

**2018 年山东省济宁市汶上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 CBOCO Culture Square, No.16
East Aemba 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	【4-13】



2018 年山东省济宁市汶上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〕0012 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 年山东省济宁市汶上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。通过对济宁市汶上县小楼社区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，小楼社区土地储备专项债券的资金覆盖率可达到 1.52 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。

根据济宁市汶上县近两年政府性基金收入决算草案，济宁市汶上县 2016 年-2017 年政府性基金收入分别为 189,000.00 万元、146,000.00 万元，能够满足资金充足性的要求。

（二）资金稳定性

根据济宁市汶上县小楼社区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%。债券与总投资之间的差额由汶上县政府



投入。

根据济宁市汶上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,出让总收入为62,484.75万元,净收入为52,358.61万元。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22,388.61万元,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,在济宁市汶上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,本次评价的济宁市汶上县土地储备项目,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汶上县相关土地储备单位本次发行2018年济宁市汶上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：

现金流量分析测算表

根据济宁市汶上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%，到期后一次偿还本金。对济宁市汶上县小楼社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	2018	2019	2020	2021	合计
现金流入：						
资本金流入		12,620.77				12,620.77
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					52,358.61	52,358.61
现金流入总额		42,620.77	-		52,358.61	94,979.38
现金流出：						
建设期资金量流出		38,060.77				38,060.77
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		38,465.77	1,500.00	1,500.00	31,125.00	72,590.77
现金净流量						-
当年项目现金净流入		4,155.00	-1,500.00	-1,500.00	21,233.61	22,388.61
期末项目累计现金结存额		4,155.00	2,655.00	1,155.00	22,388.61	
平均偿债覆盖率					1.52	

单位：万元



2018 年山东省济宁市汶上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：

1、项目名称

济宁市汶上县小楼社区土地储备专项债券资金使用项目（以下简称“本项目”）。

2、项目概况及建设必要性

（1）项目概况

本项目位于汶上县城区，东至二环东路西侧，西至普陀山路、南至圣泽大街、北至小楼社区与东门社区权属分界线，市政基础设施齐全，交通便利，项目占地面积 437.50 亩。

（2）项目建设必要性

本项目的建设，不仅拓宽了经济发展空间，还带动了交通、金融、建筑、服务等相关产业的发展；能有效改善当地群众居住环境，保障房地产市场健康发展；同时增加了政府土地收益，为区域发展与社会经济发展积累资金，加快城市交通、绿地、基础设施和公共设施的建设步伐。

3、项目所在地经济发展情况

（1）整体发展情况

2017 年汶上县一般公共预算收入 136,000 万元，实现生产总值 2,900,000.00 万元，按可比价格计算，同比增长 7.7%；固定资产投资 2,560,000.00 万元，增长 10%；城乡居民人均可支配收入分别达到 2.80 万元、1.43 万元，增长 8.6%、9.1%。经济基础良好。

（2）地块供求情况

本项目规划征收地块位于城市规划区范围内，复合汶上县十三五城镇总体规划。项目区所在地为商业用地和住宅用地，项目区力求体现布局合理、道路舒展、远近结合、操作性强的特点，市场潜力很大，土地供不应求。

