

2021 年山东省（滨州市无棣县古城旅游文化
基础设施建设项目）黄河流域高质量发展
专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 010202 号

目 录	页 码
2021 年山东省（滨州市无棣县古城旅游文化基础设施建设项目）黄河流域高质量发展专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1-15



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二一年五月十八日



2021年山东省（滨州市无棣县古城旅游文化基础设施建设项目）黄河流域高质量发展专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2021）第010202号

我们接受委托，对2021年山东省（滨州市无棣县古城旅游文化基础设施建设项目）黄河流域高质量发展专项债券（一期）提供了财务评价服务。我们的财务评价服务是基于《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库【2020】43号）的相关规定进行本项目申报，了解2021年山东省（滨州市无棣县古城旅游文化基础设施建设项目）黄河流域高质量发展专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡情况而实施。无棣县古城置业有限公司和无棣县教育局的责任是提供与本次财务评价服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据无棣县古城置业有限公司和无棣县教育局提供的资料提供财务评价服务，并出具财务评价报告。

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。本财务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。

总体评价情况如下：



一、项目基本情况

（一）项目名称

无棣县古城旅游文化基础设施建设项目

（二）项目单位

无棣县古城置业有限公司和无棣县教育局

（三）项目规划审批

滨州市科信工程咨询有限公司对该项目出具了《无棣县古城旅游文化基础设施建设项目可行性研究报告》。2015年5月滨州市无棣县发展与改革局对该项目出具了《关于无棣县古城旅游文化基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（棣发改[2015]10号）。

（四）项目建设规模和主要建设内容

建设道路 9.6km 及配套基础设施，停车场 3.7 万 m²，园林景观 42 公顷及其配套工程。第一初级中学校舍 3.1 万平方米及附属工程，第二高级中学 5.4 万平方米校舍及附属工程，第一高级中学综合楼 1.14 万平方米。

（五）项目建设期限

建设期 3 年，2019 年 8 月开始，预计 2021 年 12 月完成。



二、财务评价假设

（一）一般假设

1、发行人遵照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预【2018】161号文）和地方政府相关专项债券管理要求，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且债券存续期内延续执行；

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。

（二）特殊假设

1、项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划，发行人编制的项目投资概率及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；工程项目验收后在实际运营中可发到预期的设计能力；

2、项目可用于偿还债券的息前净现金流量按计划全部用于偿还债券本息。

三、项目投资估算和资金筹措方案

（一）投资估算情况

参考可行性研究报告投资估算情况，本项目工程估算投资总额为 52,142.99 万



元。具体情况如下表：

单位：万元

序号	费用名称	投资额
1、	建筑工程	44,767.52
2、	机电设备及安装费	187.78
3、	工程建设其他费用	2,086.67
4、	基本预备费	2,352.09
5、	铺底流动资金	225.80
6、	建设期利息	2,523.13
7、	合计	52,142.99

（二）资金筹措方案

本项目预计总投资 52,142.99 万元，资金来源为：

1、项目资本金暂定为 33,942.99 万元，占投资总额比例为 65.10%，由项目单位自筹解决。

2、拟发行专项债券 18,200.00 万元。

2019 年 3 期已发行 8,000.00 万元，期限为 10 年，利率为 3.30%，于无棣县学前教育行动计划二期建设项目调整至本项目 2,000.00 万元，利率为 2.93%，期限为 10 年，于无棣县生命纪念园项目调整至本项目 1,200.00 万元，利率为 3.21%，期限为 10 年，本期拟发行 700.00 万元，剩余额度 6,300.00 万元假设于 2021 年发行完毕。债券发行期限为 10 年，假设债券发行利率为 4.00%，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。

本项目专项债券用途为建设道路 9.6km 及配套基础设施，停车场 3.7 万 m²，园林景观 42 公顷及其配套工程。严禁用于第一初级中学校舍 3.1 万平方米及附属工程，第二高级中学 5.4 万平方米校舍及附属工程，第一高级中学综合楼 1.14



