

2018 年山东省菏泽市土地收储专项债券（一期）

——2018 年山东省政府专项债券（一期）

财务审计报告

鲁中慧专审字[2018] 095 号

山东中慧会计师事务所有限公司

二〇一八年七月十七日

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题： 专项评价报告
报告文号： 鲁中慧专审字[2018]095号
客户名称： 郓城县国土资源局
报告时间： 2018-07-17
签字注册会计师： 武凤兰 （CPA: 371600030025）
刘琦 （CPA: 371600030006）



05302018070000676963
报告文号：鲁中慧专审字[2018]095号

事务所名称： 山东中慧会计师事务所有限公司
事务所电话： 0530-6202256
传真： 0530-6222622
通讯地址： 菏泽市中华路77号（金鼎凤凰城A座712室）
电子邮件： zhszs@126.com
事务所网址： www.sdzhzhh.com

防伪查询网址： <http://www.sdcpcpvfw.cn> (防伪报备栏目) 查询



2018 年山东省菏泽市土地收储专项债券（一期）

——2018 年山东省政府专项债券（一期）

财务审计报告

鲁中慧专审字[2018]095 号

鄄城县国土资源局委托山东中慧会计师事务所有限公司作为申请发行 2018 年山东省菏泽市土地储备专项债券（以下简称“本期债券”）的审计机构，我所对本期债券募集资金投资项目项目收益与项目自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预测事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价仅供发行人本次发行 2018 年山东省菏泽市土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在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，本次评价的菏泽市 2 个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和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：



1、本期债券应付本息情况

发行人拟就 2018 年菏泽市 2 个土地储备项目融资 2.7 亿元，其中本期土地储备专项债券 1.06 亿元，其后期间拟融资金额 1.64 亿元，假设融资利率为 4.5%，融资期限三年，在债券存续期每年年末支付债券利息。自发行之日起三年债券存续期债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	27,000.00		27,000.00	4.5%	1,215.00
第二年	27,000.00		27,000.00	4.5%	1,215.00
第三年	27,000.00	27,000.00		4.5%	1,215.00
合计	27,000.00	27,000.00			3,645.00

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

山东省菏泽市土地储备项目包含郓城县 2 块土地，分别是水浒故里项目地块、八里河商住项目地块，本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于菏泽市郓城县，经查询郓城县国土资源局，选取 2015 年-2018 年郓城县国土资源局挂牌出让的相近位置城镇住宅、商业地块 10 宗，基准地价参考上述土地出让价格确定。

菏泽市郓城县 2015 年至 2017 年按可比价格计算的全县生产总值（GDP）同比增速分别为 9.1%、8.9%和 9.1%，近三年平均增速 9.03%，2018 年 GDP 目标增速为 9.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的增值，即增速 9.03%。

(2) 出让产生的净现金流入



假设山东省菏泽市 2 个土地储备项目，自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且土地全部于一年内出售完毕，分别以 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速（9.03%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，自融资开始日起第三年土地挂牌交易的现金流入，考虑农业土地开发资金、国有土地收益基金、土地出让业务费等扣除项目的情况，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03%的 100%	2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03%的 90%	2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03%的 80%
水浒故里项目地块	26,529.66	25,862.41	25,206.22
八里河商住项目地块	27,717.88	27,028.30	26,350.14
合计	54,247.54	52,890.71	51,556.35

3、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本息情况

通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本息情况为：自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且于 1 年内全部出让完毕，按 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.77；按 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.73；2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.68。



表 1-1: 按 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借款本息支付			项目收益
	本金	本息	本息合计	
第一年		1,215.00	1,215.00	
第二年		1,215.00	1,215.00	
第三年	27,000.00	1,215.00	28,215.00	54,247.54
合计	27,000.00	3,645.00	30,645.00	54,247.54
本息覆盖倍数				1.77

表 6-2: 按 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借款本息支付			项目收益
	本金	本息	本息合计	
第一年		1,215.00	1,215.00	
第二年		1,215.00	1,215.00	
第三年	27,000.00	1,215.00	28,215.00	52,890.71
合计	27,000.00	3,645.00	30,645.00	52,890.71
本息覆盖倍数				1.73



