

2019 年第六批天津市政府债券市本级土地储备项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

中审华会计师事务所

(特殊普通合伙)

## 目 录

| 目 录              | 页 次 |
|------------------|-----|
| 一、专项评价报告         | 1   |
| 附件：项目收益及现金流入评价说明 | 7   |

# 天津市2019年会计师事务所业务报告书 防伪报备页



报备号码：0221201001120190702263433

报告编号：CAC津专字[2019]0901号

报告单位：天津市土地整理中心

报备日期：2019-07-02

报告日期：2019-07-01

签字注师：韩正萍 孙颖

事务所名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：022-88238268

事务所传真：022-23559045

通讯地址：天津市和平区解放北路188号信达广场52层

电子邮件：caccpallp@outlook.com

事务所网址：<http://www.caccpallp.com>

防伪监制单位：天津市注册会计师协会

防伪查询网址：<http://www.tjicpa.org.cn>

版权所有：天津市注册会计师协会

津ICP备05002894号

## 2019年第六批天津市政府债券市本级土地储备项目

### 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

CAC津专字[2019]0901号

天津市土地整理中心:

我们接受天津市土地整理中心委托,对2019年第六批天津市政府债券市本级(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。

相关土地储备项目为西青区芦北路(王兰庄)地块土地整理项目、东丽区金钟公路地块土地整理项目、东丽区满江东道(李明庄)地块土地整理项目、东丽区张贵庄路(整理储备)地块土地整理项目。

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,本次评价的天津市土地整理中心西青区芦北路(王兰庄)地块土地整理项目、东丽区金钟公路地块土地整理项目、东丽区满江东道(李明庄)地块土地整理项目、东丽区张贵庄路(整理储备)地块土地整理项目,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

天津市土地整理中心西青区芦北路（王兰庄）地块土地整理项目、东丽区金钟公路地块土地整理项目、东丽区满江东道（李明庄）地块土地整理项目、东丽区张贵庄路（整理储备）地块土地整理项目计划总融资金额 55.5 亿元，其中本期拟融资金额 30.5 亿元，假设融资利率 4%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金。未来发行政府债券金额 25 亿元。本期拟融资金额 30.5 亿元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  | 期末本金金额  | 融资利率  | 应付利息   |
|-----|---------|---------|---------|-------|--------|
| 第一年 | 305,000 |         | 305,000 | 4.00% | 12,200 |
| 第二年 | 305,000 |         | 305,000 | 4.00% | 12,200 |
| 第五年 | 305,000 |         | 305,000 | 4.00% | 12,200 |
| 第四年 | 305,000 |         | 305,000 | 4.00% | 12,200 |
| 第五年 | 305,000 | 305,000 |         | 4.00% | 12,200 |
| 合计  |         | 305,000 |         |       | 61,000 |

#### 2. 出让产生的净现金流入

##### （1）基本假设条件及依据

天津市土地整理中心四个土地储备项目，分别是西青区芦北路（王兰庄）地块土地整理项目、东丽区金钟公路地块土地整理项目、东丽区满江东道（李明庄）地块土地整理项目、东丽区张贵庄路（整理储备）地块土地整理项目，其中：西青区芦北路（王兰庄）地块位于西青区，东丽区金钟公路地块位于东丽区，东丽区满江东道（李明庄）地块位于东丽区，东丽区张贵庄路（整理储备）地块位于东丽区。经查询天津土地交易中心土地出让信息，自 2015 年至今，西青区内与上述西青区芦北路（王兰庄）地块临近、情况相近出让城镇住宅商服地块 7 宗，基准地价参考上述出让土地价格。2015 年至今，东丽区金钟公路地块周边临近、情况相近出让城镇住宅商服地块 7 宗，基准地价参考上述出让土地价格。

2015 年至今，东丽区满江东道（李明庄）地块周边临近、情况相近出让城镇住宅商服地块 8 宗，基准地价参考上述出让土地价格。2015 年至今，东丽区张贵庄路（整理储备）地块周边临近、情况相近出让城镇住宅商服地块 8 宗，基准地价参考上述出让土地价格。

天津市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9%、3.6%和 3.6%，近三年平均增速 5.4%，在天津市统计局发布的 2019 年第一季度统计公报中 GDP 增速为 4.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年第一季度增速孰低计算土地价格的增长，即增速 4.5%。

## （2）出让产生的净现金流入

假设天津市土地整理中心四个土地储备项目，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。分别以天津市 2019 年第一季度 GDP 增速（4.5%）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，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五年数据计算，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              | 按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5% 的 100% | 按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5% 的 90% | 按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5% 的 80% |
|-----------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 西青区芦北路（王兰庄）地块   | 140,129.17                         | 124,717.93                        | 109,306.70                        |
| 东丽区金钟公路地块       | 1,375,353.46                       | 1,223,339.82                      | 1,071,326.17                      |
| 东丽区满江东道（李明庄）地块  | 727,914.53                         | 650,100.87                        | 572,287.22                        |
| 东丽区张贵庄路（整理储备）地块 | 2,492,554.21                       | 2,223,969.99                      | 1,955,385.77                      |
| 合计              | 4,735,951.37                       | 4,222,128.61                      | 3,708,305.86                      |

## 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纳入政府性基金预算管理。

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：按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5%的 100%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.73；按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.54；按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.36。

表 1-1：按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5%的 100%比例计算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     |                |              |             |            |              | 项目还款来源       |           |              |
|--------|------------|----------------|--------------|-------------|------------|--------------|--------------|-----------|--------------|
|        | 其他融资       | 未来发行政府<br>债券金额 | 实施单位自筹       | 本次拟融资<br>本金 | 利息         | 本息合计         | 土地相关收益       | 项目建设金     | 小计           |
| 第一年    |            |                |              |             | 12,200.00  | 12,200.00    |              | 12,200.00 | 12,200.00    |
| 第二年    |            |                |              |             | 12,200.00  | 12,200.00    |              | 12,200.00 | 12,200.00    |
| 第三年    |            |                |              |             | 12,200.00  | 12,200.00    |              | 12,200.00 | 12,200.00    |
| 第四年    |            |                |              |             | 12,200.00  | 12,200.00    |              | 12,200.00 | 12,200.00    |
| 第五年    |            |                |              | 305,000.00  | 12,200.00  | 317,200.00   | 4,735,951.37 |           | 4,735,951.37 |
| 前期投入   | 554,400.00 |                |              |             |            | 554,400.00   |              |           |              |
| 以后年度   |            | 250,000.00     | 1,552,000.00 |             | 50,000.00  | 1,852,000.00 |              |           |              |
| 合计     | 554,400.00 | 250,000.00     | 1,552,000.00 | 305,000.00  | 111,000.00 | 2,772,400.00 | 4,735,951.37 | 48,800.00 | 4,784,751.37 |
| 本息覆盖倍数 | 1.73       |                |              |             |            |              |              |           |              |

表 2-1：按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5%的 90%比例计算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 |                |        |             |    |      | 项目还款来源 |       |    |
|----|--------|----------------|--------|-------------|----|------|--------|-------|----|
|    | 其他融资   | 未来发行政府<br>债券金额 | 实施单位自筹 | 本次拟融资<br>本金 | 利息 | 本息合计 | 土地相关收益 | 项目建设金 | 小计 |

|        |            |            |              |            |            |              |              |           |              |
|--------|------------|------------|--------------|------------|------------|--------------|--------------|-----------|--------------|
| 第一年    |            |            |              |            | 12,200.00  | 12,200.00    |              | 12,200.00 | 12,200.00    |
| 第二年    |            |            |              |            | 12,200.00  | 12,200.00    |              | 12,200.00 | 12,200.00    |
| 第三年    |            |            |              |            | 12,200.00  | 12,200.00    |              | 12,200.00 | 12,200.00    |
| 第四年    |            |            |              |            | 12,200.00  | 12,200.00    |              | 12,200.00 | 12,200.00    |
| 第五年    |            |            |              | 305,000.00 | 12,200.00  | 317,200.00   | 4,222,128.61 |           | 4,222,128.61 |
| 前期投入   | 554,400.00 |            |              |            |            | 554,400.00   |              |           |              |
| 以后年度   |            | 250,000.00 | 1,552,000.00 |            | 50,000.00  | 1,852,000.00 |              |           |              |
| 合计     | 554,400.00 | 250,000.00 | 1,552,000.00 | 305,000.00 | 111,000.00 | 2,772,400.00 | 4,222,128.61 | 48,800.00 | 4,270,928.61 |
| 本息覆盖倍数 | 1.54       |            |              |            |            |              |              |           |              |

表 3-1：按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5%的 80%比例计算土地价格  
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     |                |              |             |            |              | 项目还款来源       |           |              |
|--------|------------|----------------|--------------|-------------|------------|--------------|--------------|-----------|--------------|
|        | 其他融资       | 未来发行政府<br>债券金额 | 实施单位自筹       | 本次拟融资<br>本金 | 利息         | 本息合计         | 土地相关收益       | 项目建设金     | 小计           |
| 第一年    |            |                |              |             | 12,200.00  | 12,200.00    |              | 12,200.00 | 12,200.00    |
| 第二年    |            |                |              |             | 12,200.00  | 12,200.00    |              | 12,200.00 | 12,200.00    |
| 第三年    |            |                |              |             | 12,200.00  | 12,200.00    |              | 12,200.00 | 12,200.00    |
| 第四年    |            |                |              |             | 12,200.00  | 12,200.00    |              | 12,200.00 | 12,200.00    |
| 第五年    |            |                |              | 305,000.00  | 12,200.00  | 317,200.00   | 3,708,305.86 |           | 3,708,305.86 |
| 前期投入   | 554,400.00 |                |              |             |            | 554,400.00   |              |           |              |
| 以后年度   |            | 250,000.00     | 1,552,000.00 |             | 50,000.00  | 1,852,000.00 |              |           |              |
| 合计     | 554,400.00 | 250,000.00     | 1,552,000.00 | 305,000.00  | 111,000.00 | 2,772,400.00 | 3,708,305.86 | 48,800.00 | 3,757,105.86 |
| 本息覆盖倍数 | 1.36       |                |              |             |            |              |              |           |              |

