

**2018 年山东省临沂市罗庄区土地储备专项债券
项目收益与融资自求平衡
方案总体评价报告**



MAZARS
中 审 众 环

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所
济南市历下区文化东路16号中建华文广场3座19层
邮政编码：250000

Shandong Branch of Mazars Certified Public
Accountants LLP
19th Floor Block B 00000 Culture Square, No.16
East Avenue Road Lixia District
Jinan, 250000

电话 Tel: 0531-88153337
传真 Fax: 0531-88153337

目 录

一、 总体评价报告	【1-2】
二、 报告附表	【3】
三、 评价说明	【4-14】



2018 年山东省临沂市罗庄区土地储备专项债券

项目收益与融资自求平衡

方案总体评价报告

众环鲁综字〔2018〕0009 号

一、评价要素

我们根据财政部 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）、山东省财政厅《关于做好棚户区改造和土储专项债券发行准备工作的通知》（鲁财债〔2018〕20 号，以下简称“《通知》”），对 2018 年山东省临沂市罗庄区土地储备专项债券（以下简称“本期债券”）总体方案及相关土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反应为政府性基金收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）资金充足性

本项目以对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入作为还本付息基础。通过对《临沂市罗庄区健康科技生态城专项债券使用可行性研究报告》中的资金收支数据进行分析测算，土地储备专项债券的资金覆盖率可达到 4.43 倍，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》对发行土地专用债的要求。

根据临沂市罗庄区提供的近两年政府性基金收支决算草案，2016 年至 2017 年，临沂市罗庄区政府性基金收入分别为 98,211.00 万元、51,646.00 万元，能够满足资金充足性的要求。

（二）资金稳定性

根据临沂市罗庄区健康科技生态城土地储备专项债券发行计划，本债券发行



金额 20,000.00 万元, 期限 3 年, 年利率 5.00%。债券与总投资之间的差额由地方财政配套解决

根据临沂市罗庄区土地储备中心提供数据, 本债券对应地块土地出让预计从 2019 年开始, 至 2021 年完成。2019 年至 2021 年实现土地出让收入分别为 53,748.51 万元、42,748.95 万元、56,161.43 万元, 出让总收入合计为 152,658.89 万元, 净收入为 101,806.48 万元。在债券存续期内, 土地出让净收入可有效覆盖债券对应地块土地收储及整理成本、债券利息支出。土地出让结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的资金, 可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余 81,806.48 万元, 本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

二、总体评价

经评价, 我们认为, 在临沂市罗庄区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, 本次评价的临沂市罗庄区土地储备项目, 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。

由于预期事项通常并非如期那样发生, 并且变动可能重大, 实际结果可能与本报告数据存在差异, 本总体评价报告仅供临沂市罗庄区相关土地储备单位本次发行 2018 年临沂市罗庄区土地储备专项债券之目的使用, 不得用作其他任何目的。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



注册会计师:



注册会计师:



2018 年 8 月 27 日

附表：现金流量分析测算表

根据临沂市罗庄区提供的土地储备项目《可行性研究报告》中的资金投入及土地出让金额与进度（发行费为债券发行金额的0.1%），债券按年支付利息，同时债券利率暂按5%计算，到期后一次偿还本金。对临沂市罗庄区健康科技生态城土地储备项目进行了现金流分析测算。

现金流量分析测算表

项目	年度					合计
	2018	2019	2020	2021		
现金流入：						
资本金流入	37,822.51					37,822.51
债券资金流入	20,000.00					20,000.00
其他融资资金流入						-
土地出让现金净流入		12,787.14	38,474.06	50,545.29		101,806.48
现金流入总额	57,822.51	12,787.14	38,474.06	50,545.29		159,628.99
现金流出：						
建设期资金量流出	54,802.51					54,802.51
运营期现金流出						-
债券发行费用	20.00					20.00
债券还本付息	333.33	1,000.00	1,000.00	20,666.67		23,000.00
现金流出总额	55,155.84	1,000.00	1,000.00	20,666.67		77,822.51
现金净流量						-
当年项目现金净流入	2,666.67	11,787.14	37,474.06	29,878.62		81,806.48
期末项目累计现金结存额	2,666.67	14,453.81	51,927.86	81,806.48		
平均偿债覆盖率				4.43		

