

2018 年山东省聊城市土地储备专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字【2018】第 000239 号

目 录	页 码
山东省聊城市土地储备专项债券项目收益与 融资自求平衡专项评价报告	1-8
山东省聊城市土地储备专项债券项目收益与 融资自求平衡专项评价报告一附件	9-18



山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一八年八月二十八日

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2018年山东省聊城市土地储备专项债券(一期)
报告文号: 和信专字(2018)第000239号
客户名称: 聊城市财政局
报告时间: 2018-08-28
签字注册会计师: 赵卫华 (CPA: 370900010010)
孟庆福 (CPA: 370100011171)



05312018080042378307
报告文号: 和信专字(2018)第000239号

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



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

2018 年山东省聊城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

和信专字【2018】第 000239 号

我们根据财预【2017】62 号《财政部 国土资源部关于印发<关于地方政府土地储备专项债券管理办法>（试行）》的规定，对 2018 年山东省聊城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》。聊城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，在聊城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，本次评价的聊城市的六个区县土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1. 本次发行债券应付本息情况

聊城市本次拟融资金额 4.71 亿元（本期发行 4.14 亿），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	47,100.00		47,100.00	4.50%	2,119.50
第二年	47,100.00		47,100.00	4.50%	2,119.50
第三年	47,100.00	47,100.00		4.50%	2,119.50
合计		47,100.00			6,358.50

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

聊城市土地储备项目包含六个区县地块项目, 分别是坐落于茌平县的拟收储地块(以下简称“茌平县地块项目”)、冠县的拟收储地块(以下简称“冠县地块项目”)、阳谷县的拟收储地块(以下简称“阳谷县地块项目”)、东阿县的拟收储地块(以下简称“东阿县地块项目”)、高唐县的拟收储地块(以下简称“高唐县地块项目”)、和莘县的拟收储地块(以下简称“莘县地块项目”), 基准地价参考上述地区已出让的土地出让价格。

计算土地价格的增速, 以各县 2018 年 GDP 预期增速与 2018 年各县 GDP 最近三年平均增速孰低确定目标增速; 各县 2018 年 GDP 的目标增速如表 2 所示:

地区	2018 年 GDP 目标增速的 100%	2018 年 GDP 目标增速的 90%	2018 年 GDP 目标增速的 80%
茌平县	7.00%	6.30%	5.60%
冠县	7.50%	6.75%	6.00%
阳谷县	7.50%	6.75%	6.00%
东阿县	7.50%	6.75%	6.00%
高唐县	7.00%	6.30%	5.60%
莘县	8.00%	7.20%	6.40%

(2) 出让产生的净现金流入

假设聊城市拟收储的上述土地储备项目, 自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易, 且全部于一年内出让完毕, 分别以各县 2018 年 GDP 目标增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值, 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%

茌平县地块目	41,683.30	40,920.48	40,167.63
冠县地块项目	19,512.55	19,053.23	18,600.32
阳谷县地块目	27,155.36	26,642.97	26,137.73
东阿县地块目	8,341.44	8,168.98	7,998.93
高唐县地块目	13,014.00	12,837.45	12,623.01
莘县地块项目	34,251.84	33,612.32	32,982.27
合计	143,958.49	141,235.43	138,509.89

(3) 预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本期融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金，通过对近几年项目所在地区地块成交情况等的查询，预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况为：自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，分别按各区县 2018 年 GDP 目标增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数情况如表 4 所示：

项目（增速）	按 2018 年 GDP 目标增速的 100%计算的本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 目标增速的 90%计算的本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 目标增速的 80%计算的本息覆盖倍数
茌平县地块目 (7.00%)	3.75	3.68	3.61
冠县地块项目 (7.50%)	2.12	2.07	2.02
阳谷县地块目 (7.50%)	3.92	3.85	3.78
东阿县地块目 (7.50%)	2.37	2.32	2.27
高唐县地块目 (7.00%)	1.22	1.20	1.18
莘县地块项目 (8.00%)	2.85	2.79	2.74

