

**2018 年山东省济宁市梁山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16号中建华联广场B座19层
邮政编码：250000

Shandong Branch of Mazars Certified Public
Accountants LLP
19th Floor Block B COSCO 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	【4-12】



2018 年山东省济宁市梁山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〕0011 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 年山东省济宁市梁山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。通过对济宁市梁山县后集新村片区土地储备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 2.29 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。

根据济宁市梁山县提供的近两年政府财政收支情况，2016 年至 2017 年，济宁市梁山县全县政府性基金收入分别为 119,063.00 万元、189,415.00 万元，能够满足资金充足性的要求。

（二）资金稳定性

根据济宁市梁山县后集新村片区土地储备专项债券发行计划，本债券发行金



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
济宁市市下区文化东路16号中审文化广场B座19层
邮政编码：250000

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

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

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梁山县财政资金解决。

根据济宁市梁山县土地储备中心提供数据，本债券对应地块土地出让预计在 2021 年一次性出让，出让总收入 100,840.39 万元，净收入 78,878.53 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 48,878.53 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，在济宁市梁山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，本次评价的济宁市梁山县土地储备项目，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济宁市梁山县相关土地储备单位本次发行 2018 年济宁市梁山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）



注册会计师：



注册会计师：



2018 年 8 月 27 日

附表一：

现金流量分析测算表

根据济宁市梁山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。对济宁市梁山县后集新村片区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	22,875.63					22,875.63
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				78,878.53		78,878.53
现金流入总额	52,875.63	-	-	78,878.53		131,754.16
现金流出：						
建设期资金流出	48,345.63					48,345.63
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	48,750.63	1,500.00	1,500.00	31,125.00		82,875.63
现金净流量						-
当年项目现金净流入	4,125.00	-1,500.00	-1,500.00	47,753.53		48,878.53
期末项目累计现金结存额	4,125.00	2,625.00	1,125.00	48,878.53		
平均偿债覆盖率				2.29		

单位：万元



2018年山东省济宁市梁山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

济宁市梁山县后集新村片区土地储备项目(以下简称“后集新村项目”或“本项目”)

(二) 项目概况及建设必要性

1. 项目概况

后集新村项目位于山东省济宁市梁山县青年路以南、建设一路以东、人民北路以北、馒头居委会以西,涉及水泊街道办事处后集居委会土地、付庙居委会土地、馒头居委会土地。项目区域土地规划面积 374,355.02 平方米(合 561.53 亩),已纳入 2018 年度土地储备计划。周边公建设施配套完善,形状规则。待拆迁户数 850 户,拆迁人口 3,000 人,未来规划为商业、住宅用地,拆迁后规划容积率 2.4,总建筑面积 898,452.05 平方米。其中规划商业建筑面积 53,189.33 平方米,规划住宅建筑面积 845,262.72 平方米,住宅用地分摊土地面积 352,192.8 平方米,商业用地分摊土地面积 22,162.22 平方米。本项目所在地位于梁山县城区,公用设施及基础设施配套齐全,区域内公路道路情况良好,交通设施较为便利,供水、排水、供电、通讯、供暖、供气等都能够满足项目需求,具备项目建设条件。

2. 项目建设必要性

通过对本项目的开发建设,能够满足县城居民对房屋居住的需求。同时,更好的实施梁山县县城总体规划,并承担起该地块在县城规划中的职能要求。按照功能有机组合原理,合理细分用地,一方面遵循土地市场经济原则,另一方面有利于该地区综合环境的形成,力争创建一个多样化、有文化认同感的社会群体,创造丰富多彩、富有特色的新景观风貌,体现梁山县新形象,逐步形成和睦、进取的新型社区,力争环境优美,做到经济效益和社会效益的有机统一。

3. 项目所在地经济发展情况

(1) 项目所在地经济基本情况

2015 年,梁山县地区生产总值 245.69 亿元,地区生产增速 8.8%。其中,第一产业 45.67 亿元、第二产业 118.54 亿元、第三产业 81.48 亿元,三次产业结构占比为 18.6:48.3:33.1。2016 年,梁山县地区生产总值 265.77 亿元,地区生产增速 8.1%。其中,第一产业 48.85 亿元、第二产业 123.81 亿元、第三产业 93.11 亿元,三次产业结构占比为 18.4:46.6:35。



