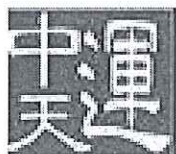


2018 年山东省济南市土地储备
专项债券项目收益与融资自求
平衡专项评价报告



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP



山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2018年山东省济南市土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告
报告文号：中天运[2018]核字第90229号
客户名称：济南市财政局
报告时间：2018-08-29
签字注册会计师：张松旺（CPA：370100130016）
孙国宁（CPA：110002200079）



1092018080003935838
报告文号：中天运[2018]核字第90229号

事务所名称：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
事务所电话：0531-66590389
传真：
通讯地址：
电子邮件：jontensd2014@163.com

防伪查询网址：<http://www.sdcpcpvfw.cn> (防伪报备栏目) 查询

2018 年山东省济南市土地储备专项债券 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中天运[2018]核字第 90229 号

山东省财政厅：

我们接受委托，按照财政部、国土资源部关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知（财预[2017]62 号）和山东省财政厅《关于做好棚户区改造和土储专项债券发行准备工作的通知》（鲁财债 [2018]20 号）的规定，对 2018 年山东省济南市土地储备专项债券（以下简称“本期债券”）相关土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。济南市相关土地储备单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供发行人本次发行 2018 年济南市土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在济南市相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的济南市市本级及 2 个县、区的土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、本期土地储备专项债券项目情况

本次济南市土地储备专项债券募集资金计划分别用于济南东部老工业区化肥厂搬迁项目(以下简称“化肥厂项目”)、新东站片区土地储备项目、王府水屯片区土地储备项目、华山北片区项目、引爆区项目、黄河生态风貌带(示范段)项目(以下简称“黄河生态风貌带项目”)、济阳县鑫兴金属材料公司等企事业单位土地收储项目(以下简称“济阳县项目”)、章丘区山大生活区土地储备项目(以下简称“章丘区项目”)。

二、项目融资计划

1. 化肥厂项目,总投资额为 290,000.00 万元,其中,项目资本金 190,000.00 万元,占总投资的比例为 65.52%,由政府统筹安排;其余部分以发行政府专项债券方式筹集 100,000.00 万元(本期发行 50,000.00 万元,后期拟发行 50,000.00 万元)。

2. 新东站片区项目,总投资额为 3,580,700.00 万元,其中,项目资本金 2,440,700.00 万元,占总投资的比例为 68.16%,由政府统筹安排;其余部分以发行政府专项债券方式筹集 1,140,000.00 万元(本期发行 100,000.00 万元,后期拟发行 740,000.00 万元,以前期间已发行 300,000.00 万元)。

3. 王府水屯片区项目,总投资额为 610,000.00 万元,其中,项目资本金 305,000.00 万元,占总投资的比例为 50.00%,由政府统筹安排;其余部分以发行政府专项债券方式筹集 305,000.00 万元(本期发行 200,000.00 万元,后期拟发行 105,000.00 万元)。

4. 华山北片区项目,总投资额为 1,570,000.00 万元,其中,项目资本金 785,000.00 万元,占总投资的比例为 50.00%,由政府统筹安排;其余部分以发行政府专项债券方式筹集 785,000.00 万元(本期发行 24,000.00 万元,后期拟发行 691,000.00 万元,以前期间已发行 70,000.00 万元)。

5. 引爆区项目, 总投资额为 450,000.00 万元, 其中, 项目资本金 225,000.00 万元, 占总投资的比例为 50.00%, 由政府统筹安排; 其余部分以发行政府专项债券方式筹集 225,000.00 万元 (本期发行 40,000.00 万元, 后期拟发行 185,000.00 万元)。

6. 黄河生态风貌带项目, 总投资额为 51,000.00 万元, 其中, 项目资本金 25,500.00 万元, 占总投资的比例为 50.00%, 由政府统筹安排; 其余部分以发行政府专项债券方式筹集 25,500.00 万元 (本期发行 10,000.00 万元, 后期拟发行 15,500.00 万元)。

