

2018 年山东省东营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

和信专字【2018】第 000207 号

目 录	页 码
山东省东营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	1-4
山东省东营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——附件	5-9



山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一八年八月五日

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2018年山东省东营市土地储备专项债券
 报告文号: 和信专字(2018)第000207号
 客户名称: 东营财政局
 报告时间: 2018-08-05
 签字注册会计师: 赵卫华 (CPA: 370900010010)
 孟庆福 (CPA: 370100011171)



05312018080015578726
 报告文号: 和信专字(2018)第000207号

事务所名称: 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
 事务所电话: 0531-81666288
 传真: 0531-81666288
 通讯地址: 济南市文化东路59号盐业大厦七层
 电子邮件:



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

2018 年山东省东营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

和信专字【2018】第 000207 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 2018 年山东省东营市土地储备专项债券（以下简称“本期债券”）相关土地储备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》。东营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，在东营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，本次评价的东营市的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

东营市本次拟融资金额 1.58 亿元（首期发行 1.43 亿元），假设融资利率为 4.5%，期限为三年，每年年末支付利息，第三年末偿还本金，应还本付息情况如下：

如表 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	15,800.00		15,800.00	4.50%	711.00
第二年	15,800.00		15,800.00	4.50%	711.00
第三年	15,800.00	15,800.00	-	4.50%	711.00
合计		15,800.00			2,133.00

2. 出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

东营市土地储备项目包含两块土地，分别是坐落于东营区的拟收储金湖银河片区（油田职工住房）储备地块项目、东营区的拟储备职业学院南片区配套地块项目（金湖银河片区和职业学院南片区配套地块项目以下简称“东营市市本级地块项目”），基准地价参考上述地区已出让土地出让价格。

计算土地价格的增速，东营市 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.90%、7.00%和 6.40%，近三年平均增速为 6.77%，2018 年东营目标增速为 7.0%，此次预测东营市市本级地块项目按照东营市近三年平均 GDP 增速与 2018 年东营市 GDP 目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速为 6.77%。东营市 2018 年 GDP 的目标增速如表 2 所示：

地区	2018 年 GDP 预期增速的 100%	2018 年 GDP 预期增速的 90%	2018 年 GDP 预期增速的 80%
东营市市本级地块项目	6.77%	6.09%	5.42%

（2）出让产生的净现金流入

假设东营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，分别以东营市 2018 年 GDP 目标增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，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下：

表 3：

金额单位：人民币万元

项目	按 2018 年 GDP 目标 增速的 100%	按 2018GDP 目标增 速的 90%	按 2018 年 GDP 目标 增速的 80%
东营市市本级地 块项目	122,868.22	120,446.74	118,055.98
合计	122,868.22	120,446.74	118,055.98

(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，通过对近两年项目所在地区地块成交情况等的查询，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，分别按 2018 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，本息覆盖倍数情况见表 4：

项目	按 2018 年 GDP 目标增 速的 100%计算的本息 覆盖倍数	按 2018 年 GDP 目标 增速的 90%计算的本 息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 目标 增速的 80%计算的本 息覆盖倍数
东营市市本级地 块项目	6.85	6.72	6.58

表 4-1-1: 按 2018 年 GDP 目标增速 6.77%的 100%比例计算东营市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		711.00	711.00		
第二年		711.00	711.00	122,868.22	122,868.22
第三年	15,800.00	711.00	16,511.00	122,868.22	122,868.22
合计	15,800.00	2,133.00	17,933.00		
本息覆盖倍数	6.85				

表 4-1-2: 按 2018 年 GDP 目标增速 6.77%的 90%比例计算东营市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	-	711.00	711.00		
第二年	-	711.00	711.00		
第三年	15,800.00	711.00	16,511.00	120,446.74	120,446.74

合计	15,800.00	2,133.00	17,933.00	120,446.74	120,446.74
本息覆盖倍数	6.72				

表 4-1-3: 按 2018 年 GDP 目标增速 6.77% 的 80% 比例计算东营市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	-	711.00	711.00		
第二年	-	711.00	711.00		
第三年	15,800.00	711.00	16,511.00	118,055.98	118,055.98
合计	15,800.00	2,133.00	17,933.00	118,055.98	118,055.98
本息覆盖倍数	6.58				

附件: 项目收益及现金流入评价说明

本专项报告仅供发行人本次发行 2018 年山东省东营市土地储备专项债券之目的使用, 不得用作其他任何目的。

山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

赵卫华



中国注册会计师:

孟庆福



2018 年 8 月 5 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

本次预测以东营市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、2018 年 GDP 的增速、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 2018 年东营市市本级地块项目土地出让收益预测表（2018 年 GDP 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

