

2019 年天津市宁河区土地储备项目
收益与资金自求平衡
专项评价报告
倚天专评字(2019)第 003 号

天津倚天会计师事务所有限公司
Tianjin Yitian Certified Public Accountants Co.,Ltd



天津倚天会计师事务所有限公司

Tel 电话: 86-22-23142345

Tianjin Yitian Certified Public Accountants Co., Ltd

86-22-23394330

Web 网址: <http://www.yitiangroup.cn>

Fax 传真: 86-22-23142069

2019 年天津市宁河区土地储备项目 收益与资金自求平衡专项评价报告

倚天专评字(2019)第 003 号

我们接受天津市宁河区土地整理中心委托,对 2019 年天津市宁河区土地储备项目的项目收益与资金自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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,本次融资的天津市宁河区两个土地储备项目,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

天津市宁河区本次拟融资金额 3 亿元,假设融资利率 4.5%,期限五年,每年年末支付利息,第五年年末偿还本金,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	30,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00
第二年	30,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00
第三年	30,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00
第四年	30,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00
第五年	30,000.00	30,000.00		4.50%	1,350.00
合计	30,000.00	30,000.00			6,750.00

注:融资利率主要参考 2018 年天津市各区级土地储备专项债券 5 年期发行利率最高值 4.2%并适当上浮。

2.出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

天津市宁河区土地储备项目包含六宗融资地块，分别是北淮淀示范小城镇农民安置用房建设项目土地中的一宗以及宁河区桥北新区项目土地五宗，全部位于天津市宁河区，经查询天津土地交易中心土地出让信息，自 2016 年至今，宁河区共出让城镇住宅商服地块六宗，基准地价参考上述出让土地价格。

天津市 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.3%、9%和 3.6%，近三年平均增速 7.3%，在天津市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 5%，据天津市数据统计局数据查询 2018 年前三季度 GDP 增速为 3.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年前三季度增速孰低计算土地价格的增长，即增速 3.5%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设天津市宁河区两项土地储备项目涉及地块，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年天津市 GDP 增速（3.5%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第五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 增速 3.5%的 100%	按 2018 年 GDP 增速 3.5%的 90%	按 2018 年 GDP 增速 3.5%的 80%
北淮淀示范小城镇农民安置用房建设项目地块	199,316.28	195,811.27	192,353.50
宁河区桥北新区项目地块	130,108.69	127,598.49	125,122.12
合计	329,424.97	323,409.76	317,475.62

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，根据是天津市人民政府领导对《关于对宁河区北淮淀示范小城镇项目规划调整初步审查意见的请示》的批示（津发改城镇[2017]1052 号），项目资金平衡通过在宁河区全区符合规范范围内统筹考虑出让地块实现。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五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕：按 2019 年天津市 GDP 增速 3.5%的 100%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 8.96；按 2018 年天津市 GDP 增速 3.5%的 90%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 8.80；按 2019 年天津市 GDP 增速 3.5%的 80%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 8.64。

表 1-1:按 2018 年天津市 GDP 增速 3.5%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支支付(万元)			项目收益(万元)		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		1,350.00	1,350.00		1,350.00	1,350.00
第二年		1,350.00	2,700.00		1,350.00	1,350.00
第三年		1,350.00	4,050.00		1,350.00	1,350.00
第四年		1,350.00	5,400.00		1,350.00	1,350.00
第五年	30,000.00	1,350.00	6,750.00			
合计	30,000.00	6,750.00	36,750.00	329,424.97	5,400.00	334,824.97
本息覆盖倍数	8.96					

表 2-1:按 2018 年天津市 GDP 增速 3.5%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支支付(万元)			项目收益(万元)		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		1,350.00	1,350.00		1,350.00	1,350.00
第二年		1,350.00	2,700.00		1,350.00	1,350.00
第三年		1,350.00	4,050.00		1,350.00	1,350.00
第四年		1,350.00	5,400.00		1,350.00	1,350.00
第五年	30,000.00	1,350.00	6,750.00			
合计	30,000.00	6,750.00	36,750.00	323,409.76	5,400.00	328,809.76
本息覆盖倍数	8.80					

表 3-1:按 2018 年天津市 GDP 增速 3.5%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支支付(万元)			项目收益(万元)		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		1,350.00	1,350.00		1,350.00	1,350.00