表 6-3：按 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息支付			项目收益
	本金	本息	本息合计	
第一年		1,215.00	1,215.00	
第二年		1,215.00	1,215.00	
第三年	27,000.00	1,215.00	28,215.00	51,556.35
合计	27,000.00	3,645.00	30,645.00	51,556.35
本息覆盖倍数				1.68

经过上述测算，在相关预测假设前提下，按 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.77、1.73、1.68，预期土地出让收入对应政府性基金收入能够合理保证偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。

山东中慧会计师事务所有限公司



中国·菏泽

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年七月十七日

2018 年山东省菏泽市土地收储专项债券（一期）

——2018 年山东省政府专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡预测说明

一、项目收益与融资自求平衡预测编制基础

项目收益与现金流入预测以山东省菏泽市 2 块土地储备项目纳入财政性基金预算管理的预期国有土地使用权出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2015 年-2017 年按照可比价格计算的 GDP 增长速度和 2018 年目标 GDP 增长速度、政策性基金等，对预测期间的经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2018 年山东省菏泽市项目土地出让预期收益预测表。

二、预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府指定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及融资自求平衡预测说明

（一）项目建设单位基本情况

单位名称：郓城县国土资源局土地储备中心

单位地址：山东省菏泽市郓城县临城路中段 53 号

主要职能：根据土地利用总体规划、城市规划和土地市场需求，制定收购储备计划，适时收购储备土地。

（二）项目概况

1、项目位置及规模

（1）水浒故里项目地块

水浒故里项目地块位于郓城县好汉路以西、公明路以东、跃进路以南、郓州大道以北，规划用地面积 308561 平方米，其中，道路用地 58716 平方米、绿化用地 42678 平方米，可出让土地面积 207167 平方米，主要为住宅、商业用地。

（2）八里河商住项目地块

八里河商住项目地块位于郓城县东门街以西、东溪路以南、迎宾大道以北，规划用地面积 327932 平方米，可出让土地面积 100826 平方米，主要为住宅、商业用地。

2、投资估算和资金筹措方式

山东省菏泽市本次融资涉及郓城县 2 块土地储备地块总投资 34000 万元。项目资本金 7000 万元，由菏泽市郓城县政府统筹安排，融资 27000 万元，通过发行政府专项债券融资 27000 万元，其中本期债券融资 10600 万元。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

我国土地收购储备工作于 90 年代后期在大城市开始运作，到 2002 年在全国各中型城市逐步展开。时至今日全国大多数市、县相继建立了土地收储机构。

2007年11月19日，国土资源部、财政部、中国人民银行联合发布了《土地储备管理办法》，重在完善土地储备制度，加强土地调控，规范土地市场，促进土地节约集约利用，提高用地保障能力，为各行业发展服务。可见，土地收购储备工作具有重要意义。

（1）政府依法管理土地资产的必要措施

在城市土地收购储备实践中，按照“土地法”第五十八条，“为公共利益需要土地；为实施城市规划进行的城区改造需要调整的土地；土地使用期满未申请延续或未批准的，还有一些废弃的公路、铁路、机场、矿山报废的土地等”应该收回。《土地储备管理办法》第二条“市县人民政府国土资源管理部门为实现调控土地市场，促进土地资源合理利用标准，依法取得土地进行前期开发储备以备供应土地的行为。土地收购储备工作具体实施，由土地储备机构承担”。第三条，土地收购储备机构应为市县人民政府批准成立，具有独立的法人资格，隶属于国土资源部门，统一承担本行政辖区内土地收购储备工作的职责。第十条明确土地收购储备的范围，“一是依法收回的国有土地；二是收购的土地；三是行使优先购买权取得的土地；四是已办理农用地的转用，土地征收批准手续的土地；五是其它依法取得的土地”，这些法律条例的颁布其目的就是使有批准权限的各级人民政府有法可依，有据可查。各级政府根据本区域内城市总体规划和社会经济发展的需求，统一制定年度收储计划，有保有压、有步骤、有重点地出让供应土地。如果政府不能够统一进行收储或征用土地，就难以实现政府对土地的宏观调控，节约集约用地就成了一句空话。特别是城市基础设施的改造建设和国家重点项目用地也没有了保障。同时，一些开发商囤地、圈地、天价地会更加蔓延，私自转让倒卖土地及违法用地现象更加难以遏制。因此，各级政府对土地一级市场进行收购储备，是保证各项国民经济和社会发展的必要措施。

