

**2018 年山东省邹城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号伟建文化广场3座19层
邮政编码：250000

Shandong Branch of Mazars Certified Public
Accountancy LLP
19th Floor Block B 00000 Culture Square, No. 16
East Renhua 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	【4-11】



2018 年山东省邹城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）0010 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年山东省邹城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。通过对邹城市南关社区两孟片区东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，南关社区两孟片区东区土地储备专项债券的资金覆盖率可达到1.64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。

根据邹城市提供的近两年政府政府性基金收入决算草案，邹城市2016年-2017年政府性基金收入分别为80,337.00万元、124,785.00万元，能够满足资金充足性的要求。

（二）资金稳定性

根据邹城市南关社区两孟片区东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邹城市政府投入。

根据邹城市土地储备心提供数据，本债券对应地块土地出让预计在 2021 年一次性出让完成，出让总收入为 71,434.64 万元，净收入为 56,752.43 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 26,752.43 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

二、总体评价

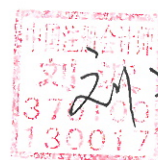
经评价，我们认为，在邹城市相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的邹城市土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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邹城市相关土地储备单位本次发行 2018 年邹城市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

根据邹城市提供的《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。对邹城市两孟片区东区土地储备项目进行现金流量分析测算。

现金流量分析测算表

年度		2018	2019	2020	2021	合计
项目						
现金流入：						
资本金流入		9,830.16				9,830.16
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					56,752.43	56,752.43
现金流入总额		39,830.16	-		56,752.43	96,582.59
现金流出：						
建设期资金流出		35,300.16				35,300.16
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		35,705.16	1,500.00	1,500.00	31,125.00	69,830.16
现金净流量						-
当年项目现金净流入		4,125.00	-1,500.00	-1,500.00	25,627.43	26,752.43
期末项目累计现金结存额		4,125.00	2,625.00	1,125.00	26,752.43	
平均偿债覆盖率					1.64	



2018 年山东省邹城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

邹城市南关社区两孟片区东区土地储备专项债券资金使用项目（以下简称“本项目”）。

（二）项目概况及建设必要性

1. 项目概况

本项目位于邹城市南关社区，是两孟片区总项目的其中的一个片区，处于整个项目区的东北区域，北至东华门街、南至顺河路、东至峰山路、西至庙东街。

2. 项目建设必要性

本项目的建设，不仅能拓宽邹城市经济发展空间，同时还带动了周边交通、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。

（三）项目所在地经济发展情况

1. 整体发展情况

2017 年邹城市一般公共预算收入 75.13 亿元，实现地区生产总值 968.64 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.1%；固定资产投资 507.60 亿元；城乡居民人均可支配收入达到 3.43 万元。经济基础良好。

2. 地块供求情况

2015 年度国有建设用地使用权网挂出让共 55 宗，面积 1,766 亩（其中商业用地 292 亩，居住用地 805 亩；工业用地 669 亩），土地出让金价款 78,260 万元，政府收益：55,564.6 万元；2016 年度国有建设用地使用权网挂出让共 28 宗，面积 1,352.62 亩（其中，商业居住用地 19 宗，620.24 亩；工业用地 9 宗，732.38 亩），成交价款 41,016.7 万元政府收益：27,891.4 万元；2017 年度完成国有建设用地使用权网挂出让 40 宗，面积 2,898.33 亩，土地成交价款 11.68 亿元（其中商业居住用地 32 宗，面积 1,866.22 亩；工业用地 8 宗，面积 1,032.1 亩），政府收益：8.414 亿元。本项目地块位于邹城市中心，市场潜力很大，土地将供不应求。



