

2019年山东省（日照市五莲县）土地储备专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日大洋专字【2019】第049号

目 录	页 码
2019年山东省（日照市五莲县）土地储备专项 债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评 价报告	1-7

日照大洋有限责任会计师事务所

二〇一九年七月十三日

2019年山东省（日照市五莲县）

土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

2019-2022年度

日大洋专字【2019】第049号

我们根据财预【2017】62号《财政部、国土资源部关于印发〈试点发行地方政府土地储备专项债券管理办法〉的通知》的规定，作为山东省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行2019年山东省（日照市五莲县）土地储备专项债券（一期）（以下简称“本期债券”）的审计机构，我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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年山东省五莲县土地储备专项债券之目的使用，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（分别以山东省五莲县2019年GDP目标增速6.00%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。

总体评价结果如下：

1、本期土地储备专项债券项目情况

本次山东省五莲县土地储备专项债券募集资金计划用于五莲县军民融合产业园储备项目

和五莲县城东片区储备项目。

2、项目融资计划

五莲县军民融合产业园储备项目总投资 9579.47 万元，其中，项目自有资金 7079.47 万元，占总投资比例的 73.90%，由政府统筹安排；剩余 2500.00 万元通过发行政府专项债券募集。

五莲县城东片区储备项目总投资 13651.18 万元，其中，项目自有资金 7451.18 万元，占总投资比例的 54.58%，由政府统筹安排；剩余 6200.00 万元通过发行政府专项债券募集。

3. 本期债券应付本息情况

发行人拟就五莲县军民融合产业园储备项目和五莲县城东片区储备项目发行山东省五莲县土地储备专项债券，发行专项债券 8700.00 万元。假设债券票面利率为 4.0%，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 金额	本期新增	偿还本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息
第一年		8700.00		8700.00	4.0%	348.00
第二年	8700.00			8700.00	4.0%	348.00
第三年	8700.00		8700.00	0.00	4.0%	348.00
合计		8700.00	8700.00			1044.00

4. 销售产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应的土地位于山东省五莲县高泽街道昆山路以北、辽宁路以东和县城山东路以东、黄海路以南、新 222 省道以西，经查询上述山东省五莲县土地交易中心土地出让信息，参考 2017 年至今的土地交易价格确定上述土地储备项目出让土地价格。

山东省五莲县 2016-2018 年全县生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.1%、9.2%和 2.8%，近三年平均增速 6.37%，2019 年 GDP 目标增速为 6%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 6%。

(2) 销售产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕，分别以 2019 年 GDP 目标增速（6.00%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，债券存续期第三年土地挂牌交易的现金流入，考虑各项基金的情况，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	按 2019 年 GDP 目标增速	按 2019 年 GDP 目标增速
	速 6.00% 的 100%	6.00% 的 90%	6.00% 的 80%
五莲县土地储备项目	53,956.74	52,432.61	47,099.59
合计	53,956.74	52,432.61	47,099.59

(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

本期债券募投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，其中，项目未产生收益前需要支付的债券利息由项目资本金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金，根据相关政策，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，按照规定，山东省五莲县可以实行区内自行平衡。

通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况见表 1：

项目	按 2019 年 GDP 目标增	按 2019 年 GDP 目标增	按 2019 年 GDP 目标增
	速 6.00% 的 100% 计算	速 6.00% 的 90% 计算	速 6.00% 的 80% 计算
	的本息覆盖倍数	的本息覆盖倍数	的本息覆盖倍数
五莲县土地储备项目	5.54	5.38	4.83

5、土地储备项目预期收益与融资平衡情况

五莲县土地储备项目包括五莲县军民融合产业园储备项目和五莲县城东片区储备项目，其中：

(1) 五莲县军民融合产业园储备项目位于高泽街道昆山路以北、辽宁路以东，由五莲县土地储备中心负责实施，该土地储备项目计划收储土地面积 1355.45 亩，折合 903638.00 平方米。

项目总投资 9579.47 万元，主要包括土地补偿费 7311 万元，青苗及地上附着物补偿费 2268.47 万元。

(2) 五莲县城东片区储备项目位于县城山东路以东、黄海路以南、新 222 省道以西，由五莲县土地储备中心负责实施，该土地储备项目计划收储土地面积 1137.60 亩，折合 758404.00 平方米。

