

**2018 年山东省荣成市土地储备专项债券
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号中建华联广场3座19层
邮政编码：250000

Shandong Branch of Mazars Certified Public
Accountants LLP
19th Floor, Block B, C6636 Culture Square, No.16
East Aoshua 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	【4-12】



2018 年山东省荣成市土地储备专项债券

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〕0014 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 年山东省荣成市土地储备专项债券（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《荣成市虎头角、马兰湾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 1.47 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。

根据荣成市提供的近两年政府性基金收支决算草案，2016 年和 2017 年，荣成市政府性基金收入分别为 402,647.00 万元和 515,097.00 万元，能够满足资金充足性的要求。

（二）资金稳定性

根据荣成市虎头角、马兰湾土地储备专项债券发行计划，本债券发行金额



30,000.00 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。

根据荣成市土地储备中心提供数据，本债券对应地块土地出让预计 2021 年一次性完成，出让总收入为 60,207.42 万元，净收入为 50,692.47 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。期末项目累计净现金结余 20,692.47 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，在荣成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，本次评价的荣成市虎头角、马栏湾土地储备项目，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荣成市相关土地储备单位本次发行 2018 年荣成市虎头角、马栏湾土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

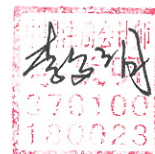
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



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

根据荣成市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。对荣成市虎头角、马栏湾土地储备项目进行了现金流量分析测算。

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	9,353.83					9,353.83
债券资金流入	30,000.00					30,000.00
其他融资资金流入						-
土地出让现金净流入				50,692.47		50,692.47
现金流入总额	39,353.83	-	-	50,692.47		90,046.30
现金流出：						
建设期资金量流出	34,823.83					34,823.83
运营期现金流出						-
债券发行费用	30.00					30.00
债券还本付息	375.00	1,500.00	1,500.00	31,125.00		34,500.00
现金流出总额	35,228.83	1,500.00	1,500.00	31,125.00		69,353.83
现金净流量						-
当年项目现金净流入	4,125.00	-1,500.00	-1,500.00	19,567.47		20,692.47
期末项目累计现金结存额	4,125.00	2,625.00	1,125.00	20,692.47		
平均偿债覆盖率				1.47		

单位：万元



2018 年山东省荣成市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

荣成市虎头角、马栏湾土地储备项目（以下简称“虎头角、马栏湾项目”或“本项目”）。

（二）项目概况及建设必要性

1. 项目概况

本项目拟建于荣成市北部，好运角旅游度假区的东西两端。好运角旅游度假区的虎头角及马栏湾区内。好运角·威海国际医疗健康产业城包括虎头角区域和沙矿周边区域，总用地面积为 7.73 平方千米，其中 3 平方千米为可建设范围。

项目定位为服务胶东，区域共享，示范全国，国际水准的有机康疗城。打造最具活力的医疗健康产业中心，形成最具风格的康疗旅游目的地，拥有最具特色的滨海度假景观体验，树立最为先进的医疗学术交流品牌，建设一座最为综合的国际医疗健康新城。

2. 项目建设必要性

通过对本项目的开发建设，将大力改善当地基础设施缺乏和落后的局面，促进当地新旧动能转换高效提质水平的提升；可加快农村城镇化和居住社区化对生产要素的聚集、农村二三产业的发展、消费水平的提高以及农村公共服务均等化都有积极的推动作用；对加快城乡统筹发展、促进区域经济增长、带动周边农民外出务工就业增收具有重要作用，拉动周边农村区域的经济社会发展。

（三）项目所在地经济发展情况

1. 整体发展情况

荣成市位于山东半岛最东端，三面环海，海岸线长 500 公里，是中国大陆距离韩国最近的地区。拥有两个一类开放港口、一个省级开发区、一个省级工业园、两个省级旅游度假区，陆地面积 1,526 平方公里，辖 12 个镇、10 个街道，826 个行政村，125 个居民委员会，67 万人。

荣成市立足濒海临港优势，着力培植海洋生物食品、修造船及零部件、汽车及机械、新能源、港口物流、旅游六大产业，拥有规模以上企业 783 家，其中纳税过千万元的达到 50 家，8 家企业纳税过亿元。

