

**2018 年山东省淄博市周村区土地储备专项债券
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-0010 Culture Square, No.16
East Nanhua Road Lixia District
Jinan, 250000

电话 Tel: 0531-86153337
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 年山东省淄博市周村区土地储备专项债券

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〕0008 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 年山东省淄博市周村区土地储备专项债券（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。

1、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。通过对连城•周村智造小镇片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，连城•周村智造小镇片区土地储备专项债券的资金覆盖率可达到 1.55 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。

根据淄博市周村区提供的近两年政府政府性基金收入决算草案，淄博市周村区 2016 年-2017 年政府性基金收入分别为 56,217.00 万元、88,002.00 万元，能够满足资金充足性的要求。

2、资金稳定性

根据淄博市周村区连城•周村智造小镇片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



额由周村区政府投入。

根据淄博市周村区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年一次性完成出让，出让总收入为65,590.16万元，净收入为53,557.55万元。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23,557.55万元，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，在淄博市周村区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，本次评价的淄博市周村区土地储备项目，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淄博市周村区相关土地储备单位本次发行2018年淄博市周村区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：



注册会计师：



2018年8月27日

附表：现金流量分析测算表

根据淄博市工程咨询院提供的《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。对淄博市周村区智造小镇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	2018	2019	2020	2021	合计
单位：万元						
现金流入：						
资本金流入		7,779.02				7,779.02
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					53,557.55	53,557.55
现金流入总额		37,779.02	-		53,557.55	91,336.57
现金流出：						
建设期资金流出		33,249.02				33,249.02
运营期资金流出						-
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		33,654.02	1,500.00	1,500.00	31,125.00	67,779.02
现金净流量						-
当年项目现金净流入		4,125.00	-1,500.00	-1,500.00	22,432.55	23,557.55
期末项目累计现金结存额		4,125.00	2,625.00	1,125.00	23,557.55	
平均偿债覆盖率					1.55	



2018年山东省淄博市周村区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

淄博市周村区连城•周村智造小镇片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

本项目位于周村区,东至丝绸路、南至南闫璐、西至东门路、北至开发北路,占地面积961.68亩。连城•周村智造小镇建设项目拟定位于建设高端装备智造中心,预引进国内外知名高端智能化装备制造企业,集聚一批具有龙头带动效应的核心型项目。依托周村经济开发区装备制造业的良好基础,实现协调配套发展,形成产业集聚。

(2) 项目建设必要性

本项目的建设,对于促进智能制造、高端装备等行业的发展具有积极的促进作用;通过本项目的土地收储,使周村区产业布局趋于合理,在完善城市基础设施的基础上,滚动发展项目周边地区的各项设施,提高区域整体经济发展水平;本项目的建设,可盘活项目周边的镇区存量土地,扩展区域面积,增加城镇容量,激活房地产开发建设,推动城镇化建设,提升城镇档次,完善城市功能,促进地方经济繁荣。

3、项目所在地经济发展情况

(1) 整体发展情况

2017年周村区实现生产总值3,688,373万元,按可比价格计算,比上年增长8.2%;人均生产总值12.74万元,增长8.5%。

2017年周村区一般预算收入187,876万元,比上年增长8.52%。区城镇化率达到72.86%。比上年提高1个百分点。区344家规模以上工业企业实现主营业务收入9,394,620万元,工业和服务业重点项目(不含淄博经济开发区)34个(续建项目12个,新开工项目22个),总投资135亿元,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,复核城北路街道土地利用总体规划和淄博市城市总体规划。项目区所在地为工业用地和住宅用地,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。

4、项目计算周期

本项目计算周期3年，自2018年8月至2021年7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，债券利率暂定为5.00%。

