

2018 年山东省临沂市平邑县土地储备专项债券

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字〔2018〕第 080094 号

目 录	页 码
一、专项评价报告	1-4
二、项目收益及现金流入评价说明	5-10



山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一八年八月二十九日

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2018年山东省临沂市平邑县土地储备
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: 和信专字(2018)第080094号
客户名称: 平邑县财政局
报告时间: 2018-08-29
签字注册会计师: 李兴全 (CPA: 370900040009)
马先锋 (CPA: 370900170002)



05312018090000254765
报告文号: 和信专字(2018)第080094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.sdcpcpvfw.cn>(防伪报备栏目)查询

2018 年山东省临沂市平邑县土地储备专项债券

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2018）第 080094 号

山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）受平邑县财政局委托，对 2018 年山东省临沂市平邑县土地储备专项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审核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》。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。

本评价报告仅供本次发行 2018 年山东省临沂市平邑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。

评价结果如下：

一、本期债券应付本息情况

临沂市平邑县美东药业东侧地块土地储备项目计划融资 4,900 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限三年，在债券存续期按年支付利息，到期偿还本金。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	4,900.00		4,900.00	4.50%	220.50
第二年	4,900.00		4,900.00	4.50%	220.50
第三年	4,900.00	4,900.00		4.50%	220.50
合计		4,900.00			661.50

二、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储备项目土地出让实现。相应土地位于平邑县，土地储备项目所在地块基准地价参照项目所在县土地出让价格信息。

此次土地价格增速预测参考生产总值（GDP）增速，平邑县 2015-2017 年全县生产总值（GDP）增速分别为 6.3%、6.4%和 9.1%，其平均值为 7.27%，接近三年平均生产总值（GDP）增速 7.27%、2018 年平邑县和临沂市生产总值（GDP）目标增速 8%孰低确定平邑县适用增速，即增速 7.27%。

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储备地块自债券存续期第三年开始挂牌交易，且于一年内出售完毕。分别以适用增速 7.27%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，债券存续期第三年实现土地挂牌交易的现金流入，考虑政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，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	按适用增速 7.27% 的 100%	按适用增速 7.27% 的 90%	按适用增速 7.27% 的 80%
美东药业东侧土地储备项目	43,189.13	42,359.90	41,541.91

三、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券本息情况

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，项目建设金包含项目资本金及债券资金。

根据现行财政体制和有关政策规定，本土地储备项目收益和融资可自行平衡。通过对近几年项目周边地块成交等情况的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券本息情况为：按债券存续期第三年全部出售完土地，按适用增速

7.27%的 100%、90%、80%比例计算土地价格增速的情况下的本息覆盖倍数如下表:

1. 按适用增速 7.27%的 100%比例计算土地价格增速的情况下, 本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			土地相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		220.50	220.50	
第二年		220.50	220.50	
第三年	4,900.00	220.50	5,120.50	43,189.13
合计	4,900.00	661.50	5,561.50	43,189.13
本息覆盖倍数	7.77			

2. 按适用增速 7.27%的 90%比例计算土地价格增速的情况下, 本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			土地相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		220.50	220.50	
第二年		220.50	220.50	
第三年	4,900.00	220.50	5,120.50	42,359.90
合计	4,900.00	661.50	5,561.50	42,359.90
本息覆盖倍数	7.62			

3. 按适用增速 7.27%的 80%比例计算土地价格增速的情况下, 本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			土地相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		220.50	220.50	
第二年		220.50	220.50	
第三年	4,900.00	220.50	5,120.50	41,541.91
合计	4,900.00	661.50	5,561.50	41,541.91
本息覆盖倍数	7.47			

附件：项目收益及现金流入评价说明

山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018 年 8 月 29 日

2018 年山东省临沂市平邑县土地储备专项债券 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

本次预测以临沂市平邑县美东药业东侧土地储备项目预期土地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、2015-2017 年 GDP 增速、2018 年 GDP 目标增速、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 年临沂市平邑县土地储备项目土地出让收益预测表。

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、经济状况和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）项目实施单位基本情况

