

NYWHCPA

報 告 書

REPORT

寧 陽 萬 和 有 限 責 任 會 計 師 事 務 所

NING YANG WAN HE YOU XIAN ZE REN KUAI JI SHI SHI WU SUO

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2019年山东省(泰安市宁阳县)城乡发展专项债券(一期)项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号: 宁万和专审字[2019]第008号

客户名称: 宁阳县财政局

报告时间: 2019-07-18

签字注册会计师: 宋现军 (CPA: 370800030001)
侯俊峰 (CPA: 370800030006)



0105382019071806183101
报告文号: 宁万和专审字[2019]第008号



事务所名称: 宁万和有限责任会计师事务所

事务所电话: 13315283129

传真: 0538-5635056

通讯地址: 宁阳县城东街201号

电子邮件: sdnywh@sina.com

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

2019年山东省（泰安市宁阳县）城乡发展专项债券（一期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

2019年7月18日



2019年山东省（泰安市宁阳县）城乡发展专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

宁万和专审字[2019]第008号

根据财预[2016]155号《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》的规定，我们接受宁阳县财政局委托，对2019年山东省（泰安市宁阳县）城乡发展专项债券（一期）（以下简称“本期债券”）募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具了专项评价报告。

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》。发行人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。

由于预期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2019年山东省（泰安市宁阳县）城乡发展专项债券（一期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表（分别以泰安市2019年GDP目标增速6%的100%，90%，80%比例计算土地价格的增长）公允的反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。

1、本期债券应付本息情况

发行人拟就山东省宁阳县城发展项目即宁阳县洸河生态工程（二期）项目、洸河片区教育配套设施项目合计发行专项债券22200万元。假设债券票面利率4.0%，期限5年，在债券存续期每年年末支付债券利息，到期后一次偿还本金，自发行之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第1年	22200		22200	4%	888
第2年	22200		22200	4%	888
第3年	22200		22200	4%	888
第4年	22200		22200	4%	888
第5年	22200	22200	0	4%	888
合计		22200			4440

2、销售产生的净现金流入

(1) 基本假设条件与依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过项目建成后的土地出让收入实现，相应宁阳县城乡发展项目土地面积 86000 平方米，经查询泰安市公共资源交易网宁阳县土地出让信息，地价参考宁国土资挂告字[2018]12 号 2018-GJB 地块。

泰安市 2016-2018 年全市国内生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.2%、6.8%和 5.7%，近三年平均增速 6.6%，在泰安市政府工作报告中预测 2019 年预期 GDP 目标增速为 6%，此次预测考虑近三年平均增速与 2019 年目标增速，依据谨慎性原则（孰低）按 6%计算土地价格的增长，即预期 GDP 目标增速为 6%。

(2) 销售产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且土地于一年内出售完毕，根据对申请报告中预测的审核，分别以 2019 年 GDP 目标增速（6%）的 100%，90%，80%的比例计算土地价格的增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按 2019 年 GDP 目标增速 6%的 100%	按 2019 年 GDP 目标增速 6%的 90%	按 2019 年 GDP 目标增速 6%的 80%
宁阳县城乡发展项目土地出让价格	38,272	37,201	36,154
减：基本政策成本及基金	5,741	5,580	5,423
用于资金平衡的土地相关收益	32,531	31,621	30,731

3、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券项目收益为项目建成后的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自筹资金。通过对近期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流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第五年全部出售完土地，按泰安市2019年GDP目标增速6%的100%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为1.22；按泰安市2019年GDP目标增速6%的90%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为1.19；按泰安市2019年GDP目标增速6%的80%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为1.15。

表1：按泰安市2019年GDP目标增速6%的100%比例计算土地价格的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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		888	888	
第二年		888	888	
第三年		888	888	
第四年		888	888	
第五年	22,200	888	23,088	32,531
合计	22,200	4,440	26,640	32,531
本息覆盖倍数				1.22