项目总投资 13651.18 万元，主要包括土地补偿费 6256.79 万元，青苗及地上附着物补偿费 3185.28 万元，拆迁安置及其他费用 4209.11 万元。

根据土地价格预测数据，五莲县土地储备项目到期土地出让金 57321.42 万元，按土地出让政策规定，扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金后，五莲县土地储备项目可用于资金平衡的土地收益为 53956.74 万元（详见下表）。

单位：万元

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	57,321.42
1	可出让土地面积	平方米	1,662,042.00
2	预计土地单价	元/平方米	
二	扣减项目合计	万元	3,364.68
1	农业土地开发资金	万元	498.61
2	国有土地收益基金	万元	2,866.07
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	53,956.74

表 1-1-1 五莲县项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.00% 的 100% 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	
第一年		348.00	348.00	
第二年		348.00	348.00	
第三年	8700.00	348.00	9048.00	
小计	8700.00	1044.00	9744.00	53,956.74

贷款本息				
合计	8700.00	1044.00	9744.00	53,956.74
本息覆盖 倍数				5.54

表 1-1-2 五莲县项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.00% 的 90% 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	
第一年		348.00	348.00	
第二年		348.00	348.00	
第三年	8700.00	348.00	9048.00	
小计	8700.00	1044.00	9744.00	52,432.61
贷款本息				
合计	8700.00	1044.00	9744.00	52,432.61
本息覆盖 倍数				5.38

表 1-1-3 五莲县项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.00% 的 80% 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	
第一年		348.00	348.00	
第二年		348.00	348.00	
第三年	8700.00	348.00	9048.00	
小计	8700.00	1044.00	9744.00	47,099.59
贷款本息				
合计	8700.00	1044.00	9744.00	47,099.59
本息覆盖 倍数				4.83

倍数	
----	--

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 年山东省(日照市五莲县)土地储备专项债券(一期)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,为山东省五莲县土地储备提供足够的资金支持,保证土地储备项目的顺利施工。同时,拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段,为项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足 2019 年山东省(日照市五莲县)土地储备专项债券(一期)项目还本付息要求。

日照大洋有限责任会计师事务所

中国 日照



中国注册会计师:

中国注册会计师:



二〇一九年七月十三日

2019年山东省（日照市五莲县）土地储备专项债券（一期）募投项目情况汇总表

单位：万元

市	县区	项目名称	项目情况简说明	项目总投资额	项目融资方式		偿债资金来源
					本期发行专项债券	其他融资	
			五莲县小计	23,230.65	8,700.00	14,530.65	
日照市	五莲县	五莲县军民融合产业园储备项目	五莲县军民融合产业园储备项目位于高泽街道昆山路以北、辽宁路以东，由五莲县土地储备中心负责实施，该土地储备项目计划收储土地面积1355.45亩，折合903638.00平方米。项目总投资9579.47万元，主要包括土地补偿费7311万元，青苗及地上附着物补偿费2268.47万元。	9,579.47	2,500.00	7079.47	国有土地使用权出让收入
日照市	五莲县	五莲县城东片区储备项目	五莲县城东片区储备项目位于县城山东路以东、黄海路以南、新222省道以西，由五莲县土地储备中心负责实施，该土地储备项目计划收储土地面积1137.60亩，折合758404.00平方米。项目总投资13651.18万元，主要包括土地补偿费6256.79万元，青苗及地上附着物补偿费3185.28万元，拆迁安置及其他费用4209.11万元。	13,651.18	6,200.00	7,451.18	国有土地使用权出让收入



姓名	刘健
Sex	男
Date of birth	1978-03-17
Working unit	日照大洋有限责任会计师事务所
Identity card No.	372832197803171439



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.



2016年03月04日

年 /y 月 /m 日 /d



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.