美东药业东侧地块土地储备项目实施单位情况：

单位名称：平邑县土地收购储备中心

企业住所：平邑县城西环一路

法定代表人：姬锋

开办资金：人民币 348 万元

经费来源：财政拨款

举办单位：平邑县国土资源局

主营业务：负责全县土地供求状况调查，拟定土地储备规划、计划；对应纳入储备库的土地，依法实施收购、收回；承办已储备国有土地使用权招标拍卖工作。

（二）项目概况

1. 项目位置及四至范围

美东药业东侧地块位于平邑县，东至蒙阳路，南至金花路，西至美东生物，北至银花路。

2. 项目内容及规模

美东药业东侧地块土地面积 133,667.33 平方米，用地性质为居住用地，容积率 1.8。目前该地块大部分已完成征收工作，还有少部分沿街商铺和住宅正在实施拆迁。

3. 投资估算及资金筹措方式

临沂市平邑县本次土地储备专项债券融资涉及一个土地储备地块，项目总投资 7,312.28 万元，其中：本次土地储备专项债券融资 4,900 万元，平邑县财政自筹 2,412.28 万元。

4. 资金平衡

本土地储备项目收益考虑政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况后形成的基金性收入按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件的要求，专项用于偿还本期债券本息。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询平邑县土地收购储备中心土地出让信息，选取并参考平邑县出让的 2 宗城镇居住用地出让情况进行预测。具体如下表所示：

序号	地块	区位	占地面积 (平方米)	中标总地 价 (万元)	土地价格 (元 /平方米)	出让日期	用途
1	土地宗号:2017-11	平邑县	61,311.50	24,335.00	3,969.08	2018/6/23	居住
2	土地宗号:2017-16	平邑县	55,613.91	20,514.00	3,688.65	2018/6/23	居住

②项目区土地出让价格及出让收入预测

临沂市平邑县美东药业东侧地块基期出让价格参考上述 2 宗土地出让情况进行预测。具体计算如下表

序号	地块	区位	占地面积 (平方米)	中标总地 价(万元)	土地价格 (元/平方米)	权重	计算权重
1	土地宗号: 2017-11	平邑县	61,311.50	24,335.00	3,969.08	0.5	1,984.54
2	土地宗号: 2017-16	平邑县	55,613.91	20,514.00	3,688.65	0.5	1,844.32
	基期土地价格						3,828.86

根据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

7.27%，现预测未来三年项目出让区土地价格如下：

项目	土地价格 增长率	土地价格(元/平方米)			
		2018年(基期)	2019年	2020年	2021年
土地价格增速为GDP增速7.27%	7.27%	3,828.86	4,107.22	4,405.81	4,726.12
土地价格增速为GDP增速7.27%的90%	6.54%	3,828.86	4,079.38	4,346.30	4,630.68
土地价格增速为GDP增速7.27%的80%	5.82%	3,828.86	4,051.55	4,287.19	4,536.53

(2) 土地出让收入预测

根据上述预测的土地价格，预测 133,667.33 平方米土地储备项目地块在 2019-2021 年实现的土地出让收入情况，具体如下：

项目	土地价格 增长率	土地面积 (平方米)	土地出让收入(万元)			
			2018年 (基期)	2019年	2020年	2021年
土地价格增速为GDP增速7.27%	7.27%	133,667.33	51,179.36	54,900.10	58,891.34	63,172.74
土地价格增速为GDP增速7.27%的90%	6.54%	133,667.33	51,179.36	54,528.02	58,095.79	61,897.00
土地价格增速为GDP增速7.27%的80%	5.82%	133,667.33	51,179.36	54,155.95	57,305.66	60,638.56

(3) 土地出让收益预测

自融资开始日起第三年全部完成土地挂牌交易：

①按照土地价格增速为GDP增速7.27%计算的土地出让收益测算表：

序号	项目	单位	美东药业 东侧地块	公式	备注
1	可供出让土地面积	平方米	133,667.33		
2	年增长率		7.27%		
3	预计三年后土地单价	元/平方米	4,726.12	$3 = (3.1 + 3.2) / 2 * (1 + \text{年增长率})^3$	
3.1	可比案例1成交单价	元/平方米	3,969.08		土地宗号: 2017-11
3.2	可比案例2成交单价	元/平方米	3,688.65		土地宗号: 2017-16
4	预计土地出让收入	万元	63,172.74	$4 = 1 * 3 / 10000$	
5	土地收储成本费用	万元	7,312.28		
5.1	土地指标费用	万元	3,007.50		