7. 济阳县项目, 总投资额为 37,467.00 万元, 其中, 由县政府统筹安排 5,767.00 万元, 占总投资的比例为 15.39%, 其余部分以发行政府专项债券方式筹集 31,700.00 万元。

8. 章丘区项目, 总投资额为 54,000.00 万元, 其中, 由县政府统筹安排 17,300.00 万元, 占总投资的比例为 32.04%, 其余部分以发行政府专项债券方式筹集 36,700.00 万元。

三、本期债券应付本息情况

济南市 8 个土地储备项目计划总融资金额 2,648,900.00 万元, 其中:

1. 本次发行专项债券 492,400.00 万元, 假设债券票面利率为 4.25%, 期限 3 年, 在债券存续期按年支付利息, 债券到期一次偿还本金, 应还本付息情况如下:

金额单位: 万元

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2018 年度		492,400.00		492,400.00	4.25%	5,231.75
2019 年度	492,400.00			492,400.00	4.25%	20,927.00
2020 年度	492,400.00			492,400.00	4.25%	20,927.00
2021 年度	492,400.00		492,400.00		4.25%	15,695.25
合计	492,400.00			492,400.00		62,781.00

2. 以后期间发行专项债券合计 1,786,500.00 万元, 假设债券票面利率为 4.25%, 期限 3 年, 在债券存续期每年按期支付利息, 债券

到期偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年		1,786,500.00		1,786,500.00	4.25%	75,926.25
第二年	1,786,500.00			1,786,500.00	4.25%	75,926.25
第三年	1,786,500.00		1,786,500.00		4.25%	75,926.25
合计		1,786,500.00	1,786,500.00			227,778.75

3. 以前期间已发行债券 370,000.00 万元

(1) 新东站片区项目已发行土地储备专项债券 300,000.00 万元，债券票面利率为 3.90%，期限 5 年，在债券存续期按年支付利息，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年		300,000.00		300,000.00	3.90%	11,700.00
第二年	300,000.00			300,000.00	3.90%	11,700.00
第三年	300,000.00			300,000.00	3.90%	11,700.00
第四年	300,000.00			300,000.00	3.90%	11,700.00
第五年	300,000.00		300,000.00		3.90%	11,700.00
合计		300,000.00	300,000.00			58,500.00

(2) 华山北片区项目已发行土地储备专项债券 36,000.00 万元，债券票面利率为 3.90%，期限 5 年，在债券存续期按年支付利息，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年		36,000.00		36,000.00	3.90%	1,404.00
第二年	36,000.00			36,000.00	3.90%	1,404.00
第三年	36,000.00			36,000.00	3.90%	1,404.00
第四年	36,000.00			36,000.00	3.90%	1,404.00
第五年	36,000.00		36,000.00		3.90%	1,404.00
合计		36,000.00	36,000.00			7,020.00

华山北片区项目已发行一般债券 34,000.00 万元，债券票面利率为 4.00%，期限 7 年，在债券存续期按年支付利息，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年		34,000.00		34,000.00	4.00%	1,360.00
第二年	34,000.00			34,000.00	4.00%	1,360.00
第三年	34,000.00			34,000.00	4.00%	1,360.00
第四年	34,000.00			34,000.00	4.00%	1,360.00
第五年	34,000.00			34,000.00	4.00%	1,360.00
第六年	34,000.00			34,000.00	4.00%	1,360.00
第七年	34,000.00		34,000.00		4.00%	1,360.00
合计		34,000.00	34,000.00			9,520.00

四、出让产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

济南市土地储备项目包含 8 个项目的土地储备，分别是化肥厂土地储备项目、新东站片区土地储备项目、王府水屯片区土地储备项目、华山北片区土地储备项目、引爆区土地储备项目、黄河生态风貌带土地储备项目、济阳县土地收储项目、章丘区土地储备项目。

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现，相应的土地分别位于济南市历城区、槐荫区、天桥区、济阳县、章丘区，经查询济南公共资源交易中心网上述土地出让信息，基准地价参考上述地区已出让土地的出让价格确定上述土地储备项目土地的出让价格。

济南市 2015 至 2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.10%、7.80%和 8.00%，近三年平均增速为 7.97%，2018 年济南市 GDP 目标增速为 7.50%，此次预测按照济南市近三年 GDP 平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速为 7.50%。