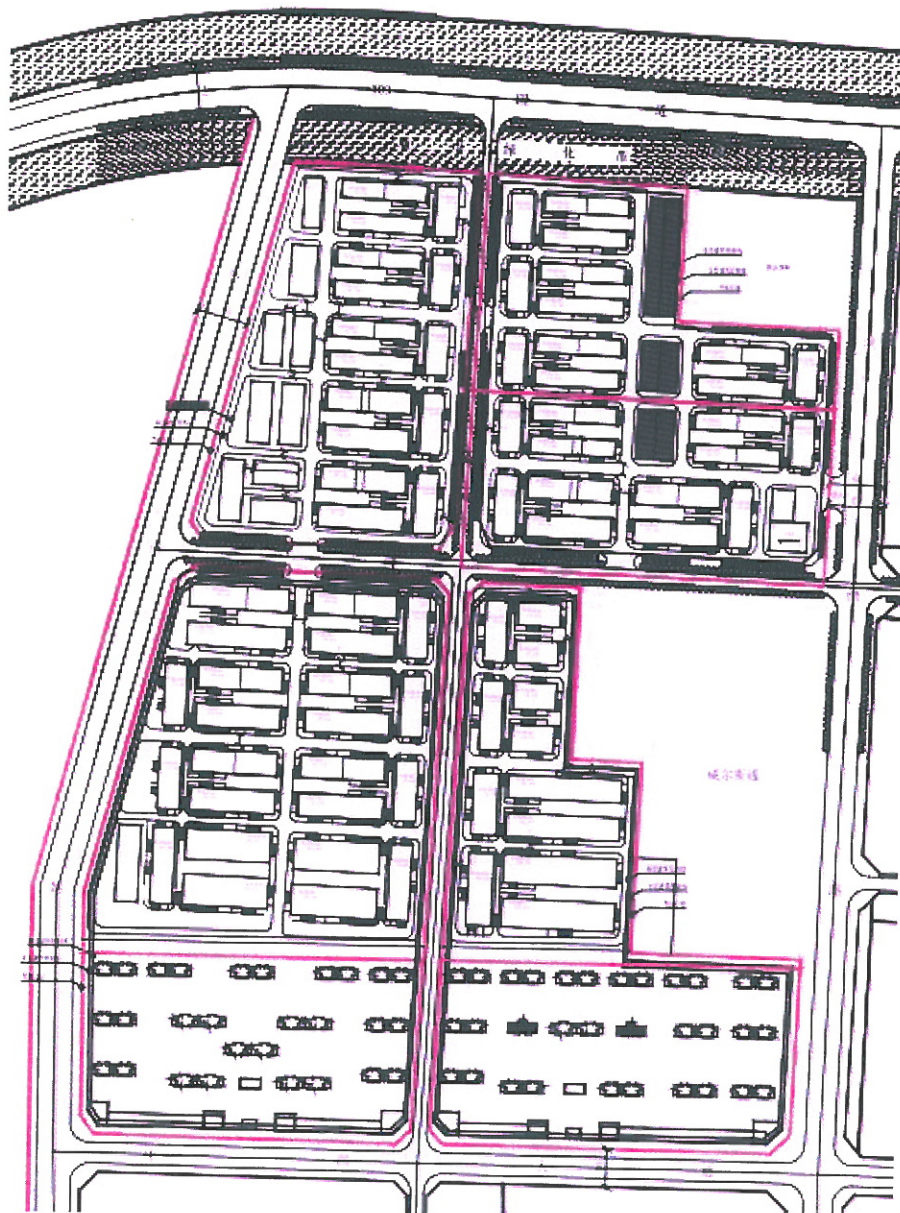
6、项目规划

本项目规划总面积961.68亩，可出让土地面积913.60亩。涉及蒋家村居民点，南闫村居民点，共计160户，总人口400人及其他土地。

可出让土地明细表

序号	村名	土地性质	面积（亩）	备注
1	南闫村	住宅用地	189.21	
		耕地（水浇地）	162.88	
		其他林地	26.25	
2	蒋家庄村	住宅用地	62.55	
		耕地（水浇地）	282.31	
		其他林地	17.89	
3	大房村	耕地（水浇地）	208.94	
		农村道路	11.65	
4	扣除基础配套设施建设用地		48.08	
合计			913.60	

项目位置图如下：



7、项目建设内容及规模

本项目土地储备后主要用于项目建设，拟新建规划区内礼官路（施工便道），配套敷设给水、供电管线以满足后期施工企业进场条件，同时对土地进行初步平整，达到“三通一平”收储条件，再对熟地进行有偿出让或转让。