万平方米。

四、项目净现金流量及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

1、无棣县古城旅游文化基础设施建设项目，未来预期收入来自项目周边国有土地使用权收入。

参考滨州市无棣县与该项目周边收费标准及《无棣县古城旅游文化基础设施建设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测算：

国有土地使用权出让收入

根据无棣县政府出具的《关于无棣县古城文化旅游项目基础设施工程项目基础设施工程专项债券收益和融资平衡的方案》，用于偿还专项债券指定地块共 9 处，总面积 116,833.00 m²，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

序号	地块位置	面积 (m ²)	批复文号	土地性质等级
1	古城区五号路以南， 三号路以西	10,846.00	鲁政土字（2012） 1957 号	商住
2	古城区六号路以北， 三号路以西	7,844.00	鲁政土字（2012） 1957 号	商住
3	古城区七号路以南， 三号路以东	34,533.00	鲁政土字（2012） 1957 号	商住



4	古城区七号路以南， 青坡河北岸以北	15,349.00	鲁政土字（2012） 1957号	商住
5	古城区青坡河南岸以 南，棣新一路以西	23,441.00	鲁政土字（2012） 1957号	商住
6	古城区青坡河南岸以 南，棣新一路以西	5,882.00	鲁政土字（2012） 1957号	商住
7	古城区青坡河南岸以 南，棣新一路以西	6,833.00	鲁政土字（2012） 1957号	商住
8	古城区六号路以南， 三号路以东	2,079.00	鲁政土字（2015） 578号	商住
9	古城区六号路以南， 三号路以东	10,026.00	鲁政土字（2015） 578号	商住
	合计	116,833.00		

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，测算序号 1-9 号属于商住用地，预测未出让部分土地目前平均成交价格 135.44 万元/亩。其中已出让 130.11 亩，出让价格为 46,706.00 万元，按当时土地出让政策规定，扣除基本政策费用和政策性基金后，无棣县古城文化旅游项目基础设施工程项目可用于资金平衡的土地收入为 28,795.48 万元，具体见下表，

序号	项目	无棣县古城旅游文化基础设施建设项目
一	土地出让金回款等收入	46,706.00
二	土地扣减项目	17,910.52
1	基本政策成本	1,129.29
2	政策性基金	16,781.23
三	用于资金平衡土地相关收益	28,795.48



剩余可出让 45.14 亩。

无棣县近一年土地出让价格统计

序号	地块位置	占地面积 (m ²)	占地面积 (亩)	成交价格 (万元)	地块单价 (万元/亩)	出让时间
1	棣新一路以西、香榭里大街以南	5,119.00	7.68	1,040.00	135.44	2018年
	平均地价				135.44	

备注：以上地块属于住宅用地，对应鲁政土字（2012）1957 号、鲁政土字（2015）578 号土地参考基准价格。

项目指定地块用于资金平衡土地相关收益（按预期增长率 100%）测算表

序号	预计出让时间	宗地号（或文件批号、名称）	用地面积 (m ²)	用于资金平衡土地相关收入（万元）	用地性质
1	第五年度	鲁政土字（2012）1957 号、鲁政土字（2015）578 号	30,093.48	4,181.13	商业用地
	合计		30,093.48	4,181.13	

项目指定地块用于资金平衡土地相关收益（按预期增长率 90%）测算表

序号	预计出让时间	宗地号（或文件批号、名称）	用地面积 (m ²)	用于资金平衡土地相关收益（万元）	用地性质
1	第五年度	鲁政土字（2012）1957 号、鲁政土字（2015）578 号	30,093.48	4,150.56	商业用地
	合计		30,093.48	4,150.56	

项目指定地块用于资金平衡土地相关收益（按预期增长率 80%）测算表

序	预计出让时	宗地号（或文件批	用地面积	用于资金平衡土地相	用地
---	-------	----------	------	-----------	----



号	间	号、名称)	(m ²)	关收益 (万元)	性质
1	第五年度	鲁政土字 (2012) 1957 号、鲁政土字 (2015) 578 号	30,093.48	4,120.15	商业 用地
	合计		30,093.48	4,120.15	

