

2019年山东省(聊城市阳谷县)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

新联谊济审核字(2019)第010号

新联谊会计师事务所有限公司
Xin Lianyi Certified Public Accountants CO.,LTD.

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2019年山东省(聊城市阳谷县)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: 新联谊济审核字〔2019〕第010号

客户名称: 阳谷县财政局

报告时间: 2019-07-15

签字注册会计师: 高树江 (CPA: 370100080058)
张黎楷 (CPA: 370700130014)



0105372019071906183605

报告文号: 新联谊济审核字〔2019〕第010号

事务所名称: 新联谊会计师事务所有限公司济宁分
所

事务所电话: 13505373030

传真: 0537-5384572

通讯地址: 邹城市凫山路北首899号

电子邮件: xlysws@163.com



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

2019年山东省(聊城市阳谷县)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

新联谊济审核字〔2019〕第010号

我们接受委托，对2019年山东省（聊城市阳谷县）城乡发展项目（一期）——阳谷县应急供水工程、S249魏阳线莘县曹楼至阳谷鱼林赵绕城段穿越京九铁路立交桥工程（以下简称“S249立交桥项目”），以及阳谷县狮子楼街道办事处教育配套设施（以下简称“狮子楼办事处教育配套设施项目”）、阳谷县博济街道办事处教育配套设施（以下简称“博济办事处教育配套设施项目”）、阳谷县侨润街道办事处教育配套设施（以下简称“侨润办事处教育配套设施项目”）、阳谷县档案馆等6个项目专项债券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。

经专项审核，我们认为，在对项目收益预测及其所依据假设前提下，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表，公允的反映了本期债券募投资项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。

同时，我们查阅了发行人提供的如下城乡发展建设项目资料及有关基础数据：

1.中国城市建设研究院有限公司 2018 年 4 月编制了《阳谷县应急供水工程可行性研究报告》、阳谷县发展和改革局《关于阳谷县应急供水工程可行性研究的批复》（阳发改字[2018]23 号）。

2.中铁工程设计咨询集团有限公司 2016 年 1 月编制的《S249 魏阳线莘县曹楼至阳谷鱼林赵绕城段穿越京九铁路立交桥工程可行性研究报告》、济南铁路局《关于 S249 魏阳线莘县曹楼至阳谷鱼林赵绕城段穿越京九铁路修建立立交桥意见的复函》（济铁总函[2016]139 号）

3.山东恒和工程咨询有限公司 2017 年 8 月编制的侨润办事处教育配套设施项目可行性研究报告、阳谷县发展和改革局建设项目批复（阳发改字 [2017]111 号）。

4.山东恒和工程咨询有限公司 2017 年 3 月编制的狮子楼办事处教育配套设施项目可行性研究报告、阳谷县发展和改革局建设项目批复文件（阳发改字[2017]90 号）。

5.山东恒和工程咨询有限公司 2017 年 8 月编制的博济办事处教育配套设施项目可行性研究报告、阳谷县发展和改革局建设项目批复（阳发改字[2017]121 号）。

6. 山东至信工程项目管理有限公司 2017 年 4 月编制的《阳谷县档案馆建设项目可行性研究报告》、阳谷县发展和改革局《关于阳谷县档案馆建设项目可行性研究报告的批复》（阳发改字[2017]46 号）。

总体评价结果如下：

阳谷县本次城乡发展专项债券共 6 个项目，投资总额 24,654.40 万元，项目资本金 5,654.40 万元，拟发行 10 年期专项债券合计 19,000.00 万元，其中本次发行 14,600.00 万元，2020 年拟发行 4,400.00 万元。除应急供水工程项目以项目经营收入作为偿债资金来源外，其他项目以项目实施完成后周边具备出让条件的土地 2024 年的出让净收入作为偿债资金来源，各项目最低本息覆盖率均在 1.17 倍以上。

表一

序号	项目名称	总投资额	合计发行专项债券	已发行债券	其他金融机构借款	本次发行
1	应急供水工程项目	2,778.55	1,900.00			1,900.00
2	S249 魏阳线立交桥工程	6,294.00	5,000.00			5,000.00
3	侨润办事处教育配套项目	2,770.69	2,000.00			1,400.00
4	狮子楼办事处教育配套设施项目	3,805.76	3,000.00			3,000.00
5	博济办事处教育配套项目	3,409.36	2,700.00			2,700.00
6	档案馆建设项目	5,596.04	4,400.00			600
	合计	24,654.40	19,000.00	0.00	0.00	14,600.00

表二

序号	项目名称	最低收益率	到期本息	最低覆盖率	债券期限(年)	偿债资金来源
1	应急供水工程项目	5,671.78	2,660.00	2.13	10	经营收入

序号	项目名称	最低收益率	到期本息	最低覆盖率	债券期限(年)	偿债资金来源
2	S249 魏阳线立交桥工程	15,892.84	7,000.00	2.27	10	土地出让收入
3	侨润办事处教育配套项目	13,554.64	2,800.00	4.84	10	土地出让收入
4	狮子楼办事处教育配套设施项目	20,741.77	4,200.00	4.94	10	土地出让收入
5	博济办事处教育配套项目	11,197.49	3,780.00	2.96	10	土地出让收入
6	档案馆建设项目	7,191.97	6,160.00	1.17	10	土地出让收入
	合计	74,250.49	26,600.00	2.79		

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(聊城市阳谷县)城乡发展专项债券(一期)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,为城乡发展项目提供足够的资金支持。同时,指定土地挂牌出让作为后续资金回笼手段,为项目提供了稳定的现金流入,能够满足项目专项债券还本付息要求。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2019 年山东省(聊城市阳谷县)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。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

新联谊会计师事务所有限公司济宁分所



中国注册会计师



中国注册会计师



2019 年 7 月 15 日

附件：

- 一、 阳谷县应急供水工程专项评价说明
- 二、 阳谷县 S249 立交桥工程专项评价说明
- 三、 阳谷县侨润办事处教育配套项目专项评价说明
- 四、 阳谷县狮子楼办事处教育配套设施项目专项评价说明
- 五、 阳谷县博济办事处教育配套项目专项评价说明
- 六、 阳谷县档案馆项目专项评价说明