2017年02月23日

年 /y 月 /m 日 /d



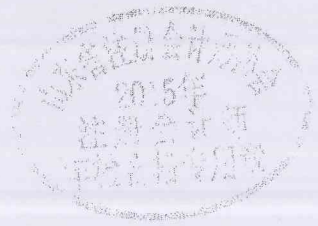
姓名	陈奎山
Full name	陈奎山
性别	男
Sex	男
出生日期	1966-05-01
Date of birth	1966-05-01
工作单位	日照大洋有限责任会计师事务所
Working unit	日照大洋有限责任会计师事务所
身份证号码	372828660501001
Identity card No.	372828660501001



年度检验登记
Annual Renewal Registration

山东省注册会计师协会
2019年
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: 371400080002
No. of Certificate

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

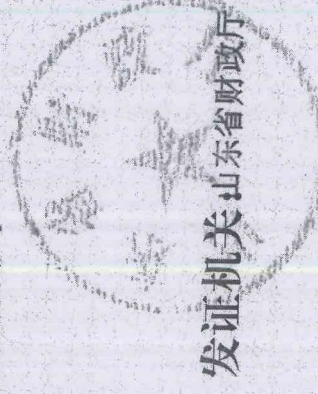
发证日期: 1998 年 12 月 23 日
Date of Issuance /y /m /d

2015年 3月 4日
/y /m /d

证书序号: NO.005766

说明

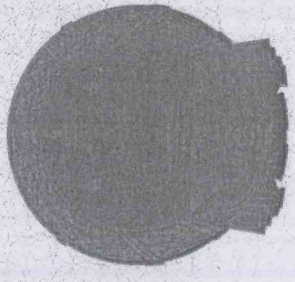
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关 山东省财政厅

一九九九年八月 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 日照大洋有限责任公司会计师事务所
 主任会计师: 刘长礼
 办公场所: 北京路188号日照大厦12楼
 组织形式: 有限责任
 会计师事务所编号: 37140003
 注册资本(出资额): 50
 批准设立文号: 鲁财会协字[1999]147号
 批准设立日期: 1999-12-08





营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91371100740975647B

名称 日照大洋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 日照市北京路188号

法定代表人 刘长礼

注册资本 伍拾万元整

成立日期 2000年01月01日

营业期限 2000年01月01日至2020年01月01日

经营范围

按会计师事务所执业证书许可的范围经营(凭有效会计师事务所执业证书经营,有效期限以许可证为准)。(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05月09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个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

<http://www.sdx.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

项目收益与融资自求平衡专项评价报告说明

一、预测编制基础

本次预测以山东省五莲县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、2019年GDP目标增速、基本政策成本、政府性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2019年山东省五莲县土地储备项目土地出让收益预测表（2019年GDP目标增速6.0%的100%、90%、80%比例作为土地出让价格的增幅）。

二、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、预测编制说明

（一）项目概况

1、项目基本情况

2019年山东省五莲县土地储备专项债券收益与融资自求平衡项目包括：五莲县军民融合产业园储备项目和五莲县城东片区储备项目，共计2个项目

（1）五莲县军民融合产业园储备项目高泽街道昆山路以北、辽宁路以东，由五莲县土地储备中心负责实施，该土地储备项目计划收储土地面积1355.45亩，折合903638.00平方米。

项目总投资9579.47万元，主要包括土地补偿费7311万元，青苗及地上附着物补偿费2268.47万元。

（2）五莲县城东片区储备项目位于县城山东路以东、黄海路以南、新222省道以西，由五莲县土地储备中心负责实施，该土地储备项目计划收储土地面积1137.60亩，折合758404.00平方米。

项目总投资13651.18万元，主要包括土地补偿费6256.79万元，青苗及地上附着物补偿费3185.28万元，拆迁安置及其他费用4209.11万元。

2、投资估算及资金筹措方式

2019年山东省五莲县土地储备项目总投资额23230.65万元，计划通过发行债券募集8700.00万元，自筹资金14530.65万元。具体情况如下：

五莲县军民融合产业园储备项目总投资9579.47万元，计划通过发行债券2500.00万元，自筹资金7079.47万元。

五莲县城东片区储备项目总投资13651.18万元，计划通过发行债券6200.00万元，自筹资金7451.18万元。

详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	项目总投资额	自有资金	计划发行专项债券金额	计划本期发行专项债券金额
1	五莲县军民融合产业园储备项目	9,579.47	7,079.47	2,500.00	2,500.00
2	五莲县城东片区储备项目	13,651.18	7,451.18	6,200.00	6,200.00
	合计	23,230.65	14,530.65	8,700.00	8,700.00

