

2018 年山东省滨州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

和信专字【2018】第 000188 号

目 录	页 码
山东省滨州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	1-7
山东省滨州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一附件	7-14



山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一八年七月十三日

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2018年山东省滨州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: 和信专字(2018)第000188号
客户名称: 滨州市财政局
报告时间: 2018-07-13
签字注册会计师: 赵卫华 (CPA: 370900010010)
孟庆福 (CPA: 370100011171)



05312018070032402341
报告文号: 和信专字(2018)第000188号

事务所名称: 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
事务所电话: 0531-81666288
传真: 0531-81666288
通讯地址: 济南市文化东路59号盐业大厦七层
电子邮件:



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

2018 年山东省滨州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

和信专字【2018】第 000188 号

我们根据财预【2017】62 号《财政部 国土资源部关于印发<关于地方政府土地储备专项债券管理办法>（试行）》的规定，对 2018 年山东省滨州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》。滨州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。

经专项审核，我们认为，在滨州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，本次评价的滨州市的四个区县土地储备项目，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：

1. 本次发行债券应付本息情况

滨州市本次拟融资金额 1.76 亿元，假设融资利率为 4.50%，期限为三年，每年年末支付利息，第三年末偿还本金，应还本付息情况如表 1 所示：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	17,600.00		17,600.00	4.50%	792.00
第二年	17,600.00		17,600.00	4.50%	792.00
第三年	17,600.00	17,600.00		4.50%	792.00
合计		17,600.00			2,376.00

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

滨州市土地储备项目包含九块土地，分别是坐落于滨州高新技术产业开发区的拟收储地块（以下简称“高新区地块项目”）、滨州市滨城区的拟收储地块（以下简称“滨城区地块项目”）、无棣县的拟收储地块（以下简称“无棣县地块项目”）和博兴县的拟收储地块（以下简称“博兴县地块项目”），基准地价参考上述地区已出让的土地出让价格。

计算土地价格的增速，其中滨州高新技术产业开发区、滨州市滨城区按滨州市 2018 年预期增速(7.30%)与 2018 年滨州市 GDP 最近三年平均增速(6.60%)孰低确定目标增速；无棣县、博兴县按三个增速（即：2018 年滨州市 GDP 最近三年平均增速（6.60%）、各县 2018 年预期增速、2018 年各县 GDP 最近三年平均增速）中孰低确定各县目标增长率。各区县 2018 年 GDP 的目标增速如表 2 所示：

地区	2018 年 GDP 目标增速的 100%	2018 年 GDP 目标增速的 90%	2018 年 GDP 目标增速的 80%
滨州高新技术产业开发区	6.60%	5.94%	5.28%
滨州市滨城区	6.60%	5.94%	5.28%
无棣县	5.40%	4.86%	4.32%
博兴县	6.30%	5.67%	5.04%

(2) 出让产生的净现金流入

假设滨州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，分别以各区县 2018 年 GDP 目标增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第三年末土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政府收益、政策性基金等的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如表 3 所示：

金额单位：人民币万元

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%
高新区地块项目	29,398.21	28,919.17	28,446.06
滨城区地块项目	88,389.67	86,913.38	85,455.37
无棣县地块项目	6,868.34	6,768.23	6,669.14
博兴县地块项目	96,349.35	94,762.16	93,193.79
合计	221,005.57	217,362.94	213,764.36

(3) 预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

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，通过对近几年项目所在地区地块成交情况等的查询，预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况为：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，分别按各区县 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，本息覆盖倍数情况如表 4 所示：

项目（增速）	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
高新区地块项目 (6.60%)	2.88	2.83	2.78
滨城区地块项目 (6.60%)	38.94	38.29	37.65
无棣县地块项目 (5.40%)	2.16	2.13	2.10
博兴县地块项目 (6.30%)	22.34	21.97	21.61