单位：万元

2018 年山东省临沂市罗庄区土地储备专项债券项目

收益与融资自求平衡方案总体评价说明

一、项目概述：

（一）项目名称

罗庄区健康科技生态城土地储备项目（以下简称“生态城项目”或“本项目”）。

（二）项目概况及建设必要性

1. 项目概况

生态城项目地块位于山东省临沂市罗庄区高都街道，东至滨河路，南至文化南路，西至滨二路，东至滨河辅路。位置优越，交通便利。项目区域规划面积 28,568.00 亩，分三期建设，一期面积 1,000.00 亩。项目定位为“城市复合型绿色生态 CBD”，主要定位于完善公共服务设施和市政基础设施，补齐教育、医疗等建设短板，充分发挥自然、人文资源优势，突出城市特色，改善环境质量，打造高品质的产城融合发展区，为新兴产业发展提供土地供应。预计在 2020 年成为以科创商务为中心，承载区域生态环境、健康医疗产业、农业科技、旅游产业和科技产业为一体的新旧动能转换先行区。

2. 项目建设必要性

通过对本项目的开发建设，能够使得项目所在区功能布局、配套设施条件更加完善，大力促进临沂市罗庄区的生态建设发展。同时，本项目的建设有利于加快推进当地实施新旧动能转换空间建设进程。项目建成后，有利于改善当地基础设施，促进城项目公共服务均等化，提高当地土地利用能力和城镇综合承载能力，加快农村人口向小城镇集中，促进区域经济持续增长和综合实力快速提升，同时能够大大优化临沂市城市发展空间。

（三）项目所在地经济发展情况

1. 整体发展情况

截止 2015 年末，临沂市辖兰山、罗庄、河东 3 个区，郯城、兰陵、沂水、沂南、平邑、费县、蒙阴、莒南、临沭 9 个县，临沂高新技术产业、临沂经济技术、临沂临港 3 个开发区，共计 156 个乡镇办事处 3,990 个行政村，人口 1,124 万人，48 个少数民族，少数民族人口 54,907 人，占全市总口的 0.48%。

2017 年，全市实现生产总值 4,345.39 亿元，增长 7.9%。其中，第一产业增加值 362.71 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 251,884.25 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 2,098.43 亿元，增长 10.5%。三次产业增加值占比为 8.3: 43.4: 48.3，第三产业所占比重同提高 0.9



个百分点。

2. 罗庄区基本经济情况

作为项目所在地的罗庄区，经济基础雄厚，发展前景广阔，2017 年，全区经济呈现出稳中有进、进中向好的良好态势，经济社会发展取得了新成绩。2017 年全年实现地区生产总值 377 亿元，增长 9%，人均突破 1 万美元；一般公共预算收入 20.3 亿元，增长 11.4%；税收占比 89.9%；完成固定资产投资 203 亿元，新开工亿元以上项目 35 个；实现社会消费品零售总额 216 亿元，增长 10%；完成进出口总额 25 亿元，实际利用外资 0.69 亿元、增幅全市第一，完成境外投资 9,892 万元、居全市第二位。

3. 项目地块供求状况

根据《临沂市罗庄区控制性详细规划》的要求，项目区所在地为商服用地和住宅，作为项目区发展的储备用地。山东省提出的“新旧动能转换”战略，有利于改善当地投资环境，促进当地新经济增长点的形成。市场潜力较大，土地供求关系处于更加合理的状态。

