

NYWHCPA

報 告 書

REPORT

寧陽萬和有限責任會計師事務所

NING YANG WAN HE YOU XIAN ZE REN KUI JI SHI SHI WU SUO

### 山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2019年山东省(泰安市宁阳县)土储专项债券(一期)项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号: 宁万和专审字[2019]第009号

客户名称: 宁阳县财政局

报告时间: 2019-07-18

签字注册会计师: 宋现军 (CPA: 370800030001)  
侯俊峰 (CPA: 370800030006)



0105382019071806183111  
报告文号: 宁万和专审字[2019]第009号

事务所名称: 宁阳万和有限责任会计师事务所

事务所电话: 13345283129

传真: 0538-5635056

通讯地址: 宁阳县城东街201号

电子邮件: sdnywh@sina.com



# 2019年山东省（泰安市宁阳县）土储专项债券（一期） 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

宁万和专审字[2019]第009号

根据财预〔2017〕62号《财政部 国土资源部关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》的规定，我们接受宁阳县财政局委托，对2019年山东省（泰安市宁阳县）土地储备专项债券（一期）（以下简称“本期债券”）募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具了专项评价报告。

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》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价仅供发行人本次发行2019年山东省（泰安市宁阳县）土地储备专项债券（一期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表（分别以泰安市2019年GDP目标增速6%的100%，90%，80%比例计算土地价格的增长）公允的反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了发行人提供的有关的基础数据。

总体评价结果如下：

## 1、本期债券应付本息情况

项目总投资额6600万元，项目资本金1400万元，剩余资金发行人拟就该地块土地储备项目计划发行2019年宁阳县土储专项债券5200万元。假设债券票面利率4.0%，期

限三年，债券存续期间每年年末支付债券利息 208 万元，到期后一次偿还本金，自发行之日起三年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年	5200.00		5200.00	4%	208.00
第二年	5200.00		5200.00	4%	208.00
第三年	5200.00	5200.00	0.00	4%	208.00
合计		5200.00			624.00

## 2、出让产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件与依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现，宁阳县土地储备项目具体位置兴隆街以南，兴隆小区以西。经查询宁阳县土地出让信息，项目成交地价参考近期土地出让价格。

泰安市 2016-2018 年全市国内生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.2%、6.8%和 5.7%，近三年平均增速 6.6%，在泰安市政府工作报告中预测 2019 年预期 GDP 目标增速为 6%，此次预测考虑近三年平均增速与 2019 年目标增速，依据谨慎性原则（孰低）按 6%计算土地价格的的增长，即预期 GDP 目标增速 6%。

### (2) 出让产生的净现金流入

假设本期债券募集资金储备地块自债券存续期第三年开始土地挂牌交易出让，且于一年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以泰安市 2019 年 GDP 目标增速 6%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，债券存续期第三年土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	增速 6%的 100%	增速 6%的 90%	增速 6%的 80%
土地出让价格合计	16245.00	15971.00	15700.00
减：基本政策成本及基金	2437.00	2396.00	2355.00
用于资金平衡的土地相关收益	13808.00	13575.00	13345.00

### 3、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券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。通过对近期项目周边地块成交情况等查询，本期债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第三年出售土地，且于一年内出让完毕。按泰安市2019年GDP目标增速6%的100%比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为2.37；按泰安市2019年GDP目标增速6%的90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为2.33；按泰安市2019年GDP目标增速6%的80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为2.29。

表 1-1：按泰安市 2019 年 GDP 目标增速 6% 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			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		208.00	208.00	
第二年		208.00	208.00	
第三年	5200.00	208.00	5408.00	13808.00
合计	5200.00	624.00	5824.00	13808.00
本息覆盖倍数				2.37

表 2-1：按泰安市 2019 年 GDP 目标增速 6% 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			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		208.00	208.00	
第二年		208.00	208.00	
第三年	5200.00	208.00	5408.00	13575.00
合计	5200.00	624.00	5824.00	13575.00
本息覆盖倍数				2.33