序号	项目	单位	美东药业 东侧地块	公式	备注
5.2	征地费用	万元	1,314.25		
5.3	拆迁沿街存量补偿费用	万元	2,990.53		
6	土地扣减项目	万元	19,983.61		
6.1	农业土地开发资金	万元	66.83	$6.1=1*25 \text{ 元/平方米} *0.2/10000$	
6.2	国有土地收益基金	万元	3,158.64	$6.2=4*0.05$	
6.3	廉租住房保障资金	万元	5,586.05	$6.3=(4-5)*0.1$	
6.4	教育资金	万元	5,586.05	$6.4=(4-5)*0.1$	
6.5	农田水利建设资金	万元	5,586.05	$6.5=(4-5)*0.1$	
7	用于资金平衡土地相关收益	万元	43,189.13	$7=4-6$	
8	土地储备专项债券融资总成本	万元	5,561.50		
8.1	债券融资	万元	4,900.00		
8.2	利息	万元	661.50	$8.2=8.1*4.5\%*3 \text{ (年)}$	
9	土地收益对融资总成本覆盖倍数		7.77	$9=7/8$	

②按照土地价格增速为 GDP 增速 7.27% 的 90% 计算的土地出让收益测算表:

序号	项目	单位	美东药业 东侧地块	公式	备注
1	可供出让土地面积	平方米	133,667.33		
2	年增长率		6.54%		
3	预计三年后土地单价	元/平方米	4,630.68	$3=(3.1+3.2)/2*(1+\text{年增长率})^3$	
3.1	可比案例 1 成交单价	元/平方米	3,969.08		土地宗号: 2017-11
3.2	可比案例 2 成交单价	元/平方米	3,688.65		土地宗号: 2017-16
4	预计土地出让收入	万元	61,897.00	$4=1*3/10000$	
5	土地收储成本费用	万元	7,312.28		
5.1	土地指标费用	万元	3,007.50		
5.2	征地费用	万元	1,314.25		
5.3	拆迁沿街存量补偿费用	万元	2,990.53		
6	土地扣减项目	万元	19,537.10		
6.1	农业土地开发资金	万元	66.83	$6.1=1*25 \text{ 元/平方米} *0.2/10000$	
6.2	国有土地收益基金	万元	3,094.85	$6.2=4*0.05$	
6.3	廉租住房保障资金	万元	5,458.47	$6.3=(4-5)*0.1$	
6.4	教育资金	万元	5,458.47	$6.4=(4-5)*0.1$	
6.5	农田水利建设资金	万元	5,458.47	$6.5=(4-5)*0.1$	
7	用于资金平衡土地相关收益	万元	42,359.90	$7=4-6$	
8	土地储备专项债券融资总成本	万元	5,561.50		
8.1	债券融资	万元	4,900.00		
8.2	利息	万元	661.50	$8.2=8.1*4.5\%*3 \text{ (年)}$	
9	土地收益对融资总成本覆盖倍数		7.62	$9=7/8$	

③按照土地价格增速为 GDP 增速 7.27%的 80%计算的土地出让收益测算表:

序号	项目	单位	美东药业 东侧地块	公式	备注
1	可供出让土地面积	平方米	133,667.33		
2	年增长率		5.82%		
3	预计三年后土地单价	元/平方米	4,536.53	$3 = (3.1+3.2) / 2 * (1 + \text{年增长率})^3$	
3.1	可比案例 1 成交单价	元/平方米	3,969.08		土地宗号: 2017-11
3.2	可比案例 2 成交单价	元/平方米	3,688.65		土地宗号: 2017-16
4	预计土地出让收入	万元	60,638.56	$4 = 1 * 3 / 10000$	
5	土地收储成本费用	万元	7,312.28		
5.1	土地指标费用	万元	3,007.50		
5.2	征地费用	万元	1,314.25		
5.3	拆迁沿街存量补偿费用	万元	2,990.53		
6	土地扣减项目	万元	19,096.64		
6.1	农业土地开发资金	万元	66.83	$6.1 = 1 * 25 \text{ 元/平方米} * 0.2 / 10000$	
6.2	国有土地收益基金	万元	3,031.93	$6.2 = 4 * 0.05$	
6.3	廉租住房保障资金	万元	5,332.63	$6.3 = (4-5) * 0.1$	
6.4	教育资金	万元	5,332.63	$6.4 = (4-5) * 0.1$	
6.5	农田水利建设资金	万元	5,332.63	$6.5 = (4-5) * 0.1$	
7	用于资金平衡土地相关收益	万元	41,541.91	$7 = 4 - 6$	
8	土地储备专项债券融资总成本	万元	5,561.50		
8.1	债券融资	万元	4,900.00		
8.2	利息	万元	661.50	$8.2 = 8.1 * 4.5\% * 3 \text{ (年)}$	
9	土地收益对融资总成本覆盖倍数		7.47	$9 = 7 / 8$	

根据上述测算,在按照土地价格增速为 GDP 增速 7.27%计算土地出让收益时,用于资金平衡土地收益为 43,189.13 万元,土地收益对融资总成本覆盖倍数为 7.77。

在按照土地价格增速为 GDP 增速 7.27%的 90%即 6.54%计算土地出让收益时,用于资金平衡土地收益为 42,359.90 万元,土地收益对融资总成本覆盖倍数为 7.62。

在按照土地价格增速为 GDP 增速 7.27%的 80%即 5.82%计算土地出让收益时,用于资金平衡土地收益为 41,541.91 万元,土地收益对融资总成本覆盖倍数为 7.47。

(四) 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，本次评价的临沂市平邑县美东药业东侧地块土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以增速 7.27% 的 100%、90%、80% 的比例增长时，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。

山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）

2018 年 8 月 29 日





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. 026660

说明

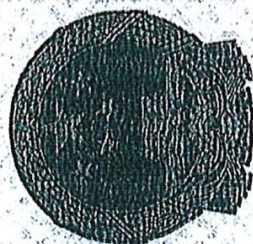
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 山东省财政厅

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

名称: 山东和信会计师事务所
(特殊普通合伙)

王晖

主任会计师:

办公场所: 济南市历下区文化东路59号
盛业大厦7层

组织形式: 特殊普通合伙

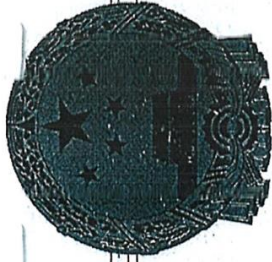
会计师事务所编号: 37010001

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



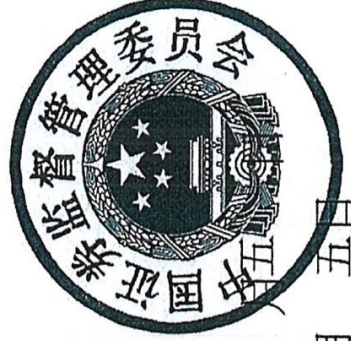


证书序号: 000484

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: 二〇一〇年五月五日

年度检验

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: 370600040009
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: 1999 年 10 月 28 日
Date of Issuance



2017年03月02日



姓名	李兴全
性别	男
出生日期	1962-10-02
工作单位	山东和信会计师事务所(普通合伙)临沂分所
身份证号码	372801621002081



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.



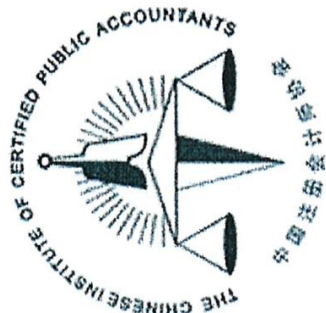
证书编号: 370900170002
No. of Certificate

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

发证日期: 2005 年 10 月 19 日
Date of Issuance

2017年03月02日

年 月 日
/ /



姓名 马先峰

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1972-04-17

Date of birth

工作单位 山东和信会计师事务所(普通合伙) 审计分所

Working unit

身份证号码 372826720417251

Identity card No.