（四）项目计算周期

本项目计算周期 3 年，自 2018 年 9 月至 2021 年 8 月。

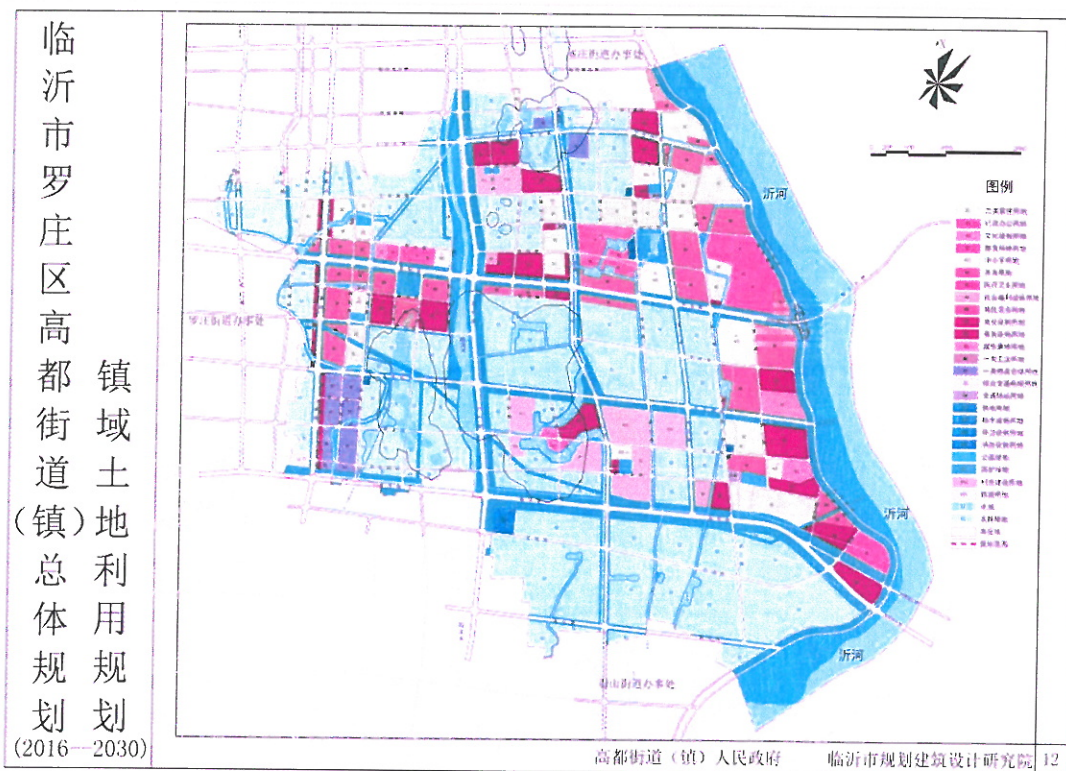
（五）融资额度及利率

本项目拟使用省级土地储备专项债券资金 20,000.00 万元，债券利率水平按照 5.00% 计算。

（六）项目规划及分期

项目区域规划面积 28,568.00 亩，分三期建设，一期面积 1,000.00 亩；二期面积 18,282.40 亩；三期面积 9,285.60 亩。本项目为一期先行区，土地储备规模 820.00 亩。

生态城项目所在地土地规划图：



（七）项目建设内容及规模

本项目拟储备土地面积 820.00 亩，空间基础设施建设用地 140.66 亩，可实现出让商住面积 679.34 亩。

储备项目建设包括土地收储、房屋拆迁和补偿、场地土地平整、配套基础设施建设等。具体情况如下表：

可出让土地明细表

序号	项目名称	面积（亩）	备注
一	土地储备规模	820.00	
1.1	集体建设用地	80.00	
1.2	集体农用地	500.00	
1.3	未利用土地	240.00	
二	基础配套设施建设用地	140.66	
三	可出让用地面积	679.34	