2017 年, 梁山县地区生产总值 285.30 亿元, 地区生产增速 7.4%。其中, 第一产业 51.07 亿元、第二产业 132.45 亿元、第三产业 101.78 亿元, 三次产业结构占比为 17.9: 46.4: 35.7。

(2) 项目所在地块市场状况

梁山县城区东邻梁山, 西邻龟山、凤凰山, 形状东西窄南北长。受地理位置的制约, 目前老城区已经没有拓展空间。新城区的建设带动了新的经济增长点, 由于居民可支配收入连续增加, 对商品房的认知程度和接受程度较高, 整体客源基础较好, 居民购买商品房意愿强烈。2015 年土地出让面积 551,884.00 平方米, 土地出让总价款 27,108.00 万元, 平均地价 491.00 元/平方米。2016 年土地出让面积 618,844.00 平方米, 土地出让总价款 50,999.00 万元, 平均地价 824.00 元/平方米。2017 年土地出让面积 2,239,742.00 平方米, 土地出让总价款 170,375.00 万元, 平均地价 761.00 元/平方米。2015 年 8 月 1 日至 2018 年 8 月 1 日商品房销售面积 189.93 万平方米, 成交价格为 806,049.49 万元, 商品房平均售价 4,244 元/平方米。

(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。

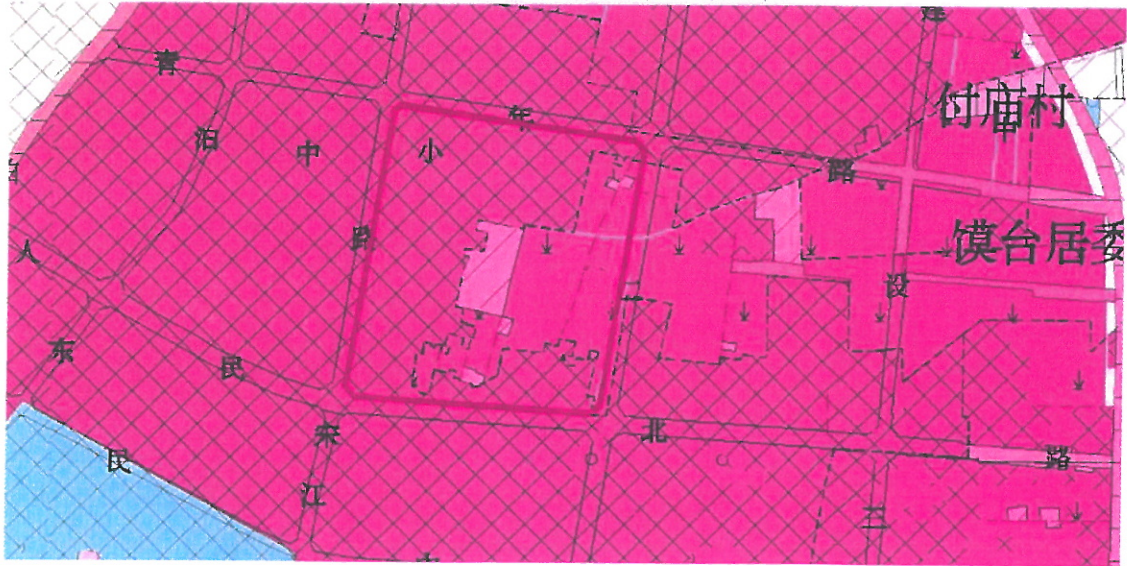
(六) 项目规划

项目区域规划面积 374,355.02 平方米, 已纳入 2018 年度土地储备计划。未来规划为商业、住宅用地, 容积率 2.4, 总建筑面积 898,452.05 平方米(其中: 商业 53,189.33 平方米, 住宅 845,262.72 平方米)。

后集新村项目所在地土地规划图:



梁山县土地利用规划图（局部）



（七）土地出让计划

本项目计划收储土地面积合计 374,355.02 平方米，预计将于 2021 年一次性出让。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该片区土地出让金政府净收益安排。