表 4-1-1: 按 2018 年 GDP 目标增速 6.60%的 100%比例计算高新区地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		405.00	405.00		
第二年		405.00	405.00		
第三年	9,000.00	405.00	9,405.00	29,398.21	29,398.21
合计	9,000.00	1,215.00	10,215.00	29,398.21	29,398.21
本息覆盖倍数	2.88				

表 4-1-2: 按 2018 年 GDP 目标增速 6.60% 的 90% 比例计算高新区地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		405.00	405.00		
第二年		405.00	405.00		
第三年	9,000.00	405.00	9,405.00	28,919.17	28,919.17
合计	9,000.00	1,215.00	10,215.00	28,919.17	28,919.17
本息覆盖倍数	2.83				

表 4-1-3: 按 2018 年 GDP 目标增速 6.60% 的 80% 比例计算高新区地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		405.00	405.00		
第二年		405.00	405.00		
第三年	9,000.00	405.00	9,405.00	28,446.06	28,446.06
合计	9,000.00	1,215.00	10,215.00	28,446.06	28,446.06
本息覆盖倍数	2.78				

表 4-2-1: 按 2018 年 GDP 目标增速 6.60% 的 100% 比例计算滨城区地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		90.00	90.00		
第二年		90.00	90.00		
第三年	2,000.00	90.00	2,090.00	88,389.67	88,389.67
合计	2,000.00	270.00	2,270.00	88,389.67	88,389.67
本息覆盖倍数	38.94				

表 4-2-2: 按 2018 年 GDP 目标增速 6.60% 的 90% 比例计算滨城区地块项目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	项目收益合计
----	--------	--------

	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		90.00	90.00		
第二年		90.00	90.00		
第三年	2,000.00	90.00	2,090.00	86,913.38	86,913.38
合计	2,000.00	270.00	2,270.00	86,913.38	86,913.38
本息覆盖倍数	38.29				

表 4-2-3: 按 2018 年 GDP 目标增速 6.60% 的 80% 比例计算滨城区地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		90.00	90.00		
第二年		90.00	90.00		
第三年	2,000.00	90.00	2,090.00	85,455.37	85,455.37
合计	2,000.00	270.00	2,270.00	85,455.37	85,455.37
本息覆盖倍数	37.65				

表 4-3-1: 按 2018 年 GDP 目标增速 5.40% 的 100% 比例计算无棣县地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		126.00	126.00		
第二年		126.00	126.00		
第三年	2,800.00	126.00	2,926.00	6,868.34	6,868.34
合计	2,800.00	378.00	3,178.00	6,868.34	6,868.34
本息覆盖倍数	2.16				

表 4-3-2: 按 2018 年 GDP 目标增速 5.40% 的 90% 比例计算无棣县地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		126.00	126.00		
第二年		126.00	126.00		
第三年	2,800.00	126.00	2,926.00	6,768.23	6,768.23
合计	2,800.00	378.00	3,178.00	6,768.23	6,768.23
本息覆盖倍数	2.13				

表 4-3-3: 按 2018 年 GDP 目标增速 5.40% 的 80% 比例计算无棣县地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		126.00	126.00		
第二年		126.00	126.00		
第三年	2,800.00	126.00	2,926.00	6,669.14	6,669.14
合计	2,800.00	378.00	3,178.00	6,669.14	6,669.14
本息覆盖倍数	2.10				

表 4-4-1: 按 2018 年 GDP 目标增速 6.30% 的 100% 比例计算博兴县地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		171.00	171.00		
第二年		171.00	171.00		
第三年	3,800.00	171.00	3,971.00	96,349.35	96,349.35
合计	3,800.00	513.00	4,313.00	96,349.35	96,349.35
本息覆盖倍数	22.34				

表 4-4-2: 按 2018 年 GDP 目标增速 6.30% 的 90% 比例计算博兴县地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		171.00	171.00		
第二年		171.00	171.00		
第三年	3,800.00	171.00	3,971.00	94,762.16	94,762.16
合计	3,800.00	513.00	4,313.00	94,762.16	94,762.16
本息覆盖倍数	21.97				