年度	借贷本息支支付(万元)			项目收益(万元)		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第二年		1,350.00	2,700.00		1,350.00	1,350.00
第三年		1,350.00	4,050.00		1,350.00	1,350.00
第四年		1,350.00	5,400.00		1,350.00	1,350.00
第五年	30,000.00	1,350.00	6,750.00			
合计	30,000.00	6,750.00	36,750.00	317,475.62	5,400.00	322,875.62
本息覆盖倍数				8.64		

4.其他事项说明

(1) 本报告中对北淮淀示范小城镇农民安置用房建设项目的描述依据项目建议书及批复（津发改城镇[2018]307 号），项目可行性研究报告尚在编制中，该地块农用地（耕地）转建设用地审批手续尚在办理中。

(2) 天津市宁河区土地整理中心已对本次融资地块向宁河区人民政府提出土地征收储备的请示（宁土地中心报[2019]1 号），宁河区政府尚未下达批复文件。

附件：项目收益及现金流入评价说明



天津倚天会计师事务所有限公司

中国·天津

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2019 年 1 月 16 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

本次预测以天津市宁河区两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、相关政策成本、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 2019 年天津市宁河区土地储备项目土地出让收益预测表（2018 年 GDP（3.5%）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）储备单位基本情况

单位名称：天津市宁河区土地整理中心

企业住所：天津市宁河区芦台镇光明路 72 号

企业性质：事业单位

法定代表人：张连生

注册资本：320952 万元人民币

经营年限：2015 年 11 月 19 日至 2020 年 11 月 19 日

宗旨和业务范围：负责区内土地整理储备工作

单位简介：

天津市宁河区土地整理中心内设 4 个职能科室，中心主要职责为按照区政府又好又快发展经济的要求，搞好全区项目用地预期需求调研，为区政府编报土地征收、收购和供应计划提供数据资料；依据规划安排、土地收购计划和土地市场

需求，对需盘活的存量建设用地，做好前期调查测算，经报请区政府批准，结合国土资源部门实施土地收购储备和管理，并将收购储备土地纳入区政府土地储备库；储备和管理由政府依法收回的违法占地及闲置国有土地，并将土地纳入区政府土地储备库；对涉及招拍挂用地项目和区政府所辖的划拨用地项目，代理组织前期申请用地和征后土地储备管理工作，并将土地纳入区政府土地储备库；承担实施国土资源部门委托的储备国有土地前期整理业务；在区政府的指导下，加强与各金融机构的配合，多渠道、多途径筹措土地征收、收购储备垫付资金，并负责管理和运作好土地征收和收购储备资金。

（二）项目概况

1.项目位置及四至范围

（1）宁河区桥北新区项目规划用地 957.17 万平方米，本次融资地块为其中五宗，出让用地面积共 26.0434 万平方米。四至范围分别为：a. 东至规划路，南至光明路，西至赵庄中学，北至津榆公路；b. 东至规划路，南至光明路，西至规划路，北至津榆公路；c. 东至规划永旺路，南至规划滨水东路，西至光明路，北至规划绿荫东路；d. 东至芦台一中新址，南至绿荫东路，西至规划路，北至规划滨水东路；e. 东至规划路，南至津榆公路，西至宝芦公路，北至规划绿地。以上五宗土地包含在天津市宁河区规划局《关于对拟整理的“桥北新区土地储备项目地块”提出规划意见的复函》中涉及地块范围内。

（2）北淮淀示范小城镇建设项目位于北淮淀镇和造甲城镇界内，位于建新区北部，本次融资地块系依据本次融资需求比例自一宗整体地块分摊后形成，整体地块四至范围为：东至东环路，南至泽海南道、泽海东道，西至淮河路景观河，北至北环路。依据宁河区土地整理中心土地征收储备的请示（宁土地中心报[2019]1 号），本次融资地块储备面积 67.9245 万平方米，出让用地面积 46.9347 万平方米。

天津市宁河区土地整理中心已对以上两项目融资地块向宁河区人民政府提出土地征收储备的请示（宁土地中心报[2019]1 号），宁河区政府尚未下达批复文件。

2.项目内容与规模

（1）宁河区桥北新区项目规划总用地面积 957.17 万平方米，主要规划为居

住用地、公共及市政设施用地，本次融资地块储备面积 32.2 万平方米，出让用地面积 26.0434 万平方米，规划建筑面积 46.3956 万平方米，用地规划为居住、商业用地。本次发行后，该融资地块未来不再有融资计划。

