

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设
专项债券（一期）—2022 年山东省政府专项债券（一期）
聊城市茌平区郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期
项目收益与融资平衡专项评价报告
新联谊济审核字[2022]第 010 号

新联谊会计师事务所（特殊普通合伙）
Xin Lianyi Certified Public Accountants (Limited Liability Partnership)

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题:

2022年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（一期）—2022年山东省政府专项债券（一期）聊城市茌平区郑济高铁聊城东站配套基础设施建设

报告文号:

新联谊济审核字[2022]第010号

客户名称:

聊城润泽高新技术产业有限公司

报告日期:

2022-01-16

签字注册会计师:

高树江 (CPA: 1370100080058)

张黎楷 (CPA: 370700130014)



0105372022011710755373

报告文号: 新联谊济审核字[2022]第010号

事务所名称:

新联谊会计师事务所（特殊普通合伙）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



请报告使用方及时进行防伪标识验证:

1. 可直接通过手机扫描防伪二维码识别;

2. 登录防伪查询网址 (<http://www.sdcpacpvfw.cn>), 输入防伪编号进行查询。

声 明

一、本项目收益与融资自求平衡专项评价报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

三、我们出具的项目收益与融资自求平衡专项评价报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行预测性财务信息的审核基本程序和方法后，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的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评价结论，除非项目单位重新委托。

六、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评价结论，除非项目单位重新委托。

**2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设
专项债券（一期）—2022 年山东省政府专项债券（一期）
聊城市茌平区郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期
项目收益与融资平衡专项评价报告**

新联谊济审核字[2022]第 010 号

我们接受委托，对 2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（一期）—2022 年山东省政府专项债券（一期）聊城市茌平区郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期项目收益与融资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，认为聊城市茌平区郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期专项债券可以相较银行

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：

1.项目总投资 101,000.00 万元，其中自有资金 36,000.00 万元，专项债券 65,000.00 万元。本次拟发行 18,200.00 万元（其中 4,200.00 万元用作资本金），2022 年 8 月拟发行 46,800.00 万元（其中 10,800.00 万元用作资本金），专项债券在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年。专项债券存续期间，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
2022 年		65,000.00		65,000.00	4.00%	364.00
2023 年	65,000.00			65,000.00	4.00%	2,600.00
2024 年	65,000.00			65,000.00	4.00%	2,600.00
2025 年	65,000.00			65,000.00	4.00%	2,600.00
2026 年	65,000.00			65,000.00	4.00%	2,600.00
2027 年	65,000.00			65,000.00	4.00%	2,600.00
2028 年	65,000.00			65,000.00	4.00%	2,600.00
2029 年	65,000.00			65,000.00	4.00%	2,600.00
2030 年	65,000.00			65,000.00	4.00%	2,600.00
2031 年	65,000.00			65,000.00	4.00%	2,600.00
2032 年	65,000.00		65,000.00		4.00%	2,236.00
合计		65,000.00	65,000.00			26,000.00

2032 年 1 月偿还专项债券本金 18,200.00 万元，2032 年 8 月偿还专项债券本金 46,800.00 万元。

上述专项债券存续期间利息 26,000.00 万元，本息合计 91,000.00 万元。

2.项目收益覆盖本金和利息情况

本项目以在平区具备出让条件的土地出让净收益和项目自身运营

净收益作为偿债资金来源。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%（4%）	按 GDP 目标增速的 90%（3.6%）	按 GDP 目标增速的 80%（3.2%）
一	土地出让净收益	129,550.04	126,570.31	123,656.92
二	项目运营净收益	8,956.65	8,956.65	8,956.65
三	总收益	138,506.69	135,526.96	132,613.57
四	债券本息支出	91,000.00	91,000.00	91,000.00
五	本息覆盖倍数	1.52	1.49	1.46

从上表可以看出，按照茌平区 2022 年 GDP 目标增速（4.0%）的 100%、90%、80%计算的聊城市茌平区郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期本息覆盖倍数分别为 1.52、1.49、1.46。

根据前述对本次聊城市茌平区郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期未来数据的合理预测，在专项债券本次发行期限期间内产生的可用于还本付息金额的净现金流入金额，能够覆盖债券本息金额，专项债券本息覆盖倍数较高，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（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 1 月 16 日

