

# 2019年山东省（枣庄市滕州市城市配套更新）

## 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010032号

目 录	页 码
2019年山东省（枣庄市滕州市城市配套更新） 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	1-3
2019年山东省（枣庄市滕州市城市配套更新） 城乡发展专项债券（一期）项目收益与融资自求 平衡专项评价说明	4-13



和信会计师事务所（特殊普通合伙）

济南分所

二〇一九年七月十八日



# 山东省 注册会计师 行业报告防伪页

报告标题： 2019年山东省（枣庄市滕州市城市配套更新）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010032号

客户名称： 枣庄市财政局

报告时间： 2019-07-18

签字注册会计师： 赵卫华 （CPA：370900010010）  
孟庆福 （CPA：370100011171）



0105312019071806183420

报告文号：和信专字（2019）第010032号

事务所名称： 山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

事务所电话： 0531-86399638

传真： 0531-86399638

通讯地址： 济南市市中区石棚街12号银座晶都国际35A层1号房

电子邮件： hexinjinan@126.com

---

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

# 2019年山东省（枣庄市滕州市城市配套更新）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 010032 号

我们接受委托，对 2019 年山东省（枣庄市滕州市城市配套更新）城乡发展专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。



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 2019 年山东省（枣庄市滕州市城市配套更新）城乡发展专项债券（一期）可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其建设运营的成功。

总体评价结果如下：

单位：万元

项目名称	发行额度	净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
枣庄市滕州市城市配套更新）城乡发展项目融资情况	15,000.00	25,211.42	18,000.00	1.40

根据前述对枣庄市滕州市城市配套更新城乡发展项目未来数据的合理预测，在专项债券本次发行期限 5 年期间内共产生可用于还付本息金额的现金流入 25,211.42 万元，能够覆盖项目融资本息金额 18,000.00 万元，项目融资本息覆盖倍数 1.40 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

本专项评价报告仅供发行人发行本次专项债券之目的，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

附件：2019 年山东省（枣庄市滕州市城市配套更新）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说明



(此页无正文)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



济南分所

中国·济南

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2019年7月18日



附件：

## 2019年山东省（枣庄市滕州市城市配套更新）

### 城乡发展专项债券（一期）项目收益与融资

#### 自求平衡专项评价说明

##### 一、项目概况

###### （一）滕州市保通路污水改建工程项目

滕州市保通路污水改建工程项目位于滕州市保通路。该项目将对保通路 7.5 公里的污水管网进行全面改造，以全面服务道路两侧新建及既有居民。项目总投资 1,146.30 万元。项目主管单位为滕州市综合行政执法局。山东超越建设项目管理有限公司 2019 年 7 月对该项目出具了《滕州市保通路污水改建工程可行性研究报告》并取得滕州市行政审批局的批复（滕行审投字[2019]11 号）。目前项目完成 900 米管道施工，完工进度约 35%。本项目的建设是“十三五”期间总体发展战略和奋斗目标的需要，有利于完善滕州市基础设施，建立排水系统，保护滕州市环境，促进经济发展，本项目将推进滕州市城镇化的进程。

滕州市保通路污水改建工程项目建设资金为 1,146.30 万元，由财政拨款及发行政府专项债券解决。本期拟通过发行地方政府专项债券募集 800.00 万元，期限 5 年。

本期发行计划如下表：



发行年份	发行规模（万元）	发行期限
2019年	800.00	5年期

## （二）滕州市小清河下游生态提升工程暨城市黑臭水体整治工程项目

滕州市小清河下游生态提升工程暨城市黑臭水体整治工程项目位于滕州市小清河荆河至韩桥区域。该项目整治长度 2.8 公里，清淤面积 18.8 万平方米，清淤深度 1.5 米，清理垃圾淤泥 28.2 万平方米，生态护坡 5.6 公里，湿地 1.8 平方公里，污水管道改造接入现有污水管道处约 150 处，配套设施及服务设施建设。项目兼具防洪和改善生态环境的双重功能。项目总投资 4,800.00 万元。项目主管单位为滕州市综合行政执法局。山东超越建设项目管理有限公司 2019 年 7 月对该项目出具了《滕州市小清河下游生态提升工程暨城市黑臭水体整治工程可行性研究报告》并取得滕州市发展和改革委员会的批复（滕发改字[2018]3 号）。目前项目一期工程已完工，二期工程进度约 58%。本项目的建设有利于美化城市环境，提升城市品位，改善投资环境，带动其他相关产业的发展，促进区域经济的整体发展，社会、环境效益显著。

