

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2018年山东省泰安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
报告文号: 泰致信会咨字[2018]第010号
客户名称: 泰安市财政局
报告时间: 2018-08-05
签字注册会计师: 陈文涛 (CPA: 370800030005)
马庆华 (CPA: 370800100015)



06322018080001308804
报告文号: 泰致信会咨字[2018]第010号

事务所名称: 泰安致信联合会计师事务所
事务所电话: 0538-2199187
传真: 0538-2199166
通讯地址: 泰安市虎山东路畜牧局东邻综合楼5楼
电子邮件: cpashiwusuo@163.com



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

2018 年山东省泰安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

泰致信会咨字[2018]第 010 号

泰安致信联合会计师事务所
二〇一八年七月

2018 年山东省泰安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

泰致信会咨字[2018]第 010 号

泰安市财政局：

泰安致信联合会计师事务所（普通合伙企业）作为 2018 年山东省泰安市土地储备专项债券（以下简称“本期债券”）的审计评价机构，对本期债券募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行审核并做出总体评价。

本专项评价报告按照《财政部、国土资源部关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预[2017]62 号文）和《山东省财政厅关于做好棚户区改造和土地储备专项债券发行准备工作的通知》（鲁财债[2018]20 号文）及相关格式的要求编制，对本期债券总体方案及募集资金投资项目项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价意见。

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。

本总体评价仅供本次发行 2018 年山东省泰安市土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

2018 年山东省泰安市土地储备专项债券包括泰安高新区、宁阳县及东平县三个区县的 2018 年土地储备专项债券，三个区县的土储专项债券项目收益与融资自求平衡情况均已委托评价机构进行了评价并出具了专项评价报告。其中 2018 年 7 月 31 日本所对 2018 年泰安高新区土地储备专项债券的项目收益与融资自求平衡情况出具了泰致信会咨字（2018）第 006 号专项评价报告；2018 年 7 月 20 日宁阳万和有限责任会计师事务所对 2018 年宁阳县土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡情况出具了宁万和专审字（2018）第 014 号专项评价报告；2018 年 8 月 1 日泰安龙泽会计师事务所（普通合伙）对 2018 年泰安市东平县土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡情况出具泰龙泽评审字（2018）第 002 号专项评价报告。

经审核，我们认为，在相关项目实施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 2018 年山东省泰安市土地储备专项债券项目包括泰安高新区、东平县、宁阳县三个区县 2018 年土地储备专项债券项目，预期土地出让收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现各自项目收益和融资的平衡。

总体评价结果如下：

1. 本期债券应付本息情况

2018 年山东省泰安市土地储备债券项目拟发行土地储备专项债券 15,400.00 万元，债券期限均为三年，全部按年付息，债券到期时一次性偿还本金。

2018 年泰安市土地储备专项债券募集资金主要用于相应土地储备项目，自发行之日起三年债券存续期应还本付息情况汇总如下：

金额单位：人民币万元

项目	本期发行 债券金额	债券利 率	期限	利息合计	本息合计
2018 年泰安高新区 土地储备专项债券	10,000.00	4.50%	3 年	1,350.00	11,350.00
2018 年泰安市东平 县土地储备专项债券	3,000.00	4.50%	3 年	405.00	3,405.00
2018 年泰安市宁阳 县土地储备专项债券	2,400.00	4.50%	3 年	324.00	2,724.00
合计	15,400.00	-	-	2,043.00	17,479.00

其中：2018 年泰安高新区土地储备专项债券自发行之日起三年债券
存续期应还本付息情况汇总如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年		10,000.00		10,000.00	450.00	450.00
第二年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
第三年	10,000.00		10,000.00		450.00	10,450.00
合计			10,000.00			11,350.00

2018 年泰安市东平县土地储备专项债券自发行之日起三年债券存续
期应还本付息情况汇总如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年		3,000.00		3,000.00	135.00	135.00
第二年	3,000.00			3,000.00	135.00	135.00
第三年	3,000.00		3,000.00		135.00	3,135.00
合计			3,000.00			3,405.00