表2：按泰安市2019年GDP目标增速6%的90%比例计算土地价格的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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		888	888	
第二年		888	888	
第三年		888	888	
第四年		888	888	
第五年	22,200	888	23,088	31,621
合计	22,200	4,440	26,640	31,621
本息覆盖倍数				1.19

表 3：按泰安市 2019 年 GDP 目标增速 6% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		888	888	
第二年		888	888	
第三年		888	888	
第四年		888	888	
第五年	22,200	888	23,088	30,731
合计	22,200	4,440	26,640	30,731
本息覆盖倍数				1.15

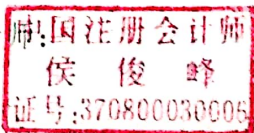
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据当前国内融资环境的情况，认为 2019 年山东省（泰安市宁阳县）城乡发展专项债券（一期）项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为泰安市宁阳县城发展项目提供足够的资金支持，保证泰安市宁阳县城发展项目即宁阳县洸河生态工程（二期）项目、洸河片区教育配套设施项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2019 年泰安市宁阳县城发展专项债券还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入预测说明

宁阳万和有限责任会计师事务所

 二〇一九年七月十八日

中国注册会计师
 宋 现 军
 中国注册会计师 证号：37300030001

中国注册会计师

 侯 俊 峰
 证号：370800030005

项目收益及现金流入预测说明

一、预测编制基础

本次预测以宁阳县城发展项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目建设期、项目周边地块成交情况、2019年GDP目标增速、基本政策成本、政府性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了2019年山东省泰安市宁阳县城发展项目土地出让收益预测表（分别以2019年GDP目标增速6%的100%，90%，80%的比例作为土地价格的增幅）。

二、预测假设

- (1) 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；
- (2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- (3) 相关法律法规无重大变化；
- (4) 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- (5) 土地出让价格在正常范围内变动；
- (6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、预测编制说明

(一) 实施单位基本情况

项目建设单位：宁阳城市发展投资有限公司。法定代表人：陈军；注册资金：20,000万元；注册地址：山东省泰安市宁阳县文庙街道办事处金阳大街东段路南；统一社会信用代码：91370921MA3DGA1C37；经营范围：政府授权范围内城市基础设施项目的投资、建设、管理、经营；市政设施、水利设施、交通设施的建设与投资；土地整理、复垦、开发服务；土地使用权转让服务；建筑安装工程、园林绿化工程、室内外装饰装修工程施工；城市房屋拆迁服务（不含爆破作业）；房屋租赁；国内广告设计、制作、代理、发布；绿化管理；房地产开发项目策划服务、工程项目策划服务；物业管理；建材销售；房地产开发。

(二) 项目概况

1、项目基本情况

2019年山东省（泰安市宁阳县）城乡发展专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡项目包括宁阳县洸河生态工程（二期）项目、洸河片区教育配套设施项目。

（1）洸河生态工程（二期）项目

洸河生态工程（二期）项目位于县城北绕城以南，洸河与月牙河交汇处，总用地面积约30公顷（450亩），总投资2.6亿元。主要建设内容：城市设施更新17730m²，绿化343800m²，配套1500m²，铺装43000m²，种植各类树木、花卉360余种。

（2）洸河片区教育配套设施项目

洸河片区教育配套设施项目分别位于关王街以南、建设路以西，洸河闸路以北，经四路以东、华阳大街以南、东干渠以西，秋实路以西、华阳大街以南、东干渠以东，总建筑面积140624平方米，用地224亩，项目建成后新增教育配套设施（班级）136个。