表 4-1-1: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.00%的 100%比例计算茌平县地块项目土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		441.00	441.00		
第二年		441.00	441.00		
第三年	9,800.00	441.00	10,241.00	41,683.30	41,683.30
合计	9,800.00	1,323.00	11,123.00	41,683.30	41,683.30
本息覆	3.75				

盖倍数	
-----	--

表 4-1-2: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 90% 比例计算在平县地块项目土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		441.00	441.00		
第二年		441.00	441.00		
第三年	9,800.00	441.00	10,241.00	40,920.48	40,920.48
合计	9,800.00	1,323.00	11,123.00	40,920.48	40,920.48
本息覆盖倍数	3.68				

表 4-1-3: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 80% 比例计算在平县地块项目土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		441.00	441.00		
第二年		441.00	441.00		
第三年	9,800.00	441.00	10,241.00	40,167.63	40,167.63
合计	9,800.00	1,323.00	11,123.00	40,167.63	40,167.63
本息覆盖倍数	3.61				

表 4-2-1: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 100% 比例计算冠县地块项目土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		365.40	365.40		
第二年		365.40	365.40		
第三年	8,100.00	365.40	8,464.50	19,512.55	19,512.55
合计	8,100.00	1,093.50	9,193.50	19,512.55	19,512.55
本息覆盖倍数	2.12				

表 4-2-2: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 90% 比例计算冠县地块项目土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		365.40	365.40		
第二年		365.40	365.40		
第三年	8,100.00	365.40	8,464.50	19,053.23	19,053.23

合计	8,100.00	1,093.50	9,193.50	19,053.23	19,053.23
本息覆盖倍数	2.07				

表 4-2-3: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 80% 比例计算冠县地块项目土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		365.40	365.40		
第二年		365.40	365.40		
第三年	8,100.00	365.40	8,464.50	18,600.32	18,600.32
合计	8,100.00	1,093.50	9,193.50	18,600.32	18,600.32
本息覆盖倍数	2.02				

表 4-3-1: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 100% 比例计算阳谷县地块项目土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		274.50	274.50		
第二年		274.50	274.50		
第三年	6,100.00	274.50	6,374.50	27,155.36	27,155.36
合计	6,100.00	823.50	6,923.50	27,155.36	27,155.36
本息覆盖倍数	3.92				

表 4-3-2: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 90% 比例计算阳谷县地块项目土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		274.50	274.50		
第二年		274.50	274.50		
第三年	6,100.00	274.50	6,374.50	26,642.97	26,642.97
合计	6,100.00	823.50	6,923.50	26,642.97	26,642.97
本息覆盖倍数	3.85				

表 4-3-3: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 80% 比例计算阳谷县地块项目土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		274.50	274.50		
第二年		274.50	274.50		

第三年	6,100.00	274.50	6,374.50	26,137.73	26,137.73
合计	6,100.00	823.50	6,923.50	26,137.73	26,137.73
本息覆盖倍数	3.78				

表 4-4-1: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 100% 比例计算东阿县地块项目土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		139.50	139.50		
第二年		139.50	139.50		
第三年	3,100.00	139.50	3,239.50	8,341.44	8,341.44
合计	3,100.00	418.50	3,518.50	8,341.44	8,341.44
本息覆盖倍数	2.37				

表 4-4-2: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 90% 比例计算东阿县地块项目土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		139.50	139.50		
第二年		139.50	139.50		
第三年	3,100.00	139.50	3,239.50	8,168.98	8,168.98
合计	3,100.00	418.50	3,518.50	8,168.98	8,168.98
本息覆盖倍数	2.32				

表 4-4-3: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.50% 的 80% 比例计算东阿县县地块项目土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		139.50	139.50		
第二年		139.50	139.50		
第三年	3,100.00	139.50	3,239.50	7,998.93	7,998.93
合计	3,100.00	418.50	3,518.50	7,998.93	7,998.93
本息覆盖倍数	2.27				