2018 年泰安市宁阳县土地储备专项债券自发行之日起三年债券存续
期应还本付息情况汇总如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年		2,400.00		2,400.00	108.00	108.00
第二年	2,400.00			2,400.00	108.00	108.00
第三年	2,400.00		2,400.00		108.00	2,508.00
合计			2,400.00			2,724.00

2. 土地出让产生的净现金流入

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现，假设本期债券募集资金投资项目涉及的土地自债券存续期第三年开始挂牌交易，且土地全部于一年内出售完毕，根据对各区域专项评价报告中预测的审核，分别以各区域内评价地块相近地块市场交易价格为基础，按照预测的债券存续期第三年土地出让收入，分别以各区域内 2018 年 GDP 增速的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增值，以此土地出让收益为债券存续期第三年土地挂牌交易的现金流入。本期债券土地出让收益为土地出让收入按国家及省市相关政策扣除中央、省级政府提留的政府收益、政策性基金等后的剩余收入。其中，高新区涉及土地分成，土地出让收益为剩余收入的 70%。经测算可用于资金平衡土地出让收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按 2018 年 GDP 目标 增速的 100%	按 2018 年 GDP 目标 增速的 90%	按 2018 年 GDP 目标 增速的 80%
2018 年泰安高新区 土地储备专项债券	51,680.25	50,672.59	49,678.11
2018 年泰安市东平 县土地储备专项债券	7,708.43	7,606.13	7,504.74
2018 年泰安市宁阳 县土地储备专项债券	18,751.22	18,346.18	17,947.00
合计	78,139.90	76,624.89	75,129.85

3. 预期土地出让收益偿还融资本金和利息情况

本期债券募集资金投资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，即

第三年预期土地出让收益。土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包括项目资本金及融资资金，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收益偿还融资本金和利息情况为：按自债券存续期第三年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。按各区域 2018 年 GDP 增速的 100% 计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为 4.48；按各区域 2018 年 GDP 增速的 90% 计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为 4.39，按各区域 2018 年 GDP 增速的 80% 计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为 4.31。详见下表：

表 1：按各区域 2018 年 GDP 增速的 100% 比例计算土地价格增速情况下的本息覆盖倍数测算表：

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	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		693.00	693.00			
第二年		693.00	693.00			
第三年	15,400.00	693.00	16,093.00	78,139.90		78,139.90
合计	15,400.00	2,079.00	17,479.00	78,139.90		78,139.90
本息覆盖倍数	4.47					

表 2：按各区域 2018 年 GDP 增速的 90% 比例计算土地价格增速情况下的本息覆盖倍数测算表：

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	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		693.00	693.00			-
第二年		693.00	693.00			-
第三年	15,400.00	693.00	16,093.00	76,624.89		76,624.89
合计	15,400.00	2,079.00	17,479.00	76,624.89	-	76,624.89

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
本息覆盖倍数	4.38					

表 3: 按各区域 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增速情况下的本息覆盖倍数测算表:

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	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		693.00	693.00			-
第二年		693.00	693.00			-
第三年	15,400.00	693.00	16,093.00	75,129.85		75,129.85
合计	15,400.00	2,079.00	17,479.00	75,129.85	-	75,129.85
本息覆盖倍数	4.30					

- 附件: 1. 泰安高新区土地储备专项债券项目收益及现金流入评价说明
2. 泰安市东平县土地储备专项债券项目收益及现金流入评价说明
3. 泰安市宁阳县土地储备专项债券项目收益及现金流入评价说明

泰安致信联合会计师事务所

中国·山东

中国注册会计师:

中国注册会计师:

2018 年 8 月 5 日

附件 1：泰安高新区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

本次预测以泰安市高新区土地储备项目预期土地收入为基础，结合债券的存续期、近几年项目区域内地块成交情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制泰安市高新区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