附件：

**2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设
专项债券（一期）—2022 年山东省政府专项债券（一期）
聊城市茌平区郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期
项目收益与融资平衡专项评价说明**

一、项目收益及现金流入预测编制基础

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（一期）—2022 年山东省政府专项债券（一期）聊城市茌平区郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期以项目对应的预期土地出让收益形成的政府性基金收益及项目运营收益为基础，结合项目的建设期、项目所在区近期的土地成交情况、茌平区 2022 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

本项目未来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；

(6) 土地出让价格在正常范围内波动；

(7) 发行人预测的项目收入能够顺利执行；

(8) 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；

(9) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

(10) 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。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目名称：郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期

(二) 项目单位

单位名称：聊城润泽高新技术产业有限公司

统一社会信用代码：91371523MA94PU8R7C

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：2000 万元

法定代表人：赵本祥

成立日期：2021 年 8 月 20 日

注册地址：山东省聊城市茌平区振兴街道文昌街以西振兴综治中心 4 楼 401 室

经营范围：一般项目：信息系统集成服务；土地整治服务；园区管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

营活动）许可项目：各类工程建设活动；城市公共交通；城市配送运输服务（不含危险货物）。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（三） 项目规划审批

2020 年 2 月，山东中慧咨询管理有限公司出具《郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期可行性研究报告》。

2020 年 3 月 7 日，聊城市茌平区行政审批服务局核准本项目并出具核准意见（聊茌行审投资核准[2020]1 号）；同日，聊城市茌平区行政审批服务局出具环评审批意见（茌行审投资环管[2020]39 号）。

2021 年 9 月 9 日，聊城市茌平区行政审批服务局出具《关于聊城市铁路投资发展有限公司郑济高铁聊城东站（茌平南站）配套基础设施项目一期核准的说明》：郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期主体变更为聊城润泽高新技术产业有限公司。

2021 年 9 月 8 日，聊城市茌平区政法委员会对本项目出具《关于郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期社会稳定风险评估的批复》。

2021 年 10 月 19 日，聊城市茌平区行政审批服务局出具《关于郑济高铁聊城东站（茌平南站）配套基础设施建设项目一期环评建设主体变更的说明》，郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期环评主体变更为聊城润泽高新技术产业有限公司。

2021 年 10 月 20 日，聊城市茌平区行政审批服务局出具《关于郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期用地预审和选址意见的情况说明》。

2021 年 11 月 25 日，聊城市茌平区行政审批服务局对本项目出具

《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 371504202100014 号）。

（四）项目概况

郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期项目总占地 100 亩，总建筑面积约 4.85 万 m²，主要实施聊城东高铁站公益性配套基础设施。地上工程建设：高铁站配套广场、站房配套联通高架车道、公交枢纽综合体、长途枢纽综合体等基础设施；地下工程主要建设：出租车场、社会车场、配套设备用房、地下联系通廊等基础设施；聊城负责的站房扩容任务；市政交通预埋预留；配套建设相关附属设施。

本项目估算总投资 101,000.00 万元，其中工程费用 70,227.99 万元，工程建设其他费用 18,938.87 万元（其中土地相关费用 15,000.00 万元，其他费用 3,938.87 万元），预备费 3,773.35 万元，建设期利息 7,797.00 万元，流动资金 262.79 万元。

本项目资金筹措为自有资金 36,000.00 万元，专项债券 65,000.00 万元。本次拟发行 18,200.00 万元（其中 4,200.00 万元用作资本金），2022 年 8 月拟发行 46,800.00 万元（其中 10,800.00 万元用作资本金）。专项债券在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

本项目建设期 19 个月，预计工期为 2021 年 12 月至 2023 年 6 月。

（五）项目收益覆盖本息情况说明

A. 土地收益

1. 土地情况

根据 2020 年 4 月 30 日聊城市茌平区人民政府出具《关于郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期专项债券的说明》，为确保郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期顺利实施，由茌平区指定项目附近地块作为偿债地块，提供经济测算所需相关数据。指定地块为居住用地，可出让土地面积 464 亩，位于东至规划路、北至规划路、