3、资金平衡

按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预【2017】89号）等文件要求，山东省五莲县土地储备项目土地出让收入剔除政策性基金、基本政策成本后形成的基金性收入将专项用于本期债券本息，实现项目收益和融资自求平衡。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

山东省五莲县土地储备项目本息还款来源为五莲县军民融合产业园储备项目和五莲县城东片区储备项目的土地出让收益。

1、土地收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

依据山东省五莲县国土资源局的土地交易信息，并查询山东省五莲县公开土地交易信息，选取项目周边最近的土地一宗，参考此宗土地出让情况并考虑区位及市场状况等因素，对土地出让价格进行预测。

五莲县军民融合产业园储备项目土地价格预测

具体如下表：

宗地编号	位置	出让面积	主要用途	出让价款	出让时间
2019G-2	高泽街道安徽路以东、泰安路以南	10001 平方米	工业用地	238.00 万元	2019-6-10

上述参照地块的土地单价为 238.00 元/平方米，按照谨慎性原则，取上述参照项目价格的 50%，按照 119 元/平方米计算。

五莲县城东片区储备项目土地价格预测，具体如下表：

宗地编号	位置	出让面积	主要用途	出让价款	出让时间
W2017-42	县城罗山路以南、人民路以东	1194 平方米	住宅用地	100.85 万元	2017-12-31

上述参照地块的土地单价为 845 元/平方米，按照谨慎性原则，由于项目地块较参考地块较远。取上述参照项目价格的 50%，按照 423 元/平方米计算。

(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周边土地价格结合土地价格增长率（分别以山东省五莲县 2019 年 GDP 目标增速 6.0% 的 100%、90%、80% 为土地价格增长）。预测项目实现土地出让收入情况如下：

预计土地价格增速为山东省五莲县 2019 年 GDP 目标增速 6.0% 的 100%

五 莲 县 土 地 出 让 收 益 测 算 表

单位：万元

序号	项目	单位	五莲县军民融合产业园储备项目	五莲县城东片区储备项目	合计
一	出让土地回款	万元	14,390.44	42,930.98	57,321.42
1	可出让土地面积	平方米	903,638.00	758,404.00	1,662,042.00
2	预计土地单价	元/平方米	159.25	566.07	725.32
二	扣减项目合计	万元	990.61	2,374.07	3,364.68
1	农业土地开发资金	万元	271.09	227.52	498.61
2	国有土地收益基金	万元	719.52	2,146.55	2,866.07

三	用于资金平衡土地相关收益	万元	13,399.83	40,556.91	53,956.74
---	--------------	----	-----------	-----------	-----------

预计土地价格增速为山东省五莲县 2019 年 GDP 目标增速 6.0%的 90%，即增幅 5.4%

五 莲 县 土 地 出 让 收 益 测 算 表

单位：万元

序号	项目	单位	五莲县军民融合产业园储备项目	五莲县城东片区储备项目	合计
一	出让土地回款	万元	13,987.41	41,729.66	55,717.07
1	可出让土地面积	平方米	903,638.00	758,404.00	1,662,042.00
2	预计土地单价	元/平方米	154.79	550.23	705.02
二	扣减项目合计	万元	970.46	2,314.00	3,284.46
1	农业土地开发资金	万元	271.09	227.52	498.61
2	国有土地收益基金	万元	699.37	2,086.48	2,785.85
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	13,016.95	39,415.66	52,432.61

预计土地价格增速为山东省五莲县 2019 年 GDP 目标增速 6.0%的 80%，即 4.8%

五 莲 县 项 目 土 地 出 让 收 益 测 算 表

单位：万元

序号	项目	单位	五莲县军民融合产业园储备项目	五莲县城东片区储备项目	合计
一	出让土地回款	万元	13,594.33	40,555.65	54,149.98
1	可出让土地面积	平方米	903,638.00	758,404.00	1,662,042.00
2	预计土地单价	元/平方米	150.44	534.75	685.19
二	扣减项目合计	万元	950.51	6,099.88	7,050.39
1	农业土地开发资金	万元	271.09	227.52	498.61
2	国有土地收益基金	万元	679.42	5,872.36	6,551.78
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	12,643.82	34,455.77	47,099.59