

2019 年山东省（潍坊市）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

和信专字【2019】第 010024 号

目 录	页 码
2019 年山东省（潍坊市）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	1-4
2019 年山东省（潍坊市）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附件	5-9



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇一九年七月十八日

山东省 注册会计师 行业报告防伪页

报告标题： 2019年山东省（潍坊市）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： 和信专字（2019）第010024号

客户名称： 潍坊市财政局

报告时间： 2019-07-15

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



0105312019071806183424

报告文号：和信专字（2019）第010024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://sdepacpvfw.cn> (防伪报备栏目) 查询

2019 年山东省（潍坊市）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

和信专字【2019】第 010024 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 年山东省潍坊市土地储备专项债券（一期）（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》。潍坊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，在潍坊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，本次评价的潍坊市市本级土地储备项目，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

潍坊市市本级拟融资金额 5.61 亿元，其中潍坊市市本级原潍坊监狱土储项目已发行 2018 年一期土储专项债券金额为 4.2 亿元。

具体情况如表 1:

金额单位:人民币万元

项目	已发行 2018 年一期棚改专项债券金额	已发行 2018 年一期棚改专项债券利率	已发行 2018 年一期棚改专项债券期限
潍坊市市本级原潍坊监狱土储项目	42,000.00	3.76%	3 年

发行人除已发行土储项目专项债券资金以外,拟就上述土储项目继续发行 1.41 亿元(本次拟发行 1.00 亿元,剩余 0.41 亿元在 2021 年之前全部发行完成)。假设剩余部分发行债券票面利率为 4.0%,期限 3 年,并假设所有债券在 2019 年完成发行,在债券存续期内,按年支付债券利息,到期一次性偿还本金,自发行年度起至债券本金偿还年度存续期应还本付息情况如表 2

金额单位:人民币万元

年度	金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年偿还本息和
第一年	42,000.00	14,100.00		56,100.00	1,579.20	1,579.20
第二年	56,100.00			56,100.00	2,143.20	2,143.20
第三年	56,100.00		42,000.00	14,100.00	2,143.20	44,143.20
第四年	14,100.00		14,100.00		564.00	14,664.00
合计	56,100.00		56,100.00		6,429.60	62,529.60

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

潍坊市土地储备项目市本级地块项目,分别是坐落于潍坊市市本级的拟收储地块(以下简称“市本级地块项目”),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,市本级按潍坊市 2019 年预期增速(6.50%)与 2018 年、2017 年、2016 年潍坊市 GDP 最近三年平均增速(7.17%)孰低确定目标增速。按上述方法确定潍坊市各区县 2019 年 GDP 的目标增速如表 3 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%
市本级	6.50%	5.85%	5.20%

(2) 出让产生的净现金流入

假设潍坊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,分别以各市区 2019 年 GDP 目标增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长,以融资开始日起第三年末土地挂牌交易的

现金流入，考虑四项基本政策成本、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 4 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%
市本级地块项目	71,863.92	70,935.46	70,018.34

(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查询，预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况为：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，按潍坊市市本级 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 5 所示：

项目（增速）	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
市本级地块项目（6.50%）	1.15	1.13	1.12

表 5-1-1：按 2019 年 GDP 目标增速 6.50%的 100%比例计算市本级地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		1,579.20	1,579.20		
第二年		2,143.20	2,143.20		
第三年	42,000.00	2,143.20	44,143.20		
第四年	14,100.00	564.00	14,664.00	71,863.92	71,863.92
合计	56,100.00	6,429.60	62,529.60	71,863.92	71,863.92
本息覆盖倍数	1.15				

表 5-1-2：按 2019 年 GDP 目标增速 6.50%的 90%比例计算市本级地块项目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	项目收益合计
----	--------	--------

	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年	-	1,579.20	1,579.20		
第二年	-	2,143.20	2,143.20		
第三年	42,000.00	2,143.20	44,143.20		
第四年	14,100.00	564.00	14,664.00	71,090.27	71,090.27
合计	56,100.00	6,429.60	62,529.60	71,090.27	71,090.27
本息覆盖倍数					1.14