无棣县计算土地价格的增速，无棣县按三个增速（即：2020 年、2019 年、2018 年滨州市三年平均 GDP 增速（4.40%）、2020 年滨州市 GDP 增速（4.10%）、2020 年无棣县 GDP（2.50%）增速中孰低确定目标增长率。

按预期增长率 2.50% 的 100% 实现率预测无棣县古城旅游文化基础设施建设
项目土地出让收益测算表

序号	项目	无棣县古城旅游文化基础 设施建设项目
一	土地出让金回款等收入	6,584.04
二	土地扣减项目	2,402.91
1	基本政策成本	131.68
2	政策性基金	2,271.23
三	用于资金平衡土地相关收益	4,181.13

按预期增长率 2.50% 的 90% 实现率预测无棣县古城旅游文化基础设施建设项目
土地出让收益测算表

序号	项目	无棣县古城旅游文化基础 设施建设项目
一	土地出让金回款等收入	6,535.98
二	土地扣减项目	2,385.42
1	基本政策成本	130.72



2	政策性基金	2,254.70
三	用于资金平衡土地相关收益	4,150.56

按预期增长率 2.50% 的 80% 实现率预测无棣县古城旅游文化基础设施建设项目

土地出让收益测算表

序号	项目	无棣县古城旅游文化基础设施建设项目
一	土地出让金回款等收入	6,488.15
二	土地扣减项目	2,368.01
1	基本政策成本	129.76
2	政策性基金	2,238.24
三	用于资金平衡土地相关收益	4,120.15

备注：根据无棣县国土局出具土地出让计划，2024 年出让宗地号为鲁政土字（2012）1957 号、鲁政土字（2015）578 号对应的九块土地，出让土地面积为 116,833.00 平方米。其中已出让 86,740.43 平方米，出让价格为 46,706.00 万元。

（二）项目运营成本预测

古城文化配套设施的水、电等成本性费用从学校生均经费中列支，即后续测算无需考虑相关成本。

（三）专项债券应付本息情况

假设债券票面年利率 4.00%，利息按半年支付，最后一次利息随本金一起支付。应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期借入金额	本期偿还金额	期末本金	应付利息
----	--------	--------	--------	------	------



2019		8,000.00		8,000.00	
2020	8,000.00	3,200.00		11,200.00	264.00
2021	11,200.00	7,000.00		18,200.00	501.12
2022	18,200.00			18,200.00	641.12
2023	18,200.00			18,200.00	641.12
2024	18,200.00			18,200.00	641.12
2025	18,200.00			18,200.00	641.12
2026	18,200.00			18,200.00	641.12
2027	18,200.00			18,200.00	641.12
2028	18,200.00			18,200.00	641.12
2029	18,200.00		8,000.00	10,200.00	641.12
2030	10,200.00		3,200.00	7,000.00	377.12
2031	7,000.00		7,000.00		140.00
合计		18,200.00	18,200.00		6,411.20

（四）项目收益与融资自求平衡性评价

无棣县古城旅游文化基础设施建设项目专项债券募投项目收益为出让国有土地使用权收入产生的现金流入，项目建设金包含项目资本金、债券资金和自筹款项，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。通过对近三年项目周边地块成交情况等查询，结合出让国有土地使用权收入，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：

项目	按 2021 年 GDP 目标增速的 100% 计算的本息覆盖倍数	按 2021 年 GDP 目标增速的 90% 计算的本息覆盖倍数	按 2021 年 GDP 目标增速的 80% 计算的本息覆盖倍数
无棣县古城旅游文化基础设施建设项目	1.34	1.34	1.34

