

2018年山东省烟台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

烟中会专评字（2018）第7号

烟台中山有限责任会计师事务所
YANTAI ZHONGSHAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS FIRM
二〇一八年八月二十八日

2018 年山东省烟台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

烟中会专评字(2018)第 7 号

我所接受烟台市财政局的委托, 对为 2018 年烟台市本级及其辖区的芝罘区、龙口市、莱阳市、蓬莱市、莱州市、牟平区、烟台经济技术开发区的土地储备专项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的各会计师事务所出具的专项评价报告进行汇总。

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》。烟台市本级及其辖区的芝罘区、龙口市、莱阳市、蓬莱市、莱州市、牟平区、烟台经济技术开发区财政局对相关土地储备项目的收益预测及其所依据的各项假设负责。山东昊德会计师事务所有限公司、烟台中山有限责任会计师事务所、山东中立德会计师事务所有限公司、烟台东方有限责任会计师事务所、烟台鲁宏有限责任会计师事务所、烟台浩正会计师事务所有限公司、莱州宏正会计师事务所、烟台中山有限责任会计师事务所、山东和信会计师事务所分别对《昊德专评字(2018)第 001 号》、《烟中会专评字(2018)第 5 号》、《ZQ-2018001》、《烟东会审字(2018)13 号》、《烟鲁宏专审字(2018)028 号》、《烟浩正专评字(2018)第 001 号》、《莱宏专字(2018)第 11 号》、《烟中会专评字(2018)第 8 号》、《和信专字(2018)第 030032 号》报告负责并承担责任。报告中的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, 汇总的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。

本总体评价仅供发行人本次发行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, 汇总的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, 本次评价的烟台市本级及其辖区的芝罘区、龙口市、莱阳市、蓬莱市、莱州市、牟平区、烟台经济技术开发区的土地储备项目, 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

烟台市本级及其辖区的芝罘区、龙口市、莱阳市、蓬莱市、莱州市、牟平区、烟台经济技术开发区相关地块土地储备项目计划总融资金额 15.96 亿元，

其中：（1）烟台市本级本次拟融资假设融资利率 4.5%，期限三年，按年支付债券利息，债券到期偿还全部本金，应还本付息情况如下：烟台市本级本次拟融资金额 12.83 亿元，应付利息 17,320.5075 万元。

（2）芝罘区本次拟融资假设融资利率 4.5%，期限三年，按年支付债券利息，债券到期偿还全部本金，应还本付息情况如下：芝罘区本次拟融资金额 0.6 亿元，应付利息 810 万元。

（3）龙口市本次拟融资假设融资利率 4.5%，期限三年，按年支付债券利息，债券到期偿还全部本金，应还本付息情况如下：龙口市本次拟融资金额 0.23 亿元，应付利息 310.50 万元。

（4）莱阳市本次拟融资假设融资利率 4.5%，期限三年，按年支付债券利息，债券到期偿还全部本金，应还本付息情况如下：莱阳市本次拟融资金额 0.43 亿元，应付利息 580.50 万元。

（5）蓬莱市本次拟融资假设融资利率 4.5%，期限三年，按年支付债券利息，债券到期偿还全部本金，应还本付息情况如下：蓬莱市本次拟融资金额 0.27 亿元，应付利息 364.50 万元。

（6）莱州市本次拟融资假设融资利率 4.5%，期限三年，按年支付债券利息，债券到期偿还全部本金，应还本付息情况如下：莱州市本次拟融资金额 0.15 亿元，应付利息 202.50 万元。

（7）牟平区本次拟融资假设融资利率 4.5%，期限三年，按年支付债券利息，债券到期偿还全部本金，应还本付息情况如下：牟平区本次拟融资金额 0.55 亿元，应付利息 742.50 万元。

（8）烟台经济技术开发区本次拟融资假设融资利率 4.5%，期限三年，按年支付债券利息，债券到期偿还全部本金，应还本付息情况如下：烟台经济技术开发区本次拟融资金额 0.9 亿元，应付利息 1,215 万元。

2、出让产生的净现金流入

（1）假设烟台市本级的土地储备项目，至债券到期日开始土地挂牌交易，且全部

于一年内出让完毕，分别以 2018 年 GDP 预计增速（7%）的 100%、90%，80%比例计算土地价格增长，以融资开始日起第三年末土地挂牌交易的现金流入，考虑五项基本政策成本、政府收益、政策性基金的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按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：（详见附件报告）

金额单位：人民币万元

项目	出具报告事务所名称	按 2018 年 GDP 预计增速 7% 的 100%	按 2018 年 GDP 预计增速 7% 的 90%	按 2018 年 GDP 预计增速 7% 的 80%
市本级	烟台中山有限责任会计师事务所	240,985.73	237,989.03	235,031.55
市本级	山东昊德会计师事务所有限公司	101,992.23	101,454.77	100,924.34
合计		342,977.96	339,443.80	335,955.89

（2）假设芝罘区的土地储备项目，至债券到期日开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，分别以 2018 年 GDP 预计增速（7.5%）的 100%、90%，80%比例计算土地价格增长，以融资开始日起第三年末土地挂牌交易的现金流入，考虑五项基本政策成本、政府收益、政策性基金的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按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：（详见附件报告）

金额单位：人民币万元

项目	出具报告事务所名称	按 2018 年 GDP 预计增速 7.5% 的 100%	按 2018 年 GDP 预计增速 7.5% 的 90%	按 2018 年 GDP 预计增速 7.5% 的 80%
芝罘区	山东中立德会计师事务所有限公司	7,151.00	7,001.01	6,853.12
合计		7,151.00	7,001.01	6,853.12

（3）假设龙口市的土地储备项目，至债券到期日开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，分别以 2018 年 GDP 预计增速（7.97%）的 100%、90%，80%比例计算土地价格增长，以融资开始日起第三年末土地挂牌交易的现金流入，考虑五项基本政策成本、政府收益、政策性基金的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按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：（详见附件报告）

金额单位：人民币万元

项目	出具报告事务所名称	按 2018 年 GDP 预计增速 7.97% 的 100%	按 2018 年 GDP 预计增速 7.97% 的 90%	按 2018 年 GDP 预计增速 7.97% 的 80%
龙口市	烟台东方有限责任会计师事务所	21,133.35	20,663.88	20,201.34
合计		21,133.35	20,663.88	20,201.34

（4）假设莱阳市的土地储备项目，至债券到期日开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，分别以 2018 年 GDP 预计增速（8%）的 100%、90%，80%比例计算土

地价格增长，以融资开始日起第三年末土地挂牌交易的现金流入，考虑五项基本政策成本、政府收益、政策性基金的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按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：(详见附件报告)

金额单位：人民币万元

项目	出具报告事务所名称	按 2018 年 GDP 预计增速 8% 的 100%	按 2018 年 GDP 预计增速 8% 的 90%	按 2018 年 GDP 预计增速 8% 的 80%
莱阳市	烟台鲁宏有限责任会计师事务所	18,337.59	18,022.93	17,712.94
合计		18,337.59	18,022.93	17,712.94

(5) 假设蓬莱市的土地储备项目，至债券到期日开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，分别以 2018 年 GDP 预计增速 (7%) 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格增长，以融资开始日起第三年末土地挂牌交易的现金流入，考虑五项基本政策成本、政府收益、政策性基金的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按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：(详见附件报告)

金额单位：人民币万元

项目	出具报告事务所名称	按 2018 年 GDP 预计增速 7% 的 100%	按 2018 年 GDP 预计增速 7% 的 90%	按 2018 年 GDP 预计增速 7% 的 80%
蓬莱市	烟台浩正会计师事务所有限公司	8,423.14	8,383.79	8,344.46
合计		8,423.14	8,383.79	8,344.46

(6) 假设莱州市的土地储备项目，至债券到期日开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，分别以 2018 年 GDP 预计增速 (6%) 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格增长，以融资开始日起第三年末土地挂牌交易的现金流入，考虑五项基本政策成本、政府收益、政策性基金的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按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：(详见附件报告)

金额单位：人民币万元

项目	出具报告事务所名称	按 2018 年 GDP 预计增速 6% 的 100%	按 2018 年 GDP 预计增速 6% 的 90%	按 2018 年 GDP 预计增速 6% 的 80%
莱州市	莱州宏正会计师事务所	3,348.90	3,292.35	3,236.45
合计		3,348.90	3,292.35	3,236.45

(7) 假设牟平区的土地储备项目，至债券到期日开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，分别以 2018 年 GDP 预计增速 (7%) 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格增长，以融资开始日起第三年末土地挂牌交易的现金流入，考虑五项基本政策成本、政府收益、政策性基金的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按土地出让收入

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：(详见附件报告)

金额单位：人民币万元

项目	出具报告事务所名称	按 2018 年 GDP 预计增速 7% 的 100%	按 2018 年 GDP 预计增速 7% 的 90%	按 2018 年 GDP 预计增速 7% 的 80%
牟平区	烟台中山有限责任会计师事务所	7,177.38	7,067.58	6,959.24
合计		7,177.38	7,067.58	6,959.24

(8) 假设开发区的土地储备项目，至债券到期日开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，分别以 2018 年 GDP 预计增速 (7%) 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格增长，以融资开始日起第三年末土地挂牌交易的现金流入，考虑五项基本政策成本、政府收益、政策性基金的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按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：(详见附件报告)

金额单位：人民币万元

项目	出具报告事务所名称	按 2018 年 GDP 预计增速 7% 的 100%	按 2018 年 GDP 预计增速 7% 的 90%	按 2018 年 GDP 预计增速 7% 的 80%
开发区	山东和信会计师事务所	27,297.33	24,780.65	22,264.00
合计		27,297.33	24,780.65	22,264.00

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
本次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专项债资金，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，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，通过计算得出烟台市本级及其辖区的蓬莱市相关地块土地储备项目的融资项目的本息覆盖倍数：(详见附件报告)

(1) 烟台市本级

项目	出具报告事务所名称	按 2018 年 GDP 预计增速 7% 的 100% 计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 预计增速 7% 的 90% 计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 预计增速 7% 的 80% 计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数
市本级	烟台中山有限责任会计师事务所	3.18	3.14	3.10
市本级	山东昊德会计师事务所有限公司	1.643	1.635	1.627

(2) 芝罘区

项目	出具报告事务所名称	按 2018 年 GDP 预计增速 7.5% 的 100% 计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 预计增速 7.5% 的 90% 计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 预计增速 7.5% 的 80% 计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数
芝罘区	山东中立德会计师事务所有限公司	1.05	1.03	1.01

(3) 龙口市

项目	出具报告事务所名称	按 2018 年 GDP 预计增速 7.97% 的 100% 计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 预计增速 7.97% 的 90% 计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 预计增速 7.97% 的 80% 计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数
龙口市	烟台东方有限责任会计师事务所	8.10	7.92	7.74

(4) 莱阳市

项目	出具报告事务所名称	按 2018 年 GDP 预计增速 8% 的 100% 计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 预计增速 8% 的 90% 计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 预计增速 8% 的 80% 计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数
莱阳市	烟台鲁宏有限责任会计师事务所	1.52	1.49	1.47

(5) 蓬莱市

项目	出具报告事务所名称	按 2018 年 GDP 预计增速 7% 的 100% 计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 预计增速 7% 的 90% 计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 预计增速 7% 的 80% 计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数
蓬莱市	烟台浩正会计师事务所有限公司	2.75	2.74	2.72

(6) 莱州市

项目	出具报告事务所名称	按 2018 年 GDP 预计增速 6% 的 100%计算土地价 格的的增长的情况 下的本息覆盖倍 数	按 2018 年 GDP 预计增速 6% 的 90%计算土地 价格的的增长的 情况下的本息 覆盖倍数	按 2018 年 GDP 预计增速 6% 的 80%计算土地价 格的的增长的情况 下的本息覆盖倍 数
莱州市	莱州宏正会计师事务所	1.97	1.93	1.90

(7) 牟平区

项目	出具报告事务所名称	按 2018 年 GDP 预计增速 7% 的 100%计算土地价 格的的增长的情况 下的本息覆盖倍 数	按 2018 年 GDP 预计增速 7% 的 90%计算土地 价格的的增长的 情况下的本息 覆盖倍数	按 2018 年 GDP 预计增速 7% 的 80%计算土地价 格的的增长的情况 下的本息覆盖倍 数
牟平区	烟台中山有限责任会计师事务所	1.15	1.13	1.11

(8) 开发区

项目	出具报告事务所名称	按 2018 年 GDP 预计增速 7% 的 100%计算土地价 格的的增长的情况 下的本息覆盖倍 数	按 2018 年 GDP 预计增速 7% 的 90%计算土地 价格的的增长的 情况下的本息 覆盖倍数	按 2018 年 GDP 预计增速 7% 的 80%计算土地价 格的的增长的情况 下的本息覆盖倍 数
开发区	山东和信会计师事务所	2.67	2.43	2.18

后附：各会计师事务所出具的专项评价报告；

烟台中山有限责任会计师事务所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·烟台

二〇一八年八月二十八日

101188

101188

中国注册会计师
姓名：马延义
编号：370500100001

中国注册会计师
姓名：孙庆广
编号：370500150001



山东昊德会计师事务所有限公司

SHANDONG HAODE CPA FIRM CO., LTD

地址：烟台市莱山区迎春大街131号金海创业大厦A座3楼 邮编：264003

电话：(0535) 6910117 6710778 6710776 传真：(0535) 6910117

2018年烟台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

昊德专评字【2018】第001号

我们根据烟财预函【2018】11号《关于组织对2018年土地储备项目进行项目收益与融资自求平衡专项法律评价的函》的规定，对2018年山东省烟台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,在烟台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,本次评价的烟台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。

本次审核的基准日为 2018 年 6 月 30 日,总体评价结果如下:

1、应付本息情况

烟台市其中三个地块土地储备项目计划总融资金额 5.89 亿元,其中:

(1)慎礼区片土地项目拟融资金额 5 亿元,假设融资利率 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	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	50,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00
第二年	50,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00
第三年	50,000.00	50,000.00	-	4.50%	2,250.00
合计		50,000.00			6,750.00

(2) 机场路以东、荆山路以北、勤河以西 B 宗地项目拟融资金额 7,548.86 万元,假设融资利率 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	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	7,548.86		7,548.86	4.50%	339.70

第二年	7,548.86		7,548.86	4.50%	339.70
第三年	7,548.86	7,548.86	-	4.50%	339.70
合计		7,548.86			1,019.10

(3) 通世南路以西、魁玉路以南土地项目,拟融资金额 1,396.64 万元,融资利率 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	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	1,396.64		1,396.64	4.50%	62.85
第二年	1,396.64		1,396.64	4.50%	62.85
第三年	1,396.64	1,396.64	-	4.50%	62.85
合计		1,396.64			188.55

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本次烟台市土地储备项目中的三个地块,分别是坐落于芝罘区青年路以东、西大街以北的土地整理储备项目(以下简称“慎礼区片地块项目”),坐落于机场路以东、荆山路以北、勤河以西的 B 宗地土地整理储备项目(以下简称“机场路地块项目”),坐落于通世南路以西、魁玉路以南的土地储备项目(以下简称“通世南路地块项目”),三块土地全部位于烟台市芝罘区,经查询烟台市国土资源网上交易系统土地出让信息,自 2015 年至今,选取芝罘区出让城镇住宅商服地块 12 宗,基准地价参考上述已出让的土地出让价格。

烟台市 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.4%、8.1%和 6.5%,近三年平均增速 7.67%,在烟台市政府

工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 7%以上, 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%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设烟台市芝罘区收储的上述三块土地储备项目, 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。根据对预测信息的审核, 分别以 2018 年 GDP 增速(7%)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, 考虑国有土地收益基金、农业土地开发资金、三项政策性基金的情况, 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	按 2018 年 GDP 增速 7%的 100%	按 2018 年 GDP 增速 7%的 90%	按 2018 年 GDP 增速 7%的 80%
慎礼区片地块项目	77,022.30	76,920.75	76,820.53
机场路地块项目	12,869.99	12,662.90	12,458.52
通世南路地块项目	12,099.94	11,871.12	11,645.29
合计	101,992.23	101,454.77	100,924.34

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

本次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, 通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询, 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为：
按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；按 2018 年 GDP 增速 7% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，
本息覆盖倍数为 1.643；按 2018 年 GDP 增速 5% 的 90% 比例计算土地
价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.635；按 2018 年 GDP 增速
5% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.627。

表 1-1: 按 2018 年 GDP 增速 7% 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: 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	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		2,652.55	2,652.55		2,652.55	
第二年		2,652.55	2,652.55		2,652.55	
第三年	58,945.50	2,652.55	61,598.05	101,992.23	2,652.55	
合计	58,945.50	7,957.64	66,903.14	101,992.23	7,957.64	109,949.87
本息覆盖倍数	1.643					

表 2-1: 按 2018 年 GDP 增速 7% 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: 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	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		2,652.55	2,652.55		2,652.55	
第二年		2,652.55	2,652.55		2,652.55	

第三年	58,945.50	2,652.55	61,598.05	101,454.77	2,652.55	
合计	58,945.50	7,957.64	66,903.14	101,454.77	7,957.64	109,412.41
本息覆盖倍数						1.635

表 3-1:按 2018 年 GDP 增速 7%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	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		2,652.55	2,652.55		2,652.55	
第二年		2,652.55	2,652.55		2,652.55	
第三年	58,945.50	2,652.55	61,598.05	100,924.34	2,652.55	
合计	58,945.50	7,957.64	66,903.14	100,924.34	7,957.64	108,881.99
本息覆盖倍数						1.627

附件:项目收益及现金流入评价说明

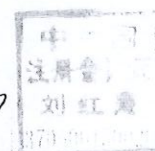
本专项报告仅供发行人本次发行 2018 年山东省烟台市土地储备专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

山东昊德会计师事务所有限公司

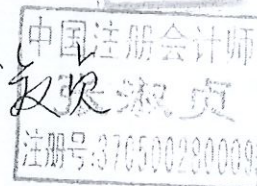


中国·烟台

中国注册会计师:刘红意



中国注册会计师:刘淑贞



二〇一八年七月二十七日

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

本次预测以慎礼区片地块项目、机场路地块项目、通世南路地块项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年 GDP 的增速、国有土地收益基金、农业土地开发资金、三项政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2018 年慎礼区片地块项目、机场路地块项目、通世南路地块项目土地出让收益预测表(2018 年 GDP (7%)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) 项目储备单位基本情况

本报告涉及的三个项目：慎礼区片地块项目、机场路地块项目、

通世南路地块项目，三个地块项目储备单位情况如下：

单位名称：烟台市土地储备中心

企业住所：烟台市莱山区新苑路7号

企业性质：事业单位

法定代表人：张仁勇

主要职责：研究提出年度土地储备计划、土地控制储备计划和土地年度收益计划、年度土地储备资金使用计划；办理以土地抵押方式向金融机构贷款事宜，协同有关部门做好资金使用的监督、管理；对市政府确定的土地储备控制区范围内的土地进行征用、收购、收回，并组织进行前期开发整理；对使用储备土地单位、个人提出使用储备土地的意见；受市国土资源局委托，负责全市矿产资源战略储备；根据矿业权设置方案，编制年度投放计划。

（二）项目概况

1、项目位置及四至范围

本次融资涉及的三个土地储备地块，具体情况如下：

（1）慎礼区片地块项目

该地块位于芝罘区青年路以东，西大街以北，大海阳路以西，北马路以南，分为A1、A2、A3三个地块。

（2）机场路地块项目

该地块位于烟台市芝罘区机场路以东、荆山路以北、勤河以西。
四至范围：东至勤河、西至机场路用地边界、南至荆山路用地边界、北至烟台荣大汽车销售服务有限公司用地边界。

(3) 通世南路地块项目

该地块位于通世南路以西、魁玉路以南，四至范围为东至通世南路，北至魁玉路，南至烟台天安置业有限公司，西至初家居委会用地。

2、项目内容与规模

(1) 慎礼区片地块项目

该地块可建设用地面积为 8.12 公顷，用地性质为商业、办公、居住，规划建筑面积 377,000 平方米。可出让土地面积共 74,075.10 平方米，分为 A1、A2、A3 三个地块，其中 A1 地块可出让土地面积 62,812.6 平方米，A2 地块可出让土地面积 6,474.7 平方米，A3 地块可出让土地面积 4,787.8 平方米，截至审计基准日，A1 地块已出让，A2、A3 块正在实施征迁。

