

**2018 年山东省德州市宁津县土地储备专项债券
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19号中建文化广场B座19层
邮政编码：250000

Shandong Branch of Mazars Certified Public
Accountants LLP
19th Floor, Block B, CCBSD Culture Square, No.19
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 年山东省德州市宁津县土地储备专项债券

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〕0013 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 年山东省德州市宁津县土地储备专项债券（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。通过对德州市宁津县《康宁湖南侧土地储备项目可行性研究报告》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 2.14 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。

根据德州市宁津县提供的近两年政府性基金收支决算草案，2016 年至 2017 年，德州市宁津县政府性基金收入分别为 25,203.00 万元、86,270.00 万元，能够满足资金筹措充足性的要求。

（二）资金稳定性

根据德州市宁津县康宁湖南侧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。

根据德州市宁津县土地储备中心提供数据，本债券对应地块土地出让预计从 2020 年开始，至 2021 年完成。2020 年至 2021 年实现土地出让收入分别为 61,916.52 万元、34,345.62 万元，出让总收入为 96,262.14 万元，净收入为 73,901.18 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 43,901.18 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，在德州市宁津县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，本次评价的德州市宁津县土地储备项目，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德州市宁津县相关土地储备单位本次发行 2018 年德州市宁津县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）
山东分所

注册会计师：
刘波
370100
130017

注册会计师：
李红明
370100
180023

2018 年 8 月 27 日

附表：现金流量分析测算表

根据德州市宁津县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。对临德州市宁津县康宁湖南侧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	2018	2019	2020	2021	合计
现金流入：						
资本金流入		8,047.56				8,047.56
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				39,555.56	34,345.62	73,901.18
现金流入总额		38,047.56	-	39,555.56	34,345.62	111,948.74
现金流出：						
建设期资金量流出		33,517.56				33,517.56
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		33,922.56	1,500.00	1,500.00	31,125.00	68,047.56
现金净流量						-
当年项目现金净流入		4,125.00	-1,500.00	38,055.56	3,220.62	43,901.18
期末项目累计现金结存额		4,125.00	2,625.00	40,680.56	43,901.18	
平均偿债覆盖率					2.14	

单位：万元



2018 年山东省德州市宁津县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

康宁湖南侧土地储备项目(以下简称“康宁湖项目”或“本项目”)。

(二) 项目概况及建设必要性

1. 项目概况

康宁湖项目地块位于山东省德州市宁津县康宁湖公园二期南侧,南至园区二号路,北至康宁湖二期沿湖路,东至正阳路,西至宁德路。地理位置优越,交通便利。项目区域规划总面积 604.00 亩,已列入宁津县 2018 年度土地储备计划。项目区域内涉及家具制造、汽车内饰配件制造、健身器材配件生产、铸造、电子衡器等行业企业 14 家,均处于搬迁及产业升级阶段。周边基础设施开发程度达到了“七通”,驻有宁津县第一实验小学、宁津县中医院,学校、医院等公共配套设施较为完善。

2. 项目建设必要性

康宁湖项目所在区域未来将建设成为宁津县新城,成为集商业、文化、教育、休闲、娱乐为一体的城市核心功能区域,是宁津城市建设发展的新名片。本项目的建设,首先,对提升城市形象、城市品位和改善城区居民居住生活环境具有十分重要的推动意义;其次,能够促进宁津县新旧动能转换、改善城区环境;第三,有利于宁津县“退二进三”进程,最大限度地提高土地利用率、投入率,形成宁津县新的商业、服务中心,带动城区经济高质量发展,打造经济增长极。

(三) 项目所在地经济发展情况

1. 整体经济发展情况

截至 2017 年末,宁津县辖 9 镇、1 乡、1 个省级经济开发区、2 个街道办事处(宁城街道办事处、津城街道办事处),全县总人口 46.73 万人,其中,农业人口 25.48 万人,城镇人口 21.25 万人。该项目所在区域位于宁津县城区东北部,隶属于宁城街道办事处。宁城街道办事处总面积 64 平方公里,东、西、南与津城街道办事处为邻。现辖 9 个社区,44 个村(居)民委员会。辖区总人口 6.1 万人,其中,城市人口 3.9 万人,农村人口 2.2 万人;总人口中以汉族为主,少数民族主要为回族。

2017 年,宁津县完成地区生产总值 220 亿元,同比增长 7%;一般公共预算收入 6.88 亿



元,同比增长10%;固定资产投资210亿元,同比增长8.5%;社会消费品零售总额120.3亿元,同比增长9.5%;出口额10.18亿元,同比增长19.9%。第三产业占比较上年提高1.5个百分点,三次产业结构调整为11.8:49:39.2。高新技术企业达到43家,高新技术产业产值占规模以上工业总产值的比重达到32%,较上年提高1.63个百分点。城镇居民人均可支配收入2.42万元,农民人均可支配收入1.33万元,分别较上年增长7.1%和8.6%。居民储蓄存款余额192.5亿元,比年初增加17.1亿元,人均4万元,继续位居德州各县市首位。