2. 土地出让价格

经查询济南公共资源交易中心网上述土地出让信息，参考各区已出让土地的出让价格确定土地储备项目土地的出让基准地价，分别以济南市 2018 年 GDP 目标增速的 100%、90%、80%比例计算土地储备项目土地出让价格，本次用于计算资金平衡土地相关收益的土地出让价格情况见下表：

单位：元/平方米

项目	按 2018 年 GDP 目标增速的 100%	按 2018GDP 目标增速的 90%	按 2018 年 GDP 目标增速的 80%
化肥厂项目	16,579.07	16,234.48	15,894.70
新东站片区项目	18,634.64	18,247.33	17,865.42
王府水屯片区	17,087.96	16,732.79	16,382.58
华山北片区项目	18,634.64	18,247.33	17,865.42
引爆区项目	4,472.31	4,379.36	4,287.70
黄河生态风貌带项目			
济阳县项目	5,025.12	4,920.67	4,817.68
章丘区项目	1,180.38	1,155.85	1,131.66

3. 出让产生的净现金流入

假设济南市拟收储的上述土地储备项目，自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，分别以济南市 2018 年 GDP 目标增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第三年末土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金等的情况后，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目	按 2018 年 GDP 目标增速的 100%	按 2018 年 GDP 目标增速的 90%	按 2018 年 GDP 目标增速的 80%
化肥厂项目	369,235.31	363,441.69	357,728.91
新东站片区项目	5,799,560.58	5,704,147.09	5,610,064.92
王府水屯片区	1,220,035.22	1,198,688.79	1,177,640.22
华山北片区项目	2,882,858.37	2,833,347.41	2,784,527.29
引爆区项目	423,065.55	414,234.91	405,527.49
黄河生态风貌带项目			
济阳县项目	48,208.38	47,491.44	46,784.52
章丘区项目	87,967.35	86,110.28	84,278.95
合计	10,830,930.76	10,647,461.61	10,466,552.30

五、项目预期收益与融资平衡情况

本期融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资

本金及债券资金。

根据山东省财政厅《关于做好棚户区改造和土地储备专项债券发行准备工作的通知》(鲁财债[2018]20号)的相关政策,对市县土地储备项目,可按单个项目实现平衡,也可在同一行政区划或实施主体内同一类型多个项目实现平衡。本期债券募投项目中,属于济南市本级财政的化肥厂项目、新东站片区项目、王府水屯片区、华山北片区项目、引爆区项目均达到单个项目内自行平衡,黄河生态风貌带项目,由于项目所储备土地无可出让经营性用地,单个项目不能实现自平衡。将黄河生态风貌带项目与纳入济南市本级财政的其他项目综合考虑后可以实现济南市本级自平衡,符合文件规定的“同一实施主体内同一类型多个项目实现平衡”。

本期债券募投项目中济阳县项目、章丘区项目均达到单个项目内自行平衡,按单个项目实现平衡。

预期土地出让收入偿还融资本金和利息,分别按2018年GDP目标增速的100%、90%、80%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数情况见下表:

项目	按2018年GDP 目标增速的 100%计算的本 息覆盖倍数	按2018年GDP 目标增速的90% 计算的本息覆 盖倍数	按2018年GDP 目标增速的 80%计算的本 息覆盖倍数
济南市本级综合计算	3.64	3.58	3.52
其中:1.化肥厂项目	3.27	3.22	3.17
2.新东站片区项目	4.44	4.37	4.30
3.王府水屯片区	3.55	3.49	3.42
4.华山北片区项目	3.23	3.17	3.12
5.引爆区项目	1.67	1.63	1.60
6.黄河生态风貌带项目			
济阳县项目	1.35	1.33	1.31
章丘区项目	2.13	2.08	2.04

1. 济南市本级项目包括化肥厂项目、新东站片区项目、王府水屯片区、华山北片区项目、引爆区项目和黄河生态风貌带项目共6个

项目。

根据土地价格预测数据，济南市本级项目到期土地出让金 13,183,352.58 万元，按土地出让政策规定，扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，该项目可用于资金平衡的土地收益为 10,694,755.03 万元（详见下表）：