(2)北淮淀示范小城镇建设项目主要建设内容包括农民还迁安置用房建设、建新区土地整理和基础设施建设三项内容。项目总用地面积 625 公顷，规划可出让面积约 257 公顷，本次融资地块储备面积 67.9245 万平方米，出让面积 46.9347 万平方米，规划建筑面积 68.1095 万平方米，用地规划为居住、商业用地。本次发行后，该融资地块在不拓区的情况下，未来不再有融资计划。

3.项目建设工期

北淮淀示范小城镇项目及桥北新区项目预计土地整理周期 2019 年至 2020 年。

4.资金筹措方式

资金筹措方式为天津市政府专项债券。

5.资金平衡

根据是天津市人民政府领导对《关于对宁河区北淮淀示范小城镇项目规划调整初步审查意见的请示》的批示（津发改城镇[2017]1052 号），项目资金平衡通过在宁河区全区符合规范范围内统筹考虑出让地块实现。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1.土地出让价格预测

(1) 宁河土地市场情况

经查询天津土地交易中心土地出让信息，自 2016 年至今，宁河区共出让城镇住宅商服地块六宗：津宁（挂）2017-02 号（宁河区现代产业区）、津宁（挂）2017-01 号（宁河区芦台镇桥北新区）、津宁（挂）2018-01 号（宁河区桥北新区小杨道南侧）、津宁（挂）2018-02 号（宁河区桥北新区小杨道南侧）、津宁（挂）2018-05 号（宁河区桥北新区津榆公路南侧）、津宁（挂）2018-04 号（宁河区桥北新区恒大东侧东），2017 年桥北地块楼面地价较 2018、2019 年差距较大，因此不作为参考，本次融资项目参考上述五宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

宁河土地出让情况表

项目	地块	区位	位置	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	津宁（挂）2017-02 号	宁河	宁河区现代产业区	166,735.10	居住≤1.1,服务 0.5-1.0	182,637.61	59,000.00	3,230.44	2017/12/14	经营性用地
2	津宁（挂）2018-05 号	宁河	宁河区桥北新区津榆公路南侧	52,104.90	居住≤1.7	88,578.33	37,000.00	4,177.09	2018/9/5	经营性用地
3	津宁（挂）2018-02 号	宁河	宁河区桥北新区小杨道南侧	55,092.90	居住≤1.5,商业≤1.2	78,824.34	37,100.00	4,706.67	2018/8/2	经营性用地
4	津宁（挂）2018-01 号	宁河	宁河区桥北新区小杨道南侧	43,074.60	商业≤1.2,居住≤1.7, 医疗≤1.0	67,092.38	29,000.00	4,322.40	2018/8/2	经营性用地
5	津宁（挂）2018-04 号	宁河	宁河区桥北新区恒大东侧东	167,269.60	居住≤1.7, 环卫≤0.3	282,913.78	87,800.00	3,103.42	2019/1/9	经营性用地

(2) 项目区土地出让价格及出让金收入预测

由于两项目融资地块位置价格差异较大，因此各地块价格不适宜计算综合价格，应当分别参考。

宁河区桥北新区项目五宗融资地块四至范围分别为：a. 东至规划路，南至光明路，西至赵庄中学，北至津榆公路；b. 东至规划路，南至光明路，西至规划路，北至津榆公路；c. 东至规划永旺路，南至规划滨水东路，西至光明路，北至规划绿荫东路；d. 东至芦台一中新址，南至绿荫东路，西至规划路，北至规划滨水东路；e. 东至规划路，南至津榆公路，西至宝芦公路，北至规划绿地，出让用地面积 260434 平方米。桥北新区已出让四宗土地加权平均楼面地价为 3,882.60 元/平方米，考虑自 2017 年起宁河区地价略有回降趋势，适当引入修正系数 0.8，具体计算如下表：

宁河区桥北新区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	权重后 楼面价 格 (元/ 平米)	修正 系数	修正后楼面 价格 (元/平米)
1	津宁（挂）2018-05 号	52,104.90	88,578.33	37,000.00	4,177.09	0.20	835.42		
2	津宁（挂）2018-02 号	55,092.90	78,824.34	37,100.00	4,706.67	0.20	941.33		
3	津宁（挂）2018-01 号	43,074.60	67,092.38	29,000.00	4,322.40	0.20	864.48		
4	津宁（挂）2018-04 号	167,269.60	282,913.78	87,800.00	3,103.42	0.40	1,241.37		
						1.00	3,882.60	0.80	3,100.00