2. 项目地块土地市场状况

根据《土地估价委托函》、《康宁湖南侧开发项目地块宗地图》记载,出让土地面积为230,683.00平方米,建设用地地块性质为住宅用地与商服用地,容积率为2.2。本项目地处全县经济、商贸、文化聚集地。水资源较为丰富,区域内驻有宁津县第一实验小学、宁津县中医院及各种社会服务机构,交通、基础设施及配套设施较为完善,生活较为便利。本项目建成后,基本能够满足市场需求。

(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) 项目规划及分期

项目区域规划面积402,677.00平方米(约604.00亩),已列入宁津县2018年度土地储备计划。

康宁湖项目所在地土地规划图:



（七）项目建设内容及规模

本项目储备地块规划用地面积 402,677.00 平方米（约 604.00 亩），基础设施建设用地 48,000.00 平方米（约 72.00 亩），可实现出让商住面积 354,677.00 平方米（约 532.01 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（平方米）	备注
一	土地储备规模	402,677.00	
1.1	住宅用地	362,409.30	
1.2	商业用地	40,267.70	
二	基础配套设施建设用地	48,000.00	
三	可出让用地面积	354,677.00	

（八）土地出让计划

本项目整治完成后，可出让土地面积 354,677.00 平方米，性质为商服用地和居住用地，其中商业面积 35,467.70 平方米，住宅面积 319,209.30 平方米。根据本项目地块规划，计划建设完成后分两年出让，其中：2020 年出让面积 230,683.00 平方米，2021 年出让面积 123,994.00 平方米。



（九）项目总投资及资金来源

项目总投资 38,017.56 万元，其中：国有土地及地上建筑物补偿费 30,016.05 万元、场地平整费 644.28 万元、基础设施建设费 1,742.30 万元、其他费用 138.69 万元、基本预备费 976.24 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 8,017.56 万元，占总投资的 21.09%；申请省级土地储备专项债券资金 30,000.00 万元，占总投资的 78.91%。

（十）地块现状

2018 年 8 月 23 日查看了该项目现状，康宁湖项目地块主要为企业厂房，涉及拆迁企业 14 家，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. 《德州市宁津县康宁湖南侧土地储备项目可行性研究报告》
5. （鲁）中信（2018）（估）字第 156、157 号《土地估价报告》



6. 德州市宁津县基准地价
7. 《城市居住区规划设计规范(GB501180-93<2016 版>》
8. 国家相关法律法规和技术标准
9. 德州市宁津县近三年 GDP 增长率
10. 2015-2017 城市规划与发展
11. 《康宁湖南侧开发项目地块宗地图》

三、项目融资计划

康宁湖项目总投资 38,017.56 万元,其中:项目资本金 8,017.56 万元(占总投资的比例为 21.09%),债券发行费 30 万元,均由项目承办单位通过宁津县财政拨款筹措解决。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

发行人拟就康宁湖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,参考山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司出具的(鲁)中信(2018)(估)字第 156、157 号《土地估价报告》(以下简称《土地估价报告》)、德州市宁津县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出让的土地价格。

(二) 土地出让的净现金流入

康宁湖项目的土地出让的净现金流入系由土地出让价款扣除各项专项基金后的金额。



1. 土地出让价款

根据德州市宁津县制定的土地出让计划,参考德州市宁津县基准地价及房地产评估公司出具的《土地估价报告》,同时结合德州市宁津县近三年 GDP 平均增幅,2018 年宁津县平均地价,对德州市宁津县康宁湖项目的土地出让价款进行预测。

查询德州市宁津县目前适用城镇基准地价显示:三级地住宅用地单价为 624.00 元/平方米、商业用地单价为 709.00 元/平方米。

《土地估价报告》显示,在估价期日 2020 年 5 月 4 日,使用年限住宅用地 70 年、商服用地 40 年的国有建设用地使用权市场价格为 5,575.00 元/平方米。

查询 2018 年宁津县土地价格,并测算平均地价,情况如下:

地块位置	面积(平方米)	地价金额(万元)	单价(元/平方米)
香江大街以北,董沙路以西	58,432.00	29,517.76	5,051.64
香江大街以北,董沙路以东	42,976.00	22,135.68	5,150.71
香江大街以北,安业路以西	32,952.00	17,531.36	5,320.27
西环一路西侧,幸福街南侧	62,899.00	18,969.70	3,015.90
正阳路东侧、规划宁乐大街南侧	68,167.20	8,691.32	1,275.00
正阳路东侧、振华大街北侧	43,010.30	5,483.81	1,275.00
津泉路西侧、振华大街北侧	57,632.10	7,348.09	1,275.00
开元社区南侧、文化东路西侧	24,324.00	2,408.08	990.00
杜集镇政府以西 500 米路南、河东侧	68,152.00	3,475.76	510.00
平均地价			2,520.18