（八）土地出让计划

本项目整治完成后，可出让土地面积 679.34 亩，性质为商服用地和居住用地，其中商业面积 413.90 亩，住宅面积 265.44 亩。根据本项目地块规划用途，计划建设完成后分三年逐年出让。情况如下：

土地出让计划表

序号	用地名称	规划面积 (亩)	出让比例		
			2019 年	2020 年	2021 年
			37%	28%	35%
1	住宅用地	265.44	98.21	74.32	92.91
2	商业用地	413.90	153.14	115.89	144.87
合计		679.34	251.35	190.21	237.78

（九）项目总投资及资金来源

项目总投资 57,802.51 万元，其中：储备土地征用费 33,926.75 万元、拆迁补偿费 181.42 万元、场地平整费 5,444.04 万元、基础设施建设费 12,679.06 万元、其他费用 1,009.25 万元、基本预备费 1,561.99 万元、建设期融资债券利息 3,000.00 万元。

资金来源渠道为：地方财政配套资金 37,802.51 万元，占总投资的 65.40%；申请省级土地储备专项债券资金 20,000.00 万元，占总投资的 34.60%。

（十）地块现状

2018 年 8 月 14 日查看了该项目现状，生态城项目地块主要为树木及杂草，涉及拆迁面积 1,400 平方米，拆迁户数 8 户，人口 30 人。尚未正式进入收储开发阶段。宗地红线外以实现三通状态，待整理后即可进行土地出让。现场照片如下：



二、评价依据：

1. 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）
2. 山东省财政厅《关于做好棚户区改造和土储专项债券发行准备工作的通知》（鲁财债〔2018〕20号）
3. 《关于项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券信息披露工作的指导意见》
4. 《国家发展改革委关于印发山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案的通知》（发改地区〔2018〕67号）
5. 鲁咨〔2018〕0727号《临沂市罗庄区健康科技生态城土地储备专项债券资金使用项目可行性研究报告》
6. 鲁瑞得评（临沂）字〔2018〕第131号《临沂市罗庄区高都街道办事处健康科技城先行区土地评估报告》
7. 临沂市罗庄区基准地价
8. 《城市居住区规划设计规范（GB501180-93〈2016版〉）》
9. 国家相关法律法规和技术标准
10. 山东省城乡规划有关政策和技术标准
11. 《罗庄区西南片区控制性详细规划及城市设计》



三、项目融资计划

生态城项目总投资 57,802.51 万元，其中：项目资本金 37,802.51 万元（占总投资的比例为 65.40%），债券发行费 20 万元，均由项目承办单位通过罗庄区财政拨款筹措解决。剩余 20,000.00 万元拟申请省级土地储备专项债券资金方式筹集。

（一）本期债券应付本息情况

发行人拟就生态城项目申请省级土地储备专项债券资金合计 20,000.00 万元。假设债券票面利率为 5.00%，期限 3 年，在债券存续期每年年末及到期日支付债券利息，在到期日一次性归还本金，自发行之日起三年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增	偿还本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息
2018 年度		20,000.00		20,000.00	5.00%	333.33
2019 年度	20,000.00			20,000.00	5.00%	1,000.00
2020 年度	20,000.00			20,000.00	5.00%	1,000.00
2021 年度	20,000.00		20,000.00			666.67
合计		20,000.00	20,000.00			3,000.00

四、土地出让净现金流入

（一）基本假设条件及依据

本期土地储备专项债券项目的现金流入通过土地出让实现。在假设与项目土地出让有关的国家政策未有重大变化的情况下，根据国家及地方颁布的法律法规和相关文件，参考山东瑞得土地房地产评估咨询有限公司出具的鲁瑞得评（临沂）字（2018）第 131 号《临沂市罗庄区健康科技生态城土地储备项目涉及土地使用权价格咨询评估报告》（以下简称《土地使用权价格咨询评估报告》）、临沂市罗庄区近两年土地交易情况、供地台账及近三年 GDP 的增长情况综合确定该土地储备项目未来三年内出让的土地价格。