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	13,183,352.58
1	可出让土地面积	平方米	7,939,920.60
2	预计土地单价	元/平方米	16,603.88
二	扣减项目合计	万元	2,488,597.56
1	农业土地开发资金	万元	11,284.21
2	国有土地收益基金	万元	659,167.63
3	廉租住房保障资金	万元	606,048.57
4	教育资金	万元	606,048.57
5	农田水利建设资金	万元	606,048.57
三	用于资金平衡的土地收益	万元	10,694,755.03

表 1-1-1：按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 100% 比例计算济南市本级项目土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		108,410.25	108,410.25	
第二年		108,410.25	108,410.25	
第三年	2,210,500.00	108,410.25	2,318,910.25	10,694,755.03
第四年		14,464.00	14,464.00	
第五年	336,000.00	14,464.00	350,464.00	
第六年		1,360.00	1,360.00	
第七年	34,000.00	1,360.00	35,360.00	
合计	2,580,500.00	356,878.75	2,937,378.75	10,694,755.03
本息覆盖 倍数				3.64

表 1-1-2：按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 90% 比例计算济南市本级项目土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		108,410.25	108,410.25	
第二年		108,410.25	108,410.25	
第三年	2,210,500.00	108,410.25	2,318,910.25	10,513,859.89
第四年		14,464.00	14,464.00	
第五年	336,000.00	14,464.00	350,464.00	
第六年		1,360.00	1,360.00	
第七年	34,000.00	1,360.00	35,360.00	
合计	2,580,500.00	356,878.75	2,937,378.75	10,513,859.89
本息覆盖倍数				3.58

表 1-1-3: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 80% 比例计算济南市本级项目土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		108,410.25	108,410.25	
第二年		108,410.25	108,410.25	
第三年	2,210,500.00	108,410.25	2,318,910.25	10,335,488.83
第四年		14,464.00	14,464.00	
第五年	336,000.00	14,464.00	350,464.00	
第六年		1,360.00	1,360.00	
第七年	34,000.00	1,360.00	35,360.00	
合计	2,580,500.00	356,878.75	2,937,378.75	10,335,488.83
本息覆盖倍数				3.52

(1) 化肥厂项目预期收益与融资平衡情况

化肥厂项目位于济南市历城区,东至钢化路、西至坝王路、南至工业北快速路、北至裴家营村;储备土地总面积约 544,661.22 平方米,可出让土地面积约 258,664.08 平方米(其中居住用地约 190,664.76 平方米,商业用地约 67,999.32 平方米)。

根据土地价格预测数据,化肥厂项目到期土地出让金 428,840.88 万元,按土地出让政策规定,扣除农业土地开发资金、国有土地收益

基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后,该项目可用于资金平衡的土地收益为 369,235.31 万元(详见下表):

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	428,840.88
1	可出让土地面积	平方米	258,664.08
2	预计土地单价	元/平方米	16,579.07
二	扣减项目合计	万元	59,605.57
1	农业土地开发资金	万元	336.26
2	国有土地收益基金	万元	21,442.04
3	廉租住房保障资金	万元	12,609.09
4	教育资金	万元	12,609.09
5	农田水利建设资金	万元	12,609.09
三	用于资金平衡的土地收益	万元	369,235.31

表 1-2-1 化肥厂项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		4,250.00	4,250.00	
第二年		4,250.00	4,250.00	
第三年	100,000.00	4,250.00	104,250.00	369,235.31
合计	100,000.00	12,750.00	112,750.00	369,235.31
本息覆盖倍数	3.27			

表 1-2-2 化肥厂项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		4,250.00	4,250.00	
第二年		4,250.00	4,250.00	
第三年	100,000.00	4,250.00	104,250.00	363,441.69
合计	100,000.00	12,750.00	112,750.00	363,441.69
本息覆盖倍数	3.22			

