

2018 年山东省济宁市土地储备
专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信专字（2018）第 000243 号



山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一八年八月二十八日

2018 年山东省济宁市土地储备专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字(2018)第 000243 号

我们根据财预【2018】28 号《财政部 住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府土地储备专项债券管理办法〉的通知》的规定，作为山东省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行 2018 年山东省济宁市土地储备项目债券（以下简称“本期债券”）的审核机构，我所对本期债券总体方案及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。

一、基本情况

2018 年济宁市土地储备专项债券（第一批）发行总额为 13.24 亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券。此次公开发行的 2018 年济宁市土地储备专项债券（第一批）期限为 3 年期，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

拟发行的 2018 年济宁市土地储备专项债券（第一批）概况

债券名称	2018 年济宁市土地储备专项债券（第一批）
发行规模	人民币 13.24 亿元
债券期限	3 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付

二、募集资金投向说明

按照财政部要求，此次发行的 2018 年济宁市政府土地储备专项债券资金纳入政府性基金预算管理。此次募集债券资金将用于济宁市 22 个土地储备项目，具体情况如下：

单位：万元

序号	县区	项目名称	项目总投资额	计划发行专项债券规模	计划本期债券资金规模	备注
1	太白湖新区	晨阳新型碳材料公司	10,521.00	8,386.00	3,800.00	
2	高新技术产业开发区	广泰家园东片区 A、B、C、D 地块	4,215.56	3,370.00	2,300.00	
3		宏顺电器、松岳机械、拓新电器、锐博机械地块	3,545.52	2,830.00	1,800.00	
4	兖州区	SC02-201806	45,266.00	34,000.00	18,500.00	
5	嘉祥县	天幕幕墙片区土地储备项目	6,500.00	5,200.00	5,200.00	
6	曲阜市	收回曲阜诚信华德置业有限公司土地储备项目	27,797.00	22,197.00	22,197.00	
7		收回山东省鲁南地质工程有限公司土地储备项目	5,200.00	4,100.00	4,100.00	
8		收回润峰汽车有限公司土地储备项目	4,203.00	3,303.00	3,303.00	

序号	县区	项目名称	项目总投资额	计划发行专项债券规模	计划本期债券资金规模	备注
9	泗水县	房家楼土地储备	4,750.00	3,800.00	3,800.00	
10	邹城市	火车站东片区土地储备项目	35,000.00	3,600.00	3,600.00	
11		大束镇匡庄村土地储备项目	5,000.00	2,000.00	2,000.00	
12		郭里镇羊石山村土地储备项目	2,600.00	2,000.00	2,000.00	
13	鱼台县	银都东片区土地储备项目	8,706.90	5,600.00	5,600.00	
14	微山县	党校片区土地储备项目	3,347.77	2,300.00	2,300.00	
15	济宁市 (本级)	山东鲁抗医药股份有限公司北厂区(宗地一)土地储备项目	47,775.00	38,219.00	23,887.40	
16		济宁鲁鑫油脂有限公司片区 B2 地块土地储备项目	13,852.00	11,082.00	10,150.60	
17		原济宁润泰电器有限公司三里营宗地土地储备项目	5,363.00	4,290.00	3,862.00	
18	任城区	火炬路东太白路北地块(世通纺织)土地储备项目	9,623.00	5,000.00	5,000.00	
19	汶上县	精良海纬对外合作	4,000.00	3,100.00	3,100.00	
20		洲蓝环保	2,400.00	1,900.00	1,900.00	
21		瑞乐装备土地储备	1,760.00	1,400.00	1,400.00	
22	经开区	医养结合地块土地储备	3,982.00	2,700.00	2,600.00	
	合计		255,407.75	170,377.00	132,400.00	

三、项目融资计划

济宁市 22 个土地储备项目总投资规模 255,407.75 万元，其中，项目资本金 85,030.75 元，剩余 170,377.00 万元，发政府专项债券方式筹集 170,377.00 万元。土地储备项目具体融资计划如下：

单位：万元

序号	县区	项目名称	项目总投资额	项目资本金		筹资	
				金额	占比%	专项债券	专项贷款
1	太白湖新区	晨阳新型碳材料公司	10,521.00	2,135.00	20.29	8,386.00	
2	高新技术产业开发区	广泰家园东片区 A、B、C、D 地块	4,215.56	845.56	20.06	3,370.00	
3		宏顺电器、松岳机械、拓新电器、锐博机械地块	3,545.52	715.52	20.18	2,830.00	
4	兖州区	SC02-201806	45,266.00	11,266.00	24.89	34,000.00	
5	嘉祥县	天幕幕墙片区土地储备项目	6,500.00	1,300.00	20.00	5,200.00	
6	曲阜市	收回曲阜诚信华德置业有限公司土地储备项目	27,797.00	5,600.00	20.15	22,197.00	
7		收回山东省鲁南地质工程有限公司土地储备项目	5,200.00	1,100.00	21.15	4,100.00	
8		收回润峰汽车有限公司土地储备项目	4,203.00	900.00	21.41	3,303.00	
9	泗水县	房家楼土地储备	4,750.00	950.00	20.00	3,800.00	
10	邹城市	火车站东片区土地储备项目	35,000.00	31,400.00	89.71	3,600.00	

序号	县区	项目名称	项目总投资额	项目资本金		筹资	
				金额	占比%	专项债券	专项贷款
11		大束镇匡庄村土地储备项目	5,000.00	3,000.00	60.00	2,000.00	
12		郭里镇羊石山村土地储备项目	2,600.00	600.00	23.08	2,000.00	
13	鱼台县	银都东片区土地储备项目	8,706.90	3,106.90	35.68	5,600.00	
14	微山县	党校片区土地储备项目	3,347.77	1,047.77	31.30	2,300.00	
15	济宁市 (本级)	山东鲁抗医药股份有限公司北厂区(宗地一)土地储备项目	47,775.00	9,556.00	20.00	38,219.00	
16		济宁鲁鑫油脂有限公司片区B2地块土地储备项目	13,852.00	2,770.00	20.00	11,082.00	
17		原济宁润泰电器有限公司三里营宗地土地储备项目	5,363.00	1,073.00	20.00	4,290.00	
18	任城区	火炬路东太白路北地块(世通纺织)土地储备项目	9,623.00	4,623.00	48.04	5,000.00	
19	汶上县	精良海纬对外合作	4,000.00	900.00	22.50	3,100.00	
20		洲蓝环保	2,400.00	500.00	20.83	1,900.00	
21		瑞乐装备土地储备	1,760.00	360.00	20.45	1,400.00	