附件一

聊城市阳谷县应急供水工程专项债券 项目收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目概况

聊城市阳谷县应急供水工程项目位于阳谷县张秋水源地与司营村现状水厂之间。工程建设内容是铺设一根输水管线连接张秋水源地与现状水厂，采用 DN800 管材及 ϕ 630 管材，承压等级二级，单管铺设，输水管道总长 17.1km。新建输水管线设置 4 根连接管连接现状输水管线，单管连接管 25 米，总长 100 米。项目总投资 2778.55 万元，其中项目资本金 878.55 万元，拟发行专项债券 1900 万元。

项目建设单位阳谷县城乡供水总公司。中国城市建设研究院有限公司 2018 年 4 月对该项目出具了《可行性研究报告》并取得阳谷县发展和改革局的批复（阳发改字[2018]23 号）。目前一期项目基本完工。

本次拟通过发行地方政府专项债券募集建设资金 1900 万元，期限 10 年。每半年支付一次利息，到期一次性还本。

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。阳谷县应

急供水工程作为公益性项目，投产后能产生较稳定的供水收入。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

本项目未来产生的净收益用于偿还本期专项债券本息。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）发行人预测的供水收入能够顺利执行；

（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《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

阳谷县应急供水工程是阳谷县城乡供水总公司水厂的升级改造项目，改造后处理能力远期达到4.5万吨/天，年供水达到1642.5万 m^3 。

未来预期收入来自于供水收入和安装工程和维修改造工程收入。

(1) 水费收入

2019 年应急供水工程实施后，缓解了城区供水压力，压力增大后流量会增加，供水量也会随之增加。经测算 2016 年-2018 年水厂供水量增长幅度约 5%，今后每年供水量增幅约 5%。达到 4.5 万吨/天后供水量趋于稳定。

经查询，不含水资源税及污水处理费，沿途农村水价 1.15 元/m³、农村居民 1.95 元/m³、城市居民 2.46 元/m³、机关团体 2.70 元/m³、其他行业 3.9 元/m³，分别占总供水量的 10%、35%、35%、10%、10%，供水损失率平均 10%。水费增值税按 3% 税率简易办法征收，农村用水免征增值税。

(2) 其他业务收入

主要是安装工程和维修改造工程收入。2016 年-2018 年安装维修收入连续增长率达到 20%。2019 年上半年县政府大力推进《山东物业管理条例》及《聊城市城市供水办法》的实施，两项条例明确规定，住宅小区内的专业经营设施设备，由专业经营单位负责投资建设、维护和管理，住宅小区内供水、供电、供热，分户计量装置或者入户端口以外设施设备的各类建设资金，统一并入城市基础设施配套费。未来数年会有批量的小区进行“三供一业”改造，一些老旧小区（如金融行业、电业、电信等国企老小区），及新建工程已经纳入日程。预计该业务每年有 2.5% 的增长率。

3. 资金支出预测评价

(1) 项目投资支出

项目本次发行 10 年期专项债券 1900 万元。参考地方政府债券利息水平，假定本次专项债券年利率为 4.0%。

2020年至2028年每年支付利息=1900×4%=76万元。

(2) 项目成本预测

项目建成后，影响本次债券还本付息的支出包括项目运营成本和
相关税费。

以2020年为例，项目成本预测如下：

① 项目运营成本

电费：每立方米水耗电0.60度，单价0.64元/度。全年403.20
万元。

工资：按当前工资水平测算，148人年工资费用1160万元。预计
每年增长5%，2020年发生额1218万元。

折旧费。2018年底固定资产原值3442万元，2019年6月份应急
供水工程完工固定资产增加2000万，预计残值5%，年限30年，按平
均年限法计提，每年折旧费172.33万元。

修理费：按固定资产原值的1%测算为54.42万元。

其他制造费用：按固定资产原值的1%和其他收入的40%测算为
352.60万元。

其他营业费用：按营业收入的1%测算为28.95万元。

其他管理费用：含福利费，按工资的20%测算为243.60万元。

财务费用：为专项债券利息每年76万元。

经测算，各年预计运营成本如下表：

年度	2019.8-12	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
电费	192.00	403.20	423.36	444.53	466.75	490.09
工资	483.33	1,218.00	1,278.90	1,342.85	1,409.99	1,480.49
折旧费	71.80	172.33	172.33	172.33	172.33	172.33
修理费	22.68	54.42	54.42	54.42	54.42	54.42
其他制造费用	148.06	355.34	362.86	370.57	378.48	386.58
其他营业费用	13.29	29.01	30.28	31.60	32.98	34.43
其他管理费用	96.67	243.60	255.78	268.57	282.00	296.10

(含福利费)						
财务费用	-	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00
成本费用合计	1,027.83	2,551.90	2,653.93	2,760.86	2,872.94	2,990.43
扣除折旧财务费用	956.02	2,303.57	2,405.60	2,512.53	2,624.61	2,742.10
年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029.1-7	合计
电费	514.60	540.33	567.34	595.71	347.50	4,985.41
工资	1,554.51	1,632.24	1,713.85	1,799.54	1,049.73	14,963.42
折旧费	172.33	172.33	172.33	172.33	100.53	1,723.30
修理费	54.42	54.42	54.42	54.42	31.75	544.20
其他制造费用	394.88	403.39	412.12	421.06	245.62	3,878.94
其他营业费用	35.94	37.52	39.18	40.92	23.25	348.40
其他管理费用 (含福利费)	310.90	326.45	342.77	359.91	209.95	2,992.68
财务费用	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	760.00
成本费用合计	3,113.58	3,242.68	3,378.01	3,519.89	2,084.31	30,196.36
扣除折旧财务费用	2,865.25	2,994.35	3,129.68	3,271.56	1,907.79	27,713.06