表 1-2-3 化肥厂项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		4,250.00	4,250.00	
第二年		4,250.00	4,250.00	
第三年	100,000.00	4,250.00	104,250.00	357,728.91
合计	100,000.00	12,750.00	112,750.00	357,728.91
本息覆盖倍数	3.17			

(2) 新东站片区项目预期收益与融资平衡情况

新东站片区项目位于历城区东客站片区,东至绕城高速、南至胶济铁路、西至小清河及大辛河、北至济青高速;储备土地总面积约 21,299,787.00 平方米,可出让土地面积约 3,789,962.10 平方米(其中居住用地 2,595,974.04 平方米,商业用地 1,193,988.06 平方米)。新东站片区(七村建设用地)项目是新东站片区项目的一部分,涉及土地面积约 638,003.19 平方米,投资总额 80,000.00 万元。

根据土地价格预测数据,新东站片区项目到期土地出让金 7,062,457.73 万元,按土地出让政策规定,扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后,该项目可用于资金平衡的土地收益为 5,799,560.58 万元(详见下表):

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	7,062,457.73
1	可出让土地面积	平方米	3,789,962.10
2	预计土地单价	元/平方米	18,634.64
二	扣减项目合计	万元	1,262,897.16
1	农业土地开发资金	万元	4,926.95
2	国有土地收益基金	万元	353,122.89
3	廉租住房保障资金	万元	301,615.77
4	教育资金	万元	301,615.77
5	农田水利建设资金	万元	301,615.77

序号	项目	单位	金额
三	用于资金平衡的土地收益	万元	5,799,560.58

表 1-3-1 新东站片区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		47,400.00	47,400.00	
第二年		47,400.00	47,400.00	
第三年	840,000.00	47,400.00	887,400.00	5,799,560.58
第四年		11,700.00	11,700.00	
第五年	300,000.00	11,700.00	311,700.00	
合计	1,140,000.00	165,600.00	1,305,600.00	5,799,560.58
本息覆盖倍数	4.44			

表 1-3-2 新东站片区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		47,400.00	47,400.00	
第二年		47,400.00	47,400.00	
第三年	840,000.00	47,400.00	887,400.00	5,704,147.09
第四年		11,700.00	11,700.00	
第五年	300,000.00	11,700.00	311,700.00	
合计	1,140,000.00	165,600.00	1,305,600.00	5,704,147.09
本息覆盖倍数	4.37			

表 1-3-3 新东站片区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		47,400.00	47,400.00	
第二年		47,400.00	47,400.00	
第三年	840,000.00	47,400.00	887,400.00	5,610,064.92

第四年		11,700.00	11,700.00	
第五年	300,000.00	11,700.00	311,700.00	
合计	1,140,000.00	165,600.00	1,305,600.00	5,610,064.92
本息覆盖 倍数	4.30			

(3) 王府水屯片区项目预期收益与融资平衡情况

王府水屯片区项目位于主城区西部，东至党杨路、南至二环南路西延线、西至津浦铁路、北至经十路；储备土地总面积约 5,034,616.32 平方米，可出让土地面积约 924,657.42 平方米（其中，居住用地约 669,993.30 平方米，商业用地约 254,664.12 平方米）。王府水屯片区（一期）项目是王府水屯片区项目的一部分，涉及土地面积约 1,292,006.46 平方米，投资总额 250,000.00 万元。

根据土地价格预测数据，王府水屯片区到期土地出让金 1,580,051.31 万元，按土地出让政策规定，扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，该项目可用于资金平衡的土地收益为 1,220,035.22 万元（详见下表）：

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	1,580,051.31
1	可出让土地面积	平方米	924,657.42
2	预计土地单价	元/平方米	17,087.96
二	扣减项目合计	万元	360,016.09
1	农业土地开发资金	万元	1,664.38
2	国有土地收益基金	万元	79,002.57
3	廉租住房保障资金	万元	93,116.38
4	教育资金	万元	93,116.38
5	农田水利建设资金	万元	93,116.38
三	用于资金平衡的土地收益	万元	1,220,035.22