4. 其他事项说明：无

附件：项目收益及现金流入评价说明

中审华会计师事务所  
(特殊普通合伙)



中国·天津

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年七月一日

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

本次预测以天津市土地整理中心四个土地整理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、2019 年第一季度 GDP 的增速、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，编制四个土地整理项目地块土地出让收益预测表（天津市 2019 年第一季度 GDP 增速（4.5%）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、可返还成本等能够顺利执行；

（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）主管单位

##### 1、西青区芦北路（王兰庄）地块主管单位

西青区芦北路（王兰庄）地块由天津市土地整理中心和天津市西青区土地整理中心实施联合收储。

##### （1）主管单位 1

单位名称：天津市土地整理中心

单位住所：天津市河西区黄埔南路与乐园道交口黄埔南路 81 号 8 层

单位性质：事业单位

法定代表人：崔家颖

开办资金：8835 万元

法人证有效期：2019 年 3 月 2 日至 2024 年 3 月 2 日

业务范围：承担全市范围内土地整理储备、委托交易的相关事务性工作；负责组织实施本市土地整理储备计划；进行土地投融资、经营和相关技术服务；负责管理土地出让金等政府土地收益及债项财政资金，建立稳定的偿债机制。

单位简介：根据天津市编制委员会“津编二字（1992）100号”“关于成立天津市地产开发公司的函复”成立、“津编二字（2001）97号”“关于天津市房地产开发公司更名的批复”更名为天津市土地整理中心。天津市土地整理中心进入自然资源部土地储备机构名录（自然资办函（2018）503号），统一负责全市范围内土地管理储备、委托交易；负责组织实施本市土地整理储备计划等工作。

## （2）主管单位 2

单位名称：天津市西青区土地整理中心

单位住所：天津市西青区杨柳青镇新华道 36 号

单位性质：事业单位

法定代表人：高文静

开办资金：11792 万元

法人证有效期：2017 年 5 月 17 日至 2022 年 5 月 17 日

业务范围：贯彻落实土地法及相关法律法规，落实土地收购整理及相关职能，负责区内土地整理储备工作。

单位简介：根据天津市西青区机构编制委员会出具的《关于调整西青区土地整理交易所和西青区测绘中心机构编制的通知》（津西编字[2013]1号）的规定，西青区土地整理交易所更名为西青区土地整理中心。天津市西青区土地整理中心进入自然资源部土地储备机构名录（自然资办函（2018）503号）。

## 2、东丽区金钟公路地块主管单位

东丽区金钟公路地块由天津市土地整理中心和天津市东丽区土地整理中心实施联合收储。

### （1）主管单位 1

单位名称：天津市土地整理中心

单位住所：天津市河西区黄埔南路与乐园道交口黄埔南路 81 号 8 层

单位性质：事业单位

法定代表人：崔家颖

开办资金：8835 万元

法人证有效期：2019 年 3 月 2 日至 2024 年 3 月 2 日

业务范围：承担全市范围内土地整理储备、委托交易的相关事务性工作；负责组织实施本市土地整理储备计划；进行土地投融资、经营和相关技术服务；负责管理土地出让金等政府土地收益及债项财政资金，建立稳定的偿债机制。

单位简介：根据天津市编制委员会“津编二字（1992）100 号”“关于成立天津市地产开发公司的函复”成立、“津编二字（2001）97 号”“关于天津市房地产开发公司更名的批复”更名为天津市土地整理中心。天津市土地整理中心进入自然资源部土地储备机构名录（自然资办函（2018）503 号），统一负责全市范围内土地管理储备、委托交易；负责组织实施本市土地整理储备计划等工作。

## （2）主管单位 2

单位名称：天津市东丽区土地整理中心

单位住所：东丽区东丽开发区一纬路 11 号

单位性质：事业单位

法定代表人：杨海良

开办资金：10000 万元

法人证有效期：2015 年 9 月 25 日至 2020 年 9 月 25 日

业务范围：为保护与合理利用土地提供土地整理技术服务。土地整理示范项目选择与运作；开展我区耕地储备工作；经营和管理区政府依法收回的土地和闲置土地、违约建筑；土地整理信息服务（相关社会服务）。

单位简介：根据东丽区编制委员会“津丽编办（1992）40 号”“关于建立天津市东丽区地产开发公司的通知”成立、“津丽编办（2002）10 号”“关于“天津市东丽区地产开发公司”更名为“天津市东丽区土地整理中心”的批复更名为天津市东丽区土地整理中心。天津市东丽区土地整理中心进入自然资源部土地储备机构名录（自然资办函（2018）503 号）。

## 3、东丽区满江东道（李明庄）地块主管单位

单位名称：天津市土地整理中心

单位住所：天津市河西区黄埔南路与乐园道交口黄埔南路 81 号 8 层

单位性质：事业单位

法定代表人：崔家颖

开办资金：8835 万元

法人证有效期：2019 年 3 月 2 日至 2024 年 3 月 2 日

业务范围：承担全市范围内土地整理储备、委托交易的相关事务性工作；负责组织实施本市土地整理储备计划；进行土地投融资、经营和相关技术服务；负责管理土地出让金等政府土地收益及债项财政资金，建立稳定的偿债机制。

单位简介：根据天津市编制委员会“津编二字（1992）100 号”“关于成立天津市地产开发公司的函复”成立、“津编二字（2001）97 号”“关于天津市房地产开发公司更名的批复”更名为天津市土地整理中心。天津市土地整理中心进入自然资源部土地储备机构名录（自然资办函（2018）503 号），统一负责全市范围内土地管理储备、委托交易；负责组织实施本市土地整理储备计划等工作。

#### 4、东丽区张贵庄路（整理储备）地块主管单位

单位名称：天津市土地整理中心

单位住所：天津市河西区黄埔南路与乐园道交口黄埔南路 81 号 8 层

单位性质：事业单位

法定代表人：崔家颖

开办资金：8835 万元

法人证有效期：2019 年 3 月 2 日至 2024 年 3 月 2 日

业务范围：承担全市范围内土地整理储备、委托交易的相关事务性工作；负责组织实施本市土地整理储备计划；进行土地投融资、经营和相关技术服务；负责管理土地出让金等政府土地收益及债项财政资金，建立稳定的偿债机制。

单位简介：根据天津市编制委员会“津编二字（1992）100 号”“关于成立天津市地产开发公司的函复”成立、“津编二字（2001）97 号”“关于天津市房地产开发公司更名的批复”更名为天津市土地整理中心。天津市土地整理中心进入自然资源部土地储备机构名录（自然资办函（2018）503 号），统一负责全市范围内土地管理储备、委托交易；负责组织实施本市土地整理储备计划等工作。

### （二）建设单位基本情况

#### 1、西青区芦北路（王兰庄）地块建设单位

单位名称：天津市西青区土地整理中心

单位住所：天津市西青区杨柳青镇新华道 36 号

单位性质：事业单位

法定代表人：高文静

开办资金：11792 万元

法人证有效期：2017 年 5 月 17 日至 2022 年 5 月 17 日

业务范围：贯彻落实土地法及相关法律法规，落实土地收购整理及相关职能，

负责区内土地整理储备工作。

单位简介：负责拆除地上建筑物，达到场清地平。

## 2、东丽区金钟公路地块建设单位

单位名称：天津市东丽区人民政府金钟街道办事处

机构性质：机关

机构地址：天津市东丽区金钟街大毕庄村

负责人：李宝龙

颁发日期：2018 年 9 月 17 日

单位简介：负责拆除地上建筑物，达到场清地平。

## 3、东丽区满江东道（李明庄）地块建设单位

单位名称：天津市东丽区华明街道办事处(天津市东丽区华明示范镇管理委员会)

机构性质：机关

机构地址：天津市东丽区华明街科创慧谷 1 号楼

负责人：林成涛

颁发日期：2019 年 3 月 13 日

单位简介：负责拆除地上建筑物，达到场清地平。

## 4、东丽区张贵庄路（整理储备）地块建设单位

单位名称：天津市东丽区人民政府万新街道办事处

机构性质：机关

机构地址：天津市津滨大道与天山南路交口

负责人：张玉国

颁发日期：2019 年 3 月 20 日

单位简介：负责拆除地上建筑物，达到场清地平。

### （三）项目概况

#### 1、项目位置及四至范围

##### （1）西青区芦北路（王兰庄）地块

西青区芦北路（王兰庄）地块坐落于西青区，四至范围：东至渤海天易园，南至芦北路，西至芦北口村，北至芦北口村。

##### （2）东丽区金钟公路地块

东丽区金钟公路地块坐落于东丽区。四至范围：东至外环调整线，南至易信道，西至健捷路，北至思源东道。

##### （3）东丽区满江东道（李明庄）地块

东丽区满江东道（李明庄）地块坐落于东丽区。四至范围：东至外环线，南至北塘排污河，西至博山道，北至秋悦花园。

##### （4）东丽区张贵庄路（整理储备）地块

东丽区张贵庄路（整理储备）地块坐落于东丽区。四至范围：东至外环东路，南至京山铁路，西至昆仑路，北至崂山道。

#### 2、项目内容与规模

##### （1）西青区芦北路（王兰庄）地块

对西青区芦北路（王兰庄）地块实施收储。整理储备面积 15.99 公顷，约 239.85 亩。按现有规划，规划用地面积 13.42 公顷，规划建筑面积 20.544 万平方米，其中：住宅建筑面积 20.544 万平方米。