（二）土地出让的净现金流入

生态城项目的土地出让的净现金流入系由土地出让价款扣除市区分成比例及各项专项基金后的金额。

1. 土地出让价款

根据临沂市罗庄区制定的土地出让计划，参考临沂市罗庄区基准地价及房地产评估公司出具的《土地使用权价格咨询评估报告》，同时结合临沂市罗庄区近三年 GDP 平均增幅，近两年罗庄区平均地价，对临沂市罗庄区健康科技生态城土地储备项目未来三年的土地出让价



款进行预测。

查询 2016 年临沂市罗庄区基准地价显示:2016 年度住宅用地单价 1,241.00 元/平方米、商业用地单价 1,573.00 元/平方米。

《土地使用权价格咨询评估报告》显示,2018 年度住宅用地单价为 2,403.00 元/平方米,商业用地单价为 3,468.00 元/平方米(与临沂市 2018 年地价水平值基本相符),住宅用地同比增长 8%、商业用地同比增长 6%。

查询近两年罗庄区土地价格,并测算平均地价,情况如下:

出让年份	地块位置	用途	面积(平方米)	地价金额(万元)	单价(元/平方米)
2018	罗庄区通达南路与双月湖路交汇处东南角	住宅	98,617.00	53,299.00	5,404.65
2017	罗庄区湖北路中段南侧	住宅	37,867.00	9,523.00	2,514.85
2017	罗庄区通达南路与湖北路交汇处	住宅	51,519.00	12,384.00	2,403.77
2017	罗庄区湖北路西段北侧	住宅	18,592.00	5,717.00	3,074.98
2017	罗庄区中丘路与沂河路交汇处东南角	住宅	59,092.00	14,626.00	2,475.12
2017	罗庄区即丘路与沂河路交汇处东南角	住宅	143,971.00	36,713.00	2,550.03
2017	罗庄区湖北路与聚金路交汇处西北	住宅	31,181.00	5,633.00	1,806.55
2017	罗庄区清河南路与新华路(规划)交汇处东南	住宅	62,935.00	14,161.00	2,250.10
2017	罗庄区清河南路与清河西路(规划)交汇处东南	住宅	50,746.00	11,418.00	2,250.03
	平均地价				2,948.03

查询临沂市罗庄区近三年 GDP 增幅情况显示:2015 年度 GDP 增幅 0.1%、2016 年度 GDP 增幅 6.9%、2017 年度 GDP 增幅 8.2%,经测算,临沂市罗庄区近三年 GDP 平均增幅为 5.1%。政府工作报告中显示预计 2018 年上半年 GDP 增幅 8.0%。

综上所述,结合目前罗庄区实际经济发展情况,我们对本项目未来土地出让价格确定如

下：依据评估公司出具的《土地使用权价格咨询评估报告》中 2018 年度住宅用地单价（2,403.00 元/平方米）及商业用地单价（3,468.00 元/平方米），参考临沂市罗庄区近三年 GDP 平均增幅（5.1%）预测土地出让单价。

健康科技生态城土地储备项目土地出让价格预测表

单位：万元

年限 面积（m²）、单价	2019	2020	2021	合计
住宅当期供地面积	65,475.20	49,548.80	61,936.00	176,960.00
商业用地当期供地面积	102,095.33	77,261.33	96,576.67	275,933.33
住宅用地单价（元/m²）	2,525.55	2,654.36	2,789.73	
商业用地单价（元/m²）	3,644.87	3,830.76	4,026.12	
当期住宅用地总价	16,536.11	13,152.02	17,278.46	46,966.59
当期商业用地总价	37,212.40	29,596.93	38,882.97	105,692.30
合计	53,748.51	42,748.95	56,161.43	152,658.89