（八）项目总投资及资金来源

项目总投资 52,845.63 万元，其中：房屋征收补偿费 43,010.00 万元、土地补偿费 915.05 万元、青苗补偿费 19.96 万元、耕地占用税 332.74 万元、耕地开垦费 199.65 元、新增建设用地有偿使用费 177.46 万元、社会保障费 842.30 万元、基础设施费用 561.53 万元、企业管理费 903.93 万元、不可预见费 1,383.01 万元、建设期融资债券利息 4,500.00 万元。

资金来源渠为：地方财政配套资金 22,845.63 万元，占总投资的 43.23%；申请省级土地储备专项债券资金 30,000.00 万元，占总投资的 56.77%。

（九）地块现状

2018 年 8 月 16 日查看了该项目现状，目前后集新村项目地块主要为树木及房屋，涉及拆迁户数约 850 户，人口 3,000.00 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. 《山东省国有土地储备办法》（山东省人民政府令第283号）
6. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）
7. 济宁市梁山县后集新村片区土地储备开发项目可行性分析报告
8. 鲁仁和土价字〔2018〕第29号《济宁市梁山县后集新村片区土地储备开发项目土地评估报告》
9. 梁山县城市总体规划（2007-2020）
10. 梁山县土地利用总体规划（2006-2020）



三、项目融资计划

后集新村项目总投资 52,845.63 万元,其中:项目资本金 22,845.63 万元(占总投资的比例为 43.23%),债券发行费 30.00 万元,均由项目承办单位通过梁山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

发行人拟就后集新村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,参考山东仁和土地房地产评估咨询有限公司出具的济宁市梁山县后集新村片区土地储备开发项目土地评估报告《济宁市梁山县后集新村片区土地储备开发项目国有土地使用权价值评估报告》(以下简称《土地估价报告》)、济宁市梁山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

后集新村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

根据济宁市梁山县制定的土地出让计划,参考济宁市梁山县基准地价、房地产评估公司出具的《土地估价报告》,同时结合济宁市梁山县近三年 GDP 平均增幅,近两年梁山县平均地价,对济宁市梁山县康宁湖项目的土地出让价款进行预测。

查询济宁市梁山县目前适用城镇基准地价显示:住宅用地单价为 1,073.00 元/平方米、



商业用地单价为 1,176.00 元/平方米。

《土地估价报告》显示,截止 2018 年 7 月 31 日,济宁市公开市场条件下的土地使用权价格为:商业用地 3,974.00 元/平方米、住宅用地 2,448.00 元/平方米。根据《济宁市城市地价动态监测指标》显示,前三年济宁城市综合地价水平值上涨幅度分别为 1%、1.62%、3.56%。参照济宁市地价动态检测指标,梁山县未来三年内地价指数平均增长率为 2.0%。

查询近两年梁山县土地价格,并测算平均地价,情况如下:

2016 年至 2017 年梁山县商业用地土地价格如下表:

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)
2016	东、北均邻臧庄村、西邻安民山路,南邻水浒大道	商业	20,883.00	3,086.00	1,477.76
2016	东邻水泊西路,南邻人民中路,北邻人民北路	商业	61,890.00	20,136.00	3,253.51
2016	四周均邻前孙庄村土地	商业	14,048.00	249.00	177.25
2016	东南均邻独山村,西北均邻梁山富源大酒店	商业	3,118.00	324.00	1,039.13
	平均地价				2,380.95

2016 年至 2017 年梁山县用地土地价格如下表:

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)
2017	虎头峰路以南,凤凰山路以东	住宅	60,000.00	14,925.00	2,487.50
2017	安民山路以东,雪峰山路以西	住宅	66,667.00	9,120.00	1,368.00
2017	安民山路以东,雪峰山路以西	住宅	66,667.00	9,129.00	1,369.34
2017	实验小学以西,天罡路以东	住宅	27,127.00	3,672.00	1,353.63
2017	正阳路东侧、规划宁乐大街南侧	住宅	12,085.00	3,723.00	3,619.83
2017	金线岭路以西、水泊大街以东	住宅	34,951.00	4,786.00	1,369.35



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号中国文化广场B座19层
邮政编码：250000

Shandong Branch of Mazars Certified Public
Accountants LLP
16th Floor Block B C0420 Culture Square, No.16
East Aoshua Road Lixia District
Jinan, 250000

