

2019年山东省（济宁市曲阜市尼山片区）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000254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



和信会计师事务所（特殊普通合伙）

**2019年山东省（济宁市曲阜市尼山片区）
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
2019-2023年度**

和信专字（2019）第 000254 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 年山东省(济宁市曲阜市尼山片区)城乡发展专项债券(一期)(以下简称“本期债券”)的审计机构,对本期债券募集资金投资项目的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。

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(济宁市曲阜市尼山片区)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。

曲阜市 2016-2018 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.40%、7.20%和-2.10%，近三年 GDP 平均增速 4.50%，2019 年 GDP 目标增速为 6.50%，此次预测按照近三年 GDP 平均增速与 2019 年 GDP 目标增速孰低计算土地价格的增 长，即增速 4.50%。

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 曲阜市近三年 GDP 平均增速 4.50%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 2019 年山东省（济宁市曲阜市）尼山片区城乡发展项目即尼山世 界文明论坛核心区道路工程项目和尼山片区鲁源河滨河整治工程项目合计发行 2019 年山东省（济宁市曲阜市尼山片区）城乡发展专项债券（一期）10,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限五年，在债券存续期每年年末支付债券利 息，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

债券还本付息					
年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
第二年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
第三年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
第四年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
第五年	10,000.00	10,000.00		4.00%	400.00



债券还本付息					
年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
合计		10,000.00			2,000.00

2. 销售产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过国有土地使用权出让收入实现。曲储（2019）-7-1号宗地北临陵城镇古路套村、南临后彭家村、东临陵城镇古路套村和小雪街道后彭家村、西临政府储备用地，土地面积26,667.00平方米（合40.0005亩），规划为商住用途；曲政自资字（2019）号中2019年4批次地块1位于尼山圣境百花谷酒店北侧，北临尼山镇东官庄村、南临曲阜尼山文化旅游投资发展有限公司用地、西临尼山镇东官庄村、东临邹城市宋家山头村，土地面积49,056平方米（合73.584亩），规划为商业用途。以上两地块均坐落于尼山圣境文旅项目片区内。

经查询曲阜市土地交易中心土地出让信息，选取参考地块时，本着土地用途性质一致、地块相邻的原则，从2017年至2019年，分别选取曲阜市商住地块3宗，商业地块3宗，作为曲储（2019）-7-1号宗地和曲政自资字（2019）号中2019年4批次地块1的土地出让参考地价。

（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挂牌交易，2019年山东省（济宁市曲阜市）尼山片区城乡发展项目曲储（2019）-7-1



号宗地和曲政自资字（2019）号中 2019 年 4 批次地块 1 两个地块于一年内出售完毕，分别以近三年 GDP 平均增速 4.50% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，以债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，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	接近三年 GDP 平均增速 4.50% 的 100%	接近三年 GDP 平均增速 4.50% 的 90%	接近三年 GDP 平均增速 4.50% 的 80%
尼山世界文明论坛核心区道路工程项目	10,535.47	10,310.56	10,089.51
尼山片区鲁源河滨河整治工程项目	6,176.74	6,044.88	5,915.27
合计	16,712.21	16,355.44	16,004.78

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

本期债券募投项目收益为国有土地使用权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，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：在按债券存续期第五年全部出售完土地的前提下，接近三年 GDP 平均增速 4.50% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.39；接近三年 GDP 平均增速 4.50% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.36；接近三年 GDP 平均增速 4.50% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.33。



表 1：接近三年 GDP 平均增速 4.50%的 100%比例计算土地价格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		400.00	400.00	
第二年		400.00	400.00	
第三年		400.00	400.00	
第四年		400.00	400.00	
第五年	10,000.00	400.00	10,400.00	16,712.21
合计	10,000.00	2,000.00	12,000.00	16,712.21
本息覆盖倍数				1.39

表 2：接近三年 GDP 平均增速 4.50%的 90%比例计算土地价格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		400.00	400.00	
第二年		400.00	400.00	
第三年		400.00	400.00	
第四年		400.00	400.00	
第五年	10,000.00	400.00	10,400.00	16,355.44
合计	10,000.00	2,000.00	12,000.00	16,355.44
本息覆盖倍数				1.36