表 3-1：按泰安市 2019 年 GDP 目标增速 6% 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

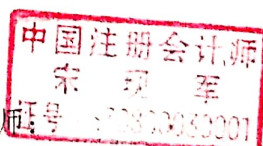
年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		208.00	208.00	
第二年		208.00	208.00	
第三年	5200.00	208.00	5408.00	13345.00
合计	5200.00	624.00	5824.00	13345.00
本息覆盖倍数				2.29

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，并根据当前国内融资环境的情况，我们认为 2019 年山东省（泰安市宁阳县）土储专项债券（一期）项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本次土地储备项目提供足够的资金支持。同时，土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足山东省（泰安市宁阳县）土地储备专项债券还本付息要求。

宁阳万和峰有限责任会计师事务所



中国注册会计师



中国注册会计师



## 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

本次预测以宁阳县土储专项债券项目涉及预期土地收入为基础，结合债券存续期、近几年项目区域内地块成交情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制宁阳县土地储备专项债券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

- 1、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；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、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；
- 5、土地出让价格在正常范围内变动；
- 6、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、项目内容及规模

2019年宁阳县土储专项债券项目具体位置兴隆街以南，兴隆小区以西，项目可出让土地面积为62亩，规划用途为居住用地。

宁阳县土地储备专项债券项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。

土地出让收益为土地出让收入扣除按国家及省市相关政策提留的中央和省市政府收益、政策性基金等后的剩余收入。根据《山东省人民政府关于建立失地农民基本生活保障制度的意见》（鲁政发[2003]115号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综[2011]48号）、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62号）、《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综[2007]64号）、《财政部、国土资源部关于印发〈用于农

业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知》（财综[2004]49号）、《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综[2006]68号）等相关文件规定，政府收益及政策性基金等扣除项目约为土地出让收入的15%。

### 3、土地出让收入预测

经查询泰安市公共资源交易中心土地出让信息，选取近期成交的与本次评价地块相近地块市场交易价格即220万元/亩作为2019年土地出让价格。假设本期债券募集资金储备地块土地在本期债券存续期第三年开始挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地。土地完成交付并满足出让条件后，根据年度供地计划进行土地招拍挂。财政部门在收到土地使用权竞得人的全部地价款后，及时偿还债券到期本金、利息和发行费用等。

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（分别以泰安市2019年GDP目标增速6%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泰安市2019年GDP目标增速6%的100%，即6.00

宁阳县土地储备专项债券项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	可出让面积（亩）	2019年	2020年	2021年	2022年
土地出让收入	62	13640	14458	15326	16245

测算表二：预计土地价格增速为泰安市2019年GDP目标增速6%的90%，即5.4%

宁阳县土地储备专项债券项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	可出让面积（亩）	2019年	2020年	2021年	2022年
土地出让收入	62	13640.00	14377.00	15153.00	15971.00

测算表三：预计土地价格增速为泰安市2019年GDP目标增速6%的80%，即4.8%

宁阳县土地储备专项债券项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	可出让面积（亩）	2019年	2020年	2021年	2022年
土地出让收入	62	13640.00	14295.00	14981.00	15700.00

#### 4、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：

宁阳县土地储备专项债券项目土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

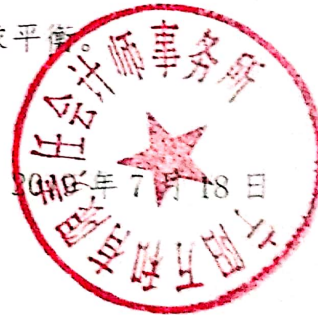
项目	增速 6%的 100%	增速 6%的 90%	增速 6%的 80%
土地出让价格合计	16245.00	15971.00	15700.00
减：基本政策成本及基金	2437.00	2396.00	2355.00
用于资金平衡的土地相关收益	13808.00	13575.00	13345.00