1、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；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4、政府指定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

5、土地出让价格在正常范围内变动；

6、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

1、项目位置及范围

泰安市高新区土地储备项目，位于泰安市高新区龙潭南路以东，南天门大街以南，面积为 188.33 亩（125,555.00 平方米），土地用途原为工业用地，现调整为住宅用地。

2、项目内容与规模

依据《泰安市人民政府关于进一步加大土地收储力度完善土地出让金收入分配政策有关问题的通知》（泰政发[2011]22 号），高新区土地储备项目取得的土地出让收入由市与高新区按下列比例分成：出让京沪铁路以西土地取得的土地收益由市财政扣除应计提专项资金后，按 3：7 比例分成。本项目位于京沪铁路以西，在扣除相关成本收益后，剩余土地收益按照《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）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

本期债券土地出让收益为土地出让收入按国家及省市相关政策扣除中央、省级政府预留的政府收益、政策性基金等后剩余收入的 70%。根据《山东省人民政府关于建立失地农

民基本生活保障制度的意见》（鲁政发[2003]115号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综[2011]48号）、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62号）、《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综[2007]64号）、《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综[2004]49号）、《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综[2006]68号）等相关文件规定，本项目政府收益及政策性基金等扣除项目约为出让收入的20%。

本次拟征收土地 188.33 亩。本次收储的土地用于住宅项目，预计于债券存续期第三年完成出让。按照保守性原则预测土地挂牌交易收入，以土地交易价格 400 万元/亩为基础。考虑六项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益等情况，新城热电地块土地出让收益情况如下：

新城热电地块土地出让收益测算表

项目		新城热电土地收储项目
一、土地出让收入	万元	75,333.00
1. 可出让土地面积	亩	188.33
2. 评价基准地价	万元/亩	400.00
二、土地扣减项目		15,066.60
六项基本政策成本、 政策性基金等	万元	15,066.60
三、土地分成	万元	18,079.92
四、用于资金平衡土地相关收益	万元	42,186.48

- 注：1. 土地出让收入=可出让土地面积*评价基准地价，
2. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目
3. 土地分成 3:7
4. 土地扣减项目约为出让土地回款的 20%

按照 2018 年土地不变价格计算，土地出让收入为 75,333.00 万元，扣除土地扣减项目 15,066.60 万元及土地分成 18,079.92 万元后，可用于资金平衡的土地出让收益 42,186.48 万元。

3、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

泰安市高新区土地储备项目土地储备 188.33 亩，项目总投资 27,000.00 万元，包含新城热电有限公司土地、房产、设备、办公家具及地上其他附属物设施（明细见泰山玻璃纤维有限公司拟转让泰安新城热电有限公司股权项目资产评估明细表）。

(2) 资金筹措方式

资金筹措方式为市财政通过调度款方式借给高新区 15,000.00 万元，高新区拟发行土地储备专项债券 10,000.00 万元，剩余部分高新区自筹解决。

4、资金平衡

高新区土地储备项目收储并于本期债券存续期第三年完成出让后可实现土地收益 42,186.48 万元，本息覆盖倍数为 4.38-4.55，财务净现值 23,195.54 万元[见项目现金流量表]，收益可观，可保证按时偿还本息，融资安全，项目经济效益可行。

四、项目收益及现金流入预测

1、土地出让收益预测

经查询，泰安市 2016 年至 2018 年 7 月商住用地土地出让价格为 200-611 万元/亩。住宅、商业基准地价参考上述出让土地价格，依据泰安市高新区近期土地市场情况及项目周边土地价格、结合土地价格增长率等各方面因素预计土地价格增长。按照 2018 年土地不变价格计算，土地出让收入为 75,333.00 万元，扣除土地扣减项目 15,066.60 万元及土地分成 18,079.92 万元后，以 2018 年可用于资金平衡的土地出让收益 42,186.48 万元为基准数据计算债券存续期第三年土地出让收益。