8、土地出让计划

本项目整治完成后，可出让土地面积 913.60 亩，性质为工业用地和居住用地，其中：工业用地面积 705.12 亩，住宅面积 208.48 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 37,749.02 万元,其中:建设工程费 1,154 万元,工程其它费 29,632.02 万元,基本预备费 2,463.00 万元,建设期利息 4,500.00 万元。

资金来源渠道:地方财政配套资金 7,749.02 万元,占总投资的 20.53%;申请省级土地储备专项债券资金 30,000.00 万元,占总投资的 79.47%。

10、地块现状

2018 年 8 月 13 日在淄博市周村区查看了该项目现状,目前涉及蒋家村居民点,南闫村居民点,涉及拆迁户数 160 户,人口 400 人。蒋家村居民点已拆迁完毕,南闫村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、 淄博市周村区连城•周村智造小镇片区土地储备专项债券资金使用项目可行性研究报告
- 5、 山东德昀土地房地产评估咨询有限公司出具的周村智造小镇片区地价咨询报告



6、淄博市周村区基准地价

三、项目融资计划

本项目为新建项目，计划总投资额 37,749.02 万元，其中：项目资本金 7,749.02 万元（占总投资比例 20.53%），债券发行费 30 万元，均由项目承办单位通过周村区财政拨款筹措解决。拟申请省级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，在假设与本项目土地出让有关的国家政策未出现重大变化的情况下，根据国家及地方颁布的法律法规和相关文件，参考山东德昶土地房地产评估咨询有限公司出具的《淄博市周村区连城•周村智造小镇片区地价咨询报告》、淄博市周村区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

淄博市周村区连城•周村智造小镇片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

根据淄博市周村区连城•周村智造小镇片区土地储备项目制定的土地出让计划，参考淄博市基准地价及房地产评估公司出具的《土地评估报告》，同时结合淄博市周村区近三年 GDP 平均增长率、近 2 年淄博市周村区项目周边平均地价，对周村区连城•周村智造小镇片区土地储备项目的土地出让价款进行预测。



查询 2016 年淄博市基准地价显示: 2016 工业用地单价 18.80 万元/亩, 城镇住宅用地单价 44.87 万元/亩。

《土地使用权价格咨询评估报告》显示, 2018 年 8 月城镇住宅用地单价为 210 万元/亩 (3151 元/平方米), 工业用地单价 30.93 万元/亩 (464 元/平方米)。

周村区 2016、2017 年工业用地土地出让情况

出让年份	位置	土地出让面积 (亩)	出让收入 (万元)	单价 (万元/亩)	用途
2016	周村区正阳路以东、陈桥路以北	2.50	93.00	37.15	工业
2016	周村区陈桥路以南、丝绸路以西, 新民村工矿仓储用地以北	97.78	2,536.00	25.94	工业
2016	周村区王村镇西阳夕村村民委员会以东、山东中科洁能科技有限公司以南	61.56	1,170.00	19.01	工业
2016	山东中筛科纺有限责任公司以西、陈桥路以南	6.44	167.00	25.94	工业
2016	周村区东门路以东, 陈桥路以南	184.85	4,794.00	25.94	工业
2016	周村区周长路以东、恒星集团有限公司以北	40.05	1,034.00	25.82	工业
2017	王村镇张古村工矿用地以东、宝山煤场以南	23.49	455.00	19.37	工业
2017	周村区姜萌路以东, 吴家村村庄以北	20.00	519.00	25.95	工业
2017	周村区丝绸路以东、规划礼官路以南	50.00	1,311.00	26.22	工业
	平均单价	486.66	12,079.00	24.82	

周村区 2016、2017 年城镇住宅用地出让情况表

出让年份	位置	土地出让面积 (亩)	出让收入 (万元)	单价 (万元/亩)	用途
2016	周村区青年路以南、北门街以西、涿河以东	26.00	3,900.00	149.99	城镇住宅、批发零售用地
2016	周村区东门路以西、恒通路以南、周长路	21.99	2,124.00	96.58	城镇住宅、批发零售用地
2016	周村区电厂路以北、芙蓉街以东、正阳路小学以南	34.31	5,545.00	161.62	城镇住宅用地
2017	周村区青年路以南, 北				城镇住宅