（2）各级政府防止国有资产流失的重要手段

目前，各级收购储备工作的主要任务是储备城市一些存量国有土地，旧城需要改造的国有建设用地，城中村及城郊结合部的部分集体土地和宅基地。这三大块基本上是各级土地收购部门的主要工作。这些土地在

开发前整体利用率差。特别是城郊结合部，城市人口和农村人口混居，土地权属混乱，有的是国有建设用地、有的是农用地、有的是宅基地，很难确权，其土地价值非常低。随着城市的不断建设发展，基础设施及道路不断完善配套，这部分土地的价值不断增值。这种增值主要得益于城市功能配套的结果。由此，土地收购储备就是把这些混杂的地权加以整合，依据法律法规制定收储计划，签定收储合同，原国有土地依法收回，农用集体土地实行报批转用，统一制定不同类型的地价，地上附着物及安置补偿标准，予以公告。然后进行土地归类整理，待时机成熟，按照招、拍、挂制度实行有偿出让。政府直接调控土地，有效地避免一些开发企业直接流通土地一级市场，使国有资产增值部分不流失。

（3）政府调控土地市场的客观需要

《土地收购储备管理办法》规定“各地应根据调控土地市场的需要、合理确定收购储备土地规模、储备土地要符合规划、计划，优先储备闲置空闲和低效利用的国有存量建设用地”。郓城县出台了土地收购储备的一系列规范性文件，并成立了郓城县土地收购储备中心，这些文件的出台及机构的成立总的指导思想是：“政府要调控土地一级市场、培育公平、合理有序的土地市场秩序，促进城市土地资源优化配置”。在规划控制区内，所有的建设用地一律实行“五个统一”，即：统一规划、统一征地、统一开发、统一供地、统一管理。土地收购储备中心就是政府“五个统一”的具体执行者。这种方式，从源头上禁止了土地的区域垄断。

在土地收购出让运作中，除按国家规定划拨用地之外，政府坚决执行有关招、拍、挂制度，严格控制用地指标，切实做到公开、公正、合规、合法、节约和集约用地。土地增值效益一部分用于公共事业的发展，一部分用于农用地的补充改造，在地区经济发展，产业结构调整，社会稳定和保增长、保红线、保民生、保稳定、调结构、上水平，宏观战略目标上发挥了重要的保障作用。

（4）改善投资环境、加快招商引资的需要

大力推进招商引资，必须抓住东西合作，东引西进、中部崛起和国外产业向国内转移、沿海产业向内地转移的机遇。为吸引外来企业来郓城县投资兴业，实现借力发展的目标，必须围绕产业集聚区的建设，搞好“面子”，提升“里子”。通过搞好规划，制定优惠政策，完善道路交通、水电通讯等基础设施建设，提供优质服务，优化发展环境，为客商提供廉价而优越的入驻空间，有利于吸引更多的客商进行投资建设，进一步提高对外开放水平，带动地方经济快速发展，增强企业的抗风险能力和市场竞争能力。

（5）实现经济和社会发展目标的需要

为实现经济发展规划和目标，郓城县进一步规范产业集聚区建设的要求，要形成产业集群，壮大规模经济，加速推进产业化进程，并制定了相应的规定和实施措施。土地收购储备，将为该区实现既定的经济目标和任务提供良好的平台，有利于县域经济和农业传统优势产业的全面进步和发展，是加快产业区的建设步伐，围绕社会主义新农村建设和发展区域经济，实现经济和社会发展目标的需要。

2、项目收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

查询菏泽市郓城县国土资源局，选取 2015 年至 2018 年土地储备地块附近出让的住宅、商业地块 10 宗，本次评价参考上述 10 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示:

表 1-1 水浒故里项目地块附近土地出让情况表

序号	地块名称	出让日期	位置	出让面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	成交价格 (万 元)	楼面地价 (元/ m ²)
1	郓国土告字 [2017]17 号 S170902A	2018-1-18	西门街以东, 郓州 大道以南	40,014.00	2.30	92,032.20	5,401.89	586.96
2	郓国土告字 [2017]17 号 S170902B	2018-1-18	西门街以东, 郓州 大道以南	41,818.00	2.30	96,181.40	5,645.43	586.96
3	郓国土告字 [2018]4 号 S170502	2018-2-26	西门街以西, 裕民 路以南	43,333.00	1.80	77,999.40	4,224.97	541.67
4	郓国土告字 [2017]18 号 S170501	2018-1-25	西门街以西, 裕民 路以南	31,542.00	1.80	56,775.60	3,122.66	550.00
5	郓国土告字 [2018]8 号 S171902	2018-4-23	裕民路以北, 义和 路以东	50,675.00	1.80	91,215.00	5,776.95	633.33

表 1-2 八里河商住项目地块附近土地出让情况表

序号	地块名称	出让日期	位置	出让面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	成交价格 (万 元)	楼面地价 (元/ m ²)
1	郟国土告字 [2018]6 号 S141303A	2018-3-8	西溪路以西，兴 达路以南	24,025.00	3.00	72,075.00	2,234.33	310.00
2	郟国土告字 [2017]1 号 S160501A	2017-2-17	西门街以东，盛 平路以南	57,052.00	2.11	120,379.72	6,846.24	568.72
3	S141302A	2016-11-18	盛平路以南，兴 盛街以东	33,022.00	2.50	82,555.00	4,557.04	552.00
4	S141302B	2016-10-26	盛平路以南，西 溪路以西	37,011.00	2.50	92,527.50	5,107.52	552.00
5	郟国土告字 [2015]14 号 S150102	2015-9-15	南环路以南，金 河路以东	20,000.00	0.60	12,000.00	2,400.00	2,000.00

山东省菏泽市郓城县融资涉及 2 个土地储备地块，根据两个地块的具体情况对土地出让价格进行预测。

具体情况如下表

表 2-1 水浒故里项目地块土地价格预测表

序号	地块名称	出让面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	成交价格 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	权重系数	权重金额 (元/m ²)	修正系数	修正金额 (元/m ²)
1	郓国土告字 [2017]17 号 S170902A	40,014.00	92,032.20	5,401.89	586.96	0.20	117.39	1.05	123.26
2	郓国土告字 [2017]17 号 S170902B	41,818.00	96,181.40	5,645.43	586.96	0.20	117.39	1.05	123.26
3	郓国土告字 [2018]4 号 S170502	43,333.00	77,999.40	4,224.97	541.67	0.20	108.33	1.05	113.75
4	郓国土告字 [2017]18 号 S170501	31,542.00	56,775.60	3,122.66	550.00	0.20	110.00	1.05	115.50
5	郓国土告字 [2018]8 号 S171902	50,675.00	91,215.00	5,776.95	633.33	0.20	126.67	1.00	126.67
	综合楼面地价					1			602.44

表 2-2 八里河商住项目地块土地价格预测表

序号	地块名称	出让面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	成交价格 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	权重系数	权重金额 (元/m ²)	修正系数	修正金额 (元/m ²)
1	郅国土告字 [2018]7 号 S171506A	24,025.00	72,075.00	2,234.33	310.00	0.10	31.00	1.00	31.00
2	郅国土告字 [2017]15 号 S161001A	57,052.00	120,379.72	6,846.24	568.72	0.25	142.18	1.50	213.27
3	郅国土告字 [2017]3 号 S161202	33,022.00	82,555.00	4,557.04	552.00	0.30	165.60	1.50	248.40
4	郅国土告字 [2017]3 号 S161201	37,011.00	92,527.50	5,107.52	552.00	0.30	165.60	1.50	248.40
5	郅国土告字 [2015]15 号 S121201	20,000.00	12,000.00	2,400.00	2,000.00	0.05	100.00	1.80	180.00
	综合楼面地价					1			921.07