4、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

5、融资额度及利率

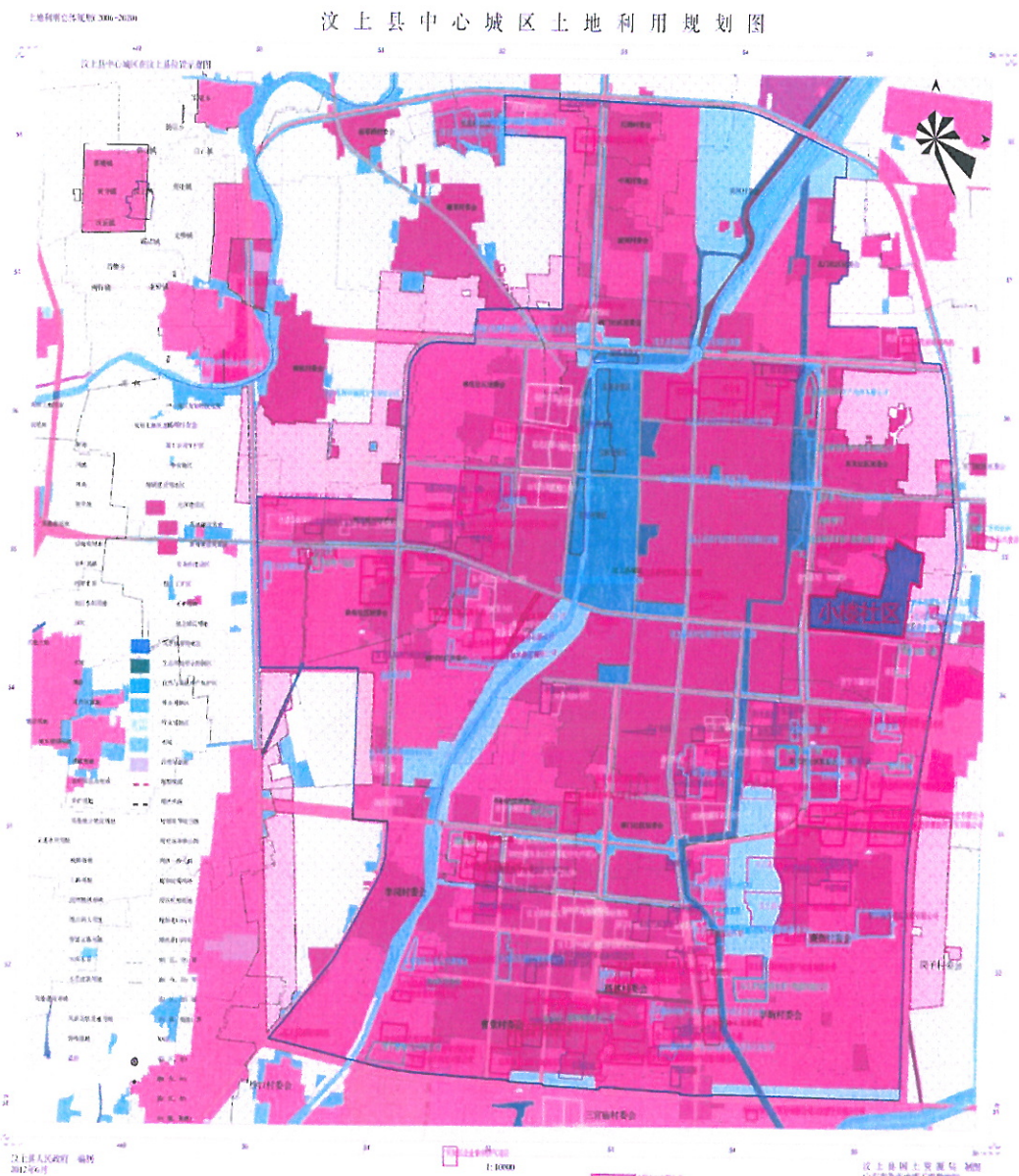
本项目拟使用省级土地储备专项债券资金 30,000.00 万元，债券利率 5.00%。

6、项目规划

本项目规划收储土地面积 437.50 亩，（勘测定界图 502 亩，扣除汶上县畜牧兽医站、



智谷大厦、农业大厦等保留地 64.5 亩）。



7、项目建设内容及规模

土地储备后主要用于：回迁用地面积 75.90 亩，市政道路用地 136.60 亩，房地产开发用地面积 225 亩（150,000 平方米）。根据《汶上县修建性详细规划技术指标》，其中：出让住宅用地面积 191.25 亩（127,500 平方米），出让商业用地面积 33.75 亩（22,500 平方米），容积率 2.0。