北淮淀示范小城镇建设项目融资地块四至范围为：东至东环路，南至泽海南道、泽海东道，西至淮河路景观河，北至北环路，出让用地面积 469347 平方米。近几年距离项目区域内较近且出让性质相同的地块为津宁（挂）2017-02 号。具体计算如下表：

北淮淀示范小城镇建设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)	修正系数	修正后楼面价格 (元/平米)
1	津宁（挂） 2017-02 号	166,735.10	182,637.61	59,000.00	3,230.44	0.80	2,580.00

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（3.5%）增速。现预测项目出让区土地价格如下：

宁河区桥北新区项目出让区土地价格预测表

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
楼面地价 (元/平方米)	3,100.00	3,208.50	3,320.80	3,437.03	3,557.32	3,681.83

北淮淀示范小城镇建设项目出让区土地价格预测表

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
楼面地价 (元/平方米)	2,580.00	2,670.30	2,763.76	2,860.49	2,960.61	3,064.23

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 年天津市 GDP 增速（3.5%）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 年天津市 GDP 增幅（3.5%）

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
北淮淀示范小城镇农民安置用房建设项目地块	175,722.51	181,872.80	188,238.35	194,826.69	201,645.62	208,703.22
宁河区桥北新区项目地块	143,826.36	148,860.28	154,070.39	159,462.86	165,044.06	170,820.60
土地出让收入	319,548.87	330,733.08	342,308.74	354,289.54	366,689.68	379,523.82

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年天津市 GDP 增速 3.5%的 90%，即增幅 3.15%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
北淮淀示范小城镇农民安置用房建设项目地块	175,722.51	181,257.77	186,967.39	192,856.86	198,931.85	205,198.21
宁河区桥北新区项目地块	143,826.36	148,356.89	153,030.13	157,850.58	162,822.87	167,951.80
土地出让收入	319,548.87	329,614.66	339,997.52	350,707.44	361,754.72	373,150.01

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年天津市 GDP 增速 3.5%的 80%，即
增幅 2.8%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
北淮淀示范小城镇农民安置用房建设项目地块	175,722.51	180,642.74	185,700.74	190,900.36	196,245.57	201,740.44
宁河区桥北新区项目地块	143,826.36	147,853.50	151,993.40	156,249.21	160,624.19	165,121.67
土地出让收入	319,548.87	328,496.24	337,694.14	347,149.57	356,869.76	366,862.11

3.土地出让收益预测

(1) 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年天津市GDP增幅（3.5%）

天津市宁河区两块土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元				
序号	项目	单位	北海淀示范小城镇农民安置用房建设项目地块	宁河区桥北新区项目地块
一	出让土地回款	万元	208,703.22	170,820.60
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	199,316.28	130,108.69
1	土地出让收入	万元	208,703.22	170,820.60
2	四项基本政策成本	万元	9,386.94	19,359.34
3	政府收益（1*25%）	万元	52,175.80	42,705.15
4	政策性基金（3*50%）	万元		21,352.57
5	可返还土地成本（1-2-3）	万元	147,140.47	108,756.11
6	可返还政府收益（3-4）	万元	52,175.80	21,352.57
7	用于资金平衡土地相关收益（5+6）	万元	199,316.28	130,108.69
合计				329,424.97

四项基本政策成本

金额单位：人民币万元				
序号	项目	单位	北海淀示范小城镇农民安置用房建设项目地块	宁河区桥北新区项目地块
1	铁路建设费	万元	9,386.94	5,208.68
2	市政基础设施建设费	万元		10,207.03
3	市容环境管理维护费	万元		3,943.63
4	平衡费	万元		
合计			9,386.94	19,359.34
				28,746.28

政策性基金计提比例

序号	项目	计提比例	政策依据
1	保障性安居工程资金	10%	财综[2011]41号
2	教育资金	10%	财综[2011]62号
3	农田水利建设资金	10%	财综[2011]48号
4	支农资金	20%	津政发[2010]32号
合计		50%	

注：依据天津市人民政府对《关于对宁河区北淮淀示范小城镇项目规划调整初步审查意见的请示》（津发改城镇[2017]1052号），除铁路建设专项资金政策外，潘庄和北淮淀示范镇继续享受其他财政扶持政策，执行至2020年。因此，除铁路建设费外，不再计算其他三项基本政策成本及政策性基金。