##### （2）东丽区金钟公路地块

对东丽区金钟公路地块实施收储。整理储备面积 220 公顷，约 3300 亩。按现有规划，规划用地面积 105 公顷，规划建筑面积 225.06 万平方米，其中：住宅建筑面积 149.76 万平方米，商业用地建筑面积 75.3 万平方米。

##### （3）东丽区满江东道（李明庄）地块

对东丽区满江东道（李明庄）地块实施收储。整理储备面积 84.3 公顷，约 1264.5 亩。按现有规划，规划用地面积 39.03 公顷，规划建筑面积 77.12 万平方米，其中：住宅建筑面积 74.3 万平方米，商业用地建筑面积 2.82 万平方米。

##### （4）东丽区张贵庄路（整理储备）地块

对东丽区张贵庄路（整理储备）地块实施收储。整理储备面积 408.8 公顷，约 6132 亩。按现有规划，规划用地面积 155.74 公顷，规划建筑面积 294.8 万平方米，其中：住宅建筑面积 158 万平方米，商业用地建筑面积 136.8 万平方米。

### 3、项目建设工期

项目建设期三至五年。

### 4、投资估算与资金筹措方式

#### （1）投资估算

四个项目总需求 266.14 亿元，其中：

##### ①西青区芦北路（王兰庄）地块

项目总需求 5.7 亿元，其中：西青区芦北路（王兰庄）地块土地整理项目整理成本预计 5.7 亿元，包含收购补偿费、管理费用、前期费用、基础设施建设费用。

##### ②东丽区金钟公路地块

项目总需求 83.16 亿元，其中：东丽区金钟公路地块土地整理项目整理成本预计 83.16 亿元，包含收购补偿费、管理费用、前期费用、基础设施建设费用。

##### ③东丽区满江东道（李明庄）地块

项目总需求 39.05 亿元，其中：东丽区满江东道（李明庄）地块土地整理项目整理成本预计 39.05 亿元，包含收购补偿费、管理费用、前期费用、基础设施建设费用。

##### ④东丽区张贵庄路（整理储备）地块

项目总需求 138.23 亿元，其中：东丽区张贵庄路（整理储备）地块土地整理项目整理成本预计 138.23 亿元，包含收购补偿费、管理费用、前期费用、基础设施建设费用。

#### （2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为实施单位以前年度融资净额 55.44 亿元，本期发行政府债券 30.5 亿元，未来发行政府债券 25 亿元和实施单位自筹 155.2 亿元。土地未挂牌交易前需支付的资金利息 11.1 亿元纳入政府性基金预算管理。

### 5、资金平衡

西青区芦北路（王兰庄）地块土地整理项目、东丽区金钟公路地块土地整理

项目、东丽区满江东道（李明庄）地块土地整理项目、东丽区张贵庄路（整理储备）地块土地整理项目，出让后整理成本的返还专项用于本期债券偿还。

#### （四）项目收益及现金流入预测项目说明

##### 1. 项目建设背景

###### （1）西青区芦北路（王兰庄）地块

为响应“美丽天津·美丽西青”的号召，加快推进清洁村庄的行动，尽快实现西青区城市总体规划建设，提升西青区整体环境品质和人民生活质量，西青土整中心于 2017 年 3 月向市土地整理中心提出申请，请求联合对西青区芦北路（王兰庄）地块实施土地整理工作。

现因“西青区芦北路（王兰庄）地块”现状情况比较简单，规划条件较好，可在较短时间内完成收储出让工作，市土整中心与西青土整中心决定在原有基础上对该地块进行快收，且“西青区芦北路（王兰庄）地块”与市土整中心已整理的西青区赛达路（王庄子）地块相邻，两宗地块在同一规划单元内，待收储完毕后可实现地块整体街坊出让。同时，“西青区芦北路（王兰庄）地块”收储后，亦可贯通赛达大道至芦北路段的赛达十支路，进一步完善该地区路网管线建设。目前，该地块现状为空地，无地上物，规划情况自 2017 年起未发生变化。

###### （2）东丽区金钟公路地块

2016 年 12 月，中共天津市委十届十次全体会议召开，在天津市十次党代会报告中，首次提出了为中心城区拓展新的发展空间，规划建设“北部新区”的理念。

北部新区位于天津市中心城区北部，东临津蓟高速，西临津围快速路，南临永金水库，北临永定新河。“北部新区”规划定位为“一个中心、两个基地、一个新区”，成为天津市北部公共服务中心和低碳、生态的宜居宜业示范新区。以公共服务、高科技产业、旅游度假为主导功能，打造一个中心（中心城区北部公共服务中心）、两个基地（高新技术基地和生态居住及旅游基地）、一个新区（面向未来的、特色鲜明的服务型、科技型、生态型新城区）。

按照天津市政府工作安排，现天津市外环调整线即将通车，金钟路区域作为天津市“北部新区”连片开发的起步区，即将成为环内土地出让的热点区域，而且，区域内地铁六号线已通车，金钟示范镇一期项目已建成入住，现代化新城区已现雏形。因此，市土整中心与东丽区政府达成战略合作意向，共同启动金钟区域外环调整线以内土地收储工作，与东丽土整中心联合对“东丽区金钟公路地块项目”进行收储工作。目前该地块已进行土地整理储备工作，存在地上物，拆迁工作由天津市东丽区人民政府金钟街道办事处负责。

### （3）东丽区满江东道（李明庄）地块

为进一步深化经济体制改革，集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，更为了进一步深化社会公共管理体制，解决城乡并存的二元结构，促进城市的全面和谐发展，天津市于 2004 年积极推进“环内城中村”改造计划，对全市老旧小区及远年住房改造、棚户区进行改造。

2006 年，市土整中心将包括“东丽区满江东道（李明庄）地块项目”在内的大范围地块纳入收储计划，开始进行收储整理工作，之后，市土整中心陆续完成其中部分地块的收储工作。2016 年 9 月 29 日，市土整中心针对“东丽区满江东道（李明庄）地块项目”与东丽土整中心签订协议，由市土整中心负责该地块的收储工作，东丽土整中心负责具体土地拆迁工作，综合补偿费用为 184500 万元。

目前该地块已进行土地整理储备工作，地上仍存在地上物，拆迁工作由天津市东丽区人民政府华明街道办事处负责。

### （4）东丽区张贵庄路（整理储备）地块

2006 年 7 月 5 日，市土整中心与天津市东丽区海河开发和城中村改造建设指挥部、原天津市东丽区规划和国土资源局签订《协议书》，对东至天津滨海国际机场西侧征地线、南至京山铁路、西至月牙河、北至崂山道和成林道，面积约为 13817 亩（9211333.33 平方米）的土地进行收储工作。上述土地即为原“东丽区张贵庄路（整理储备）地块”项目，后原“东丽区张贵庄路（整理储备）地块”项目中部分地块陆续出让。

2010 年 12 月 13 日，市土整中心与东丽区人民政府城市化建设办公室、原天津市规划局东丽分局签订《补充协议》，确认上述地块剩余可整理土地面积约

为 596.53 公顷（5965300 平方米）。此后，因收储资金紧张，原东丽区张贵庄路（整理储备）地块项目作为 2017 年天津市土地储备专项债券的对应项目。

根据本所律师于“中国债券信息网-中央结算公司”网站中查询的“2017 年第一批天津市政府土地储备专项债券项目情况汇总”中的披露，东丽区张贵庄路（整理储备）地块项目为“2017 年天津市市级土地储备专项债券（一期）—2017 年天津市政府专项债券（二期）”的对应项目，项目位置及范围为“东至天津滨海国际机场西侧征地线，南至京山铁路，西至月牙河，北至崂山道和成林道”，规划收储面积为 7860000 平方米（包括已整理完毕尚未出让的土地），项目资金总需求为 1150000 万元，拟使用募集资金额度为 440000 万元。

根据市土整中心的说明，募集资金 440000 万元，现已全部投入到该地块的土地整理工作中，整理的土地均尚未出让，现扣除前期已出让土地以及城市基础设施用地、公益事业用地等非盈利性土地后，经重新勘测的剩余地块面积为 4088000 平方米，即本期债券发行对应的“东丽区张贵庄路（整理储备）地块”项目。

另一方面，因《印发关于进一步完善中心城区“两级政府、三级管理”体制意见七个实施细则的通知》（津政办发[2008]51 号）已经于 2018 年 4 月 12 日废止，故原《关于适度下放土地整理权的实施细则》中第九条“土地出让后，受让方与市国土房管局签订出让合同，按规定缴纳土地出让金，土地整理成本返还给各区土地整理实施单位。”的规定不能继续适用，土地整理成本上涨，现“东丽区张贵庄路（整理储备）地块项目”的总需求为 1382300 万元，已发生成本费用为 262300 万元（原地块整体计算收支），本期拟使用筹措资金额度为 70000 万元。