表 4-4-3: 按 2018 年 GDP 目标增速 6.30% 的 80% 比例计算博兴县地块项目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	项目收益合计
----	--------	--------

	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		171.00	171.00		
第二年		171.00	171.00		
第三年	3,800.00	171.00	3,971.00	93,193.79	93,193.79
合计	3,800.00	513.00	4,313.00	93,193.79	93,193.79
本息覆盖倍数	21.61				

本专项报告仅供发行人本次发行 2018 年山东省滨州市土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

附件：项目收益及现金流入评价说明

山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·济南

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018 年 7 月 13 日

附件：

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

本次预测以高新区地块项目、滨城区地块项目、无棣县地块项目、博兴县地块项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近3年项目所在地区地块成交情况、各区县2018年GDP的目标增速、四项基本政策成本、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年高新区地块项目、滨城区地块项目、无棣县地块项目、博兴县地块项目土地出让收益预测表（各区县2018年GDP目标增速的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）项目概况

1. 项目位置及范围

滨州市本次融资涉及四个区县土地拟储备项目（九个拟储备地块），其中高新区地块项目中三个拟收储地块均位于小营办事处，范围分别是：其一位于道旭干渠以东、科技路以西、新五路以北、打渔张河以南；其二打渔张河以北、建大置业项目以南、高十路以西、科技路以东；其三位于建大置业项目以北、新三路以南、科技路以东、高十路以西。高新区地块项目中三个拟收储地块土地整理面积约为292,748.13平方米，规划用地性质为住宅用地。

滨城区地块项目的拟储备地块位于市东街道郑家居委会，范围为黄河十五路以北、渤海五路以西，整理土地面积约为 220,001.10 平方米，规划用地性质为住宅用地。无棣县地块项目包含四个地块，其中三个储备地块位于棣丰街道办事处，另一处拟储备地块位于海丰街道办事处、棣丰街道办事处、水湾镇和信阳镇，范围分别是：其一为海丰十九路以南、棣新四路以西；其二为海丰十四路以南、棣新八路以西；其三为星湖六路以北、新大济路以东；一块拟储备地块范围为无棣城北、西至庆云、东至无棣城东。无棣县地块项目中四个地块整理土地面积约为 924,514.24 平方米，规划用地性质为住宅用地面积约为 75,630.00 平方米和公路用地面积约为 848,884.24 平方米。博兴县地块项目拟储备地块位于滨博大街，范围为博兴县乐安大街以东、205 国道以西，土地整理面积约为 175,180.88 平方米，规划用地性质为住宅用地。

2. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

滨州市本次融资涉及四个土地储备地块项目总投资 71,017.47 万元。其中高新区地块项目预计总投资 15,518.41 万元，滨城区地块项目预计总投资 29,839.40 万元，无棣县地块项目预计总投资 3,611.66 万元，博兴县地块项目预计总投资 22,048.00 万元，。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为各县区政府财政资金出资和发行山东省滨州市土地储备专项债券。

3. 资金平衡

根据相关文件政策，对市县土地储备项目，可按单个项目实现平衡设计，也可在同一行政区划内（以县市区为单位）同一类型多个项目实现平衡。

(二) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目建设背景

尽快实施城乡统筹规划，提高土地使用效益，提高农业综合生产能力，稳步推进郊区城镇化，优化城镇空间布局，加快新农村建设成为当务之急。

2. 项目收益及现金流入预测

高新区地块项目价格预测表

出让	宗地号	位置	土地出让面	土地出让收入	单价(元/	用途
----	-----	----	-------	--------	-------	----

年份			积 (平)	(元)	平)	
2015	2015-G002	滨州高新区新二路以南、高十一路以西	33,732.00	37,920,000.00	1,124.16	住宅
2016	2016-G004	滨州高新区新二路以南、高十一路以西	36,143.00	40,750,000.00	1,127.47	住宅
2016	2016-G003	滨州高新区新二路以南、高十路以东	36,890.00	41,530,000.00	1,125.78	住宅
	合计		106,765.00	120,200,000.00	1,125.84	
	预测价格				1,125.84	