东营市本次融资涉及东营市市本级一个土地拟储备项目（两个拟储备地块），东营市市本级地块项目包含两个地块，其中一储备地块位于东营区金湖银河片区（油田职工住房）储备项目（以下简称“金湖银河”地块项目），位于东二路以东，北二路以北。整理土地面积约为 235,534.51 平米；规划用地性质为商住用地。二储备地块为东营区职业学院南片区配套地块项目（以下简称“职业学院地块项目”）位于黄河路南、东青高速路西，整理土地面积为 135,954.01 平米。规划用地性质为商住用地。

2. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

东营市本次融资涉及市本级土地储备地块项目总投资 24,203.98 万元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和发行山东省东营市政府专项债券。

3. 资金平衡

根据土地储备专项债券发行相关政策，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。

(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

东营市市本级地块项目价格预测表

出让年份	宗地号	位置	土地出让面积（平方米）	土地出让收入（万元）	单价（元/平）	用途
2017	370502001005GB0011 1	红河路以南、东二路以西	23,585.20	4,610.00	1,954.62	商住
2018	370502001005GB0010 8	南一路以南、东一路以东	95,950.29	42,540.00	4,433.55	住宅
2018	370502001016GB0008 5	府前大街以南、杭州路以东	63,418.57	25,120.00	3,960.98	住宅
2018	370502001016GB0008 6	华山路以东、红河路以北	78,933.54	35,160.00	4,454.38	住宅
2018	370502002003GB0011 7	永定河路以南、郑州路以东、温州路以西	22,851.50	12,250.00	5,360.70	住宅
2018	370502001005GB0010 7	南一路以南、惠州路以西	56,872.20	32,500.00	5,714.57	住宅
	合计		341,611.30	152,180.00	4,454.77	
	价格预测				4,454.77	

注：金湖银河片区地块项目和职业学院地块项目选取东营市市本级最近两年的土地交易价格的平均价格（合计土地出让收入/土地出让面积）作为预测价格。

金湖银河片区和职业学院片区距离很近，故选取一个预测价格。

（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（详见报告正文“表 2”）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 2018 年 GDP 目标增速的 100%计算

项目土地出让收入预测表

项目（GDP 目标增速）	2018 年	第一年	第二年	第三年
东营市市本级地块项目（6.77%）	165,489.62	176,693.27	188,655.40	201,427.37
土地出让收入合计	165,489.62	176,693.27	188,655.40	201,427.37

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年 GDP 目标增速的 90%计算

项目土地出让收入预测表

项目（GDP 目标增速）	2018 年	第一年	第二年	第三年
东营市市本级地块项目（6.77%）	165,489.62	175,572.90	186,270.56	197,620.02
土地出让收入合计	165,489.62	175,572.90	186,270.56	197,620.02

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年 GDP 目标增速的 80%计算

项目土地出让收入预测表

项目（GDP 目标增速）	2018 年	第一年	第二年	第三年
东营市市本级地块项目（6.77%）	165,489.62	174,452.54	183,900.89	193,860.96
土地出让收入合计	165,489.62	174,452.54	183,900.89	193,860.96

（3）土地出让收益预测

假设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 2018 年 GDP 目标增速的 100%

东营市市本级土地储备项目第三年土地出让收益测算表

序号	项目	东营市市本级地块项目	合计
一	出让土地回款	201,427.37	201,427.37
二	用于资金平衡土地相关收益	122,868.22	122,868.22
1	土地出让收入	201,427.37	201,427.37
2	基本政策成本及政府基金	78,559.15	78,559.15
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	122,868.22	122,868.22

测算表五：预计土地价格增速为 2018 年 GDP 目标增速的 90%

东营市市本级土地储备项目第三年土地出让收益测算表

序号	项目	东营市市本级地块项目	合计
一	出让土地回款	197,620.02	197,620.02
二	用于资金平衡土地相关收益	120,446.74	120,446.74
1	土地出让收入	197,620.02	197,620.02
2	基本政策成本及政府基金	77,173.28	77,173.28
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	120,446.74	120,446.74

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年 GDP 目标增速的 80%

东营市市本级土地储备项目第三年土地出让收益测算表

序号	项目	东营市市本级地块项目	合计
一	出让土地回款	193,860.96	193,860.96
二	用于资金平衡土地相关收益	118,055.98	118,055.98
1	土地出让收入	193,860.96	193,860.96
2	四项基本政策成本及政府基金	75,804.98	75,804.98
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	118,055.98	118,055.98

根据上述测算，在按 2018 年东营市 GDP 预期增速的 100%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 122,868.22 万元。

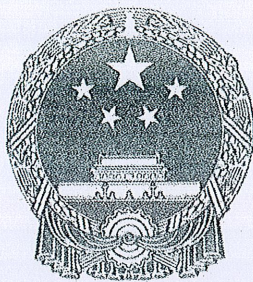
同理计算，在按 2018 年东营市 GDP 目标增速的 90%计算土地价格增长率，用于资金平衡土地相关收益为 120,446.74 万元。