根据烟台市国土资源网上交易系统查询的烟 J[2017]1002 号挂牌编号的青年路以东、西大街以北 A1 地块已出让，成交价格 87,510 万元，竞得单位大商股份有限公司，转让使用权面积 62,812.60 平方米。

A2 地块可出让用地面积 6,474.7 平方米，规划容积率 3.84，土地用途为商服用地。

A3 地块可出让用地面积 4,787.8 平方米，规划容积率 1.49，土地用途为商服用地。

(2) 机场路地块项目

该地块可建设用地面积 17,216.00 平方米，规划用地性质为居住兼容商业、商务，规划容积率 3.5，地上现状为汽车 4S 店销售展厅

及售后服务用房。该宗地红线内场地平整，红线外开发程度为通路、城区供水、供电、供气、供暖、通讯、排水为污雨合流方式，土地开发程度为七通一平。

(3) 通世南路地块项目

该地块集体土地面积共 77,384 平方米，其中规划用地面积 60,011.9 平方米，规划范围外面积 17,372.1 平方米。

可建设用地面积 60,011.9 平方米，规划容积率为 1.3，土地使用性质为居住兼容商业、商务，开发程度为红线外七通，红线内土地平整。

3、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

烟台市本次融资涉及的其中三个土地储备项目，项目总投资为 5.89 亿元，其中：慎礼区片地块项目补偿费 50000 万元，机场路地块项目征迁补偿费 7,548.86 万元，通世南路地块项目征迁补偿费 1,396.64 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发行烟台市政府专项债券。

4、资金平衡

根据鲁财债【2018】20 号《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》、省财政厅《转发〈财政部 住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知〉的通知》（鲁财债〔2018〕14 号）、《转发财政部 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》的通知》(鲁财债 201717 号)、财政部 住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》(财综【2011】41 号)、财政部 水利部《关于从土地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国有土地收益基金、农业土地开发资金及三项政策性基金后形成的基金性收入,将按照文件要求,专项用于偿还本期债券本息。

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。

(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

经查询烟台市国土资源网上交易系统中的土地出让信息,自 2015 年至今,选取烟台市芝罘区出让城镇住宅商服地块 12 宗:其中慎礼区片地块项目周边地块 5 宗,机场路地块项目和通世南路地块项目周边地块 7 宗,本次评价参考上述 12 宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示:

a、慎礼区片地块项目周边土地出让情况表:

项目	地块	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格(元/ 平米)	出让日期	用途
1	烟 J[2017]1001 号	大庙改造一期地块	13,816.00	4.86	67200	5,850.00	870.54	2017/9/4	住宅、商服
2	烟 J[2017]1002 号	青年路以东、西大街 以北 A1 地块	62,812.60	4.95	311000	87,510.00	2,813.83	2017/11/3	住宅、商服
3	烟 J[2017]2001 号	珠玑旧改项目一期工 程 B 宗地	41,289.00	1.82	75000	12,207.92	1,627.72	2017/10/19	住宅、商服
4	烟 J[2015]1004 号	西牟农村住房及危房 改造 A 宗地	190,673.50	1.74	331500	12,680.00	382.50	2015/5/30	住宅、商服
5	烟 J[2015]1012 号	芝罘屯路以南、匹炮 台山东路以北宗地	21,984.60	5.58	122700	27,190.00	2,215.97	2015/12/21	住宅、商服

b、机场路地块项目周边土地出让情况表：

项目	地块	位置	占地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	中标总地价(万元)	楼面价格(元/平米)	出让日期	用途
1	烟J[2017]2003号	通林路以北、通世南路以西A2地块	61,498.70	1.96	120300	14,520.62	1,207.03	2018/2/13	住宅、商服
2	烟J[2016]1006号	郑刘农村住房建设及危房改造项目B1宗地	73,042.70	1.90	139100	17,380.00	1,249.46	2016/5/28	住宅、商服
3	烟J[2016]1007号	郑刘农村住房建设及危房改造项目B2宗地	75,270.70	1.87	140900	17,850.00	1,266.86	2016/5/28	住宅、商服
4	烟J[2015]1011号	通林路两侧、通世南路以西地块B宗地	74,630.40	1.69	125949	15,330.00	1,217.16	2015/12/21	住宅、商服
5	烟J[2015]1006号	通世路以东、红旗中路以南(原市委党校)宗地	35,892.00	1.41	50700	31,300.00	6,173.57	2015/9/20	住宅、商服

c、通世南路地块项目周边土地出让情况表:

项目	地块	位置	占地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	中标总价(万元)	楼面价格(元/平方米)	出让日期	用途
1	烟 J[2017]2003 号	通林路以北、通世南路以西 A2 地块	61,498.70	1.96	120300	14,520.62	1,207.03	2018/2/13	住宅、商服
2	烟 J[2016]1001 号	华新农村住房建设及危房改造 B1 宗地	45,063.80	1.55	69700	7,085.00	1,016.50	2016/2/18	住宅、商服
3	烟 J[2016]1002 号	华新农村住房建设及危房改造 B2 宗地	12,625.70	1.44	18200	2,100.00	1,153.85	2016/2/18	住宅、商服
4	烟 J[2016]1006 号	郑刘农村住房建设及危房改造项目 B1 宗地	73,042.70	1.90	139100	17,380.00	1,249.46	2016/5/28	住宅、商服
5	烟 J[2016]1007 号	郑刘农村住房建设及危房改造项目 B2 宗地	75,270.70	1.87	140900	17,850.00	1,266.86	2016/5/28	住宅、商服
6	烟 J[2015]1006 号	通世路以东、红旗中路以南宗地	35,892.00	1.41	50700	31,300.00	6,173.57	2015/9/20	住宅、商服

②项目土地出让价格及出让金收入预测

烟台市芝罘区三块土地储备项目均为住宅、商业用地，参考上述12宗城镇住宅商服土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

a、慎礼区片地块项目区域土地价格预测表：

地块	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/平 米)	权重	计算权重 (元/平 米)
烟J[2017]1001号	13,816.00	67200	5,850.00	870.54	0.15	130.58
烟J[2017]1002号	62,812.60	311000	87,510.00	2,813.83	0.4	1,125.53
烟J[2017]Z001号	41,289.00	75000	12,207.92	1,627.72	0.2	325.54
烟J[2015]1004号	190,673.50	331500	12,680.00	382.5	0.05	19.13
烟J[2015]1012号	21,984.60	122700	27,190.00	2,215.97	0.2	443.19
综合楼面地价					1	2,043.98

b、机场路地块项目区域土地价格预测表：

地块	占地面积 (m ²)	建筑面 积(m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/平 米)	权重	计算权重 (元/平 米)
烟J[2017]Z003号	61,498.70	120300	14,520.62	1,207.03	0.3	362.11
烟J[2016]1006号	73,042.70	139100	17,380.00	1,249.46	0.4	121.95
烟J[2016]1007号	75,270.70	140900	17,850.00	1,266.86	0.4	126.69
烟J[2015]1011号	74,630.40	125949	15,330.00	1,217.16	0.3	365.15
烟J[2015]1006号	35,892.00	50700	31,300.00	6,173.57	0.2	1,234.71
综合楼面地价					1	2,213.60

c、通世南路地块项目区域土地价格预测表：

地块	占地面积 (m ²)	建筑面 积(m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/平 米)	权重	计算权重 (元/平 米)
烟J[2017]Z003号	61,498.70	120300	14,520.62	1,207.03	0.05	60.35
烟J[2016]1001号	45,063.80	69700	7,085.00	1,016.50	0.3	304.95

烟 J[2016]1002 号	12,625.70	18200	2,100.00	1,153.85	0.3	346.16
烟 J[2016]1006 号	73,042.70	139100	17,380.00	1,249.46	0.1	124.95
烟 J[2016]1007 号	75,270.70	140900	17,850.00	1,266.86	0.1	126.69
烟 J[2015]1006 号	35,892.00	50700	31,300.00	6,173.57	0.15	926.01
综合楼面地价					1	1,889.12

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为 2018 年 GDP (7%) 增速,现预测项目出让区土地价格如下:

项目出让区土地价格预测表 (楼面地价)

单位: 元/m²

项目	性质	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
慎礼区片地块项目	住宅、商服	2,043.98	2,187.05	2,340.15	2,503.96
机场路地块项目	住宅、商服	2,213.60	2,368.56	2,534.35	2,711.76
通世南路地块项目	住宅、商服	1,889.12	2,021.36	2,162.86	2,314.26

(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 2018 年烟台市 GDP 增速(7%) 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 年烟台市 GDP 增幅 (7%)

项目土地出让收入预测表

单位: 万元

项目		2017 年	第一年	第二年	第三年
慎礼区片地块项目	基准日剩余土地储备	6,540.72	6,998.57	7,488.47	8,012.67
	基准日前已出让收益	87,510.00	87,510.00	87,510.00	87,510.00
	项目土地出让总收益	94,050.72	94,508.57	94,998.47	95,522.67

机场路地块项目		13,338.29	14,271.97	15,271.00	16,339.97
通世南路地块项目		14,738.00	15,769.66	16,873.54	18,054.68
土地出让总收入		122,127.01	124,550.20	127,143.02	129,917.33

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年烟台市 GDP 增幅 7% 的 90%，

即增幅 6.3%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目		2017 年	第一年	第二年	第三年
慎礼区片地块项目	基准日剩余土地储备	6,540.72	6,952.79	7,390.81	7,856.44
	基准日前已出让收益	87,510.00	87,510.00	87,510.00	87,510.00
	项目土地出让总收益	94,050.72	94,462.79	94,900.81	95,366.44
机场路地块项目		13,338.29	14,178.60	15,071.85	16,021.38
通世南路地块项目		14,738.00	15,666.49	16,653.48	17,702.65
土地出让总收入		122,127.01	124,307.88	126,626.15	129,090.47

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年烟台市 GDP 增幅 7% 的 80%，

即增幅 5.6%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目		2017 年	第一年	第二年	第三年
慎礼区片地块项目	基准日剩余土地储备	6,540.72	6,907.00	7,293.80	7,702.25
	基准日前已出让收益	87,510.00	87,510.00	87,510.00	87,510.00
	项目土地出让总收益	94,050.72	94,417.00	94,803.80	95,212.25
机场路地块项目		13,338.29	14,085.23	14,874.00	15,706.95
通世南路地块项目		14,738.00	15,563.33	16,434.88	17,355.23
土地出让总收入		122,127.01	124,065.56	126,112.67	128,274.42

(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 年烟台市 GDP 增幅（7%）

烟台市芝罘区三块土地储备项目第三年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	慎礼区片地块项目	机场路地块项目	通世南路地块项目	合计
一	出让土地回款	95,522.67	16,339.97	18,054.68	129,917.33
二	用于资金平衡土地相关收益	77,022.30	12,869.99	12,099.94	101,992.23
1	土地出让收入	95,522.67	16,339.97	18,054.68	129,917.33
2	国有土地收益基金	4,776.13	817.00	902.73	6,495.87
3	农业土地开发资金	96.33	22.36	78.00	196.69
4	三项政策性基金	13,627.90	2,630.63	4,974.01	21,232.54
5	用于资金平衡土地相关收益	77,022.30	12,869.99	12,099.94	101,992.23

测算表五：预计土地价格增速为 2018 年烟台市 GDP 增幅 7% 的 90%，

即增幅 6.3%

烟台市芝罘区三块土地储备项目第三年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	慎礼区片地块项目	机场路地块项目	通世南路地块项目	合计
一	出让土地回款	95,366.44	16,021.38	17,702.65	129,090.47
二	用于资金平衡土地相关收益	76,920.75	12,662.90	11,871.12	101,454.77
1	土地出让收入	95,366.44	16,021.38	17,702.65	129,090.47
2	国有土地收益基金	4,768.32	801.07	885.13	6,454.52

3	农业土地开发资金	96.33	22.36	78.00	196.69
4	三项政策性基金	13,581.03	2,535.05	4,868.40	20,984.48
5	用于资金平衡土地相关收益	76,920.75	12,662.90	11,871.12	101,454.77

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年烟台市 GDP 增幅 7% 的 80%，
即增幅 5.6%

烟台市芝罘区三块土地储备项目第三年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	慎礼区片地块项目	机场路地块项目	通世南路地块项目	合计
一	出让土地回款	95,212.25	15,706.95	17,355.23	128,274.42
二	用于资金平衡土地相关收益	76,820.53	12,458.52	11,645.29	100,924.34
1	土地出让收入	95,212.25	15,706.95	17,355.23	128,274.42
2	国有土地收益基金	4,760.61	785.35	867.76	6,413.72
3	农业土地开发资金	96.33	22.36	78.00	196.69
4	三项政策性基金	13,534.78	2,440.72	4,764.18	20,739.67
5	用于资金平衡土地相关收益	76,820.53	12,458.52	11,645.29	100,924.34

根据上述测算，在按 2018 年烟台市 GDP 增速 7% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 101,992.23 万元；同理计算，在按 2018 年烟台市 GDP 增速 7% 的 90% 即 6.3% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 101,454.77 万元；同理计算，在按 2018 年烟台市 GDP 增速 7% 的 80% 即 5.6% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 100,924.34 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，本次评价的烟台市芝罘区三个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速 (7%) 的 100%、90%、80% 比例增长时，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。

2018 年烟台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

烟中会专评字(2018)第 5 号

我们接受烟台市土地储备中心委托,对 2018 年烟台市土地储备专项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,本次评价的烟台市十个土地储备项目,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

烟台市十个地块土地储备项目计划总融资金额 6.93545 亿元,其中:本次拟融资金额 6.93545 亿元,假设融资利率 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	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	69354.50		69354.50	4.50%	3120.9525
第二年	69354.50		69354.50	4.50%	3120.9525
第三年	69354.50	69354.50	69354.50	4.50%	3120.9525
合计		69354.50			9362.8575

2、出让产生的现金净流入

烟台市土地储备项目包含十块土地，分别是只楚路以南、凤凰台路以北、楚凤二街至楚凤四街之间 A 地块项目土地、付家 B 东侧土地整理储备项目土地、陈家旧村改造及经济发展用地 D 地块土地整理储备项目土地、祈雨顶西侧下曲家地块土地整理储备项目土地、四季苑 1#西、2#南土地整理储备项目土地、午台经济发展用地土地整理储备项目土地、珠玢路以西、珠玢中路两侧地块（原益丰灯芯绒厂区）土地整理储备项目土地、胶东文化广场西南宗地土地整理储备项目土地、清泉学校及周边（三期）地块项目土地，土地全部位于烟台市，经查询烟台市土地交易中心土地出让信息，自 2015 年至今，选取烟台市出让城镇住宅商服地块 16 宗，住宅、商业基准地价参考上述出让土地价格，地价参考烟台市市国土资源和房屋管理局文件。

烟台市 2015-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.4%、8.1%和 6.5%，近三年平均增速 7.67%，在烟台市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 7%，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值，即增值 7%。

(2) 出让产生的净现金流入

本次评价的烟台市十个土地储备项目中：只楚路以南、凤凰台路以北、楚凤二街至楚凤四街之间 A 地块项目土地已出让，出让价格 8180.63 万元；清泉学校及周边（三期）地块项目土地已出让，出让价格 123820 万元。假设烟台市其余八块土地储备项目，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。根据对储备土地收益预测的审核，分别以 2018 年 GDP 增速（7%）的 100%、90%，80%比例计算土地价格增值，以融资开始日起第三年末土地挂牌交易的现金流入，考虑国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金、廉租住房保障资金的情况，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	按 2018 年 GDP 增速 7% 的 100%	按 2018 年 GDP 增速 7% 的 90%	按 2018 年 GDP 增速 7% 的 80%
付家 B 东侧土地整理储备项目地块	4,606.04	4,515.56	4,426.27
陈家旧村改造及经济发展用地 D 地块土地整理储备项目地块	28,502.86	27,945.94	22,396.33
祈雨顶西侧下曲家地块土地	21,243.21	20,827.93	20,418.09

整理储备项目地块			
四季苑 1#西项目地块	9,483.20	9,297.45	9,114.13
四季苑 2#南项目地块	29,282.52	28,710.04	28,145.07
午台经济发展用地土地整理 储备项目土地地块	17,221.24	16,884.64	16,552.45
珠玑路以西、珠玑中路两侧 地块（原益丰灯芯绒厂区） 土地整理储备项目土地地块	35,281.76	34,592.70	33,912.66
胶东文化广场西南宗地土地 整理储备项目土地地块	7,688.59	7,538.44	7,390.25
只楚路以南、凤凰台路以北、 楚凤二街至楚凤四街之间 A 地块	5,420.01	5,420.01	5,420.01
清泉学校及周边（三期）地 块	82,256.30	82,256.30	82,256.30
合计	240,985.73	237,989.03	235,031.55

(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
 本次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融资资金，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，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为：按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；按 2018 年 GDP 增速 7% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.18、按 2018 年 GDP 增速 7% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 3.14、按 2018 年 GDP 增速 7% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 3.10。

表 1-1: 按 2018 年 GDP 增速 7% 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	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		3,120.9525	3,120.9525		3,120.9525	
第二年		3,120.9525	3,120.9525		3,120.9525	
第三年	69,354.5000	3,120.9525	72,475.4525	240,985.73	3,120.9525	

合计	69,354.5000	9,362.8575	78,717.3575	240,985.73	9,362.8575	250,348.5875
本息覆盖 倍数	3.18					

表 2-1:按 2018 年 GDP 增速 7%的 90%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	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		3,120.9525	3,120.9525		3,120.9525	
第二年		3,120.9525	3,120.9525		3,120.9525	
第三年	69,354.5000	3,120.9525	72,475.4525	237,989.03	3,120.9525	
合计	69,354.5000	9,362.8575	78,717.3575	237,989.03	9,362.8575	247,351.8875
本息覆盖 倍数	3.14					

表 3-1:按 2018 年 GDP 增速 7%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	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		3,120.9525	3,120.9525		3,120.9525	
第二年		3,120.9525	3,120.9525		3,120.9525	
第三年	69,354.5000	3,120.9525	72,475.4525	235,031.55	3,120.9525	
合计	69,354.5000	9,362.8575	78,717.3575	235,031.55	9,362.8575	244,394.4075
本息覆盖 倍数	3.10					

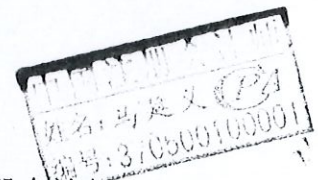
附件: 项目收益及现金流入评价说明

烟台中山有限责任会计师事务所

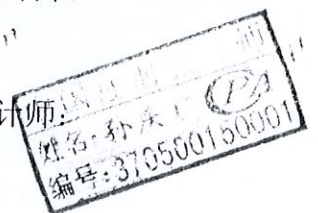


中国·烟台

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一八年八月二十七日

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

本次预测以烟台市十块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、2018年GDP的增速、国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金、廉租住房保障资金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2018年烟台市土地储备项目土地出让收益预测表（2018年GDP(7%)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) 只楚路以南、凤凰台路以北、楚凤二街至楚凤四街之间 A 地块项目土地、付家 B 东侧土地整理储备项目土地、陈家旧村改造及经济发展用地 D 地块土地整理储备项目土地、祈雨顶西侧下曲家地块土地整理储备项目土地、四季苑 1#西、2#南土地整理储备项目土地、午台经济发展用地土地整理储备项目土地、珠玑路以西、珠玑中路两侧地块（原益丰灯芯绒厂区）土地整理储备项目土地、胶东文化广场西南宗地土地整理储备项目土地、清泉学校及周边（三期）地块项目土地十个地块实施单位情况：

单位名称：烟台市土地储备中心

企业住所：烟台市莱山区新苑路 7 号

企业性质：事业单位

法定代表人：张仁勇

经营年限：长期

主要职责：研究提出年度土地储备计划，土地控制储备计划和土地年度收益计划，年度土地储备资金使用计划；办理以土地抵押方式向金融机构贷款事宜，协同有关部门做好资金使用的监督、管理；对市政府确定的土地储备控制区范围内的土地进行征用、收购、收回，并组织进行前期开发整理；对使用储备土地单位、个人提出使用储备土地的意见；受市国土资源局委托，负责全市矿产资源战略储备，根据矿业权设置方案，编制年度投放计划。