注：1. 用于资金平衡的土地相关收益=土地出让收入-收入扣除项目

2. 收入扣除项目=土地出让收入\*15%

#### 四、还本付息的测算

根据上述测算，在相关土地整理储备项目实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的宁阳县土地储备专项债券项目涉及地块预期土地出让收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913709217207507823 1-1

名称 宁阳万和有限责任会计师事务所  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 宁阳县城东街201号

法定代表人 宋现军

注册资本 伍拾万元整

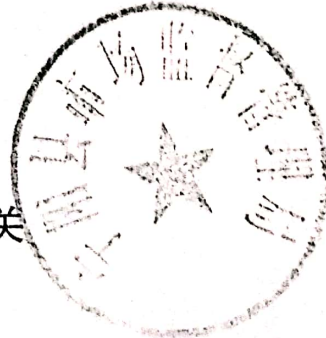
成立日期 1999年12月30日

营业期限 1999年12月30日 至2019年11月17日

经营范围 审计业务、验资业务、会计咨询、会计服务业务、资产评估业务，施工图预算、工程结算的编制和审查、代编代拟招标工程标底（需资质证书经营的凭资质证书经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。



登记机关



2016年 06月 13日

<http://218.56.144.173/pubcredit>

企业信用信息公示系统网址：  
每年1月1日至6月30日报送上一年度年度报告。

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: NC055821

# 说明

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

发证机关 山东省财政厅

一九九九年 二月 一日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

# 执业证书



名称: 宁阳县东城街201号会计师事务所

主任会计师: 宋现军

办公场所: 宁阳县东城街201号

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 37080003

注册资本(出资额): 50

批准设立文号: 鲁财会协字[1999]190号

批准设立日期: 1999-12-25



姓名 宋现军  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1963-02-06  
 Date of birth  
 工作单位 宁阳万和有限责任会计师事务所  
 Working unit  
 身份证号码 370921630206001  
 Identity card No.



宁阳万和有限责任会计师事务所  
 印章  
 有效期至



年度检验登记 2018年  
 Annual Renewal Registration of CPAs  
 注册会计师  
 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.

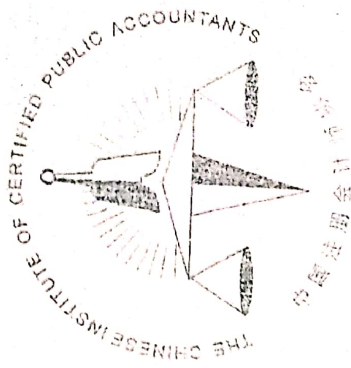


证书编号: 370800030001  
 No. of Certificate

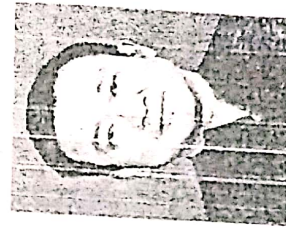
批准注册协会: 山东省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999 年 10 月 28 日  
 Date of Issuance      /y      /m      /d

2015年 3月 18日



姓名	侯俊峰
Full name	侯俊峰
性别	男
Sex	男
出生日期	1962-01-04
Date of birth	1962-01-04
工作单位	宁阳力和有限责任会计师事务所
Working unit	宁阳力和有限责任会计师事务所
身份证号码	370921620104151
Identity card No.	370921620104151



宁阳力和有限责任会计师事务所  
 年度检验登记  
 报告附件专用章  
 印

年度检验登记 2018年  
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: 370800030006  
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: 2003 年 05 月 26 日  
Date of Issuance      /      /

年 月 日  
/ /

**机构名称：宁阳万和有限责任会计师事务所**

**地 址：宁阳县财政局院内**

**联系电话：(0538) 5621886**

**传 真：(0538) 5635056**

**邮 编：271400**