同理计算，在按 2018 年东营市 GDP 目标增速的 80%计算土地价格增长率，

用于资金平衡土地相关收益为 118,055.98 万元。

（二）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，本次评价的东营市市本级地块项目在土地挂牌出让价格分别以 2018 年各区县 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)

统一社会信用代码 913701000611889323

名称 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

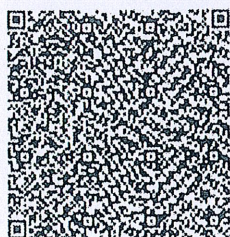
主要经营场所 济南市历下区文化东路59号盐业大厦7层

执行事务合伙人 王晖

成立日期 2013年04月23日

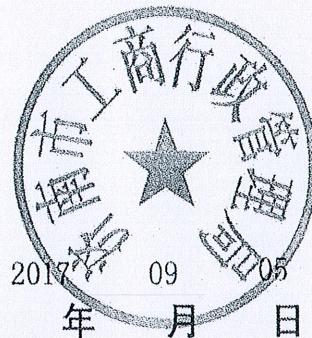
合伙期限 2013年04月23日至2033年04月22日

经营范围 审查企业财务报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(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

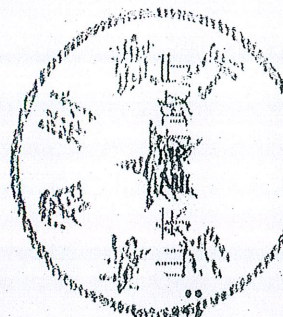
<http://sdxy.gov.cn>



证书序号: NO. 028860

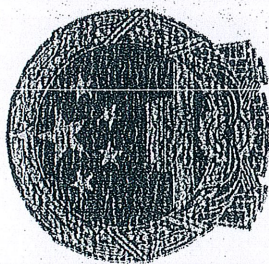
说明

- 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》。



2017 年 01 月 11 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

山东和信会计师事务所
(特殊普通合伙)

名称:

注册会计师: 王晖

办公场所: 济南市历下区文化东路59号
益业大厦7层

组织形式: 特殊普通合伙

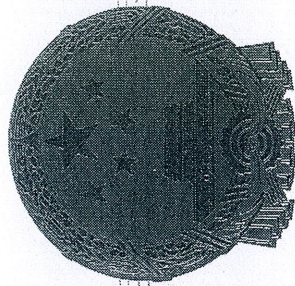
会计师事务所编号: 37010001

注册资本(出资额): 1015万元

批准设立文号: 鲁财会协字(2000)63号

批准设立日期: 2000-07-29



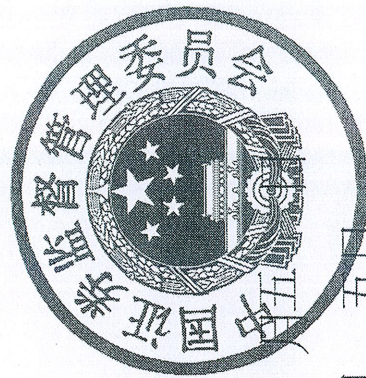
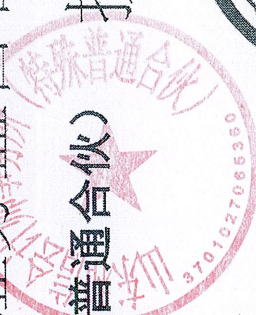


证书序号: 000484

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
山东和信会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 王晖



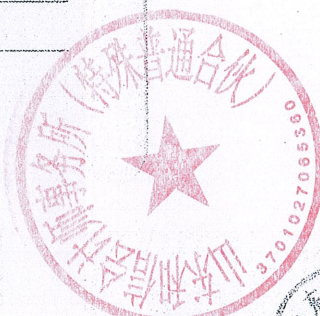
证书号: 49

发证时间: 二〇〇九年五月五日

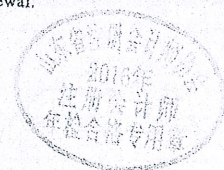
证书有效期至: 二〇〇九年五月五日



姓 名 赵卫华
Full name 男
性 别
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 372801700630107
Identity card No.



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09日

证书编号: 370900010010
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 名 孟庆柳
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1984-10-12
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.

年度检验登记

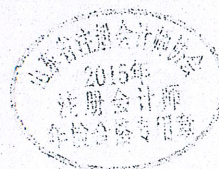
Annual Renewal Registration

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: 370100011171
No. of Certificate

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

发证日期: 2014 年 09 月 16 日
Date of Issuance



年 月 日
/y /m /d