

2019年山东省（济宁市泗水县站前广场）

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

和信专字（2019）第000260号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一九年七月十一日



2019年山东省（济宁市泗水县站前广场）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

和信专字(2019)第 000260 号

和信会计师事务所(特殊普通合伙)作为山东省人民政府(以下简称“发行人”)申请发行 2019 年度山东省（济宁市泗水县站前广场）城乡发展专项债券（一期）(以下简称“本期债券”)的审计机构,我所对本期泗水县站前广场建设项目专项债券实施方案进行总体评价并出具财务评估报告。

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申请发行 2019 年山东省（济宁市泗水县站前广场）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。



根据实施方案所提供的相关数据，经测算后我们认为本项目专项债券发行计划能满足项目建设所需资金需求，本金偿还及利息支付安排合理；专项债券还本付息期内未出现资金短缺。项目计算期内除建设资金支出较大，运营期归还债券本金及支付利息后仍有充足资金结余；项目运营期内有充足的资金用于债券的还本付息，能够有效地降低财务风险；项目运营期收益能覆盖项目投资总额。

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为山东省济宁市泗水县站前广场项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为泗水县站前广场项目建设提供足够的资金支持，保证项目建设的顺利施工。通过项目产生的商铺出租收入、自营营业收入和车位收入、公交车运管收入等为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足项目建成后的还本付息要求。

综上所述，本项目通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式可满足本项目的资金需求，也是现阶段较优的资金解决方案。

附件：山东省济宁市泗水县站前广场项目财务评估说明

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年七月十一日



山东省济宁市泗水县站前广场项目

财务评估说明

一、项目概述

（一）项目概况

（1）具体建设项目：2019年山东省济宁市泗水县站前广场项目（以下简称“本项目”）。

（2）项目区位：本项目建设地点位于济宁市泗水县圣水峪镇驻地，G1511日兰高速以北。

（3）项目建设规模和建设内容：本项目用地总面积为8.16公顷，站前广场地坪及景观面积77494 m²，架空层下车库5663 m²，商业及通道5130 m²，风雨连廊2460 m²，公交停车位22个，出租车停车位60个，社会车辆停车位252个。

（二）项目实施单位

本项目实施机构：泗水盛鼎置业有限公司

本项目业主：泗水盛鼎置业有限公司

二、财务评估一般假设

1、发行人遵照相关规定进行本项目申报，无重大不合规事项；



2、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；

3、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

6、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

三、评估测算内容

（一）评估测算依据

- （1）项目可行性研究报告、立项批复通知；
- （2）《2019年山东省济宁市泗水南站站前广场项目专项债券实施方案》；
- （3）泗水县2019年第一、二季度市场价格调研数据等。

（二）评估测算参数

（1）债券利率：

参照十年期地方政府专项债发债利率4%进行计算；

（2）债券类型：

记账式固定利率付息债；



(6) 债券发行总额:

拟发行债券 3,000.00 万元。

(7) 发行方式:

本项目债券首期一次性发行 3,000.00 万元。

(8) 发行期限:

本项目债券为 10 年期债券;

(9) 本金偿还方式:

本项目债券本金到期一次性偿还;

(10) 利息支付方式:

本项目为 10 年期债券, 存续期内每半年支付一次债券利息;

(三) 评估测算内容

(1) 项目建设期:

共 1 年, 具体时间为 2018 年 9 月至 2019 年 9 月;

(2) 项目运营期:

共 10 年, 具体时间为 2020 年至 2029 年;

(3) 项目收入来源



本项目主营业务收入主要包括公交站运营收入、旅游接待中心收入两方面，泗水南站运营后，可形成 22 辆公交车、60 个出租车位、252 个私家车位的车容量，5130 平方米的商业建筑面积，每年相应会产生车位收入、公交车运营收入、商铺出租收入和商业自营营业收入等。

同时因泗水县站建成，将带动泗水县站周边土地升值，因此本项目在总投资估算时，可以考虑以此项目为契机，收储周边 100 亩土地作为政府资产，升值后开发获得相应收益（本次发债收入测算暂未包括）。

（4）债券发行和还本付息计划评估

债券发行方面：本项目总投资为 9,900.00 万元，其中建筑安装工程 7,713.75 万元，工程建设其他费用 1,196.25 万元。项目总投资需要投入资本金 6,900.00 万元，占总投资 69.70%；发行专项债券筹资 3,000.00 万元，占总投资 30.30%。根据本项目实施方案，计划 2019 年发行十年期专项债券 3,000.00 万元，能有效地弥补项目建设期资金短缺问题。我们通过资金平衡测算认为债券融资资金能够得到有效利用。

资金需求及资金筹措表

单位：万元

时间	项目总投资	资本金	资金缺口	债券融资
2019 年	9,900.00	6,900.00	3,000.00	3,000.00
合计	9,900.00	6,900.00	3,000.00	3,000.00
资金比例	9,900.00	69.70%		30.30%