注：基于对最近三年同区附近挂牌土地成交价格的考量，选取以上挂牌土地出让价格的平均价格（合计土地出让收入/土地出让面积）为预测价格。

滨城区地块项目价格预测表

出让年份	宗地号	位置	土地出让面积 (平)	土地出让收入 (元)	单价 (元/平)	用途
2017	2017-B034	北外环以南、东海一路以西	24,495.00	60,320,000.00	2,462.54	住宅
2017	2017-B031	黄河十路以北、渤海五路以西	6,737.00	18,660,000.00	2,769.78	住宅
2017	2017-B032	黄河十五路以北、渤海四路以东	8,484.00	56,380,000.00	6,645.45	住宅
2017	2017-B033	黄河十五路以北、渤海四路以东	1,526.00	2,860,000.00	1,874.18	住宅
2017	2017-B030	黄河二路以南、渤海三路以东	6,728.00	21,680,000.00	3,222.35	住宅
2018	2018-B003	滨州市黄河一路以北、渤海二路以东	54,119.00	311,430,000.00	5,754.54	住宅
	合计		102,089.00	471,330,000.00	4,616.85	
	预测价格				4,616.85	

注：选取以上同区附近挂牌土地交易价格的平均价格（合计土地出让收入/土地出让面积）为预测价格。

无棣县地块项目价格预测表

出让年份	宗地号	位置	土地出让面积 (平)	土地出让收入 (元)	单价 (元/平)	用途
2017	2016-W029	海丰十八路以北，棣新三四路之间	4,933.00	4,140,000.00	839.25	住宅
2017	2016-W030	棣新一路以西 香榭里大街以南	14,439.00	12,060,000.00	835.24	住宅
2017	2017-W003	海丰十四路以南、棣新七路以东	17,868.00	14,440,000.00	808.15	住宅

2017	2017-W007	隄新六路以东、海丰十八路以北	19,905.00	23,630,000.00	1,187.14	住宅
2017	2017-W008	海丰十四路以南、隄新七路以东	4,204.00	3,400,000.00	808.75	住宅
2018	2017-W031	海丰十四路以南、隄新六路以东	47,913.00	66,610,000.00	1,390.23	住宅
	合计		109,262.00	124,280,000.00	1,137.45	
	预测价格				1,137.45	

注：无隄县土地预测价格为 2017 年至 2018 年同区附近挂牌土地交易价格的平均价格（合计土地出让收入/土地出让面积）。

博兴县地块项目价格预测表

出让年份	宗地号	位置	土地出让面积（平米）	土地出让收入（元）	单价（元/平）	用途
2018	2017-I038	新城三路东、博城七路南	58,673.00	400,680,000.00	6,829.04	住宅
2018	2017-I039	新城三路东、博城七路南	58,690.00	369,880,000.00	6,302.27	住宅
	合计		117,363.00	770,560,000.00	6,565.61	
	价格预测				6,565.61	

注：选取 2018 年同区附近挂牌土地交易价格的平均价格（合计土地出让收入/土地出让面积）作为预测价格。

（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（见报告正文“表 2”）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 2018 年各区县 GDP 目标增速的 100%计算

项目土地出让收入预测表

项目（目标增速）	2018 年	第一年	第二年	第三年
高新区地块项目（6.60%）	32,958.67	35,133.94	37,452.78	39,924.67
滨城区地块项目（6.60%）	101,571.29	108,275.00	115,421.15	123,038.95
无隄县地块项目（5.40%）	8,602.53	9,067.07	9,556.69	10,072.75
博兴县地块项目（6.30%）	115,016.98	122,263.05	129,965.62	138,153.45
土地出让收入合计	258,149.47	274,739.06	292,396.24	311,189.82