② 相关税费

项目水费增值税按 3% 税率简易办法征收, 安装工程和维修改造增值税率 9%。由于外购材料取得增值税专用发票少本次测算不单独测算进项税。其他营业税金及附加按应交增值税的 10.5% 计算, 土地使用税、房产税每年固定为 11.50 万元, 其他税费 1 万元。企业所得税 25%。

年度	2019.8-12	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
增值税	50.24	116.41	120.37	124.47	128.74	133.17
城建税教育费及附加	5.28	12.22	12.64	13.07	13.52	13.98
土地使用税	4.79	11.50	11.50	11.50	11.50	11.50
其他税费	0.42	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
税金及附加合计	10.48	24.72	25.14	25.57	26.02	26.48
企业所得税	72.72	81.20	168.35	93.34	99.76	106.44
年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029.1-7	合计
增值税	137.77	142.55	147.52	152.68	89.06	1,342.99
城建税教育费及附加	14.47	14.97	15.49	16.03	9.35	141.01
土地使用税	11.50	11.50	11.50	11.50	6.71	115.00
其他税费	1.00	1.00	1.00	1.00	0.58	10.00
税金及附加合计	26.97	27.47	27.99	28.53	16.64	266.01
企业所得税	113.37	120.58	128.07	135.85	55.97	1,175.64

③ 项目利润

年度	2019.8-12	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
营业收入	1,329.20	2,901.41	3,027.67	3,159.78	3,298.01	3,442.66

成本费用合计	1,038.31	2,576.62	2,679.07	2,786.43	2,898.96	3,016.91
运营成本	1,027.83	2,551.90	2,653.93	2,760.86	2,872.94	2,990.43
相关税费	10.48	24.72	25.14	25.57	26.02	26.48
利润总额	290.89	324.79	348.61	373.35	399.05	425.75
企业所得税	72.72	81.20	168.35	93.34	99.76	106.44
净利润	218.17	243.59	180.26	280.01	299.29	319.31
年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029.1-7	合计
营业收入	3,594.03	3,752.45	3,918.27	4,091.82	2,324.82	34,840.13
成本费用合计	3,140.55	3,270.14	3,406.00	3,548.42	2,100.96	30,462.37
运营成本	3,113.58	3,242.68	3,378.01	3,519.89	2,084.31	30,196.36
相关税费	26.97	27.47	27.99	28.53	16.64	266.01
利润总额	453.48	482.31	512.27	543.41	223.86	4,377.76
企业所得税	113.37	120.58	128.07	135.85	55.97	1,175.64
净利润	340.11	361.73	384.20	407.55	167.90	3,202.12

(二) 项目收益与融资自求平衡性评价

1. 平衡方案现金流量测算

按照项目产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行测算项目近 10 年现金流量情况如下表：

年份	2019.8-12	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	1376.66	3010.98	3141.03	3277.07	3419.39	3568.28
2. 经营活动支付的现金	956.02	2303.57	2405.60	2512.53	2624.61	2742.10
3. 经营活动支付的各项税金	125.53	222.33	313.85	243.38	254.52	266.09
经营活动产生的现金流小计	295.11	485.08	421.58	521.16	540.25	560.09
二、投资活动产生的现金流						
1. 投资收益						
2. 支付项目建设资金	1900.00	878.55				
3. 其他投资支出						
投资活动产生的现金流小计	-1900.00	-878.55				

三、筹资活动产生的现金流						
1. 银行借款						
2. 专项债券借款	1900.00					
3. 其他流入		878.55				
4. 偿还银行本金						
5. 偿还债券本金						
6. 支付银行借款利息						
7. 支付专项债券利息		76.00	76.00	76.00	76.00	76.00
8. 其他流出						
筹资活动产生的现金流合计	1900.00	802.55	-76.00	-76.00	-76.00	-76.00
四、现金流总计						
1. 期初现金		287.19	696.27	1041.85	1487.01	1951.26
2. 期内现金变动	287.19	409.08	345.58	445.16	464.25	484.09
3. 期末现金	287.19	696.27	1041.85	1487.01	1951.26	2435.35
年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029.1-7	合计
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	3724.07	3887.07	4057.65	4236.17	2471.10	36169.47
2. 经营活动支付的现金	2865.25	2994.35	3129.68	3271.56	1907.79	27713.06
3. 经营活动支付的各项税金	278.11	290.60	303.57	317.06	169.59	2784.64
经营活动产生的现金流小计	580.71	602.13	624.40	647.55	393.72	5671.78
二、投资活动产生的现金流						
1. 投资收益						
2. 支付项目建设资金						2778.55
3. 其他投资支出						
投资活动产生的现金流小计						-2778.55
三、筹资活动产生的现金流						
1. 银行借款						
2. 专项债券借款						1900.00
3. 其他流入						878.55
4. 偿还银行本金						
5. 偿还债券本金					1900.00	1900.00
6. 支付银行借款利息						
7. 支付专项债券利息	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	760.00
8. 其他流出						
筹资活动产生的现金流合计	-76.00	-76.00	-76.00	-76.00	-1976.00	118.55
四、现金流总计						

1. 期初现金	2435.35	2940.06	3466.19	4014.59	4586.14	22905.90
2. 期内现金变动	504.71	526.13	548.40	571.55	-1574.36	3011.78
3. 期末现金	2940.06	3466.19	4014.59	4586.14	3011.78	

测算期内经营活动产生的现金、经营活动支付的现金、经营活动支付的各项税金均含增值税。

2. 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。根据前述对项目未来数据的合理预测，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 5,671.78 万元，能够覆盖专项债券本息金额 2,660.00 万元，债务本息偿付保障倍数 2.13 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，认为该项目在全部债券存续期间内，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，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。

附件二

阳谷县 S249 立交桥工程城乡发展专项债券 项目收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

S249 魏阳线莘县曹楼至阳谷鱼林赵绕城段穿越京九铁路立交桥工程（以下简称“S249 立交桥工程”）城乡发展专项债券以项目对应的预期土地出让收益形成的政府性基金收益为基础，结合项目的建设期、项目所在区近期的土地成交情况、阳谷县 2018 年 GDP 目标增长率、各种政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本项目收益及现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