该地块区域范围广，权属情况复杂，东丽土整中心已在进行权属单位信息核查工作。目前，该地块已进行土地整理储备工作，存在地上物，地块内集体土地的拆迁工作由东丽区人民政府城市化建设办公室和天津市东丽区人民政府万新街道办事处共同负责；国有土地的拆迁工作由万新街道办事处负责。

## 2. 项目收益及现金流入预测

### （1）土地出让价格预测

西青区芦北路（王兰庄）地块土地整理项目，位于西青区，外环与规划环外

环之间。

东丽区金钟公路地块土地整理项目，位于东丽区金钟街，规划新外环内。

东丽区满江东道（李明庄）地块土地整理项目，位于东丽区，中环与外环之间。

东丽区张贵庄路（整理储备）地块土地整理项目，位于东丽区，中环与外环之间。

#### ①土地市场情况

a. 经查询天津土地交易中心土地出让信息，2015 年至今西青区芦北路（王兰庄）地块周边共出让城镇住宅商服地块 7 宗：津西青（挂）2018-16 号（津西青（挂）2018-16-01 地块位于西青区精武镇迎水南路以西、慧群道以北；津西青（挂）2018-16-02 地块位于西青区大寺镇芦北路与赛达九支路交口东南侧）、津西青（挂）2018-08 号（西青区精武镇家兴路与丰华道交口）、津西青（挂）2018-07 号（西青区精武镇家兴路与迎华道交口）、津西青（挂）2018-02 号（西青区精武镇迎水南路以东）、津西青（挂）2017-02 号（西青区杨柳青镇企业服务中心以西）、津西青（挂）2016-08 号（西青区杨柳青镇行政许可服务中心以西）、津西青（挂）2015-01 号（西青区津港高速东侧、津纬东道以北）。本次评价西青区芦北路（王兰庄）地块土地整理项目参考上述 7 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示:

| 序号 | 地块编号              | 区位  | 位置                                                                          | 占地面积 (m <sup>2</sup> ) | 容积率               | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 成交总价 (万元)    | 楼面价格 (元/平米) | 出让日期       | 用途     |
|----|-------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|--------------|-------------|------------|--------|
| 1  | 津西青 (挂) 2018-16 号 | 西青区 | 津西青 (挂) 2018-16-02 地块位于西、慧群道以北; 津西青 (挂) 2018-16-02 地块位于西青区大寺镇芦北路与赛达九支路交口东南侧 | 127, 018. 10           | 大于 1. 0 小于等于 1. 6 | 219, 312. 56           | 181, 700. 00 | 8, 284. 98  | 2018/11/21 | 经营性用地  |
| 2  | 津西青 (挂) 2018-08 号 | 西青区 | 西青区精武镇家兴路与丰华道交口                                                             | 52, 188. 80            | 大于 1. 0 小于等于 2. 0 | 104, 377. 60           | 100, 300. 00 | 9, 609. 34  | 2018/7/27  | 经营性用地  |
| 3  | 津西青 (挂) 2018-07 号 | 西青区 | 西青区精武镇家兴路与迎华道交口                                                             | 96, 382. 30            | 大于 1. 0 小于等于 1. 1 | 83, 059. 02            | 90, 700. 00  | 10, 919. 95 | 2018/7/27  | 经营性用地  |
| 4  | 津西青 (挂) 2018-02 号 | 西青区 | 西青区精武镇迎水南路以东                                                                | 109, 674. 50           | 大于 1. 0 小于等于 2. 0 | 160, 901. 70           | 155, 200. 00 | 9, 645. 64  | 2018/5/25  | 经营性用地  |
| 5  | 津西青 (挂) 2017-02 号 | 西青区 | 西青区杨柳青镇企业服务中心以西                                                             | 9, 049. 40             | 大于 1. 0           | 17, 600. 00            | 15, 100. 00  | 8, 579. 55  | 2017/11/1  | 经营性用地  |
| 6  | 津西青 (挂) 2016-08 号 | 西青区 | 西青区杨柳青镇行政服务中心以西                                                             | 1, 969. 10             |                   | 4, 958. 00             | 3, 400. 00   | 6, 857. 60  | 2017/4/28  | 经营性用地  |
| 7  | 津西青 (挂) 2015-01 号 | 西青区 | 西青区津港高速东侧、津纬东道以北                                                            | 183, 621. 60           | 1. 0-1. 3         | 233, 508. 08           | 169, 500. 00 | 7, 258. 85  | 2015/6/19  | 城镇住宅用地 |

该表中的楼面地价为综合楼面地价

b. 经查询天津土地交易中心土地出让信息，自 2015 年至今，东丽区金钟公路地块周边共出让城镇住宅商服地块 7 宗：津丽（挂）2018-07 号（东丽区金钟街规划诚盛道以南、思源东路以东）、津东丽金（挂）2018-149 号（东丽区金钟公路与祝捷路交口西北侧）、津东丽程（挂）2018-141 号（东丽区程新道与迭山路交口东南侧）、津东丽津（挂）2017-015 号（东丽区津滨大道与雪山路交口东北侧）、津东丽津（挂）2016-105 号（东丽区津滨大道与沙柳路交口东北侧）、津东丽成（挂）2015-117 号（东丽区迭山路与程州道交口西南侧）、津丽（挂）2014-05 号（东丽区华明街映春路以北、弘泰道以西）。本次评价东丽区金钟公路地块土地整理项目参考上述 7 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示:

| 序号 | 地块编号                   | 区位  | 位置                           | 占地面积 (m <sup>2</sup> ) | 容积率                                         | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 成交总价 (万元)  | 楼面价格 (元/平方米) | 出让日期       | 用途           |
|----|------------------------|-----|------------------------------|------------------------|---------------------------------------------|------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
| 1  | 津丽 (挂)<br>2018-07 号    | 东丽区 | 东丽区金钟街规划<br>城盛道以南、思源东<br>路以东 | 23,556.20              | 不大于 1.5                                     | 35,333.85              | 32,800.00  | 9,282.88     | 2019/1/9   | 经营性用地        |
| 2  | 津东丽金 (挂)<br>2018-149 号 | 东丽区 | 东丽区金钟公路与<br>祝捷路交叉口西北侧        | 190,128.80             | 不大于 2.0                                     | 369,004.60             | 291,000.00 | 7,886.08     | 2018/8/22  | 经营性用地        |
| 3  | 津东丽程 (挂)<br>2018-141 号 | 东丽区 | 东丽区程新道与迭<br>山路交口东南侧          | 34,709.90              | 不大于 2.0                                     | 64,139.00              | 98,000.00  | 15,279.32    | 2018/6/29  | 经营性用地        |
| 4  | 津东丽津 (挂)<br>2017-015 号 | 东丽区 | 东丽区津滨大道与<br>雪山路交口东北侧         | 91,047.90              | ≤1.7                                        | 199,634.53             | 380,000.00 | 19,034.78    | 2017/7/21  | 经营性用地        |
| 5  | 津东丽津 (挂)<br>2016-105 号 | 东丽区 | 东丽区津滨大道与<br>沙柳路交叉口东北侧        | 64,606.30              | 城镇住宅不大于 2.0、商服不<br>大于 4.0                   | 167,447.80             | 302,000.00 | 18,035.47    | 2016/8/24  | 城镇住宅、商服      |
| 6  | 津东丽成 (挂)<br>2015-117 号 | 东丽区 | 东丽区迭山路与程<br>州道交口西南侧          | 72,358.90              | 不大于 2.0                                     | 144,717.80             | 76,000.00  | 5,251.60     | 2015/10/28 | 城镇住宅用地       |
| 7  | 津丽 (挂)<br>2014-05 号    | 东丽区 | 东丽区华明街映春<br>路以北、弘泰道以西        | 86,645.90              | 居住建筑面积不大于 106900<br>平方米,幼儿园建筑面积<br>4300 平方米 | 106,900.00             | 13,550.00  | 1,267.54     | 2015/1/14  | 城镇住宅、商服、科教用地 |

该表中的楼面地价为综合楼面地价

c. 经查询天津土地交易中心土地出让信息，自 2015 年至今，东丽区满江东道（李明庄）地块周边共出让城镇住宅商服地块 8 宗：津丽（挂）2018-07 号（东丽区金钟街规划诚盛道以南、思源东路以东）、津东丽程（挂）2018-141 号（东丽区程新道与迭山路交口东南侧）、津东丽程（挂）2017-092 号（东丽区程新道南侧、迭山路西侧）、津东丽津（挂）2017-015 号（东丽区津滨大道与雪山路交口东北侧）、津东丽津（挂）2017-021 号（东丽区津滨大道与沙柳路交口西北侧）、津东丽津（挂）2016-105 号（东丽区津滨大道与沙柳路交口东北侧）、津东丽成（挂）2015-117 号（东丽区迭山路与程州道交口西南侧）、津丽（挂）2014-05 号（东丽区华明街映春路以北、弘泰道以西）。本次评价东丽区满江东道（李明庄）地块土地整理项目参考上述 8 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示:

