

2019 年山东省（聊城市市本级）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

新联谊济审核字〔2019〕第 009 号

新联谊 3101

新联谊会计师事务所有限公司  
Xin Lianyi Certified Public Accountants CO.,LTD.

## 山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2019年山东省(聊城市市本级)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

报告文号: 新联谊济审核字(2019)第009号

客户名称: 聊城市财政局

报告时间: 2019-07-15

签字注册会计师: 高树江 (CPA: 370100080058)  
张黎楷 (CPA: 370700130014)



0105372019071906183594

报告文号: 新联谊济审核字(2019)第009号

事务所名称: 新联谊会计师事务所有限公司济宁分所

事务所电话: 13505373030

传真: 0537-5384572

通讯地址: 邹城市凫山路北首899号

电子邮件: xlysws@163.com

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

## 2019年山东省（聊城市市本级）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

新联谊济审核字（2019）第009号

我们根据财政部、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）》（财预〔2017〕62号）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（聊城市市本级）土地储备专项债券（一期）（以下简称“本期债券”）的审核机构，我所对募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进

行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在聊城市土地储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的土地储备项目，预期土地出让收入扣除政策成本及政府基金后，相关收益能够合理保障本次专项债券偿还本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

评价结果如下：

### 1. 本期债券应付本息情况

发行人对聊城市人民政府拟收储聊城市原鲁西集团一厂四厂使用的国有建设用地 380384.60 m<sup>2</sup>土地储备项目发行聊城市市本级土地储备专项债券。该项目计划总投资 83500 万元，计划发行土储专项债券 36300 万元，其中本期发行 36300 万元，其他资金由财政资金解决。假设债券票面利率为 4%，期限 3 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表：

表 1 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	36,300.00		36,300.00	4.00%	1,452.00
第二年	36,300.00		36,300.00	4.00%	1,452.00
第三年	36,300.00	36,300.00	-	4.00%	1,452.00
合计		36,300.00			4,356.00

### 2. 出让产生的净现金流入

#### (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。相应的两块土地紧邻：鲁西集团原一厂位于市建设路以北、光岳路以西，原四厂位于徒骇河以北、光岳路以东。经查询聊城市土地交易中心土地出让信息，参考聊城市市区 2017 年至今的土地交易价格确定上述土地

储备项目土地出让价格。

计算土地价格的增速,按聊城市 2019 年 GDP 预期增速 6%与聊城市 2016-2018 年 GDP 年均增速 7.03%孰低确定目标增长率。按上述方法确定聊城市 2019 年 GDP 的目标增速如下:

表 2

地区	2019 年 GDP 目标增长率的 100%	2019 年 GDP 目标增长率的 90%	2019 年 GDP 目标增长率的 80%
市本级	6.0%	5.4%	4.8%

### (2) 出让产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目改造地块自债券存续期第三年开始土地挂牌交易,土地全部于一年内出售完毕,根据对聊城市土储中心资料的审核,分别以 2019 年聊城市 GDP 目标增速(详见表 3)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长,债券存续期第 3 年土地挂牌交易的现金流入,考虑基本政策成本、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表:

表 3 金额单位:人民币万元

地块	按 2019 年 GDP 目标增速 100%	按 2019 年 GDP 目标增速 90%	按 2019 年 GDP 目标增速 80%
原一厂土地	161,785.31	159,074.72	156,364.12
原四厂土地	69,792.83	68,623.50	67,454.18
合计	231,578.14	227,698.22	223,818.30
政策各类扣除	23,157.81	22,769.82	22,381.83
净现金流入	208,420.33	204,928.40	201,436.47

(3)预期土地出让收入扣除基本政策成本及政府基金后,相关土地收入偿还融资本金和利息情况

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资本金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询,本期债券募投项目收益和现金流覆盖债

券还本付息情况如下表:

表 4

地区	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
聊城市本级	5.13	5.04	4.95

表 4-1 聊城市土地储备项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.0% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

表 4-1 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		1,452.00	1,452.00	
第二年		1,452.00	1,452.00	
第三年	36,300.00	1,452.00	37,752.00	
小计	36,300.00	4,356.00	40,656.00	
贷款本息				
合计	36,300.00	4,356.00	40,656.00	208,420.33
本息覆盖	5.13			