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年各区县 GDP 目标增速的 90%计算

项目土地出让收入预测表

项目（目标增速）	2018 年	第一年	第二年	第三年
高新区地块项目 (6.60%)	32,958.67	34,916.42	36,990.45	39,187.68
滨城区地块项目 (6.60%)	101,571.29	107,604.63	113,996.34	120,767.73
无棣县地块项目 (5.40%)	8,602.53	9,020.61	9,459.01	9,918.72
博兴县地块项目 (6.30%)	115,016.98	121,538.44	128,429.67	135,711.63
土地出让收入合计	258,149.47	273,080.10	288,875.47	305,585.76

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年各区县 GDP 目标增速的 80%计算

项目土地出让收入预测表

项目（目标增速）	2018 年	第一年	第二年	第三年
高新区地块项目 (6.60%)	32,958.67	34,698.89	36,530.99	38,459.83
滨城区地块项目 (6.60%)	101,571.29	106,934.26	112,580.39	118,524.63
无棣县地块项目 (5.40%)	8,602.53	8,974.16	9,361.84	9,766.27
博兴县地块项目 (6.30%)	115,016.98	120,813.83	126,902.85	133,298.75
土地出让收入合计	258,149.47	271,421.14	285,376.07	300,049.48

(3) 土地出让收益预测

按自融资开始日起第三年全部完成土地挂牌交易：

测算表四：预计土地价格增速为 2018 年各区县 GDP 目标增速的 100%

滨州市土地储备项目第三年土地出让收益测算表

序号	项目	高新区地 块项目	滨城区地 块项目	无棣县地 块项目	博兴县地 块项目	合计
一	出让土地回 款	39,924.67	123,038.95	10,072.75	138,153.45	311,189.82
二	用于资金平 衡土地相关 收益	29,398.21	88,389.67	6,868.34	96,349.35	221,005.57
1	土地出让收 入	39,924.67	123,038.95	10,072.75	138,153.45	311,189.82
2	基本政策成 本及政府基 金	10,526.46	34,649.27	3,204.40	41,804.11	90,184.25

3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	29,398.21	88,389.67	6,868.34	96,349.35	221,005.57
---	-------------------	-----------	-----------	----------	-----------	------------

测算表五：预计土地价格增速为 2018 年各区县 GDP 目标增速的 90%

滨州市土地储备项目第三年土地出让收益测算表

序号	项目	高新区地块项目	滨城区地块项目	无棣县地块项目	博兴县地块项目	合计
一	出让土地回款	39,187.68	120,767.73	9,918.72	135,711.63	305,585.76
二	用于资金平衡土地相关收益	28,919.17	86,913.38	6,768.23	94,762.16	217,362.94
1	土地出让收入	39,187.68	120,767.73	9,918.72	135,711.63	305,585.76
2	基本政策成本及政府基金	10,268.52	33,854.35	3,150.50	40,949.45	88,222.82
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	28,919.17	86,913.38	6,768.23	94,762.16	217,362.94

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年各区县 GDP 目标增速的 80%

滨州市土地储备项目第三年土地出让收益测算表

序号	项目	高新区地块项目	滨城区地块项目	无棣县地块项目	博兴县地块项目	合计
一	出让土地回款	38,459.83	118,524.63	9,766.27	133,298.75	300,049.48
二	用于资金平衡土地相关收益	28,446.06	85,455.37	6,669.14	93,193.79	213,764.36
1	土地出让收入	38,459.83	118,524.63	9,766.27	133,298.75	300,049.48
2	基本政策成本及政府基金	10,013.77	33,069.26	3,097.14	40,104.95	86,285.12
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	28,446.06	85,455.37	6,669.14	93,193.79	213,764.36

