


2019年山东省(济宁市梁山县张坊片区)

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000259号

 和信会计师事务所(特殊普通合伙)

二〇一九年七月十日



2019年山东省（济宁市梁山县张坊片区）

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

2019-2024年度

和信专字（2019）第000259号

和信会计师事务所(特殊普通合伙)作为梁山县人民政府(以下简称“发行人”)申请发行2019年山东省(济宁市梁山县张坊片区)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 年山东省梁山县城乡发展专项债券之目的使用，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 2018 年梁山县 GDP 目标增速 7% 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

发行人拟就山东省梁山县城乡发展项目即梁山经济开发区园区道路改造工程项目、梁山县东风路升级改造工程、梁山县解放路（原金线岭路）升级改造工程、梁山县乡道开元路大修工程项目、梁山县乡道黄兴路大修工程项目合计发行专项债券 18,200.00 万元（2019 年山东省政府市政发展专项债券（二期）已发行 7,800.00 万元，本次拟发行 1,000.00 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	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	18,200.00		18,200.00	671.84	671.84
第二年	18,200.00		18,200.00	671.84	671.84
第三年	18,200.00		18,200.00	671.84	671.84
第四年	18,200.00		18,200.00	671.84	671.84
第五年	18,200.00	18,200.00		671.84	18,871.84
合计		18,200.00		3,359.20	21,559.20



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土地出让实现。相应土地位于梁山县张坊片区规划区域内，梁山县城发展项目土地面积 90,940.45 平方米；经查询梁山县土地交易中心土地出让信息，2015—2019 年 1 月梁山县共出让地块 267 宗，地价参考梁国土告字[2017]27 号地块。

梁山县 2015-2017 年全县生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 8.8%、8.1%和 7.4%，近三年平均增速 8.1%，2018 年 GDP 目标增速为 7%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7%。

（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，梁山县张坊片区城乡发展项目土地于一年内出售完毕，分别以 2018 年 GDP 目标增速（7%）的 100%、90%、80%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 2018 年 GDP 目标 增速 7%的 100.00%	按 2018 年 GDP 目标 增速 7%的 90.00%	按 2018 年 GDP 目标 增速 7%的 80.00%
梁山县张坊片区 城乡发展项目土地	29,458.88	28,510.62	27,587.02
合计	29,458.88	28,510.62	27,587.02



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，通过对近几年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：在按债券存续期第五年全部出售完土地的前提下，按2018年GDP目标增速7%的100%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为1.37；按2018年GDP目标增速7%的90%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为1.32；按2018年GDP目标增速7%的80%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为1.28。

表1：按2018年GDP目标增速7%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		671.84	671.84	
第二年		671.84	671.84	
第三年		671.84	671.84	
第四年		671.84	671.84	
第五年	18,200.00	671.84	18,871.84	29,458.88
合计	18,200.00	3,359.20	21,559.20	29,458.88
本息覆盖倍数				1.37

表2：按2018年GDP目标增速7%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		671.84	671.84	
第二年		671.84	671.84	
第三年		671.84	671.84	
第四年		671.84	671.84	
第五年	18,200.00	671.84	18,871.84	28,510.62
合计	18,200.00	3,359.20	21,559.20	28,510.62
本息覆盖倍数				1.32

表 3：按 2018 年 GDP 目标增速 7% 的 80% 比例计算土地价格的生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		671.84	671.84	
第二年		671.84	671.84	
第三年		671.84	671.84	
第四年		671.84	671.84	
第五年	18,200.00	671.84	18,871.84	27,587.02
合计	18,200.00	3,359.20	21,559.20	27,587.02
本息覆盖倍数				1.28

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 年山东省梁山县城乡发展专项债券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，为山东省梁山县城乡发展项目提供足够的资金支持，保证山东省梁山县城乡发展项目即梁山经



济开发区园区道路改造工程项目、梁山县东风路升级改造工程项目、梁山县解放路（原金线岭路）升级改造工程项目、梁山县乡道开元路大修工程项目、梁山县乡道黄兴路大修工程项目的顺利施工。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年山东省梁山县城乡发展专项债券还本付息要求。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价报告说明