滕州市小清河下游生态提升工程暨城市黑臭水体整治工程项目建设资金为 4,800.00 万元，由财政拨款及发行政府专项债券解决。本期拟通过发行地方政府专项债券募集 3,000.00 万元，期限 5 年。

发行计划如下表：

发行年份	发行规模（万元）	发行期限
2019年	3,000.00	5年期



### （三）滕州市教育配套设施建设项目

滕州市冯河片区教育配套设施项目位于滕州市同盛路北侧、安居路东侧。冯河片区教育配套设施项目一期占地面积 58,966.00 平方米（88.45 亩），主要建设教学及辅助用房、办公用房、综合楼、体育产地和地下车库等，总建筑面积 34,125.00 平方米，项目总投资 7,109.00 万元；冯河片区教育配套设施项目二期占地面积 38275 平方米（56.62 亩），主要建设教学及辅助用房、办公用房、综合楼、体育产地和地下车库等，总建筑面积 32,763.00 平方米，项目总投资 6,276.00 万元。项目主管单位为滕州市教育和体育局。枣庄市通盛工程咨询有限公司 2016 年 6 月对该项目出具了《滕州市冯河片区教育配套设施项目（一期）可行性研究报告》及《滕州市冯河片区教育配套设施项目（二期）可行性研究报告》并取得滕州市发展和改革委员会的批复（滕发改字[2016]103 号）。目前项目主体工程完成工程量约 70%，本项目的建设可解决区域教育资源配置短缺问题。

滕州市北辛街道片区教育配套设施项目位于山东省滕州市北辛街道陶山路北侧、文化路东侧。该项目规划总用地面积 72,081.20 平方米,其中可建设用地面积 58,134.70 平方米,城市道路面积 13,946.50 平方米。规划总建筑面积 35,684.00 平方米,包括建设 4F 综合楼一座建筑面积 8,993.00 平方米,其中地下停车场 2,237.00 平方米,5F-1 教学楼(含办公楼及实验图书楼)建筑面积 13,251.00 平方米,5F-2 教学楼(含办公楼及实验图书楼)建筑面积 12,960.00 平方米,其他配套用房建筑面积 480.00 平方米。项目总投资 10,000.00 万元。项目主管单位为滕州市教育和体育局。山东正方建设项目管理有限公司 2017 年 4 月对该项目出具了《滕州市北辛



街道片区教育配套设施项目可行性研究报告》并取得滕州市发展和改革局文件的批复（滕发改字[2017]39号）。目前项目已完工约30%，项目建成后可容纳学生2820人，解决区域教育资源配置短缺问题。

滕州市赵楼片区教育配套设施项目位于滕州市文昌路金色家园小区东侧。该项目规划总占地面积49,766.00平方米（74.6亩），主要建设教学楼、实验室和办公楼、综合楼、体育场和地下车库等，总建筑面积29,754.00平方米。项目总投资10,478.40万元。项目主管单位为滕州市教育和体育局。枣庄市通盛工程咨询有限公司2017年4月对该项目出具了《滕州市赵楼片区教育配套设施项目可行性研究报告》并取得滕州市发展和改革局的批复（滕发改字[2017]44号）。目前项目已完工约50%，本项目的建设可解决区域教育资源配置短缺问题。

滕州市冯河片区、北辛街道片区、赵楼片区教育配套设施建设项目建设资金合计为33,863.40万元，由财政拨款及发行政府专项债券解决。本期拟通过发行地方政府专项债券募集11,200.00万元，期限5年。

本期发行计划如下表：

发行年份	发行规模（万元）	发行期限
2019年	11,200.00	5年期

## 二、评价内容

2017年财政部公布财预[2017]89号《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》（以下简称“《通知》”），提出在法定专项



债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。枣庄市滕州市城市配套更新项目，建成后能产生较稳定的收入。根据《通知》和政府相关专项债券管理要求，我们对项目如下内容进行评价：

### （一）项目收益与支出预测评价

本项目由上述项目建成后周边土地出让产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

#### 1.数据预测的前提假设及评价

（1）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值。

（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）发行人预测的收入能够顺利执行；

（6）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；

（7）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；



(8) 参考项目《滕州市保通路污水改建工程可行性研究报告》、《滕州市小清河下游生态提升工程暨城市黑臭水体整治工程可行性研究报告》、《滕州市冯河片区教育配套设施项目（一期）可行性研究报告》、《滕州市冯河片区教育配套设施项目（二期）可行性研究报告》、《滕州市北辛街道片区教育配套设施项目可行性研究报告》、《滕州市赵楼片区教育配套设施项目可行性研究报告》的数据。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