表 4-5-1: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 100% 比例计算高唐县地块项目土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		423.00	423.00		

第二年		423.00	423.00		
第三年	9,400.00	423.00	9,823.00	13,014.00	13,014.00
合计	9,400.00	1,269.00	10,669.00	13,014.00	13,014.00
本息覆盖倍数	1.22				

表 4-5-2: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 90% 比例计算高唐县地块项目土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		423.00	423.00		
第二年		423.00	423.00		
第三年	9,400.00	423.00	9,823.00	12,837.45	12,837.45
合计	9,400.00	1,269.00	10,669.00	12,837.45	12,837.45
本息覆盖倍数	1.20				

表 4-5-3: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 80% 比例计算高唐县地块项目土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		423.00	423.00		
第二年		423.00	423.00		
第三年	9,400.00	423.00	9,823.00	12,623.01	12,623.01
合计	9,400.00	1,269.00	10,669.00	12,623.01	12,623.01
本息覆盖倍数	1.18				

表 4-6-1: 按 2018 年 GDP 目标增速 8.00% 的 100% 比例计算莘县地块项目土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		477.00	477.00		
第二年		477.00	477.00		
第三年	10,600.00	477.00	11,077.00	34,251.84	34,251.84
合计	10,600.00	1,431.00	12,031.00	34,251.84	34,251.84
本息覆盖倍数	2.85				

表 4-6-2: 按 2018 年 GDP 目标增速 8.00% 的 90% 比例计算莘县地块项目土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计

第一年		477.00	477.00		
第二年		477.00	477.00		
第三年	10,600.00	477.00	11,077.00	33,612.32	33,612.32
合计	10,600.00	1,431.00	12,031.00	33,612.32	33,612.32
本息覆盖倍数	2.79				

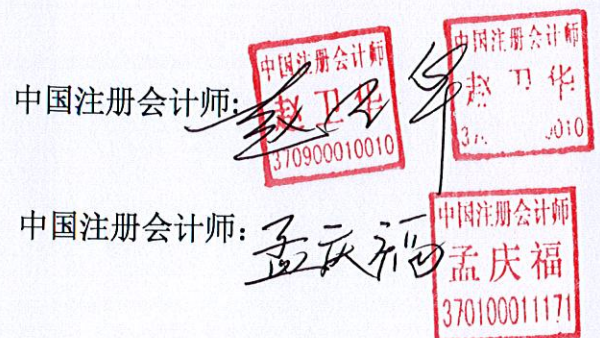
表 4-6-3: 按 2018 年 GDP 目标增速 8.00% 的 80% 比例计算莘县地块项目土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		477.00	477.00		
第二年		477.00	477.00		
第三年	10,600.00	477.00	11,077.00	32,982.27	32,982.27
合计	10,600.00	1,431.00	12,031.00	32,982.27	32,982.27
本息覆盖倍数	2.74				

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

附件：项目收益及现金流入评价说明



2018 年 8 月 28 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

本次预测以往平县地块项目、冠县地块项目、阳谷县地块项目、东阿县地块项目、高唐县地块项目、莘县地块项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目所在地区地块成交情况、各县区 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 年在平县地块项目、冠县地块项目、阳谷县地块项目、东阿县地块项目、高唐县地块项目、莘县地块项目土地出让收益预测表（各县区 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

聊城市本次融资涉及六个县区土地拟储备项目（二十九个拟储备地块），其中在平县地块项目九个拟收储地块中，其一位于在平县冯屯镇 804 省道南王老村、其二位于在平县 804 省道北任匠村、其三位于在平县信发办事处大辛社区北、其四位于黑龙江路北 A1 路东、其五位于在平县菜屯镇东黄庄村西、其六位于在平县迎宾大道西华鲁街东、其七位于在平县迎宾大道东南环路北、其八位于在平县郝集园区、其九位于在平县肖庄镇朱楼村。在平县地块项目