2017 年，全市实现生产总值 1,180.00 亿元，增长 8.4%。全年城镇居民人均可支配收入



41,359.22 元，增长 8.6%；农村居民人均可支配收入 20,750.25 元，增长 7.9%。

2. 项目地块供求状况

根据《威海市新旧动能转换重大工程总体方案》的要求，明确了实施新旧动能转换重大工程的总体要求，提出打造蓝色创新城市、医疗健康城市、高端智造城市、时尚创意城市的发展定位。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。

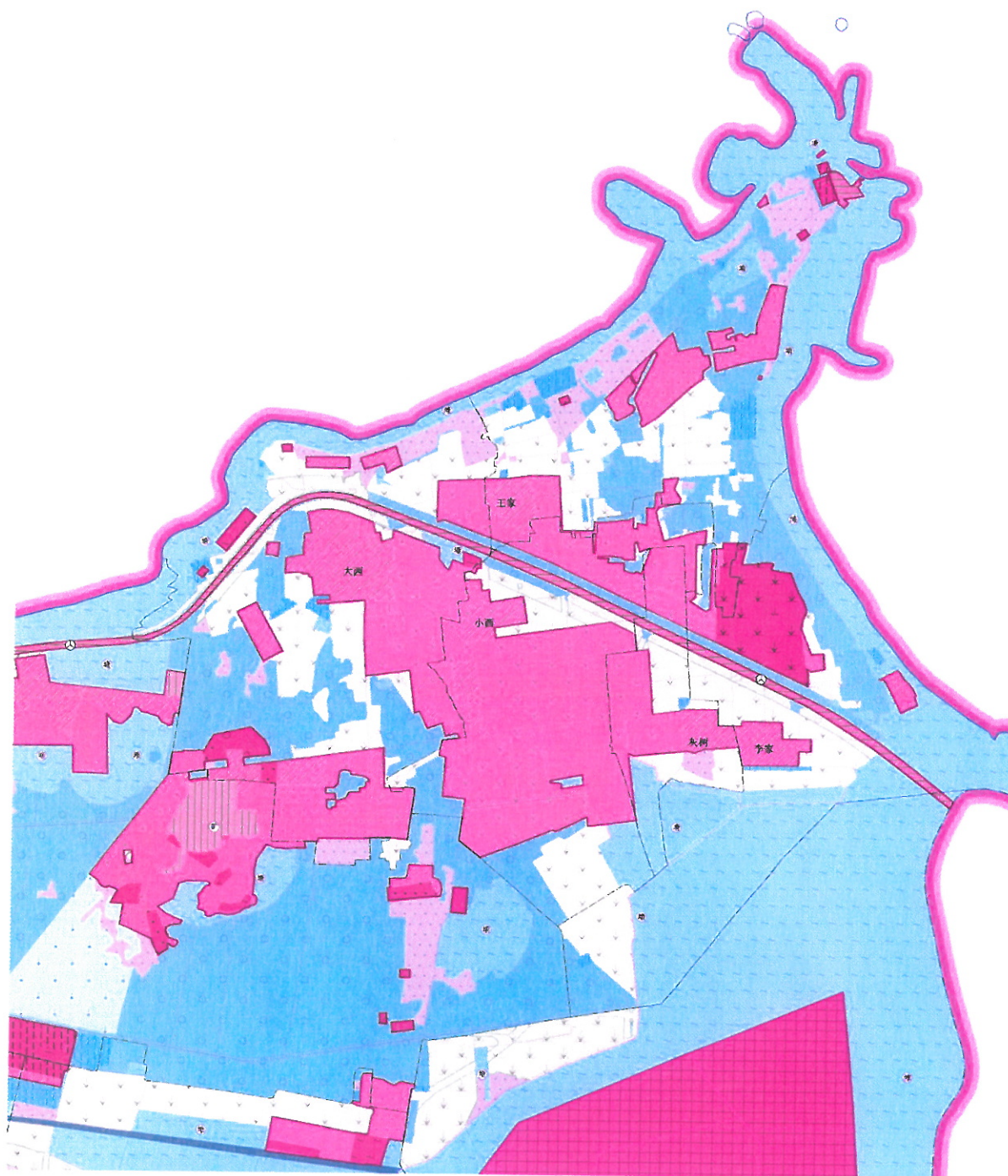
（五）融资额度及利率

本项目拟使用省级土地储备专项债券资金 30,000.00 万元，债券利率水平按照 5.00% 计算。

（六）项目规划

项目规划用地面积 567.88 亩，土地储备面积为 546.00 亩。

项目所在地土地规划图：



（七）项目建设内容及规模

本项目规划用地面积 567.88 亩，土地储备面积为 546.00 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	单位名称	地址	土地面积(亩)
1	荣成海都食品有限公司	荣成市港西镇环海路1089号	10.53
2	荣成海都食品有限公司	荣成市港西镇环海路1091号	3.07
3	荣成海都食品有限公司	荣成市港西镇环海路1093号	11.24
4	荣成市华源食品有限公司	荣成市港西镇环海路1099号	6.04
5	威海虎头角文化旅游开发有限公司		24.8
6	青龙顶生态园		343
7	山东美中美文化传媒有限公司		169.2
	扣除基础配套设施建设用地		21.88
	合计		546.00

(八) 土地出让计划

本项目整治完成后,可出让土地面积546.00亩,性质为商服用地,根据本项目地块规划用途,计划在2021年建设完成后一次性出让。

(九) 项目总投资及资金来源

项目总投资39,323.83万元。其中:工程费2,592.09万元、工程建设及其他费用31,242.26万元、基本预备费989.48万元、建设期融资债券利息4,500.00万元。

资金来源渠道为:地方财政配套资金9,323.83万元,占总投资的23.71%;申请省级土地储备专项债券资金30,000.00万元,占总投资的76.29%。

(十) 地块现状

2018年8月24日查看了该项目现状,项目地块主要为树木及杂草,建筑物未拆迁。尚未正式进入收储开发阶段。宗地红线外以实现三通一平状态,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. 《荣成市虎头角、马栏湾土地储备专项债券资金使用项目可行性研究报告》
6. 《荣成市虎头角、马栏湾土地评估报告》
7. 荣成市基准地价