2、投资估算及资金筹措方式

2019年山东省（泰安市宁阳县）城乡发展项目总投资额61155万元，计划通过发行债券募集22200万元，项目建设单位自筹资本金38955万元，具体情况如下：

洸河生态工程（二期）项目总投资26000万元，计划通过发行债券募集6200万元，项目建设单位自筹资本金19800万元。

洸河片区教育配套设施项目总投资35155万元，计划通过发行债券募集16000万元，项目建设单位自筹资本金19155万元。

金额单位：人民币万元

项目名称	总投资额	自有资金	计划发行专项债券金额	计划本期发行债券金额
洸河生态工程（二期）	26,000	19,800	6,200	6,200
洸河片区教育配套设施项目	35,155	19,155	16,000	16,000
合计	61,155	38,955	22,200	22,200

3、资金平衡

按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）等文件要求，泰安市宁阳县城发展项目土地出让收入剔除政策性基金、基本政策成本后形成的基金性收入将专项用于偿还本期债券本息，实现项目收益和融资自求平衡。

(三) 项目现金流入及收益预测说明

泰安市宁阳县城发展项目本息还款来源为土地出让收益，地块面积 129 亩。

(1) 土地出让价格预测

经查询泰安市公共资源交易中心土地出让信息，选取近期成交的与本次评价地块相近地块市场交易价格即 221.7 万元/亩作为 2019 年土地出让价格。假设泰安市宁阳县城发展项目涉及地块在本期债券存续期第五年开始挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以泰安市 2019 年 GDP 目标增速 6% 的 100%，90%，80% 为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让收入情况下：

测算表一：

泰安市宁阳县城发展项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

地价增速	可出让面积(亩)	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
6.00%	129	28,599	30,315	32,134	34,062	36,106	38,272
5.40%	129	28,599	30,144	31,771	33,487	35,295	37,201
4.80%	129	28,599	29,972	31,410	32,918	34,499	36,154

(2) 土地出让收益预测

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易。

测算表二：

泰安市宁阳县城发展项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	地价增速 6%	地价增速 5.4%	地价增速 4.8%
1	土地出让收入	38,272	37,201	36,154
2	收入扣除：基本政策成本及基金	5,741	5,580	5,423
3	用于资金平衡的土地相关收益	32,531	31,621	30,731

注：1. 用于资金平衡的土地相关收益=土地出让收入-收入扣除项目

2. 收入扣除项目=土地出让收入*15%

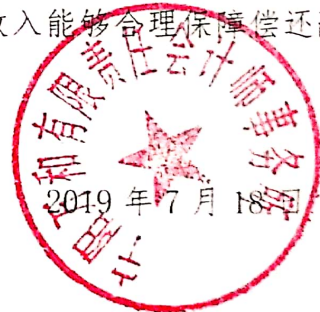
经测算，在按泰安市 2019 年 GDP 目标增速 6% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 32531.00 万元；

在按泰安市 2019 年 GDP 目标增速 6% 的 90% 即 5.4% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 31621.00 万元；

在按泰安市 2019 年 GDP 目标增速 6% 的 80% 即 4.8% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 30731.00 万元。

四、还本付息的测算

根据上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的泰安市宁阳县城发展项目，在土地挂牌出让价格分别以 2019 年 GDP 目标增速 6% 的 100%，90%，80% 比例增长时，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。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913709217207507823 1-1

名称 宁阳万和有限责任会计师事务所

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 宁阳县城东街201号

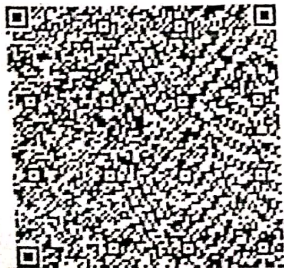
法定代表人 宋现军

注册资本 伍拾万元整

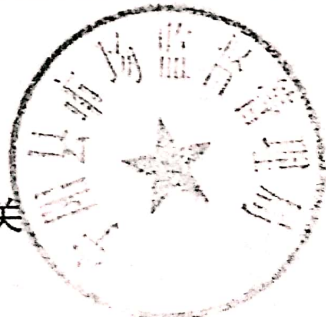
成立日期 1999年12月30日

营业期限 1999年12月30日 至2019年11月17日

经营范围 审计业务、验资业务、会计咨询、会计服务业务、资产评估业务，施工图预算、工程结算的编制和审查、代编代拟招标工程标底（需资质证书经营的凭资质证书经营）（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）。