序号	县区	项目名称	项目总投资额	项目资本金		筹资	
				金额	占比%	专项债券	专项贷款
22	经开区	医养结合地块土地储备	3,982.00	1,282.00	32.19	2,700.00	
	合计		255,407.75	85,030.75		170,377.00	

四、项目预期收益与融资平衡情况

(一) 太白湖新区土地储备项目预期收益与融资平衡情况

太白湖新区晨阳新型碳材料公司土地储备项目

晨阳新型碳材料公司土地储备项目位于太白湖新区，东至车站南路、南至渔皇路、西至老运河路、北至农场路，总占地面积 60,889.00 平方米。

根据土地价格预测数据，太白湖新区晨阳新型碳材料公司土地储备项目到期土地出让金 36,684.52 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、新增建设用地有偿使用费、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，太白湖新区晨阳新型碳材料公司土地储备项目可用于资金平衡的土地收益为 27,396.29 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	36,684.52
1	可出让土地面积	平方米	60,889.00
2	预计土地单价	元/平方米	6,025.02
二	扣减项目合计	万元	9,288.23
1	集体土地的社保费	万元	137.00
2	新增建设用地有偿使用费	万元	
3	农业土地开发资金	万元	64.53
4	廉租住房保障资金	万元	2,596.20
5	教育资金	万元	2,596.20
6	农田水利建设资金	万元	3,894.30
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	27,396.29

太白湖新区晨阳新型碳材料公司土地储备项目此次拟通过发行土地储备专项债券 3,800.00 万元，后续发行 4,586.00 万元。假设债券期限为 3 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 9,392.32 万元（详见下表）。

太白湖新区晨阳新型碳材料公司土地储备

融资还本付息情况

单位：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
2018 年		8,386.00		8,386.00	335.44	335.44
2019 年	8,386.00			8,386.00	335.44	335.44
2020 年	8,386.00		8,386.00		335.44	8,721.44
合计		8,386.00	8,386.00		1,006.32	9,392.32

太白湖新区晨阳新型碳材料公司土地储备项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 2.92，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

（二）济宁高新技术产业开发区土地储备项目预期收益与融资平衡情况

1. 广泰家园 A、B、C、D 地块土地储备项目

广泰家园东片区 A 地块，位于广安路以北，志学路以西，面积 101,514.00 平方米；广泰家园东片区 B 地块，位于广安路以南，志学路以西，面积 90,922.00 平方米；广泰家园东片区 C 地块，位于广安路以南，志学路以东，面积 82,458.00 平方米；广泰家园西片区 D 地块，位于广安路以南，蓼河以西，面积 56,805.00 平方米。以上土地位于黄屯街道高刘屯村、李屯村，共计面积 331,699.00 平方米。

根据土地价格预测数据，济宁高新区广泰家园 A、B、C、D 地块土地储备项目到期土地出让金 161,325.61 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费、农业土地开发基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，济宁高新区广泰家园 A、B、C、D 地块土地储备项目可用于资金平衡的土地收益为 103,794.28 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	161,325.61
1	可出让土地面积	平方米	331,699.00
2	预计土地单价	元/平方米	4,863.61
二	扣减项目合计	万元	57,531.33
1	集体土地的社保费	万元	746.33
2	新增建设用地有偿使用费	万元	1,393.14
3	耕地开垦费	万元	1,419.27

序号	项目	单位	金额
4	农业土地开发资金	万元	353.26
5	廉租住房保障资金	万元	15,319.81
6	教育资金	万元	15,319.81
7	农田水利建设资金	万元	22,979.71
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	103,794.28

济宁高新区广泰家园东片区 A、B、C、D 地块土地储备项目此次拟通过发行土地储备专项债券 2,300.00 万元，后续发行 1,070.00 万元。债券期限为 3 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 3,774.40 万元（详见下表）。

济宁高新区广泰家园东片区 A、B、C、D 地块土地储备项目

融资还本付息情况

单位：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
2018 年		3,370.00		3,370.00	134.80	134.80
2019 年	3,370.00			3,370.00	134.80	134.80
2020 年	3,370.00		3,370.00		134.80	3,504.80
合计		3,370.00	3,370.00		404.40	3,774.40

济宁高新区广泰家园东片区 A、B、C、D 地块土地储备项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 27.50，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

2. 济宁高新区宏顺电器、松岳机械、拓新电器、锐博机械地块土地储备项目

宏顺电器地块，位于西浦路以西，蓼河以北，面积 26,040.00 平方米；松岳机械地块，位于丰江东路以南，梅里山路以西，面积 87,144.00 平方米；拓新电器地块，位于西浦路以东，兴隆机械厂以北，面积 33,891.00 平方米；锐博机械地块，位于广安路以北，梅里山路以西，面积 95,038.00 平方米。以上土地位于黄屯街道吴营村、西郭营村、东岗村、垌城村，共计面积 242,113.00 平方米。

根据土地价格预测数据，济宁高新区宏顺电器、松岳机械、拓新电器、锐博机械地块土地储备项目到期土地出让金 9,017.51 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费、农业土地开发资

金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，济宁高新区宏顺电器、松岳机械、拓新电器、锐博机械地块土地储备项目可用于资金平衡的土地收益为 5,214.10 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	9,017.51
1	可出让土地面积	平方米	242,113.00
2	预计土地单价	元/平方米	372.45
二	扣减项目合计	万元	3,803.41
1	集体土地的社保费	万元	544.76
2	新增建设用地有偿使用费	万元	1,016.88
3	耕地开垦费	万元	1,085.44
4	农业土地开发资金	万元	257.85
5	廉租住房保障资金	万元	256.71
6	教育资金	万元	256.71
7	农田水利建设资金	万元	385.06
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	5,214.10

济宁高新区宏顺电器、松岳机械、拓新电器、锐博机械地块土地储备项目此次拟通过发行土地储备专项债券 1,800.00 万元，后续发行 1,030.00 万元。假设债券期限为 3 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 3,169.60 万元（详见下表）。

济宁高新区宏顺电器、松岳机械、拓新电器、锐博机械地块

土地储备项目融资还本付息情况

单位：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
2018 年		2,830.00		2,830.00	113.20	113.20
2019 年	2,830.00			2,830.00	113.20	113.20
2020 年	2,830.00		2,830.00		113.20	2,943.20
合计		2,830.00	2,830.00		339.60	3,169.60

