

山东省 注册会计师 行业报告防伪页

报告标题: 2019年山东省(枣庄市)土储专项债券
(二期)项目收益与融资自求平衡专项评
价报告

报告文号: 和信专字(2019)第010029号

客户名称: 枣庄市财政局

报告时间: 2019-07-18

签字注册会计师: 赵卫华 (CPA: 370900010010)
孟庆福 (CPA: 370100011171)



0105312019071806183419

报告文号: 和信专字(2019)第010029号

事务所名称: 山东和信会计师事务所(特殊普通合
伙)济南分所

事务所电话: 0531-86399638

传真: 0531-86399638

通讯地址: 济南市市中区石棚街12号银座晶都国
际35A层1号房

电子邮件: hexinjinan@126.com

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

2019年山东省(枣庄市)土储专项债券(二期)

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字【2019】第 010029 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2019年山东省(枣庄市)土储专项债券(二期)(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》。枣庄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,在枣庄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,本次评价的枣庄市市中区土地储备项目,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

2019年山东省(枣庄市)土储专项债券(二期)项目总投资为5.58亿元,项目资本金为1.12亿元,拟通过发行土储专项债券融资4.46亿元,本次拟融资3亿元,假设融资利率为4.00%,期限为三年,在债券存续期内,按年支付债券利息,到期一次性偿还本金,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	44,600.00		44,600.00	4.00%	1,784.00
第二年	44,600.00		44,600.00	4.00%	1,784.00
第三年	44,600.00	44,600.00		4.00%	1,784.00
合计		44,600.00			5,352.00

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

枣庄市土地储备项目包含两块土地,分别为夏庄地块及第六棉纺厂地块,坐落于枣庄市市中区的拟收储地块(以下简称“市中区地块项目”),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,市中区按枣庄市2019年预期增速(5.50%)与2019年枣庄市GDP最近三年平均增速(6.13%)孰低确定目标增速。市中区2019年GDP的目标增速如表2所示:

地区	2019年GDP目标增速的100%	2019年GDP目标增速的90%	2019年GDP目标增速的80%
枣庄市市中区	5.50%	4.95%	4.40%

(2) 出让产生的净现金流入

假设枣庄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,分别以市中区2019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 2019 年 GDP 目标增速的 100%	按 2019 年 GDP 目标增速的 90%	按 2019 年 GDP 目标增速的 80%
市中区地块项目	63,261.06	62,220.60	61,198.07
合计	63,261.06	62,220.60	61,198.07

(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：假设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，分别按各区市 2019 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	按 2019 年 GDP 目标增速的 100%计算的本息覆盖倍数	按 2019 年 GDP 目标增速的 90%计算的本息覆盖倍数	按 2019 年 GDP 目标增速的 80%计算的本息覆盖倍数
市中区地块项目	1.27	1.25	1.23

表 4-1-1: 按 2019 年 GDP 目标增速 5.50%的 100%比例计算市中区地块项目土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		1,784.00	1,784.00		-
第二年		1,784.00	1,784.00		-
第三年	44,600.00	1,784.00	46,384.00	63,261.06	63,261.06
合计	44,600.00	5,352.00	49,952.00	63,261.06	63,261.06
本息覆盖倍数	1.27				

表 4-1-2: 按 2019 年 GDP 目标增速 5.50%的 90%比例计算市中区地块项目土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付	项目收益合计
----	--------	--------

	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年	-	1,784.00	1,784.00		-
第二年	-	1,784.00	1,784.00		-
第三年	44,600.00	1,784.00	46,384.00	62,220.60	62,220.60
合计	44,600.00	5,352.00	49,952.00	62,220.60	62,220.60
本息覆盖倍数					1.25

表 4-1-3: 按 2019 年 GDP 目标增速 5.5% 的 80% 比例计算市中区地块项目土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年	-	1,784.00	1,784.00		-
第二年	-	1,784.00	1,784.00		-
第三年	44,600.00	1,784.00	46,384.00	61,198.07	61,198.07
合计	44,600.00	5,352.00	49,952.00	61,198.07	61,198.07
本息覆盖倍数					1.23

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 2019 年枣庄市土储 (二期)项目专项债券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,为枣庄市土储项目提供足够的资金支持。同时,拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段,为项目提供了稳定的现金流入,能够满足 2019 年枣庄市土储 (二期)项目专项债券还本付息要求。

本专项报告仅供发行人本次发行 2019 年山东省(枣庄市)土储专项债券(二期)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

和信会计师事务所(特殊普通合伙)

济南分所

中国·济南

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2018 年 7 月 18 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

本次预测以市中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3年项目所在地区地块成交情况、2019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，以2019年GDP目标增速的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅，编制2019年市中区地块项目土地出让收益预测表。

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

枣庄市本次融资涉及市中区土地拟储备项目，拟收储两块地块，其中夏庄地块位于枣庄经济开发区 S348 以东、长江六路以西、长江路以南、夏庄村南耕地以北，该地块土地整理面积约为 659,152.99 平方米，规划用地性质为工业用地；第六棉纺厂地块位于枣庄市市中区建设路以西、刘岭路以南、人民路以北，整理土地面积约为 73,222.53 平方米，规划用地性质为住宅用地。

2. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

枣庄市本次融资涉及两个土地储备地块项目总投资 55,803.17 万元。其中市中区夏庄地块项目预计总投资 27,232.98 万元,市中区第六棉纺厂地块项目预计总投资 28,570.19 万元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政资金出资和发行政府专项债券。

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

市中区夏庄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	SZ(工)2017-3	长江七路东侧、西安路西侧、汇泉路北侧	158,259.00	92,500,000.00	584.48	工业
2017	SZ(工)2018-2	谷山南路西侧、长江六路东侧、长江路南侧	30,005.00	12,050,000.00	401.60	工业
	合计		188,264.00	104,550,000.00	555.34	
	预测价格				555.34	

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。

市中区第六棉纺厂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
2019	SZ2019-10	市中区解放路南路东侧、印染路南北两侧	55,872.00	225,600,000.00	4,037.80	商住

2019	SZ2019-1	市中区解放路西侧、新声路北侧	3,975.00	35,000,000.00	8,805.03	商住
2018	SZ2018-3 2	市中区东沙河东侧、建设路北路西侧、建华路北侧	15,039.00	67,700,000.00	4,501.63	商住
2018	SZ2018-3 3	市中区东沙河东侧、建设北路西侧、建华路南侧	8,194.00	36,900,000.00	4,503.30	商住
2019	SZ2018-3 1	市中区建华路南侧、怡华园路东侧	32,427.00	185,000,000.00	5,705.12	住宅
	合计		115,507.00	550,200,000.00	4,763.35	
	预测价格				4,763.35	

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

（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%预测土地价格增长。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2019年市中区GDP目标增速的100%计算

项目土地出让收入预测表

项目	2019年	第一年	第二年	第三年
市中区地块项目	71,483.65	75,415.25	79,563.09	83,939.06
土地出让收入合计	71,483.65	75,415.25	79,563.09	83,939.06

测算表二：预计土地价格增速为2019年市中区GDP目标增速的90%计算

项目土地出让收入预测表

项目	2019年	第一年	第二年	第三年
市中区地块项目	71,483.65	75,022.09	78,735.69	82,633.10
土地出让收入合计	71,483.65	75,022.09	78,735.69	82,633.10

测算表三：预计土地价格增速为2019年市中区GDP目标增速的80%计算

项目土地出让收入预测表

项目	2019年	第一年	第二年	第三年
市中区地块项目	71,483.65	74,628.93	77,912.61	81,340.76
土地出让收入合计	71,483.65	74,628.93	77,912.61	81,340.76

（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 2019 年市中区 GDP 目标增速的 100%

枣庄市土地储备项目第三年土地出让收益测算表

序号	项目	市中区地块项目	合计
一	出让土地回款	83,939.06	83,939.06
二	用于资金平衡土地相关收益	63,261.06	63,261.06
1	土地出让收入	83,939.06	83,939.06
2	基本政策成本及政府基金	20,678.01	20,678.01
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	63,261.06	63,261.06

测算表五：预计土地价格增速为 2019 年市中区 GDP 目标增速的 90%

枣庄市土地储备项目第三年土地出让收益测算表

序号	项目	市中区地块项目	合计
一	出让土地回款	82,633.10	82,633.10
二	用于资金平衡土地相关收益	62,220.60	62,220.60
1	土地出让收入	82,633.10	82,633.10
2	基本政策成本及政府基金	20,412.51	20,412.51
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	62,220.60	62,220.60

测算表六：预计土地价格增速为 2019 年市中区 GDP 目标增速的 80%

枣庄市土地储备项目第三年土地出让收益测算表

序号	项目	市中区地块项目	合计
一	出让土地回款	81,340.76	81,340.76
二	用于资金平衡土地相关收益	61,198.07	61,198.07
1	土地出让收入	81,340.76	81,340.76
2	基本政策成本及政府基金	20,142.69	20,142.69
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	61,198.07	61,198.07

根据上述测算，在按 2019 年市中区 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 63,261.06 万元。

同理计算，在按 2019 年市中区 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 62,220.60 万元。

同理计算,在按 2019 年市中区 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 61,198.07 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,本次评价的市中区地块项目在土地挂牌出让价格分别以 2019 年枣庄市 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。

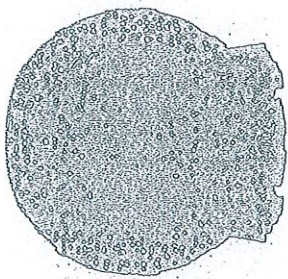
说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



2013 06 24

中华人民共和国财政部



会计师事务所分所 执业证书



名称: 山东和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人: 赵卫华

办公场所: 济南市市中区石棚街12号

银座晶都国际广场35A层1号房

分所编号: 370100013706

批准设立文号: 鲁财会(2013)23号

批准设立日期: 2013年06月24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 372801700830107
 Identity card No.



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: 370800010010
 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 年 月 日



月 日



姓 孟庆福

Full name

性 男

Sex

出生日期 084-10-12

Date of birth

工作单位 山东海信会计师事务所(特殊

普通合伙) 济南分所

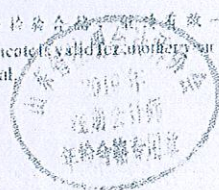
身份证号 71521108410125237

Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效一年。
This certificate is valid for one year after
this renewal.



证书编号: 70100011171
No. of Certificate

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

发证日期: 2014 年 10 月 12 日
Date of Issuance

年 月 日
/ /