电话 Tel: 0531-88153537
传真 Fax: 0531-88153537

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）
2017	水泊大街以东、 建筑公司以西	住宅	2,569.00	601.00	2,339.43
	平均地价				1,701.66

查询济宁市梁山县近三年 GDP 增幅情况显示：2015 年度 GDP 增长率为 5.5%、2016 年度 GDP 增长率为 8.1%、2017 年度 GDP 增长率为 7.4%，经测算，济宁市梁山县近三年 GDP 平均增长率为 7.0%。政府工作报告中显示预计 2018 年上半年 GDP 增长率为 7.0%。

综上所述，结合目前梁山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《土地估价报告》中评估单价（其中：商业用地 3,974.00 元/平方米、住宅用地 2,448.00 元/平方米）及增长率（2.0%）预测 2021 年土地出让单价。

项目	2021 年		合计
	商业用地	住宅用地	
单位面积地价（元/平方米）	4,217.24	2,597.84	
评估土地总面积（平方米）	22,162.22	352,192.80	374,355.02
金额（万元）	9,346.34	91,494.05	100,840.39

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）	187.18	
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）	5,042.02	
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） *15%	转发财政部、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 》的通知（济财综〔2011〕 40 号）	7,171.14	



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号中审文化广场3座19层
邮政编码: 250000

Shandong Branch of Mazars Certified Public
Accountants LLP
19th Floor Block B 330000 Culture Square, No.16
East Aemua Road Lixia District
Jinan 250000

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

序号	计提项目	计提标准	计提依据	计提金额	备注
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)	4,780.76	
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)	4,780.76	
合计				21,961.86	

注:土地出让平均纯收益标准:经查询济宁市梁山县对应等别为13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25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
后集新村片区	土地出让总收入	100,840.39	
	包括:住宅	91,494.05	
	商业用地	9,346.34	
	土地专项基金提取	21,961.86	
	土地出让现金净流入	78,878.53	

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	梁山县后集新村片区	合计
	总投资成本合计	52,845.63	52,845.63
一	土地储备收购价款	935.01	935.01
1	征地补偿费、安置补助费	915.05	915.05
2	青苗补偿费及地上附着物补偿	19.96	19.96
3	国有土地收购费用	-	-
4	国有土地上建筑物补偿	-	-
二	征地税费	1,552.15	1,462.15
	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	1,552.15	1,462.15



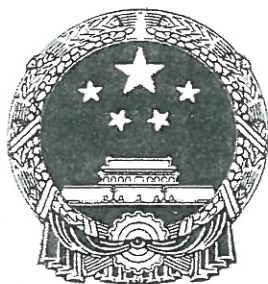
序 号	项目	梁山县后集新村片区	合计
三	土地储备开发费用	43,571.53	43,571.53
1	国有土地上房屋征收费用	43,010.00	43,010.00
1.1	住宅拆迁补偿费用	43,010.00	43,010.00
1.2	被征收房屋价值	-	-
1.3	搬迁补偿费	-	-
1.4	临时安置费	-	-
1.5	奖励和补助	-	-
2	场地平整费	-	-
3	基础设施费	561.53	561.53
四	土地储备及处置发生的相关费用	903.93	903.93
1	规划咨询费	-	-
2	工程设计费	-	-
3	工程造价咨询费	-	-
4	工程标底编制费	-	-
5	招标代理费	-	-
6	招标管理费	-	-
7	企业管理费	903.93	903.93
五	其他费用	5,883.01	5,883.01
1	不可预见费	1,383.01	1,383.01
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，济宁市梁山县后集新村片区土地储备项目到期土地出让金收入100,840.39万元，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21,961.86万元后，后集新村项目可用于资金平衡的土地收益为78,878.53万元。

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：后集新村项目平均偿债覆盖率为2.29倍。（详见附表）



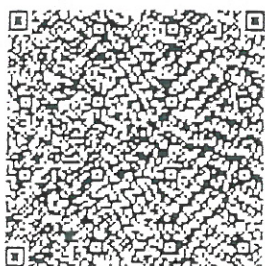
营业执照

(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 2018 03



<http://sdxy.gov.cn>