2、项目现金流入预测

项目投资现金流量表

单位：万元

项目/年份	0	1	2	3
现金流入（土地出让收入）	10,000.00			51,680.25
现金流出（债券）（土地征收支出）	-10,000.00			
现金流出（自有资金） （土地征收支出）	-17,000.00			

资金筹集费（3%）	-300.00			
自有资金筹集费（3%）	-510.00			
债券利息（4.5%）		-450.00	-450.00	-450.00
净现金流量（万元）	-17,810.00	-450.00	-450.00	51,230.25
净现值（万元）	-17,810.00	-420.56	-393.05	41,819.15
累计净现值（万元）	-17,810.00	-18,230.56	-18,623.61	23,195.54

注：第三年现金流入=2018年土地出让收益*（1+2018年GDP目标增速*100%）³，
折现率=7%。

根据上述测算，在新城热电土地收储项目实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的泰安市高新区新城热电土地收储项目预期土地出让收益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。

2018年7月31日

附件 2：泰安市东平县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

本次预测以泰安市东平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、近几年项目周边土地成交情况、GDP 预计增速等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2018 年泰安市东平县土地储备土地出让收益测算表（GDP4.65%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

- 1、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；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、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；
- 5、土地出让价格在正常范围内变动；
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。
- 7、项目收益及现金流入预测编制说明

三、项目概况

1、项目位置及范围

本次土地储备项目共涉及东平县 2 宗地块

（1）东平九鑫纸箱制品有限公司（本项目设计地块 1 宗，项目收储面积 64.1145 亩，宗地四至：北至东平县白佛山包装制品有限公司，东至白吉河，南至虹桥土地，西至园区中心路）。

（2）东平白佛山包装制品有限公司（项目设计地块 1 宗，项目征收面积 9.4815 亩，宗地四至：北至东平白佛山包装制品有限公司，东至东平白佛山包装制品有限公司，南至东平九鑫纸箱制品有限公司，西至东平白佛山包装制品有限公司）。

2、土地成本

项目合计土地面积 73.60 亩，土地成本包含拆迁补偿及土地整理费用，预计 3,266.40 万元，具体明细详见表 6：

表 6

项目拆迁补偿及土地整理情况一览表

序号	社区名称	收储面积（亩）	拆迁补偿及土地整理费用（万元）
1	东平九鑫纸箱制品有限公司	64.11	2,847.10
2	东平白佛山包装制品有限公司	9.48	419.30
合计		73.60	3,266.40

3、资金筹措方式

拟申请政府债券 3,000.00 万元，用于土地储备的拆迁补偿及土地整理费用，其余资金自行筹措。

4、资金平衡

泰安市东平县土地储备项目土地出让收益形成基金收入将按照《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1、土地出让价格预测

经查询泰安市公共资源交易网、中国土地市场网有关东平县的地出让信息，参考近一年东平县土地储备周边土地市场出让价格，以地理位置及出让时间为标准，选取了东平县地块 5 宗，作为本次地价参考，详见表 7：

表 7

土地储备改造项目周边土地出让情况明细表

单位：万元

序号	文号	地块	占地面积（平方米）	占地面积（亩）	中标（起拍）总地价	每亩地价
1	东国土告字（2016）5 号	2016-57 号	1,494.00	2.24	207.00	92.37
2	东国土告字（2016）5 号	2016-58 号	510.00	0.77	71.00	92.81
3	东国土告字（2017）1 号	2016-75 号	1,309.00	1.96	217.00	110.52
4	东国土告字（2017）9 号	2017-40 号	786.00	1.18	91.00	77.18
5	东国土告字（2018）12 号	2018-43 号	2,565.94	3.85	556.00	144.46
合计			6,664.94	10.00	1,142.00	114.23