表 3：接近三年 GDP 平均增速 4.50%的 80%比例计算土地价格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		400.00	400.00	
第二年		400.00	400.00	
第三年		400.00	400.00	
第四年		400.00	400.00	
第五年	10,000.00	400.00	10,400.00	16,004.78
合计	10,000.00	2,000.00	12,000.00	16,004.78
本息覆盖倍数				1.33

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（济宁市曲阜市尼山片区）城乡发展专项债券（一期）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2019年山东省（济宁市曲阜市）尼山片区城乡发展项目即尼山世界文明论坛核心区道路工程项目和尼山片区鲁源河滨河整治工程项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。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年山东省（济宁市曲阜市尼山片区）城乡发展专项债券（一期）项目专项债券还本付息要求。

附件：2019年山东省（济宁市曲阜市尼山片区）城乡发展专项债券（一期）
项目收益与融资自求平衡财务评估说明

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



2019年山东省（济宁市曲阜市尼山片区）城乡发展

专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡财务评估说明

一、预测编制基础

本次预测以2019年山东省（济宁市曲阜市）尼山片区城乡发展项目曲储（2019）-7-1号宗地和曲政自资字（2019）号中2019年4批次地块1两个地块预期国有土地使用权出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目建设期、最近项目周边地块成交情况、2016年、2017年和2018年近三年的GDP平均增速、2019年基本政策成本、政府性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计建设为前提，编制2019年山东省（济宁市曲阜市）尼山片区城乡发展项目土地出让收益预测表（分别以近三年的GDP平均增速4.50%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

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无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）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；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）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）项目概况

1. 项目基本情况

根据山东省和济宁市《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要（2016-2020年）》、《曲阜市人民政府关于印发曲阜市国民经济和社会发展第十三个五年总体规划纲要的通知》（曲政发〔2016〕3号），为了发挥儒家文化发源地和“三孔”

等文物资源优势，依托儒家主题景区和传统文化底蕴，大力传承发展优秀传统文化，响应省政府《关于下达2019年省重点项目名单的通知》（鲁政字〔2019〕19号）要求，全力推进尼山圣境文化和旅游项目建设，提高城市竞争力，促进本市的经济发展，根据尼山圣境文旅项目片区规划设计，该片区规划建设孔子宫像区、百花谷、耕读书院、尼山文化主题酒店、尼山会堂、尼山世界文明论坛核心区道路工程、尼山荒山改造、尼山片区鲁源河滨河整治工程等建设项目。2019年山东省（济宁市曲阜市）尼山片区城乡发展项目包括尼山世界文明论坛核心区道路工程项目和尼山片区鲁源河滨河整治工程项目，各项目情况如下：

（1）尼山世界文明论坛核心区道路工程项目

山东省（济宁市曲阜市）尼山世界文明论坛核心区道路工程项目属于尼山圣境配套服务项目，共计19.725公里，含Y101环库北路改建工程（路线长5.368公里）、Y101环库南路改建工程（路线长9.942公里）、X115新赵至刘家楼段改建工程（路线长4.415公里），均按三级公路，设计速度30公里/小时标准设计，路面宽7.0米，路基宽9.0米。Y101环库北路改建工程、Y101环库南路改建工程、X115新赵至刘家楼段改建工程均位于曲阜市尼山镇，其中环库南路与环库北路将成为世界文明论坛核心区景观通道，对核心区的整体布局和宏观展现具有重要意义；X115新赵至刘家楼是尼山世界文明论坛核心景区配套道路，为景区内村镇群众出行提供便利，将为景区的建设和运营期间的和谐发展起到积极作用。项目总投资约11,955.55万元。

（2）尼山片区鲁源河滨河整治工程项目

山东省（济宁市曲阜市）尼山片区鲁源河滨河整治工程项目属于尼山圣境配套服务项目，位于曲阜市尼山片区鲁源河沿岸区域。项目规划占地360亩，规划建设道路、沿线绿化、水洗石铺装、景观建筑、给排水、电气工程及其他配套工程。为提高曲阜市尼山片区鲁源河周边基础景观环境质量，改善曲阜市城市环境，提升城市形象，促进人与大自然的和谐共生，提升曲阜市整体旅游业服务水平，对于城市的可持续发展具有重要意义。项目总投资6,048.30万元。

2. 投资估算及资金筹措方式

2019年山东省（济宁市曲阜市）鲁源河片区城乡发展项目总投资额 18,003.85 万元，计划通过发行债券募集 10,000.00 万元，项目建设单位自筹资本金 8,003.85 万元。具体情况如下：