（二）项目概况

1、项目位置及四至范围

烟台市本次融资涉及十个土地储备地块，具体情况如下：

（1）只楚路以南、凤凰台路以北、楚凤二街至楚凤四街之间 A 地块

该地块位于只楚路以南、楚凤二街以西，凤凰台路以北、楚凤四街以东。

（2）付家 B 东侧土地整理储备项目地块

该地块位于蓁山路以西，付家 B 地块东侧。

（3）陈家旧村改造及经济发展用地 D 地块土地整理储备项目地块

该地块位于北至竹林南路，南至凤凰北路，东至规划路，西至规划路。

（4）祈雨顶西侧、下曲家地块土地整理储备项目地块

该地块位于祈雨顶西侧，青年南路东侧。

（5）四季苑 1#西、2#南项目地块

四季苑 1#西地块位于南至双河东路，西至长安路，北至金滩东路，东至用地边界；

（6）四季苑 12#南项目地块

四季苑 2#南地块位于北至双河东路，西至长宁路，东至长安路，南至轸大路。

（7）午台经济发展用地土地地块

该地块位于南至轸大路，北至逛荡河，东西至用地边界。

（8）珠玑路以西、珠玑中路两侧地块（原益丰灯芯绒厂区）地块

该地块位于珠玑北路以南、珠玑路以西、珠玑中路两侧。

（9）胶东文化广场西南宗地地块

该地块位于胶东文化广场西南部，西至长宁路、南至金滩东路、东侧北侧至用地边界。

（10）清泉学校及周边（三期）地块

该地块位于位于莱山区，东至清泉路，南至银海路，西至观海路，北至烟大路。

2.项目内容与规模

（1）只楚路以南、凤凰台路以北、楚凤二街至楚凤四街之间 A 地块

A 地块可建设用地面积 2.21 公顷，合计 22,100.11 平方米，规划建筑面积 4.32 万平方米，用地性质居住兼容商业。

(2) 付家 B 东侧土地整理储备项目地块

该地块可建设用地面积 3.76 公顷，合计 37,600.19 平方米，规划建筑面积 2.3947 万平方米，用地性质居住兼容商业。

(3) 陈家旧村改造及经济发展用地 D 地块土地整理储备项目地块

该地块可建设用地面积 8 公顷，合计 80,000.40 平方米，规划建筑面积 14.50 万平方米，用地性质居住兼容商业。

(4) 祈雨顶西侧下曲家地块土地整理储备项目地块

该地块可建设用地面积 7.46 公顷，合计 74,600.37 平方米，规划建筑面积 11.61 万平方米，用地性质居住兼容商业。

(5) 四季苑 1#西项目地块

该地块可建设用地面积 5.84 公顷，合计 58,400.29 平方米，规划建筑面积 5.9605 万平方米，用地性质居住兼容商业。

(6) 四季苑 2#南项目地块

该地块可建设用地面积 10.49 公顷，合计 104,900.52 平方米，规划建筑面积 18.37 万平方米，用地性质居住兼容商业。

(7) 午台经济发展用地土地地块

该地块可建设用地面积 5.67 公顷，合计 56,700.28 平方米，规划建筑面积 11.53 万平方米，用地性质居住兼容商业。

(8) 珠玑路以西、珠玑中路两侧地块（原益丰灯芯绒厂区）地块

该地块可建设用地面积 6.38 公顷，合计 63,800.32 平方米，规划建筑面积 24.04 万平方米，用地性质居住兼容商业。

(9) 胶东文化广场西南宗地地块

该地块可建设用地面积 1.65 公顷，合计 1,6500.08 平方米，规划建筑面积 6.52 万平方米，用地性质居住兼容商业。

(10) 清泉学校及周边（三期）

该地块位该地块可建设用地面积 11.32 公顷，合计 113,200.57 平方米，规划建筑面积 55.60 万平方米，用地性质居住兼容商业。

3. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

烟台市本次融资涉及十个土地储备地块，项目总投资为 6.93545 亿元，其中：只楚路以南、凤凰台路以北、楚凤二街至楚凤四街之间 A 地块总投资 1,838.6424 万元、付家 B 东侧土地整理储备项目土地总投资 1,080.8213 万元、陈家旧村改造及经济发展用地 D 地块土地整理储备项目土地总投资 423.8348 万元、祈雨顶西侧下曲家地块土地整理储备项目土地总投资 1,821.42 万元、四季苑 1# 西土地整理储备项目土地总投资 1,585.0833 万元、四季苑 2# 南土地整理储备项目土地总投资 3,168.1642 万元、午台经济发展用地土地整理储备项目土地总投资 707.4955 万元、珠玑路以西、珠玑中路两侧地块（原益丰灯芯绒厂区）土地整理储备项目土地总投资 18,128.54 万元、胶东文化广场西南宗地土地整理储备项目土地总投资 535.3685 万元、清泉学校及周边（三期）地块土地总投资 40,065.13 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烟台市政府专项债券。

4. 资金平衡

(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

经查询烟台市国土资源局土地出让信息，自 2017 年至今，选取烟台市出让城镇住宅商服地块 16 宗：其中付家 B 东侧土地整理储备项目土地 3 宗、陈家旧村改造及经济发展用地 D 地块土地整理储备项目土地 4 宗、祈雨顶西侧下曲家地块土地整理储备项目土地 3 宗、四季苑 1# 西土地整理储备项目土地 5 宗、2# 南土地整理储备项目土地 5 宗、午台经济发展用地土地整理储备项目土地 3 宗、珠玑路以西、珠玑中路两侧地块（原益丰灯芯绒厂区）土地整理储备项目土地 3 宗、胶东文化广场西南宗地土地整理储备项目土地 2 宗，本次评价参考上述宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

a. 付家 B 东侧土地整理储备项目周边土地出让情况表：

项目	挂牌编号	区位	占地面积（平方米）	容积率	建筑面积（万平方米）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/平方米）	出让日期	用途
1	烟 J[2017]Z003 号	芝罘区	61498.70	1.73	10.63	14520.62	1366.00	2018-2-12	住宅、商服
2	烟 J[2017]Z001 号	芝罘区	41289.00	1.76	7.26	12207.92	1681.53	2017-10-16	住宅、商服

3	烟 J[2017]1002 号	芝罘区	62812.60	4.73	29.68	87510.00	2948.45	2017-11-1	住宅、商服
---	-----------------	-----	----------	------	-------	----------	---------	-----------	-------

b.陈家旧村改造及经济发展用地 D 地块土地整理储备项目周边土地出让情况表:

项目	挂牌编号	区位	占地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (万平方米)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	烟 J[2018]2001 号	莱山区	28591.00	2.65	7.565	21670.00	2864.51	2018-6-21	住宅、商服
2	烟 J (2018) L002 号	莱山区	107369.00	1.64	17.59	44572.00	2533.94	2018-5-7	住宅、商服
3	烟 J[2017]L015 号	莱山区	110317.00	3.32	36.61	79057.00	2159.44	2018-1-26	住宅、商服
4	烟 J[2017]L019 号	莱山区	64159.67	1.70	10.90	16416.00	1506.06	2018-1-25	住宅、商服

c.祈雨顶西侧下曲家地块土地整理储备项目周边土地出让情况表:

项目	挂牌编号	区位	占地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (万平方米)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	烟 J[2017]Z003 号	芝罘区	61498.70	1.73	10.63	14520.62	1366.00	2018-2-12	住宅、商服
2	烟 J[2017]Z001 号	芝罘区	41289.00	1.76	7.26	12207.92	1681.53	2017-10-16	住宅、商服
3	烟 J[2017]1002 号	芝罘区	62812.60	4.73	29.68	87510.00	2948.45	2017-11-1	住宅、商服

d.四季苑 1#西、2#南项目周边土地出让情况表:

项目	挂牌编号	区位	占地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (万平方米)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	烟 J[2018]L006 号	莱山区	82402.10	1.46	12.945	17255.00	1332.95	2018-5-23	住宅、商服
2	烟 J (2018) L004 号	莱山区	123741.90	1.865	23.045	41794.00	1813.58	2018-5-15	住宅、商服
3	烟 J (2018) L002 号	莱山区	107369.00	1.64	17.59	44572.00	2533.94	2018-5-7	住宅、商服
4	烟 J[2017]L015 号	莱山区	110317.00	3.32	36.61	79057.00	2159.44	2018-1-26	住宅、商服
5	烟 J[2017]L019 号	莱山区	64159.67	1.70	10.90	16416.00	1506.06	2018-1-25	住宅、商服

e. 午台经济发展用地周边土地出让情况表:

项目	挂牌编号	区位	占地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (万平方米)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	烟 J[2017]L011 号	莱山区	45581.00	2.59	11.81	25362.00	2147.50	2018-1-16	住宅、商服

2	烟 J[2017]L018 号	莱山区	71779.60	2.32	17.925	24620.00	1373.50	2018-1-25	住宅、商服
---	-----------------	-----	----------	------	--------	----------	---------	-----------	-------

f. 珠玑路以西、珠玑中路两侧地块（原益丰灯芯绒厂区）周边土地出让情况表:

项目	挂牌编号	区位	占地面积（平方米）	容积率	建筑面积（万平方米）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/平方米）	出让日期	用途
1	烟 J[2017]1001 号	芝罘区	13816.00	4.755	6.51	5850.00	898.62	2017-9-4	住宅、商服
2	烟 J[2017]Z001 号	芝罘区	41289.00	1.76	7.26	12207.92	1681.53	2017-10-16	住宅、商服
3	烟 J[2015]1012 号	芝罘区	122700.00	5.53	12.135	27190.00	2240.63	21,747.00	住宅、商服

g. 胶东文化广场西南宗地周边土地出让情况表:

项目	挂牌编号	区位	占地面积（平方米）	容积率	建筑面积（万平方米）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/平方米）	出让日期	用途
1	烟 J[2017]L004 号	莱山区	8216.50	3.24	2.65	3873.00	1461.51	2017-10-17	商服
2	烟 J[2017]L003 号	莱山区	6401.70	3.03	1.94	2790.00	1438.14	2017-10-17	商服

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

付家 B 东侧土地整理储备项目土地、陈家旧村改造及经济发展用地 D 地块土地整理储备项目土地、祈雨顶西侧下曲家地块土地整理储备项目土地、四季苑 1#西、2#南土地整理储备项目土地、午台经济发展用地土地整理储备项目土地、珠玑路以西、珠玑中路两侧地块（原益丰灯芯绒厂区）土地整理储备项目土地、胶东文化广场西南宗地土地整理储备项目土地八个地块，住宅、商业用地参考上述 16 宗土地出让情况进行预测。

具体计算如下表:

a. 付家 B 东侧土地整理储备项目区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面积（平方米）	建筑面积（万平方米）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/平方米）	权重	计算权重（元/平方米）
1	烟 J[2017]Z003 号	61498.70	10.63	14520.62	1366.00	0.2	273.20
2	烟 J[2017]Z001 号	41289.00	7.26	12207.92	1681.53	0.2	336.31
3	烟 J[2017]1002 号	62812.60	29.68	87510.00	2948.45	0.6	1769.07
	综合楼面地价					1	2378.58

b-陈家旧村改造及经济发展用地 D 地块土地整理储备项目区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面积（平方米）	建筑面积（万平方米）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/平方米）	权重	计算权重（元/平方米）
1	烟 J[2018]2001 号	28,591.00	7.57	21,670.00	2,864.51	0.30	859.35
2	烟 J（2018）L002 号	107,369.00	17.59	44,572.00	2,533.94	0.30	760.18
3	烟 J[2017]L015 号	110,317.00	36.61	79,057.00	2,159.44	0.30	647.83
4	烟 J[2017]L019 号	64,159.67	10.90	16,416.00	1,506.06	0.1	150.61
	综合楼面地价					1	2417.97

c. 祈雨顶西侧下曲家地块土地整理储备项目区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面积（平方米）	建筑面积（万平方米）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/平方米）	权重	计算权重（元/平方米）
1	烟 J[2017]Z003 号	61498.70	10.63	14520.62	1366.00	0.2	273.20
2	烟 J[2017]Z001 号	41,289.00	7.26	12207.92	1681.53	0.3	504.46
3	烟 J[2017]1002 号	62,812.60	29.68	87510.00	2948.45	0.5	1474.23
	综合楼面地价					1	2251.88

d. 四季苑 1#西、2#南项目区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面积（平方米）	建筑面积（万平方米）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/平方米）	权重	计算权重（元/平方米）
1	烟 J[2018]L006 号	82402.10	12.95	17255.00	1332.95	0.15	199.94
2	烟 J（2018）L004 号	123741.90	23.05	41794.00	1813.58	0.2	635.25
3	烟 J（2018）L002 号	107369.00	17.59	44572.00	2533.94	0.25	633.49
4	烟 J[2017]L015 号	110317.00	36.61	79057.00	2159.44	0.25	539.86
5	烟 J[2017]L019 号	64159.67	10.90	16416.00	1506.06	0.15	225.91
	综合楼面地价						1961.91

e. 午台经济发展用地周边区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面积（平方米）	建筑面积（万平方米）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/平方米）	权重	计算权重（元/平方米）
1	烟 J[2017]L011 号	41289.00	7.26	12207.92	1681.53	0.30	504.46
2	烟 J[2017]L018 号	62812.60	29.68	87510.00	2948.45	0.50	1474.23
	综合楼面地价					1	2251.88

f. 珠玑路以西、珠玑中路两侧地块（原益丰灯芯绒厂区）周边项目区域土地价格预测表：

项目	地块	占地面积（平方米）	建筑面积（万平方米）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/平方米）	权重	计算权重（元/平方米）
1	烟 J[2017]1001 号	13,816.00	6.51	5,850.00	898.62	0.20	179.72
2	烟 J[2017]Z001 号	41,289.00	7.26	12,207.92	1,681.53	0.30	504.46
3	烟 J[2015]1012 号	122,700.00	12.14	27,190.00	2,240.63	0.50	1,120.32
	综合楼面地价					1	1804.50

g. 胶东文化广场西南宗地周边区域土地价格预测表：

项目	地块	占地面积（平方米）	建筑面积（万平方米）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/平方米）	权重	计算权重（元/平方米）
1	烟 J[2017]L004 号	8,216.50	2.65	3,873.00	1,461.51	0.50	730.76
2	烟 J[2017]L003 号	6,401.70	1.94	2,790.00	1,438.14	0.50	719.07
	综合楼面地价					1	1449.83

(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 2018 年烟台市 GDP 增速（7%）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 年烟台市 GDP 增幅（7%）

项目土地出让收入预测表

单位：万元

序号	项目	2018 年	第一年	第二年	第三年
1	付家 B 东侧土地整理	5,695.99	6,094.70	6,521.33	6,977.83
2	陈家旧村改造及经济发展用地 D 地块	35,060.57	37,514.80	40,140.84	42,950.70
3	祈雨顶西侧下曲家地块	26,144.33	27,974.43	29,932.64	32,027.92
4	四季苑 1#西	11,693.96	12,512.54	13,388.42	14,325.61
5	四季苑 2#南	36,040.29	38,563.11	41,262.52	44,150.90

6	午台经济发展用地	21,190.99	22,674.36	24,261.56	25,959.87
7	珠玑路以西、珠玑中路 两侧地块（原益丰灯芯 绒厂区）	43,380.18	46,416.79	49,665.97	53,142.59
8	胶东文化广场西南宗地	9,452.89	10,114.59	10,822.62	11,580.20
9	土地出让收入	188,659.19	201,865.33	215,995.90	231,115.62

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年烟台市 GDP 增速 7% 的 90%，即
增幅 6.3%

单位：万元

序号	项目	2018 年	第一年	第二年	第三年
1	付家 B 东侧土地整理	5,695.99	6,054.83	6,436.29	6,841.77
2	陈家旧村改造及经济发 展用地 D 地块	35,060.57	37,269.38	39,617.35	42,113.24
3	祈雨顶西侧下曲家地块	26,144.33	27,791.42	29,542.28	31,403.44
4	四季苑 1#西	11,693.96	12,430.68	13,213.82	14,046.29
5	四季苑 2#南	36,040.29	38,310.82	40,724.41	43,290.04
6	午台经济发展用地	21,190.99	22,526.02	23,945.16	25,453.70
7	珠玑路以西、珠玑中路 两侧地块（原益丰灯芯 绒厂区）	43,380.18	46,113.13	49,018.26	52,106.41
8	胶东文化广场西南宗地	9,452.89	10,048.42	10,681.47	11,354.41
9	土地出让收入	188,659.19	200,544.72	213,179.03	226,609.31

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年烟台市 GDP 增速 7% 的 80%，即
增幅 5.6%

单位：万元

序号	项目	2018 年	第一年	第二年	第三年
1	付家 B 东侧土地整理	5,695.99	6,014.96	6,351.80	6,707.50
2	陈家旧村改造及经济发 展用地 D 地块	35,060.57	37,023.96	39,097.30	41,286.75

3	祈雨顶西侧下曲家地块	26,144.33	27,608.41	29,154.48	30,787.13
4	四季苑 1#西	11,693.96	12,348.83	13,040.36	13,770.62
5	四季苑 2#南	36,040.29	38,058.54	40,189.82	42,440.45
6	午台经济发展用地	21,190.99	22,377.68	23,630.83	24,954.16
7	珠玑路以西、珠玑中路 两侧地块（原益丰灯芯 绒厂区）	43,380.18	45,809.47	48,374.80	51,083.79
8	胶东文化广场西南宗地	9,452.89	9,982.25	10,541.26	11,131.57
9	土地出让收入	188,659.19	199,224.10	210,380.65	222,161.97

(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 2018 年烟台市 GDP 增幅（7%）

烟台市八块土地储备项目第三年土地出让收益测算表及两出让地块收益测算表

单位：万元

序号	项目	付家 B 东侧土 地整理 储备项 目地块	陈家旧村 改造及经 济发展用 地 D 地块	祈雨顶西 侧下曲家 地块	四季苑 1# 西项目地 块	四季苑 2# 南项目地 块	午台经济 发展用地 土地整理 储备项目 土地地块	珠玑路以 西、珠玑 中路两侧 地块（原 益丰灯芯 绒厂区）	胶东文化 广场西南 宗地	只楚路 以南、凤 凰台路 以北、楚 凤二街 至楚凤 四街之 间 A 地 块	清泉学校及 周边三期 地块	合计
一	出让土地 回款	6,977.83	42,950.70	32,027.92	14,325.61	44,150.90	25,959.87	53,142.59	11,580.20	8,180.63	123,820.00	363,116.25
二	用于资金 平衡土地 相关收益	4,606.04	28,502.86	21,243.21	9,483.20	29,282.52	17,221.24	35,281.76	7,688.59	5,420.01	82,256.30	240,985.73
1	土地出让 收入	6,977.83	42,950.70	32,027.92	14,325.61	44,150.90	25,959.87	53,142.59	11,580.20	8,180.63	123,820.00	363,116.25
2	国有土地 收益金 (1*5%)	348.89	2,147.54	1,601.40	716.28	2,207.55	1,297.99	2,657.13	579.01	409.03	6,191.00	18,155.81
3	农业土地 开发资金	48.88	84.80	79.08	61.90	111.19	60.10	82.94	17.49	28.73	120.00	695.11
4	教育资金 (10%)	658.01	4,071.84	3,034.74	1,354.74	4,183.22	2,460.18	5,040.25	1,098.37	774.29	11,750.90	34,426.53
5	农田水利 建设资金 (10%)	658.01	4,071.84	3,034.74	1,354.74	4,183.22	2,460.18	5,040.25	1,098.37	774.29	11,750.90	34,426.53

	廉租住房保障资金												
6	(10%)	658.01	4,071.84	3,034.74	1,354.74	4,183.22	2,460.18	5,040.25	1,098.37	774.29	11,750.90	34,426.51	
	用于资金平衡土地												
7	相关收益	4,606.04	28,502.86	21,243.21	9,483.20	29,282.52	17,221.24	35,281.76	7,688.59	5,420.01	82,256.30	240,985.71	