济宁高新区宏顺电器、松岳机械、拓新电器、锐博机械地块土地储备项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.65，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

3. 整体融资平衡情况

按照山东省济宁高新技术产业开发区土地储备项目募集资金计划，济宁高新

技术产业开发区广泰家园 A、B、C、D 地块土地储备项目；济宁高新技术产业开发区宏顺电器、松岳机械、拓新电器、锐博机械土地储备项目发行济宁高新技术产业开发区土地储备项目改造专项债券, 合计发行专项债券 6, 200. 00 万元(首期发行 4, 100. 00 万元), 债券期限为 3 年, 利率为 4. 00%, 预计债券还本付息共计 6, 944. 00 万元。

济宁高新技术产业开发区土地储备项目

融资还本付息情况

单位: 万元

债券还本付息					
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	6, 200. 00		6, 200. 00	4. 00%	248. 00
第二年	6, 200. 00		6, 200. 00	4. 00%	248. 00
第三年	6, 200. 00	6, 200. 00		4. 00%	248. 00
合计	6, 200. 00	6, 200. 00			744. 00

预计济宁高新技术产业开发区上述 2 项土地储备项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易, 并于一年内出售完毕全部土地, 预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 15. 70, 项目收益可以覆盖融资成本, 资金无法偿还的可能性较低。

(三) 兖州区土地储备项目预期收益与融资平衡情况

兖州区 SC02-201806 土地储备项目

该项目位于济宁市兖州区, 地块东至兖州区惠民城建投资有限公司, 南至红花东街, 西至中御桥北路, 北至北关村, 总占地面积 161, 180. 00 平方米。

根据土地价格预测数据, SC02-201806 土地储备项目到期土地出让金 46, 239. 44 万元, 按土地出让政策规定, 扣除土地出让业务费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后, SC02-201806 土地储备项目可用于资金平衡的土地收益为 45, 812. 74 万元(详见下表)。

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	46, 239. 44
1	可出让土地面积	平方米	161, 180. 00

序号	项目	单位	金额
2	预计土地单价	元/平方米	2,868.79
二	土地扣减项目	万元	426.70
1	土地出让业务费	万元	19.47
2	农业土地开发资金	万元	112.83
3	廉租住房保障资金	万元	84.11
4	农田水利建设资金	万元	126.18
5	教育资金	万元	84.11
三	用于资金平衡土地收益	万元	45,812.74

SC02-201806 土地储备项目此次拟通过发行土地储备专项债券 18,500.00 万元，后续发行 15,500.00 万元。假设债券期限为 3 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 38,080.00 万元（详见下表）。

SC02-201806 土地储备项目融资还本付息情况

单位：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
2018 年		34,000.00		34,000.00	1,360.00	1,360.00
2019 年	34,000.00			34,000.00	1,360.00	1,360.00
2020 年	34,000.00		34,000.00		1,360.00	35,360.00
合计		34,000.00	34,000.00		4,080.00	38,080.00

SC02-201806 土地储备项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.20，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

（四）嘉祥县土地储备项目预期收益与融资平衡情况

嘉祥县天幕幕墙片区土地储备项目

该项目位于西至洪山路、东至红太阳路、南至圣润路、北至吉祥路，总占地面积 112,012.00 平方米。

根据土地价格预测数据，天幕幕墙片区土地储备项目到期土地出让金 30,729.34 万元，按土地出让政策规定，扣除土地出让业务费、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，天幕幕墙片区土地储备项目可用于资金平衡的土地收益为 21,716.18 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	30,729.34
1	可出让土地面积	平方米	112,012.00
2	预计土地单价	万元	2,743.35
二	土地扣减项目	万元	9,013.16
1	土地出让业务费	万元	494.59
2	农业土地开发资金	万元	56.01
3	廉租住房保障资金	万元	2,417.88
4	农田水利建设资金	万元	3,626.81
5	教育资金	万元	2,417.87
三	用于资金平衡土地收益	万元	21,716.18

天幕幕墙片区土地储备项目此次拟通过发行土地储备专项债券 5,200.00 万元。假设债券期限为 3 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 5,824.00 万元（详见下表）。

天幕幕墙片区土地储备项目融资还本付息情况

单位：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
2018 年		5,200.00		5,200.00	208.00	208.00
2019 年	5,200.00			5,200.00	208.00	208.00
2020 年	5,200.00		5,200.00		208.00	5,408.00
合计		5,200.00	5,200.00		624.00	5,824.00

天幕幕墙片区土地储备项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 3.73，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

（五）曲阜市土地储备项目预期收益与融资平衡情况

1. 收回曲阜诚信华德置业有限公司土地储备项目

该土地储备项目位于曲阜市小雪街道，地块四至位置为孔子大道以南、东 104 国道以东、林家村土地以西，土地面积 134,173.00 平方米。

根据土地价格预测数据，收回曲阜诚信华德置业有限公司土地储备项目到期土地出让金 41,904.00 万元，按土地出让政策规定，扣除土地出让业务费、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，收回曲阜诚信华德置业有限公司土地储备项目可用于资金平衡的土地收益为 36,722.11 万

元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	41,904.00
1	可出让土地面积	平方米	134,173.00
2	预计土地单价	元/平方米	3,123.11
二	土地扣减项目	万元	5,181.89
1	土地出让业务费	万元	282.14
2	农业土地开发资金	万元	93.92
3	廉租住房保障资金	万元	1,373.09
4	农田水利建设资金	万元	2,059.65
5	教育资金	万元	1,373.09
三	用于资金平衡土地收益	万元	36,722.11

收回曲阜诚信华德置业有限公司土地储备项目此次拟通过发行土地储备专项债券 22,197.00 万元。假设债券期限为 3 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 24,860.64 万元（详见下表）。

收回曲阜诚信华德置业有限公司土地储备项目

融资还本付息情况

单位：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
2018 年		22,197.00		22,197.00	887.88	887.88
2019 年	22,197.00			22,197.00	887.88	887.88
2020 年	22,197.00		22,197.00		887.88	23,084.88
合计		22,197.00	22,197.00		2,663.64	24,860.64

收回曲阜诚信华德置业有限公司土地储备项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.48，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

2. 收回山东省鲁南地质工程有限公司土地储备项目

该土地储备项目位于西外环以东、新天地公司以北、凯伦小区以南，土地面积 104,248.00 平方米。

根据土地价格预测数据，收回山东省鲁南地质工程有限公司土地储备项目到期土地出让金 32,557.53 万元，按土地出让政策规定，扣除土地出让业务费、农业土地开发基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，收回