（1）鲁源河片区核心道路工程项目总投资 11,955.55 万元，计划通过发行债券募集 5,500.00 万元，项目建设单位自筹资本金 6,455.55 万元。

（2）鲁源河片区鲁源河滨河整治工程项目总投资 6,048.30 万元，计划通过发行债券募集 4,500.00 万元，项目建设单位自筹资本金 1,548.30 万元。

详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	项目总投资额	自有资金	计划发行专项债券金额	计划本期发行债券金额
1	鲁源河片区核心道路工程项目	11,955.55	6,455.55	5,500.00	5,500.00
2	鲁源河片区鲁源河滨河整治工程项目	6,048.30	1,548.30	4,500.00	4,500.00
	合计	18,003.85	8,003.85	10,000.00	10,000.00

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，2019年山东省（济宁市曲阜市）鲁源河片区城乡发展项目曲储〔2019〕-7-1号宗地和曲政自资字〔2019〕号中2019年4批次地块1，两个地块国有土地出让收入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。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

2019年山东省（济宁市曲阜市）鲁源河片区城乡发展项目本息还款来源为曲储〔2019〕-7-1号宗地和曲政自资字〔2019〕号中2019年4批次地块1两个地块国有土地出让收入，曲储〔2019〕-7-1号宗地北临陵城镇古路套村、南临后彭家村、东临陵城镇古路套村和小雪街道后彭家村、西临政府储备用地，土地面积26,667.00平方米（合40.0005亩），规划为商住用途；曲政自资字〔2019〕号中

2019年4批次地块1位于尼山圣境百花谷酒店北侧，北临尼山镇东官庄村、南临曲阜尼山文化旅游投资发展有限公司用地、西临尼山镇东官庄村、东临邹城市宋家山头村，土地面积49,056平方米（合73.584亩），规划为商业用途。

1. 土地收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

依据山东省曲阜市自然资源和规划局的土地交易信息，并查询曲阜市公开土地交易信息，选取参考地块时，本着土地用途性质一致、地块相邻的原则，分别从2017年至2019年，选取曲阜市商住地块3宗，商业地块3宗，作为曲储〔2019〕-7-1号宗地和曲政自资字〔2019〕号中2019年4批次地块1的土地出让参考地价，具体如下表：

表1（商住用途）

宗地编号	宗地位置	出让面积 (平方米)	主要用途	出让价款 (万元)	出让时间
曲储【2018】-5号	西邻政府储备地，南邻、东邻规划路，北邻孔子大道	55,826.00	商住	15,652.00	2018-11-8
曲储【2018】-5-1号	西邻西外环路、南邻规划路、东邻规划路、北邻孔子大道	65,947.00	商住	16,264.00	2018-8-6
曲储【2017】-32号	北临青岛联顺经贸有限公司、西临蓼河东路、南临蓼河东路、东临山东万佳置业有限公司	28,633.00	商住	12,143.00	2018-5-17

表2（商业用途）

宗地编号	宗地位置	出让面积 (平方米)	主要用途	出让价款 (万元)	出让时间
曲储【2018】-10号	北邻夫子洞村用地和规划路、西邻周庄村用地、南邻夫子洞村用地、东邻夫子洞村用地	14,094.00	商业	1,411.00	2018-8-2
曲储【2018】-11号	北邻曲阜市林业局用地、西邻曲阜尼山文化旅游投资发展有限公司用地、南邻鲁源西村和	101,795.00	商业	10,302.00	2018-8-2

宗地编号	宗地位置	出让面积 (平方米)	主要用途	出让价款 (万元)	出让时间
	鲁源东村用地、东邻夫子洞村用地				
曲储【2018】-12号	曲阜尼山文化旅游投资发展有限公司以北、以西、以南	33,301.00	商业	3,370.00	2018-8-2

(2) 土地出让收入预测

按融资开始日起第五年全部完成国有土地挂牌交易

金额单位：人民币万元

序号	项目	扣费标准	曲储(2019)-7-1号	曲政自资字(2019)号中 2019年4批次地块1
一	土地出让总金额	万元	10,535.47	6,176.74
1	土地面积	亩	40.00	73.58
1.1	土地面积	平方米	26,667.00	49,056.00
2	地价均价(五年后)	万元/亩	263.38	83.94
2.1	地价均价(五年后)	元/平方米	3,950.75	1,259.12
3	地价均价(2019年)	元/平方米	3,170.28	1,010.38
二	用于资金平衡土地收益	万元	10,535.47	6,176.74