测算表五：预计土地价格增速为 2018 年烟台市 GDP 增速 7% 的 90%，即增幅 6.3%
 烟台市烟台市八块土地储备项目第三年土地出让收益测算表及两出让地块收益测算表
 单位：万元

序号	项目	付家 B 东侧土地整理储备项目地块	陈家旧村改造及经济发展用地 D 地块	祈雨顶西侧下曲家地块	四季苑 1# 西项目地块	四季苑 2# 南项目地块	午台经济发展用地土地整理储备项目土地地块	珠玑路以西、珠玑中路两侧地块（原益丰灯芯绒厂区）	胶东文化广场西南宗地	只楚路以南、凤凰台路以北、楚凤二街至楚凤四街之间 A 地块	清泉学校及周边（三期）地块	合计
一	出让土地回款	6,841.77	42,113.24	31,403.44	14,046.29	43,290.04	25,453.70	52,106.41	11,354.41	8,180.63	123,820.00	358,609.93
二	用于资金平衡土地相关收益	4,515.56	27,945.94	20,827.93	9,297.45	28,710.04	16,884.64	34,592.70	7,538.44	5,420.01	82,256.30	237,989.03
1	土地出让收入	6,841.77	42,113.24	31,403.44	14,046.29	43,290.04	25,453.70	52,106.41	11,354.41	8,180.63	123,820.00	358,609.93
2	国有土地收益金（1*5%）	342.09	2,105.66	1,570.17	702.31	2,164.50	1,272.69	2,605.32	567.72	409.03	6,191.00	17,930.50
3	农业土地开发资金	48.88	84.80	79.08	61.90	111.19	60.10	82.94	17.49	28.73	120.00	695.11
4	教育资金（10%）	645.08	3,992.28	2,975.42	1,328.21	4,101.43	2,412.09	4,941.81	1,076.92	774.29	11,750.90	33,998.43
5	农田水利建设资金（10%）	645.08	3,992.28	2,975.42	1,328.21	4,101.43	2,412.09	4,941.81	1,076.92	774.29	11,750.90	33,998.43
6	廉租住房保障资金（10%）	645.08	3,992.28	2,975.42	1,328.21	4,101.43	2,412.09	4,941.81	1,076.92	774.29	11,750.90	33,998.43
7	用于资金平衡土地相关收益	4,515.56	27,945.94	20,827.93	9,297.45	28,710.04	16,884.64	34,592.70	7,538.44	5,420.01	82,256.30	237,989.03

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年烟台市 GDP 增速 7% 的 80%，即增幅 5.6%
 烟台市烟台市八块土地储备项目第三年土地出让收益测算表及两出让地块收益测算表
 单位：万元

序号	项目	付家 B 东侧土地整理储备项目地块	陈家旧村改造及经济发展用地 D 地块	祈雨顶西侧下曲家地块	四季苑 1# 西项目地块	四季苑 2# 南项目地块	午台经济发展用地土地整理储备项目土地地块	珠玑路以西、珠玑中路两侧地块（原益丰灯芯绒厂区）	胶东文化广场西南宗地	只楚路以南、凤凰台路以北、楚凤二街至楚凤四街之间 A 地块	清泉学校及周边（三期）地块	合计
----	----	-------------------	--------------------	------------	--------------	--------------	----------------------	--------------------------	------------	-------------------------------	---------------	----

一	出让土地回款	6,707.50	41,286.75	30,787.13	13,770.62	42,440.45	24,954.16	51,083.79	11,131.57	8,180.63	123,820.00	354,162.60
二	用于资金平衡土地相关收益	4,426.27	27,396.33	20,418.09	9,114.13	28,145.07	16,552.45	33,912.66	7,390.25	5,420.01	82,256.30	235,031.55
	土地出让收入	6,707.50	41,286.75	30,787.13	13,770.62	42,440.45	24,954.16	51,083.79	11,131.57	8,180.63	123,820.00	354,162.60
2	国有土地收益金 (1*5%)	335.38	2,064.34	1,539.36	688.53	2,122.02	1,247.71	2,554.19	556.58	409.03	6,191.00	17,708.13
3	农业土地开发资金	48.88	84.80	79.08	61.90	111.19	60.10	82.94	17.49	28.73	120.00	695.11
4	教育资金 (10%)	632.32	3,913.76	2,916.87	1,302.02	4,020.72	2,364.64	4,844.67	1,055.75	774.29	11,750.90	33,575.94
5	农田水利建设资金 (10%)	632.32	3,913.76	2,916.87	1,302.02	4,020.72	2,364.64	4,844.67	1,055.75	774.29	11,750.90	33,575.94
6	廉租住房保障资金 (10%)	632.32	3,913.76	2,916.87	1,302.02	4,020.72	2,364.64	4,844.67	1,055.75	774.29	11,750.90	33,575.94
7	用于资金平衡土地相关收益	4,426.27	27,396.33	20,418.09	9,114.13	28,145.07	16,552.45	33,912.66	7,390.25	5,420.01	82,256.30	235,031.55

根据上述测算，在按 2018 年烟台市 GDP 增速 7% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 240,985.73 万元；

同理计算，在按 2018 年烟台市 GDP 增速 7% 的 90% 即 6.3% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 237,989.03 万元；

同理计算，在按 2018 年烟台市 GDP 增速 7% 的 80% 即 5.6% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 235,031.55 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，本次评价的烟台市十个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速(7%) 的 100%、90%、80% 比例增长时，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。

烟台中山有限责任会计师事务所



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913706027392988101 1-1

名称	烟台中山有限责任会计师事务所
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	山东省烟台市芝罘区锦华街1号万达金融中心B座22层
法定代表人	孙庆广
注册资本	陆拾万元整
成立日期	1999年12月13日
营业期限	1999年12月13日至2019年12月12日
经营范围	验证企业资本、审计企业会计报表、资产评估、财会查帐、会计咨询、基建工程预决算编制与审计,工程造价咨询(乙级),税务代理业务,代理记账业务、担任会计顾问。(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



提示 根据《企业信息公示暂行条例》第八条和第十条之规定,办照后每年1-6月须登陆企业信用信息公示系统公示年度报告。企业须自行公示即时信息。

企业信用信息公示系统网址:

<http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: NO.005635

说明

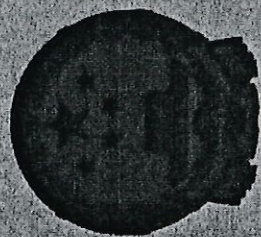
1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关 山东省财政厅

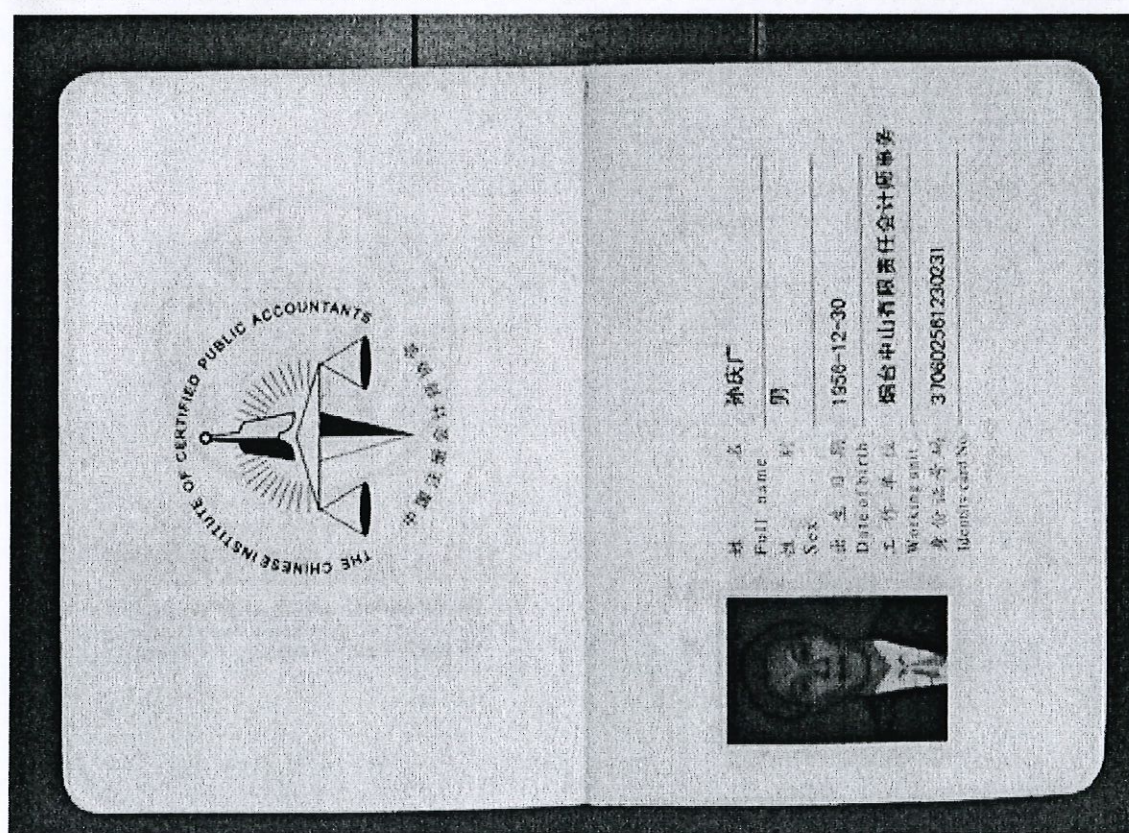
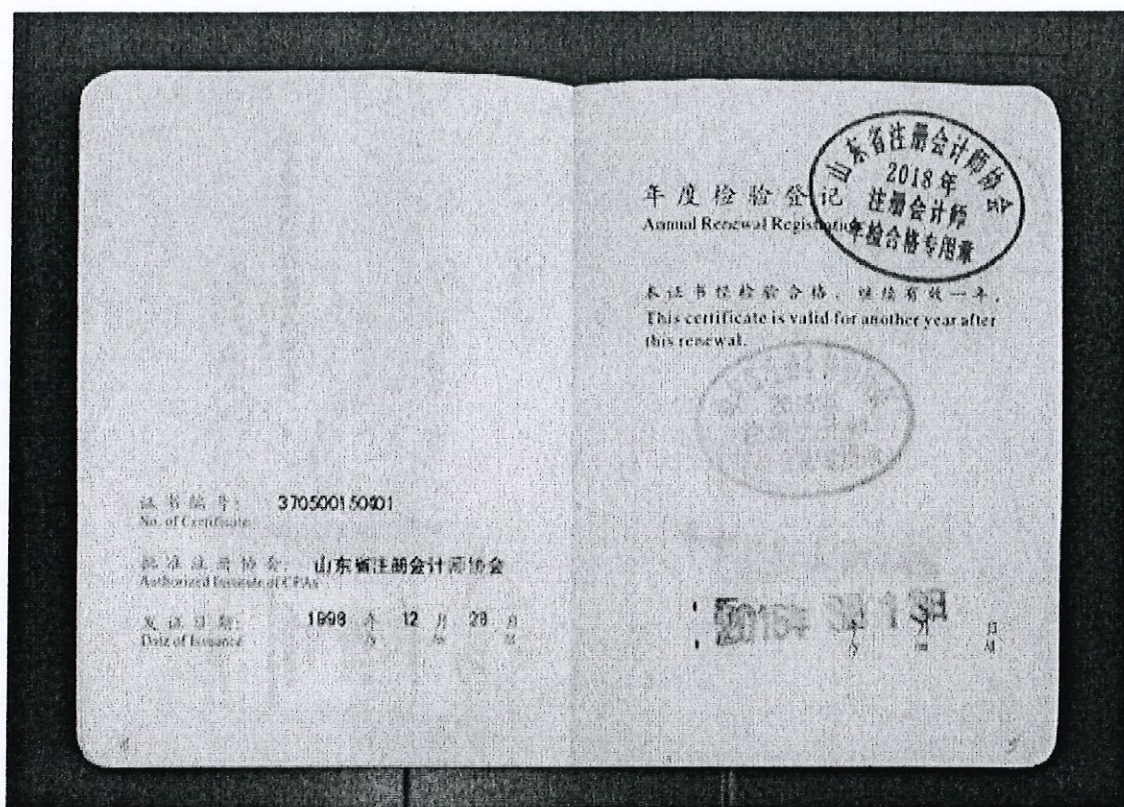
一九九九年二月六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称:	烟台中山有限责任公司会计师事务所
主任会计师:	孙庆广
办公场所:	山东省烟台市芝罘区南通路41号
组织形式:	有限责任
会计师事务所编号:	37050005
注册资本(出资额):	60
批准设立文号:	鲁财会协字[1999]132号
批准设立日期:	1999-11-26





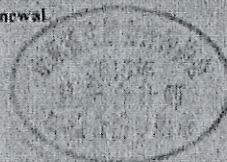
姓名: 马廷义
 性别: 男
 出生日期: 1980-09-03
 工作单位: 烟台中山有限责任会计师事务所
 身份证号: 370802800903431
 Identity card No.



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: 370500100001
 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: 1985 年 06 月 27 日
 Date of Issuance

2015年 3月 1日

2018 年芝罘区土地储备专项债券

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

ZQ-2018001

山东中立德会计师事务所有限公司

二〇一八年八月二十三日



2018 年芝罘区土地储备专项债券

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

ZQ-2018001

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 年芝罘区土地储备专项债券（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》。芝罘区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，我们注意到没有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，在芝罘区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，本次评价的芝罘区土地储备项目，

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

芝罘区本次拟融资金额 6000 万元，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	6000		6000	4.50%	270
第二年	6000		6000	4.50%	270
第三年	6000	6000	0	4.50%	270
合计		6000			810

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

芝罘区土地储备项目包含四块土地，分别是英才建材地块、天宇物流地块、捷安工贸地块、幸福西区片 F 地块一期地块。分别坐落于通车路以北、勤河路以东，机场路以东、通车路以北、勤河路以西，机场路以东、通车路以北，福源路以南、珠玑西路以东、福源南路以北。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，按芝罘区 2018 年预期增速（7.50%）与 2018 年芝罘区 GDP 最近三年平均增速（8.30%）孰低确定目标增速。

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%
芝罘区	7.50%	6.75%	6%

(2) 出让产生的净现金流入

假设芝罘区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,以芝罘区 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,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%计算	按 2018 年 GDP 目标增速的 90%计算	按 2018 年 GDP 目标增速的 80%计算
英才建材	358.93	351.31	343.79
天宇物流	851.64	833.55	815.71
捷安工贸	520.21	509.16	498.27
幸福西区片 F 地块一期	5420.22	5306.99	5195.35
用于资金平衡土地相关收益	7151.00	7001.01	6853.12

(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，按芝罘区 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
芝罘区项目（7.50%）	1.05	1.03	1.01

表 4-1-1：按 2018 年 GDP 目标增速 7.50%的 100%比例计算 2018 年芝罘区项目土地价格增长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		270	270		
第二年		270	270		
第三年	6000	270	6270	7151.00	7151.00
合计	6000	810	6810	7151.00	7151.00
本息覆盖倍数	1.05				

表 4-1-2：按 2018 年 GDP 目标增速 7.50%的 90%比例计算 2018 年芝罘区项目土地价格增长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		270	270		

第二年		270	270		
第三年	6000	270	6270	7001.01	7001.01
合计	6000	810	6810	7001.01	7001.01
本息覆盖倍数	1.03				

表 4-1-3: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 80% 比例计算 2018 年芝罘区项目土地价格的增长情况下本息覆盖倍数

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		270	270		
第二年		270	270		
第三年	6000	270	6270	6853.12	6853.12
合计	6000	810	6810	6853.12	6853.12
本息覆盖倍数	1.01				

附件: 项目收益及现金流入评价说明

本专项报告仅供发行人本次发行 2018 年芝罘区土地储备专项债券之目的使用, 不得用作其他任何目的。

山东中立德会计师事务所有限公司

中国注册会计师:

张连强

中国注册会计师:

王印晓

2018 年 8 月 23 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 2018 年芝罘区土地储备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、芝罘区 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 年芝罘区土地储备项目土地出让收益预测表(芝罘区 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

(1)英才建材地块,位于通车路以北、勤河路以东,整理土地面积约为 8666 平方米,规划用地性质为工业用地。

(2)天宇物流地块,位于机场路以东、通车路以北、勤河路以西,整理土地面积约为 20562 平方米,规划用地性质为工业用地。

(3)捷安工贸地块,位于机场路以东、通车路以北,整理土地面积约为 12560 平方米,规划用地性质为工业用地。

(4)幸福西区片 F 地块一期地块,位于福源路以南、珠玑西路以东、福源南路以北,整理土地面积约为 30000 平方米,规划用地性质为商住用地。

2. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

英才建材地块，总投资 170 万元。

天宇物流地块，总投资 4970 万元。

捷安工贸地块，总投资 913 万元。

幸福西区片 F 地块一期地块，总投资 1200 万元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为政府资本性投入和发行芝罘区政府专项债券。

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

(1) 土地出让

①英才建材地块、天宇物流地块、捷安工贸地块

由于这三块地距离较近，所以参考的地块一致，如下：

英才建材地块、天宇物流地块、捷安工贸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
2018年	G(2018)1002	通车路以南，勤河以东	79004	3926.5	497	工业
2018年	G(2018)1003	通世南路以东，港城西大街以南	45593	2457.46	539	工业
合计			124597	6383.96	512.37	

②幸福西区片F地块一期地块

幸福西区片F地块一期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
2018	烟J[2018]1001号	只楚路以南,凤凰台路以北,楚凤二街至四街之间	22024.3	11690	5308	商住
2018	烟J[2018]2001号	芝罘区黄务村以东,五区连接路以北	105321	16300.67	1548	商住
合计			127345.3	27990.67	2198.01	

(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年芝罘区GDP目标增速的100%计算

项目土地出让收入预测表

项目(7.5%)	2018年	第一年	第二年	第三年
英才建材	444.02	477.32	513.12	551.60
天宇物流	1053.53	1132.55	1217.49	1308.80
捷安工贸	643.54	691.80	743.69	799.46
幸福西区片F地块一期	6594.04	7088.59	7620.24	8191.76
土地出让收入合计	8735.13	9390.26	10094.53	10851.62

测算表二: 预计土地价格增速为2018年芝罘区GDP目标增速的90%计算

项目土地出让收入预测表

项目 (6.75%)	2018 年	第一年	第二年	第三年
英才建材	444.02	473.99	505.98	540.14
天宇物流	1053.53	1124.65	1200.56	1281.60
捷安工贸	643.54	686.97	733.34	782.85
幸福西区片 F 地块 一期	6594.04	7039.14	7514.28	8021.49
土地出让收入合计	8735.13	9324.75	9954.17	10626.07

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年芝罘区 GDP 目标增速的 80% 计算

项目土地出让收入预测表

项目 (6%)	2018 年	第一年	第二年	第三年
英才建材	444.02	470.66	498.90	528.83
天宇物流	1053.53	1116.74	1183.75	1254.77
捷安工贸	643.54	682.15	723.08	766.46
幸福西区片 F 地块 一期	6594.04	6989.68	7409.06	7853.61
土地出让收入合计	8735.13	9259.23	9814.79	10403.68

(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 年芝罘区 GDP 目标增速的 100%

芝罘区土地储备项目第三年土地出让收益测算表

序号	项目	英才建材	天宇物流	捷安工贸	幸福西区片 F 地块一期	合计
1	出让土地回款	551.60	1308.80	799.46	8191.76	10851.62

2.1	国有土地收益基金 (1*5%)	27.58	65.44	39.97	409.59	542.58
2.2	农业土地开发资金(出 让面积*65元/m ² *20%)	11.27	26.73	16.33	39.00	93.32
2.3	教育资金(1-2.1-2.2) *10%	51.28	121.66	74.32	774.32	1021.57
2.4	农田水利建设资金 (1-2.1-2.2)*10%	51.28	121.66	74.32	774.32	1021.57
2.5	廉租住房保障资金 (1-2.1-2.2)*10%	51.28	121.66	74.32	774.32	1021.57
3	用于资金平衡土地相 关收益	358.93	851.64	520.21	5420.22	7151.00