无棣县古城旅游文化基础设施建设项目产生的按 2021 年 GDP 目标增速 2.50% 的 100% 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	土地收益
2019	-	-	-	-
2020	-	264.00	264.00	28,795.48
2021	-	501.12	501.12	-
2022	-	641.12	641.12	-
2023	-	641.12	641.12	4,181.13
2024	-	641.12	641.12	-
2025	-	641.12	641.12	-
2026	-	641.12	641.12	-
2027	-	641.12	641.12	-
2028	-	641.12	641.12	-
2029	8,000.00	641.12	8,641.12	-
2030	3,200.00	377.12	3,577.12	-
2031	7,000.00	140.00	7,140.00	-
小计	18,200.00	6,411.20	24,611.20	32,976.61
贷款本息				
合计	18,200.00	6,411.20	24,611.20	32,976.61
本息覆盖倍数				1.34

无棣县古城旅游文化基础设施建设项目产生的按 2021 年 GDP 目标增速 2.50% 的 90% 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	土地收益
2019	-	-	-	-
2020	-	264.00	264.00	28,795.48
2021	-	501.12	501.12	-
2022	-	641.12	641.12	-
2023	-	641.12	641.12	4,150.56
2024	-	641.12	641.12	-
2025	-	641.12	641.12	-
2026	-	641.12	641.12	-
2027	-	641.12	641.12	-



2028	-	641.12	641.12	-
2029	8,000.00	641.12	8,641.12	-
2030	3,200.00	377.12	3,577.12	-
2031	7,000.00	140.00	7,140.00	-
小计	18,200.00	6,411.20	24,611.20	32,946.04
贷款本息				
合计	18,200.00	6,411.20	24,611.20	32,946.04
本息覆盖倍数	1.34			

无棣县古城旅游文化基础设施建设项目产生的按 2021 年 GDP 目标增速 2.50% 的 80% 比例计算土地价格的的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	土地收益
2019	-	-	-	-
2020	-	28,795.48	28,795.48	28,795.48
2021	-	-	-	-
2022	-	-	-	-
2023	-	4,286.86	4,286.86	4,120.15
2024	-	-	-	-
2025	-	-	-	-
2026	-	-	-	-
2027	-	-	-	-
2028	-	-	-	-
2029	8,000.00	-	-	-
2030	3,200.00			
2031	7,000.00			
小计	18,200.00	33,082.34	33,082.34	32,915.63
贷款本息				
合计	18,200.00	33,082.34	33,082.34	32,915.63
本息覆盖倍数	1.34			

(五) 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按照 2021 年 GDP 目标增速 2.50% 的 80% 作为土地价格增幅，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 32,915.63 万元，能够覆盖债券本息金额 24,611.20 万元，债务本息偿付保障倍数 1.34 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

五、项目风险

（一）风险因素及识别

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至



被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（二）风险防范对策

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

1、建设单位应根据项目建设投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

2、项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

六、总体评价

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融



资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

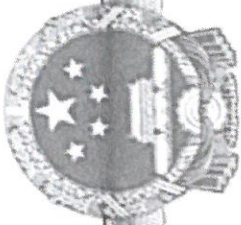
本专项评价报告仅供发行人本次 2021 年山东省（滨州市无棣县古城旅游文化基础设施建设项目）黄河流域高质量发展专项债券（一期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所



2021年5月18日

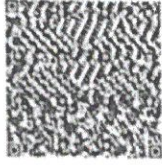




营业执照

(副本) 1-1

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



统一社会信用代码
913701030690342410

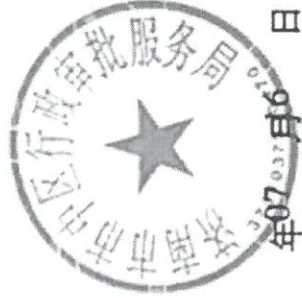
名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

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，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。(须经审批的，未获批准前不得经营)

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 01 日

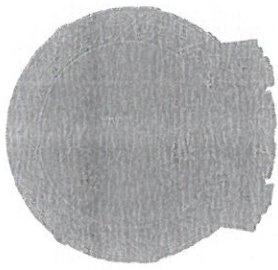
证书序号: 5000814

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，准予持证分所执行业务的凭证。
- 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或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人: 赵卫华

经营场所: 济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房

分所执业证书编号: 370100013706

批准执业文号: 鲁财会(2013)23号

批准执业日期: 2013-06-24