中九个拟收储地块土地整理面积约为 747,597.07 平方米，其中，266,654.67 平方米规划用地性质为住宅用地，剩余 480,942.40 平方米规划用地性质为工业用地；

冠县地块项目包含五个地块，其中一储备地块为山东嘉华油脂有限公司地块项目，位于振兴路南侧，和平路东侧，面积 45.71 亩，收储规划用途住宅用地；二储备地块为冠县鑫永胜彩印包装有限公司项目地块：包括两宗地块，一宗土地位于清泉路西侧，第二实验小学北侧，面积 25.16 亩，收储规划用途住宅用地，另一宗位于第二实验小学北侧，鑫永胜彩印包装有限公司西侧，面积 10.00 亩，收储规划用途住宅用地；三储备地块为冠县锋云商贸有限公司：该宗地位于 309 国道北侧，后唐固村庄内，面积 9.77 亩，收储规划用途住宅用地；四储备地块为北陶镇供销社：该宗地位于北陶镇驻地，属于北陶镇供销社划拨国有土地，面积 19.33 亩，收储规划用途住宅用地；五储备地块为电影院片区收储用地：该宗地位于红旗路西侧，冠州宾馆南侧，滨河路北侧，面积 52.13 亩，收储规划用途住宅用地；

阳谷县地块项目包含五个拟收储地块中，其一位于南外环路南岳海村，其二位于阳金西侧、阳谷御祥房地产开发公司北侧，其三位于北外二环路南前杨村，其四位于刘庙育才小学、十五里园幼儿园、阳谷县职业中等专业学校路段，其五位于新华轩和华珍堂阿胶厂路段。阳谷地块项目中五个拟收储地块土地整理面积约为 346,454.33 平方米，其中 120,692.00 平方米规划用地性质为住宅用地，2,075.00 平方米规划用地性质为商业用地，155,838.33 平方米规划用地性质为工业用地，67,849.00 平方米规划用地性质为科教用地。

东阿县地块项目拟储备地块分别位于新城街道、铜城街道、姚寨镇和陈集乡，整理土地面积约为 434,863.00 平方米，其中 185,064.00 平方米规划用地性质为工业用地，216,466.00 平方米规划用地性质为科教用地，33,333.00 平方米规划用地性质为医疗慈善用地。

高唐县地块项目储备地块位于聊城市高唐县时风路北侧、东兴路东侧，高唐县地块项目整理土地面积约为 43,989.00 平方米，规划用地性质为住宅用地。

莘县土地收储系城乡建设用地增减挂钩项目，该拟储备地块项目系拆旧

区建设用地转为农用地，建新区农用地转为建设用地。莘县土地收储地块分别位于妹冢镇、大张家寨镇、燕塔街道办事处、朝城镇和柿子园镇，该项目可复垦土地面积约为 804,170.69 平方米。

2. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

聊城市本次融资涉及六个县区土地储备地块项目总投资 71,120.95 万元。其中茌平县地块项目预计总投资 13,976.36 万元，冠县地块项目预计总投资 12,445.49 万元，阳谷县地块项目预计总投资 8,747.39 万元，东阿县地块项目预计总投资 4,416.69 万元，高唐县地块项目预计总投资 13,441.28 万元，莘县地块项目预计总投资 18,093.75 万元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为各县县政府财政资金出资和发行山东省聊城市政府专项债券。

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

茌平县地块项目价格预测表

出让年份	宗地号	位置	土地出让面积（平）	土地出让收入（元）	单价（元/平）	用途
2017	2015-13 号	茌平县乐平铺镇彭庄村，恒安路以北、兴盛路西侧	16,667.00	3,050,100.00	183.00	工业
2017	2016-49 号	茌平县乐平铺镇常东村、常西村，迎宾路以东、恒安路南侧	43,333.00	7,800,000.00	180.00	工业
2017	2016-35 号	枣乡街以西、天赞酒厂以北	3,983.00	1,099,400.00	276.02	工业

