

2018 年山东省淄博市土地储备专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

瑞华核字[2018]37040003 号

目 录

一、 专项评价报告	1
二、 附件	
项目收益及现金流入评价说明	1

2018 年山东省淄博市土地储备专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

2018-2021 年度

瑞华核字[2018]37040003 号

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）接受委托，对 2018 年淄博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》。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负责。这些假设已在预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，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。

由于预测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。

本总体评价仅供发行人发行 2018 年淄博市土地储备专项债券之目的使用，不得用于其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在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，本次评价的淄博市三个土地储备项目，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和利息，实现项目收益和融资自求平

衡。

总体评价结果如下：

1、应付本息情况

山东省淄博市三个土地储备项目计划融资总额 3.82 亿元，其中本期融资 3.82 亿元。发行人拟就市本级土地储备项目、沂源县土地储备项目、高青县土地储备项目发行淄博市土地储备专项债券，合计发行专项债券 3.82 亿元。假设债券票面利率为 4.5%，期限三年，每年年末支付利息，第三年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年	38,200.00		38,200.00	4.500%	1,719.00
第二年	38,200.00		38,200.00	4.500%	1,719.00
第三年	38,200.00	38,200.00		4.500%	1,719.00
合计		38,200.00			5,157.00

2、出让产生的净现金流入

(1)基本假设条件及依据

山东省淄博市土地储备项目包含三个项目，分别是本级土地储备项目、沂源县土地储备项目、高青县土地储备项目。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淄博市张店区、沂源县、高青县，经查询淄博市土地交易中心土地出让信息，参考各县区 2014 年至今的土地交易价格确定上述土地储备项目出让土地价格。

淄博市 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.0%、7.7%和 7.4%，近三年平均增速 7.4%，在淄博市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 7.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7.4%。

(2)出让产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目储备地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对土地储备计划的审核，分别以近三年 GDP 平均增速 (7.4%)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，考虑政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第三年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情

况如下：

金额单位：人民币万元

项目	接近三年 GDP 平均 增速 7.4%的 100%	接近三年 GDP 平均 增速 7.4%的 90%	接近三年 GDP 平均 增速 7.4%的 80%
市本级土地储备项目	309,642.63	303,286.19	297,017.35
沂源县土地储备项目	11,359.19	11,126.00	10,896.03
高青县土地储备项目	63,466.08	62,163.23	60,878.33
合计	384,467.89	376,575.42	368,791.71

3、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投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）文件相关政策，淄博市市本级、沂源县、高青县实行区内自行平衡。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况见表1：

项目	接近三年 GDP 平均 增速 7.4%的 100%计 算的本息覆盖倍数	接近三年 GDP 平均 增速 7.4%的 90%计 算的本息覆盖倍数	接近三年 GDP 平均 增速 7.4%的 80%计 算的本息覆盖倍数
市本级土地储备项目	8.74	8.56	8.39
沂源县土地储备项目	3.23	3.16	3.10
高青县土地储备项目	14.34	14.04	13.75

表 1-1-1：市本级土地储备项目接近三年 GDP 平均增速 7.4%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：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,404.00	1,404.00	
第二年		1,404.00	1,404.00	
第三年	31,200.00	1,404.00	32,604.00	309,642.63
合计	31,200.00	4,212.00	35,412.00	309,642.63
本息覆盖倍数				8.74

表 1-1-2：市本级土地储备项目接近三年 GDP 平均增速 7.4%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：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,404.00	1,404.00	
第二年		1,404.00	1,404.00	
第三年	31,200.00	1,404.00	32,604.00	303,286.19
合计	31,200.00	4,212.00	35,412.00	303,286.19
本息覆盖倍数				8.56

表 1-1-3：市本级土地储备项目接近三年 GDP 平均增速 7.4% 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：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,404.00	1,404.00	
第二年		1,404.00	1,404.00	
第三年	31,200.00	1,404.00	32,604.00	297,017.35
合计	31,200.00	4,212.00	35,412.00	297,017.35
本息覆盖倍数				8.39