查询德州市宁津县近三年 GDP 增幅情况显示:2015 年度 GDP 增幅为-4.4%、2016 年度 GDP 增幅为 6.4%、2017 年度 GDP 增幅为 7.5%,经测算,德州市宁津县近三年 GDP 平均增幅为 3.2%。政府工作报告中显示预计 2018 年上半年 GDP 增幅为 7.0%。

综上所述,结合目前宁津县实际经济发展情况,我们对本项目未来土地出让价格确定如下:依据 2018 年度宁津县平均地价(2,520.18 元/平方米),土地出让单价年增幅参考德州市宁津县近三年 GDP 平均增幅(3.2%),预测 2020 年土地出让单价 2,684.05 元/平方米、2021 年土地出让单价 2,769.94 元/平方米。



康宁湖土地储备项目土地出让价格预测表

单位：万元

面积（m ² ）、单价 年限	2020	2021	合计
住宅当期供地面积	207,614.70	111,594.60	319,209.30
商业用地当期供地面积	23,068.30	12,399.40	35,467.70
住宅用地单价（元/m ² ）	2,684.05	2,769.94	
商业用地单价（元/m ² ）	2,684.05	2,769.94	
当期住宅用地总价	55,724.87	30,911.06	86,635.93
当期商业用地总价	6,191.65	3,434.56	9,626.21
合计	61,916.52	34,345.62	96,262.14

2. 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）	106.40	
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）	4,813.10	
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）	5,813.82	
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）	5,813.82	



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号中润文化广场B座19层
邮政编码: 250000

Shandong Branch of Mazars Certified Public
Accountants LLP
19th Floor Block B 16020 Culture Square, No.16
East Aoshua Road Lixia District
Jinan, 250020

电话 Tel: 0531-86153337
传真 Fax: 0531-86153337

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)	5,813.82	
合计				22,360.96	

注:土地出让平均纯收益标准:经查询德州宁津县对应等别为15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15元/平方米。

3. 土地出让现金净流入明细表

地块	项目	金额	备注
康宁湖项目	土地出让总收入	96,262.14	
	包括:住宅	86,635.93	
	商业用地	9,626.21	
	土地专项基金提取	22,360.96	
	土地出让现金净流入	73,901.18	

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	康宁湖项目	合计
	总投资成本合计	38,017.56	38,017.56
一	土地储备收购价款	30,016.05	30,016.05
1	征地补偿费、安置补助费		-
2	青苗补偿费及地上附着物补偿		-
3	土地建设指标费		-
4	国有土地上建筑物补偿	30,016.05	30,016.05
二	征地税费	-	-
	新增建设用土地土地有偿使用费、耕地开垦费、土地测量费、社保等		-
三	土地储备开发费用	2,386.58	2,386.58
1	国有土地上房屋征收费用		-
1.1	住宅拆迁补偿费用		-



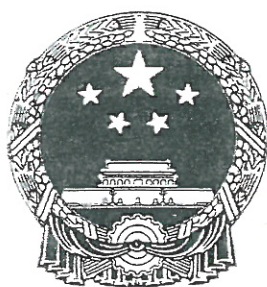
序号	项目	康宁湖项目	合计
1.2	被征收房屋价值		-
1.3	搬迁补偿费		-
1.4	临时安置费		-
1.5	奖励和补助		-
2	场地平整费	644.28	644.28
3	基础设施费	1,742.30	1,742.30
四	土地储备及处置发生的相关费用	138.69	138.69
1	规划咨询费	34.85	34.85
2	工程设计费	34.85	34.85
3	工程造价咨询费	8.71	8.71
4	工程标底编制费	5.23	5.23
5	招标代理费	8.71	8.71
6	招标管理费	1.04	1.04
7	工程建设监理费等	45.30	45.30
五	其他费用	5,476.24	5,476.24
1	基本预备费	976.24	976.24
2	建设期融资债券利息	4,500.00	4,500.00

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，康宁湖项目到期土地出让金收入 96,262.14 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 22,360.96 万元后，康宁湖项目可用于资金平衡的土地收益为 73,901.18 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：康宁湖项目平均偿债覆盖率为 2.14 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

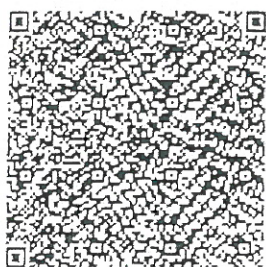
营业场所 山东省济南市历下区解放路30-1号7号楼10703室

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 37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>