8、土地出让计划

本项目整治完成后，可出让土地面积 225 亩，性质为商业用地和居住用地，其中：商业用地面积 33.75 亩，住宅面积 191.25 亩，根据本项目地块规划用途，计划建设完成后在 2021



年一次性出让。

9、项目总投资及资金来源

项目总投资 42,590.77 万元，其中：土地征地成本 31,608.00 万元，征地税费 1002.36 万元，基础设施费 3,645.85 万元，企业管理费 725.12 万元，不可预见费 1,109.44 万元，债券利息 4,500.00 万元。

资金来源渠道：地方财政配套资金 12,590.77 万元，占总投资的 29.56%；申请省级土地储备专项债券资金 30,000.00 万元，占总投资的 70.44%。

10、地块现状

2018 年 8 月 16 日，在济宁市汶上县查看了该项目现状，土地现状为：集体建设用地 356.38 亩（237,588 平方米）、农用地 81.12 亩（54,080 平方米）。

目前小楼社区拆迁及补偿方案已公示完。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。

现场土地状况照片如下：



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、 济宁市汶上县小楼社区土地储备专项债券资金使用项目可行性研究报告
- 5、 《济宁市汶上县小楼社区土地储备开发项目涉及国有土地使用权价值评估报告》
- 6、 山东省人民政府《关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》（鲁政字【2015】286 号）



7、汶上县征地和拆迁补偿标准

三、项目融资计划

本项目为新建项目，计划总投资额 42,590.77 万元，其中：项目资本金 12,590.77 万元（占总投资比例 29.56%），债券发行费 30 万元，均由项目承办单位通过汶上县财政拨款筹措解决。拟申请土地储备专项债券资金 30,000 万元。

债券应付本息情况：本项目申请土地储备专项债券资金 30,000 万元，假设债券票面利率为 5%，期限 3 年，在债券存续期每年年末支付债券利息，自发行之日三年债券存续期应还本付息情况如下：

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%	375.00
2019 年度	30,000.00			30,000.00	5%	1,500.00
2020 年度	30,000.00			30,000.00	5%	1,500.00
2021 年度	30,000.00		30,000.00		5%	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。假设与本项目土地出让有关国家政策未发生重大变化，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《济宁市汶上县小楼社区土地储备开发项目涉及国有土地使用权价值评估报告》、济宁市汶上县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

济宁市汶上县小楼社区土地储备项目的土地出让净现金流入系由土地出让价格扣除扣除市区分成比例及土地专项基金后的金额。

1、土地出让价款

根据济宁市汶上县制定的土地出让计划，参考济宁市汶上县基准地价及房地产评估公司出具的《土地评估报告》，同时结合汶上县近三年 GDP 平均增长率，近 2 年汶上县平均地价，对济宁市汶上县小楼社区土地储备项目的土地出让价款进行预测。

查询 2016 年济宁市汶上县基准地价显示：2016 商业用地单价 0.1315 万元/平方米，城



镇住宅用地单价 0.1180 万元/平方米。

《土地使用权价格咨询评估报告》显示, 2018 年 6 月商业用地单价为 0.4239 万元/平方米, 住宅用地单价 0.3870 万元/平方米。

2016、2017 年济宁市汶上县商业用地土地出让情况如下表:

出让年份	位置	土地出让面积 (平方米)	出让收入 (万元)	单价 (万元/平方米)	用途
2016	汶上县南旺镇第一加油站以南, 济梁路、南旺镇南旺四村土地西南, 南旺镇南旺四村土地以北, 国有储备土地以东	1,627.00	55.80	0.0343	商业
2016	济宁荣昌置业有限公司(中都名郡)以南, 济宁嘉旭资产管理有限公司土地以西, 国有储备土地以北, 济宁嘉旭资产管理有限公司土地以东	6,244.00	312.20	0.05	商业
2016	汶上镇东门社区居民点以南, 汶上镇东门社区居民点以西, 花园路以北, 明星路(规划)以东	2,626.00	521.75	0.1987	商业
2016	花园路以南, 汶上镇东门社区居民点、山东圣都置业有限公司(圣都佳苑小区)以西, 山东圣都置业有限公司(圣都佳苑小区)以北, 明星路(规划)以东	1,777.00	805.23	0.4531	商业
2016	国有储备土地以南, 济宁嘉旭资产管理有限公司土地以西, 新世纪大道以北, 济宁嘉旭资产管理有限公司土地以东	7,334.00	366.70	0.05	商业
2017	路敦彦宗地(原辛店水泥厂)以南, 一〇五国道以西, 国有储备土地以北, 南站镇东田庄村土地以东	8,112.00	319.61	0.0394	商业
2017	军屯乡人民政府驻地, 军屯乡人民政府土地以南, 济北旅游大道以西, 军屯	1,606.00	72.75	0.0453	商业



	乡人民政府土地以北, 军屯乡人民政府土地以东				
平均单价		29,326.00	2,454.04	0.0837	

2016、2017年济宁市汶上县居住用地土地出让情况如下表

出让年份	位置	土地出让面积(平方米)	出让收入(万元)	单价(万元/亩)	用途
2016	宝相寺路中段东侧	1,816.00	71.00	0.0391	居住
2016	圣泽大街南侧, 原万寿路旧址	9,649.00	810.52	0.0840	居住
2016	兴中路(规划)以南, 汶上县现代房地产开发有限公司(现代新天地花园)、汶上县房地产开发有限公司(惠民小区)以西, 国有储备土地以北, 峨眉山路以东	51,053.00	5,922.15	0.1160	居住
2016	金成路(规划)以南, 国有储备土地以西, 济宁市立国房地产开发有限公司(福顺苑一期)以北, 普陀山路以东	28,716.00	3,265.00	0.1137	居住
2017	金成路(规划)以南, 银星路以西, 济宁市立国房地产开发有限公司(福顺苑一期)、新世纪路(规划)以北, 国有储备土地以东	28,572.00	3,248.64	0.1137	居住
2017	汶上县金财国有资产经营有限公司土地以南, 光荣路以西, 汶上县远航置业有限公司(文慧苑一期)以北, 汶上镇姬沟社区土地以东	12,063.00	2,182.30	0.1809	居住
2017	汶上镇西门社区土地以南, 光明路(规划路)以西, 市政路(规划)以北, 汶上县房地产综合开发有限公司(安居佳苑)以东	26,353.00	9,433.00	0.3579	居住
2017	广场路以南, 生活路以西, 汶上镇西门社区土地	15,422.00	3,376.00	0.2189	居住



	以北, 光明路(规划路) 以东				
2017	政和路以南, 汶上镇辛王 庄社区土地以西, 国有储 备土地以北, 银星路以东	12, 109. 00	1, 603. 60	0. 1324	居住
2017	汶上县华森置业有限公司(翰林豪庭二期)以南, 汶上县华森置业有限公司(翰林豪庭一期)以西, 汶上县华森置业有限公司(翰林豪庭一期)以北, 银星路以东	17, 552. 00	2, 237. 88	0. 1275	居住
平均单价		203, 305. 00	32, 150. 09	0. 1581	

上表可以看出, 项目区 2016、2017 年平均地价为: 商业用地 0.0837 万元/平方米。居住用地 0.1581 万元/平方米。

济宁市汶上县 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 6%、8.1% 和 9.4, 近三年平均增速 8%, 2018 年 GDP 目标增速为 8%

按济宁市汶上县 2018 年 GDP 目标增速为 8%预测, 2021 年土地出让单价为: 商业用地 0.1054 万元/平方米, 居住用地 0.1991 万元/平方米。