测算表五：预计土地价格增速为2018年芝罘区GDP目标增速的90%

芝罘区土地储备项目第三年土地出让收益测算表

序号	项目	英才建材	天宇物流	捷安工贸	幸福西区片 F地块一期	合计
1	出让土地回款	540.14	1281.60	782.85	8021.49	10626.07
2.1	国有土地收益基金 (1*5%)	27.01	64.08	39.14	401.07	531.30
2.2	农业土地开发资金(出 让面积*65元/m ² *20%)	11.27	26.73	16.33	39.00	93.32
2.3	教育资金(1-2.1-2.2) *10%	50.19	119.08	72.74	758.14	1000.14
2.4	农田水利建设资金 (1-2.1-2.2)*10%	50.19	119.08	72.74	758.14	1000.14
2.5	廉租住房保障资金 (1-2.1-2.2)*10%	50.19	119.08	72.74	758.14	1000.14
3	用于资金平衡土地相 关收益	351.31	833.55	509.16	5306.99	7001.01

测算表六：预计土地价格增速为2018年芝罘区GDP目标增速的80%

芝罘区土地储备项目第三年土地出让收益测算表

序号	项目	英才建材	天宇物流	捷安工贸	幸福西区片 F地块一期	合计
1	出让土地回款	528.83	1254.77	766.46	7853.61	10403.68

2.1	国有土地收益基金 (1*5%)	26.44	62.74	38.32	392.68	520.18
2.2	农业土地开发资金(出 让面积*65 元/m²*20%)	11.27	26.73	16.33	39.00	93.32
2.3	教育资金(1-2.1-2.2) *10%	49.11	116.53	71.18	742.19	979.02
2.4	农田水利建设资金 (1-2.1-2.2)*10%	49.11	116.53	71.18	742.19	979.02
2.5	廉租住房保障资金 (1-2.1-2.2)*10%	49.11	116.53	71.18	742.19	979.02
3	用于资金平衡土地相 关收益	343.79	815.71	498.27	5195.35	6853.12

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 7151 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 7001.01 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 6853.12 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 2018 年芝罘区项目在土地挂牌出让价格分别以 2018 年芝罘区 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。

烟台东方有限责任会计师事务所

YANTAI DONGFANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.LTD

地址：山东省龙口市黄城通海路153号

联系电话:所长8537143 业务部8537559 传真:8523228 邮政编码:265701

2018年龙口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

烟东会审字【2018】13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年龙口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》。龙口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，在龙口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，本次评价的龙口市土地储备项目，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. 发行债券应付本息情况

龙口市本次拟融资金额 0.23 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	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第 1 年	2,300.00		2,300.00	4.50%	103.50
第 2 年	2,300.00		2,300.00	4.50%	103.50
第 3 年	2,300.00	2,300.00		4.50%	103.50
合计		2,300.00			310.50

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

龙口市土地储备项目坐落于龙口市高新区宇安路东的拟储备地块，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，龙口市 2015-2018 全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、8.1%和 8.3%，近三年平均增速 7.97%，预计 2018 年 GDP 增速为 8%，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速，即增速 7.97%。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%
龙口市	7.97%	7.173%	6.376%

(2) 出让产生的净现金流入

假设龙口市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。分别以龙口市 2018 年 GDP 目标增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增速，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，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%

龙口市地块项目	21,133.35	20,663.88	20,201.34
合计	21,133.35	20,663.88	20,201.34

(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政府支付，项目建设金包含政府投入及债券资金，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，分别按龙口市 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
龙口市地块项目 (7.97%)	8.10	7.92	7.74

表 4-1-1：按 2018 年 GDP 目标增速 7.97%的 100%比例计算龙口市地块项目土地价格的
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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		103.50	103.50		
第二年		103.50	103.50		
第三年	2,300.00	103.50	2,403.50	21,133.35	21,133.35
合计	2,300.00	310.50	2,610.50	21,133.35	21,133.35
本息覆盖倍数	8.10				

表 4-1-2：按 2018 年 GDP 目标增速 7.97%的 90%比例计算龙口市地块项目土地价格的
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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		103.50	103.50		
第二年		103.50	103.50		
第三年	2,300.00	103.50	2,403.50	20,663.88	20,663.88
合计	2,300.00	310.50	2,610.50	20,663.88	20,663.88
本息覆盖倍数	7.92				

表 4-1-3: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.97% 的 80% 比例计算龙口市地块项目土地价格的
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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		103.50	103.50		
第二年		103.50	103.50		
第三年	2,300.00	103.50	2,403.50		
合计	2,300.00	310.50	2,610.50	20,201.34	20,201.34
本息覆盖倍数	7.74				

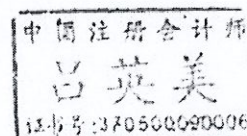
附件: 项目收益及现金流入评价说明

本专项报告仅供发行人本次发行 2018 年龙口市土地储备专项债券之目的使用, 不得用作其他任何目的。

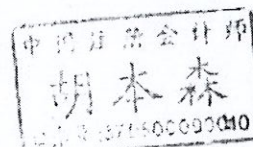


地址: 中国·龙口市

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一八年七月十日

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

本次预测以龙口市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、龙口市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年龙口市地块项目土地出让收益预测表(龙口市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

龙口市融资涉及的拟储备地块,位于龙口市高新区宇安路东,土地面积2,235.15亩(1,490,108平方米),本期融资为三期,储备土地446.30亩(297,535平方米),规划建筑面积624,823平方米,规划用地性质为住宅商服用地。

2. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

龙口市融资涉及的储备地块项目,预计总投资61,600.00万元。本期为三期,储备地块预计总投资12,300.00万元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和发行山东省龙口市政府专项债券。

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

龙口市地块项目价格预测表

出让年份	宗地号	位置	土地出让面积（平方米）	建筑面积（平方米）	土地出让收入（元）	楼面价格（元/平方米）	用途
2015	2015-G0037	龙口市宇安路东、飞龙仪厂区南	7,425.00	14,478.75	5,531,625.00	382.05	商服
2015	2015-G0148	龙口市南山村	14,450.00	24,565.00	10,837,500.00	441.18	商服
2016	2015-G0392	龙口市星宇路南、宇安路东	1,832.00	3,508.28	1,377,664.00	392.69	商服
2016	2016-G0024	龙口市南山村	16,319.00	32,638.00	12,271,888.00	376.00	商服
2017	2017-G0009	龙口市朗源路北、宇安路西	3,458.00	6,995.92	2,610,790.00	372.84	商服
	合计		43,484.00	82,185.95	32,629,467.00	397.02	
	调整系数					0.9	
	预测价格					357.32	

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。

（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
龙口市地块项目 （7.97%）	22,326.43	24,105.85	26,027.08	28,101.44
土地出让收入合计	22,326.43	24,105.85	26,027.08	28,101.44

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
龙口市地块项目 （7.97%）	22,326.43	23,927.90	25,644.25	27,483.72
土地出让收入合计	22,326.43	23,927.90	25,644.25	27,483.72

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
龙口市地块项目 （7.97%）	22,326.43	23,749.96	25,264.26	26,875.11
土地出让收入合计	22,326.43	23,749.96	25,264.26	26,875.11

（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%

龙口市土地储备项目第三年土地出让收益测算表

序号	项目	龙口市地块项目	合计
一	出让土地回款	28,101.44	28,101.44
二	用于资金平衡土地相关收益	21,133.35	21,133.35
1	土地出让收入	28,101.44	28,101.44

2	国有土地收益基金	1,405.07	1,405.07
3	农业土地开发资金	2,225.22	2,225.22
4	教育资金	1,112.60	1,112.60
5	农田水利建设资金	1,112.60	1,112.60
6	廉租住房保障资金	1,112.60	1,112.60
7	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	21,133.35	21,133.35

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%

龙口市土地储备项目第三年土地出让收益测算表

序号	项目	龙口市地块项目	合计
一	出让土地回款	27,483.72	27,483.72
二	用于资金平衡土地相关收益	21,133.35	21,133.35
1	土地出让收入	27,483.72	27,483.72
2	国有土地收益基金	1,374.19	1,374.19
3	农业土地开发资金	2,178.26	2,178.26
4	教育资金	1,089.13	1,089.13
5	农田水利建设资金	1,089.13	1,089.13
6	廉租住房保障资金	1,089.13	1,089.13
7	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	20,663.88	20,663.88

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%

龙口市土地储备项目第三年土地出让收益测算表

序号	项目	龙口市地块项目	合计
一	出让土地回款	26,875.11	26,875.11
二	用于资金平衡土地相关收益	20,201.34	20,201.34

1	土地出让收入	26,875.11	26,875.11
2	国有土地收益基金	1,343.77	1,343.77
3	农业土地开发资金	2,132.00	2,132.00
4	教育资金	1,066.00	1,066.00
5	农田水利建设资金	1,066.00	1,066.00
6	廉租住房保障资金	1,066.00	1,066.00
7	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	20,201.34	20,201.34

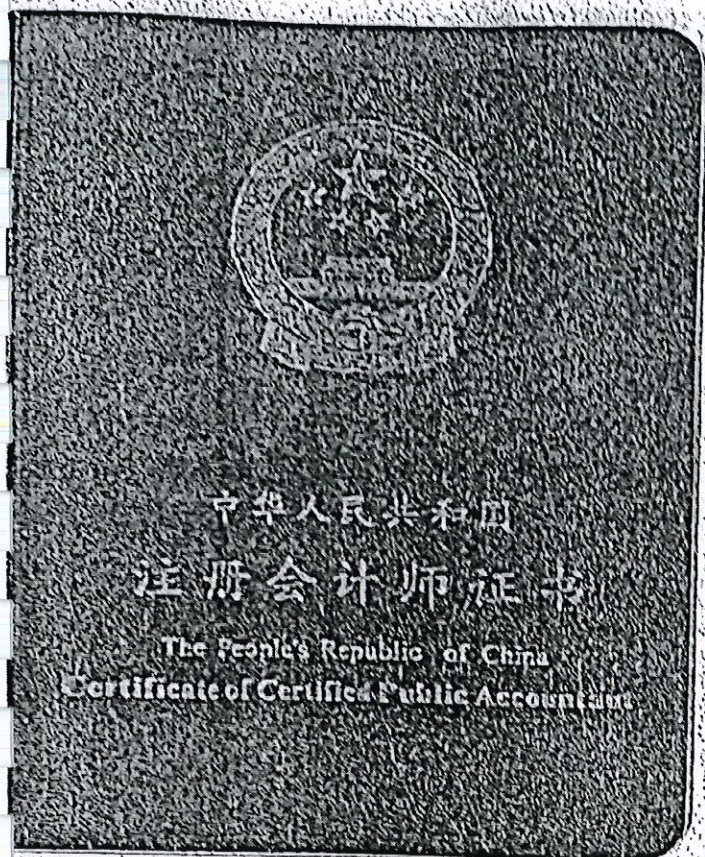
根据上述测算，在按 2018 年龙口市 GDP 目标增速的 100% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 21,133.35 万元。

同理计算，在按 2018 年龙口市 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 20,663.88 万元。

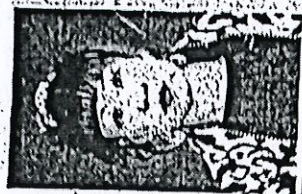
同理计算，在按 2018 年龙口市 GDP 目标增速的 80% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 20,201.34 万元。

（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，本次评价的龙口市地块项目在土地挂牌出让价格分别以 2018 年龙口市 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。



姓名: 吕英美
 Full name: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1963-02-01
 Date of birth: 1963-02-01
 工作单位: 烟台东方有限责任会计师事务所
 Working unit: 烟台东方有限责任会计师事务所
 身份证号码: 370623630201002
 Identity card No.: 370623630201002



年度检验

Annual Renewal



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: 370500090008
 No. of Certificate: 370500090008

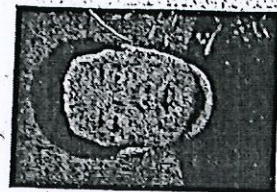
批准注册协会: 山东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Shandong Provincial Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 02 月 24 日
 Date of Issuance: 1997 /y /m /d

2015年 09 月 01 日
 /y /m /d



姓名	胡本森
性别	男
出生日期	1989-08-19
工作单位	烟台东方有限责任会计师事务所
身份证号码	370623890819243



山东省注册会计师协会
2018年
注册会计师
年检合格专用章
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.

山东省注册会计师协会
2015年
注册会计师
年检合格专用章

证书编号:
No. of Certificate 370500090010

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

发证日期:
Date of Issuance 2003 年 10 月 20 日

2015年 3月 13日
年 月 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913706811694405972 1-1

名称 烟台东方有限责任会计师事务所

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 山东省龙口市黄城通海路153号

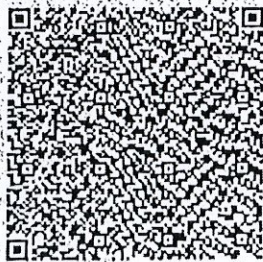
法定代表人 吕英美

注册资本 壹佰零壹万元整

成立日期 2000年02月18日

营业期限 2000年02月18日至2020年02月17日

经营范围 企业破产清算 经济案件鉴定 会计查帐审计 注册资金验证 基本建设决算审查 办理投资评估 资产评估 代理记账 会计咨询服务(有效期限以许可证为准)。(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



2016 年 11 月 11 日

<http://sdxy.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

2018 年山东省莱阳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

烟鲁宏专审字（2018）028 号

烟台鲁宏有限责任公司会计师事务所

YAN TAI LU HONG(LIMITED) CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

图文传真:(0535)7214138 地址:鹤山路 479 号 电话:7262968 7217313

2018 年山东省莱阳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

烟鲁宏专审字(2018)028 号

烟台鲁宏有限责任公司会计师事务所作为莱阳市土地储备中心(以下简称“发行人”)申请发行 2018 年莱阳市土地储备改造专项债券(一期)(以下简称“本期债券”)的审计机构,我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则 3111 号——预测性财务信息的审核》。发行人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。

本总体评价仅供发行人本次发行的 2018 年莱阳市土地储备改造专项债券(一期)之目的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们认为,本期债券募集资金投资项目现金流入预测表(分别以 2018 年莱阳市 GDP 目标增速 8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长)公允的反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。

总体评价结果如下:

1. 本期债券应付本息情况

(1) 发行人拟就 2018 年烟台市土地储备改造专项债券(一期),合计发行专项债券 4300 万元。假设债券票面利率 4.5%,期限三年,在债券存续期每年年末支付债券利

息，自发行之日起三年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	4300.00		4300.00	4.50%	193.50
第二年	4300.00		4300.00	4.50%	193.50
第三年	4300.00	4300.00		4.50%	193.50
合计		4300.00			580.50

(2) 已发行专项债券 6000 万元，债券票面利率 3.96%，期限五年，在债券存续期每年年末支付债券利息，自发行之日起五年债券存续期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	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	6000.00		6000.00	3.96%	237.60
第二年	6000.00		6000.00	3.96%	237.60
第三年	6000.00		6000.00	3.96%	237.60
第四年	6000.00		6000.00	3.96%	237.60
第五年	6000.00	6000.00		3.96%	237.60
合计		6000.00			1188.00

2. 销售产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地位于莱阳市白龙河东、向阳街北、春江路西区域，经查询莱阳市土地交易中心土地出让信息，自 2016 年至今，选取莱阳市出让城镇商住地块 4 宗，基准地价参考上述出让土地价格。

莱阳市 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.5%、8.2%和 7.4%，近三年平均增速 8.03%，2018 年 GDP 目标增速为 8%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设本期债券募集资金土地储备项目自债券存续第三年开始土地挂牌交易，且土地于一年内出让完毕，分别以 2018 年 GDP 目标增速（8%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第三年土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，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	按 2018 年 GDP 目标增速 8% 的 100%	按 2018 年 GDP 目标增速 8% 的 90%	按 2018 年 GDP 目标增速 8% 的 80%
莱阳市龙大包装厂 土地储备项目地块	18337.59	18022.93	17712.94
合计	18337.59	18022.93	17712.94

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，通过对近几年项目周边地块成交情况等等的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第三年全部出售完土地；按 2018 年 GDP 目标增速 8% 的 100% 比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.52；按 2018 年 GDP 目标增速 8% 的 90% 比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.49；按 2018 年 GDP 目标增速 8% 的 80% 比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.47。

表 1-1，按 2018 年 GDP 目标增速 8% 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：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		431.10	431.10	
第二年		431.10	431.10	
第三年	4300	431.10	4731.10	
第四年		237.60	237.60	
第五年	6000	237.60	6237.60	18337.59
合计	10300	1768.50	12068.50	18337.59
本息覆盖倍数	1.52			

表 2-1，按 2018 年 GDP 目标增速 8% 的 90% 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		431.10	431.10	
第二年		431.10	431.10	
第三年	4300	431.10	4731.10	
第四年		237.60	237.60	
第五年	6000	237.60	6237.60	18022.93
合计	10300	1768.50	12068.50	18022.93
本息覆盖倍数	1.49			

表 3-1，按 2018 年 GDP 目标增速 8% 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		431.10	431.10	
第二年		431.10	431.10	
第三年	4300	431.10	4731.10	
第四年		237.60	237.60	
第五年	6000	237.60	6237.60	17712.94
合计	10300	1768.50	12068.50	17712.94
本息覆盖倍数	1.47			

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 年莱阳市土地储备改造专项债券（一期）募集资金计划用于莱阳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，为莱阳市 2018 年土地储备提供足够的资金支持，保证莱阳市 2018 年土地储备工程的顺利进行，同时，土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足莱阳市 2018 年土地储备专项债券还本付息要求。

烟台鲁宏有限责任会计师事务所



中 国 · 莱 阳

中国注册会计师：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "张辉". Below the signature is a rectangular stamp containing the text "中国注册会计师" and the number "3706000700".

中国注册会计师：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "任玉萍". Below the signature is a rectangular stamp containing the text "中国注册会计师" and the number "370500230007".