南至站前大道、西至枣乡街，用于偿还专项债券的本息（每年债券利息由该部分收益偿还，不足部分由项目自身经营收益偿还）。根据储备土地供应计划，上述地块拟在10年内作为住宅用地分三次挂牌出让。其土地出让金按政府相关政策规定扣除各类基金后形成的土地出让净收益全部用于本项目政府专项债券本息。该地块没有绑定其他债券或债务，不存在第三方权利。不存在抵押、质押或者其他项权利，也没有绑定其他专项债券和债务。

2.土地出让产生的现金流量净额

（1）基本假设条件及依据

本期债券投资项目现金流入主要通过土地出让实现。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，参考聊城市茌平区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，按茌平区2022年GDP预期增速4%确定目标增长率。

（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土地出让，参考茌平区城区近年类似用途的土地成交价格，确定项目指定土地出让价格。

宗地编号	宗地位置	成交时间	土地用途	面积（m ² ）	成交价（万元）	万元/亩
茌自然资规告字[2021]1701号 2021-11-1	东环路以东，前曹村	2021年9月	城镇住宅用地	56,072.00	30,111.00	358.01
茌自然资规告字[2021]1601号 2017-18-1	建设路以北、迎宾大道以东	2021年8月		25,672.00	5,777.00	150.02
茌自然资规告字[2021]1401号 2019-50-1	文化南路南、枣乡街东	2021年7月		14,908.00	8,141.00	364.06
茌自然资规告字[2021]0302号 2019-70	览胜街以西、民生路以北	2021年3月		7,340.00	3,147.00	285.83
茌自然资规告字[2021]0301号 2020-43-1	振兴尚庄村、西关村	2021年3月		47,353.00	20,244.00	285.01

宗地编号	宗地位置	成交时间	土地用途	面积（m²）	成交价	万元/
荏自然资规告字 [2020]2003号 2020-91	枣乡街以东、铝 城路以北	2021 年 1 月		570.00	112.00	130.99
荏自然资规告字（2020） 第 47 号	枣乡街以东、民 生路以北	2021 年 1 月		1,789.00	967.00	360.35
平均单价					276.32	

由于指定土地用途相同，位置接近、周边环境相似，本方案以近年类似土地的平均成交价格 276.32 万元/亩作为参考，考虑预期的 GDP 增长率，测算交易当期的成交价格。

(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分 3 批陆续挂牌并完成交易。

时间	项目	按 GDP 目标增速 的 100% (4%)	按 GDP 目标增速 的 90% (3.6%)	按 GDP 目标增速 的 80% (3.2%)
2025 年	可出让土地面积(亩)	240.00	240.00	240.00
	预计土地单价(万元/亩)	323.26	318.31	313.42
	政府各类基金	15,516.26	15,278.92	15,044.31
	土地出让净收益	62,065.02	61,115.67	60,177.25
2028 年	可出让土地面积(亩)	160.00	160.00	160.00
	预计土地单价(万元/亩)	363.62	353.94	344.48
	政府各类基金	11,635.78	11,326.11	11,023.52
	土地出让净收益	46,543.14	45,304.42	44,094.07
2031 年	可出让土地面积(亩)	64.00	64.00	64.00
	预计土地单价(万元/亩)	409.02	393.56	378.63
	政府各类基金	5,235.47	5,037.56	4,846.40
	土地出让净收益	20,941.88	20,150.22	19,385.60
土地出让净收益合计		129,550.04	126,570.31	123,656.92

B. 项目运营收入与运营成本预测评价

1. 项目运营收入主要包括停车位收入、商业设施租赁收入、广告服务费收入。

(1) 停车位收入

① 参考依据 《关于明确明珠剧场停车场规范管理和计时收费标准

的通知》（聊发改成本〔2019〕75号）。

②参考可行性研究报告，小型车辆2元/小时，24小时内最高限价20元；大型车辆（7座以上）4元/小时，24小时内最高限价40元（30分钟以内免费，30分钟上不足1小时按1小时收费）。夜间9时至次日8时，小型车辆收费5元/辆，大型车辆收费10元/辆。特勤车辆免费（军车、执行公务的警车、消防车、救护车、工程抢险车、市政设施维护维修车等）。