2018	2017-48 号	信发路以南、湖西路以东	190,295.00	66,593,800.00	349.95	工业
2018	2015-02 号	茌平县城北部、银三岩建材有限公司以东、北环路以北	26,667.00	6,320,100.00	237.00	工业
2018	2017-35 号	在禹路以西、北环路以南	100,378.00	25,900,000.00	258.02	工业
2018	2018-02 号	在平路以南、汇鑫路以西	56,429.00	17,530,000.00	310.66	工业
合计			437,752.00	128,293,400.00	293.07	
预测价格					293.07	
2017	2017-08 号	汇鑫路以南、览胜街以西	6,027.00	7,232,400.00	1,200.00	住宅
2017	2017-22 号	新政东路以南、东环以西	23,382.00	29,531,500.00	1,263.00	住宅
2017	2017-23 号	振兴东路以北、商业街以东	46,560.00	60,111,300.00	1,291.05	住宅
2017	2017-21 号	新政东路以南、东环以西	61,757.00	77,999,100.00	1,263.00	住宅
2018	2018-05 号	铝城路以北、枣乡街以东、顺河北街以西	45,144.00	46,950,000.00	1,040.01	住宅
2018	2018-13 号	文化南路以南、枣乡街以西、龙山南街以东	16,387.00	34,360,000.00	2,096.78	住宅
2018	2018-06 号	新政路以北、规划朝阳街以东	31,396.00	56,240,000.00	1,791.31	住宅
合计			230,653.00	312,424,300.00	1,354.52	
预测价格					1,354.52	

注：基于对最近两年同区附近、规划土地用途相同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。

冠县地块项目价格预测表

出让年份	宗地号	位置	土地出让面积（平方米）	土地出让收入（万元）	单价（元/平）	用途
2017	2017-1 号	青年路东侧、滨河路北侧、第一高级中学南侧、冠城镇中学西侧	27,562.00	7,040.00	2,554.24	住宅
2017	2017-31 号	规划白杨路北侧、教育路东侧	47,643.30	11,839.00	2,484.92	住宅
2017	2017-21 号	冉子璐南侧、国家粮食库储备库东侧、清泉路西侧、鑫永胜彩印厂北	54,300.70	11,490.00	2,115.99	住宅

		侧				
2017	2017-23 号	振兴路和工商银行家属院北侧、富华苑小区南侧、富华苑小区西侧、徐三里村居民点东侧	4,298.60	746.00	1,735.45	住宅
2017	2017-17 号	滨河路南侧、西环路东侧	38,679.70	8,742.00	2,260.10	住宅
2017	2017-18 号	滨河路南侧、规划青年路西侧	40,230.60	10,842.00	2,694.96	住宅
2018	2018-13 号	冠县东海房地产开发有限公司南侧、北侧	2,473.50	538.00	2,175.06	住宅
2018	2018-5 号	滨河路以南、西环路以西	17,733.00	8,364.00	4,716.63	住宅
2018	2018-6 号	白杨路南侧、三里街北侧、兴华路西侧	60,547.40	16,355.00	2,701.19	住宅
	合计		293,468.80	75,956.00	2,588.21	
	价格预测				2,588.21	