如上表所示，近年来项目周边住宅商服地块土地出让共计 5 宗，成交面积合计 10.00

亩（6,664.94 平方米），成交价格合计 1,142.00 万元，结合土地储备改造项目地理位置等因素，计算加权平均地价，预测项目土地出让价格为 114.23 万元/亩。

2、GDP 预计增速预测

按照 GDP 增速与土地出让价格增长存在相关性假设，测算土地出让价格增速。经查询 2015-2017 年《东平县统计年鉴》GDP 增速及 GDP 目标增速数据，计算近三年 GDP 平均增速，按照近三年平均增速与目标增速孰低确定土地价格的增速，预计土地出让价格增速为 4.65%，具体预测详见表 8：

表 8

土地价格预测增速明细表

项目	2017 年	2016 年	2015 年
GDP 亿元	396.53	372.10	364.8
各年度 GDP 增速	6.57%	2.00%	5.37%
近三年 GDP 平均增速	4.65%		
十三五规划 GDP 目标增速	8%		
预计土地价格增速	4.65%		

3、土地出让收入预测

根据上述近期入地市场情况确定价格，分别以 2018 年 GDP 预计增速为 4.65%，的 100%、90%、80%为土地价格增长。用于项目资金平衡土地相关收益分别为 7,409.93 万元、7,352.79 万元、7,295.90 万元，具体明细详见表 5：

四、偿债资金分析

（一）偿债资金情况

项目单位申请发行政府债券 3,000.00 万元，债券期限 3 年，债券期限内需要持有资金 3,745.50 万元。其中包括，债券期限内偿还期内偿还本息及发行费用 3,405.00 万元。为保证还款，设立偿债资金专户，由县、市、省财政局共同监管，每年偿还资金安排留有 10%的余量 340.50 万元，以充分确保偿债资金足额到位。具体资金情况详见表 9：

表 9

项目分年度支付利息、费用、本金计划汇总表

单位：万元

名称	金额	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	小计
2018 债券	3,000.00					
利息	--		135.00	135.00	135.00	405.00
本金	--				3,000.00	3,000.00
现金安排（富余 10%）		0.00	13.50	13.50	313.50	340.50
合计		0.00	148.50	148.50	3,448.50	3,745.50

（二）债务偿还测算

根据上述测算，在 2018 年东平县 GDP4.65%增速（100%、90%、80%）计算土地价格增长，用于项目资金平衡土地相关收益分别为 7,409.93 万元、7,352.79 万元、7,295.90 万元。本息覆盖倍数分别为 1.98、1.96、1.95，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、利息及费用，实现项目收益和融资自求平衡。

附件 3：泰安市宁阳县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

本次预测以宁阳县宁阳县土地储备专项债券项目涉及预期土地收入为基础，结合债券存续期、近几年项目区域内地块成交情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制宁阳县土地储备专项债券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

1、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；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4、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；

5、土地出让价格在正常范围内变动；

6、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、项目内容及规模

2018 年宁阳县土地储备专项债券项目涉及地块为原县造纸厂及周边，土地位于宁阳县城区，复圣街以北，兴隆街以南，洸河以西，占地面积 194 亩，项目可出让土地面积为 110 亩，土地性质为商住。

宁阳县土地储备专项债券项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。

土地出让收益为土地出让收入扣除按国家及省市相关政策提留的中央和省市政府收益、政策性基金等后的剩余收入。根据《山东省人民政府关于建立失地农民基本生活保障制度的意见》（鲁政发[2003]115 号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综[2011]48 号）、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综

[2011]62号)、《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》(财综[2007]64号)、《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》(财综[2004]49号)、《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》(财综[2006]68号)等相关文件规定,政府收益及政策性基金等扣除项目约为土地出让收入的15%。