- 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.国家现行利率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 4.发行人制定的土地出让计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；
- 5.土地出让价格在正常范围内波动；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目概况

S249 立交桥工程项目位于 S249 魏阳线莘县曹楼至阳谷鱼林赵绕城段在京九线 K460+003 处，采用 (9+12.5+12.5+9) m 分体式框架桥下穿京九铁路。桥址处 S249 魏阳线道路等级为一级公路，双向六车道。

项目建设单位阳谷公路管理局。2016 年 4 月济南铁路局《关于 S249 魏阳线莘县曹楼至阳谷鱼林赵绕城段穿越京九铁路修建立交桥意见的复函》（济铁总函[2016]139 号）对项目核准批复。目前项目下穿工程主体基本完工。

项目概算总投资 6294 万元，其中资本金 1294 万元，拟发行专项债券 5000 万元。本次拟通过发行城乡发展专项债券募集资金 5000 万元，期限 10 年。以项目实施完成后周边具备出让条件的土地出让收入作为偿债资金来源。

(二) 项目收益覆盖本息情况说明

1. 土地情况

根据 2019 年 7 月 8 日阳谷县人民政府《关于同意指定土地用于偿债资金的批复》文件，本项目收益来源为项目东侧 4 块共 2401.42 亩土地的预期土地出让收益形成的政府性基金收益。上述地块目前为耕地和居民点，项目建成后拟在 2024 年作为工业用地出让。

地块一：东至铜桥路，西至创业路，南至铜栖路，北至蓝海路，面积 635.51 亩；

地块二：东至银桥路，西至创业路，南至铜桥路，北至蓝海路，面积 684.97 亩；

地块三：东至祥瑞路，西至创业路，南至银桥路，北至蓝海路，面积 613.17 亩；

地块四：东至迎宾大道，西至创业路，南至祥瑞路，北至蓝海路，面积 467.77 亩。

2. 土地出让产生的薪金流量净额

(1) 基本假设条件及依据

本期债券投资项目现金流入通过土地出让实现。在假设与土地出让有关的国家政策未有重大变化的情况下，根据国家及地方颁布的法律法规和相关政策文件，经查询聊城市土地交易中心土地出让信息，参考阳谷县近年的土地交易价格，确定土地出让价格。

计算土地价格增速，按阳谷县 2019 年 GDP 预期增速与 2016-2018 年 GDP 年均增速孰低确定目标增长率。按上述方法确定阳谷县 2019 年 GDP 的目标增速如下：2019 年 GDP 目标增长率的 100% 为 6.5%，90% 为 5.85%，80% 为 5.2%。

(2) 测算附近区域近期已成交土地平均价格

指定的土地距离阳谷县城北约 4 公里，周边 2 公里无工业用地。经查询聊城市公共资源交易中心网站土地交易信息，共查询到阳谷县 1 年来工业用地交易信息 36 宗，算术平均单价、加权平均单价均为 190 元/m²。由于地处较偏，按照谨慎性原则，按 70% 即 133 元/m² 作为当前土地出让价格。

(3) 土地出让收益预测

根据上述近期土地市场情况，结合土地价格增长率的 100%、90% 和 80% 为土地价格增长率。假设指定的土地自债券存续期第五年开始土地挂牌并当年交易完毕。

单位：人民币万元

项目	按 GDP 目标增速的 100% (6.5%)	按 GDP 目标增速的 90% (5.85%)	按 GDP 目标增速的 80% (5.2%)
----	-------------------------	-------------------------	------------------------

土地出让收益	29,137.38	28,336.90	27,376.33
可出让土地面积(m ²)	1,600,955.00	1,600,955.00	1,600,955.00
预计土地单价(元/m ²)	182.00	177.00	171.00

(4) 土地出让收益及累计现金流量净额预测

根据上述土地出让收入的预测情况以及土地补偿成本及相关政府基金，预测项目实现的土地出让收益及累计现金流量净额如下：

序号	项目	按 GDP 目标增速的 100% (6.5%)	按 GDP 目标增速的 90% (5.85%)	按 GDP 目标增速的 80% (5.2%)
一	土地出让收益	29,137.38	28,336.90	27,376.33
二	预期支出	12186.15	11866.76	11483.49
1	拆迁补偿成本	1456.87	1416.85	1368.82
2	农业土地开发资金	800.48	800.48	800.48
3	国有土地收益基金	1456.87	1416.85	1368.82
4	农田水利建设资金	2629.73	2555.28	2465.95
5	教育资金	2629.73	2555.28	2465.95
6	廉租住房保障资金	2629.73	2555.28	2465.95
7	土地出让业务费	582.75	566.74	547.53
三	预期土地出让收益	16,951.23	16,470.14	15,892.84
	债券本息支出	7,000.00	7,000.00	7,000.00
	本息覆盖倍数	2.42	2.35	2.27

(5) 项目收益覆盖本息情况

本期债券投资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，从上表可以看出，按照按阳谷县 2019 年 GDP 目标增速(6.5%)的 100%、90%、80%计算的 S249 立交桥工程项目收益本息覆盖倍数分别为 2.42、2.35、2.27。

四、结论

经上述测算，在对 S249 立交桥工程项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的城乡发展专项债券项目，在土地出让价格分别以阳谷县 2019 年目标增速的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收益形成的政府性基金收益能够合理保障偿还融资本金和利

息，实现项目的收益和融资自求平衡。

五、使用限制

1.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。

2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3.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风险与本所及注册会计师无关。

附件三

阳谷县侨润街道办事处教育配套设施建设项目 城乡发展专项债券 项目收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目收益及现金流入预测以阳谷县侨润街道办事处教育配套设施建设项目对应的预期土地出让收益形成的政府性基金收益为基础，结合项目的建设期、项目所在区近期的土地成交情况、阳谷县 2018 年 GDP 目标增长率、各种政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本项目收益及现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

- 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.国家现行利率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 4.发行人制定的土地出让计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；
- 5.土地出让价格在正常范围内波动；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目概况