注：前期开发完成后拟工地方式为挂牌出让，用途为商住用地，可供出让面积为 679.34 亩（合 452,893.33 平方米）；其中：住宅用地面积 265.44 亩（合 176,960.00 平方米），商业用地面积 413.90 亩（合 275,933.33 平方米）。

2. 市区分成比例情况

根据临沂市人民政府办公室《关于进一步理顺市区土地收益分成政策的通知》（临政办字〔2013〕199 号）要求，市区范围内商业、商住、旅游、娱乐等经营性用地实现的土地出让价款收入，市级统一分成 10%。经测算，市区分成金额为 15,265.89 万元。

3. 专项基金计提

专项资金提取表

单位：万元

序号	计提项目	计提标准	计提依据	计提金额	备注
1	农业土地开发资金	土地出让面积*土地出让平均纯收益标准（对应所在地征收等别）*20%	《山东省用于农业土地开发的土地出让金管理实施暂行办法》（鲁财综〔2004〕110 号）	371.37	



投资估算现金支出表

单位: 万元

序号	项目	罗庄区健康科技生态城	合计
	总投资成本合计	57,802.51	57,802.51
一	土地储备收购价款	29,708.80	29,708.80
1	征地补偿费、安置补助费	4,708.80	4,708.80
2	青苗补偿费及地上附着物补偿	400.00	400.00
3	土地建设指标费	24,600.00	24,600.00
4	国有土地上建筑物补偿		
二	征地税费	4,217.95	4,217.95
	新增建设用地土地有偿使用费、耕地开垦费、土地测量费、社保等	4,217.95	4,217.95
三	土地储备开发费用	18,304.52	18,304.52
1	国有土地上房屋征收费用	181.42	181.42
1.1	住宅拆迁补偿费用	181.42	181.42
1.2	被征收房屋价值		-
1.3	搬迁补偿费		-
1.4	临时安置费		-
1.5	奖励和补助		-
2	场地平整费	5444.04	5,444.04
3	基础设施费	12,679.06	12,679.06
四	土地储备及处置发生的相关费用	1009.25	1,009.25
1	规划咨询费	253.58	253.58
2	工程设计费	355.02	355.02
3	工程造价咨询费		-
4	工程标底编制费		-
5	招标代理费	71.01	71.01
6	招标管理费		-
7	工程建设监理费等	329.64	329.65
五	其他费用	4,561.99	4,561.99
1	基本预备费	1561.99	1,561.99
2	建设期融资债券利息	3,000.00	3,000.00

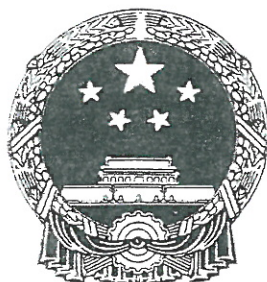


六、平均偿债覆盖率测算

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。

根据土地价格预测数据,生态城项目到期土地出让金收入 152,658.89 万元,按土地出让政策规定,在扣除临沂市收入分成以及农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金合计 50,852.41 万元后,生态城项目可用于资金平衡的土地收益为 101,806.48 万元。

平均偿债覆盖率为查看土地出让现金净流入是否能够覆盖本次发债的债券本息和。经测算:生态城项目平均偿债覆盖率为 4.43 倍。(详见附表)



营业执照

(副本)

2-2

统一社会信用代码 91370102307123574U

名称 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

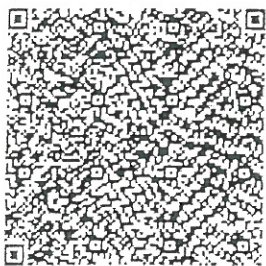
营业场所 山东省济南市历下区解放路30-1号7号楼10703室

负责人 刘波

成立日期 2015年01月23日

营业期限 2015年01月23日至 年 月 日

经营范围 受总所委托从事审查企业会计报表，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。（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 03



<http://sdxy.gov.cn>