依据目前济宁市汶上县经济发展水平及项目地块的地理位置, 且济宁市汶上县近几年的土地出让程上升趋势。《济宁市城市地价动态监测指标》显示 2015-2017 年城市综合地价水平值上涨幅度分别为 1%、1.62%、3.56%, 三年平均上涨 2%, 土地评估部门的评估价格是在考虑多项因素后得出的结果, 更有参考价值。

综上所述, 本项目土地出让单价采用 2018 年 6 月的评估单价, 按年上涨 2%, 预测在 2021 年土地出让时, 商业用地单价为 0.4498 万元/平方米, 住宅用地单价 0.4107 万元/平方米。则该项目土地出让收益(现金流入) 62,484.75 万元。

本项目土地整治完成后, 可用于出让的住宅用地面积为 191.25 亩, 可用于出让的商业用地面积为 33.75 亩。

项目土地出让收益测算表

单位: 万元、平方米

类别	出让面积	出让单价	预计收入
住宅用地	127, 500. 00	0. 4107	52, 364. 25
商业用地	22, 500. 00	0. 4498	10, 120. 50



合计	150,000.00		62,484.75
----	------------	--	-----------

2、市区分成比例情况

汶上县土地出让收入与市级无分成。

3、土地专项基金计提

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）	60.00	
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）	3,124.24	
3	农田水利建设资金	（土地出让收入-成本性支出-农业土地开发资金）*15%	《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）	2,975.10	
4	教育资金	（土地出让收入-成本性支出-农业土地开发资金）*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）	1,983.40	
5	城镇廉租住房保障资金	（土地出让收入-成本性支出-农业土地开发资金）*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）	1,983.40	
	合计			10,126.14	

注：土地出让平均纯收益标准：经查询汶上县对应等别为14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20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
汶上县小楼社区	土地出让总收入	62,484.75	
	包括：住宅	52,364.25	
	商业用地	10,120.50	



	土地基金提取	10,126.14	
	土地出让现金净流入	52,358.61	

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。情况如下表:

投资估算现金支出表

单位: 万元

序号	项目	小楼社区	合计
	总投资成本合计	42,590.77	42,590.77
一	土地储备收购价款	31,608.00	31,608.00
1	征地补偿费、安置补助费	454.27	454.27
2	青苗补偿费及地上附着物补偿	9.73	9.73
3	国有土地收购费用		
4	房屋征收补偿费	31,144.00	31,144.00
二	征地税费	1,002.36	1,002.36
	新增建设用地土地有偿使用费	86.53	86.53
	耕地开垦费	97.34	97.34
	耕地占用税	162.24	162.24
	安置补助费(社保补贴)	656.25	656.25
三	土地储备开发费用	437.50	437.50
1	基础设施费	3,645.85	3,645.85
四	土地储备及处置发生的相关费用	725.12	725.12
1	建设单位管理费	725.12	725.12
五	其他费用	5,609.44	5,609.44
1	不可预见费	1,109.44	1,109.44
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,根据山东省财政厅《关于做好棚户区改造和土地储备专项债券发行准备工作的通知》(鲁财债〔2018〕20号)文件相关政策,对济宁市汶上县小楼社区土地储备项目,可按单个项目实现资金平衡。



根据土地价格预测数据,小楼社区土地储备项目到期土地出让金收入 62,484.75 万元,按土地出让政策规定,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 10,126.14 万元后,小楼社区土地储备项目可用于资金平衡的土地收益为 52,358.61 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:小楼社区土地储备项目平均偿债覆盖率为 1.52 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

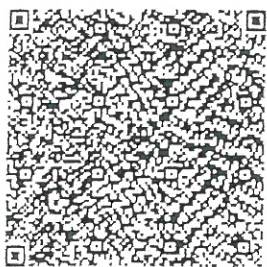
营业场所 山东省济南市历下区解放路30-1号7号楼10703室

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>