根据上述测算，在按 2018 年各区县 GDP 目标增速的 100% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 221,005.57 万元。

同理计算，在按 2018 年各区县 GDP 目标增速的 90% 计算土地价格增长率时，

用于资金平衡土地相关收益为 217,362.94 万元。

同理计算,在按 2018 年各区县 GDP 目标增速的 80%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 213,764.36 万元。

(三) 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,本次评价的高新区地块项目、滨城区地块项目、无棣县地块项目、博兴县地块项目在土地挂牌出让价格分别以 2018 年各区县 GDP 目标增速的 100%、90%、80%比例增长时,预期土地出让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。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913701000611889323

名称 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 济南市历下区文化东路59号盐业大厦7层

执行事务合伙人 王晖

成立日期 2013年04月23日

合伙期限 2013年04月23日至2033年04月22日

经营范围 审查企业财务报表、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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

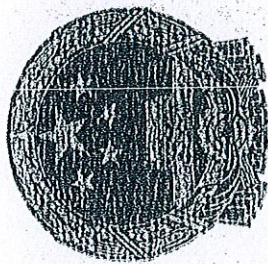


登记机关

<http://sdxy.gov.cn>



证书序号: NO. 026660



会计师事务所

执业证书

名称: 山东和信会计师事务所
(特殊普通合伙)

主任会计师: 王晖

办公场所: 济南市历下区文化东路69号
盐业大厦7层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 37010001

注册资本(出资额): 1015万元

批准设立文号: 鲁财会协字(2000)63号

批准设立日期: 2000-07-29

说明

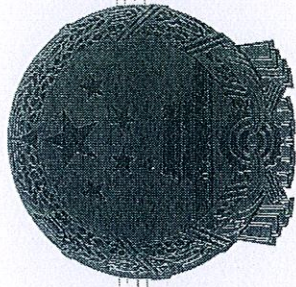
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 山东省财政厅

2017 年 8 月 11 日

中华人民共和国财政部制

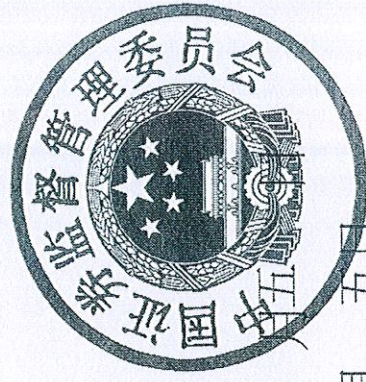
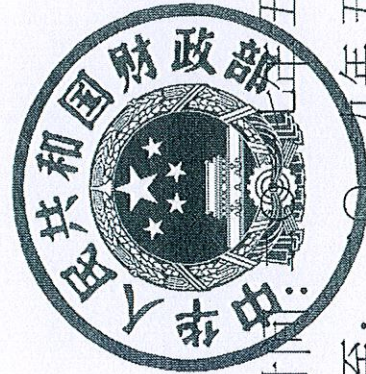


证书序号: 000484

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
山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 王晖



证书号: 49

发证时间: 二〇〇九年五月五日

证书有效期至: 二〇〇九年五月五日



姓 名 赵卫华

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1970-08-30

Date of birth

工作单位 山东和信会计师事务所(特殊

普通合伙)

身份证号码 372801700630107

Identity card No.



年度检验登记

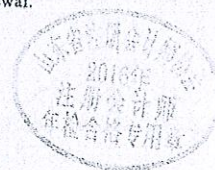
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 370900010010
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: 2000 年 08 月 01 日
Date of issuance



2016年03月09日

年 月 日
/y /m /d



姓 名 孟庆楷
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 984-10-12
Date of birth
工 作 单 位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所
Working unit
身 份 证 号 71521198410125237
Identity card No.



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.



证书编号: 370100011171
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of Shandong Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 2014 年 09 月 16 日
Date of Issuance

年 月 日
/ /