测算表五：预计土地价格增速为2018年天津市GDP增速3.5%的90%，即增幅3.15%

天津市宁河区两块土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元				
序号	项目	单位	北淮淀示范小城镇农民安置用房建设项目地块	宁河区桥北新区项目地块
一	出让土地回款	万元	205,198.21	167,951.80
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	195,811.27	127,598.49
1	土地出让收入	万元	205,198.21	167,951.80
2	四项基本政策成本	万元	9,386.94	19,359.34
3	政府收益（1*25%）	万元	51,299.55	41,987.95
				合计
				373,150.01
				323,409.76
				373,150.01
				28,746.28
				93,287.50

序号	项目	单位	北淮淀示范小城镇农民安置用房建设项目 地块	宁河区桥北新区项目地块	合计
4	政策性基金（3*50%）	万元		20,993.97	20,993.97
5	可返还土地成本（1-2-3）	万元	144,511.71	106,604.51	251,116.22
6	可返还政府收益（3-4）	万元	51,299.55	20,993.97	72,293.53
7	用于资金平衡土地相关收益（5+6）	万元	195,811.27	127,598.49	323,409.76

测算表六： 预计土地价格增速为 2018 年天津市 GDP 增速 3.5%的 80%， 即增幅 2.8%

天津市宁河区两块土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元					
序号	项目	单位	北淮淀示范小城镇农民安置用房建设项目 地块	宁河区桥北新区项目地块	合计
一	出让土地回款	万元	201,740.44	165,121.67	366,862.11
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	192,353.50	125,122.12	317,475.62
1	土地出让收入	万元	201,740.44	165,121.67	366,862.11
2	四项基本政策成本	万元	9,386.94	19,359.34	28,746.28
3	政府收益（1*25%）	万元	50,435.11	41,280.42	91,715.53
4	政策性基金（3*50%）	万元		20,640.21	20,640.21
5	可返还土地成本（1-2-3）	万元	141,918.39	104,481.91	246,400.30
6	可返还政府收益（3-4）	万元	50,435.11	20,640.21	71,075.32
7	用于资金平衡土地相关收益（5+6）	万元	192,353.50	125,122.12	317,475.62

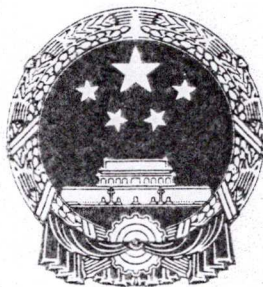
根据上述测算,在按 2018 年天津市 GDP 增速 3.5%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 329,424.97 万元;

同理计算,在按 2018 年天津市 GDP 增速 3.5%的 90%即 3.15%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 323,409.76 万元;

同理计算,在按 2018 年天津市 GDP 增速 3.5%的 80%即 2.8%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 317,475.62 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,本次融资的天津市宁河区两个土地储备项目,在土地挂牌出让价格分别以 2018 年天津市 GDP 增速(3.5%)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。



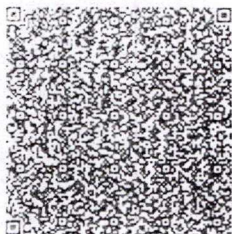
营业执照

(副本)

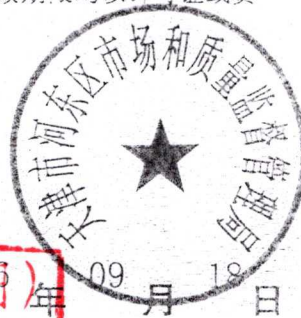
统一社会信用代码

911201027182424983

名称 天津倚天会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司
住所 天津市河东区富民路街西台大街38号(棉三创意街区1-208-3)
法定代表人 彭志国
注册资本 伍佰万元人民币
成立日期 一九九九年十一月二十六日
营业期限 1999年11月26日至 2024年11月25日
经营范围 服务：审查企业会计报表、验证企业资本、查帐及记帐代理、企业合并、分立清算、编制和审验、基建工程概算、预算、决算、财务咨询；税务咨询、税务代理服务、招投标代理。零售兼批发：财务会计用品；自有房屋租赁。（国家有专项专营规定的按规定执行；涉及行业审批的经营项目及有效期限均以许可证或资质证为准）



登记机关



此复印件与原件核对相符(年 月 2016) 年 09 月 18 日
委托方经办人 审核人