山东省鲁南地质工程有限公司土地储备项目可用于资金平衡的土地收益为 22,579.32 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	32,557.53
1	可出让土地面积	平方米	104,248.00
2	预计土地单价	元/平方米	3,123.11
二	土地扣减项目	万元	9,978.21
1	土地出让业务费	万元	547.15
2	农业土地开发资金	万元	72.97
3	廉租住房保障资金	万元	2,673.74
4	农田水利建设资金	万元	4,010.61
5	教育资金	万元	2,673.74
三	用于资金平衡土地收益	万元	22,579.32

收回山东省鲁南地质工程有限公司土地储备项目此次拟通过发行土地储备专项债券 4,100.00 万元。假设债券期限为 3 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 4,592.00 万元（详见下表）。

收回山东省鲁南地质工程有限公司土地储备项目

融资还本付息情况

单位：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
2018 年		4,100.00		4,100.00	164.00	164.00
2019 年	4,100.00			4,100.00	164.00	164.00
2020 年	4,100.00		4,100.00		164.00	4,264.00
合计		4,100.00	4,100.00		492.00	4,592.00

收回山东省鲁南地质工程有限公司土地储备项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 4.92，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

3. 收回润峰汽车有限公司土地储备项目

该土地储备项目位于位于曲阜陵城镇红庙村尼山路以西、孔子大道北、盛才路以南，土地面积 114,410.00 平方米。

根据土地价格预测数据，收回润峰汽车有限公司土地储备项目到期土地出让金 35,730.63 万元，按土地出让政策规定，扣除土地出让业务费、农业土地开发

资金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，收回润峰汽车有限公司土地储备项目可用于资金平衡的土地收益为 24,234.04 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	35,730.63
1	可出让土地面积	平方米	114,410.00
2	预计土地单价	元/平方米	3,123.11
二	土地扣减项目	万元	11,496.59
1	土地出让业务费	万元	630.55
2	农业土地开发资金	万元	80.09
3	廉租住房保障资金	万元	3,081.70
4	农田水利建设资金	万元	4,622.55
5	教育资金	万元	3,081.70
三	用于资金平衡土地收益	万元	24,234.04

收回润峰汽车有限公司土地储备项目此次拟通过发行土地储备专项债券 3,303.00 万元。假设债券期限为 3 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 3,699.36 万元（详见下表）。

收回润峰汽车有限公司土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本	本期新	本期偿	期末本	当年偿	当年还本
	金余额	增本金	还本金	金余额	还利息	付息合计
2018 年		3,303.00		3,303.00	132.12	132.12
2019 年	3,303.00			3,303.00	132.12	132.12
2020 年	3,303.00		3,303.00		132.12	3435.12
合计		3,303.00	3,303.00		396.36	3,699.36

收回润峰汽车有限公司土地储备项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 6.55，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

4. 整体融资平衡情况

按照山东省曲阜市土地储备项目募集资金计划，收回曲阜诚信华德置业有限公司土地储备项目、收回山东省鲁南地质工程有限公司土地储备项目、收回润峰汽车有限公司土地储备项目发行曲阜市土地储备专项债券，合计发行专项债券 29,600.00 万元，债券期限为 3 年，利率为 4.00%，预计还本付息共计 33,152.00 万元（详见下表）。

曲阜市土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

债券还本付息					
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	29,600.00		29,600.00	4.00%	1,184.00
第二年	29,600.00		29,600.00	4.00%	1,184.00
第三年	29,600.00	29,600.00		4.00%	1,184.00
合计		29,600.00			3,552.00

预计曲阜市上述 3 项土地储备项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 2.52，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

（六）泗水县土地储备项目预期收益与融资平衡情况

泗水县房家楼 2017-6-1 号土地储备项目

该项目位于泗水县金庄镇，地块东临房家楼，南临东音义，西临西音义，北临东音义，总占地面积 70,226.35 平方米。

根据土地价格预测数据，房家楼 2017-6-1 号土地储备项目到期土地出让金 27,203.14 万元，按土地出让政策规定，扣除土地出让业务费、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金、集体土地的社保费、耕地开垦费、新增建设用地有偿使用费后，房家楼 2017-6-1 号土地储备项目可用于资金平衡的土地收益为 17,444.85 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	27,203.14
1	可出让建筑面积	平方米	139,048.17
2	预计楼面地价	万元	1,956.39
二	土地扣减项目	万元	9,758.29
1	土地出让业务费	万元	508.46
2	农业土地开发资金	万元	69.52
3	廉租住房保障资金	万元	2,484.49
4	农田水利建设资金	万元	3,726.74
5	教育资金	万元	2,484.49
6	集体土地的社保费	万元	312.86
7	耕地开垦费	万元	78.69
8	新增建设用地有偿使用费	万元	93.04
三	用于资金平衡土地收益	万元	17,444.85

房家楼 2017-6-1 号土地储备项目此次拟通过发行土地储备专项债券 3,800.00 万元。假设债券期限为 3 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 4,256.00 万元（详见下表）。

房家楼 2017-6-1 号土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本	本期新	本期偿	期末本	当年偿	当年还本
	金余额	增本金	还本金	金余额	还利息	付息合计
2018 年		3,800.00		3,800.00	152.00	152.00
2019 年	3,800.00			3,800.00	152.00	152.00
2020 年	3,800.00		3,800.00		152.00	3,952.00
合计		3,800.00	3,800.00		456.00	4,256.00

房家楼 2017-6-1 号土地储备项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 4.10，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

（七）邹城市土地储备项目预期收益与融资平衡情况

1. 火车站东片区土地储备项目

该项目位于火车站东片区土地储备项目位置太平路以南、平阳山路以西、邾国南街以东、龙山南路以西，总占地面积 73,333.70 平方米，规划建设用地面积为 73,333.70 平方米。

根据土地价格预测数据，火车站东片区土地储备项目土地出让金 46,689.50 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，火车站东片区土地储备项目可用于资金平衡的土地收益为 42,412.84 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	火车站东片区土地储备项目
一	土地出让总金额	万元	46,689.50
1	可出让土地面积	平方米	73,333.70
2	预计土地单价	元/平方米	6,366.72
二	土地扣减项目	万元	4,276.66
1	集体土地的社保费	万元	
2	土地出让业务费	万元	233.79
3	农业土地开发资金	万元	51.33
4	廉租住房保障资金	万元	1,140.44