表 5-1-3: 按 2018 年 GDP 目标增速 6.50% 的 80% 比例计算市本级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	-	1,579.20	1,579.20		
第二年	-	2,143.20	2,143.20		
第三年	42,000.00	2,143.20	44,143.20		
第四年	14,100.00	564.00	14,664.00	70,173.14	70,173.14
合计	56,100.00	6,429.60	62,529.60	70,173.14	70,173.14
本息覆盖倍数					1.12

本专项报告仅供发行人本次发行 2019 年山东省潍坊市土地储备专项债券（一期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

附件：项目收益及现金流入评价说明

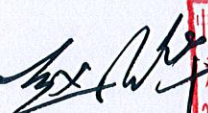
和信会计师事务所（特殊普通合伙）

济南分所

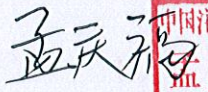
中国·济南



中国注册会计师:


中国注册会计师 赵卫华
370900010010

中国注册会计师:


中国注册会计师 孟庆福
370100011171

2019 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

本次预测以市本级地块项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目所在地区地块成交情况、潍坊市市本级 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，编制 2019 年市本级地块项目土地出让收益预测表（潍坊市市本级 2019 年 GDP 目标增速的 100%、90%、80%）比例作为土地价格的增幅。

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

潍坊市本次融资涉及市本级土地拟储备项目（三个拟储备地块），市本级地块项目三个拟收储地块分别位于潍城区和奎文区，第一块土地位于奎文区新北宫东街以南、规划文化路以东；第二块土地位于奎文区新北宫东街以南、规划文化路以西；第三块土地位于潍城区安顺路以东、健康街以北。市本级地块项目中三个拟收储地块土地整理面积约为 170,114.18 平方米，规划用地性质全部为商住用地。

2. 投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

潍坊市本次融资涉及市本级土地储备地块项目总投资 70,000.00 万元。市本级地块项目预计总投资 70,000.00 万元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为市本级政府财政资金出资和发行山东省潍坊市政府专项债券。

3、资金平衡

根据相关文件政策，对市区土地储备项目，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

市本级地块项目价格预测表

原潍坊监狱土储项目						
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 年	2017-K7	奎文区宝通街以南、虞河以东	6,541.00	17,366,355.00	2,655.00	商住
2017 年	2017-K10	大虞街办田社区	54,373.00	151,700,670.00	2,790.00	商住
2018 年	2018-K8	奎文区四平路以东，工福街以南	6,018.00	29,789,100.00	4,950.00	商住
2018 年	2018-K11	奎文区白浪河以东、宏伟南路以北	34,875.00	162,168,750.00	4,650.00	商住
2018 年	2018-K2	奎文区文化南路以东、双羊街以南	34,479.00	171,002,970.00	4,959.63	商住
2017 年	2017-K7	奎文区宝通街以南、虞河以东	6,541.00	17,366,355.00	2,655.00	商住
合计			136,286.00	532,027,845.00	3,903.76	
价格预测					3,903.76	

注：基于对最近两年同区附近、规划土地用途相同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。

(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3”）的100%、90%和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2019年潍坊市GDP目标增速的100%计算

项目土地出让收入预测表

单位：人民币万元

项目（目标增速）	2018年	第一年	第二年	第三年
市本级地块目 (6.50%)	66,408.50	70,725.05	75,322.18	80,218.12

测算表二：预计土地价格增速为2019年潍坊市GDP目标增速的90%计算

项目土地出让收入预测表

单位：人民币万元

项目（目标增速）	2019年	第一年	第二年	第三年
市本级地块目 (6.50%)	66,408.50	70,293.39	74,405.56	78,758.28

测算表三：预计土地价格增速为2019年潍坊市GDP目标增速的80%计算

项目土地出让收入预测表

单位：人民币万元

项目（目标增速）	2019年	第一年	第二年	第三年
市本级地块目 (6.50%)	66,408.50	69,861.74	73,494.55	77,316.26

(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年潍坊市GDP目标增速的100%

潍坊市土地储备项目第三年土地出让收益测算表

单位：人民币万元

序号	项目	市本级地块项目	合计
----	----	---------	----

一	出让土地回款	80,218.12	80,218.12
二	用于资金平衡土地相关收益	71,863.92	71,863.92
1	土地出让收入	80,218.12	80,218.12
2	基本政策成本及政府基金	8,133.05	8,133.05
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	71,863.92	71,863.92