表 1-2-1：沂源县土地储备项目接近三年 GDP 平均增速 7.4% 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：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		139.50	139.50	
第二年		139.50	139.50	
第三年	3,100.00	139.50	3,239.50	
合计	3,100.00	418.50	3,518.50	11,359.19
本息覆盖倍数				3.23

表 1-2-2：沂源县土地储备项目接近三年 GDP 平均增速 7.4% 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：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		139.50	139.50	
第二年		139.50	139.50	
第三年	3,100.00	139.50	3,239.50	
合计	3,100.00	418.50	3,518.50	11,126.00
本息覆盖倍数				3.16

表 1-2-3：沂源县土地储备项目接近三年 GDP 平均增速 7.4% 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：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		139.50	139.50	
第二年		139.50	139.50	
第三年	3,100.00	139.50	3,239.50	
合计	3,100.00	418.50	3,518.50	10,896.03
本息覆盖倍数				3.1

表 1-3-1：高青县土地储备项目接近三年 GDP 平均增速 7.4% 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：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		175.50	175.50	
第二年		175.50	175.50	
第三年	3,900.00	175.50	4,075.50	63,466.08
合计		526.50	4,426.50	63,466.08
本息覆盖倍数				14.34

表 1-3-2：高青县土地储备项目接近三年 GDP 平均增速 7.4% 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：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		175.50	175.50	
第二年		175.50	175.50	
第三年	3,900.00	175.50	4,075.50	62,163.23
合计	3,900.00	526.50	4,426.50	62,163.23
本息覆盖倍数				14.04

表 1-3-3: 高青县土地储备项目接近三年 GDP 平均增速 7.4% 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: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		175.50	175.50	
第二年		175.50	175.50	
第三年	3,900.00	175.50	4,075.50	60,878.33
合计	3,900.00	526.50	4,426.50	60,878.33
本息覆盖倍数				13.75

附件: 项目收益及现金流入评价说明



瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师(项目合伙人):



中国注册会计师:



2018 年 8 月 8 日

附件：

2018 年山东省淄博市土地储备专项债券（一期）

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以淄博市三个土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、近三年 GDP 平均增速、政府收益、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2018 年淄博市土地储备项目土地出让收益预测表(近三年 GDP 平均增速 7.4%)增速的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅)。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）建设单位基本情况

1. 项目实施单位基本情况

(1)市级土地储备项目地块实施单位情况：

单位名称：淄博市土地储备交易中心

单位住所：淄博市张店区联通路 118 号

法定代表人：杨光钦

开办资金：3062.6 元万元

举办单位：淄博市国土资源局

宗旨和业务范围：负责对城市规划内盘活和调整的土地依法实施收回、收购和置换、纳入政府土地储备，管理与前期开发、土地储备基金的筹措、管理和使用；组织实施国有土地使用权及矿业权招标、拍卖、挂牌出让工作；负责国有土地使用权转让、出租、抵押等交易条件的初审及报批；承担基准地价、标定地价、政府出让底价评测工作；负责土地交易工作；负责张店区、高新区的土地储备交易工作。

(2)沂源县土地储备项目地块实施单位情况：

单位名称：沂源县土地收购储备中心

单位住所：沂源县健康路 3 号

法定代表人：王兴凤

开办资金：5 万元

举办单位：沂源县国土资源局

宗旨和业务范围：为合理保护和利用土地提供收购储备服务。根据土地利用年度计划编制实施集体土地征用、国有土地收购、收回、储备计划；具体实施集体土地征用、国有土地收购、收回、储备和土地储备资金的筹备运营工作；负责实施对储备土地的前期开发整理工作，实现储备土地的保值增值；负责对储备土地的招标采购工作；负责国有土地储备资料的整理上报工作。

(3)高青县土地储备项目地块实施单位情况：

单位名称：高青县土地收购、储备、出让管理中心

单位住所：淄博市高青县城黄河路 99 号

举办单位：高青县国土资源局

法定代表人：李贡海

开办资金：125 万元

宗旨和业务范围：按照全县国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划和城镇建设规划的要求开展土地储备工作；对收购土地进行前期开发；依法对所储备土地进行出让等。