序号	项目	单位	火车站东片区土地储备项目
5	农田水利建设资金	万元	1,710.66
6	教育资金	万元	1,140.44
三	用于资金平衡土地收益	万元	42,412.84

火车站东片区土地储备项目此次拟通过发行土地储备专项债券 3,600.00 万元。假设债券期限为 3 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 4,032.00 万元（详见下表）。

火车站东片区土地储备项目融资还本付息情况

单位：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
2018 年		3,600.00		3,600.00	144.00	144.00
2019 年	3,600.00			3,600.00	144.00	144.00
2020 年	3,600.00		3,600.00		144.00	3,744.00
合计		3,600.00	3,600.00		432.00	4,032.00

火车站东片区土地储备项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 10.52，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

2. 大束镇匡庄村土地储备项目

该项目位置大束镇匡庄村南济路南，大沙河北，辽河以西，储备面积 71,333.69 平方米。

根据土地价格预测数据，大束镇匡庄村土地储备项目到期土地出让金 7,819.56 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，大束镇匡庄村土地储备项目可用于资金平衡的土地收益为 6,661.36 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	大束镇匡庄村土地储备项目
一	土地出让总金额	万元	7,819.56
1	可出让土地面积	平方米	71,333.69
2	预计土地单价	元/平方米	1,096.19
二	土地扣减项目	万元	1,158.20
1	集体土地的社保费	万元	160.50

序号	项目	单位	大束镇匡庄村土地储备项目
2	土地出让业务费	万元	53.18
3	农业土地开发资金	万元	49.93
4	廉租住房保障资金	万元	255.60
5	农田水利建设资金	万元	383.39
6	教育资金	万元	255.60
三	用于资金平衡土地收益	万元	6,661.36

大束镇匡庄村土地储备项目此次拟通过发行土地储备专项债券 2,000.00 万元。假设债券期限为 3 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 2,240.00 万元（详见下表）。

大束镇匡庄村土地储备项目融资还本付息情况

单位：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
2018 年		2,000.00		2,000.00	80.00	80.00
2019 年	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
2020 年	2,000.00		2,000.00		80.00	2,080.00
合计		2,000.00	2,000.00		240.00	2,240.00

大束镇匡庄村土地储备项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 2.97，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

3. 郭里镇羊石山村土地储备项目

该项目位于位置郭里镇政府驻地西北 3 公里处，白马河南，白马河西，李高村西，储备面积 62,067.64 平方米。

根据土地价格预测数据，郭里镇羊石山村土地储备项目到期土地出让金 3,710.04 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，郭里镇羊石山村土地储备项目可用于资金平衡的土地收益为 3,189.90 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	郭里镇羊石山村土地储备项目
一	土地出让总金额	万元	3,710.04
1	可出让土地面积	平方米	62,067.64
2	预计土地单价	元/平方米	597.75
二	土地扣减项目	万元	520.14
1	集体土地的社保费	万元	139.65
2	土地出让业务费	万元	19.41
3	农业土地开发资金	万元	43.45
4	廉租住房保障资金	万元	90.75
5	农田水利建设资金	万元	136.13
6	教育资金	万元	90.75
三	用于资金平衡土地收益	万元	3,189.90

郭里镇羊石山村土地储备项目此次拟通过发行土地储备专项债券 2,000.00 万元。假设债券期限为 3 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 2,240.80 万元（详见下表）。

郭里镇羊石山村土地储备项目融资还本付息情况

单位：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
2018 年		2,000.00		2,000.00	80.00	80.00
2019 年	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
2020 年	2,000.00		2,000.00		80.00	2,080.00
合计		2,000.00	2,000.00		240.00	2,240.00

郭里镇羊石山村土地储备项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.42，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

4. 整体融资平衡情况

按照山东省邹城市土地储备项目募集资金计划，火车站东片区土地储备项目、大束镇匡庄村土地储备项目、郭里镇羊石山村土地储备项目发行土地储备专项债券，合计发行专项债券 7,600 万元，债券期限为 3 年，利率为 4.00%，预计债券还本付息共计 8,512.00 万元。

山东省邹城市土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

债券还本付息					
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	7,600.00		7,600.00	4.00%	304.00
第二年	7,600.00		7,600.00	4.00%	304.00
第三年	7,600.00	7,600.00	-	4.00%	304.00
合计		7,600.00			912.00

预计邹城市上述 3 项土地项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 6.14，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

（八）鱼台县土地储备项目预期收益与融资平衡情况

鱼台县银都东片区土地储备项目

该项目位于东至英雄路，南至花园路，鱼新一路东北，面积 84,049.00 平方米，可出让土地 51,000.26 平方米（76.50 亩）。

根据土地价格预测数据，鱼台县银都东片区土地储备项目到期土地出让金 8,744.24 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，鱼台县银都东片区土地储备项目可用于资金平衡的土地收益为 8,513.11 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	银都东片区土地储备项目
一	土地出让总金额	万元	8,744.24
1	可出让土地面积	平方米	51,000.26
2	预计土地单价	元/平方米	1,714.55
二	土地扣减项目	万元	231.13
1	集体土地的社保费	万元	189.11
2	土地出让业务费	万元	
3	农业土地开发资金	万元	42.02
4	廉租住房保障资金	万元	
5	农田水利建设资金	万元	
6	教育资金	万元	
三	用于资金平衡土地收益	万元	8,513.11

鱼台县银都东片区土地储备项目此次拟通过发行土地储备专项债券 5,600.00 万元。假设债券期限为 3 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 6,272.00 万元（详见下表）。

鱼台县银都东片区土地储备项目融资还本付息情况

单位：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
2018 年		5,600.00		5,600.00	224.00	224.00
2019 年	5,600.00			5,600.00	224.00	224.00
2020 年	5,600.00		5,600.00		224.00	224.00
合计		5,600.00	5,600.00		672.00	6,272.00

鱼台县银都东片区土地储备项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.36，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

（九）微山县土地储备项目预期收益与融资平衡情况

微山县党校片区土地储备项目

该项目位于微山县东侧临微山县实验小学、文昌社区土地，南临国有储备用地，西侧临文昌社区土地、微山县工商银行宿舍、三叶公司土地，北侧临火神阁巷，出让面积 13,333.00 平方米。

根据土地价格预测数据，微山县党校片区土地储备项目到期土地出让金 3,592.24 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，微山县党校片区土地储备项目可用于资金平衡的土地收益为 3,500.02 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	微山县党校片区项目
一	土地出让总金额	万元	3,592.24
1	可出让土地面积	平方米	13,333.00
2	预计土地单价	元/平方米	2,694.17
二	土地扣减项目	万元	92.22
1	集体土地的社保费	万元	
2	土地出让业务费	万元	4.89