根据上述预测，在按山东省曲阜市近三年GDP平均增速4.50%的100%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为16,712.21万元。

金额单位：人民币万元

序号	项目	扣费标准	曲储(2019)-7-1号	曲政自资字(2019)号中 2019年4批次地块1
一	土地出让总金额	万元	10,310.56	6,044.88
1	土地面积	亩	40.00	73.58

序号	项目	扣费标准	曲储（2019）-7-1号	曲政自资字（2019）号中2019年4批次地块1
1.1	土地面积	平方米	26,667.00	49,056.00
2	地价均价（五年后）	万元/亩	257.76	82.15
2.1	地价均价（五年后）	元/平方米	3,866.41	1,232.24
3	地价均价（2019年）	元/平方米	3,170.28	1,010.38
二	用于资金平衡土地收益	万元	10,310.56	6,044.88

同理计算，在按山东省曲阜市近三年GDP平均增速4.50%的90%即4.05%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为16,355.44万元。

金额单位：人民币万元

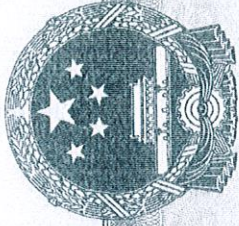
序号	项目	扣费标准	曲储（2019）-7-1号	曲政自资字（2019）号中2019年4批次地块1
一	土地出让总金额	万元	10,089.51	5,915.27
1	土地面积	亩	40.00	73.58
1.1	土地面积	平方米	26,667.00	49,056.00
2	地价均价（五年后）	万元/亩	252.24	80.39
2.1	地价均价（五年后）	元/平方米	3,783.52	1,205.82
3	地价均价（2019年）	元/平方米	3,170.28	1,010.38
二	用于资金平衡土地收益	万元	10,089.51	5,915.27

同理计算，在按山东省曲阜市近三年GDP平均增速4.50%的80%即3.60%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为16,004.78万元。

（三）还本付息的预测

经上述测算，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，本次预测的2019年山东省（济宁市曲阜市尼山片区）城乡发展专项债券（一期）项目，

在土地挂牌出让价格分别以近三年 GDP 平均增速 4.50%的 100%、90%、80%比例增长时，本息覆盖倍数分别为 1.39、1.36 和 1.33，预期国有土地使用权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

统一社会信用代码
913701000611889323



扫描二维码登录
国家企业信用信息
系统了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

(副本) 1-1

名称	和信会计师事务所 (特殊普通合伙)	成立日期	2013年 04 月 23 日
类型	特殊普通合伙企业	合伙期限	2013年 04 月 23 日至2033年04 月22 日
执行事务合伙人 经营范围	王晖	主要经营场所	济南市历下区文化东路59号盐业大厦7层



审查企业财务报表、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)



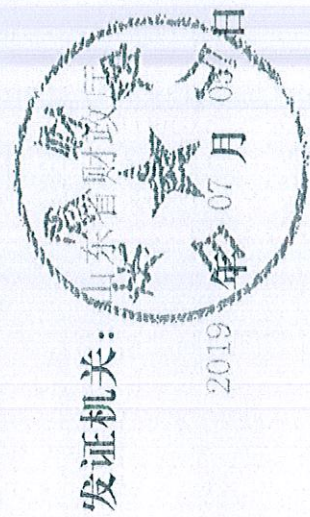
登记机关

2019年 06月 27日

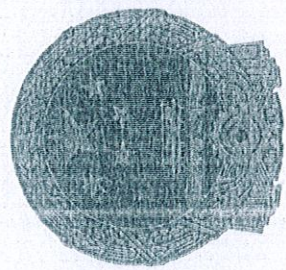
证书序号: 0011555

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号益业大厦7层
 组织形式: 特殊普通合伙
 执业证书编号: 37010001
 批准执业文号: 鲁财会协字(2000)63号
 批准执业日期: 2000-07-29



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 370628197611015013
 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 月 日
 / /

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 月 日
 / /



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(特殊普通合伙) 济宁分所
 Working unit
 身份证号码 370602197007252430
 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（济宁市曲阜市尼山片区）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000254

客户名称： 曲阜市财政局

报告时间： 2019-07-11

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



0105312019071707182583
报告文号：和信专字（2019）第000254

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