

報 告 書

REPORT

威海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

威志会[2019]审字第 0060 号

二〇一九年七月五日



山东志诚会计师事务所有限公司

山东省 注册会计师 行业报告防伪页

报告标题：威海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
报告文号：威志会[2019]审字第0060号
客户名称：威海市财政局
报告时间：2019-07-05
签字注册会计师：王旭 (CPA: 371000030022)
邢萍 (CPA: 371000030025)



0165832019070506176610
报告文号：威志会[2019]审字第0060号

事务所名称：山东志诚会计师事务所有限公司
事务所电话：0631-7564770
传真：0631-7564770
通讯地址：荣成市成山大道东段78号鑫鑫大厦四楼
电子邮件：sdzckjs7564770@163.com

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

报 告 书

R E P O R T

目 录

- 一、专项评价报告
- 二、报告附件
 - 1、各县区土地储备项目收益与融资自求平衡说明
 - 2、事务所营业执照复印件
 - 3、事务所执业证书复印件
 - 4、签字注册会计师证书复印件

审计单位：山东志诚会计师事务所有限公司

地 址：荣成市成山大道东段 78 号

联系电话：0631-7564770

2019年山东省（威海市）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

威志会[2019]审字第 0060 号

我们接受威海市财政局委托，对 2019 年山东省（威海市）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》。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。

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，本次评价的威海市土地储备项目，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：

一、本期债券应付本息情况

威海市地块储备项目计划总投资额 1.20 亿，其中自有项目资本金 0.20 亿，总融资金额 1.00 亿元，本次拟融资金额 1.00 亿。假设债券票面利率 4.00%，期限三年，在债券存续期每年年末支付债券利息，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	融资利率	应付利息
第一年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
第二年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
第三年	10,000.00	10,000.00		4.00%	400.00
合计		10,000.00			1,200.00

二、出让产生的净现金流入

(一) 基本假设条件及依据

威海市土地储备项目位于威海市,经查询威海市自然资源和规划局最近土地出让信息,基准地价参考其周边成交出让土地价格。

威海市 2016-2018 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.00%、8.10% 和 6.70%,近三年平均增速 7.60%,2019 年 GDP 目标增速为 6.70%,此次预测按照威海市近三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的增长,即增速 6.70%。

(二) 销售产生的净现金流入

假设威海市土地储备项目,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。根据对可行性研究报告中预测的审核,分别以威海市 2019 年 GDP 目标增速(6.70%)的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格的增长,债券存续期第三年土地挂牌交易的现金流入,考虑政府收益、政策性基金的情况,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 2019 年 GDP 目标增速 6.70%的 100%	按 2019 年 GDP 目标增速 6.70%的 90.00%	按 2019 年 GDP 目标增速 6.70%的 80.00%
渔港路南、环翠区海洋发展局西、海峰路、华夏测速点北	32,803.52	32,180.18	31,564.65
合计	32,803.52	32,180.18	31,564.65

三、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,通过对近几年项目周边地块成交情况等查询,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三年开始土地挂牌交易,且全部于一年内出让完毕;按威海市 2019 年 GDP 目标增速(6.70%)的 100.00%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 2.93;按威海市 2019 年 GDP 目标增速(6.70%)的 90.00%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 2.87;按威海市 2019 年 GDP 目标增速(6.70%)的 80.00%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 2.82。

(一)按威海市 2019 年 GDP 目标增速(6.70%)的 100.00%比例计算土地价格的增速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		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		400.00	400.00			
第二年		400.00	400.00			
第三年	10,000.00	400.00	10,400.00	32,803.52		32,803.52
合计	10,000.00	1,200.00	11,200.00	32,803.52		32,803.52
本息覆盖倍数						2.93

(二) 按威海市 2019 年 GDP 目标增速(6.70%)的 90.00%比例计算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		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		400.00	400.00			
第二年		400.00	400.00			
第三年	10,000.00	400.00	10,400.00	32,180.18		32,180.18
合计	10,000.00	1,200.00	11,200.00	32,180.18		32,180.18
本息覆盖倍数						2.87

(三) 按威海市 2019 年 GDP 目标增速(6.70%)的 80.00%比例计算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		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		400.00	400.00			
第二年		400.00	400.00			
第三年	10,000.00	400.00	10,400.00	31,564.65		31,564.65
合计	10,000.00	1,200.00	11,200.00	31,564.65		31,564.65
本息覆盖倍数						2.82

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，认为本期债券项目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，为威海市土储提供足够的资金支持，保证威海市土储项目的顺利施工。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，充分满足本期债券还本付息要求。

附件 1: 各县区土地储备项目收益与融资自求平衡说明

山东志诚会计师事务所有限公司



中国注册会计师:

王旭
注册会计师

中国注册会计师:

邢萍
注册会计师

中国·威海

二〇一九年七月五日

2019年山东省（威海市）土储专项债券（二期）

项目收益与融资自求平衡说明

威海市各县区土地储备项目，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和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

具体如下：

环翠区

环翠路北葛拉西地块位于威海市环翠区海峰路、华夏测速点北，地块面积 94.8 亩，项目土地规划为商住用地。

字王老厂区地块位于环翠区渔港路南、环翠区海洋发展局西，地块面积 34.53 亩，项目土地规划为住宅用地。

（一）本期债券应付本息情况

威海市环翠区土地储备项目计划总投资金额 1.20 亿元，其中自有项目资本金 0.20 亿，总融资金额 1.00 亿元，本次拟融资金额 1.00 亿元，假设债券票面利率 4.00%，期限三年，在债券存续期每年年末支付债券利息，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	融资利率	应付利息
第一年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
第二年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
第三年	10,000.00	10,000.00		4.00%	400.00
合计		10,000.00			1,200.00