## 2.收入预测评价

枣庄市滕州市城市配套更新项目，未来预期收入来自项目周边土地使用权出让收益。

参考滕州市与项目周边土地成交记录及《滕州市保通路污水改建工程可行性研究报告》、《滕州市小清河下游生态提升工程暨城市黑臭水体整治工程可行性研究报告》、《滕州市冯河片区教育配套设施项目（一期）可行性研究报告》、《滕州市冯河片区教育配套设施项目（二期）可行性研究报告》、《滕州市北辛街道片区教育配套设施项目可行性研究报告》、《滕州市赵楼片区教育配套设施项目可行性研究报告》，并考虑通货膨胀等因素，现按照以下情景进行项目周边地块国有土地使用权收入测算：



根据滕州市政府出具的滕政字【2019】46号《关于印发滕州市非标准专项债券收益和融资平衡方案的通知》，用于偿还专项债券指定地块共一处，总面积65,149.00 m<sup>2</sup>，地块位置、面积、土地性质如下：

#### 项目用于偿还专项债券土地明细

地块位置	面积 (m <sup>2</sup> )	批复文号	土地性质等级
滕州市龙泉街道	65,149.00	鲁政土字(2019)506号	住宅用地 三级

注：以上地块已由国土、规划等部门出具相关证明文件。

通过查询相关资料及国土提供近年来土地成交价格，该地块属于三级居住用地，预测目前平均成交价格**406.16**万元/亩。

#### 滕州市近两年土地出让价格统计

序号	地块位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	占地面积 (亩)	成交价格 (万元)	地块单价 (万元/亩)	出让时间
1	荆泉路东侧、解放东路北侧	22,989.00	34.48	13,110.00	380.18	2019
2	荆泉路东侧、北辛路南侧	67,647.00	101.47	40,665.00	400.76	2017
3	龙泉路东侧、永昌路北侧	58,667.00	88.00	37,185.00	422.56	2019
	平均地价	<b>149,303.00</b>	<b>223.95</b>	<b>90,960.00</b>	<b>406.16</b>	

备注：以上地块序号1-3属于三级住宅用地。

#### 项目指定地块用于资金平衡土地相关收益测算表

预计出让时间	宗地号(或文件批号、名称)	用地面积 (m <sup>2</sup> )	用于资金平衡土地相关收益(万元)	用地性质
--------	---------------	------------------------	------------------	------



第一年底	鲁政土字 (2019) 506 号	65,149.00	25,211.42	住宅 用地
------	----------------------	-----------	-----------	----------

枣庄市滕州市城市配套更新项目土地出让收益测算表

序号	项目	枣庄市滕州市城市配套更新项目
一	出让土地回款	39,690.78
二	用于资金平衡土地相关收益	25,211.42
1	土地出让收入	39,690.78
2	基本政策成本及政府基金	14,479.36
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	25,211.42

备注：根据滕州市国土局出具土地出让计划，第一年底出让宗地号为鲁政土字（2019）506 号一块土地，位于滕州市龙泉街道，出让土地面积为 65,149.00 平方米。

### 3、项目融资还本付息情况

假设专项债的发行利率为 4%，枣庄市滕州市城市配套更新项目本期拟发行 1.5 亿元政府专项债券的还本付息情况如下：

年度	期初本金 余额	本期偿还金额	期末本金	应付利息
第一年	15,000.00		15,000.00	600.00
第二年	15,000.00		15,000.00	600.00
第三年	15,000.00		15,000.00	600.00
第四年	15,000.00		15,000.00	600.00
第五年	15,000.00	15,000.00		600.00
合计		15,000.00		3,000.00

### (二) 项目收益与融资自求平衡性评价



滕州市城乡发展专项债券募投项目收益为政府土地挂牌交易产生的现金流入，项目建设金包含项目资本金及债券资金，根据相关文件的规定，对发行专项债券的项目收益与融资情况实现平衡。通过对近两年项目周边地块成交情况等等的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况见下表：

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		600.00	600.00	
第二年		600.00	600.00	
第三年		600.00	600.00	
第四年		600.00	600.00	
第五年	15,000.00	600.00	15,600.00	25,211.42
合计	15,000.00	3,000.00	18,000.00	25,211.42
本息覆盖倍数				1.40