| 序号 | 地块编号                   | 区位  | 位置                           | 占地面积 (m <sup>2</sup> ) | 容积率                                         | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 成交总价<br>(万元) | 楼面价格 (元/<br>平米) | 出让日期       | 用途           |
|----|------------------------|-----|------------------------------|------------------------|---------------------------------------------|------------------------|--------------|-----------------|------------|--------------|
| 1  | 津丽 (挂)<br>2018-07 号    | 东丽区 | 东丽区金钟街规划<br>城盛道以南、思源东<br>路以东 | 23,556.20              | 不大于 1.5                                     | 35,333.85              | 32,800.00    | 9,282.88        | 2019/1/9   | 经营性用地        |
| 2  | 津东丽程 (挂)<br>2018-141 号 | 东丽区 | 东丽区程新道与迭<br>山路交口东南侧          | 34,709.90              | 不大于 2.0                                     | 64,139.00              | 98,000.00    | 15,279.32       | 2018/6/29  | 经营性用地        |
| 3  | 津东丽程 (挂)<br>2017-092 号 | 东丽区 | 东丽区程新道南侧、<br>迭山路西侧           | 59,628.80              | 不大于 2.0                                     | 119,257.60             | 315,000.00   | 26,413.41       | 2017/7/31  | 经营性用地        |
| 4  | 津东丽津 (挂)<br>2017-015 号 | 东丽区 | 东丽区津滨大道与<br>雪山路交口东北侧         | 91,047.90              | ≤1.7                                        | 199,634.53             | 380,000.00   | 19,034.78       | 2017/7/21  | 经营性用地        |
| 5  | 津东丽津 (挂)<br>2017-021 号 | 东丽区 | 东丽区津滨大道与<br>沙柳路交口西北侧         | 28,486.40              | 不大于 2.5                                     | 54,073.75              | 146,000.00   | 27,000.16       | 2017/3/29  | 经营性用地        |
| 6  | 津东丽津 (挂)<br>2016-105 号 | 东丽区 | 东丽区津滨大道与<br>沙柳路交口东北侧         | 64,606.30              | 城镇住宅不大于 2.0、商服不<br>大于 4.0                   | 167,447.80             | 302,000.00   | 18,035.47       | 2016/8/24  | 城镇住宅、商服      |
| 7  | 津东丽成 (挂)<br>2015-117 号 | 东丽区 | 东丽区迭山路与程<br>州道交口西南侧          | 72,358.90              | 不大于 2.0                                     | 144,717.80             | 76,000.00    | 5,251.60        | 2015/10/28 | 城镇住宅用地       |
| 8  | 津丽 (挂)<br>2014-05 号    | 东丽区 | 东丽区华明街映春<br>路以北、弘泰道以西        | 86,645.90              | 居住建筑面积不大于 106900<br>平方米,幼儿园建筑面积<br>4300 平方米 | 106,900.00             | 13,550.00    | 1,267.54        | 2015/1/14  | 城镇住宅、商服、科教用地 |

该表中的楼面地价为综合楼面地价

d. 经查询天津土地交易中心土地出让信息，自 2015 年至今，东丽区张贵庄路（整理储备）地块周边共出让城镇住宅商服地块 8 宗：津丽（挂）2018-07 号（东丽区金钟街规划诚盛道以南、思源东路以东）、津东丽程（挂）2018-141 号（东丽区程新道与迭山路交口东南侧）、津东丽程（挂）2017-092 号（东丽区程新道南侧、迭山路西侧）、津东丽津（挂）2017-015 号（东丽区津滨大道与雪山路交口东北侧）、津东丽津（挂）2017-021 号（东丽区津滨大道与沙柳路交口西北侧）、津东丽津（挂）2016-105 号（东丽区津滨大道与沙柳路交口东北侧）、津东丽成（挂）2015-117 号（东丽区迭山路与程州道交口西南侧）、津丽（挂）2014-05 号（东丽区华明街映春路以北、弘泰道以西）。本次评价东丽区张贵庄路（整理储备）地块土地整理项目参考上述 8 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示:

| 序号 | 地块编号                   | 区位  | 位置                           | 占地面积 (m <sup>2</sup> ) | 容积率                                         | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 成交总价<br>(万元) | 楼面价格 (元/<br>平米) | 出让日期       | 用途           |
|----|------------------------|-----|------------------------------|------------------------|---------------------------------------------|------------------------|--------------|-----------------|------------|--------------|
| 1  | 津丽 (挂)<br>2018-07 号    | 东丽区 | 东丽区金钟街规划<br>诚盛道以南、思源东<br>路以东 | 23,556.20              | 不大于 1.5                                     | 35,333.85              | 32,800.00    | 9,282.88        | 2019/1/9   | 经营性用地        |
| 2  | 津东丽程 (挂)<br>2018-141 号 | 东丽区 | 东丽区程新道与迭<br>山路交口东南侧          | 34,709.90              | 不大于 2.0                                     | 64,139.00              | 98,000.00    | 15,279.32       | 2018/6/29  | 经营性用地        |
| 3  | 津东丽程 (挂)<br>2017-092 号 | 东丽区 | 东丽区程新道南侧、<br>迭山路西侧           | 59,628.80              | 不大于 2.0                                     | 119,257.60             | 315,000.00   | 26,413.41       | 2017/7/31  | 经营性用地        |
| 4  | 津东丽津 (挂)<br>2017-015 号 | 东丽区 | 东丽区津滨大道与<br>雪山路交口东北侧         | 91,047.90              | ≤1.7                                        | 199,634.53             | 380,000.00   | 19,034.78       | 2017/7/21  | 经营性用地        |
| 5  | 津东丽津 (挂)<br>2017-021 号 | 东丽区 | 东丽区津滨大道与<br>沙柳路交口西北侧         | 28,486.40              | 不大于 2.5                                     | 54,073.75              | 146,000.00   | 27,000.16       | 2017/3/29  | 经营性用地        |
| 6  | 津东丽津 (挂)<br>2016-105 号 | 东丽区 | 东丽区津滨大道与<br>沙柳路交口东北侧         | 64,606.30              | 城镇住宅不大于 2.0、商服不<br>大于 4.0                   | 167,447.80             | 302,000.00   | 18,035.47       | 2016/8/24  | 城镇住宅、商服      |
| 7  | 津东丽成 (挂)<br>2015-117 号 | 东丽区 | 东丽区迭山路与程<br>州道交口西南侧          | 72,358.90              | 不大于 2.0                                     | 144,717.80             | 76,000.00    | 5,251.60        | 2015/10/28 | 城镇住宅用地       |
| 8  | 津丽 (挂)<br>2014-05 号    | 东丽区 | 东丽区华明街映春<br>路以北、弘泰道以西        | 86,645.90              | 居住建筑面积不大于 106900<br>平方米,幼儿园建筑面积<br>4300 平方米 | 106,900.00             | 13,550.00    | 1,267.54        | 2015/1/14  | 城镇住宅、商服、科教用地 |

该表中的楼面地价为综合楼面地价

## ②项目区土地出让价格及出让金收入预测

### a. 西青区芦北路（王兰庄）地块土地出让价格及出让金收入预测

2015 年至今西青区芦北路（王兰庄）地块周边共出让城镇住宅商服地块 7 宗：津西青（挂）2018-16 号（津西青（挂）2018-16-01 地块位于西青区精武镇迎水南路以西、慧群道以北；津西青（挂）2018-16-02 地块位于西青区大寺镇芦北路与赛达九支路交口东南侧）、津西青（挂）2018-08 号（西青区精武镇家兴路与丰华道交口）、津西青（挂）2018-07 号（西青区精武镇家兴路与迎华道交口）、津西青（挂）2018-02 号（西青区精武镇迎水南路以东）、津西青（挂）2017-02 号（西青区杨柳青镇企业服务中心以西）、津西青（挂）2016-08 号（西青区杨柳青镇行政许可服务中心以西）、津西青（挂）2015-01 号（西青区津港高速东侧、津纬东道以北）。根据出让价格及出让时间，并考虑地理位置及土地性质、使用年限等确定权重值。计算项目出让区域内住宅、商用土地 2019 年综合楼面地价为 8,026 元/平方米。

具体计算如下表：

| 序号 | 地块编号            | 占地面积(m <sup>2</sup> ) | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 成交总地价<br>(万元) | 楼面价格(元<br>/平米) | 权重   | 计算权重<br>(元/平米) |
|----|-----------------|-----------------------|-----------------------|---------------|----------------|------|----------------|
| 1  | 津西青（挂）2018-16 号 | 127,018.10            | 219,312.56            | 181,700.00    | 8,284.98       | 25%  | 2,071          |
| 2  | 津西青（挂）2018-08 号 | 52,188.80             | 104,377.60            | 100,300.00    | 9,609.34       | 7%   | 673            |
| 3  | 津西青（挂）2018-07 号 | 96,382.30             | 83,059.02             | 90,700.00     | 10,919.95      | 5%   | 546            |
| 4  | 津西青（挂）2018-02 号 | 109,674.50            | 160,901.70            | 155,200.00    | 9,645.64       | 7%   | 675            |
| 5  | 津西青（挂）2017-02 号 | 9,049.40              | 17,600.00             | 15,100.00     | 8,579.55       | 7%   | 601            |
| 6  | 津西青（挂）2016-08 号 | 1,969.10              | 4,958.00              | 3,400.00      | 6,857.60       | 24%  | 1,646          |
| 7  | 津西青（挂）2015-01 号 | 183,621.60            | 233,508.08            | 169,500.00    | 7,258.85       | 25%  | 1,815          |
|    | 综合楼面地价          |                       |                       |               |                | 100% | 8,026          |