（二）项目概况

1. 项目位置及四至范围

淄博市本次融资涉及三个土地储备项目，具体情况如下：

（1）市本级土地储备项目地块

该地块位于张店区，四至范围为东至车站办事处，南至昌国路，西至昌国公园，北至胶济铁路。

（2）沂源县土地储备项目地块

该地块位于沂源县，四至范围为东至历山路，南至人民路，西至权属界，北至权属界。

（3）高青县土地储备项目地块

地块一：高青县国井大道以东土地储备项目四至范围：东至御泉路、南至维纳斯花园、西至国井大道、北至扳倒井路；

地块二：高青县开泰大道以西土地储备项目四至范围：东至开泰大道、南至魏堡新村、西至司管新村、北至水上乐园；

2. 项目内容与规模

（1）市本级土地储备项目地块

该地块土地储备面积 221,309 平方米，规划建筑面积 774,582 平方米，主要为商业用地。该地块目前正在实施拆迁。

（2）沂源县土地储备项目地块

本项目储备面积 55,735 平方米，规划建筑面积 83,603 平方米，主要为居住、商业用地。该项目目前已签订拆迁合同。

（3）高青县土地储备项目地块

地块一：高青县国井大道以东土地储备项目总土地面积 357,225 平方米，规划建筑面积 535,837 平方米，主要为居住、商业用地。该项目目前正在实施拆迁。

地块二：高青县开泰大道以西土地储备项目总土地面积 271,269 平方米，规划建筑面积 407,443 平方米，主要为居住、商业用地。该项目目前正在实施拆迁。

3. 投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

淄博市本次融资涉及三个土地储备项目，项目总投资为 69,660.46 万元，其中：市

本级整理储备项目地块总投资 39,117.46 万元，沂源县土地储备项目地块总投资 15,000.00 万元，高青县土地储备项目地块总投资 15,543.00 万元。

(2)资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和淄博市政府专项债券。

4. 资金平衡

根据《山东省人民政府办公厅关于贯彻国力、发[2006]100 号文件进一步规范国有土地使用权出让收支管理的意见》（鲁政办发[2007]38 号），《山东省人民政府关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（鲁政发[2004]111 号），《廉租住房保障资金管理办法》（财综[2007]64 号），《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综[2011]48 号），《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62 号）等相关文件的规定，以上地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

(1)土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询淄博市土地交易中心土地出让信息，自 2014 年至今，选取淄博市出让城镇住宅商服地块 25 宗：其中市本级土地储备项目周边地块 15 宗、沂源县土地储备项目周边地块 5 宗、高青县土地储备项目周边地块 5 宗、本次评价参考上述 25 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

a. 市本级土地储备项目周边土地出让情况表：

项目	地块	区位	占地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	中标总地 价(万元)	楼面价 格(元/ 平米)	出让日期	用途
1	淄博市 2018(存量) -张 001 号	张店区	26,306.60	3	78,919.80	27,849.00	3,528.77	2018-06-04	住宅
2	淄博市 2015(增量) -储张 005-2 号	张店区	14,175.00	1.2	17,010.00	5,278.00	3,102.88	2018-5-28	住宅
3	淄博市 2017(增量)	张店区	7,740.00	2.5	19,350.00	3,483.00	1,800.00	2018-5-2	住宅