根据上述土地市场情况表及出让地块周边土地价格预测表相关计算，选取土地价格增速为菏泽市郓城县 2015 年至 2017 年按照可比价格计算的 GDP 平均增长速度(9.03%)和 2018 年按照可比价格计算的目标 GDP 增速 9.5%中较低者为土地价格增速(9.03%)。现预测土地储备地块出让价格如下：

表 3 以 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速(9.03%)的 100%、90%、80%分别计算自融资开始日起第三年土地价格预测表

年份	按 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03%的 100% (元/m ²)	按 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03%的 90% (元/m ²)	按 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03%的 80% (元/m ²)
水浒故里项目地块	780.82	761.58	742.66
八里河商住项目地块	1,193.80	1,164.38	1,135.45

(2) 土地出让收入预测

根据以 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速(9.03%)的 100%、90%、80%分别计算自融资开始日起第三年土地价格预测表，现预测可实现土地出让收入情况如下：

表 4 以 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速(9.03%)的 100%、90%、80%分别计算土地出让收入预测表

年份	按 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03%的 100% (万元)	按 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03%的 90% (万元)	按 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03%的 80% (万元)
水浒故里项目地块	29,116.81	28,399.34	27,693.75
八里河商住项目地块	30,091.46	29,349.97	28,620.77
合计	59,208.27	57,749.31	56,314.52

(3) 土地出让收益预测

假设土地储备地块自融资开始日第三年开始挂牌出让，并在一年内全部出让，以 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速(9.03%)的 100%、90%、

80%分别计算土地价格增长，自融资开始日第三年实现土地出让现金流入，考虑农业土地开发资金、国家土地收益基金、土地出让业务费等扣除项目，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

表 5-1 按 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的土地出让收益

金额单位：人民币万元

序号	项目	水浒故里项目地块	八里河商住项目地块	合计
一	土地出让收入	29,116.81	30,091.46	59,208.27
二	土地出让金扣除项目	2,587.15	2,373.58	4,960.73
1	国家土地收益基金	1,455.84	1,504.57	2,960.41
2	土地出让业务费	582.34	601.83	1,184.17
3	农业土地开发资金	82.87	40.33	123.20
4	其他政策性扣除项目	466.10	226.85	692.95
三	用于资金平衡土地相关收益	26,529.66	27,717.88	54,247.54

表 5-2 按 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的土地出让收益

金额单位：人民币万元

序号	项目	水浒故里项目地块	八里河商住项目地块	合计
一	土地出让收入	28,399.34	29,349.97	57,749.31
二	土地出让金扣除项目	2,536.92	2,321.68	4,858.60
1	国家土地收益基金	1,419.97	1,467.50	2,887.47
2	土地出让业务费	567.99	587.00	1,154.99
3	农业土地开发资金	82.87	40.33	123.20
4	其他政策性扣除项目	466.10	226.85	692.95
三	用于资金平衡土地相关收益	25,862.41	27,028.30	52,890.71

表 5-3 按 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的土地出让收益

金额单位：人民币万元

序号	项目	水浒故里项目地块	八里河商住项目地块	合计
一	土地出让收入	27,693.75	28,620.77	56,314.52
二	土地出让金扣除项目	2,487.53	2,270.63	4,758.16
1	国家土地收益基金	1,384.69	1,431.04	2,815.73
2	土地出让业务费	553.87	572.42	1,126.29
3	农业土地开发资金	82.87	40.33	123.20
4	其他政策性扣除项目	466.10	226.85	692.95
三	用于资金平衡土地相关收益	25,206.22	26,350.14	51,556.35

(4) 项目融资还本付息情况

发行人拟就 2018 年菏泽市 2 个土地储备项目计划融资总额 2.7 亿元,其中本期土地储备专项债券 1.06 亿元,其后期间拟融资金额 2 亿元,假设融资利率为 4.5%期限三年,在债券存续期每年年末支付债券利息。自发行之日起三年债券存续期债券应还本付息情况如下:

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	27,000.00		27,000.00	4.5%	1,215.00
第二年	27,000.00		27,000.00	4.5%	1,215.00
第三年	27,000.00	27,000.00		4.5%	1,215.00
合计	27,000.00	27,000.00			3,645.00

(5) 项目预期收益与融资自求平衡情况预测

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入,土地为挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付,项目建设金包括项目资

本金及债券资金。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，本期债券募投项目收益和现金覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第三年全部出售完土地，按 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03% 的 100% 比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.77；按按 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.73；按 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.68。

表 6-1：按 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03% 的 100% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息支付			项目收益
	本金	本息	本息合计	
第一年		1,215.00	1,215.00	
第二年		1,215.00	1,215.00	
第三年	27,000.00	1,215.00	28,215.00	54,247.54
合计	27,000.00	3,645.00	30,645.00	54,247.54
本息覆盖倍数	1.77			

表 6-2：按 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03% 的 90% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息支付			项目收益
	本金	本息	本息合计	
第一年		1,215.00	1,215.00	
第二年		1,215.00	1,215.00	
第三年	27,000.00	1,215.00	28,215.00	52,890.71
合计	27,000.00	3,645.00	30,645.00	52,890.71
本息覆盖倍数	1.73			

表 6-3：按 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息支付			项目收益
	本金	本息	本息合计	
第一年		1,215.00	1,215.00	
第二年		1,215.00	1,215.00	
第三年	27,000.00	1,215.00	28,215.00	51,556.35
合计	27,000.00	3,645.00	30,645.00	51,556.35
本息覆盖倍数	1.68			

经过上述测算，在相关预测假设前提下，按 2015 年至 2017 年 GDP 平均增速 9.03% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.77、1.73、1.68，预期土地出让收入对应政府性基金收入能够合理保证偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913717004953909432

名称 山东中慧会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司
住所 菏泽市中华路77号(金鼎凤凰城A座712室)
法定代表人 陈兵
注册资本 壹佰万元整
成立日期 1999年12月15日
营业期限 1999年12月15日至2029年12月14日

经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务;经济案件会计业务鉴定;建账建制、担任会计顾问、提供会计管理、咨询中介服务业务;培训会计、审计和财务管理人员。(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)。

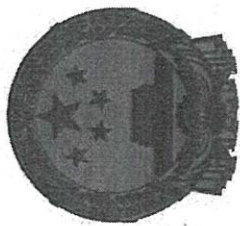


提示 根据《企业信息公示暂行条例》第八条和第十条之规定,办照后每年1-6月须登陆企业信用信息公示系统公示年度报告。企业须自行公示即时信息。

登记机关



2016 年 04 月 27 日



会计师事务所
执业证书

名称：山东中慧会计师事务所有限公司

主任会计师：陈兵

办公场所：菏泽市中华路77号(金鼎凤凰城A座712室)

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：37160003

注册资本(出资额)：100 万元

批准设立文号：鲁财会协字[1999]168号

批准设立日期：1999-12-08



证书序号：NO.012840

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



姓名: 刘琦
 Full name: 刘琦
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1949-10-20
 Date of birth: 1949-10-20
 工作单位: 山东中慧会计师事务所有限公司
 Working unit: 山东中慧会计师事务所有限公司
 身份证号码: 372901491029002
 Identity card No.: 372901491029002



年度检验登记
 Annual Renewal Registration



本证书经检验合格, 继续有效。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2015年 3月 1日
 2015/3/1

证书编号:
 No. of Certificate 371600030006

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPA 山东省注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance 1998 年 /y 03 /m 13 /d



姓名: 武凤兰
 Full name: 女
 Sex: 1955-09-14
 Date of birth: 1955-09-14
 Working unit: 山东中慧会计师事务所有限公司
 Identity card No.: 372901195509141409



年度检验登记 2018年
 Annual Renewal Registration
 注册会计师
 年检合格专用章

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2013年 3月 5日

证书编号: 371600030025
 No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇一一年九月二十六日
 Date of Issuance

2012年度任职资格检查合格