注：参考占地面积、建筑面积、交易时间、项目地点、市场情况综合考虑权重，对于同一区域不同地块考虑项目地点不同分别测算。

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天津市 2019 年第一季度 GDP（4.5%）增速，现预测项目出让区土地价格如下：

| 项目          | 2019 年 | 第一年   | 第二年   | 第三年   | 第四年   | 第五年    |
|-------------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 楼面价格（元/平方米） | 8,026  | 8,387 | 8,765 | 9,159 | 9,571 | 10,002 |

b. 东丽区金钟公路地块土地出让价格及出让金收入预测

自 2015 年至今，东丽区金钟公路地块周边共出让城镇住宅商服地块 7 宗：津丽（挂）2018-07 号（东丽区金钟街规划诚盛道以南、思源东路以东）、津东丽金（挂）2018-149 号（东丽区金钟公路与祝捷路交口西北侧）、津东丽程（挂）2018-141 号（东丽区程新道与迭山路交口东南侧）、津东丽津（挂）2017-015 号（东丽区津滨大道与雪山路交口东北侧）、津东丽津（挂）2016-105 号（东丽区津滨大道与沙柳路交口东北侧）、津东丽成（挂）2015-117 号（东丽区迭山路与程州道交口西南侧）、津丽（挂）2014-05 号（东丽区华明街映春路以北、弘泰道以西）。根据出让价格及出让时间，并考虑地理位置及土地性质、使用年限等确定权重值。计算项目出让区域内住宅、商用土地 2019 年综合楼面地价为 7,227 元/平方米。

具体计算如下表：

| 序号 | 地块编号              | 占地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 成交总地价<br>(万元) | 楼面价格(元<br>/平方米) | 权重   | 计算权重<br>(元/平方米) |
|----|-------------------|---------------------------|------------------------|---------------|-----------------|------|-----------------|
| 1  | 津丽（挂）2018-07 号    | 23,556.20                 | 35,333.85              | 32,800.00     | 9,282.88        | 31%  | 2,878           |
| 2  | 津东丽金（挂）2018-149 号 | 190,128.80                | 369,004.60             | 291,000.00    | 7,886.08        | 30%  | 2,366           |
| 3  | 津东丽程（挂）2018-141 号 | 34,709.90                 | 64,139.00              | 98,000.00     | 15,279.32       | 2%   | 306             |
| 4  | 津东丽津（挂）2017-015 号 | 91,047.90                 | 199,634.53             | 380,000.00    | 19,034.78       | 2%   | 381             |
| 5  | 津东丽津（挂）2016-105 号 | 64,606.30                 | 167,447.80             | 302,000.00    | 18,035.47       | 2%   | 361             |
| 6  | 津东丽成（挂）2015-117 号 | 72,358.90                 | 144,717.80             | 76,000.00     | 5,251.60        | 13%  | 683             |
| 7  | 津丽（挂）2014-05 号    | 86,645.90                 | 106,900.00             | 13,550.00     | 1,267.54        | 20%  | 254             |
|    | 综合楼面地价            |                           |                        |               |                 | 100% | 7,227           |

注：参考占地面积、建筑面积、交易时间、项目地点、市场情况综合考虑权重，对于同一区域不同地块考虑项目地点不同分别测算。

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天津市 2019 年第一季度 GDP（4.5%）增速，现预测项目出让区土地价格如

下:

| 项目          | 2019 年 | 第一年   | 第二年   | 第三年   | 第四年   | 第五年   |
|-------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 楼面价格 (元/平米) | 7,227  | 7,552 | 7,892 | 8,247 | 8,618 | 9,006 |

c. 东丽区满江东道（李明庄）地块土地出让价格及出让金收入预测

自 2015 年至今，东丽区满江东道（李明庄）地块周边共出让城镇住宅商服地块 8 宗：津丽（挂）2018-07 号（东丽区金钟街规划诚盛道以南、思源东路以东）、津东丽程（挂）2018-141 号（东丽区程新道与迭山路交口东南侧）、津东丽程（挂）2017-092 号（东丽区程新道南侧、迭山路西侧）、津东丽津（挂）2017-015 号（东丽区津滨大道与雪山路交口东北侧）、津东丽津（挂）2017-021 号（东丽区津滨大道与沙柳路交口西北侧）、津东丽津（挂）2016-105 号（东丽区津滨大道与沙柳路交口东北侧）、津东丽成（挂）2015-117 号（东丽区迭山路与程州道交口西南侧）、津丽（挂）2014-05 号（东丽区华明街映春路以北、弘泰道以西）。根据出让价格及出让时间，并考虑地理位置及土地性质、使用年限等确定权重值。计算项目出让区域内住宅、商用土地 2019 年综合楼面地价为 10,796 元/平方米。

具体计算如下表:

| 序号 | 地块编号              | 占地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 成交总地价<br>(万元) | 楼面价格(元<br>/平米) | 权重   | 计算权重<br>(元/平米) |
|----|-------------------|---------------------------|------------------------|---------------|----------------|------|----------------|
| 1  | 津丽（挂）2018-07 号    | 23,556.20                 | 35,333.85              | 32,800.00     | 9,282.88       | 20%  | 1,857          |
| 2  | 津东丽程（挂）2018-141 号 | 34,709.90                 | 64,139.00              | 98,000.00     | 15,279.32      | 18%  | 2,750          |
| 3  | 津东丽程（挂）2017-092 号 | 59,628.80                 | 119,257.60             | 315,000.00    | 26,413.41      | 5%   | 1,321          |
| 4  | 津东丽津（挂）2017-015 号 | 91,047.90                 | 199,634.53             | 380,000.00    | 19,034.78      | 5%   | 952            |
| 5  | 津东丽津（挂）2017-021 号 | 28,486.40                 | 54,073.75              | 146,000.00    | 27,000.16      | 5%   | 1,350          |
| 6  | 津东丽津（挂）2016-105 号 | 64,606.30                 | 167,447.80             | 302,000.00    | 18,035.47      | 7%   | 1,262          |
| 7  | 津东丽成（挂）2015-117 号 | 72,358.90                 | 144,717.80             | 76,000.00     | 5,251.60       | 20%  | 1,050          |
| 8  | 津丽（挂）2014-05 号    | 86,645.90                 | 106,900.00             | 13,550.00     | 1,267.54       | 20%  | 254            |
|    | 综合楼面地价            |                           |                        |               |                | 100% | 10,796         |

注：参考占地面积、建筑面积、交易时间、项目地点、市场情况综合考虑权重，对于同一区

域不同地块考虑项目地点不同分别测算。

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天津市 2019 年第一季度 GDP（4.5%）增速，现预测项目出让区土地价格如下：

| 项目         | 2019 年 | 第一年    | 第二年    | 第三年    | 第四年    | 第五年    |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 楼面价格（元/平米） | 10,796 | 11,281 | 11,789 | 12,320 | 12,874 | 13,453 |

d. 东丽区张贵庄路（整理储备）地块土地出让价格及出让金收入预测

自 2015 年至今，东丽区张贵庄路（整理储备）地块周边共出让城镇住宅商服地块 8 宗：津丽（挂）2018-07 号（东丽区金钟街规划诚盛道以南、思源东路以东）、津东丽程（挂）2018-141 号（东丽区程新道与迭山路交口东南侧）、津东丽程（挂）2017-092 号（东丽区程新道南侧、迭山路西侧）、津东丽津（挂）2017-015 号（东丽区津滨大道与雪山路交口东北侧）、津东丽津（挂）2017-021 号（东丽区津滨大道与沙柳路交口西北侧）、津东丽津（挂）2016-105 号（东丽区津滨大道与沙柳路交口东北侧）、津东丽成（挂）2015-117 号（东丽区迭山路与程州道交口西南侧）、津丽（挂）2014-05 号（东丽区华明街映春路以北、弘泰道以西）。根据出让价格及出让时间，并考虑地理位置及土地性质、使用年限等确定权重值。计算项目出让区域内住宅、商用土地 2019 年综合楼面地价为 9,748 元/平方米。

具体计算如下表：

| 序号 | 地块编号              | 占地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 成交总地价<br>(万元) | 楼面价格(元<br>/平米) | 权重  | 计算权重<br>(元/平米) |
|----|-------------------|---------------------------|------------------------|---------------|----------------|-----|----------------|
| 1  | 津丽（挂）2018-07 号    | 23,556.20                 | 35,333.85              | 32,800.00     | 9,282.88       | 35% | 3,249          |
| 2  | 津东丽程（挂）2018-141 号 | 34,709.90                 | 64,139.00              | 98,000.00     | 15,279.32      | 11% | 1,681          |
| 3  | 津东丽程（挂）2017-092 号 | 59,628.80                 | 119,257.60             | 315,000.00    | 26,413.41      | 4%  | 1,057          |
| 4  | 津东丽津（挂）2017-015 号 | 91,047.90                 | 199,634.53             | 380,000.00    | 19,034.78      | 4%  | 761            |
| 5  | 津东丽津（挂）2017-021 号 | 28,486.40                 | 54,073.75              | 146,000.00    | 27,000.16      | 4%  | 1,080          |
| 6  | 津东丽津（挂）2016-105 号 | 64,606.30                 | 167,447.80             | 302,000.00    | 18,035.47      | 4%  | 721            |
| 7  | 津东丽成（挂）2015-117 号 | 72,358.90                 | 144,717.80             | 76,000.00     | 5,251.60       | 18% | 945            |

|   |                |           |            |           |          |      |       |
|---|----------------|-----------|------------|-----------|----------|------|-------|
| 8 | 津丽（挂）2014-05 号 | 86,645.90 | 106,900.00 | 13,550.00 | 1,267.54 | 20%  | 254   |
|   | 综合楼面地价         |           |            |           |          | 100% | 9,748 |