项目	地块	区位	占地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	中标总地 价(万元)	楼面价 格(元/平 米)	出让日期	用途
	-储张 004-01 号								
4	淄博市 2015(增量)- 储张 005-1 号	张店区	10,667.00	1.2	12,800.40	3,972.00	3,103.03	2018-3-12	住宅
5	淄博市 2017(存量) -储张 010 号	张店区	64,506.00	2.5	161,265.00	33,440.00	2,073.61	2018-3-12	住宅
6	淄博市 2017(存量) -张 009	张店区	9,074.00	3	27,222.00	11,807.00	4,337.30	2018-2-26	住宅、商业
7	淄博市 2017(增量) -张 005	张店区	12,985.00	3	38,955.00	10,130.00	2,600.44	2018-1-8	住宅
8	淄博市 2017(增量) -张 006	张店区	65,402.00	2.5	163,505.00	49,050.00	2,999.91	2018-1-8	住宅
9	淄博市 2017(存量)- 张 010	张店区	66,954.00	2	133,908.00	55,859.00	4,171.45	2018-1-5	住宅、商业
10	淄博市 2016(增量) -储张 004-02 号	张店区	47,593.00	2.5	118,982.50	96,491.00	8,109.68	2018-1-30	住宅
11	淄博市 2016(增量) -储张 004-01 号	张店区	119,704.00	1.8	215,467.20	237,863.00	11,039.4 ₁	2018-1-29	住宅
12	淄博市 2016(增量) -储张 004-03 号	张店区	58,485.00	2.5	146,212.50	118,590.00	8,110.80	2018-1-29	住宅
13	淄博市 2017(存量) -张 008 号	张店区	12,404.00	3	37,212.00	4,281.00	1,150.44	2018-1-23	住宅、商业
14	淄博市 2017(存量) -张 011	张店区	55,950.00	2.2	123,090.00	12,321.00	1,000.97	2018-1-23	住宅、商业
15	淄博市 2017(存量) -张 012	张店区	17,028.00	2.4	40,867.20	4,140.00	1,013.04	2018-1-23	住宅、商业

b. 沂源县土地储备项目周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	中标总地 价(万元)	楼面价 格(元/平 米)	出让日期	用途
1	沂源县 2017(增 量)-18 号	沂 源 县	29,614.95	1.9	56,268.41	7,800.00	1,386.21	2018-6-29	住宅
2	沂源县 2017(增 量)-08 号	沂 源 县	13,359.45	1.3	17,367.29	2,250.00	1,295.54	2017-7-13	住宅
3	沂源县 2016(增 量)-02 号	沂 源 县	18,829.85	1.15	21,654.33	2,400.00	1,108.32	2016-3-4	住宅
4	沂源县 2015(增 量)-10 号	沂 源 县	10,042.00	1.5	15,063.00	1,205.00	799.97	2015-6-8	商业
5	淄博市 2012(增 量)-源 006 号	沂 源 县	60,056.60	2	120,113.20	9,550.00	795.08	2014-2-11	住宅

c. 高青县土地储备项目周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	中标总地 价(万元)	楼面价 格(元/平 米)	出让日期	用途
1	高青县 2014(增 量)-高 041 号	高 青 县	19,587.00	2	39,174.00	1,469.00	374.99	2015-1-13	住宅
2	高青县 2017(存 量)-高 009 号	高 青 县	55,301.00	2	110,602.00	4,803.00	434.26	2017-9-14	住宅、商 业
3	高青县 2017(存 量)-高 034 号	高 青 县	6,323.00	1.2	7,587.60	569.00	749.91	2017-11-9	住宅、商 业
4	高青县 2016(存 量)-高 024 号	高 青 县	4,888.00	2	9,776.00	733.00	749.80	2017-1-16	住宅、商 业
5	高青县 2017(存 量)-高 008 号	高 青 县	56,438.00	2	112,876.00	6,350.00	562.56	2018-6-19	住宅、商 业

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

淄博市三个土地储备项目市本级土地储备项目、沂源县土地储备项目、高青县土地储备项目，参考上述 25 宗土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