表 1-4-1 王府水屯片区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		12,962.50	12,962.50	
第二年		12,962.50	12,962.50	
第三年	305,000.00	12,962.50	317,962.50	1,220,035.22
合计	305,000.00	38,887.50	343,887.50	1,220,035.22
本息覆盖 倍数				3.55

表 1-4-2 王府水屯片区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		12,962.50	12,962.50	
第二年		12,962.50	12,962.50	
第三年	305,000.00	12,962.50	317,962.50	1,198,688.79
合计	305,000.00	38,887.50	343,887.50	1,198,688.79
本息覆盖 倍数				3.49

表 1-4-3 王府水屯片区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		12,962.50	12,962.50	
第二年		12,962.50	12,962.50	
第三年	305,000.00	12,962.50	317,962.50	1,177,640.22
合计	305,000.00	38,887.50	343,887.50	1,177,640.22
本息覆盖 倍数				3.42

(4) 华山北片区项目预期收益与融资平衡情况

华山北片区项目位于历城区, 东至黄河大坝与济青高速交接处、南至济青高速与二环北路、西至黄河大坝、北至黄河大坝; 规划土地用地总面积约 4,504,621.62 平方米, 可出让土地面积约 1,966,647.00 平方米 (其中, 居住用地约 1,429,985.70 平方米, 商

业用地约 536,661.30 平方米)。

根据土地价格预测数据, 华山北片区项目到期土地出让金 3,664,775.78 万元, 按土地出让政策规定, 扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后, 该项目可用于资金平衡的土地收益为 2,882,858.37 万元(详见下表):

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	3,664,775.78
1	可出让土地面积	平方米	1,966,647.00
2	预计土地单价	元/平方米	18,634.64
二	扣减项目合计	万元	781,917.41
1	农业土地开发资金	万元	2,556.64
2	国有土地收益基金	万元	183,238.79
3	廉租住房保障资金	万元	198,707.33
4	教育资金	万元	198,707.33
5	农田水利建设资金	万元	198,707.33
三	用于资金平衡的土地收益	万元	2,882,858.37

表 1-5-1 华山北片区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		33,151.50	33,151.50	
第二年		33,151.50	33,151.50	
第三年	715,000.00	33,151.50	748,151.50	2,882,858.37
第四年		2,764.00	2,764.00	
第五年	36,000.00	2,764.00	38,764.00	
第六年		1,360.00	1,360.00	
第七年	34,000.00	1,360.00	35,360.00	
合计	785,000.00	107,702.50	892,702.50	2,882,858.37
本息覆盖 倍数				3.23

表 1-5-2 华山北片区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		33,151.50	33,151.50	
第二年		33,151.50	33,151.50	
第三年	715,000.00	33,151.50	748,151.50	2,833,347.41
第四年		2,764.00	2,764.00	
第五年	36,000.00	2,764.00	38,764.00	
第六年		1,360.00	1,360.00	
第七年	34,000.00	1,360.00	35,360.00	
合计	785,000.00	107,702.50	892,702.50	2,833,347.41
本息覆盖倍数				3.17

表 1-5-3 华山北片区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		33,151.50	33,151.50	
第二年		33,151.50	33,151.50	
第三年	715,000.00	33,151.50	748,151.50	2,784,527.29
第四年		2,764.00	2,764.00	
第五年	36,000.00	2,764.00	38,764.00	
第六年		1,360.00	1,360.00	
第七年	34,000.00	1,360.00	35,360.00	
合计	785,000.00	107,702.50	892,702.50	2,784,527.29
本息覆盖倍数				3.12

(5) 引爆区项目预期收益与融资平衡情况

引爆区项目位于天桥区大桥街道办事处，东至胡家村、崔寨街办，西至焦集村、大王村、马店村，南至大刘村、黄河堤顶路，北至赵家村、魏梁村；储备土地总面积约 9,846,568.20 平方米，可出让土地面积约 999,990.00 平方米。

根据土地价格预测数据，引爆区项目到期土地出让金 447,226.88 万元，按土地出让政策规定，扣除农业土地开发资金、国有土地收益

基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后,该项目可用于资金平衡的土地收益为 423,065.55 万元(详见下表):