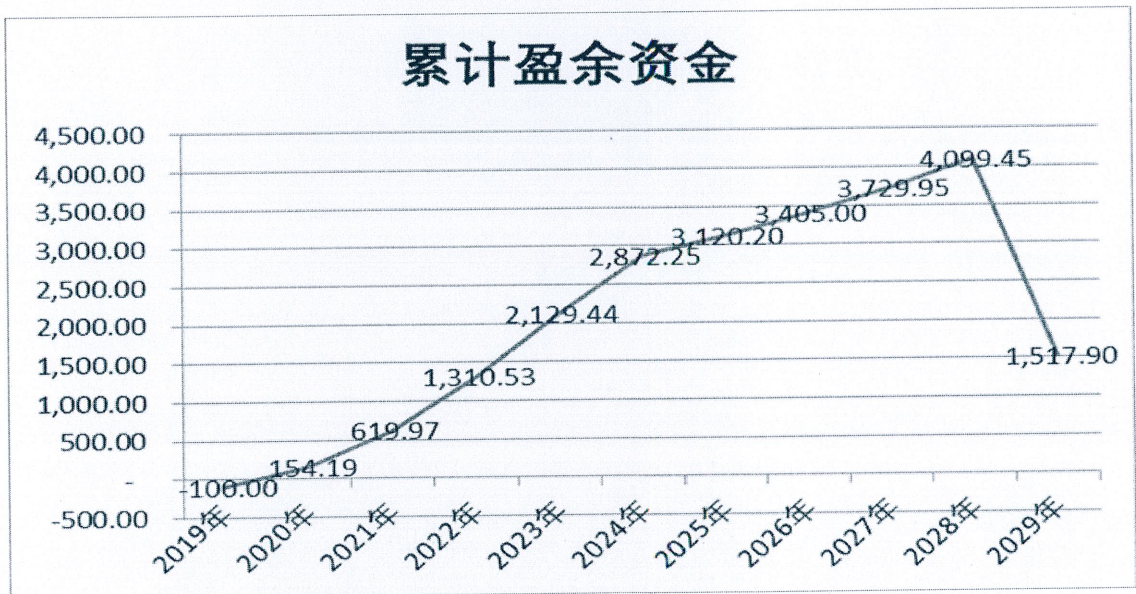


根据本项目实施方案，债券利息按半年度支付，可综合有效地运用资金，降低了资金使用成本。

(5) 债务偿还期现金流评估

根据本项目发行方案，本次专项债券到期年度为 2029 年，通过资金平衡测算，2029 年到期偿还本金及利息后资金结余 1,517.90 万元，我们认为债务偿还期有足够的资金用于偿还债务本金及利息，不存在资金短缺。

根据财预[2018]34号《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》文件第十二条债权本金偿还机制，参考本项目的现金流情况，可适当考虑分期提前还款。



(6) 发行项目盈利能力评估

通过对项目运营期收益测算，项目经营期累计收入 10,578.00 万元，建设总投资 9,900.00 万元，经营期累计收入超过建设总投资的 6.85%；经营期累计经



营成本 5,960.10 万元，项目累计净利润 4,617.90 万元，净利率 43.66%。我们认为该项目计算期内收入可以覆盖项目成本。

项目运营期收益情况表

单位：万元

年度	收入	成本	累计净利润	净利率
2020年	680.35	426.16	254.19	37.36%
2021年	1,065.05	599.27	465.78	43.73%
2022年	1,473.75	783.19	690.56	46.86%
2023年	1,707.10	888.20	818.91	47.97%
2024年	1,568.75	825.94	742.81	47.35%
2025年	669.00	421.05	247.95	37.06%
2026年	736.00	451.20	284.80	38.70%
2027年	809.00	484.05	324.95	40.17%
2028年	890.00	520.50	369.50	41.52%
2029年	979.00	560.55	418.45	42.74%
合计	10,578.00	5,960.10	4,617.90	43.66%