注：选取以上同区附近最近两年挂牌土地交易价格的平均价格（合计土地出让收入/土地出让面积）为预测价格。

阳谷县地块项目价格预测表

出让年份	位置	土地出让面积（平）	土地出让收入（元）	单价（元/平）	用途
2017	寿张镇蒙馆路东，闫堤村	1,905.00	360,000.00	188.98	工业
2017	阳谷县阎楼镇赵海村南，齐南路北	4,241.00	640,000.00	150.91	工业
2017	西湖镇金大路西，西老董庄村	98,504.00	18,330,000.00	186.08	工业
2017	阳谷县寿张镇许庄村、仓十路南	10,000.00	1,410,000.00	141.00	工业
2017	狮子楼街道办事处东、西老董庄村，金大路西	95,419.00	17,850,000.00	187.07	工业
合计		210,069.00	38,590,000.00	183.70	
预测价格				183.70	
2017	景阳路北侧、宁津路西侧	21,686.30	47,168,500.00	2,175.04	住宅
2017	谷山路西侧、大寺街东侧	54,637.50	86,158,000.00	1,576.90	住宅
2017	谷山路西侧、大众路南侧	2,625.10	5,910,000.00	2,251.34	住宅
合计		78,948.90	139,236,500.00	1,763.63	
预测价格				1,763.63	
2018	山东阳谷祥光生态工业园区文化路北、金光大道西	64,272.80	7,443,615.00	115.81	科教

2018	金水湖路北、金河路南、西城路西	54,979.90	5,562,253.00	101.17	科教
2017	光明大道东侧、蓝海路北侧	51,252.00	5,852,746.00	114.20	科教
2017	清河路南侧、宁津路东侧	33,939.40	3,818,183.00	112.50	科教
2017	燕山路西侧、黄山路东侧、北环路南侧	63,097.00	8,143,527.00	129.06	科教
合计		267,541.10	30,820,324.00	115.20	
预测价格				115.20	

注：基于对最近两年同区附近、规划土地用途相同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。

东阿县地块项目价格预测表

出让年份	宗地号	位置	土地出让面积（平方米）	土地出让收入（元）	单价（元/平）	用途
2018	2018-9号	东阿县经济开发区	16,592.00	2,986,600.00	180.00	工业
2018	2018-12号	东阿县经济开发区	47,913.00	8,624,400.00	180.00	工业
2018	2018-14号	东阿县经济开发区	14,923.00	2,686,200.00	180.00	工业
合计			79,428.00	14,297,200.00	180.00	
价格预测					180.00	
2018	2018-20号	东阿县经济开发区	19,676.00	7,378,500.00	375.00	科教
合计			19,676.00	7,378,500.00	375.00	
价格预测					375.00	

注：基于对最近两年同区附近、规划土地用途相同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。其中，以划拨供地方式用于医卫慈善用地的土地没有土地收入。

高唐县地块项目价格预测表

出让年份	宗地号	位置	土地出让面积（平方米）	土地出让收入（元）	单价（元/平）	用途
2017	2017-001	滨湖路东侧、双海湖西侧	53,561.00	80,000,000.00	1,493.62	住宅
2017	2017-014	人和路北侧、北湖路西侧	48,550.30	125,100,000.00	2,576.71	住宅
2017	2017-024	时风路南侧、东兴路西侧	49,061.50	149,600,000.00	3,049.23	住宅
2017	2016-014	北湖路东侧、华银二期北侧	25,524.30	61,200,000.00	2,397.72	住宅
2018	2018-012	322省道北侧、滨湖路东侧	69,850.30	256,000,000.00	3,664.98	住宅
2018	2018-011	春长街东侧、人和路	16,504.20	23,100,000.00	1,399.64	住宅

	北侧				
合计		263,051.60	695,000,000.00	2,642.07	住宅
价格预测				2,642.07	

注：选取近两年同区附近挂牌土地交易价格的平均价格（合计土地出让收入/土地出让面积）作为预测价格。

莘县地块项目价格预测：根据国务院办公厅关于印发跨省域补充耕地国家统筹管理办法和城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法的通知—国办发【2018】16 号文，国家统一制定跨省域调剂节余指标价格标准。节余指标调出价格根据复垦土地的类型和质量确定，复垦为一般耕地和其他农用地的每亩 30 万元，复垦为高标准农田的每亩 40 万元。节余指标调出价格根据地区差异相应确定，山东省每亩 30 万元。因此，莘县地块土地储备项目复垦土地节余指标调出价格为 30 万元/亩，即 450.00 元/平方米。