2018 年 07 月 09 日

项目收益情况说明

项目名称：莱阳市 2018 年土地储备专项债券项目。

项目位置：该地块位于莱阳市白龙河东、向阳街北、春江路西区域。

项目内容：该地块可出让建设用地面积 101598.00 平方米，该地块规划用途为居住、商业用地，规划建筑面积 198116.5 平方米，该项目为续建项目，总投资 13852 万元，前期通过债券安排 6000 万元，本次申请债券 4300 万元，剩余部分 3552 万元由财政投资。

经查询莱阳市土地交易中心土地出让信息，自 2016 年至今，选取莱阳市出让城镇住宅商服地块 3 宗，本次评价参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

莱阳市 2018 年土地储备专项债券项目周边土地出让情况表：

项目	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积	中标总地价(万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	营海 2017-8	马山路北	42977	1.2	53223	7680	1442.93	2017.5.24	商服、住宅
2	中高 2016-8	规划路	39799	1.2	46853	7110	1517.51	2016.6.28	商服、住宅
3	馨诚 2018-6	五龙路西	40730	1.4	55766	7950	1425.60	2018.5.28	商服、住宅

项目区土地出让价格及出让金收入预测

(1) 莱阳市 2018 年土地储备项目住宅、商业用地参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

莱阳市 2018 年土地储备专项债券项目区域土地价格预测表：

项目	地块	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	权重	计算权重 (元/平)
1	营海	42977	53223	7680	1442.93	0.33	476.19
2	中高	39799	46853	7110	1517.51	0.34	515.95
3	馨诚	40730	55766	7950	1425.60	0.33	470.45
	综合楼面地价					1	1462.59

(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 2018 年莱阳市 GDP 增速（8%）的 100%、90%和 80%为增长率（分别以 2018 年莱阳市 GDP 增速（8%）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 年莱阳市 GDP 增速 8%的 100%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

序号	项目	2018 年	第一年	第二年	第三年
1	龙大包装厂地块	17421.86	18815.61	20320.86	21946.53
2	土地出让收入	17421.86	18815.61	20320.86	21946.53

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年莱阳市 GDP 增速 8%的 90%

单位：万元

序号	项目	2018 年	第一年	第二年	第三年
1	龙大包装厂地块	17421.86	18676.23	20020.92	21462.43
2	土地出让收入	17421.86	18676.23	20020.92	21462.43

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年莱阳市 GDP 增速 8% 的 80%

单位：万元

序号	项目	2018 年	第一年	第二年	第三年
1	龙大包装厂地块	17421.86	18536.86	19723.22	20985.50
2	土地出让收入	17421.86	18536.86	19723.22	20985.50

莱阳市土地储备项目第三年土地出让收益测算表（预计土地价格增速为 2018 年莱阳市 GDP 增速 8% 的 100%）

单位：万元

序号	项目	莱阳市土地整理储备项目
一	出让土地回款	21946.53
二	用于资金平衡土地相关收益	18337.59
1	土地出让收入	21946.53
2	国有土地收益金（1*5%）	1097.33
3	农业土地开发资金	83.38
4	教育资金（10%）	809.41
5	农田水利建设资金（10%）	809.41
6	廉租住房保障资金（10%）	809.41
7	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6）	18337.59

莱阳市土地储备项目第三年土地出让收益测算表（预计土地价格增速为 2018 年莱阳市 GDP 增速 8% 的 90%）

单位：万元

序号	项目	莱阳市土地整理储备项目
一	出让土地回款	21462.43
二	用于资金平衡土地相关收益	18022.93
1	土地出让收入	21462.43
2	国有土地收益金（1*5%）	1073.12
3	农业土地开发资金	83.38
4	教育资金（10%）	761.00
5	农田水利建设资金（10%）	761.00
6	廉租住房保障资金（10%）	761.00
7	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6）	18022.93

莱阳市土地储备项目第三年土地出让收益测算表（预计土地价格增速为 2018 年莱阳市 GDP 增速 8% 的 80%）

单位：万元

序号	项目	莱阳市土地整理储备项目
一	出让土地回款	20985.5
二	用于资金平衡土地相关收益	17712.94
1	土地出让收入	20985.5
2	国有土地收益金（1*5%）	1049.28
3	农业土地开发资金	83.38
4	教育资金（10%）	713.30
5	农田水利建设资金（10%）	713.30
6	廉租住房保障资金（10%）	713.30
7	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6）	17712.94

根据上述测算，在按 2018 年莱阳市 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 18337.59 万元。

同理计算，在按 2018 年莱阳市 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 18022.93 万元。

同理计算，在按 2018 年莱阳市 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 17712.94 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，本次评价的莱阳市地块项目在土地挂牌出让价格分别以 2018 年莱阳市 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

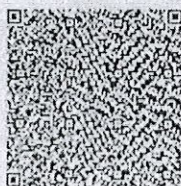
(副本)

统一社会信用代码 91370682169770107F 1-1

名称 烟台鲁宏有限责任会计师事务所
类型 有限责任公司
住所 山东省烟台市莱阳市鹤山路479号(人民财产保
险公司大楼1楼)
法定代表人 宋映辉
注册资本 叁拾万元整
成立日期 1999年12月24日
营业期限 1999年12月24日至2029年12月23日

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,出具相关报告,基本建设预、决算审计,出具有关报告,设计会计制度,担任会计顾问,提供会计、管理咨询,代理的纳税申报,提供税务咨询,办理投资评估、资产评估和项目可行性研究中的有关业务,经济案件鉴定、审计(不得从事涉案物品价格评估鉴定),培训会计、审计和财务管理人员,其他咨询、中介服务业务。(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)。



提示

1. 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,不另行通知。
2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示。

登记机关



2016年09月30日

企业信用信息公示系统网址: <http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 宋晓真
性别: 男
出生日期: 1985-05-11
证件号码: 37052350111027

工作单位: 烟台会计师事务所
执业证书编号: 37052350111027

照片



山东省注册会计师协会
2018年
年度检验合格注册会计师
Annual Renewal Registration
年检合格专用章

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

证书编号: 370500070003
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: 1999 年 06 月 22 日
Date of Issuance

2015年 3月 13日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名: 张 颖

性别: 女

出生日期: 1983-04-03

身份证号: 370527520403022

执业证书编号: 370527520403022

照片

会计师事务所

山东省注册会计师协会

2018年

年度检验登记注册会计师

Annual Renewal Registration

合格专用章

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: 370500230007

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: 1998 年 03 月 13 日

Date of Issuance

2018年 3月 13日

報告書

REPORT

2018 年山东省蓬莱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

烟浩正专评字[2018]第 001 号



山東·烟臺浩正會計師事務所

SHANDONG YANTAI HAOZHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



烟台浩正会计师事务所有限公司

HAO ZHENG YANTAI HAOZHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD.

2018年山东省蓬莱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

烟浩正专评字[2018]第001号

我们接受蓬莱市财政局委托，对2018年山东省蓬莱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》。委托单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测中披露。

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，本次评价的山东省蓬莱市海滨西路南、登州府第西地块土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府土地出让收益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

蓬莱市海滨西路南、登州府第西地块土地储备项目计划总资金 8,245.00 万元，其中：

(1) 本次拟发行土地储备债券金额 2,700.00 万元，假设债券利率 4.50%，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	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	2,700.00		2,700.00	4.50%	121.50
第二年	2,700.00		2,700.00	4.50%	121.50
第三年	2,700.00	2,700.00		4.50%	121.50
合 计		2,700.00			364.50

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

蓬莱市海滨西路南、登州府第西地块土地储备项目的土地位于蓬莱市海滨西路南、登州府第西，经查询蓬莱市土地交易中心土地出让信息，自 2014 年至 2017 年，该地块类似区域内共出让商服用地 3 宗，基准地价参考上述土地出让价格。

蓬莱市 2015 年-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.5%、7.6%和 6.8%，近三年平均增速为 7.63%，2018 年 GDP 目标增速为 7%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的 growth，即增速 7%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设蓬莱市海滨西路南、登州府第西地块土地储备项目，自融资开始日起第一年开始土地挂牌交易，且于一年内出让完毕。根据以融资开始日起第一年末土地挂牌交易的现金流入，考虑政府土地出让收益及计提政策性基金的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

项 目	金额单位：人民币万元		
	按 2018 年 GDP 目标增速 7% 的 100%	按 2018 年 GDP 目标增速 7% 的 90%	按 2018 年 GDP 目标增速 7% 的 80%
蓬莱市海滨西路南、登州府第西地块	8423.14	8383.79	8344.46

3、预期土地出让收入对应的政府土地出让收益偿还融资本金和利息情况

本次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融资资金，通过对近几年项目类似地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府收益偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日第一年开始土地挂牌交易，且于一年内出让完毕。按 2018 年 GDP 增速 7% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.75、按 2018 年 GDP 增速 7% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.74、按 2018 年 GDP 增速 7% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.72。

表 1-1：按 2018 年 GDP 增速 7% 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	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		121.50	121.50	8,423.14		
第二年		121.50	121.50			
第三年	2,700.00	121.50	2,821.50			
合计	2,700.00	364.50	3,064.50	8,423.14		8,423.14
本息覆盖倍数						2.75

表 1—2：按 2018 年 GDP 增速 7% 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：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	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		121.50	121.50	8,383.79		
第二年		121.50	121.50			
第三年	2,700.00	121.50	2,821.50			
合计	2,700.00	364.50	3,064.50	8,383.79		8,383.79
本息覆盖倍数						2.74

表 1—3：按 2018 年 GDP 增速 7% 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：人民币万元

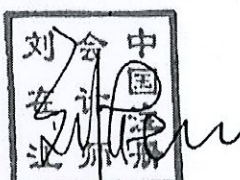
年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		121.50	121.50	8,344.46		
第二年		121.50	121.50			
第三年	2,700.00	121.50	2,821.50			
合计	2,700.00	364.50	3,064.50	8,344.46		8,344.46
本息覆盖倍数						2.72

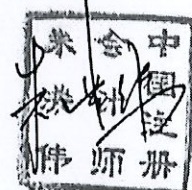
(本页无正文)



烟台浩正会计师事务所有限公司

中国.烟台

中国注册会计师: 

中国注册会计师: 

二〇一八年七月十八日

蓬莱市 2018 年土地储备专项债券 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

本次预测以山东省蓬莱市海滨西路南、登州府第西地块土地储备项目预期土地出让收入对应的政府土地出让收益为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年 GDP 的增速等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2018 年山东省蓬莱市海滨西路南、登州府第西地块土地储备项目土地出让收益预测表（2018 年 GDP（7%）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进行；
- （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）项目实施单位基本情况

1、项目实施单位基本情况

单位名称：蓬莱市土地储备中心

住所：蓬莱市北关路 191 号

业务范围：主要负责土地年度储备计划和供应计划的制定，对收购、收回、征用的土地进行贮备和前期开发整理，对储备的土地以招标、拍卖、挂牌的方式出让等工作。

（二）项目概况

1、项目位置

储备地块位于山东省蓬莱市海滨西路南、登州府第西。

2、项目内容与规模

该地块用地性质为商业用地，土地储备面积为 11.124 万平方米，可出让面积为 9.00517 万平方米，规划预留面积 2.11883 万平方米，地上容积率不高于 1.0 不低于 0.3；地下容积率：不高于 1.0，以车库、车位、设备用房为主；建筑密度：不高于 35%不低于 10%。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

蓬莱市本次融资涉及山东省蓬莱市海滨西路南、登州府第西地块，项目总投资为 8245 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土地储备专项债券，其中：自筹资金 5545 万元，土地储备专项债券 2700 万元。

4、 资金平衡

土地出让收入扣减计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、城镇廉租住房保障金、农田水利建设资金、教育资金后可用于偿还本期债券本息。

(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

经查询蓬莱市土地交易中心土地出让信息,自2014年至2017年,该地块类似区域内共出让商服用地3宗,基准地价参考上述土地出让价格。

具体如下表所示:

序号	土地位置	出让面积 (m ²)	出让时间	土地用途	容积率	出让年限	单价 (元/平方米)	总价 (元)	单价 (万元/亩)
1	小泰山西路东、小泰山南路北	19988	2016/6/26	商务金融	不高于1.2 不低于0.7	40	750.45	15000000	50.03
2	西安路西、北京路北	18252	2015/10/1	金融	不高于1.5 不低于1.0	40	1169.73	21350000	77.98
3	南关路北、港南路西	59202	2017/6/23	批发零售 商务金融	不高于1.2 不低于1.0	40	974.97	57720000	65.00

② 项目区土地出让价格及出让金收入预测

山东省蓬莱市海滨西路南、登州府第西地块土地储备项目参考上述3宗土地出让情况进行预测。具体计算如下表:

序号	土地位置	出让时间	土地用途	容积率	单价 (元/平方米)	总价 (元)	单价 (万元/亩)	权重	权重单价 (万元/亩)
1	小泰山西路东、小泰山南路北	2016/6/26	商务金融	不高于1.2 不低于0.7	750.45	15000000	50.03	0.333	20.01
2	西安路西、北京路北	2015/10/1	金融	不高于1.5 不低于1.0	1169.73	21350000	77.98	0.333	7.80
3	南关路北、港南路西	2017/6/23	批发零售 商务金融	不高于1.2 不低于1.0	974.97	57720000	65.00	0.334	32.50
综合地价									64.34

综合地价取整为 64 万元/亩。

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格及蓬莱市结合土地价格增长率为 2018 年 GDP (7%) 增速，现预测项目出让区土地价格如下：

项目出让区土地价格预测表

项 目	性质	2017 年	2018 年
蓬莱市海滨西路南、登州府第西地块土地储备项目	商业用地	64 万元/亩	68.48 万元/亩

(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 2018 年蓬莱市 GDP 增速(7%)的 100%、90%、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 年蓬莱市 GDP 增幅 (7%)

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2017 年出让收入	2018 年出让收入
蓬莱市海滨西路南、登州府第西地块土地储备项目	8645.12	9250.28

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年蓬莱市 GDP 增幅（7%）的 90%，即增幅 6.3%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2017 年出让收入	2018 年出让收入
蓬莱市海滨西路南、登州府第西地块土地储备项目	8645.12	9189.76

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年蓬莱市 GDP 增幅（7%）的 80%，即增幅 5.6%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2017 年出让收入	2018 年出让收入
蓬莱市海滨西路南、登州府第西地块土地储备项目	8645.12	9129.25

（3）土地出让收益预测

按自融资开始日起第一年完成土地挂牌交易。

测算表四：预计土地价格增速为 2018 年蓬莱市 GDP 增幅（7%）

蓬莱市海滨西路南、登州府第西地块土地储备项目第一年土地出让收益预测表
单位：万元

项目	土地出让收入	计提五项基金					可用于资金平衡的土地相关收益
		国有土地收益基金	农业土地开发资金	城镇廉租住房保障金	农田水利建设资金	教育资金	
蓬莱市海滨西路南、登州府第西地块土地储备项目	9250.28	462.51	63.04	100.53	100.53	100.53	8423.14
合计	9250.28	462.51	63.04	100.53	100.53	100.53	8423.14

测算表五：预计土地价格增速为 2018 年蓬莱市 GDP 增幅（7%）

的 90%，即增幅 6.3%

蓬莱市海滨西路南、登州府第西地块土地储备项目第一年土地出让收益预测表
单位：万元

项目	土地出让收入	计提五项基金					可用于资金平衡的土地相关收益
		国有土地收益基金	农业土地开发资金	城镇廉租住房保障金	农田水利建设资金	教育资金	
蓬莱市海滨西路南、登州府第西地块土地储备项目	9189.76	459.49	63.04	94.48	94.48	94.48	8383.79
合计	9189.76	459.49	63.04	94.48	94.48	94.48	8383.79

测算表五六：预计土地价格增速为 2018 年蓬莱市 GDP 增幅（7%）

的 80%，即增幅 5.6%

蓬莱市海滨西路南、登州府第西地块土地储备项目第一年土地出让收益预测表
单位：万元

项目	土地出让收入	计提五项基金					可用于资金平衡的土地相关收益
		国有土地收益基金	农业土地开发资金	城镇廉租住房保障金	农田水利建设资金	教育资金	
蓬莱市海滨西路南、登州府第西地块土地储备项目	9129.25	456.46	63.04	88.43	88.43	88.43	8344.46
合计	9129.25	456.46	63.04	88.43	88.43	88.43	8344.46

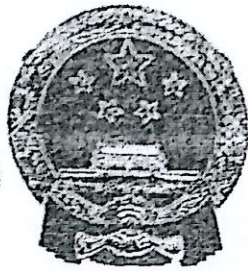
根据上述测算，在按 2018 年蓬莱市 GDP 增速 7% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 8423.14 万元。

同理计算，在按 2018 年蓬莱市 GDP 增速 7% 的 90% 即 6.3% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 8383.79 万元。

同理计算，在按 2018 年蓬莱市 GDP 增速 7% 的 80% 即 5.6% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 8344.46 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，本次评价的蓬莱市海滨西路南、登州府第西地块土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速（7%）的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性收益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

统一社会信用代码 91370684764815218K

名称 烟台浩正会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 山东省蓬莱市消防路(长裕小区)

法定代表人 许文浩

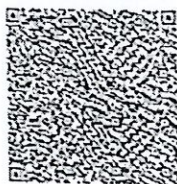
注册资本 壹佰万元整

成立日期 2004年07月08日

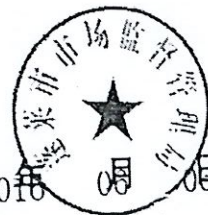
经营期限 2004年07月08日至2034年07月07日

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;承办会计咨询、会计服务业务;法律、行政法规规定的其他审计业务;销售会计用品(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



提示 根据《企业信息公示暂行条例》第八条和第十条之规定,办照后每年1-6月须登陆企业信用信息公示系统公示年度报告,企业须自行公示即时信息。

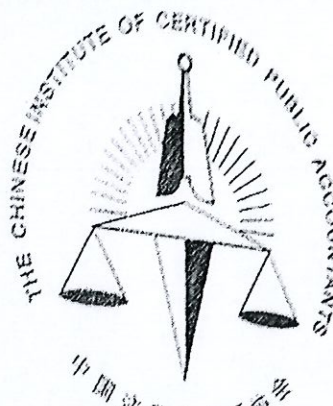
<http://sdxy.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

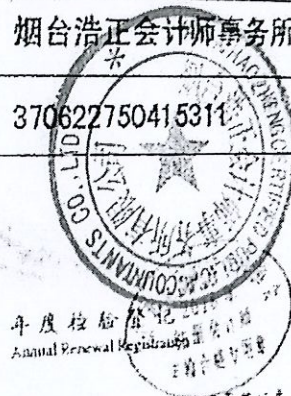
中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



中华人民共和国财政部制
Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓 名 刘在江
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1975-04-15
Date of birth
工 作 单 位 烟台浩正会计师事务所有限公司
Working unit
身 份 证 号 码 370622750415311
Identity card No.



本证书有效期限：2001年10月23日至2003年10月23日
This certificate is valid for another year after this year is over.

证书编号: 370500010657
No. of Certificate

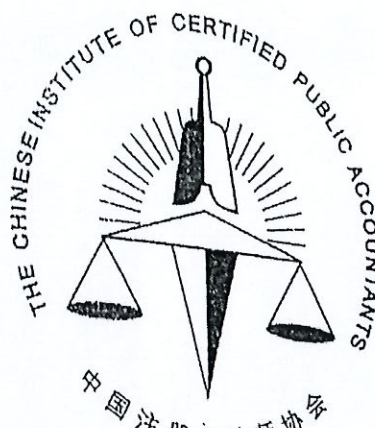
批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

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

2001年10月23日



中华人民共和国财政部制
Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓 名 朱洪伟
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1966-09-26
Date of birth
工 作 单 位 烟台浩正会计师事务所有限公司
Working unit
身 份 证 号 码 37060219660926103X
Identity card No.



年度检验合格 2015年
Annual Renewal合格 2015年
This certificate is valid for another year after this renewal

证书编号: 370500080003
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: 1999 年 06 月 22 日
Date of Issuance

2015.3.4

2018 年莱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

莱宏专字【2018】第 11 号

莱州宏正会计师事务所

二〇一八年八月十七日

莱州宏正有限责任会计师事务所

LAIZHOU HONGZHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD.