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：



二〇一九年七月十日

项目收益与融资自求平衡专项评价报告说明

一、预测编制基础

本次预测以山东省梁山县张坊片区城乡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、近几年项目周边地块成交情况、2018年GDP的增速、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建设为前提，编制2019年山东省梁山县张坊片区城乡发展项目土地出让收益预测表（分别以2018年GDP增速7%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）实施单位基本情况

承办单位：梁山县交通运输局

负责人：黄尊科

统一社会信用代码：11370832004429365U

机构职能简介：贯彻执行国家、省、市关于公路、水路的方针政策、法律法规；承担全县道路、水路运输市场监管责任；执行国家、省、市道路、水路运输有关政策、准入制度、运营规模、技术标准并监督实施等。

（二）项目概况

1. 项目基本情况

2019年山东省梁山县张坊片区城乡发展专项债券收益与融资自求平衡项目包括：梁山经济开发区园区道路改造工程项目、梁山县东风路升级改造工程项目、梁山县解放路（原金线岭路）升级改造工程项目、梁山县乡道开元路大修工程项目、梁山县乡道黄兴路大修工程项目，共计5个项目。

（1）梁山经济开发区园区道路改造工程项目

梁山经济开发区园区道路改造工程项目总投资7,600.00万元，项目拟选址在樱花路、科技路、科龙西路、智星路、云龙路、聚义路和麒麟路。

本项目建设规模：科技路北起公明路至南三干渠，全长约1000米；樱花路南起梁五路至南二干渠，全长约3360米；科龙西路北起公明路至南三干渠，全长约1000米；智星路东起新220国道至刘仙庄村，全长约2315米；云龙路东起新220国道至刘先庄村，全长约2300米；聚义路东起科技路至科龙西路。

（2）梁山县东风路升级改造工程项目

梁山县东风路升级改造工程项目总投资22,725.00万元，项目贯穿梁山街道和拳铺镇，位于梁山街道、拳铺街道境内，南起拳铺镇李乡村北南环路，北至梁山县城区迎宾大道，全长6934米。

本项目建设内容包括道路、排水、弱电、亮化、交通设施等工程。排水工程：雨水口收集雨水通过 $\Phi 30\text{cm}$ 雨水管流两侧的排水管中，共长13868米，两侧分别设置污水管长13868米；弱电工程：设置16孔 $\Phi 110\text{mm}$ PVC管，长6934米；亮化工程：路灯232盏；给水工程：6737米。该工程南北贯通拳铺镇、梁山街道，与园区道路拳堂路、泰福路、四通路、果园路、金线岭路、东马路、姜解路平交。

（3）梁山县解放路（原金线岭路）升级改造工程项目

解放路（原金线岭路）升级改造工程项目总投资11,188.00万元，项目东西贯穿拳铺镇（工业园），位于拳铺镇境内。解放路东起省道337（华通二手车市

场），向西经邓庄路、东风路、国道 220、郭堂村，止于东杨集村南与新建 220 线相接，全长 8326 米。

本项目建设内容包括道路、排水、交通设施等工程。道路面积 182794 平方米；排水工程：雨水口收集雨水通过 $\Phi 30\text{cm}$ 雨水管流两侧的排水管或沟中，排水设施长 16652 米，省道 337 至 220 国道两侧分别设置污水管长 10000 米。该工程东西贯通拳铺镇，与园区道路邓庄路、东风路、220 国道、新 220 平交。

（4）梁山县乡道开元路大修工程项目

梁山县乡道开元路为梁山县的一条乡级道路，南起韩垓镇开河南村济梁公路附近，穿越开河四村、孙龙赵、碱场、石钟楼至韩岗地界，过范庄、西大屯至蒙馆路。该路全长 8.9 公里，大部分路面宽 4 米，路基较宽，可达到 8 米。该路为梁山县东部一条重要的南北走向乡级道路，需要重新修建不低于二级公路标准的沥青混凝土路面，初步大修意见为路面宽度 12 米，路基宽度 15 米，两侧边沟各 5 米。