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	447,226.88
1	可出让土地面积	平方米	999,990.00
2	预计土地单价	元/平方米	4,472.31
二	扣减项目合计	万元	24,161.33
1	农业土地开发资金	万元	1,799.98
2	国有土地收益基金	万元	22,361.34
3	廉租住房保障资金	万元	
4	教育资金	万元	
5	农田水利建设资金	万元	
三	用于资金平衡的土地收益	万元	423,065.55

表 1-6-1 引爆区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		9,562.50	9,562.50	
第二年		9,562.50	9,562.50	
第三年	225,000.00	9,562.50	234,562.50	423,065.55
合计	225,000.00	28,687.50	253,687.50	423,065.55
本息覆盖倍数				1.67

表 1-6-2 引爆区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		9,562.50	9,562.50	
第二年		9,562.50	9,562.50	
第三年	225,000.00	9,562.50	234,562.50	414,234.91
合计	225,000.00	28,687.50	253,687.50	414,234.91
本息覆盖倍数				1.63

表 1-6-3 引爆区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 80% 比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		9,562.50	9,562.50	
第二年		9,562.50	9,562.50	
第三年	225,000.00	9,562.50	234,562.50	405,527.49
合计	225,000.00	28,687.50	253,687.50	405,527.49
本息覆盖倍数	1.60			

(6) 黄河生态风貌带项目预期收益与融资平衡情况

黄河生态风貌带项目位于天桥区大桥街道办事处,黄河大桥至石济客运专线之间、引爆区东南边界以北;可开发利用土地总面积约 1,133,322.00 平方米。根据济南新旧动能转换先行区总体规划,该项目规划用地为城市公共绿地、水域用地,无经营性用地。

表 1-7-1 黄河生态风貌带项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 100% 比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,083.75	1,083.75	
第二年		1,083.75	1,083.75	
第三年	25,500.00	1,083.75	26,583.75	
合计	25,500.00	3,251.25	28,751.25	
本息覆盖倍数				

由于黄河生态风貌带项目无经营性用地出让收入,按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 90%、80% 比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数计算表略。

(7) 济阳县项目预期收益与融资平衡情况

济阳县项目位于济阳县经三路西、华阳路东,包括纳入征地拆迁范围的 24 个企业、事业单位用地;经过土地整理、收储后形成 19 个

地块。本项目拟收储土地面积 169,877.19 平方米, 经过土地整理后可出让住宅用地面积 103,217.80 平方米。

根据土地价格预测数据, 济阳县项目到期土地出让金 51,868.18 万元, 按土地出让政策规定, 扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后, 该项目可用于资金平衡的土地收益为 48,208.38 万元 (详见下表):

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	51,868.18
1	可出让土地面积	平方米	103,217.80
2	预计土地单价	元/平方米	5,025.12
二	扣减项目合计	万元	3,659.80
1	农业土地开发资金	万元	51.61
2	国有土地收益基金	万元	2,593.41
3	廉租住房保障资金	万元	338.26
4	教育资金	万元	338.26
5	农田水利建设资金	万元	338.26
三	用于资金平衡的土地收益	万元	48,208.38

表 1-8-1 济阳县项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,347.25	1,347.25	
第二年		1,347.25	1,347.25	
第三年	31,700.00	1,347.25	33,047.25	48,208.38
合计	31,700.00	4,041.75	35,741.75	48,208.38
本息覆盖倍数				1.35

表 1-8-2 济阳县项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,347.25	1,347.25	

第二年		1,347.25	1,347.25	
第三年	31,700.00	1,347.25	33,047.25	47,491.44
合计	31,700.00	4,041.75	35,741.75	47,491.44
本息覆盖 倍数	1.33			

表 1-8-3 济阳县项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,347.25	1,347.25	
第二年		1,347.25	1,347.25	
第三年	31,700.00	1,347.25	33,047.25	46,784.52
合计	31,700.00	4,041.75	35,741.75	46,784.52
本息覆盖 倍数	1.31			

(8) 章丘区项目预期收益与融资平衡情况

章丘区项目位于济南市世纪大道以南, 省道 S244 以西, 经山东省人民政府批准由农用地转为建设用地并收储。本项目拟收储土地面积 796,906.00 平方米, 经过土地整理后可出让土地面积 796,906.00 平方米。