阳谷县侨润街道办事处教育配套设施建设项目，主要面向侨润街道办事处周边的适龄儿童。项目位于阳谷县城区大众路与商业街交叉路口西南角。项目规划用地面积 20337.5 m²，总建筑面积 9556 m²。其中：北教学楼 4098 m²，南教学楼 4798 m²，阅览室 320 m²，功能用房 240 m²，附属用房 100 m²；配套建设 300m 标准操场一处，室外篮球场四处，室外乒乓球场两处。规划为 36 个教学班，将容纳在校学生 1620 人，教职工 108 人。

项目总投资 2770.69 万元，地方财政拨款 770.69 万元，发行 10 年期城乡发展专项债券 2000 万元，其中本次发行 1400 万元。以项目实施完成后周边具备出让条件的土地出让收入作为偿债资金来源。

（二）项目收益覆盖本息情况说明

1. 土地情况

根据 2019 年 7 月 8 日阳谷县人民政府《关于同意指定土地用于偿债资金的批复》文件，该地块东至燕山路，西至黄山路，南至振兴路，北至大众路，紧邻新建学校项目，项目建成后拟在 2024 年作为住宅用地出让。

2. 土地出让产生的薪金流量净额

（1）基本假设条件及依据

本期债券投资项目现金流入通过土地出让实现。在假设与土地出让有关的国家政策未有重大变化的情况下，根据国家及地方颁布的法律法规和相关政策文件，经查询聊城市土地交易中心土地出让信息，参考阳谷县近年的土地交易价格，确定土地出让价格。

计算土地价格增速，按阳谷县 2019 年 GDP 预期增速与 2016-2018 年 GDP 年均增速孰低确定目标增长率。按上述方法确定阳谷县 2019 年 GDP 的目标增速如下：2019 年 GDP 目标增长率的 100%为 6.5%，

90%为 5.85%，80%为 5.2%。

(2) 测算附近区域近期已成交土地平均价格

经查询聊城市公共资源交易中心网站土地交易信息，共查询到周边普通商品住房用地交易信息 5 宗，其中 2019 年 3 宗，2018 年 2 宗。算术平均单价 1800 元/m²，加权平均单价 2156 元/m²，按照谨慎性原则，取 1800 元/m²作为当前土地出让价格。

(3) 土地出让收益预测

根据上述近期土地市场情况，结合土地价格增长率的 100%、90%和 80%为土地价格增长率。假设指定的土地自债券存续期第五年开始土地挂牌并当年交易完毕。

单位：人民币万元

项目	按 GDP 目标增速的 100% (6.5%)	按 GDP 目标增速的 90% (5.85%)	按 GDP 目标增速的 80% (5.2%)
土地出让收益	24,043.50	23,322.00	22,610.25
可出让土地面积(m ²)	97,500.00	97,500.00	97,500.00
预计土地单价(元/m ²)	2,466.00	2,392.00	2,319.00

(4) 土地出让收益及累计现金流量净额预测

根据上述土地出让收入的预测情况以及土地补偿成本及相关政府基金，预测项目实现的土地出让收益及累计现金流量净额如下：

序号	项目	按 GDP 目标增速的 100% (6.5%)	按 GDP 目标增速的 90% (5.85%)	按 GDP 目标增速的 80% (5.2%)
一	土地出让收益	24,043.50	23,322.00	22,610.25
二	预期支出	9627.48	9339.60	9055.61
1	拆迁补偿成本	1202.18	1166.10	1130.51
2	农业土地开发资金	48.75	48.75	48.75
3	国有土地收益基金	1202.18	1166.10	1130.51
4	农田水利建设资金	2231.17	2164.07	2097.88
5	教育资金	2231.17	2164.07	2097.88
6	廉租住房保障资金	2231.17	2164.07	2097.88
7	土地出让业务费	480.87	466.44	452.21
三	预期土地出让收益	14416.02	13982.46	13554.64

序号	项目	按 GDP 目标增 速的 100% (6.5%)	按 GDP 目标 增速的 90% (5.85%)	按 GDP 目标增 速的 80% (5.2%)
	债券本息支出	2,800.00	2,800.00	2,800.00
	本息覆盖倍数	5.15	4.99	4.84

(5) 项目收益覆盖本息情况

本期债券投资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，从上表可以看出，按照按阳谷县 2019 年 GDP 目标增速(6.5%)的 100%、90%、80%计算的项目收益本息覆盖倍数分别为 5.15、4.99、4.84。

四、结论

经上述测算，在对阳谷县侨润街道办事处教育配套设施建设项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的城乡发展专项债券项目，在土地出让价格分别以阳谷县 2019 年目标增速的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收益形成的政府性基金收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目的收益和融资自求平衡。

五、使用限制

1.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。

2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3.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风险与本所及注册会计师无关。

附件四

阳谷县狮子楼街道办事处教育配套设施建设项目 城乡发展专项债券 项目收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

阳谷县狮子楼街道办事处教育配套设施建设项目城乡发展专项债券项目收益及现金流入预测以项目对应的预期土地出让收益形成的政府性基金收益为基础，结合项目的建设期、项目所在区近期的土地成交情况、阳谷县 2018 年 GDP 目标增长率、各种政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本项目收益及现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

- 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.国家现行利率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 4.发行人制定的土地出让计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；
- 5.土地出让价格在正常范围内波动；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

阳谷县狮子楼街道办事处教育配套设施建设项目位于阳谷县城冉子街东侧，赵王河路南侧。项目规划用地面积 26250 平方米。总建筑面积 14964 平方米，其中教学楼一栋 5120 平方米，教学办公综合楼一栋 6400 平方米，体育活动室一座 1239 平方米，餐厅厕所等生活用房 2205 平方米，操场一处 9105 平方米，道路及场区硬化 1800 平方米，绿化面积 9187.5 平方米。项目总投资 3805.76 万元，资金自行筹集解决。目前项目正在进行桩基工程施工。