（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
茌平县地块目 (7.00%)	50,214.07	53,729.05	57,490.08	61,514.39
冠县地块项目 (7.50%)	27,970.10	30,067.86	32,322.95	34,747.17
阳谷县地块目 (7.50%)	31,201.59	33,541.71	36,057.34	38,761.64
东阿县地块目 (7.50%)	10,501.62	11,289.24	12,135.93	13,046.13
高唐县地块目 (7.00%)	11,622.19	12,435.74	13,306.24	14,237.68
莘县地块项目 (8.00%)	36,187.50	39,082.50	42,209.10	45,585.83
土地出让收入合计	167,697.07	180,146.10	193,521.64	207,892.84

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年各县 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
茌平县地块目 （7.00%）	50,214.07	53,377.55	56,740.34	60,314.98
冠县地块项目 （7.50%）	27,970.10	29,858.09	31,873.51	34,024.97
阳谷县地块目 （7.50%）	31,201.59	33,307.70	35,555.97	37,955.99
东阿县地块目 （7.50%）	10,501.62	11,210.48	11,967.19	12,774.97
高唐县地块目 （7.00%）	11,622.19	12,354.39	13,132.71	13,960.07
莘县地块项目 （8.00%）	36,187.50	38,793.00	41,586.10	44,580.29
土地出让收入合计	167,697.07	178,901.21	190,855.82	203,611.27

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年各县 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
茌平县地块目 （7.00%）	50,214.07	53,026.05	55,995.51	59,131.26
冠县地块项目 （7.50%）	27,970.10	29,648.31	31,427.21	33,312.84
阳谷县地块目 （7.50%）	31,201.59	33,073.69	35,058.11	37,161.59
东阿县地块目 （7.50%）	10,501.62	11,131.72	11,799.62	12,507.60
高唐县地块目 （7.00%）	11,622.19	12,273.03	12,960.32	13,686.10
莘县地块项目 （8.00%）	36,187.50	38,503.50	40,967.72	43,589.66
土地出让收入合计	167,697.07	177,656.30	188,208.49	199,389.05

（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%

聊城市土地储备项目第三年土地出让收益测算表

序号	项目	茌平县地 块项目	冠县地块 项目	阳谷县地 块项目	东阿县地 块项目	高唐县地 块项目	莘县地块 项目	合计
一	出让土地 回款	61,514.39	34,747.17	38,761.64	13,046.13	14,237.68	45,585.83	207,892.84

二	用于资金平衡土地相关收益	41,683.30	19,512.55	27,155.36	8,341.44	13,014.00	34,251.84	143,958.49
1	土地出让收入	61,514.39	34,747.17	38,761.64	13,046.13	14,237.68	45,585.83	207,892.84
2	基本政策成本及政府基金	19,831.09	15,234.62	11,606.28	4,704.69	1,223.68	11,333.99	63,934.35
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	41,683.30	19,512.55	27,155.36	8,341.44	13,014.00	34,251.84	143,958.49

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%

聊城市土地储备项目第三年土地出让收益测算表

序号	项目	茌平县地块项目	冠县地块项目	阳谷县地块项目	东阿县地块项目	高唐县地块项目	莘县地块项目	合计
一	出让土地回款	60,314.98	34,024.97	37,955.99	12,774.97	13,960.07	44,580.29	203,611.27
二	用于资金平衡土地相关收益	40,920.48	19,053.23	26,642.97	8,168.98	12,837.45	33,612.32	141,235.43
1	土地出让收入	60,314.98	34,024.97	37,955.99	12,774.97	13,960.07	44,580.29	203,611.27
2	基本政策成本及政府基金	19,394.50	14,971.74	11,313.02	4,605.99	1,122.62	10,967.97	62,375.84
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	40,920.48	19,053.23	26,642.97	8,168.98	12,837.45	33,612.32	141,235.43