③车位数量

项目区共设370个机动车位，考虑项目的公益性以及机动车的临时停放，出租车场暂不考虑收费。

④停车位收入

估算运营期停车收入=停车泊位×车位有效使用率×有效停车时间×单价

白天：小型车辆2元/小时，大型车辆（7座以上）4元/小时，每天有效停车时间10小时，项目区共设370个机动车位，其中小型车辆车位约85%，大型车辆（7座以上）约15%，车位有效使用率约88%；夜间：夜间9时至次日8时，小型车辆收费5元/辆，大型车辆收费10元/辆，夜间有效停车时间7小时，项目区共设370个机动车位，其中小型车辆车位约85%，大型车辆（7座以上）约15%，车位有效使用率约25%。

经估算，项目区停车部分年均收入410.00万元。

（2）商业设施租赁收入

①参考可行性研究报告，本项目对枢纽功能区商业设施进行租赁经营，根据建设方案，可经营面积如下：站前商业总建筑面积3000m²；地下商业总建筑面积5000m²（注：在后期深化设计之后，具体以设计

以及最终运营方案为准）。

②收费标准根据项目区位、功能分区以及配套设施建设情况，考虑项目建成后的访问量以及周边规划建设，参照聊城当前租赁市场行情，项目可经营设施租赁价格暂定如下：地上商业设施部分拟定价为 $2.80 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{d}$ ；地下商业设施部分拟定价为 $2.40 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{d}$ 。

③商业设施租赁收入估算项目（地上、地下）商业设施租赁收入=租赁面积 $\times$ 租赁（年）价格 $\times$ 租用率（使用负荷率）

经估算，项目区商业设施租赁年均收入如下：地上商业部分年均收入 306.60 万元；地下商业部分年均收入 438.00 万元。

（3）广告服务收入

参考可行性研究报告，本项目收入方案如下：

①地上商业类型：共设置 1 块 LED 广告大屏。价格：运营期首年刊例价暂按 15000 元/条 $\cdot$ 月（参考聊城金鼎商厦 LED 广告媒体位执行价格：20 万元/年，媒体规格：长 30.00 米 $\times$ 高 15.00 米=450 m^2 ）。其他：项目每天可播放商业广告 14 条/块。

②停车场类型：设置道闸广告价格：整体出租，运营期首年价格综合考虑按 40000 元/年（参考聊城汽车站道闸广告 1500 元/月，媒体规格：长 3.50 米 $\times$ 高 1.00 米=共 3.50 m^2 ）。

③换乘大厅类型：设置广告机联播广告价格：整体出租，考虑人流量，运营期首年价格暂按 20000 元/年（参考聊城汽车西站候车厅广告机联播广告 9 台执行价格 6000 元/月，媒体规格：长 0.50 米 $\times$ 高 1.00 米=共 0.50 m^2 ）（注：在后期深化设计之后，具体以设计以及最终运营方案为准）。

④广告收入估算广告服务收入=投放广告数量（满负荷状态） $\times$ 使用价格 $\times$ 使用时间 $\times$ 使用负荷率或广告服务收入=整体出租价格 $\times$ 使

用时间

经估算，项目区广告经营年均收入约为 258.00 万元。

综上所述，项目正常年运营收入含税约 1,412.60 万元。

2.项目运营支出

本项目建成后项目运营成本主要由燃料及动力费、工资及福利费、维修费、折旧及摊销费、其他费用和税费等构成。参考《可行性研究报告》，项目满负荷运营下，各项成本费用测算如下：

①燃料及动力费

项目所需燃料和动力主要为水、电，主要为日常经营管理使用。本项目年需耗水量约 300.00m³。依据《关于调整我市城区供水价格的通知》（聊价工字〔2016〕36 号），非居民用水综合水价调整为每立方米为 5.90 元，其中：基本水价 2.65 元 / 立方米、污水处理费 1.10 元 / 立方米、水资源费 1.65 元 / 立方米、公用事业附加费 0.50 元 / 立方米。则本项目年需缴纳水费 0.18 万元。本项目年需耗电量约为 113.00 万 kWh。依据《关于继续降低一般工商业电价的通知》鲁发改价格〔2019〕349 号，暂定聊城市用电电价为 0.72 元/度。则本项目年需缴纳电费 81.36 万元。