项目总投资 3805.76 万元，地方财政拨款 805.76 万元，发行 10 年期城乡发展专项债券 3000 万元，其中本次发行 3000 万元。以项目实施完成后周边具备出让条件的土地出让收入作为偿债资金来源。

（二）项目收益覆盖本息情况说明

1. 土地情况

根据 2019 年 7 月 8 日阳谷县人民政府《关于同意指定土地用于偿债资金的批复》文件，本项目收益来源为指定的项目毗邻东侧南侧 200.16 亩地块的预期土地出让收益形成的政府性基金收益。该地块东至狮子楼路，西至巍山路，南至运河西路，北至黄河西路。该地块目前为空地和居民点，属于集体土地，项目建成后拟在 2024 年作为住宅用地出让。

2. 土地出让产生的薪金流量净额

（1）基本假设条件及依据

本期债券投资项目现金流入通过土地出让实现。在假设与土地出让有关的国家政策未有重大变化的情况下，根据国家及地方颁布的法律法规和相关政策文件，经查询聊城市土地交易中心土地出让信息，参考阳谷县近年的土地交易价格，确定土地出让价格。

计算土地价格增速，按阳谷县 2019 年 GDP 预期增速与 2016-2018 年 GDP 年均增速孰低确定目标增长率。按上述方法确定阳谷县 2019 年 GDP 的目标增速如下：2019 年 GDP 目标增长率的 100% 为 6.5%，90% 为 5.85%，80% 为 5.2%。

(2) 测算附近区域近期已成交土地平均价格

经查询聊城市公共资源交易中心网站土地交易信息，共查询到近 1 年周边普通商品住房用地交易信息 6 宗，其中 2019 年 3 宗，2018 年 3 宗。算术平均单价 2011 元/m²，加权平均单价 2104 元/m²，按照谨慎性原则，取 2011 元/m² 作为当前土地出让价格。

(3) 土地出让收益预测

根据上述近期土地市场情况，结合土地价格增长率的 100%、90% 和 80% 为土地价格增长率。假设指定的土地自债券存续期第五年开始土地挂牌并当年交易完毕。

单位：人民币万元

项目	按 GDP 目标增速的 100% (6.5%)	按 GDP 目标增速的 90% (5.85%)	按 GDP 目标增速的 80% (5.2%)
土地出让收益	36,779.25	35,671.20	34,589.85
可出让土地面积(m ²)	133,500.00	133,500.00	133,500.00
预计土地单价(元/m ²)	2,755.00	2,672.00	2,591.00

(4) 土地出让收益及累计现金流量净额预测

根据上述土地出让收入的预测情况以及土地补偿成本及相关政府基金，预测项目实现的土地出让收益及累计现金流量净额如下：

序号	项目	按 GDP 目标增速的 100% (6.5%)	按 GDP 目标增速的 90% (5.85%)	按 GDP 目标增速的 80% (5.2%)
一	土地出让收益	36,779.25	35,671.20	34,589.85
二	预期支出	14,721.65	14,279.53	13,848.08
1	拆迁补偿成本	1,838.96	1,783.56	1,729.49
2	农业土地开发资金	66.75	66.75	66.75

序号	项目	按 GDP 目标增 速的 100% (6.5%)	按 GDP 目标 增速的 90% (5.85%)	按 GDP 目标增 速的 80% (5.2%)
3	国有土地收益基金	1,838.96	1,783.56	1,729.49
4	农田水利建设资金	3,413.80	3,310.75	3,210.18
5	教育资金	3,413.80	3,310.75	3,210.18
6	廉租住房保障资金	3,413.80	3,310.75	3,210.18
7	土地出让业务费	735.59	713.42	691.80
三	预期土地出让收益	22,057.60	21,391.67	20,741.77
	债券本息支出	4,200.00	4,200.00	4,200.00
	本息覆盖倍数	5.25	5.09	4.94

(5) 项目收益覆盖本息情况

本期债券投资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，从上表可以看出，按照按阳谷县 2019 年 GDP 目标增速(6.5%)的 100%、90%、80%计算的城乡发展项目收益本息覆盖倍数分别为 5.25、5.09、4.94。

四、结论

经上述测算，在阳谷县狮子楼街道办事处教育配套设施建设项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的城乡发展专项债券项目，在土地出让价格分别以阳谷县 2019 年目标增速的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收益形成的政府性基金收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目的收益和融资自求平衡。

五、使用限制

1.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。

2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3.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风险与本所及注册会计师无关。

附件五

阳谷县博济街道办事处教育配套设施建设项目 城乡发展专项债券 项目收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

阳谷县博济街道办事处教育配套设施建设项目城乡发展专项债券项目收益及现金流入预测以项目对应的预期土地出让收益形成的政府性基金收益为基础，结合项目的建设期、项目所在区近期的土地成交情况、阳谷县 2018 年 GDP 目标增长率、各种政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本项目收益及现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

- 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.国家现行利率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 4.发行人制定的土地出让计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；
- 5.土地出让价格在正常范围内波动；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

阳谷县博济街道办事处教育配套设施建设项目位于阳谷县城金水湖东南角。项目规划总用地面积 30049 平方米，规划总建筑面积 12968 平方米，其中教学楼综合建筑楼 10961 平方米，风雨操场 1815 平方米，门卫及其他附属用房 192 平方米，配套建设学生操场及其他附属设施。绿化面积 10517.15 平方米，道路及校区硬化面积 1500 平方米。

目前项目正在进行桩基工程施工。

项目总投资 3409.36 万元，地方财政拨款 709.36 万元，发行 10 年期城乡发展政府专项债券 2700 万元，其中本次发行 2700 万元。以项目实施完成后周边具备出让条件的土地出让收入作为偿债资金来源。

（二）项目收益覆盖本息情况说明

1. 土地情况

根据 2019 年 7 月 8 日阳谷县人民政府《关于同意指定土地用于偿债资金的批复》文件，本项目收益来源为指定的项目毗邻东侧南侧 121.41 亩地块的预期土地出让收益形成的政府性基金收益。该地块东至京九铁路，西至黄山路，南至南环路，北至金水湖路。该地块目前为空地和居民点，属于集体土地，项目建成后拟在 2024 年作为商业用地出让。