序号	项目	单位	微山县党校片区项目
3	农业土地开发资金	万元	5.33
4	廉租住房保障资金	万元	23.43
5	农田水利建设资金	万元	35.14
6	教育资金	万元	23.43
三	用于资金平衡土地收益	万元	3,500.02

党校片区土地储备项目此次拟通过发行土地储备专项债券 2,300.00 万元。假设债券期限为 3 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 2,576.00 万元（详见下表）。

党校片区土地储备项目融资还本付息情况

单位：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
2018 年		2,300.00		2,300.00	92.00	92.00
2019 年	2,300.00			2,300.00	92.00	92.00
2020 年	2,300.00		2,300.00		92.00	2,392.00
合计		2,300.00	2,300.00		276.00	2,576.00

党校片区土地储备项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.36，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

（十）济宁市（本级）土地储备项目预期收益与融资平衡情况

1. 山东鲁抗医药股份有限公司北厂区（宗地一）土地储备项目

该项目位于济宁市任城区，新华路北首、杜庙村以南、金塔路以西，总占地面积 355,366.00 平方米，规划建设用地面积为 230,900.00 平方米。

根据土地价格预测数据，山东鲁抗医药股份有限公司北厂区（宗地一）土地储备项目土地出让金 179,865.57 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，山东鲁抗医药股份有限公司北厂区（宗地一）土地储备项目可用于资金平衡的土地收益为 133,474.78 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	山东鲁抗医药股份有限公司北厂区(宗地一) 土地储备
一	土地出让总金额	万元	179,865.57
1	可出让土地面积	平方米	230,900.00
2	预计土地单价	元/平方米	7,789.76
二	土地扣减项目	万元	46,390.79
1	集体土地的社保费	万元	
2	土地出让业务费	万元	
3	农业土地开发资金	万元	244.75
4	廉租住房保障资金	万元	13,184.58
5	农田水利建设资金	万元	19,776.88
6	教育资金	万元	13,184.58
三	用于资金平衡土地收益	万元	133,474.78

山东鲁抗医药股份有限公司北厂区(宗地一)土地储备项目此次拟通过发行土地储备专项债券 23,887.40 万元,后续发行 14,331.60 万元。假设债券期限为 3 年,利率为 4.00%,该债券还本付息共计 42,805.28 万元(详见下表)。

山东鲁抗医药股份有限公司北厂区(宗地一)土地储备项目
融资还本付息情况

年度	期初本	本期新	本期偿	期末本	当年偿	当年还本
	金余额	增本金	还本金	金余额	还利息	付息合计
2018 年		38,219.00		38,219.00	1,528.76	1,528.76
2019 年	38,219.00			38,219.00	1,528.76	1,528.76
2020 年	38,219.00		38,219.00		1,528.76	39,747.76
合计		38,219.00	38,219.00		4,586.28	42,805.28

单位: 万元

山东鲁抗医药股份有限公司北厂区(宗地一)土地储备项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易,并于一年内出售完毕全部土地,预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 3.12,项目收益可以覆盖融资成本,资金无法偿还的可能性较低。

2. 济宁鲁鑫油脂有限公司片区 B2 地块土地储备项目

该项目位于济宁市任城区,车站西路南侧、张固堆村北侧,总占地面积 80,164.00 平方米,规划建设用地面积为 62,750.00 平方米。

根据土地价格预测数据,济宁鲁鑫油脂有限公司片区 B2 地块土地储备项目到期土地出让金 26,353.72 万元,按土地出让政策规定,扣除集体土地的社保费、

农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，济宁鲁鑫油脂有限公司片区 B2 地块土地储备项目可用于资金平衡的土地收益为 21,934.88 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	济宁鲁鑫油脂有限公司 片区 B2 地块土地储备项目
一	土地出让总金额	万元	26,353.72
1	可出让土地面积	平方米	62,750.00
2	预计土地单价	元/平方米	4,199.80
二	土地扣减项目	万元	4,418.84
1	集体土地的社保费	万元	
2	土地出让业务费	万元	
3	农业土地开发资金	万元	66.52
4	廉租住房保障资金	万元	1,243.52
5	农田水利建设资金	万元	1,865.28
6	教育资金	万元	1,243.52
三	用于资金平衡土地收益	万元	21,934.88

济宁鲁鑫油脂有限公司片区 B2 地块土地储备项目此次拟通过发行土地储备专项债券 10,150.60 万元，后续发行 931.40 万元。假设债券期限为 3 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 12,411.84 万元（详见下表）。

济宁鲁鑫油脂有限公司片区 B2 地块土地储备项目 融资还本付息情况

单位：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
2018 年		11,082.00		11,082.00	443.28	443.28
2019 年	11,082.00			11,082.00	443.28	443.28
2020 年	11,082.00		11,082.00		443.28	11,525.28
合计		11,082.00	11,082.00		1,329.84	12,411.84

济宁鲁鑫油脂有限公司片区 B2 地块土地储备项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.77，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

3. 原济宁润泰电器有限公司三里营宗地土地储备项目

该项目位于济宁市任城区，济州路以北、英华路以西，总占地面积 66,487.00

平方米，规划建设用地面积为 56,000.00 平方米。

根据土地价格预测数据，原济宁润泰电器有限公司三里营宗地土地储备项目到期土地出让金 29,245.95 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，原济宁润泰电器有限公司三里营宗地土地储备项目可用于资金平衡的土地收益为 20,848.33 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	原济宁润泰电器有限公司三里营宗地土地储备项目
一	土地出让总金额	万元	29,245.95
1	可出让土地面积	平方米	56,000.00
2	预计土地单价	元/平方米	5,222.49
二	土地扣减项目	万元	8,397.62
1	集体土地的社保费	万元	
2	土地出让业务费	万元	
3	农业土地开发资金	万元	59.36
4	廉租住房保障资金	万元	2,382.36
5	农田水利建设资金	万元	3,573.54
6	教育资金	万元	2,382.36
三	用于资金平衡土地收益	万元	20,848.33

原济宁润泰电器有限公司三里营宗地土地储备项目此次拟通过发行土地储备专项债券 3,862.00 万元，后续发行 428.00 万元。假设债券期限为 3 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 4,804.80 万元（详见下表）。