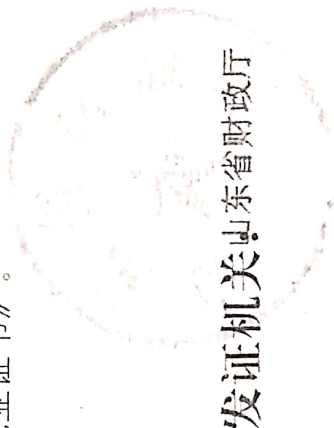
登记机关



2016年 06月 13日

说明

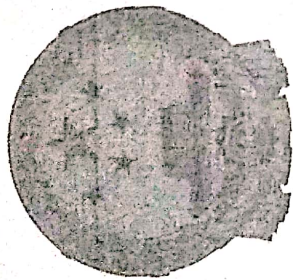
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



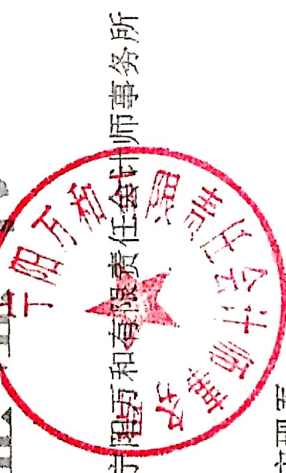
发证机关: 山东省财政厅

一九九九年 二月 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 宁阳万红会计师事务所

主任会计师: 宋现军

办公场所: 宁阳县城东街201号

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 370800003

注册资本(出资额): 50

批准设立文号: 鲁财会协字[1999]190号

批准设立日期: 1999-12-25



宁阳万和有限责任会计师事务所
 报告附件专用章
 复 印 是 索
 宋现军

姓 名 Full name 宋现军
 性 别 Sex 男
 出 生 日 期 Date of birth 1963-02-06
 工 作 单 位 Working unit 宁阳万和有限责任会计师事务所
 身 份 证 号 码 Identity card No. 370921630206001



年度检验

Annual Renewal Registration



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

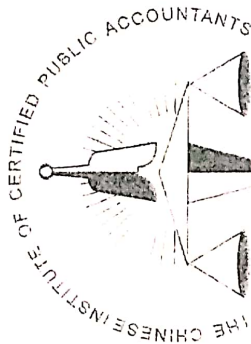
证书编号: 370800030001
 No. of Certificate

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

发证日期: 1999 年 10 月 28 日
 Date of Issuance /y /m /d



2015年 3月 1日



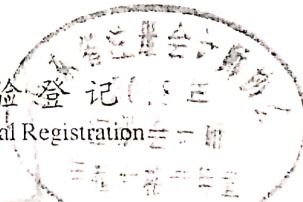
中国注册会计师协会

宁阳万和有限责任会计师事务所
报告附件专用章
张印峰



姓 名: 张 印 峰
Sex: 男
出生日期: 1962-01-04
Date of Birth: 1962-01-04
工作单位: 宁阳万和有限责任会计师事务所
Working unit: 宁阳万和有限责任会计师事务所
身份证号码: 370921620104151
Identity card No.: 370921620104151

年度检验登记
Annual Renewal Registration



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



证书编号: 370800030006
Certificate No.: 370800030006

发证机构: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Shandong Provincial Institute of CPAs

发证日期: 2003 年 05 月 26 日
Date of Issuance: 2003 年 05 月 26 日

年 月 日

机构名称：宁阳万和有限责任会计师事务所

地 址：宁阳县财政局院内

联系电话：(0538) 5621886

传 真：(0538) 5635056

邮 编：271400