	门街以西，涿河以东	21.87	3,222.00	147.34	
2017	周村区青年路以南，北 门街以西，涿河以东	23.07	3,489.00	151.27	城镇住宅批发 零售
2017	周村区王村镇老泉王 路以南、宝山路以东	60.80	3,851.00	63.34	城镇住宅
2017	周村区正阳路以东、恒 兴路以北	1.11	224.00	200.99	城镇住宅
2017	周村区正阳路以东、区 医院以南、盛康公司以 北	21.69	3,498.00	161.31	城镇住宅
平均单价		210.84	25,853.00	122.62	

上表可以看出，项目区 2016、2017 年平均地价为：工业用地 24.82 万元/亩，居住用地 122.62 万元/亩。

淄博市周村区 2015-2017 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6%、10% 和 8%，近三年平均增速 8%，2018 年 GDP 目标增速为 7%

按淄博市周村区 GDP2018 年 GDP 目标增速为 7%预测，2021 年土地出让单价为：工业用地 30 万元/亩，居住用地 150 万元/亩；

综上所述，依据目前周村区经济发展水平及项目地块的地理位置，且淄博市周村区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。故本项目土地出让单价采用 2018 年 8 月评估价格：工业用地 30.93 万元/亩，住宅用地 210 万元/亩，则该项目土地出让收益（现金流入）65,590.16 万元。

项目土地出让收益测算表

单位：万元、亩

类别	出让面积	出让单价	预计收入
住宅用地	208.48	210.00	43,780.80
工业用地	705.12	30.93	21,809.36
合计	913.60		65,590.16

（2）市区分成比例情况

依据淄博市财政局《关于调整完善土地出让收入返还方式和明确新增建设用地土地有偿使用费分配体制的通知》（淄财非税〔2017〕73 号），周村区土地出让收入与市级无分成。

（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)	572.52	
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	3,279.51	
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)*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	2,726.86	
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	2,726.86	
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)	2,726.86	
	合计			12,032.61	

注:土地出让平均纯收益标准:经查询淄博周村区对应等别为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
连城•周村智造小镇片区	土地出让总收入	65,590.16	
	包括:住宅	43,780.80	
	工业用地	21,809.36	
	土地基金提取	12,032.61	
	土地出让现金净流入	53,557.55	

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	连城·周村智造小镇片区	合计
	总投资成本合计	37,749.02	37,749.02
一	土地储备收购价款	8,953.08	8,953.08
1	征地补偿费、安置补助费	6,731.76	6,731.76
2	青苗补偿费及地上附着物补偿	154.92	154.92
3	国有土地收购费用		0.00
4	国有土地上附着物补偿	2066.40	2,066.40
二	征地税费	20,002.94	20,002.94
	新增建设用地土地有偿使用费、耕地开垦费、土地测量费等	18,560.42	18,560.42
	安置补助费(社保补贴)	1,442.52	1,442.52
三	土地储备开发费用	1,154.00	1,154.00
1	国有土地上房屋征收费用		0.00
2	场地平整费	1,154.00	1,154.00
3	基础设施费		0.00
四	土地储备及处置发生的相关费用	676.00	676.00
1	规划咨询费	9.00	9.00
2	工程设计费	16.00	16.00
3	勘察费	11.00	11.00
4	工程保险费	5.00	5.00
5	管理费	602.00	602.00
6	建设单位管理费	13.00	13.00
7	工程建设监理费等	20.00	20.00
五	其他费用	6,963.00	6,963.00
1	基本预备费	2,463.00	2,463.00
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,对淄博市周村区连城•周村智造小镇片区土地储备项目,可按单个项目实现资金平衡。

根据土地价格预测数据,连城•周村智造小镇片区土地储备项目到期土地出让金收入65,590.16万元,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12,032.61万元后,连城•周村智造小镇片区土地储备项目可用于资金平衡的土地收益为53,557.55万元。

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:连城•周村智造小镇片区土地储备项目平均偿债覆盖率为1.55倍。(详见附表)



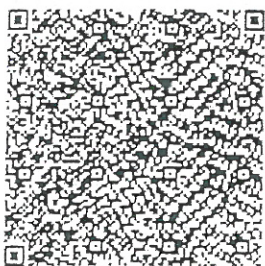
营业执照

(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>