原济宁润泰电器有限公司三里营宗地土地储备项目

融资还本付息情况

单位：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
2018 年		4,290.00		4,290.00	171.60	171.60
2019 年	4,290.00			4,290.00	171.60	171.60
2020 年	4,290.00		4,290.00		171.60	4,461.60
合计		4,290.00	4,290.00		514.80	4,804.80

原济宁润泰电器有限公司三里营宗地土地储备项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 4.34，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较

低。

4. 整体融资平衡情况

按照山东省济宁市土地储备项目募集资金计划，山东鲁抗医药股份有限公司北厂区(宗地一)土地储备项目、济宁鲁鑫油脂有限公司片区 B2 地块土地储备项目、原济宁润泰电器有限公司三里营宗地土地储备项目分期发行济宁市（本级）土地储备专项债券，合计发行专项债券 53,591.00 万元(首期发行 37,900.00 万元)，债券期限为 3 年，利率为 4.00%，预计债券还本付息共计 60,021.92 元（详见下表）。

济宁市土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

债券还本付息					
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	53,591.00		53,591.00	4.00%	2,143.64
第二年	53,591.00		53,591.00	4.00%	2,143.64
第三年	53,591.00	53,591.00		4.00%	2,143.64
合计		53,591.00	53,591.00		6,430.92

预计济宁市上述 3 项土地项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 2.94，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

（十一）济宁市任城区土地储备预期收益与融资平衡情况

任城区火炬路东太白路北地块（世通纺织）土地储备项目

济宁市任城区火炬路东太白路北地块（世通纺织）储备项目地块位于任城区火炬路东、太白路北。

该项目地块土地储备面积为 60,686.00 平方米，可出让面积 60,686.00 平方米，其中商住用地面积 60,686.00 平方米。

根据土地价格预测数据，任城区火炬路东太白路北地块（世通纺织）土地储备项目到期土地出让金 83,457.68 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，任城区火炬路东太白路北地块（世通纺织）土地储备项目

可用于资金平衡的土地收益为 56,617.50 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	83,457.68
1	可出让土地面积	平方米	60,686.00
2	预计土地单价	元/平方米	13,752.16
二	扣减项目合计	万元	26,840.18
1	集体土地的社保费	万元	
2	土地出让业务费	万元	1,476.49
3	农业土地开发资金	万元	64.33
4	廉租住房保障资金	万元	7,228.39
5	农田水利建设资金	万元	10,842.58
6	教育资金	万元	7,228.39
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	56,617.50

任城区火炬路东太白路北地块（世通纺织）土地储备项目此次拟通过发行土地储备专项债券 5,000.00 万元。假设债券期限为 3 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 5,600.00 万元（详见下表）。

任城区火炬路东太白路北地块（世通纺织）土地储备项目

融资还本付息情况

单位：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
2018 年		5,000.00		5,000.00	200.00	200.00
2019 年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2020 年	5,000.00		5,000.00		200.00	5,200.00
合计		5,000.00	5,000.00		600.00	5,600.00

任城区火炬路东太白路北地块（世通纺织）土地储备项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 10.11，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

（十二）汶上县土地储备项目预期收益与融资平衡情况

1. 精良海纬对外合作土地储备项目

该土地储备项目位于辰欣路南，吉祥路东，泉河大道北，面积 270,404.00 平方米。

根据土地价格预测数据，精良海纬对外合作土地储备项目到期土地出让金 9,069.76 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、耕地开垦费、新增建设用地有偿使用费、土地出让业务费、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，精良海纬对外合作土地储备项目可用于资金平衡的土地收益为 5,558.45 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	9,069.76
1	可出让土地面积	平方米	270,404.00
2	预计土地单价	元/平方米	335.42
二	扣减项目合计	万元	3,511.31
1	集体土地的社保费	万元	608.40
2	耕地开垦费	万元	486.72
3	新增建设用地有偿使用费	万元	432.65
4	土地出让业务费	万元	105.41
5	农业土地开发资金	万元	108.16
6	廉租住房保障资金	万元	505.71
7	农田水利建设资金	万元	758.56
8	教育资金	万元	505.71
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	5,558.45

精良海纬对外合作土地储备项目此次拟通过发行土地储备专项债券 3,100.00 万元。假设债券期限为 3 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 3,472.00 万元（详见下表）。

精良海纬对外合作土地储备项目融资还本付息情况

单位：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
2018 年		3,100.00		3,100.00	124.00	124.00
2019 年	3,100.00			3,100.00	124.00	124.00
2020 年	3,100.00		3,100.00		124.00	3,224.00
合计		3,100.00	3,100.00		372.00	3,472.00

精良海纬对外合作土地储备项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.60，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

2. 洲蓝环保土地储备项目

该土地储备项目位于寅寺镇石西村土地以南、以西、以北,联想大道以东,面积 152,317.00 平方米。

根据土地价格预测数据,洲蓝环保土地储备项目到期土地出让金 5,108.90 万元,按土地出让政策规定,扣除集体土地的社保费、耕地开垦费、新增建设用地有偿使用费、土地出让业务费、农业土地开发基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后,洲蓝环保土地储备项目可用于资金平衡的土地收益为 3,244.01 万元(详见下表)。

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	5,108.90
1	可出让土地面积	平方米	152,317.00
2	预计土地单价	元/平方米	335.42
二	扣减项目合计	万元	1,864.89
1	集体土地的社保费	万元	342.71
2	耕地开垦费	万元	159.58
3	新增建设用地有偿使用费	万元	141.85
4	土地出让业务费	万元	65.08
5	农业土地开发资金	万元	60.93
6	廉租住房保障资金	万元	312.79
7	农田水利建设资金	万元	469.18
8	教育资金	万元	312.79
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	3,244.01

洲蓝环保土地储备项目此次拟通过发行土地储备专项债券 1,900.00 万元。假设债券期限为 3 年,利率为 4.00%,该债券还本付息共计 2,128.00 万元(详见下表)。

洲蓝环保土地储备项目融资还本付息情况

单位: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
2018 年		1,900.00		1,900.00	76.00	76.00
2019 年	1,900.00			1,900.00	76.00	76.00
2020 年	1,900.00		1,900.00		76.00	1,976.00
合计		1,900.00	1,900.00		228.00	2,128.00

洲蓝环保土地储备项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易,并于一年内出售完毕全部土地,预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.52,项