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

威海市环翠区土地储备项目全部位于威海市，经查询最近威海土地交易中心环翠区土地出让信息，基准地价参考其周边成交出让土地价格。

威海市 2016-2018 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 8.00%、8.10% 和 6.70%，近三年平均增速 7.60%，2019 年 GDP 目标增速为 6.70%，此次预测按照威海市近三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的生长，即增速 6.70%。

2、销售产生的净现金流入

假设威海市环翠区土地储备项目，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。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以威海市 2019 年 GDP 目标增速（6.70%）的 100.00%、90.00%、80.00%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，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 2019 年 GDP 目标增速 6.70%的 100.00%	按 2019 年 GDP 目标增速 6.70%的 90.00%	按 2019 年 GDP 目标增速 6.70%的 80.00%
渔港路南、环翠区海洋发展局西、海峰路、华夏测速点北	32,803.52	32,180.18	31,564.65
合计	32,803.52	32,180.18	31,564.65

（三）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，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三年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按威海市 2019 年 GDP 目标增速（6.70%）的 100.00%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.93；按威海市 2019 年 GDP 目标增速（6.70%）的 90.00%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.87；按威海市 2019 年 GDP 目标增速（6.70%）的 80.00%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.82。

1、按威海市 2019 年 GDP 目标增速（6.70%）的 100.00%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		400.00	400.00			
第二年		400.00	400.00			
第三年	10,000.00	400.00	10,400.00	32,803.52		32,803.52
合计	10,000.00	1,200.00	11,200.00	32,803.52		32,803.52
本息覆盖倍数	2.93					

2、按威海市 2019 年 GDP 目标增速（6.70%）的 90.00%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		400.00	400.00			

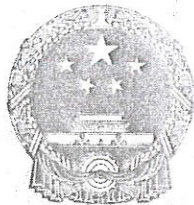
年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第二年		400.00	400.00			
第三年	10,000.00	400.00	10,400.00	32,180.18		32,180.18
合计	10,000.00	1,200.00	11,200.00	32,180.18		32,180.18
本息覆盖倍数						2.87

3、按威海市 2019 年 GDP 目标增速（6.70%）的 80.00%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		400.00	400.00			
第二年		400.00	400.00			
第三年	10,000.00	400.00	10,400.00	31,564.65		31,564.65
合计	10,000.00	1,200.00	11,200.00	31,564.65		31,564.65
本息覆盖倍数						2.82

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，认为本期债券项目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，为威海市环翠区土储项目提供足够的资金支持，保证威海市环翠区土储项目的顺利施工。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，充分满足本期债券还本付息要求。



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 913710821668648885

名称 山东志诚会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 荣成市成山大道东段78号

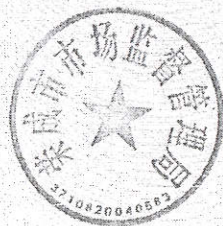
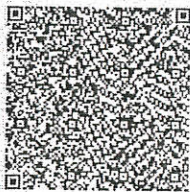
法定代表人 吴健

注册资本 壹佰零捌万元整

成立日期 1999年12月14日

营业期限 1999年12月14日至 年 月 日

经营范围 会计查帐咨询培训、验证资本、资产评估、工程预决算审计(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 0月 24日

提示:1.每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;
2.《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

<http://sd.gsxt.gov.cn>

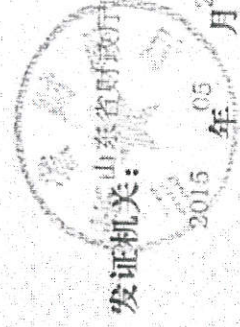
企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: NO. 023710

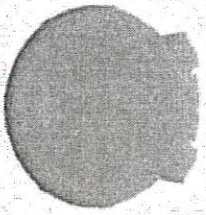
说明

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:

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 山东志诚会计师事务所有限公司

主任会计师: 吴健

办公场所: 莱州市成由大道78号

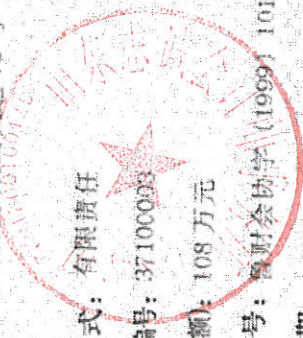
组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 37100033

注册资本(出资额): 108万元

批准设立文号: 鲁财会协字(1999)101号

批准设立日期: 1999-11-15





姓名 王旭
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1986-10-07
 Date of birth
 工作单位 山东志诚会计师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号码 370633198610070038
 Identity card No.



34

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.



年 月 日

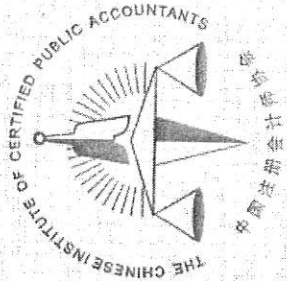
年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



年 月 日

7



姓名: 邢淮
 Full name: XINGHUAI
 性别: 女
 Sex: Female
 出生日期: 1986-01-02
 Date of birth: 1986-01-02
 工作单位: 山东志诚会计师事务所有限公司
 Working Unit: Shandong Zhicheng Accounting Firm Co., Ltd.
 身份证号码: 371002198601020562
 Identity card No.: 371002198601020562



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: 371000030025
 No. of Certificate: 371000030025
 批准注册协会: 山东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Shandong Institute of CPAs
 发证日期: 2019年05月29日
 Date of Issuance: 2019 Year 05 Month 29 Day

年 月 日
 Year Month Day