经估算，本项目年所需燃料及动力费 81.54 万元。

②工资及福利费：本项目定员 20 人，包括管理人员 2 人、财务人员 2 人、营销人员 6 人以及其他运营人员 10 人。参照当地水平计算，管理人员每人每年工资按 8 万元，财务人员和营销人员每人每年工资按 6 万元，其他运营人员每人每年 5 万元按计算，职工福利费按工资总额的 14% 计算，每三年增长率为 3%，则正常运营年工资及福利费 130.00 万元，此后每三年增长率为 3%。

③维修费：主要用于建筑修缮、设备老化、维护、更新以及其他

设施的维护。按年固定资产折旧的 5% 计算，年修理费约 83.86 万元。

④其他费用：主要包括管理费用、业务办公费（含印刷费、差旅费、办公费、邮电费、会务费、培训费、劳务费、广告费等）、保险费用等，按项目运营收入之和的 3% 计取。年均其他费用 42.38 万元。

⑤折旧及摊销费：固定资产折旧按平均年限法计算，残值率按 5%，其中设备折旧年限为 15 年，建筑物折旧年限为 50 年。经估算：房屋、建筑物年均折旧额为 1,573.52 万元；设备年均折旧额为 103.74 万元。无形资产摊销年限按 40 年计算。经估算，年均摊销额为 375.00 万元。

⑥相关税费

按照现行税收法规，项目按一般纳税人测算，停车位收入和租赁收入增值税税率按 9%、广告收入增值税税率按 6%，城建税、教育费附加、地方教育费附加、地方水利建设基金分别按照 7%、3%、2%、0.5% 计算。房产税按固定资产租赁收入的 12%，土地使用税 7.20 元/m²。企业所得税税率 25%。

⑦财务费用

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 65,000.00 万元，本次拟发行 18,200.00 万元（其中 4,200.00 万元用作资本金），2022 年 8 月拟发行 46,800.00 万元（其中 10,800.00 万元用作资本金），假设年利率 4.00%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

C. 按 GDP 目标增速的 100% 计算的项目现金流量如下：

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1. 现金流入	101,000.00	490.33	980.67	63,045.69
运营净收益		490.33	980.67	980.67
专项债券	65,000.00			

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
项目自有资金	36,000.00			62,065.02
土地收益				10,900.00
2.现金流出	80,364.00	14,600.00	3,300.00	8,300.00
工程费用	80,000.00	12,000.00	700.00	2,600.00
债券利息	364.00	2,600.00	2,600.00	
债券本金				4,207.00
3.期初现金		20,636.00	6,526.33	52,145.69
4.期内现金变动	20,636.00	-14,109.67	-2,319.33	56,352.69
5.期末现金	20,636.00	6,526.33	4,207.00	

(续)

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1.现金流入	980.67	976.77	47,519.91	976.77
运营净收益	980.67	976.77	976.77	
专项债券				
项目自有资金				
土地收益			46,543.14	2,600.00
2.现金流出	2,600.00	2,600.00	2,600.00	
工程费用				2,600.00
债券利息	2,600.00	2,600.00	2,600.00	
债券本金				98,030.04
3.期初现金	56,352.69	54,733.36	53,110.13	-1,623.23
4.期内现金变动	-1,619.33	-1,623.23	44,919.91	96,406.81
5.期末现金	54,733.36	53,110.13	98,030.04	

(续)

项目	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1.现金流入	972.75	21,914.63	648.50	239,506.69
运营净收益	972.75	972.75	648.50	8,956.65
专项债券				65,000.00
项目自有资金				36,000.00
土地收益		20,941.88		129,550.04
2.现金流出	2,600.00	20,800.00	49,036.00	192,000.00
工程费用				101,000.00
债券利息	2,600.00	2,600.00	2,236.00	26,000.00
债券本金		18,200.00	46,800.00	65,000.00
3.期初现金	96,406.81	94,779.56	95,894.19	
4.期内现金变动	-1,627.25	1,114.63	-48,387.50	47,506.69
5.期末现金	94,779.56	95,894.19	47,506.69	

D.项目收益覆盖本息情况

根据上述土地出让收入以及项目自身运营收入的预测情况，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%（4%）	按 GDP 目标增速 的 90%（3.6%）	按 GDP 目标增速 的 80%（3.2%）
一	土地出让净收益	129,550.04	126,570.31	123,656.92
二	项目运营净收益	8,956.65	8,956.65	8,956.65
三	总收益	138,506.69	135,526.96	132,613.57
四	债券本息支出	91,000.00	91,000.00	91,000.00
五	本息覆盖倍数	1.52	1.49	1.46