(7) 偿债能力和可持续性评价评估

项目建设和运营后，测算各年资金流动情况见下表：资金平衡测算表



资金平衡测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期											
			建设期	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	
			0年 2019年	第1年 2020年	第2年 2021年	第3年 2022年	第4年 2023年	第5年 2024年	第6年 2025年	第7年 2026年	第8年 2027年	第9年 2028年	第10年 2029年	
一	经营活动产生的现金													
1	经营活动产生的现金净现金流量 (1.1-1.2)	5,717.90	-100.00	374.19	585.78	810.56	938.91	862.81	367.95	404.80	444.95	489.50	538.45	
1.1	经营活动产生的现金流入	10,578.00	-	680.35	1,065.05	1,473.75	1,707.10	1,568.75	669.00	736.00	809.00	890.00	979.00	
1.1.1	总收入	10,578.00	-	680.35	1,065.05	1,473.75	1,707.10	1,568.75	669.00	736.00	809.00	890.00	979.00	
1.1.1.1	车位收入	2,496.00	-	181.00	181.00	190.00	205.00	225.00	248.00	273.00	300.00	330.00	363.00	
1.1.1.2	商业出售	3,847.00	-	192.35	577.05	961.75	1,154.10	961.75	-	-	-	-	-	
1.1.1.3	自营收入	4,235.00	-	307.00	307.00	322.00	348.00	382.00	421.00	463.00	509.00	560.00	616.00	
1.1.1.4		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.2	经营活动产生的现金流出	4,860.10	100.00	306.16	479.27	663.19	768.20	705.94	301.05	331.20	364.05	400.50	440.55	
1.2.1	运行成本	4,860.10	100.00	306.16	479.27	663.19	768.20	705.94	301.05	331.20	364.05	400.50	440.55	
二	投资活动产生的现金													
2	投资活动产生的净现金流量 (2.1-2.2)	-9,900.00	-9,900.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.1	投资活动产生的净现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2	投资活动产生的净现金流出	9,900.00	9,900.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2.1	建设投资	9,900.00	9,900.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
三	融资活动产生的现金													
3	融资活动净现金流量(3.1-3.2)	5,700.00	9,900.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-3,120.00	
3.1	融资活动产生的现金流入	9,900.00	9,900.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.1.1	项目资本金流入	6,900.00	6,900.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.1.2	各级政府补助及群众自筹安置差价资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.1.2.1	中央补助资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.1.2.2	省级配套补助资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.1.2.3	群众自筹安置差价资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.1.3	债券融资款流入	3,000.00	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.2	融资活动产生的现金流出	4,200.00	-	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	3,120.00	
3.2.1	偿还债券本金	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.2.2	支付债券利息	1,200.00	-	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
四	期末现金(1+2+3)	1,517.90	-100.00	254.19	465.78	690.56	818.91	742.81	247.95	284.80	324.95	369.50	-2,581.55	
五	累计盈余资金		-100.00	154.19	619.97	1,310.53	2,129.44	2,872.25	3,120.20	3,405.00	3,729.95	4,099.45	1,517.90	



根据该表，在项目运营期结束时，项目经营活动、投资活动和融资活动累计资金流入 20,478.00 万元，项目经营活动、投资活动和融资活动累计资金流出 18,960.10 万元，累计现金结余 1,517.90 万元。截至最后一期 3,000.00 万元专项债券到期时，偿还当年到期的债券本息后，将仍有 1,517.90 万元的累计资金结余，期间将不存在资金缺口。

根据资金平衡测算分析，在满足测算条件的前提下，以实施方案中债券发行计划为基础，本项目累计资金流入 20,478.00 万元，经营活动累计现金流出 4,860.10 万元，投资活动累计现金流出 9,900.00 万元，则累计可用于偿还债务的现金流为 5,717.90 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 4,200.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.36 倍。

（8）项目收益抗压能力评估

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性。本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

当项目收入下降 3%，相关测试数据如下：

收益抗压能力测试表（收入下降 3%）

单位：万元

序号	项目	收入降低 3%
一	经营期累计现金流入	20,160.66

11



序号	项目	收入降低 3%
二	经营活动和投资活动累计现金流出	14,760.10
三	累计可用于还本付息的净现金流入	5,400.56
四	需支付债券本金和利息	4,200.00
五	资金覆盖倍数	1.29

当收入下降 3%，在债券存续期间内共产生可用于偿还债务的现金流为 5,400.56 万元，累计需支付融资债券本金和利息及发行费用共 4,200.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.29 倍。

当项目成本上升 3%，相关测试数据如下：

收益抗压能力测试表（成本上升 3%）

单位：万元

序号	项目	收入降低 3%
一	经营期累计现金流入	20,478.00
二	经营活动和投资活动累计现金流出	15,202.90
三	累计可用于还本付息的净现金流入	5,275.10
四	需支付债券本金和利息	4,200.00
五	资金覆盖倍数	1.26

当成本上升 3%，在债券存续期间内共产生可用于偿还债务的现金流为 5,275.10 万元，累计需支付融资债券本金和利息及发行费用共 4,200.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.26 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。



(9) 资金的充足性评估

本项目 2018 年至 2019 年由于有建筑安装工程和配套工程建设投入，需要地方政府有相应资本金投入外，其他年份均有可观的资金流入，在满足工程建设和项目运营的资金需求后，上述期间内不存在资金缺口。

根据项目资金平衡分析，本项目的资金覆盖率可达到 1.36 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