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%

聊城市土地储备项目第三年土地出让收益测算表

序号	项目	茌平县地块项目	冠县地块项目	阳谷县地块项目	东阿县地块项目	高唐县地块项目	莘县地块项目	合计
一	出让土地回款	59,131.26	33,312.84	37,161.59	12,507.60	13,686.10	43,589.66	199,389.05
二	用于资金平衡土地相关收益	40,167.63	18,600.32	26,137.73	7,998.93	12,623.01	32,982.27	138,509.89

1	土地出让收入	59,131.26	33,312.84	37,161.59	12,507.60	13,686.10	43,589.66	199,389.05
2	基本政策成本及政府基金	18,963.63	14,712.52	11,023.86	4,508.67	1,063.09	10,607.39	60,879.16
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	40,167.63	18,600.32	26,137.73	7,998.93	12,623.01	32,982.27	138,509.89

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 143,958.49 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 141,235.43 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 138,509.89 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，本次评价的茌平县地块项目、冠县地块项目、阳谷县地块项目、东阿县地块项目、高唐县地块项目、莘县地块项目在土地挂牌出让价格分别以 2018 年各县 GDP 目标增速的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913701000611889323

名称 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 济南市历下区文化东路59号盐业大厦7层

执行事务合伙人 王晖

成立日期 2013年04月23日

合伙期限 2013年04月23日至2033年04月22日

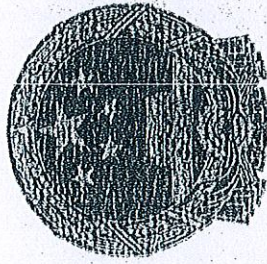
经营范围 审查企业财务报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

<http://sdxy.gov.cn>





会计师事务所

执业证书

名称: 山东和信会计师事务所
(特殊普通合伙)

主任会计师: 王晖

办公场所: 济南市历下区文化东路59号
益业大厦7层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 37010001

注册资本(出资额): 1015万元

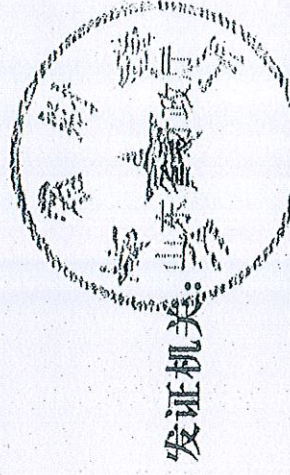
批准设立文号: 鲁财会协字(2000) 63号

批准设立日期: 2000-07-29



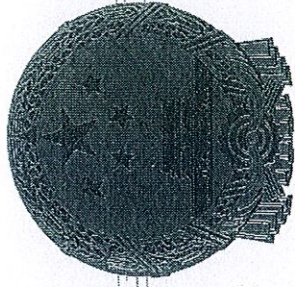
说明

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



2017 年 6 月 11 日

中华人民共和国财政部制

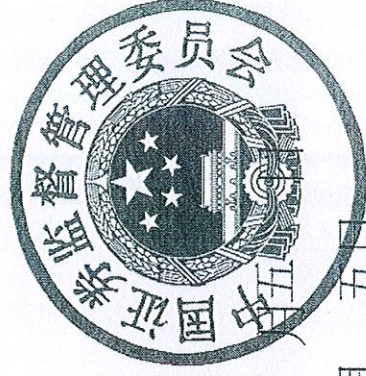


证书序号: 000484

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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

首席合伙人: 王晖



证书号: 49

发证时间: 二〇〇九年五月五日

证书有效期至: 二〇一〇年五月五日



姓 名 赵卫华
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1970-08-30
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 372801700630107
Identity card No.



2018年
年度检验登记 注册会计师
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.



证书编号: 370900010010
No. of Certificate

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

发证日期: 2000 年 08 月 01 日
Date of Issuance

2016年03月09日

年 月 日
y m d



姓 名 孟庆榴
Full name 男
性 别
Sex
出生日期 1984-10-12
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所
Working unit
身份证号 371521198410125237
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号: 370100011171
No. of Certificate

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

发证日期: 2014 年 09 月 06 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d