2. 土地出让产生的薪金流量净额

（1）基本假设条件及依据

本期债券投资项目现金流入通过土地出让实现。在假设与土地出让有关的国家政策未有重大变化的情况下，根据国家及地方颁布的法律法规和相关政策文件，经查询聊城市土地交易中心土地出让信息，参考阳谷县近年的土地交易价格，确定土地出让价格。

计算土地价格增速，按阳谷县 2019 年 GDP 预期增速与 2016-2018

年 GDP 年均增速孰低确定目标增长率。按上述方法确定阳谷县 2019 年 GDP 的目标增速如下：2019 年 GDP 目标增长率的 100% 为 6.5%，90% 为 5.85%，80% 为 5.2%。

(2) 测算附近区域近期已成交土地平均价格

经查询聊城市公共资源交易中心网站土地交易信息，共查询到近 1 年周边普通商品住房用地交易信息 7 宗，其中 2019 年 4 宗，2018 年 3 宗。加权平均单价 1628 元/m²。由于临近南环路，按照谨慎性原则，假定周边商业用地是住宅用地的 1.1 倍取 1790 元/m² 作为当前土地出让价格。

(3) 土地出让收益预测

根据上述近期土地市场情况，结合土地价格增长率的 100%、90% 和 80% 为土地价格增长率。假设指定的土地自债券存续期第五年开始土地挂牌并当年交易完毕。

单位：人民币万元

项目	按 GDP 目标增速的 100% (6.5%)	按 GDP 目标增速的 90% (5.85%)	按 GDP 目标增速的 80% (5.2%)
土地出让收益	19,861.20	19,269.90	18,678.60
可出让土地面积(m ²)	81,000.00	81,000.00	81,000.00
预计土地单价(元/m ²)	2,452.00	2,379.00	2,306.00

(4) 土地出让收益及累计现金流量净额预测

根据上述土地出让收入的预测情况以及土地补偿成本及相关政府基金，预测项目实现的土地出让收益及累计现金流量净额如下：

序号	项目	按 GDP 目标增速的 100% (6.5%)	按 GDP 目标增速的 90% (5.85%)	按 GDP 目标增速的 80% (5.2%)
一	土地出让收益	19,861.20	19,269.90	18,678.60
二	预期支出	7,952.97	7,717.04	7,481.11
1	拆迁补偿成本	993.06	963.50	933.93
2	农业土地开发资金	40.50	40.50	40.50

序号	项目	按 GDP 目标增速的 100% (6.5%)	按 GDP 目标增速的 90% (5.85%)	按 GDP 目标增速的 80% (5.2%)
3	国有土地收益基金	993.06	963.50	933.93
4	农田水利建设资金	1843.04	1788.05	1733.06
5	教育资金	1,843.04	1,788.05	1,733.06
6	廉租住房保障资金	1,843.04	1,788.05	1,733.06
7	土地出让业务费	397.22	385.40	373.57
三	预期土地出让收益	11,908.23	11,552.86	11,197.49
	债券本息支出	3,780.00	3,780.00	3,780.00
	本息覆盖倍数	3.15	3.06	2.96

(5) 项目收益覆盖本息情况

本期债券投资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，从上表可以看出，按照按阳谷县 2019 年 GDP 目标增速(6.5%)的 100%、90%、80%计算的城乡发展项目收益本息覆盖倍数分别为 3.15、3.06、2.96。

四、结论

经上述测算，在阳谷县博济街道办事处教育配套设施建设项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的城乡发展专项债券项目，在土地出让价格分别以阳谷县 2019 年目标增速的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收益形成的政府性基金收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目的收益和融资自求平衡。

五、使用限制

1.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。

2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3.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风险与本所及注册会计师无关。

附件六

阳谷县档案馆项目城乡发展专项债券 项目收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

阳谷县档案馆建设项目城乡发展专项债券项目收益及现金流入预测以项目对应的预期土地出让收益形成的政府性基金收益为基础，结合项目的建设期、项目所在区近期的土地成交情况、阳谷县 2018 年 GDP 目标增长率、各种政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本项目收益及现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

- 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.国家现行利率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 4.发行人制定的土地出让计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；
- 5.土地出让价格在正常范围内波动；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目概况

阳谷县档案馆项目建设项目位于阳谷县府前街南侧、烟草公司东临。项目拟用地面积 0.8333 公顷，主要建设阳谷县档案馆综合楼 1 栋，

框架结构，总建筑面积 13000 平方米，其中档案库房 9530 平方米，对外服务用房 1400 平方米，业务技术用房 192 平方米，办公用房 70 平方米，附属用房 600 平方米；配套建设配电机动力照明、消防系统、通讯和计算机系统、通风与空调系统、避雷系统、给排水等工程。目前项目正在进行前期施工准备。

项目总投资 5596.04 万元，地方财政拨款 1196.04 万元，发行 10 年期城乡发展政府专项债券 4400 万元，其中本次发行 600 万元。以项目实施完成后周边具备出让条件的土地出让收入作为偿债资金来源。

（二）项目收益覆盖本息情况说明

1. 土地情况

根据 2019 年 7 月 8 日阳谷县人民政府《关于同意指定土地用于偿债资金的批复》文件，本项目收益来源为指定的项目东北侧临近的 63.29 亩地块的预期土地出让收益形成的政府性基金收益。该地块东位于谷山北路东、银河路北。该地块目前为空地 and 居民点，属于集体土地，项目建成后拟在 2024 年作为住宅用地出让。

2. 土地出让产生的薪金流量净额

（1）基本假设条件及依据

本期债券投资项目现金流入通过土地出让实现。在假设与土地出让有关的国家政策未有重大变化的情况下，根据国家及地方颁布的法律法规和相关政策文件，经查询聊城市土地交易中心土地出让信息，参考阳谷县近年的土地交易价格，确定土地出让价格。