a. 市本级土地储备项目区域土地价格预测表：

项目	地块	占地面积 (平米)	建筑面积 (平米)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/平 米)	权重	计算权重 (元/平 米)	修正系数	修正后 金额
1	[淄博市 2018 (存量)-张 001 号	26,306.60	78,919.80	27,849.00	3,528.77	0.07	235.25	0.90	211.73
2	淄博市 2015(增量)-储张 005-2 号	14,175.00	17,010.00	5,278.00	3,102.88	0.07	206.86	0.90	186.17
3	淄博市 2017(增量)-储张 004-01 号	7,740.00	19,350.00	3,483.00	1,800.00	0.07	120.00	0.90	108.00
4	淄博市 2015(增量)-储张 005-1 号	10,667.00	12,800.40	3,972.00	3,103.03	0.07	206.87	0.90	186.18
5	淄博市 2017(存量)-储张 010 号	64,506.00	161,265.00	33,440.00	2,073.61	0.07	138.24	0.90	124.42
6	淄博市 2017(存量)-张 009	9,074.00	27,222.00	11,807.00	4,337.30	0.07	289.15	0.90	260.24
7	淄博市 2017(增量)-张 005	12,985.00	38,955.00	10,130.00	2,600.44	0.07	173.36	0.90	156.03
8	淄博市 2017(增量)-张 006	65,402.00	163,505.00	49,050.00	2,999.91	0.07	199.99	0.90	179.99
9	淄博市 2017(存量)-张 010	66,954.00	133,908.00	55,859.00	4,171.45	0.07	278.10	0.90	250.29
10	淄博市 2016(增量)-储张 004-02 号	47,593.00	118,982.50	96,491.00	8,109.68	0.07	540.65	0.90	486.58
11	淄博市 2016(增量)-储张 004-01 号	119,704.00	215,467.20	237,863.00	11,039.41	0.07	735.96	0.90	662.36
12	淄博市 2016(增量)-储张 004-03 号	58,485.00	146,212.50	118,590.00	8,110.80	0.07	540.72	0.90	486.65
13	淄博市 2017(存量)-张 008 号	12,404.00	37,212.00	4,281.00	1,150.44	0.07	76.70	0.90	69.03
14	淄博市 2017(存量)-张 011	55,950.00	123,090.00	12,321.00	1,000.97	0.07	66.73	0.90	60.06
15	淄博市 2017(存量)-张 012	17,028.00	40,867.20	4,140.00	1,013.04	0.07	67.54	0.90	60.78
	综合楼面地价					1.00			3,488.50

b. 沂源县土地储备项目区域土地价格预测表：

项目	地块	占地面积 (平米)	建筑面积 (平米)	中标总地 价(万 元)	楼面价 格(元/ 平米)	权 重	计算权重 (元/平 米)	修 正 系 数	修正后 金额
1	沂源县 2017 (增量) -18 号	29,614.95	56,268.41	7,800.00	1,386.21	0.30	415.86	1.00	415.86
2	沂源县 2017(增量)-08 号	13,359.45	17,367.29	2,250.00	1,295.54	0.30	388.66	1.00	388.66

3	沂源县 2016(增量)-02 号	18,829.85	21,654.33	2,400.00	1,108.32	0.20	221.66	1.00	221.66
4	沂源县 2015(增量)-10 号	10,042.00	15,063.00	1,205.00	799.97	0.10	80.00	1.00	80.00
5	淄博市 2012(增量)-源 006 号	60,056.60	120,113.20	9,550.00	795.08	0.10	79.51	1.00	79.51
	综合楼面地价					1.00			1,185.69

c. 高青县土地储备项目区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面积 (平米)	建筑面积 (平米)	中标总 地价(万 元)	楼面价 格(元 / 平米)	权 重	计算权重 (元 / 平 米)	修 正 系 数	修正后 金额
1	高青县 2014 (增量)-高 041 号	19,587.00	39,174.00	1,469.00	374.99	0.20	75.00	1.00	75.00
2	高青县 2017 (存量)-高 009 号	55,301.00	110,602.00	4,803.00	434.26	0.10	43.43	1.00	43.43
3	高青县 2017 (存量)-高 034 号	6,323.00	7,587.60	569.00	749.91	0.30	224.97	1.00	224.97
4	高青县 2016 (存量)-高 024 号	4,888.00	9,776.00	733.00	749.80	0.10	74.98	1.00	74.98
5	高青县 2017 (存量)-高 008 号	56,438.00	112,876.00	6,350.00	562.56	0.30	168.77	1.00	168.77
	综合楼面地价					1.00			587.15

(2)土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率(分别以近三年 GDP 平均增速 7.4%的 100%、90%和 80%为土地价格增长)。现预测项目实现土地出让收入情况如下:

测算表一: 预计土地价格增速为近三年淄博市 GDP 平均增幅(7.4%)