根据土地价格预测数据, 章丘区项目预期土地出让金 94,065.19 万元, 按土地出让政策规定, 扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后, 该项目可用于资金平衡的土地收益为 87,967.35 万元 (详见下表):

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	94,065.19
1	可出让土地面积	平方米	796,906.00
2	预计土地单价	元/平方米	1,180.38
二	扣减项目合计	万元	6,097.85
1	农业土地开发资金	万元	557.8342
2	国有土地收益基金	万元	4,703.26
3	廉租住房保障资金	万元	278.92
4	教育资金	万元	278.92

序号	项目	单位	金额
5	农田水利建设资金	万元	278.92
三	用于资金平衡的土地收益	万元	87,967.35

表 1-9-1 章丘区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 100% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,559.75	1,559.75	
第二年		1,559.75	1,559.75	
第三年	36,700.00	1,559.75	38,259.75	87,967.35
合计	36,700.00	4,679.25	41,379.25	87,967.35
本息覆盖倍数	2.13			

表 1-9-2 章丘区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 90% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,559.75	1,559.75	
第二年		1,559.75	1,559.75	
第三年	36,700.00	1,559.75	38,259.75	86,110.28
合计	36,700.00	4,679.25	41,379.25	86,110.28
本息覆盖倍数	2.08			

表 1-9-3 章丘区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,559.75	1,559.75	
第二年		1,559.75	1,559.75	
第三年	36,700.00	1,559.75	38,259.75	84,278.95
合计	36,700.00	4,679.25	41,379.25	84,278.95
本息覆盖倍数	2.04			

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求,并根据我们对当前国内融资环境的研究,认为 2018 年济南市本级、平阴县、章丘区土地储备专项债券项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为济南市及各县区土地储备项目提供足够的资金支持,保证土地储备项目的顺利实施。同时,土地出让为收入为项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足 2018 年济南市本级、平阴县、章丘区土地储备专项债券还本付息要求。



中天运会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·北京

二〇一八年八月二十九日





编号: 1 04972602



营业执照

(副本) (11-1)

统一社会信用代码 91110102089661664J

名称 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701-704

执行事务合伙人 祝卫

成立日期 2013年12月13日

合伙期限 2013年12月13日至 长期

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;资产评估;法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2018

07 月 10 日



qyxy.baic.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：祝卫

办公场所：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼11门701—704

组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：11000004

注册资本(出资额)：1000万元

批准设立文号：京财会许可（2013）0079号

批准设立日期：2013-12-02



证书编号：NO. 019580

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000410

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中天运会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 祝卫



证书号: 27

发证时间: 二〇一九年十二月二十六日

证书有效期至: 二〇一九年十二月二十六日



姓名: 张松旺
Full Name: 张松旺
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1972-10-16
Date of Birth: 1972-10-16
工作单位: 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)威海分所
Working Unit: 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)威海分所
身份证号码: 370103197210166413
Identity Card No: 370103197210166413



本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 370100130016
No. of Certificate: 370100130016

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA: 山东省注册会计师协会

发证日期: 2001 年 10 月 23 日
Date of Issuance: 2001 年 10 月 23 日

2015年3月13日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中天运会计师事务所
(特殊普通合伙)威海分所
转出协会盖章
2015 年 7 月 17 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天运会计师事务所
(特殊普通合伙)山东分所
转入协会盖章
2015 年 7 月 17 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPA

转出协会盖章
年 月 日
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA

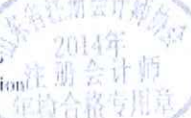
转入协会盖章
年 月 日
年 月 日



姓名: 孙文智
 English name: Sun Wenzhi
 Sex: 男
 出生日期: 1964-01-01
 工作单位: 北京中天恒会计师事务所有限责任公司
 身份证号: 370302196401010534

年度检验登记

Annual Renewal Registration



本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

2011年度在职资格检查合格

110002200079

证书编号:
No. of Certificate

山东省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

二〇一〇年六月七日



月 日