### 3. 还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。本次评价本着谨慎性原则，根据前述对项目未来数据的合理预测，在计算项目本息保障倍数时采用按照最近土地成交价格的平均价格计算，在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 25,211.42 万元，能够覆盖债券本息金额 18,000.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.40 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

### 三、总体评价结论

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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该



项目在全额债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为枣庄市滕州市城市配套更新项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

#### 四、使用限制

本评价报告出具的意见，是对枣庄市滕州市城市配套更新项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

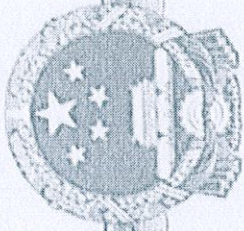
本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

2019年7月18日

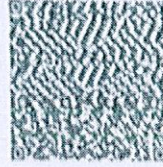




# 营业执照

(副本) 1-1

扫描二维码  
即可查询企业  
信用信息  
了解更多  
企业信息  
请登录  
国家企业信用信息公示系统



统一社会信用代码  
913701030690342410

名称 和信会计师事务所(济南分所)

类型 特殊普通合伙会计师事务所

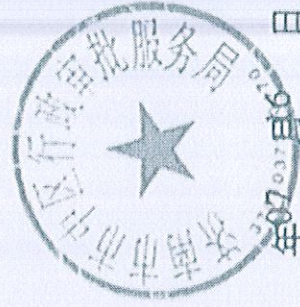
负责人 赵卫华

经营范围 许可经营范围：审查企业财务报表，出具审计报告；清算、审计、验资、资产评估、税务咨询、管理咨询、会计培训、代理记账、出具验资报告；基本建设资金管理、管理咨询、会计培训、代理记账、出具验资报告；税务咨询、管理咨询、会计培训、代理记账、出具验资报告；税务咨询、管理咨询、会计培训、代理记账、出具验资报告。

成立日期 2013年 07 月 11 日

营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日

营业场所 济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房



登记机关

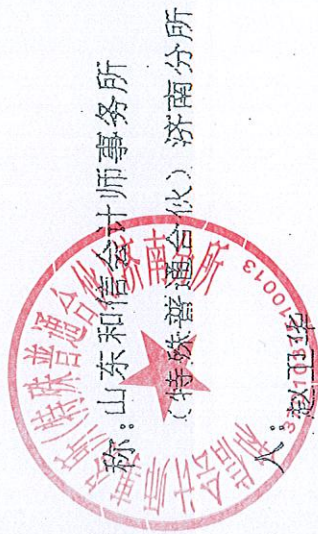
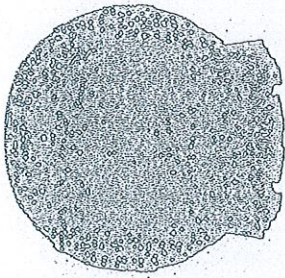
2019

年07月16日

# 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

## 会计师事务所分所 执业证书



名称: 山东和信会计师事务所

(特殊普通合伙) 济南分所

负责人: 赵卫华

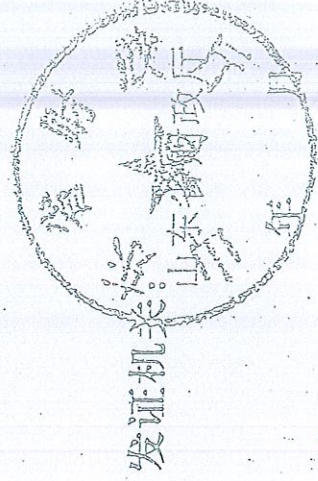
办公场所: 济南市市中区石棚街12号

银座晶都国际广场35A层1号房

分所编号: 370100013706

批准设立文号: 鲁财会(2013)23号

批准设立日期: 2013年06月24日



2013

06

24

中华人民共和国财政部制



姓 名 赵卫华  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性 别 男  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1970-08-30  
 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)  
 身份证号码 372801700830107  
 Identity card No. \_\_\_\_\_



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: 370000010010  
 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: 2000 年 08 月 01 日  
 Date of Issuance      年    月    日



年    月    日  
 年    月    日



姓 名 孟庆博  
 Full name  
 性 别 男  
 Sex  
 出生日期 084-10-12  
 Date of birth  
 工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所  
 Working unit  
 身份证号 71521108410125237  
 Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal/Registration

本证书检验合格，有效期一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 this renewal.



证书编号：  
 No. of Certificate: 370100011171

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

发证日期：2014 年 08 月 08 日  
 Date of Issuance

年 月 日  
 / /