3、土地出让收入预测

经查询泰安市公共资源交易中心土地出让信息,选取近期成交的与本次评价地块相近地块市场交易价格即160万元/亩作为2018年土地出让价格。假设本期债券募集资金储备地块土地在本期债券存续期第三年开始挂牌交易,并于一年内出售完毕全部土地。土地完成交付并满足出让条件后,根据年度供地计划进行土地招拍挂。财政部门在收到土地使用权竞得人的全部地价款后,及时偿还债券到期本金、利息和发行费用等。

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(分别以近三年宁阳县GDP平均增速7.82%的100%,90%,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宁阳县近三年GDP平均增速7.82%的100%,即7.82%

项目土地出让收入预测表

单位:万元

序号	项目	可出让面积	2018年	第一年	第二年	第三年
1	原县纸厂及周边	110	17,600.00	18,976.32	20,460.27	22,060.26
土地出让收入			17,600.00	18,976.32	20,460.27	22,060.26

测算表二:预计土地价格增速为宁阳县近三年GDP平均增速7.82%的90%,即7.04%

项目土地出让收入预测表

单位:万元

序号	项目	可出让面积	2018 年	第一年	第二年	第三年
1	原县纸厂及周边	110	17,600.00	18,839.04	20,165.31	21,584.95
土地出让收入			17,600.00	18,839.04	20,165.31	21,584.95

测算表三：预计土地价格增速为宁阳县近三年 GDP 平均增速 7.82% 的 80%，
即 6.26%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

序号	项目	可出让面积	2018 年	第一年	第二年	第三年
1	原县纸厂及周边	110	17,600.00	18,701.76	19,872.49	21,116.51
土地出让收入			17,600.00	18,701.76	19,872.49	21,116.51

4、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：

宁阳县土地储备专项债券项目土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	接近三年 GDP 平均增速 7.82% 的 100%	接近三年 GDP 平均增速 7.82% 的 90%	接近三年 GDP 平均增速 7.82% 的 80%
1	土地出让收入	22,060.26	21,584.95	21,116.51
2	收入扣除：基本政策成本及基金	3,309.04	3,237.74	3,167.48
3	用于资金平衡的土地相关收益	18,751.22	18,347.21	17,949.03

注：1. 用于资金平衡的土地相关收益=土地出让收入-收入扣除项目

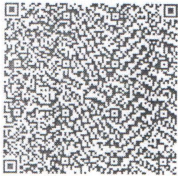
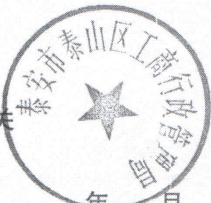
2. 收入扣除项目=土地出让收入*15%

四、还本付息的测算

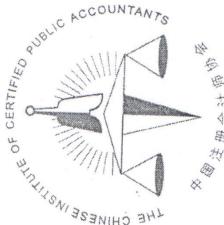
根据上述测算，在相关土地整理储备项目实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的宁阳县土地储备专项债券项目涉及地块预期土地

出让收益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。

2018年7月20日

	
营业执照	
(副本)	
1-1	
统一社会信用代码 91370902796195121E	
名 称	泰安致信联合会计师事务所
类 型	普通合伙企业
主要经营场所	泰安市虎山东路畜牧局东综合楼5楼
执行事务合伙人	陈文涛
成 立 日 期	2006年12月12日
合 伙 期 限	2006年12月12日至 年 月 日
经 营 范 围	审查企业会计报表出具审计报告，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，受委托开展政府采购预算、绩效、考核评价服务业务。（有效期限以许可证为准）
	
登记机关	
年 月 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，不登报。	
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）。	

企业信用信息公示系统网址：  由中华人民共和国国家工商行政管理总局制定



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 陈文涛
性别: 男
出生日期: 1971-01-19
工作单位: 泰安致信联合会计师事务所
身份证号码: 370911197101194099
Identity card No.



泰安致信联合会计师事务所
(复印无效)
报告附件专用章

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08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.



年 月 日



泰安致信联合会计师事务所
(复印无效)
报告附件专用章