地址：山东莱州莱州北路 288 号

Add: 288 LaiZhou Road LaiZhou

电话 Tel: 0535-2171771

传真 Fax: 0535-2179068

邮编 P.C.: 261400

2018 年莱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

莱宏专字【2018】第 11 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 年莱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》。莱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，我们注意到没有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，在莱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，本次评价的莱州市土地储备项目，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

莱州市本次拟融资金额 1500 万元，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	1,500		1,500	4.50%	67.50
第二年	1,500		1,500	4.50%	67.50
第三年	1,500	1,500		4.50%	67.50
合计		1,500			202.50

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

莱州市土地储备项目包含一块土地，坐落于莱州市经济开发区开明路 1618 号（以下简称“君浩源地块项目”），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，按莱州市 2018 年预期增速（7.10%）与

2018 年莱州市 GDP 最近三年平均增速（6.00%）孰低确定目标增速。

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%
莱州市	6.00%	5.40%	4.80%

（2）出让产生的净现金流入

假设莱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，以莱州市 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，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%计算	按 2018 年 GDP 目标增速的 90%计算	按 2018 年 GDP 目标增速的 80%计算
君浩源地块项目	3,348.90	3,292.35	3,236.45

（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，按莱州市 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
君浩源地块项	1.97	1.93	1.90

表 4-1-1：按 2018 年 GDP 目标增速 6.00% 的 100% 比例计算君浩源地块项目土地价格增长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		67.50	67.50		
第二年		67.50	67.50		
第三年	1,500.00	67.50	1,567.50	3,348.90	3,348.90
合计	1,500.00	202.50	1,702.50	3,348.90	3,348.90
本息覆盖倍数	1.97				

表 4-1-2：按 2018 年 GDP 目标增速 6.00% 的 90% 比例计算君浩源地块项目土地价格增长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		67.50	67.50		
第二年		67.50	67.50		
第三年	1,500.00	67.50	1,567.50	3,292.35	3,292.35
合计	1,500.00	202.50	1,702.50	3,292.35	3,292.35
本息覆盖倍数	1.93				

表 4-1-3：按 2018 年 GDP 目标增速 6.00% 的 80% 比例计算君浩源地块项目土地价格的增长情况下本息覆盖倍数

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		67.50	67.50		
第二年		67.50	67.50		
第三年	1,500.00	67.50	1,567.50	3,236.45	3,236.45
合计	1,500.00	202.50	1,702.50	3,236.45	3,236.45
本息覆盖倍数	1.90				

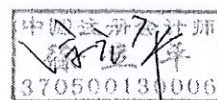
附件：项目收益及现金流入评价说明

本专项报告仅供发行人本次发行 2018 年莱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。

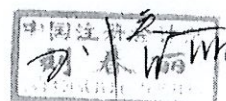
莱州宏正会计师事务所

山东·莱州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018 年 8 月 17 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

本次预测以君浩源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、莱州市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前提,编制2018年君浩源地块项目土地出让收益预测表(莱州市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

莱州市本次融资涉及的君浩源地块,位于莱州市经济开发区开明路1618号,整理土地面积约为36,390.96平方米,规划建筑面积76420平方米,规划用地性质为商住用地。

2. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

莱州市本次融资涉及土地储备地块项目总投资1846.2265万元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为政府资本性投入和发行莱州市政府专项债券。

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

（1）土地出让价格预测

君浩源地块项目价格预测表

项目	宗地号	土地出让面积（平方米）	建筑面积（万平米）	中标总价（万元）	楼面价格（元/平米）	权重	权重楼面价格（元/平米）
1	6830040 293004	26674.67	48010.00	1955.00	407.21	0.1	40.72
2	6830040 293006	5345.91	8660.00	420.00	484.99	0.1	48.50
3	6830040 293007	16983.14	30560.00	1582.00	517.67	0.8	414.14
综合楼面地价						1	503.356

（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
君浩源地块项目 （6.00%）	3,846.64	4,077.44	4,322.08	4,581.41
土地出让收入合计	3,846.64	4,077.44	4,322.08	4,581.41

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
君浩源地块项目 （6.00%）	3,846.64	4,054.36	4,273.29	4,504.05
土地出让收入合计	3,846.64	4,054.36	4,273.29	4,504.05

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
君浩源地块项目 （6.00%）	3,846.64	4,031.28	4,224.78	4,427.57
土地出让收入合计	3,846.64	4,031.28	4,224.78	4,427.57

（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% 计算

莱州市土地储备项目第三年土地出让收益测算表

序号	项目	君浩源地块项目	合计
一	出让土地回款	4,581.41	4,581.41
二	用于资金平衡土地相关收益	3,348.90	3,348.90
1	土地出让收入	4,581.41	4,581.41
2	基本政策成本及政府基金	1,232.51	1,232.51
	其中：国有土地收益基金	267.98	267.98
	农业土地开发资金	35.54	35.54
	农田水利建设资金	309.66	309.66
	廉租住房保障资金	309.66	309.66

	教育资金	309.66	309.66
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	3,348.90	3,348.90

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%

莱州市土地储备项目第三年土地出让收益测算表

序号	项目	君浩源地块项目	合计
一	出让土地回款	4,504.05	4,504.05
二	用于资金平衡土地相关收益	3,292.35	3,292.35
1	土地出让收入	4,504.05	4,504.05
2	基本政策成本及政府基金	1,211.70	1,211.70
	其中：国有土地收益基金	263.45	263.45
	农业土地开发资金	34.94	34.94
	农田水利建设资金	304.44	304.44
	廉租住房保障资金	304.44	304.44
	教育资金	304.44	304.44
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	3,292.35	3,292.35

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%

莱州市土地储备项目第三年土地出让收益测算表

序号	项目	君浩源地块项目	合计
一	出让土地回款	4,427.57	4,427.57
二	用于资金平衡土地相关收益	3,236.45	3,236.45
1	土地出让收入	4,427.57	4,427.57
2	基本政策成本及政府基金	1,191.12	1,191.12
	其中：国有土地收益基金	258.98	258.98
	农业土地开发资金	34.35	34.35
	农田水利建设资金	299.27	299.27

	廉租住房保障资金	299.27	299.27
	教育资金	299.27	299.27
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	3,236.45	3,236.45

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 3,348.90 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 3,292.35 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 3,236.45 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，本次评价的君浩源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。



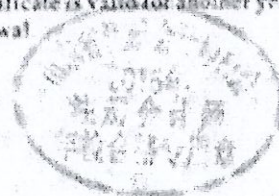
姓名: 刘春丽
 Full name: 刘春丽
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1969-08-30
 Date of Birth: 1969-08-30
 工作单位: 杭州宏正有限责任会计师事务所
 Working unit: 杭州宏正有限责任会计师事务所
 身份证号: 230103196908301642
 Identity card No.: 230103196908301642

年度检验

Annual Renewal Registration



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



证书编号: 370500130004
 No. of Certificate: 370500130004

授权注册协会: 山东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Shandong Provincial Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 1997 年 02 月 24 日
 Date of Issuance: 1997 年 02 月 24 日

2015年 3月 13日



姓 名 徐立平
Full name 女
性 别
Sex
出生日期 1972-02-13
Date of birth
工作单位 莱州宏正有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码 370625197202138928
Identity card No.

年度检验 2016 年
Annual Renewal Registration
年检合格专用章

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

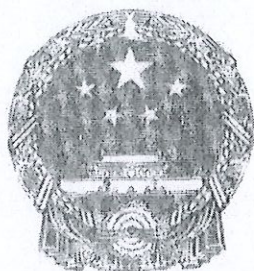


2017 年 02 月 20 日

证书编号: 370500130006
No. of Certificate

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

发证日期: 2008 年 03 月 18 日
Date of Issuance



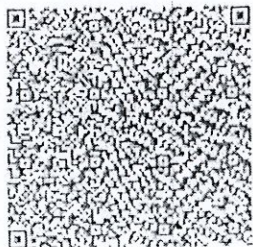
营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370683720775162W

名称 莱州宏正有限责任会计师事务所
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 山东省烟台市莱州市莱州北路288号11楼南部
法定代表人 王东杰
注册资本 伍拾陆万肆仟元整
成立日期 2000年02月23日
营业期限 2000年02月23日至2030年02月23日
经营范围 审查企业会计报表;验证企业资本;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务;法律、行政法规规定的其他审计业务;资产评估;会计咨询、会计服务;承办企业设立、变更、注销、清算事务;经销财务软件、企业管理软件和办公用品(以上项目需报经审批许可经营的,未获批准前不得开展经营活动)(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



2018 年烟台市牟平区土地储备专项债券 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

烟中会专评字（2018）第 8 号

烟台中山有限责任会计师事务所作为山东省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行 2018 年烟台市牟平区土地储备专项债券（以下简称“本期债券”）的专项评价机构，我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目项目收益与融资自求平衡情况进行审核并做出评价。

根据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；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。我们认为，本期债券募集资金项目的现金流量预测（分别以 2018 年烟台市牟平区 GDP 目标增速 7% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长）反映了本期债券募集项目现金流入完全覆盖专项债券还本付息规模。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价仅供发行人本次发行 2018 年烟台市牟平区土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

具体评价结果如下：

1. 本期债券应付本息情况

发行人拟就有偿收回的原卧龙电气地块 74153.85 平方米土地、

原荣华食品地块 33334 平方米土地、原吉安汽车地块 23421 平方米土地发行土地储备专项债券，合计发行专项债券 5500 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限三年，在债券存续期每年年末支付债券利息，自发行之日起三年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	5,500.00		5,500.00	4.50%	247.50
第二年	5,500.00		5,500.00	4.50%	247.50
第三年	5,500.00	5,500.00		4.50%	247.50
合计		5,500.00			742.50

2. 销售产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。用于本次债券的土地储备用地为发行人有偿收储的原卧龙电气地块 74153.85 平方米土地、原荣华食品地块 33334 平方米土地、原吉安汽车地块 23421 平方米土地。

烟台市牟平区 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.7%、7.8%和 8.2%，近三年平均增速 7.9%，2018 年 GDP 目标增速为 7%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7%。

(2) 销售产生的净现金流入

假设本债券募集资金储备的原卧龙电气地块 74153.85 平方米土地、原荣华食品地块 33334 平方米土地、原吉安汽车地块 23421 平方米土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易。债券存续期第三年末土地挂牌交易的现金流入，可用于资金平衡土地相关收益，分别以

2018 年 GDP 目标增速 7%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的
增长情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按 2018 年 GDP 目标增速 7%的 100%	按 2018 年 GDP 目标增速 7%的 90%	按 2018 年 GDP 目标增速 7%的 80%
原卧龙电气地块	2,544.63	2,507.02	2,469.91
原荣华食品地块	1,142.45	1,125.54	1,108.86
原吉安汽车地块	3,490.30	3,435.02	3,380.47
合计	7,177.38	7,067.58	6,959.24

3. 本期债券募投项目现金流入覆盖债券还本付息情况

本期专项债券募投项目收益的现金流入覆盖债券还本付息：按 2018 年 GDP 目标增速 7%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.15；按 2018 年 GDP 目标增速 7%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.13；按 2018 年 GDP 目标增速 7%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.11（详见下三表）。

表 1-1：按 2018 年 GDP 目标增速 7%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：人民币万元

年度	项目收益	借贷本息支付		
		本金	利息	本息合计
第一年			247.50	247.50
第二年			247.50	247.50
第三年	7,177.38	5,500	247.50	5,747.50
合计	7,177.38	5,500	742.50	6,242.50
本息覆盖倍数	1.15			

表 2-1：按 2018 年 GDP 目标增速 7%的 90%比例计算上：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	项目收益	借贷本息支付		
		本金	利息	本息合计
第一年			247.50	247.50
第二年			247.50	247.50
第三年	7,067.58	5,500	247.50	5,747.50
合计	7,067.58	5,500	742.50	6,242.50
本息覆盖倍数	1.13			

表 3-1：按 2018 年 GDP 目标增速 7% 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：人民币万元

年度	项目收益	借贷本息支付		
		本金	利息	本息合计
第一年			247.50	247.50
第二年			247.50	247.50
第三年	6,959.24	5,500	247.50	5,747.50
合计	6,959.24	5,500	742.50	6,242.50
本息覆盖倍数	1.11			

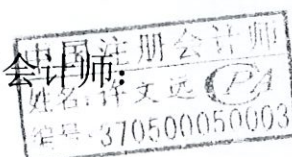
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，2018 年烟台市牟平区土地储备专项债券项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，回收土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2018 年烟台市牟平区土地储备专项债券还本付息要求。

烟台中山有限责任会计师事务所

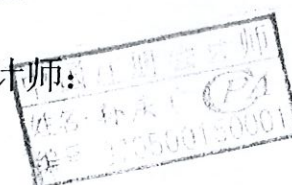
中国 · 烟台



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年八月二十五日

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

本次预测以烟台市牟平区地块项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近年项目所在地区地块成交情况、2018 年 GDP 的目标增速、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 年烟台市牟平区（2018 年 GDP 目标增速 7%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

烟台市牟平区土地储备项目包含三块土地，分别是烟台市牟平区

原卧龙电气地块 74153.85 平方米土地，规划建筑面积 79200 平方米，用地性质为工业用地；原荣华食品地块 33334 平方米土地，规划建筑面积 51493 平方米，用地性质为工业用地；原吉安汽车地块 23421 平方米土地，规划建筑面积 23408.78 平方米，用地性质为为商服用地。

2、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

烟台市牟平区次融资涉及两个土地储备地块项目总投资 5617.4593 万元，其中：烟台市牟平区原卧龙电气地块总投资 2315.0636 万元；原荣华食品地块总投资 1035.911 万元；原吉安汽车地块地块总投资 2266.484709 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发行地方政府专项债券。

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。

2、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

经查询烟台市国土资源出让交易系统，自 2015 年至今，选取烟台市牟平区出让地块 7 宗，其中：原卧龙电气地块附近土地 3 宗；原荣华食品地块附近土地 3 宗；原吉安汽车地块附近土地 3 宗。

a. 原卧龙电气地块项目价格预测表：

项目	挂牌编号	区位	占地面积(平方米)	中标总地价(万元)	单价(元/平方米)	出让日期	用途
1	烟 G[2018]3006	武宁街道牟家庄村西北、牟乳公路南	6666.70	202	303	2018.6.22	工业
2	烟 G[2018]3004	埠西路西、工商大街北	16605.80	545	328.20	2018.6.9	工业
3	烟 G[2018]3001	天华街北、大窑路东	33333	1144	343.20	2018.3.7	工业

b. 原荣华食品地块项目价格预测表：

项目	挂牌编号	区位	占地面积(平方米)	中标总地价(万元)	单价(元/平方米)	出让日期	用途
1	烟 G[2018]3006	武宁街道牟家庄村西北、牟乳公路南	6666.70	202	303	2018.6.22	工业
2	烟 G[2018]3004	埠西路西、工商大街北	16605.80	545	328.20	2018.6.9	工业
3	烟 G[2018]3001	天华街北、大窑路东	33333	1144	343.20	2018.3.7	工业

c. 原吉安汽车地块项目价格预测表：

项目	挂牌编号	区位	占地面积(平方米)	中标总地价(万元)	规划建筑面积	楼面地价(元/平方米)	出让日期	用途
1	烟 J[2018]3014	崔山大街南、西郊路东	14218.49	2722	17372.50	1566.84	2018.6.22	住宅
2	烟 J[2018]3011	大窑街道烟威高速南、上沙线东	14822	2432	19713.35	1233.68	2018.6.9	住宅
3	烟 J[2018]3007	三山大街南、西关路东	6318.75	1177	6342.50	1855.74	2018.3.7	住宅

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

原卧龙电气地块参考上述 3 总土地出让情况进行预测，具体计算如下表：

a. 原卧龙电气地块土地价格预测表

项目	地块	占地面积（平方米）	中标总地价（万元）	单价（元/平方米）	权重	计算权重（元/平方米）
1	烟 G[2018]3006	6666.70	202	303	0.3	90.90
2	烟 G[2018]3004	16605.80	545	328.20	0.3	98.46
3	烟 G[2018]3001	33333	1144	343.20	0.4	137.28
	综合地价					326.64

b. 原荣华食品地块土地价格预测表

项目	地块	占地面积（平方米）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/平方米）	权重	计算权重（元/平方米）
1	烟 G[2018]3006	6666.70	202	303	0.3	90.90
2	烟 G[2018]3004	16605.80	545	328.20	0.3	98.46
3	烟 G[2018]3001	33333	1144	343.20	0.4	137.28
	综合地价					326.64

c. 原吉安汽车地块土地价格预测表

项目	地块	占地面积（平方米）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/平方米）	权重	计算权重（元/平方米）
1	烟 J[2018]3014	14218.49	2722	1566.84	0.30	470.05
2	烟 J[2018]3011	14822	2432	1233.68	0.40	493.47
3	烟 J[2018]3007	6318.75	1177	1855.74	0.30	556.72
	综合地价					1520.24

（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 2018 年烟台市牟平区 GDP 增速 7% 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 GDP 目标增速 7% 的 100%

计算

项目土地出让收入预测表（单位：万元）

项目	2018 年	第一年	第二年	第三年
原卧龙电气地块	2,422.16	2,591.71	2,773.13	2,967.25
原荣华食品地块	1,088.82	1,165.04	1,246.59	1,333.85
原吉安汽车地块	3,560.55	3,809.79	4,076.47	4,361.83
土地出让收入合计	7,071.53	7,566.54	8,096.19	8,662.93

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年 GDP 目标增速 7% 的 90%

计算

项目土地出让收入预测表（单位：万元）

项目	2018 年	第一年	第二年	第三年
原卧龙电气地块	2,422.16	2,574.76	2,736.97	2,909.39
原荣华食品地块	1,088.82	1,157.42	1,230.33	1,307.84
原吉安汽车地块	3,560.55	3,784.86	4,023.31	4,276.78
土地出让收入合计	7,071.53	7,517.04	7,990.61	8,494.02

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年 GDP 目标增速 7% 的 80%

计算

项目土地出让收入预测表（单位：万元）

项目	2018 年	第一年	第二年	第三年
原卧龙电气地块	2,422.16	2,557.80	2,701.04	2,852.30
原荣华食品地块	1,088.82	1,149.79	1,214.18	1,282.18
原吉安汽车地块	3,560.55	3,759.94	3,970.50	4,192.85
土地出让收入合计	7,071.53	7,467.54	7,885.72	8,327.32

（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，政策性基金按照国家规定计提：

测算表四：预计土地价格增速为 2018 年 GDP 目标增速 7%的 100%

烟台市牟平区土地储备项目第三年土地出让收益测算表（单位：万元）

序号	项目	原卧龙电气地块	原荣华食品地块	原吉安汽车地块	合计
1	出让土地回款	2,967.25	1,333.85	4,361.83	8,662.93
2	政策性基金	422.62	191.40	871.53	1,485.55
①	农业土地资金开发资金	78.60	35.33	24.83	138.76
②	教育资金	65.22	29.79	209.54	304.55
③	农田水利建设资金	65.22	29.79	209.54	304.55
④	保障性安居工程	65.22	29.79	209.54	304.55
⑤	国有土地收益基金	148.36	66.69	218.09	433.15
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	2,544.63	1,142.45	3,490.30	7,177.38

测算表五：预计土地价格增速为 2018 年 GDP 目标增速 7%的 90%

烟台市牟平区土地储备项目第三年土地出让收益测算表（单位：万元）

序号	项目	原卧龙电气地块	原荣华食品地块	原吉安汽车地块	合计
1	出让土地回款	2,909.39	1,307.84	4,276.78	8,494.02
2	政策性基金	402.37	182.30	841.76	1,426.43
①	农业土地资金开发资金	78.60	35.33	24.83	138.76
②	教育资金	59.43	27.19	201.03	287.66
③	农田水利建设资金	59.43	27.19	201.03	287.66
④	保障性安居工程	59.43	27.19	201.03	287.66
⑤	国有土地收益基金	145.47	65.39	213.84	424.70
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	2,507.02	1,125.54	3,435.02	7,067.58

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年各区县 GDP 目标增速 7%

的 80%

烟台市牟平区土地储备项目第三年土地出让收益测算表（单位：万元）

序号	项目	原卧龙电气地块	原荣华食品地块	原吉安汽车地块	合计
1	出让土地回款	2,852.30	1,282.18	4,192.85	8,327.32
2	政策性基金	382.39	173.32	812.38	1,368.09
①	农业土地资金开发资金	78.60	35.33	24.83	138.76
②	教育资金	53.72	24.63	192.64	270.99
③	农田水利建设资金	53.72	24.63	192.64	270.99
④	保障性安居工程	53.72	24.63	192.64	270.99
⑤	国有土地收益基金	142.62	64.11	209.64	416.37
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	2,469.91	1,108.86	3,380.47	6,959.24

根据上述测算，在按 2018 年烟台市牟平区 GDP 目标增速 7% 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 7,177.38 万元。

同理计算，在按 2018 年烟台市牟平区 GDP 目标增速 7% 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 7,067.58 万元。

同理计算，在按 2018 年烟台市牟平区 GDP 目标增速 7% 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 6,959.24 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，本次评价的烟台市牟平区地块项目在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 目标增速 7% 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 913706027392988101 1-1

名称 烟台中山有限责任会计师事务所
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 山东省烟台市芝罘区锦华街1号万达金融中心B座22层
法定代表人 孙庆广
注册资本 陆拾万元整
成立日期 1999年12月13日
营业期限 1999年12月13日至2019年12月12日
经营范围 验证企业资本、审计企业会计报表、资产评估、财会查帐、会计咨询、基建工程预决算编制与审计、工程造价咨询(乙级)、税务代理业务、代理记账业务、担任会计顾问。(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



提示 根据《企业信息公示暂行条例》第八条和第十条之规定,本照后每年1-6月须通过企业信用信息公示系统公示年度报告,企业须自行公示即时信息。

企业信用信息公示系统网址

<http://sdgs.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: NO.005635

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

一九九九年二月六日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 烟台中山有限责任会计师事务所

主任会计师: 孙庆广

办公场所: 山东省烟台市芝罘区南通路41号

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 37050005

注册资本(出资额): 60

批准设立文号: 鲁财会协字[1999]132号

批准设立日期: 1999-11-26



姓名: 王立民
性别: 男
出生日期: 1975-08-08
身份证号: 370301197508082831
工作单位: 烟台中山有限责任会计师事务所
执业证书编号: 370301197508082831