注：参考占地面积、建筑面积、交易时间、项目地点、市场情况综合考虑权重，对于同一区域不同地块考虑项目地点不同分别测算。

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天津市 2019 年第一季度 GDP（4.5%）增速，现预测项目出让区土地价格如下：

| 项目         | 2019 年 | 第一年    | 第二年    | 第三年    | 第四年    | 第五年    |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 楼面价格（元/平米） | 9,748  | 10,187 | 10,645 | 11,124 | 11,625 | 12,148 |

## （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（分别以天津市 2019 年第一季度 GDP 增速（4.5%）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天津市 2019 年第一季度 GDP 增速（4.5%）的 100%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

| 项目              | 2019 年       | 第一年          | 第二年          | 第三年          | 第四年          | 第五年          |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 西青区芦北路（王兰庄）地块   | 164,890.18   | 172,310.24   | 180,064.20   | 188,167.08   | 196,634.60   | 205,483.16   |
| 东丽区金钟公路地块       | 1,626,446.79 | 1,699,636.90 | 1,776,120.56 | 1,856,045.98 | 1,939,568.05 | 2,026,848.62 |
| 东丽区满江东道（李明庄）地块  | 832,555.29   | 870,020.28   | 909,171.19   | 950,083.90   | 992,837.67   | 1,037,515.37 |
| 东丽区张贵庄路（整理储备）地块 | 2,873,675.85 | 3,002,991.27 | 3,138,125.88 | 3,279,341.54 | 3,426,911.91 | 3,581,122.94 |
| 合计              | 5,497,568.12 | 5,744,958.68 | 6,003,481.82 | 6,273,638.51 | 6,555,952.24 | 6,850,970.09 |

测算表二、预计土地价格增速为天津市 2019 年第一季度 GDP 增速（4.5%）的 90%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

| 项目              | 2019 年       | 第一年          | 第二年          | 第三年          | 第四年          | 第五年          |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 西青区芦北路(王兰庄)地块   | 148,401.16   | 155,079.21   | 162,057.78   | 169,350.38   | 176,971.14   | 184,934.84   |
| 东丽区金钟公路地块       | 1,463,802.11 | 1,529,673.21 | 1,598,508.50 | 1,670,441.39 | 1,745,611.25 | 1,824,163.75 |
| 东丽区满江东道(李明庄)地块  | 749,299.76   | 783,018.25   | 818,254.07   | 855,075.51   | 893,553.91   | 933,763.83   |
| 东丽区张贵庄路(整理储备)地块 | 2,586,308.27 | 2,702,692.14 | 2,824,313.29 | 2,951,407.39 | 3,084,220.72 | 3,223,010.65 |
| 合计              | 4,947,811.31 | 5,170,462.81 | 5,403,133.64 | 5,646,274.65 | 5,900,357.01 | 6,165,873.08 |

测算表三、预计土地价格增速为天津市 2019 年第一季度 GDP 增速(4.5%)的 80%

#### 项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

| 项目              | 2019 年       | 第一年          | 第二年          | 第三年          | 第四年          | 第五年          |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 西青区芦北路(王兰庄)地块   | 131,912.14   | 137,848.19   | 144,051.36   | 150,533.67   | 157,307.68   | 164,386.53   |
| 东丽区金钟公路地块       | 1,301,157.43 | 1,359,709.52 | 1,420,896.45 | 1,484,836.79 | 1,551,654.44 | 1,621,478.89 |
| 东丽区满江东道(李明庄)地块  | 666,044.23   | 696,016.22   | 727,336.95   | 760,067.12   | 794,270.14   | 830,012.29   |
| 东丽区张贵庄路(整理储备)地块 | 2,298,940.68 | 2,402,393.01 | 2,510,500.70 | 2,623,473.23 | 2,741,529.53 | 2,864,898.36 |
| 合计              | 4,398,054.49 | 4,595,966.95 | 4,802,785.46 | 5,018,910.80 | 5,244,761.79 | 5,480,776.07 |

#### (3) 土地出让收益预测

按融资存续期第五年全部出售完土地自融资开始日起第五年全部完成挂牌交易：

测算表四：预计土地价格增速为天津市 2019 年第一季度 GDP 增速（4.5%）的 100%

天津市土地整理中心四个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

| 序号 | 项目                 | 单位 | 西青区芦北路（王<br>兰庄）地块 | 东丽区金钟公路<br>地块 | 东丽区满江东道<br>（李明庄）地块 | 东丽区张贵庄路<br>（整理储备）地块 | 合计           |
|----|--------------------|----|-------------------|---------------|--------------------|---------------------|--------------|
| 一  | 出让土地回款             | 万元 | 205,483.16        | 2,026,848.62  | 1,037,515.37       | 3,581,122.94        | 6,850,970.09 |
| 二  | 用于资金平衡土地相关收益       | 万元 |                   |               |                    |                     | -            |
| 1  | 土地出让收入             | 万元 | 205,483.16        | 2,026,848.62  | 1,037,515.37       | 3,581,122.94        | 6,850,970.09 |
| 2  | 四项基本政策成本           | 万元 | 13,983.20         | 144,783.00    | 50,222.00          | 193,288.00          | 402,276.20   |
| 3  | 政府收益 (1*25%)       | 万元 | 51,370.79         | 506,712.15    | 259,378.84         | 895,280.74          | 1,712,742.52 |
| 4  | 政策性基金 (3*36%)      | 万元 | 18,493.48         | 182,416.38    | 93,376.38          | 322,301.07          | 616,587.31   |
| 5  | 预计可偿债收入 (1-2-3)    | 万元 | 140,129.17        | 1,375,353.46  | 727,914.53         | 2,492,554.21        | 4,735,951.37 |
| 6  | 可返还政府收益            | 万元 |                   |               |                    |                     | -            |
| 7  | 用于资金平衡土地相关收益 (5+6) | 万元 | 140,129.17        | 1,375,353.46  | 727,914.53         | 2,492,554.21        | 4,735,951.37 |

四项基本政策性成本

| 序号 | 项目        | 单位 | 西青区芦北路（王<br>兰庄）地块 | 东丽区金钟公路<br>地块 | 东丽区满江东道<br>（李明庄）地块 | 东丽区张贵庄路<br>（整理储备）地块 | 合计         |
|----|-----------|----|-------------------|---------------|--------------------|---------------------|------------|
| 1  | 铁路建设费     | 万元 | 2,684.00          | 21,000.00     | 7,806.00           | 31,148.00           | 62,638.00  |
| 2  | 市政基础设施建设费 | 万元 | 6,163.20          | 67,518.00     | 23,136.00          | 88,440.00           | 185,257.20 |
| 3  | 市容环境管理维护费 | 万元 | 3,081.60          | 33,759.00     | 11,568.00          | 44,220.00           | 92,628.60  |
| 4  | 平衡费       | 万元 | 2,054.40          | 22,506.00     | 7,712.00           | 29,480.00           | 61,752.40  |
|    | 合计        | 万元 | 13,983.20         | 144,783.00    | 50,222.00          | 193,288.00          | 402,276.20 |

测算表五：预计土地价格增速为天津市 2019 年第一季度 GDP 增速（4.5%）的 90%

天津市土地整理中心四个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

| 序号 | 项目                | 单位 | 西青区芦北路（王<br>兰庄）地块 | 东丽区金钟公路<br>地块 | 东丽区满江东道<br>（李明庄）地块 | 东丽区张贵庄路<br>（整理储备）地块 | 合计           |
|----|-------------------|----|-------------------|---------------|--------------------|---------------------|--------------|
| 一  | 出让土地回款            | 万元 | 184,934.84        | 1,824,163.75  | 933,763.83         | 3,223,010.65        | 6,165,873.07 |
| 二  | 用于资金平衡土地相关收益      | 万元 |                   |               |                    |                     | -            |
| 1  | 土地出让收入            | 万元 | 184,934.84        | 1,824,163.75  | 933,763.83         | 3,223,010.65        | 6,165,873.07 |
| 2  | 四项基本政策成本          | 万元 | 13,983.20         | 144,783.00    | 50,222.00          | 193,288.00          | 402,276.20   |
| 3  | 政府收益(1*25%)       | 万元 | 46,233.71         | 456,040.94    | 233,440.96         | 805,752.66          | 1,541,468.27 |
| 4  | 政策性基金(3*36%)      | 万元 | 16,644.14         | 164,174.74    | 84,038.74          | 290,070.96          | 554,928.58   |
| 5  | 预计可偿债收入(1-2-3)    | 万元 | 124,717.93        | 1,223,339.82  | 650,100.87         | 2,223,969.99        | 4,222,128.61 |
| 6  | 可返还政府收益           | 万元 |                   |               |                    |                     | -            |
| 7  | 用于资金平衡土地相关收益(5+6) | 万元 | 124,717.93        | 1,223,339.82  | 650,100.87         | 2,223,969.99        | 4,222,128.61 |

四项基本政策性成本

| 序号 | 项目        | 单位 | 西青区芦北路（王<br>兰庄）地块 | 东丽区金钟公路<br>地块 | 东丽区满江东道<br>（李明庄）地块 | 东丽区张贵庄路<br>（整理储备）地块 | 合计         |
|----|-----------|----|-------------------|---------------|--------------------|---------------------|------------|
| 1  | 铁路建设费     | 万元 | 2,684.00          | 21,000.00     | 7,806.00           | 31,148.00           | 62,638.00  |
| 2  | 市政基础设施建设费 | 万元 | 6,163.20          | 67,518.00     | 23,136.00          | 88,440.00           | 185,257.20 |
| 3  | 市容环境管理维护费 | 万元 | 3,081.60          | 33,759.00     | 11,568.00          | 44,220.00           | 92,628.60  |
| 4  | 平衡费       | 万元 | 2,054.40          | 22,506.00     | 7,712.00           | 29,480.00           | 61,752.40  |
|    | 合计        | 万元 | 13,983.20         | 144,783.00    | 50,222.00          | 193,288.00          | 402,276.20 |