根据目前绕城路路基及路面评审结论，本项目估算投资组成如下：路基桥涵工程每公里 250 万元，路面工程每公里 300 万元，交通及安全防护工程每公里 20 万元。全段大约共需建设资金 5,073.00 万元。

（5）梁山县乡道黄兴路大修工程项目

梁山县乡道黄兴路大修工程建设项目北起小路口镇路那里村黄河大堤附近，沿途经大路口乡、寿张集镇、杨营镇、开发区、马营镇辛兴屯村南，全长 21.42 公里，为梁山县最为重要的贯穿南北的乡级道路。沿途村庄众多，与黄河大堤、原梁赵路、国道 G342、丁扬路、公明路、县道梁五路平面交叉，交通区位优势明显。目前该路绝大部分为路面宽 4 米，路基宽 6 米的水泥混凝土路面，初步大修意见为路面宽度 12 米，路基宽度 15 米，两侧边沟各 5 米。

根据目前绕城路路基及路面评审结论，本项目估算投资组成如下：路基桥涵工程每公里 250 万元，路面工程每公里 300 万元，交通及安全防护工程每公里 20 万元。全段大约共需建设资金 1.22 亿元。

2. 投资估算及资金筹措方式

2019年山东省梁山县张坊片区城乡发展项目总投资额58,786.00万元，计划通过发行债券募集18,200.00万元，2019年山东省政府市政发展专项债券（二期）已发行7,800.00万元，本次拟发行1,000.00万元，后续发行9,400.00万元，项目建设单位自筹资本金40,586.00万元。具体情况如下：

梁山经济开发区园区道路改造工程项目、梁山县东风路升级改造工程项目、梁山县解放路（原金线岭路）升级改造工程项目、梁山县乡道开元路大修工程项目总投资46,586.00万元，计划通过发行债券募集14,000.00万元，2019年山东省政府市政发展专项债券（二期）已发行6,800.00万元，后续发行7,200.00万元。

梁山县乡道黄兴路大修工程项目总投资12,200.00万元，计划通过发行债券募集4,200.00万元，2019年山东省政府市政发展专项债券（二期）已发行1,000.00万元，本次拟发行1,000.00万元，后续发行2,200.00万元，项目建设单位自筹资本金8,000.00万元。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	已发行债券金额	计划本期发行债券金额
1	梁山经济开发区园区道路改造工程项目	7,600.00	4,600.00	3,000.00	1,000.00	
2	梁山县东风路升级改造工程项目	22,725.00	17,725.00	5,000.00	2,000.00	
3	梁山县解放路（原金线岭路）升级改造工程项目	11,188.00	7,188.00	4,000.00	2,800.00	
4	梁山县乡道开元路大修工程项目	5,073.00	3,073.00	2,000.00	1,000.00	
5	梁山县乡道黄兴路大修工程项目	12,200.00	8,000.00	4,200.00	1,000.00	1,000.00
	合计	58,786.00	40,586.00	18,200.00	7,800.00	1,000.00

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，梁山县张坊片区城乡发展项目土地出

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）项目收益及现金流入预测项目说明

梁山县张坊片区城乡发展项目本息还款来源为张坊片区土地出让收益，地块面积 136.41 亩，占地位置为水泊街道张坊居委会。

1. 土地收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

依据山东省梁山县国土资源局的土地交易信息，并查询梁山县公开土地交易信息，选取项目周边最近的地块 1 宗，参考此宗土地出让情况进行预测。具体如下表：

宗地编号	宗地位置	出让面积 (亩)	主要用途	出让价款 (万元)	出让时间
2017-27	东邻梁山县粮油供应公司、水泊东路、南邻沃德园小区，西邻梁山邮电局家属院，北邻梁山县粮油供应公司	15.43	居住用地兼容商业服务业	3,723.00	2017-6-16

（2）土地出让收入预测

按融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易

金额单位：人民币万元

序号	项目	扣费标准	梁山县张坊片区城乡发展 项目土地	合计
一	土地出让总金额	万元	46,108.62	46,108.62
1	土地面积	亩	136.41	136.41
1.1	土地面积	平方米	90,940.45	90,940.45
2	地价均价（五年后）	万元/亩	338.01	338.01
3	地价均价（2018年）	万元/亩	241.00	241.00
二	土地扣减项目	万元	19,637.22	19,637.22