项目土地出让收入预测表

单位: 万元

序号	项目	2017 年	第一年	第二年	第三年
1	市本级土地储备项目	270,212.96	290,208.71	311,684.16	334,748.79
2	沂源县土地储备项目	9,912.72	10,646.26	11,434.08	12,280.20
3	高青县土地储备项目	55,384.35	59,482.79	63,884.52	68,611.97

测算表二: 预计土地价格增速为近三年淄博市 GDP 平均增幅 7.4%的 90%, 即增幅 6.66%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

序号	项目	2017 年	第一年	第二年	第三年
1	市本级土地储备项目	270,212.96	288,209.14	307,403.87	327,876.96
2	沂源县土地储备项目	9,912.72	10,572.90	11,277.06	12,028.11
3	高青县土地储备项目	55,384.35	59,072.95	63,007.21	67,203.49

测算表三：预计土地价格增速为近三年淄博市 GDP 平均增幅 7.4% 的 80%，即增幅 5.92%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

序号	项目	2017 年	第一年	第二年	第三年
1	市本级土地储备项目	270,212.96	286,209.56	303,153.17	321,099.84
2	沂源县土地储备项目	9,912.72	10,499.55	11,121.12	11,779.49
3	高青县土地储备项目	55,384.35	58,663.10	62,135.96	65,814.41

(3) 土地出让收益预测

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易：

测算表四：预计土地价格增速为近三年淄博市 GDP 平均增幅(7.4%)

淄博市土地储备项目第五年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	市本级土地储备项目	沂源县土地储备项目	高青县土地储备项目	合计
一	出让土地回款	334,748.79	12,280.20	68,611.97	415,640.96
二	用于资金平衡土地相关收益	309,642.63	11,359.19	63,466.08	384,467.89
1	土地出让收入	334,748.79	12,280.20	68,611.97	415,640.96
2	政府收益 (1*5%)	16,737.44	614.01	3,430.60	20,782.05
3	国有土地收益基金 (1*5%)	16,737.44	614.01	3,430.60	20,782.05
4	其他政策性基金 (2*50%)	8,368.72	307.01	1,715.30	10,391.02
5	用于资金平衡土地相关收益 (1-3-4)	309,642.63	11,359.19	63,466.08	384,467.89

测算表五：预计土地价格增速为近三年淄博市 GDP 平均增幅 7.4%的 90%，即增幅 6.66%

淄博市土地储备项目第五年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	市本级土地储备项目	沂源县土地储备项目	高青县土地储备项目	合计
一	出让土地回款	327,876.96	12,028.11	67,203.49	407,108.56
二	用于资金平衡土地相关收益	303,286.19	11,126.00	62,163.23	376,575.42
1	政府收益 (1*5%)	327,876.96	12,028.11	67,203.49	407,108.56
2	政府收益 (1*5%)	16,393.85	601.41	3,360.17	20,355.43
3	国有土地收益基金 (1*5%)	16,393.85	601.41	3,360.17	20,355.43
4	其他政策性基金 (2*50%)	8,196.92	300.70	1,680.09	10,177.71
5	用于资金平衡土地相关收益 (1-3-4)	303,286.19	11,126.00	62,163.23	376,575.42

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年淄博市 GDP 增速 7.4%的 80%，即增幅 5.92%

淄博市土地储备项目第五年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	市本级土地储备项目	沂源县土地储备项目	高青县土地储备项目	合计
一	出让土地回款	321,099.84	11,779.49	65,814.41	398,693.74
二	用于资金平衡土地相关收益	297,017.35	10,896.03	60,878.33	368,791.71
1	土地出让收入	321,099.84	11,779.49	65,814.41	398,693.74
2	政府收益 (1*5%)	16,054.99	588.97	3,290.72	19,934.69
3	国有土地收益基金 (1*5%)	16,054.99	588.97	3,290.72	19,934.69
4	其他政策性基金 (2*50%)	8,027.50	294.49	1,645.36	9,967.34
5	用于资金平衡土地相关收益 (1-3-4)	297,017.35	10,896.03	60,878.33	368,791.71