测算表六：预计土地价格增速为天津市 2019 年第一季度 GDP 增速（4.5%）的 80%

天津市土地整理中心四个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

| 序号 | 项目                | 单位 | 西青区芦北路（王<br>兰庄）地块 | 东丽区金钟公路<br>地块 | 东丽区满江东道<br>（李明庄）地块 | 东丽区张贵庄路<br>（整理储备）地块 | 合计           |
|----|-------------------|----|-------------------|---------------|--------------------|---------------------|--------------|
| 一  | 出让土地回款            | 万元 | 164,386.53        | 1,621,478.89  | 830,012.29         | 2,864,898.36        | 5,480,776.07 |
| 二  | 用于资金平衡土地相关收益      | 万元 |                   |               |                    |                     | -            |
| 1  | 土地出让收入            | 万元 | 164,386.53        | 1,621,478.89  | 830,012.29         | 2,864,898.36        | 5,480,776.07 |
| 2  | 四项基本政策成本          | 万元 | 13,983.20         | 144,783.00    | 50,222.00          | 193,288.00          | 402,276.20   |
| 3  | 政府收益(1*25%)       | 万元 | 41,096.63         | 405,369.72    | 207,503.07         | 716,224.59          | 1,370,194.01 |
| 4  | 政策性基金(3*36%)      | 万元 | 14,794.79         | 145,933.10    | 74,701.11          | 257,840.85          | 493,269.85   |
| 5  | 预计可偿债收入(1-2-3)    | 万元 | 109,306.70        | 1,071,326.17  | 572,287.22         | 1,955,385.77        | 3,708,305.86 |
| 6  | 可返还政府收益           | 万元 |                   |               |                    |                     | -            |
| 7  | 用于资金平衡土地相关收益(5+6) | 万元 | 109,306.70        | 1,071,326.17  | 572,287.22         | 1,955,385.77        | 3,708,305.86 |

四项基本政策性成本

| 序号 | 项目        | 单位 | 西青区芦北路（王<br>兰庄）地块 | 东丽区金钟公路<br>地块 | 东丽区满江东道<br>（李明庄）地块 | 东丽区张贵庄路<br>（整理储备）地块 | 合计         |
|----|-----------|----|-------------------|---------------|--------------------|---------------------|------------|
| 1  | 铁路建设费     | 万元 | 2,684.00          | 21,000.00     | 7,806.00           | 31,148.00           | 62,638.00  |
| 2  | 市政基础设施建设费 | 万元 | 6,163.20          | 67,518.00     | 23,136.00          | 88,440.00           | 185,257.20 |
| 3  | 市容环境管理维护费 | 万元 | 3,081.60          | 33,759.00     | 11,568.00          | 44,220.00           | 92,628.60  |
| 4  | 平衡费       | 万元 | 2,054.40          | 22,506.00     | 7,712.00           | 29,480.00           | 61,752.40  |
|    | 合计        | 万元 | 13,983.20         | 144,783.00    | 50,222.00          | 193,288.00          | 402,276.20 |

根据上述测算，在按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5%的 100%计算土地价格增长率时，用于平衡土地相关收益为 4,735,951.37 万元；

同理计算，在按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5%的 90%计算土地价格增长率时，用于平衡土地相关收益为 4,222,128.61 万元；

同理计算，在按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5%的 80%计算土地价格增长率时，用于平衡土地相关收益为 3,708,305.86 万元。

#### （五）前期投入说明

##### 1. 东丽区金钟公路地块

本次发债前，已支付东丽区金钟公路地块征地补偿费及其他土地整理成本 36,300 万元，资金来源为其他融资；应收回土地整理成本 4,700 万元，土地整理成本净投入金额为 31,600 万元。

##### 2. 东丽区满江东道（李明庄）地块

本次发债前，已支付东丽区满江东道（李明庄）地块征地补偿费及其他土地整理成本 295,788 万元，资金来源为其他融资；已收回土地整理成本 35,288 万元，土地整理成本净投入金额为 260,500 万元。

##### 3. 东丽区张贵庄路（整理储备）地块

本次发债前，已支付东丽区张贵庄路（整理储备）地块征地补偿费及其他土地整理成本 1,083,300 万元，资金来源为土地储备专项债 44 亿元、其他融资 64.33 亿元；已收回土地整理成本 686,600 万元，应收回土地整理成本 134,400 万元，土地整理成本净投入金额为 262,300 万元。

上述土地整理成本净投入总额 554,400 万元已包含在收益与资金自求平衡测算数据中。

#### （六）还本付息的测算

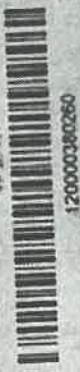
经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的西青区芦北路（王兰庄）地块土地整理项目、东丽区金钟公路地块土地整理项目、东丽区满江东道（李明庄）地块土地整理项目、东丽区张贵庄路（整理储备）地块土地整理项目，在土地挂牌出让价格分别以天津市 2019 年第一季度 GDP 增速（4.5%）的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融

资自求平衡。

#### （七）其他说明

本期发行土地储备专项债券所募集的 30.5 亿元，天津市土地整理中心将结合实际统筹规划使用，全部用于土地收储，即“西青区芦北路（王兰庄）地块”项目、“东丽区金钟公路地块”项目、“东丽区满江东道（李明庄）地块”项目和“东丽区张贵庄路（整理储备）地块”项目。

姓名 韩正祥  
性别 女  
出生日期 1963年03月07日  
工作单位 天津市天华有限责任会计师事务所  
身份证号码 120102030307190  
执业证书编号



120000360260

注册会计证书变更事项登记  
同意调出  
同意调入  
Stamp of the Institute of CPAs  
2010年7月15日

Stamp of the Institute of CPAs  
2010年7月15日  
同意调出  
同意调入  
Stamp of the Institute of CPAs  
2010年7月15日

一、注册会计证书执行业务，必要时应向委托方出示本证书。  
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。  
三、注册会计证书止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。  
四、本证书遗失，应向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。  
NOTES  
2010.12.31

1. When purchasing the CPA shall show the client this certificate when necessary.  
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.  
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.  
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of renewal after making an announcement of loss on the newspaper.  
同意调出 2010.7.15

年度检验登记

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



年度检验登记

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

年 月 日

|   |   |   |
|---|---|---|
| 生 | 年 | 月 |
| 日 | 日 | 日 |

本证书经检验合格，继续有效一年。

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

年度检验登记

年度檢驗登記

[illegible]

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

1. When purchasing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall retain the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting maturity business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

## NOTES

- 一、注册会计师应先行发表意见，必要时须向委托方出示
- 二、注册会计师只限于本人使用，不得转让、涂改
- 三、注册会计师应予以执行决定在审计时，应持本证
- 四、本证遗失如属本人，应立即向主管注册会计师报告，登报声明作废后，再行补发本证。

王 季 車



|      |           |     |               |               |                   |
|------|-----------|-----|---------------|---------------|-------------------|
| 姓    | 全名        | 性别  | 出生日期          | 工作单位          | 身份证号码             |
| 孙    | Full name | Sex | Date of birth | Working place | Identity card No. |
| 祖    |           |     |               |               |                   |
| 男    |           |     |               |               |                   |
| 女    |           |     |               |               |                   |
| 1970 |           |     |               |               |                   |
| 中国   |           |     |               |               |                   |
| 天津   |           |     |               |               |                   |
| 1201 |           |     |               |               |                   |

中瑞后年會計師事務所 (特許)  
臺灣分所  
10011550061111021



孙琦



120000380257

# 授 权 书

No. 01

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）首席合伙人、主任会计师方文森授权合伙人高绮云、周铁鸥、廉彩桃、沈芳、欧伟胜、王自勇、韩正萍、苏琪在审计、验资报告中签章，该授权有效期自 2019 年 1 月 1 日始至 2019 年 12 月 31 日止。

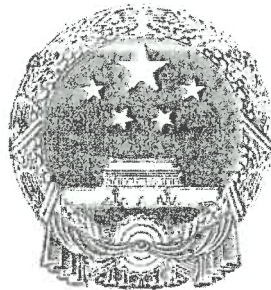
首席合伙人、主任会计师：



中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

2019 年 1 月 1 日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 911201166688390414 (10-1)

名称 中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室

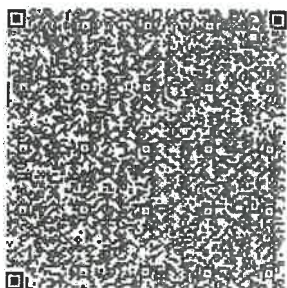
执行事务合伙人 方文森;黄庆林;龙晖;史世利;阴兆银;王建国;高绮云;尹琳;王勤;成志城;姚运海;刘文俊

成立日期 二000年九月十九日

合伙期限 2000年09月19日至长期

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,出具有关的报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其它业务。(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)



登记机关



2018年12月10日

每年1月1日至6月30日,应登录公示系统报送年度报告,逾期列入经营异常名录