年度检验
Annual Renewal

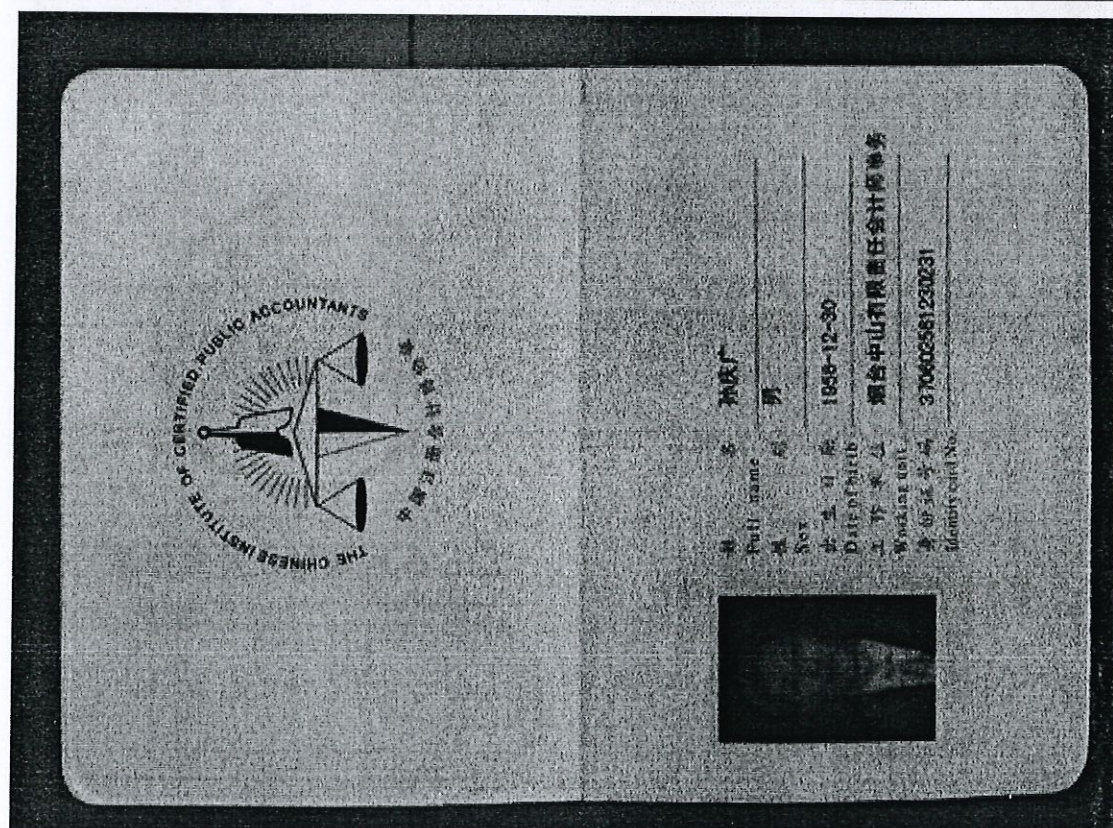
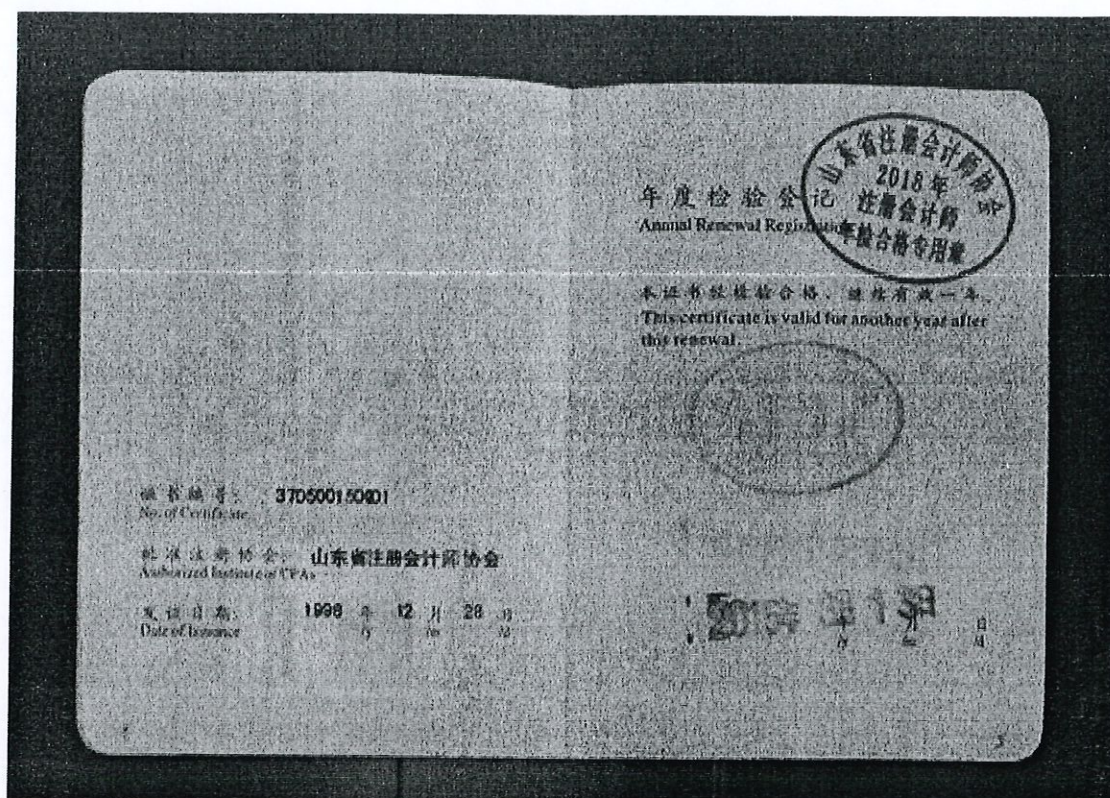


此证书有效期限为一年，期满后应重新检验。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 370500050003
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: 2008 年 05 月 30 日
Date of issuance



2018 年烟台经济技术开发区土地储备专项债券

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2018）第 030032 号



山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)烟台分所

二〇一八年八月二十五日

2018 年烟台经济技术开发区土地储备专项债券

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2018）第 030032 号

山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)烟台分所作为山东省人民政府(以下简称“发行人”)申请发行 2018 年烟台经济技术开发区土地储备专项债券(以下简称“本期债券”)的专项评价机构,我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目项目收益与融资自求平衡情况进行审核并做出评价。

根据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;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。我们认为,本期债券募集资金项目的现金流量预测(分别以 2018 年烟台经济技术开发区 GDP 目标增速 7%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长)反映了本期债券募集项目现金流入完全覆盖专项债券还本付息规模。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价仅供发行人本次发行 2018 年烟台经济技术开发区土地储备专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

具体评价结果如下:

1. 本期债券应付本息情况

发行人拟就有偿收回的开发区 C-61 地块 3,087,84.4 平方米土地、G-9 地块 63,727.98 平方米土地发行土地储备专项债券,合计发行专项债券 9,000 万元。假设债券票面利率 4.50%,期限三年,在债券存续期每年年末支付债券利息,自发行之日起三年债券存续期应还本付息情况如下:

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	9,000		9,000	4.50%	405
第二年	9,000		9,000	4.50%	405
第三年	9,000	9,000		4.50%	405
合 计		9,000			1,215

2. 销售产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。用于本次债券的土地储备用地为发行人 2018 年 6 月有偿收储的 C-61 小区地块面积 308,780.4 平方米和 G-9 小区地块地面积 63,727.98 平方米闲置工业用地，其中 G-9 小区地块收储后将改为商业服务业用地。

烟台经济技术开发区 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 6.8%、6.9%和 11.9%，近三年平均增速 8.53%，2018 年 GDP 目标增速为 7%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7%。

(2) 销售产生的净现金流入

假设本债券募集资金储备的烟台开发区 C-61 小区土地和 G-9 小区土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易。债券存续期第三年末土地挂牌交易的现金流入，可用于资金平衡土地相关收益，分别以 2018 年 GDP 目标增速 7%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长情况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	按 2018 年 GDP 目标增速 7%的 100%	按 2018 年 GDP 目标增速 7%的 90%	按 2018 年 GDP 目标增 速 7%的 80%
烟台开发区 C-61 小区土地	9,845.11	8,831.57	7,818.04
烟台开发区 G-9 小区土地	17,452.22	15,949.08	14,445.96
合 计	27,297.33	24,780.65	22,264.00

3. 本期债券募投项目现金流入覆盖债券还本付息情况

本期专项债券募投项目收益的现金流入覆盖债券还本付息：按 2018 年 GDP 目标增速 7% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.67；按 2018 年 GDP 目标增速 7% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.43；按 2018 年 GDP 目标增速 7% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.18（详见下三表）。

表 1-1：按 2018 年 GDP 目标增速 7% 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	项目收益	借贷本息支付		
		本金	利息	本息合计
第一年			405	405
第二年			405	405
第三年	27,297.33	9,000	405	9,405
合计	27,297.33	9,000	1,215	10,215
本息覆盖倍数	2.67			

表 2-1：按 2018 年 GDP 目标增速 7% 的 90% 比例计算上：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	项目收益	借贷本息支付		
		本金	利息	本息合计
第一年			405	405
第二年			405	405
第三年	24,780.65	9,000	405	9,405
合计	24,780.65	9,000	1,215	10,215
本息覆盖倍数	2.43			

表 3-1：按 2018 年 GDP 目标增速 7% 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：人民币万元

年度	项目收益	借贷本息支付		
		本金	利息	本息合计
第一年			405	405
第二年			405	405
第三年	22,264.00	9,000	405	9,405
合计	22,264.00	9,000	1,215	10,215
本息覆盖倍数	2.18			

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，2018 年烟台经济技术开发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，回收土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2018 年烟台经济技术开发区土地储备专项债券还本付息要求。

山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)烟台分所

二〇一八年八月二十五日

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

本次预测以烟台经济技术开发区地块项目预期土地出让收入为基础,结合项目的建设期、近年项目所在地区地块成交情况、2018 年 GDP 的目标增速、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 年经济技术开发区(2018 年 GDP 目标增速 7%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

烟台经济技术开发区土地储备项目包含两块土地,分别是位于烟台经济技术开发区重庆大街以北、开封路以西、太原路以东的 C-6I 地块,可建设用地面积 308,784.4 平方米,用地性质为工业用地;位于烟台经济技术开发区长江路以南、北京南路以北的 G-9 地块,可建设用地面积 63,727.98 平方米,用地性质为工业用地,按照规划部门意见,该地块出让时将调整为商服用地。

2. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

烟台经济技术开发区次融资涉及两个土地储备地块项目总投资 20,675.17 万元，其中：烟台经济技术开发区 C-61 地块总投资 12,405.36 万元；烟台经济技术开发区 G-9 小区的 G-9 地块总投资 8,269.81 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发行地方政府专项债券。

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。

2. 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

经查询烟台市国土资源出让交易系统，自 2018 年至今，选取烟台经济技术开发区出让地块 7 宗，其中：开发区 C-61 地块附近土地 4 宗；开发区 G-9 地块附近土地 3 宗

a. 开发区 C-61 地块项目价格预测表：

项目	挂牌编号	区位	占地面积 (平米)	中标总地价 (万元)	单价(元/平 米)	出让日期	用途
1	烟 G[2018]5020 号	开发区 C-31 小区	18097.4	516	285.12	2018-8-6	工业
2	烟 G[2018]5011 号	开发区 C-46 小区	173978.2	4837	278.02	2018-7-17	工业
3	烟 G[2018]5003 号	开发区 C-58 小区	491785.8	13967	284.01	2018-5-30	工业
4	烟 G[2017]5027 号	开发区 C-59 小区	133059	3739	281.00	2018-4-11	工业

b. 开发区 G-9 地块项目价格预测表：

项目	挂牌编号	区位	占地面积 (平方米)	容积率	建筑面 积(万平 米)	中标总 地价(万 元)	楼面价格 (元/平 米)	出让日期	用途
1	烟 J[2018]5009 号	开发区 G-8 小区	15964.3	1.6	2.55	6616	2590.15	2018-7-17	商服
2	烟 J[2018]5008 号	开发区 G-8 小区	15964.3	1.6	2.55	6637	2598.38	2018-7-17	商服
3	烟 J[2017]5018 号	III-9 小区	66856	1.5	10.03	40837	4072.14	2018-4-11	商服

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

开发区 C-61 地块与 G-9 地块参考上述 7 总土地出让情况进行预测，具体计算如下表：

a. 开发区 C-61 地块土地价格预测表

项目	地块	占地面积(平方米)	中标总地价(万元)	单价(元/平方米)	权重	计算权重(元/平方米)
1	烟 G[2018]5020 号	18,097.4	516	285.12	0.25	71.28
2	烟 G[2018]5011 号	173,978.2	4,837	278.02	0.25	69.51
3	烟 G[2018]5003 号	491,785.8	13,967	284.01	0.25	71.00
4	烟 G[2017]5027 号	133,059	3,739	281.00	0.25	70.25
	综合地价					282.04

b. 开发区 G-9 地块土地价格预测表

项目	地块	占地面积(平方米)	中标总地价(万元)	楼面价格(元/平方米)	权重	计算权重(元/平方米)
1	烟 J[2018]5009 号	15,964.3	6,616	2,590.15	0.40	1,036.06
2	烟 J[2018]5008 号	15,964.3	6,637	2,598.38	0.40	1,039.35
3	烟 J[2017]5018 号	66,856	40,837	4,072.14	0.20	814.43
	综合地价					2,889.84

(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 2018 年烟台经济技术开发区 GDP 增速 7%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 GDP 目标增速 7% 的 100% 计算

项目土地出让收入预测表（单位：万元）

项 目	2018 年	第一年	第二年	第三年
开发区 C-61 地块	8,708.93	9,318.55	9,970.85	10,668.81
开发区 G-9 地块	18,876.77	20,198.14	21,612.01	23,124.86
土地出让收入合计	27,585.70	29,516.69	31,582.86	33,793.67

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年 GDP 目标增速 7% 的 90% 计算

项目土地出让收入预测表

项 目	2018 年	第一年	第二年	第三年
开发区 C-61 地块	7,838.04	8,386.70	8,973.77	9,601.93
开发区 G-9 地块	16,989.09	18,178.33	19,450.81	20,812.37
土地出让收入合计	24,827.13	26,565.03	28,424.58	30,414.30

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年 GDP 目标增速 7% 的 80% 计算

项目土地出让收入预测表

项 目	2018 年	第一年	第二年	第三年
开发区 C-61 地块	6,967.14	7,454.84	7,976.68	8,535.05
开发区 G-9 地块	15,101.42	16,158.52	17,289.61	18,499.88
土地出让收入合计	22,068.56	23,613.36	25,266.29	27,034.93

（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，政策性基金按照国家规定计提：

测算表四：预计土地价格增速为 2018 年 GDP 目标增速 7% 的 100%

烟台经济技术开发区土地储备项目第三年土地出让收益测算表（单位：万元）

序号	项 目	开发区 C-61 地块	开发区 G-9 地块	合计
1	出让土地回款	10,668.81	23,124.86	33,793.67
2	政策性基金	823.70	5,672.64	6,496.34
①	农业土地资金开发资金	290.26	59.9	350.16
②	教育资金		1,485.50	1,485.50
③	农田水利建设资金		1,485.50	1,485.50
④	廉租住房保障资金		1,485.50	1,485.50
⑤	国有土地收益基金	533.44	1,156.24	1,689.68
3	用于资金平衡土地相关收益 (12)	9,845.11	17,452.22	27,297.33

测算表五：预计土地价格增速为2018年GDP目标增速7%的90%

烟台经济技术开发区土地储备项目第三年土地出让收益测算表（单位：万元）

序号	项 目	开发区 C-61 地块	开发区 G-9 地块	合 计
1	出让土地回款	9,601.93	20,812.37	30,414.30
2	政策性基金	770.35	4,863.29	5,633.64
①	农业土地资金开发资金	290.26	59.90	350.16
②	教育资金		1,254.26	1,254.26
③	农田水利建设资金		1,254.26	1,254.26
④	廉租住房保障资金		1,254.26	1,254.26
⑤	国有土地收益基金	480.10	1,040.62	1,628.76
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	8,831.57	15,949.08	24,780.65

测算表六：预计土地价格增速为2018年各区县GDP目标增速7%的80%

烟台经济技术开发区土地储备项目第三年土地出让收益测算表（单位：万元）

序号	项 目	开发区 C-61 地块	开发区 G-9 地块	合 计
1	出让土地回款	8,535.05	18,499.88	27,034.93
2	政策性基金	717.01	4,053.92	4,770.93
①	农业土地资金开发资金	290.26	59.90	350.16
②	教育资金		1,023.01	1,023.01
③	农田水利建设资金		1,023.01	1,023.01
④	廉租住房保障资金		1,023.01	1,023.01
⑤	国有土地收益基金	426.75	924.99	1,351.74
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	7,818.04	14,145.96	22,264.00

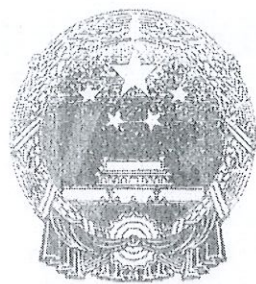
根据上述测算，在按2018年烟台经济技术开发区GDP目标增速7%的100%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为27,297.33万元。

同理计算，在按2018年烟台经济技术开发区GDP目标增速7%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24,780.65万元。

同理计算，在按2018年烟台经济技术开发区GDP目标增速7%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22,264万元。

（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，本次评价的烟台经济技术开发区地块项目在土地挂牌出让价格分别以2018年GDP目标增速7%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。

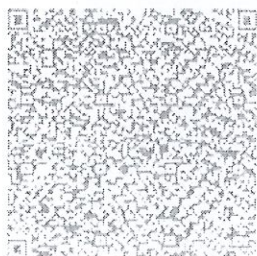


营业执照

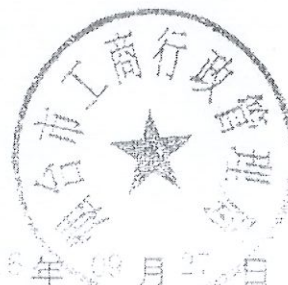
(副本)

统一社会信用代码 91370600074427867G 1-1

名称 山东和信会计师事务所《特殊普通合伙》烟台分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
营业场所 山东烟台芝罘区环山路115-6号二楼
负责人 刘文湖
成立日期 2013年07月16日
营业期限 2013年07月16日至 年 月 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、管理咨询、会计培训。（依法须经审批的范围，经相关部门批准后方可经营）。



登记机关



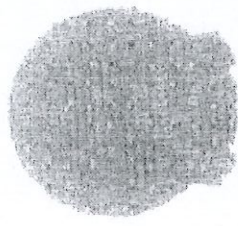
2015年09月27日

提示：本营业执照通过国家企业信用信息公示系统向社会公示，请公众通过该系统查询企业信息。

1. 本营业执照由工商行政管理部门核发，请妥善保管，不得涂改、伪造、出租、出借、转让。

登记机关：烟台市工商行政管理局

地址：山东省烟台市芝罘区环山路115-6号



说明

本行自成立以來，承蒙各界人士之愛護，業務日見發達。茲為便利顧客起見，特在各地設立分行及代理店，以期服務周到。凡有存款、放款、匯兌、貼現等項，無不竭誠辦理。如有需要，請向本行或各分行接洽，定當竭誠服務。

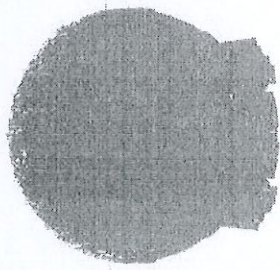


總行設在上海
分行遍設各埠
代理店遍設各埠

發行所：上海
發行所：上海

中華民國二十一年七月一日

中華民國二十一年七月一日



证书序号: 000184

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: 二〇一〇年五月五日