根据上述测算，在接近三年淄博市 GDP 平均增幅 7.4%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 384,467.89 万元；

同理计算，在接近三年淄博市 GDP 平均增幅 7.4%的 90%即 6.66%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 376,575.42 万元；

同理计算，在接近三年淄博市 GDP 平均增幅 7.4%的 80%即 5.92%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 368,791.71 万元。

（四）还本付息的测算

经上述测算，在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，本次评价的淄博市三个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年淄博市 GDP 平均增幅（7.4%）的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入划应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

淄博市2018土地储备债券募投项目统计表

县区	项目名称	总投资额	其中：资本金	其中：已有融资	其中：剩余可发债额度	本次拟发债额度	土地出让净收入100%	土地出让净收入90%	土地出让净收入80%	债项本息合计（银行借款+可发行专项债本息）	单个项目本息保障倍数（A1/A2/A3）100%	本息保障倍数（A1/A2/A3/A1/A2/A3）90%	本息保障倍数（A1/A2/A3/A1/A2/A3）80%	县区平衡保障倍数100%	县区平衡保障倍数90%	县区平衡保障倍数80%	备注
市本级	市本级土储项目	39,117.46	7,917.46	-	-	31,200.00	309,642.63	303,286.19	297,017.35	35,412.00	8.74	8.56	8.39	8.74	8.56	8.39	
沂源县	沂源县土储项目	15,000.00	11,900.00	-	-	3,100.00	11,359.19	11,126.00	10,896.03	3,518.50	3.23	3.16	3.10	3.23	3.16	3.10	
高青县	高青县土储项目	15,543.00	11,643.00	-	-	3,900.00	63,466.08	62,163.23	60,878.33	4,426.50	14.34	14.04	13.75	14.34	14.04	13.75	
合计		69,660.46	31,460.46	-	-	38,200.00	384,467.90	376,575.42	368,791.71	43,357.00				8.87	8.69	8.51	



营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 9111010856949923XD

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

执行事务合伙人 杨荣华, 刘贵彬, 冯忠

成立日期 2011年02月22日

合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21日

经营范围 审计企业会计报表, 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; 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



2018年05月24日

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。

证书序号:0000146

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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

北京市财政局

二〇一一年二月十三日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人 刘贵彬

主任会计师：

经营场所：

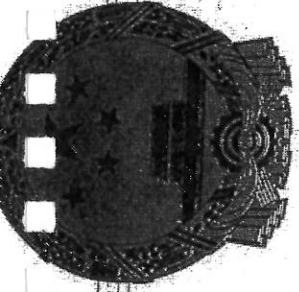
北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式 特殊普通合伙

执业证书编号：11010130

批准执业文号：京财会许可[2011]0022号

批准执业日期：2011年02月14日



证书序号: 000417

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
瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙)
执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 刘贵彬



证书号: 17

发证时间: 七年

证书有效期至:

二〇二〇年七月 五日



姓名	何峰
Full name	何峰
性别	男
Sex	男
出生日期	1985-01-23
Date of birth	1985-01-23
工作单位	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
Working unit	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
身份证号码	370321650123001
Identity card No.	370321650123001



年度检验

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.

证书编号:
No. of Certificate

370300010008

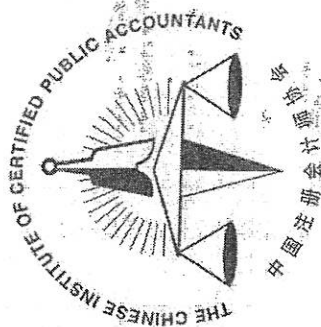
批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

1996 年 01 月 16 日
/y /m /d



2015 年 01 月 16 日
/y /m /d



姓名 崔晓丽
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1983-11-30
 Date of birth
 工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通
 Working unit
 合伙)山东分所
 身份证号码 370793198311304961
 Identity card No.



年度检验

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.

证书编号: 110101300388
 No. of Certificate

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

发证日期: 2014 年 10 月 28 日
 Date of Issuance /y /m /d



2015年 10月 28日