序号	项目	扣费标准	梁山县张坊片区城乡发展 项目土地	合计
三	土地纯收益	万元	26,471.40	26,471.40
1	土地补偿成本	万元	682.05	682.05
2	土地收益金	万元	2,305.43	2,305.43
四	用于资金平衡土地收益	万元	29,458.88	29,458.88

根据上述预测，在按 2018 年山东省梁山县 GDP 增速 7% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 29,458.88 万元。

金额单位：人民币万元

序号	项目	扣费标准	梁山县张坊片区城乡发展 项目土地	合计
一	土地出让总金额	万元	44,620.00	44,620.00
1	土地面积	亩	136.41	136.41
1.1	土地面积	平方米	90,940.45	90,940.45
2	地价均价（五年后）	万元/亩	327.10	327.10
3	地价均价（2018 年）	万元/亩	241.00	241.00
二	土地扣减项目	万元	19,022.43	19,022.43
三	土地纯收益	万元	25,597.57	25,597.57
1	土地补偿成本	万元	682.05	682.05
2	土地收益金	万元	2,231.00	2,231.00
四	用于资金平衡土地收益	万元	28,510.62	28,510.62

同理计算，在按 2018 年山东省梁山县 GDP 增速 7% 的 90% 即 6.3% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 28,510.62 万元。

金额单位：人民币万元

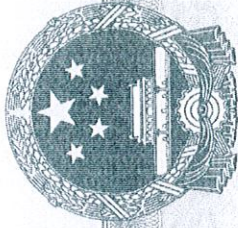
序号	项目	扣费标准	梁山县张坊片区城乡发展 项目土地	合计
一	土地出让总金额	万元	43,170.08	43,170.08
1	土地面积	亩	136.41	136.41

序号	项目	扣费标准	梁山县张坊片区城乡发展 项目土地	合计
1.1	土地面积	平方米	90,940.45	90,940.45
2	地价均价（五年后）	万元/亩	316.47	316.47
3	地价均价（2018年）	万元/亩	241.00	241.00
二	土地扣减项目	万元	18,423.61	18,423.61
三	土地纯收益	万元	24,746.47	24,746.47
1	土地补偿成本	万元	682.05	682.05
2	土地收益金	万元	2,158.50	2,158.50
四	用于资金平衡土地收益	万元	27,587.02	27,587.02

同理计算，在按2018年山东省梁山县GDP增速7%的80%即5.6%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为27,587.02万元。

（四）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，本次预测的梁山县张坊片区城乡发展项目，在土地挂牌出让价格分别以2018年GDP增速7%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) 1-1

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、许可、监管信息



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，出具审计报告；代理记帐、税务咨询、管理咨询、代理记账、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

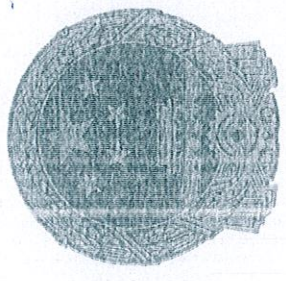
证书序号: 0011555

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
 组织形式: 特殊普通合伙
 执业证书编号: 3701C001
 批准执业文号: 鲁财会协字(2000)03号
 批准执业日期: 2000-07-29





姓名 李晖
 Full name _____
 性别 男
 Sex _____
 出生日期 1971-02-16
 Date of birth _____
 工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit _____
 身份证号码 370825197102160010
 Identity card No. _____



年度检验登记册
 Annual Renewal Registration Book

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: 370700010007
 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 06 月 01 日
 Date of Issuance



月 日



姓名 贾秀梅
 Full name _____
 性别 女
 Sex _____
 出生日期 1974-03-08
 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 372927197403087320
 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 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
 / /

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2019年山东省(济宁市梁山县张坊片区)
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000259号

客户名称: 梁山县财政局

报告时间: 2019-07-10

签字注册会计师: 李晖 (CPA: 370700010007)
贾秀梅 (CPA: 370100230012)



0105312019071706182514
报告文号: 和信专字(2019)第000259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