（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。

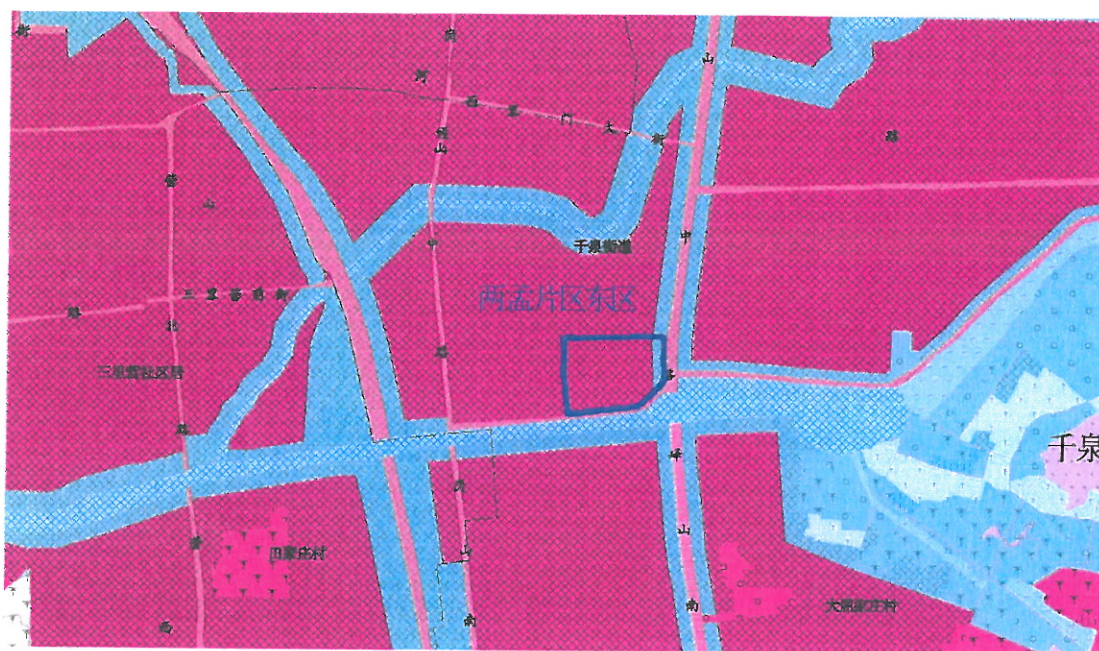
（五）融资额度及利率

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5.00%。

（六）项目规划

本项目片区为国有存量土地，涉及土地面积84,434.00平方米，根据邹城市规划局出具的《关于千泉办事处南关两孟片区东区改造项目的规划设计条件》，其规划用途为商住，容积率为0.6，建筑密度： $\leq 55\%$ 。

规划图如下：



（七）项目建设内容及规模

该片区为两孟片区总项目的其中的一个片区，涉及土地面积为84,434.00平方米，根据前期调查情况，地上主要建筑物涉及居民420余户，将于拆迁补偿完成后出让。

（八）土地出让计划

本项目整治完成后，可出让土地面积84,434.00平方米，性质为商业用地和居住用地，其中：商业用地面积25,330.00平方米，住宅面积59,104.00平方米，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。

（九）项目总投资及资金来源



项目总投资 39,800.16 万元,其中:房屋安置补偿费 33,600.00 万元,企业管理费 672.00 万元,不可预见费 1,028.16 万元,建设期融资债券利息 4,500.00 万元。

资金来源渠道: 地方财政配套资金 9,800.16 万元, 占总投资的 24.62%; 申请省级土地储备专项债券资金 30,000.00 万元, 占总投资的 75.38%。

(十) 地块现状

2018 年 8 月 15 日, 在济宁市邹城区查看了该项目现状, 土地现状为:地上附着物等尚未拆迁。

目前南关社区两孟片区东区拆迁及补偿方案已制定, 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、 邹城市南关社区两孟片区东区土地储备专项债券资金使用项目可行性研究报告
- 5、 《邹城市南关社区两孟片区东区土地储备开发项目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)

三、项目融资计划



本项目为新建项目，计划总投资额 39,800.16 万元，其中：项目资本金 9,800.16 万元（占总投资比例 24.62%），债券发行费 30 万元，均由项目承办单位通过邹城市财政拨款筹措解决。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《邹城市南关社区两孟片区东区土地储备开发项目涉及国有土地使用权价值评估报告》、邹城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

邹城市南关社区两孟片区东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

根据邹城市制定的土地出让计划，参考邹城市基准地价及房地产评估公司出具的《土地评估报告》，同时结合邹城市近三年 GDP 平均增长率，近 2 年邹城平均地价，对邹城市南关社区两孟片区东区土地储备项目的土地出让价款进行预测。

查询 2016 年邹城市基准地价显示：2016 商业用地单价 0.1763 万元/平方米，城镇住宅用地单价 0.1602 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 0.9874 万元/平



方米, 住宅用地单价 0.5162 万元/平方米。

2016、2017 年邹城市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	岚济路路北, 同兴路路 东	2,443.00	294.00	0.1203	商业
2016	西外环路路西, 三兴路 路北	35,743.00	5,137.00	0.1437	商业
2016	峰山南路 418 号	192.38	241.00	1.2527	商业
2017	峰山北路 898 号	984.00	802.00	0.8150	商业
2017	崇义路北, 鸿升路东	23,546.00	1,682.00	0.0714	商业
2017	仁政路西, 高子路南	13,123.00	938.00	0.0715	商业
2017	岗山东路, 东滩路南, 连青山路西	46,898.00	21,240.00	0.4529	商业居住
2017	虎山路西, 三兴路北	32,544.00	4,049.00	0.1244	商业居住
平均单价		155,473.38	34,383.00	0.2212	