计算土地价格增速，按阳谷县 2019 年 GDP 预期增速与 2016-2018 年 GDP 年均增速孰低确定目标增长率。按上述方法确定阳谷县 2019 年 GDP 的目标增速如下：2019 年 GDP 目标增长率的 100% 为 6.5%，90% 为 5.85%，80% 为 5.2%。

(2) 测算附近区域近期已成交土地平均价格

经查询聊城市公共资源交易中心网站土地交易信息，共查询到近1年周边普通商品住房用地交易信息4宗，其中2019年3宗，2018年1宗。算术平均单价2206元/m²，加权平均单价2441元/m²，按照谨慎性原则，取2206元/m²作为当前土地出让价格。

(3) 土地出让收益预测

根据上述近期土地市场情况，结合土地价格增长率的100%、90%和80%为土地价格增长率。假设指定的土地自债券存续期第五年开始土地挂牌并当年交易完毕。

单位：人民币万元

项目	按 GDP 目标增速的 100% (6.5%)	按 GDP 目标增速的 90% (5.85%)	按 GDP 目标增速的 80% (5.2%)
土地出让收益	12,750.72	12,366.77	11,991.25
可出让土地面积(m ²)	42,193.00	42,193.00	42,193.00
预计土地单价(元/m ²)	3,022.00	2,931.00	2,842.00

(4) 土地出让收益及累计现金流量净额预测

根据上述土地出让收入的预测情况以及土地补偿成本及相关政府基金，预测项目实现的土地出让收益及累计现金流量净额如下：

序号	项目	按 GDP 目标增速的 100% (6.5%)	按 GDP 目标增速的 90% (5.85%)	按 GDP 目标增速的 80% (5.2%)
一	土地出让收益	12,750.72	12,366.77	11,991.25
二	预期支出	5,102.31	4,949.11	4,799.28
1	拆迁补偿成本	637.54	618.34	599.56
2	农业土地开发资金	21.10	21.10	21.10
3	国有土地收益基金	637.54	618.34	599.56
4	农田水利建设资金	1,183.71	1,148.00	1,113.08
5	教育资金	1,183.71	1,148.00	1,113.08
6	廉租住房保障资金	1,183.71	1,148.00	1,113.08
7	土地出让业务费	255.01	247.34	239.83
三	预期土地出让收益	7,648.42	7,417.66	7,191.97
	债券本息支出	6,160.00	6,160.00	6,160.00

序号	项目	按 GDP 目标增速的 100% (6.5%)	按 GDP 目标增速的 90% (5.85%)	按 GDP 目标增速的 80% (5.2%)
	本息覆盖倍数	1.24	1.20	1.17

(5) 项目收益覆盖本息情况

本期债券投资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，从上表可以看出，按照按阳谷县 2019 年 GDP 目标增速(6.5%)的 100%、90%、80%计算的城乡发展项目收益本息覆盖倍数分别为 1.24、1.20、1.17。

四、结论

经上述测算，在阳谷县档案馆项目建设项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的城乡发展专项债券项目，在土地出让价格分别以阳谷县 2019 年目标增速的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收益形成的政府性基金收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目的收益和融资自求平衡。

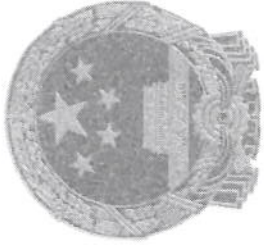
五、使用限制

1.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。

2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3.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风险与本所及注册会计师无关。

证书序号: NO 505470



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

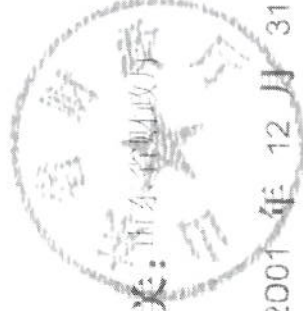
名称: 新奥会计师事务所有限公司
 负责人: 刘翠荣
 办公场所: 邹城市黄山路北首



分所编号: 370100083701

批准设立文号: 鲁财协〔2001〕96号

批准设立日期: 2001-12-31



发证机关: 山东省财政厅

2001年12月31日

中华人民共和国财政部制



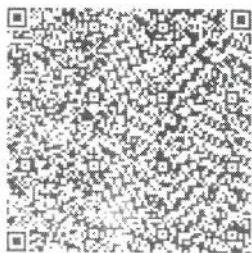
营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913708837465770334

1-1

名称	新联谊会计师事务所有限公司济宁分公司
类型	有限责任公司分公司(自然人投资或控股)
营业场所	山东邹城市凫山路北首
负责人	张翠荣
成立日期	2002年02月20日
营业期限	2002年02月20日至 年 月 日
经营范围	企业资本(金)验证、审计, 基建工程预决算审计, 企业会计报表审计, 会计业务咨询服务。(涉及许可经营的须凭许可证或批准文件经营)(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



提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知;
 2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)

2016年6月24日



姓 名 高树江
 Full name _____
 性 别 男
 Sex _____
 出生日期 1976-06-18
 Date of birth _____
 工作单位 新联谊会计师事务所有限公司
 Working unit _____
 身份证号码 370613760618151
 Identity card No. _____



年度检验登记 2019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.

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

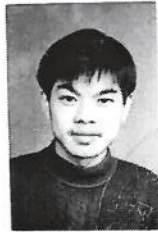
本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
 / /



年 月 日
 / /

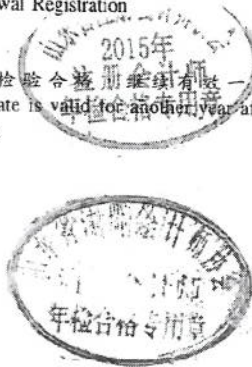


姓名 张黎楷
 Full name 张黎楷
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1981-09-05
 Date of birth 1981-09-05
 工作单位 邹城贵和有限责任会计师事务所
 Working unit 邹城贵和有限责任会计师事务所
 身份证号码 341021810905075
 Identity card No 341021810905075



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.



2006年 3月 3日

2011年

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.