目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

3. 瑞乐装备土地储备项目

该土地储备项目位于汶上县经济开发区，辰欣路南、泉河大道北，光明路东、浙商产业园西，面积 79,171.00 平方米。

根据土地价格预测数据，瑞乐装备土地储备项目到期土地出让金 2,655.63 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、耕地开垦费、新增建设用地有偿使用费、土地出让业务费、农业土地开发基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，瑞乐装备土地储备项目可用于资金平衡的土地收益为 1,627.52 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	2,655.63
1	可出让土地面积	平方米	79,171.00
2	预计土地单价	元/平方米	335.42
二	扣减项目合计	万元	1,028.11
1	集体土地的社保费	万元	178.14
2	耕地开垦费	万元	142.51
3	新增建设用地有偿使用费	万元	126.67
4	土地出让业务费	万元	30.86
5	农业土地开发资金	万元	31.67
6	廉租住房保障资金	万元	148.07
7	农田水利建设资金	万元	222.11
8	教育资金	万元	148.07
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	1,627.52

瑞乐装备土地储备项目此次拟通过发行土地储备专项债券 1,400.00 万元。假设债券期限为 3 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 1,568.00 万元（详见下表）。

瑞乐装备土地储备项目融资还本付息情况

单位：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
2018 年		1,400.00		1,400.00	56.00	56.00
2019 年	1,400.00			1,400.00	56.00	56.00
2020 年	1,400.00		1,400.00		56.00	1,456.00
合计		1,400.00	1,400.00		168.00	1,568.00

瑞乐装备土地储备项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.04，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

4. 整体融资平衡情况

按照山东省济宁市汶上县土地储备项目募集资金计划，汶上县精良海纬对外合作土地储备项目、山东瑞乐装备土地储备项目、山东洲蓝环保土地储备项目计划总融资金额 6,400.00 万元，发行人拟就本次融资发行土地储备专项债券 6,400.00 万元，债券期限为 3 年，利率为 4.00%，预计还本付息共计 7,168.00 万元（详见下表）。

济宁市汶上县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

债券还本付息					
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	6,400.00		6,400.00	4.00%	256.00
第二年	6,400.00		6,400.00	4.00%	256.00
第三年	6,400.00	6,400.00		4.00%	256.00
合计		6,400.00		4.00%	768.00

预计济宁市汶上县上述 3 项土地储备项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.46，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

（十三）济宁市经济开发区土地储备项目预期收益与融资平衡情况

医养结合地块土地储备项目

该土地储备项目位于济宁经济开发区，四至范围为嘉诚路东、嘉合路西、汇祥路北、丽祥东路南。

该项目地块土地储备面积为 89,455.00 平方米，可出让面积 89,455.00 平方米，其中医卫慈善用地面积 89,455.00 平方米。

根据土地价格预测数据，医养结合地块土地储备项目到期土地出让金 14,801.60 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、土地出让业务费、农业土地开发资金、土地收益金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设

资金后，医养结合地块土地储备可用于资金平衡的土地收益为 10,845.01 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	14,801.60
1	可出让土地面积	平方米	89,455.00
2	预计土地单价	元/平方米	1,654.66
二	扣减项目合计	万元	3,956.59
1	集体土地的社保费	万元	
2	土地出让业务费	万元	216.39
3	农业土地开发资金	万元	44.73
4	廉租住房保障资金	万元	1,055.85
5	农田水利建设资金	万元	1,583.77
6	教育资金	万元	1,055.85
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	10,845.01

医养结合地块土地储备项目计划总融资金额 2,700.00 万元，发行人拟就本次融资发行土地储备专项债券 2,600.00 万元。假设债券期限为 3 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 3,024.00 万元（详见下表）。

医养结合地块土地储备项目融资还本付息情况

单位：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
2018 年		2,700.00		2,700.00	108.00	108.00
2019 年	2,700.00			2,700.00	108.00	108.00
2020 年	2,700.00		2,700.00		108.00	2,808.00
合计		2,700.00	2,700.00		324.00	3,024.00

医养结合地块土地储备项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 3.59，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

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 2018 年太白湖新区土地储备项目、高新技术产业开发区土地储备项目、兖州区土地储备项目、嘉祥县土地储备项目、曲阜市土地储备项目、泗水县土地储备项目、邹城市土地储备项目、鱼台县土地

储备项目、微山县土地储备项目、济宁市（本级）土地储备项目、任城区土地储备项目、汶上县土地储备项目、济宁市经济开发区土地储备项目专项债券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，为济宁市以上各区县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 2018 年太白湖新区土地储备项目、高新技术产业开发区土地储备项目、兖州区土地储备项目、嘉祥县土地储备项目、曲阜市土地储备项目、泗水县土地储备项目、邹城市土地储备项目、鱼台县土地储备项目、微山县土地储备项目、济宁市（本级）土地储备项目、任城区土地储备项目、汶上县土地储备项目、济宁市经济开发区土地储备项目专项债券还本付息要求。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2018 年山东省济宁市土地储备项目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：



中国注册会计师：



二〇一八年八月二十八日



营业执照

(副本)

1-1

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 济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18栋1201室

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)



2016

登记机关



<http://sdxy.gov.cn>

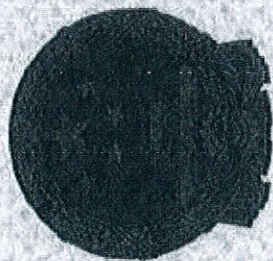
证书序号: NO. 023837

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 山东海信会计师事务所
(特殊普通合伙)

主任会计师: 王晖

办公场所: 济南市经十路13777号
中钢世纪广场18栋12层1211室

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

批准设立文号: 鲁财办字〔2000〕63号

批准设立日期: 2000-01-29



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



姓名 **李晖**
 Full name
 性别 **男**
 Sex
 出生日期 **1971-02-16**
 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 **370825197102160010**
 Identity card No.



2018年
 年度检验 注册会计师
 Annual Renewal Registration 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.



证书编号: **370700010007**
 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 06 月 01 日**
 Date of Issuance

年 月 日
 / /



姓 名 贾秀梅
Full name
性 别 女
Sex
出生日期 1974-03-08
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济宁分所
Working unit
身份证号码 372827197403087320
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2018年
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.



2015年 3月 10日

证书编号: 370100230012
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: 2008 年 08 月 18 日
Date of Issuance

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2018年山东省济宁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: 和信专字(2018)第000243号
 客户名称: 济宁市财政局
 报告时间: 2018-08-28
 签字注册会计师: 李晖 (CPA: 370700010007)
 贾秀梅 (CPA: 370100230012)



05312018080045093470
 报告文号: 和信专字(2018)第000243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