本期债券投资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入和项目运营收入。从上表可以看出，按照茌平区 2022 年 GDP 目标增速（4.0%）的 100%、90%、80%计算的郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期收益本息覆盖倍数分别为 1.52、1.49、1.46。

四、结论

经上述测算，在对本期郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的专项债券项目，在土地出让价格分别以茌平区 2022 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和项目运营收入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、风险分析

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。

（一）与项目建设有关的风险

1.风险因素识别

（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）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。

（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。

2.风险防范对策

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）项目前期，应认真做好招标工作，择优选择设计单位、施工队伍及设备材料供应商，规范签订合同。

（2）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，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现。

（3）项目建设完成后，及时分析投资各项指标完成情况，制定好运营计划。

（二）与项目收益相关的风险

1.利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国

际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的实际投资收益产生相应不确定性。

2.流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3.运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

4.偿付风险

本期专项债券按照《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）规定，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为出让土地收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。本期专项债券偿付资金主要来自于出让土地收益和建设项目运营收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但运营收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

5.税务风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得专项债券利息

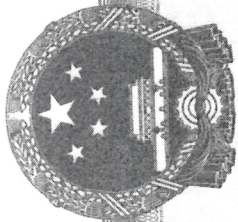
收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。

六、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。



营业执照

(副本)

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、监
备案、许可、监
管信息



统一社会信用代码

91370883MA3TTX6728 2-2

名称	新联谊会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所	成立日期	2020 年 08 月 24 日
类型	特殊普通合伙企业分支机构	营业期限	2020 年 08 月 24 日至 日
负责人	张黎楷	营业场所	山东省济宁市邹城市凫山街道凫山路北首899号



经营范围
一般项目：税务服务；财务咨询；企业管理咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：从事会计师事务所业务（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，具体经营项目以审批结果为准）（在总公司经营范围从事经营活动）



登记机关

2020 年 08 月 24 日

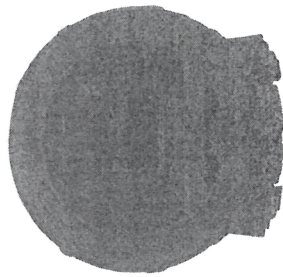
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 5004076



会计师事务所分所

执业证书



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》。

名称: 新联谊会计师事务所(特殊普通合伙) 济宁分所

负责人: 张黎楷

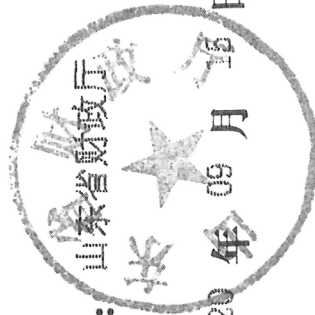
经营场所: 山东省济宁市邹城市崑山街道崑山路北首889号

分所执业证书编号: 370100083701

批准执业文号: 鲁财协(2001)96号

批准执业日期: 2001-12-31

发证机关:



中华人民共和国财政部制

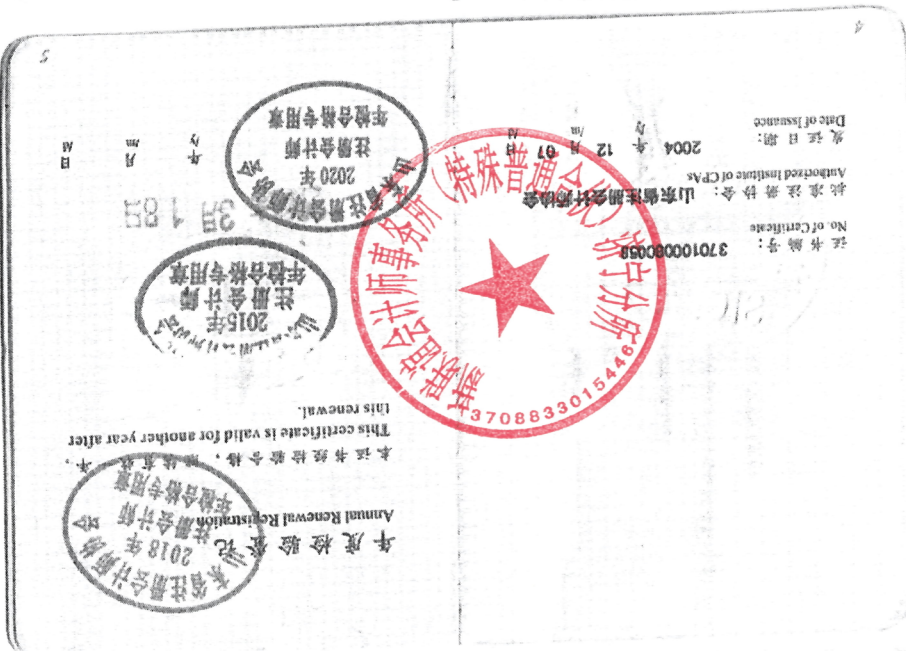


姓名: 高朝江
 性别: 男
 出生日期: 1978-08-18
 工作单位: 新嘉源会计师事务所有限公司
 身份证号码: 370613760618151
 Identity card No.

证书编号: 3701000000038
 批准注册协会: 山东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2004 年 12 月 07 日
 Date of Issuance

年度检验登记 2018 年
 注册会计师 年检合格专用章
 年度检验合格令格, 继续有效。
 This certificate is valid for another year after
 Annual Renewal Registration

2015 年
 注册会计师 年检合格专用章
 2020 年
 注册会计师 年检合格专用章

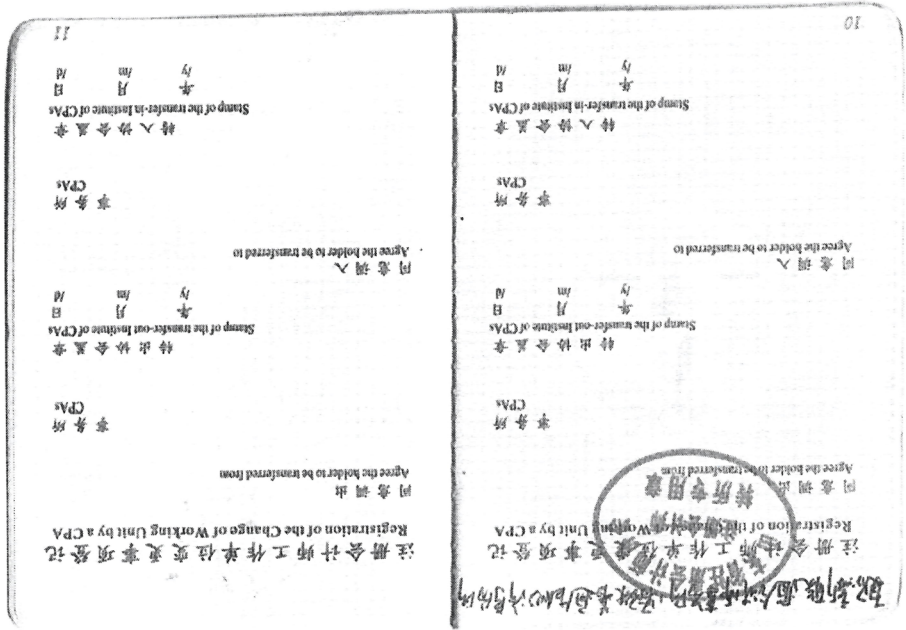


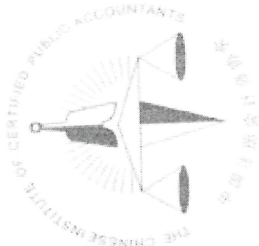
注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA
 同意调出
 Agree the holder to be transferred from
 事务所
 CPAs

同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 年 月 日

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 年 月 日





姓名: 张强
 Full name: Zhang Qiang
 Sex: 男
 Date of birth: 1981-09-05
 Working unit: 普合通会计师事务所(特殊普通合伙) 济宁分所
 Identity card No.: 341021198109050755

年度检验登记
 Annual Inspection Registration



此证书自检验合格之日起有效一年
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



证书编号: 37020010014
 No. of certificate

批准注册协会: 山东注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Shandong Institute of CPAs
 发证日期: 2004 年 12 月 07 日
 Date of issuance