8. 国家相关法律法规和技术标准
9. 山东省城乡规划有关政策和技术标准

三、项目融资计划

项目总投资 39,323.83 万元,其中:项目资本金 9,323.83 万元(占总投资的比例为 23.71%),债券发行费 30 万元,均由项目承办单位通过荣成市财政拨款筹措解决。剩余 30,000.00 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

发行人拟就项目申请省级土地储备专项债券资金合计 30,000.00 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		30,000.00		30,000.00	5.00%	375.00
2019 年度	30,000.00			30,000.00	5.00%	1,500.00
2020 年度	30,000.00			30,000.00	5.00%	1,500.00
2021 年度	30,000.00		30,000.00			1,125.00
合计		30,000.00	30,000.00			4,500.00

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，参考山东永平房地产评估咨询有限公司出具的《荣成市虎头角、马栏湾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《土地评估报告》）、荣成市近三年土地交易情况、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出让的土地价格。

（二）土地出让的净现金流入

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

根据荣成市虎头角、马栏湾项目制定的土地出让计划，参考荣成市基准地价及房地产评估公司出具的《土地评估报告》，同时结合荣成市近三年 GDP 平均增长率，近 2 年荣成市项目周边平均地价，对荣成市虎头角、马栏湾项目土地储备项目的土地出让价款进行预测。

查询 2017 年威海市基准地价显示：2017 二级商业用地单价 2,599.00 元/平方米。

《土地评估报告》显示，2018 年 8 月商业、居住用地单价为 87.07 万元/亩，2021 年 8 月商业、居住用地单价 110.27 万元/亩。

查询 2016、2017 年荣成市项目周边商业、居住用地地价，并测算平均地价，情况如下：

年度	出让总面积（亩）	总收入（万元）	单价（万元/亩）
2016 年度	3,247.41	387,056.22	119.19



年度	出让总面积(亩)	总收入(万元)	单价(万元/亩)
2017 年度	4,816.90	465,123.77	96.56
合计	8,064.31	852,179.99	105.67