2016、2017 年邹城市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	成功路北, 后葛炉山路 西	25,411.00	2,216.00	0.0872	居住
2016	智慧路北, 学院路西, 成功路南	40,000.00	3,060.00	0.0765	居住商业
2016	平安路南, 后葛炉山路 东, 成功路北, 中央公 园南	83,743.00	8,820.00	0.1053	居住商业
2017	牙山东路, 燕京大道以 南, 和平路北	18,666.00	5,344.00	0.2863	居住
2017	平安路南, 后葛炉山路 东, 成功路北, 中央公 园北	60,559.00	11,647.00	0.1923	居住
2017	太平东路南, 平阳东路 北, 东外环路西	131,611.00	47,863.00	0.3637	居住商业
2017	唐王河公园路北, 规划 展览馆东	10,674.00	7,695.00	0.7209	居住



2017	富东大街南, 汽车城一期北	34,678.00	5,778.00	0.1666	居住商业
平均单价		405,342.00	92,423.00	0.2280	

上表可以看出, 项目区 2016、2017 年平均地价为: 商业用地 0.2212 万元/平方米。居住用地 0.2280 万元/平方米。

邹城市 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.8%、8.3% 和 7.1%, 近三年平均增速 8.1%, 2018 年 GDP 目标增速为 7.2%

综上所述, 按邹城市 2018 年 GDP 目标增速为 7.2% 预测, 2021 年土地出让单价为: 商业用地 0.2725 万元/平方米, 居住用地 0.2809 万元/平方米。

依据目前邹城市经济发展水平及项目地块的地理位置, 且邹城市近几年的土地出让程上升趋势, 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。本项目土地出让单价采用评估价格: 2018 年 6 月商业用地单价为 0.9874 万元/平方米, 住宅用地单价 0.5162 万元/平方米, 则该项目土地出让收益(现金流入) 71,434.64 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 59,104.00 平方米, 可用于出让的商业用地面积为 25,330.00 平方米。

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
商业用地	59,104.00	0.9874	58,359.29
住宅用地	25,330.00	0.5162	13,075.35
合计	84,434.00		71,434.64

2、市区分成比例情况

邹城市土地出让收入无分成。

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	《山东省用于农业土地开发的土地出让金管理暂行办法》(鲁财综(2004)110号)	59.10	



序号	计提项目	计提标准	计提依据	计提金额	备注
		(对应所在地征收等别)*20%			
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)	3,571.73	
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%	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)	4,736.30	
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)	3,157.54	
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)	3,157.54	
	合计			14,682.21	

注:土地出让平均纯收益标准:经查询邹城市对应等别为11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35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
邹城市南关社区两孟片区东区	土地出让总收入	71,434.64	
	包括:住宅	13,075.35	
	商业用地	58,359.29	
	土地基金提取	14,682.21	
	土地出让现金净流入	56,752.43	

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	邹城市南关社区两孟片区东区	合计
	总投资成本合计	39,800.16	39,800.16
一	土地储备收购价款		
1	房屋征收补偿费	33,600.00	33,600.00
二	征地税费		
三	土地储备开发费用		
1	基础设施费		
四	土地储备及处置发生的相关费用	672.00	672.00
1	建设单位管理费	672.00	672.00
五	其他费用	4,028.16	4,028.16
1	不可预见费	1,028.16	1,028.16
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,对邹城市南关社区两孟片区东区土地储备项目,可按单个项目实现资金平衡。

根据土地价格预测数据,邹城市南关社区两孟片区东区土地储备项目到期土地出让金收入 71,434.64 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 14,682.21 后,邹城市南关社区两孟片区东区土地储备项目可用于资金平衡的土地收益为 56,752.43 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:邹城市南关社区两孟片区东区土地储备项目平均偿债覆盖率为 1.64 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

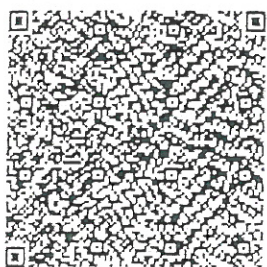
营业场所 山东省济南市历下区解放路30-1号7号楼10703室

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>