表 4-2 聊城市土地储备项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.0% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

表 4-2 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		1,452.00	1,452.00	
第二年		1,452.00	1,452.00	
第三年	36,300.00	1,452.00	37,752.00	
小计	36,300.00	4,356.00	40,656.00	
贷款本息				
合计	36,300.00	4,356.00	40,656.00	204,928.40
本息覆盖	5.04			

表 4-3 聊城市土地储备项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.50% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

表 4-3 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		1,452.00	1,452.00	
第二年		1,452.00	1,452.00	



第三年	36,300.00	1,452.00	37,752.00	
小计	36,300.00	4,356.00	40,656.00	
贷款本息				
合计	36,300.00	4,356.00	40,656.00	201,436.47
本息覆盖	4.95			

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（聊城市市本级）土地储备专项债券（一期）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，为聊城市市本级土地储备项目提供足够的资金支持。同时，拆迁土地挂牌出让作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年山东省（聊城市市本级）土地储备专项债券（一期）还本付息要求。

本专项评价报告仅供发行人本次发行2019年山东省（聊城市市本级）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。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

新联谊会计师事务所有限公司济宁分所

中国 济宁



中国注册会计师

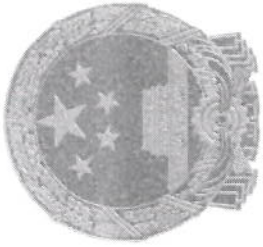


中国注册会计师



2019年7月15日

证书序号: NO. 505470



# 说明

1. 《会计师事务所执业证书》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. 会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

## 会计师事务所分所 执业证书

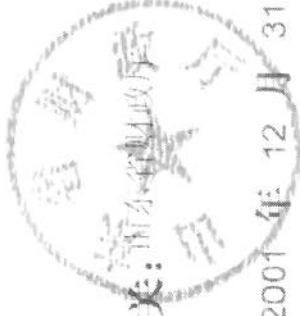
名称: 新联道会计师事务所有限公司

负责人: 张  
办公场所: 邹城市宽田路北首

分所编号: 370100083701

批准设立文号: 鲁财协〔2001〕96号

批准设立日期: 2001-12-31



发证机关: 中华人民共和国财政部

2001年12月31日

中华人民共和国财政部制

新联道会计师事务所有限公司

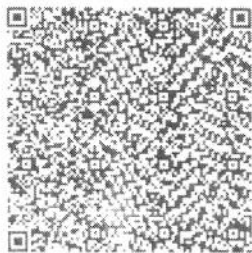


# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913708837465770334 1-1

名称	新联谊会计师事务所有限公司分公司
类型	有限责任公司分公司(自然人投资或控股)
营业场所	山东邹城市凫山路北首
负责人	张翠荣
成立日期	2002年02月20日
营业期限	2002年02月20日至 年 月 日
经营范围	企业资本(金)验证、审计, 基建工程预决算审计, 企业会计报表审计, 会计业务咨询服务。(涉及许可经营的须凭许可证或批准文件经营)(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



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)。



姓 名 高树江  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性 别 男  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1976-06-18  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 新联谊会计师事务所有限公司  
 Working unit \_\_\_\_\_  
 身份证号码 370613760618151  
 Identity card No. \_\_\_\_\_



年度检验登记 2019年  
 Annual Renewal Registration  
 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.

2016年03月03日

年 月 日  
 / /

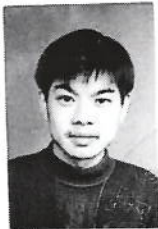
年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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

山东注册会计师协会  
 2017年  
 注册会计师  
 年检合格专用章

2017年02月27日

年 月 日  
 / /



姓名 张黎强  
 Full name 张黎强  
 性别 男  
 Sex 男  
 出生日期 1981-09-05  
 Date of birth 1981-09-05  
 工作单位 邹城贵和有限责任会计师事务所  
 Working unit 邹城贵和有限责任会计师事务所  
 身份证号码 341021810905075  
 Identity card No. 341021810905075



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.



2006年 3月 3日

2011年 3月 3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.



2019年 4月 30日