(10) 资金的稳定性评估

根据本项目实施方案及项目资金平衡分析，项目经营期间资金情况如下表。

项目经营期资金情况表

单位：万元

时间	资金流入	资金结余	累计盈余
2020 年	680.35	254.19	154.19
2021 年	1,065.05	465.78	619.97
2022 年	1,473.75	690.56	1,310.53
2023 年	1,707.10	818.91	2,129.44
2024 年	1,568.75	742.81	2,872.25
2025 年	669.00	247.95	3,120.20
2026 年	736.00	284.80	3,405.00
2027 年	809.00	324.95	3,729.95
2028 年	890.00	369.50	4,099.45
2029 年	979.00	-2,581.55	1,517.90
合计	10,578.00	1,617.90	

通过测算发现：运营期各年度均能取得现金流入，各年末都有累计资金结余，不存在资金缺口。我们认为本项目计算期内在资金稳定性方面可以得到保证。



（11）财务风险评估

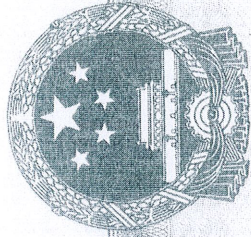
本项目自有资金率为 69.70%，债券融资率为 30.30%，外部融资是自有资金的 43.50%；由于本项目净利润率已达 43.66%，债券利率仅为 4%，故可以充分获取财务杠杆带来的收益。

本项目由于财务杠杆的存在加大了本项目的财务风险，通过资金平衡测试我们发现按照债券发行计划，在整个项目运营期内有充足的资金用于债券的还本付息，能够有效地降低财务风险。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一九年七月十一日





营业执照

统一社会信用代码
913701000611889323

扫描二维码登录
国家企业信用信息公示系统
了解更多登记、备案信息



(副本) 1-1

名称 和信会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人
经营范围

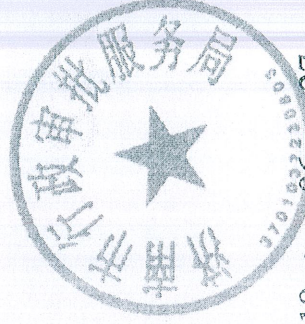
王晖

审查企业财务报表、出具审计报告；验证企业资产负债表、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关审计报告；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)

成立日期 2013年 04 月 23 日

合伙期限 2013年 04 月 23 日至2033年04 月22 日

主要经营场所 济南市历下区文化东路59号盐业大厦7层



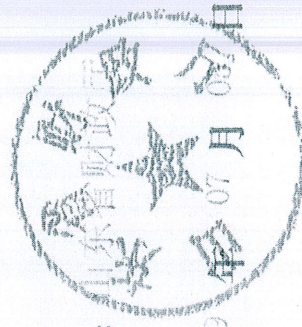
2019年 06月 27日

登记机关

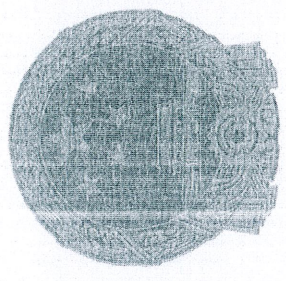
证书序号: 0011555

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、会计师事务所终止或执业许可注销的，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



会计师事务所 执业证书

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 王晖

主任会计师:

经营场所: 济南市历下区文化东路59号

组织形式: 特殊普通合伙

37010001

执业证书编号:

鲁财会协字(2000)63号

批准执业文号:

2000-07-29

批准执业日期:





姓名 汪泳
 Full name _____
 性别 男
 Sex _____
 出生日期 1976-11-01
 Date of birth _____
 工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济宁分所
 Working unit _____
 身份证号码 370828197611015013
 Identity card No. _____



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.



2017年03月01日

年 /y 月 /m 日 /d

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.

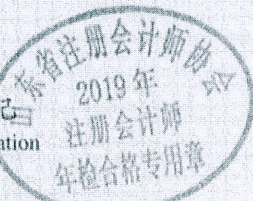
年 /y 月 /m 日 /d



姓 名 江九超
 Full name
 性 别 男
 Sex
 出生日期 1970-07-25
 Date of birth
 工作单位 山东和信会计师事务所(特殊
 Working unit 普通合伙) 济宁分所
 身份证号码 370802197007252430
 Identity card No.



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.

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.



2017年03月01日

年 月 日
 / /

年 月 日
 / /

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题： 2019年山东省（济宁市泗水县站前广场）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： 和信专字(2019)第000260号

客户名称： 泗水县财政局

报告时间： 2019-07-11

签字注册会计师： 汪泳 （CPA: 370900010084）
江九超 （CPA: 370700150005）



0105312019071106179855
报告文号：和信专字(2019)第000260号

事务所名称： 山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话： 0531-81666288

传真： 0531-81666227

通讯地址： 济南市历下区文化东路59号盐业大厦7层706室

电子邮件： hexinllp@163.com

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