测算表五：预计土地价格增速为 2019 年潍坊市 GDP 目标增速的 90%

潍坊市土地储备项目第三年土地出让收益测算表

单位：人民币万元

序号	项目	市本级地块项目	合计
一	出让土地回款	78,758.28	78,758.28
二	用于资金平衡土地相关收益	70,935.46	70,935.46
1	土地出让收入	78,758.28	78,758.28
2	基本政策成本及政府基金	7,601.67	7,601.67
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	70,935.46	70,935.46

测算表六：预计土地价格增速为 2019 年潍坊市 GDP 目标增速的 80%

潍坊市土地储备项目第三年土地出让收益测算表

单位：人民币万元

序号	项目	市本级地块项目	合计
一	出让土地回款	77,316.26	77,316.26
二	用于资金平衡土地相关收益	70,018.34	70,018.34
1	土地出让收入	77,316.26	77,316.26
2	基本政策成本及政府基金	7,076.78	7,076.78
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	70,018.34	70,018.34

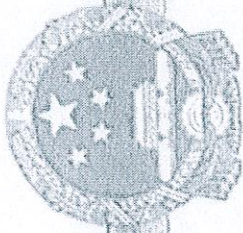
根据上述测算，在按 2019 年潍坊市 GDP 目标增速的 100% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 71,863.92 万元。

同理计算,在按 2019 年潍坊市 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 70,935.46 万元。

同理计算,在按 2019 年潍坊市 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 70,018.34 万元。

(三) 还本付息的测算

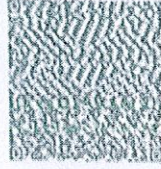
经上述测算,在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的潍坊市市本级地块项目在土地挂牌出让价格分别以 2019 年潍坊市 GDP 目标增速的 100%、90%、80%比例增长时,预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本) 1-1

扫描二维码
即可查询
企业信息
国家企业信用信息公示系统
网址：<http://www.gsxt.gov.cn>



统一社会信用代码
913701050690342410

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

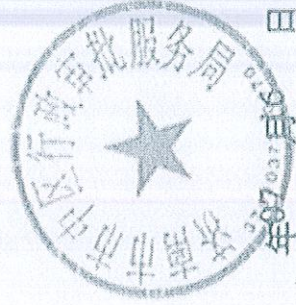
负责人 赵卫华

经营范围 许可经营范围：审查企业财务报表，出具审计报告；验证企业资产负债表，并、分立、清算事宜中的审计、清算审计、代理记账业务；出具验资报告；办理基本建设年度财务决算、代理记帐；出具具有审计报告、管理咨询、会计培训。(须经审批的，未取得批准前不得经营)

成立日期 2013年 07 月 11 日

营业期限 2013年 07 月 11 日至

营业场所 济南市市中区石柁街12号银座晶都国际广场35A层1号房



登记机关

2019

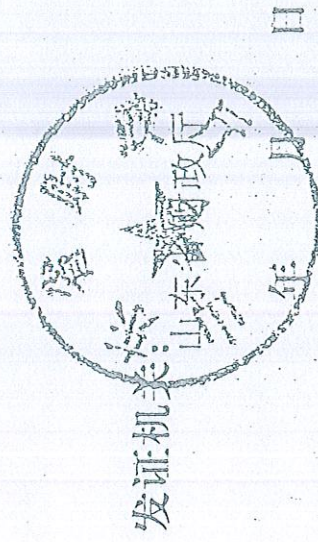
日



证书序号: NO.504834

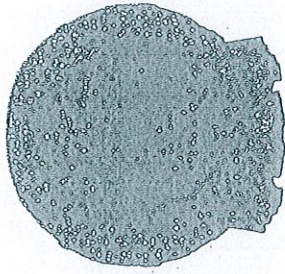
说明

- 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制



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 372801700930107
 Identity card No.



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: 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 /y /m /d



年 月 日
 /y /m /d



姓 孟庆福
 Full name
 性 男
 Sex
 出生日期 084-10-12
 Date of birth
 工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所
 Working unit
 身份证号 371521198410125237
 Identity card No.



二一四零

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，有效期改一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 370100011171
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of Shandong Province Certified Public Accountants Association

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

年 月 日
Year Month Day