从上表可以看出,荣成市近2年商用、居住土地出让面积、出让收入都呈上升趋势,平均出让单价105.67万元/亩。

荣成市2015-2017年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为10.6%、8.5%和8.3%,近三年平均增速9.1%,2018年GDP目标增速为8%。

综上所述,2018年8月商业、居住用地单价为87.07万元/亩,按荣成市2018年GDP目标增幅8%计算,三年后2021年土地出让单价109.68万元/亩,与评估报告110.27万元/亩,差异不大。

由于荣成市近几年的土地出让呈上升趋势,且土地评估部门的评估价格是在衡量各种因素后得出的结果,更有参考价值,故本项目土地出让单价采用评估单价110.27万元/亩,则该项目土地出让收益(现金流入)60,207.42万元。

2. 市区分成比例情况

无市区分成。

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)	342.16	
2	国有土地储备基金	总价款5%	山东省人民政府办公厅《关于贯彻国办发〔2006〕100号文件进一步规范国有土地使用权出让收支管理的意见》(鲁政办发〔2007〕38号)	3,010.37	
3	农田水利建设资金	(土地出让收入-成本性支出-农田土地开发资金)*10%	《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)	2,054.14	
4	教育资金	(土地出让收入-成本性支出-农田土地开发资金)*10%	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)	2,054.14	



序号	计提项目	计提标准	计提依据	计提金额	备注
5	城镇廉租住房保障资金	(土地出让收入-成本性支出-农田土地开发资金)*10%	财政部《关于印发<廉租住房保障资金管理办法>的通知》(财综字〔2007〕64号)	2,054.14	
合计				9,514.95	

注:土地出让平均纯收益标准:经查询荣成市对应等别为9等(民政部《中华人民共和国行政区划简册2004》),平均纯收益标准为47元/平方米

4. 土地出让现金净流入明细表

地块	项目	金额	备注
虎头角、马栏湾项目	土地出让总收入	60,207.42	
	包括:住宅		
	商业用地	60,207.42	
	土地专项基金提取	9,514.95	
	土地出让现金净流入	50,692.47	

五、投资估算现金支出

本项目的投资估算现金支出主要由土地储备收购价款、征地税费、土地储备开发费用、土地储备及处置发生的相关费用以及其他费用等。情况如下:

投资估算现金支出表

单位:万元

序号	项目	虎头角、马栏湾项目	合计
	总投资成本合计	39,323.83	39,323.83
一	土地储备收购价款	10,000.00	10,000.00
1	征地补偿费、安置补助费	10,000.00	10,000.00
2	青苗补偿费及地上附着物补偿		-
3	国有土地收购费用		-
4	国有土地上附着物补偿		-
5			-
二	征地税费	20,300.56	20,300.56
	新增建设用地土地有偿使用费、耕地开垦费、	19,448.74	19,448.74



序号	项目	虎头角、马栏湾项目	合计
	土地测量费等		
	安置补助费（社保补贴）	851.82	851.82
三	土地储备开发费用		-
1	国有土地上房屋征收费用		-
1.1	住宅拆迁补偿费用		-
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		-
3	基础设施费		-
四	土地储备及处置发生的相关费用	3,533.79	3,533.79
1	工程费	2,592.09	2,592.09
2	工程设计费	764.84	764.84
3	勘察费	4.44	4.44
4	招标、咨询、环评费	28.13	28.13
5	测量费	19.87	19.87
6	建设单位管理费	20.74	20.74
7	工程建设监理费等	103.68	103.68
五	其他费用	5,489.48	5,489.48

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 60,207.42 万元，按土地出让政策规定，在扣除农业土地开发资金、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 9,514.95 万元后，项目可用于资金平衡的土地收益为 50,692.47 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 1.47 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

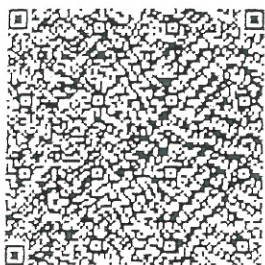
营业场所 山东省济南市历下区解放路30-1号7号楼10703室

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>