

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(二期)-2022 年山东省政府专项债券(十二期)聊城市东
昌府区新建郑州至济南铁路濮阳至济南段项目(东昌府区段)

项目收益与融资平衡

专项评价报告

聊正坤专审字(2022)第 02-001 号

委托单位:聊城市东昌府区交通运输局

评价单位:聊城正坤有限责任会计师事务所



评价日期:二〇二二年二月七日

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二期）
-2022 年山东省政府专项债券（十二期）聊城市东昌府区新建郑
州至济南铁路濮阳至济南段项目（东昌府区段）

项目收益与融资平衡

专项评价报告

聊正坤专审字（2022）第 02-001 号

我们接受委托，对 2022 年山东省交通水利及市政产业园发展专项债券（二期）—2022 年山东省政府专项债券（十二期）聊城市东昌府区新建郑州至济南铁路濮阳至济南段项目（东昌府区段）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，认为聊城市东昌府区新建郑州至济南铁路濮阳至济南段（以下简称“郑济高铁”）（东昌府区段）征迁项目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：

郑济高铁（东昌府区段）征迁项目总投资 147,248.41 万元，其中项目资本金（不含专项债券）74,048.41 万元，拟发行专项债券 73,200.00 万元（其用作项目资本金）。

（1）2020 年 5 月发行专项债券 26,200.00 万元（全部用作资本金），期限 15 年，票面利率 3.43%，付息频率 6 月/次，到期日 2035 年 5 月；

（2）2020 年 9 月发行专项债券 15,000.00 万元（全部用作资本金），期限 15 年，票面利率 3.43%，付息频率 6 月/次，到期日 2035 年 9 月；

（3）2021 年 9 月发行专项债券 10,000.00 万元（全部用作资本金），期限 10 年，票面利率 3.11%，付息频率 6 月/次，到期日 2031 年 9 月；

（4）2021 年 10 月发行专项债券 10,000.00 万元（全部用作资本金），期限 10 年，票面利率 3.24%，付息频率 6 月/次，到期日 2031 年 10 月；

（5）2022 年 2 月拟发行专项债券 12,000.00 万元，（全部用作资本金），期限 10 年。假设新发行的专项债券票面利率 4.20%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

在专项债券存续期间，应还本付息情况如下：

单位：万元

年份	期初本金	本年增加	本年偿还	期末本金	已发债利息	本次发债利息
2020 年		41,200.00		41,200.00	449.33	
2021 年	41,200.00	20,000.00		61,200.00	1,465.66	
2022 年	61,200.00	12,000.00		73,200.00	2,100.66	252.00
2023 年	73,200.00			73,200.00	2,100.66	504.00
2024 年	73,200.00			73,200.00	2,100.66	504.00
2025 年	73,200.00			73,200.00	2,100.66	504.00
2026 年	73,200.00			73,200.00	2,100.66	504.00
2027 年	73,200.00			73,200.00	2,100.66	504.00
2028 年	73,200.00			73,200.00	2,100.66	504.00
2029 年	73,200.00			73,200.00	2,100.66	504.00
2030 年	73,200.00			73,200.00	2,100.66	504.00
2031 年	73,200.00		20,000.00	53,200.00	2,100.66	504.00
2032 年	53,200.00		12,000.00	41,200.00	2,100.66	252.00
2033 年	41,200.00			41,200.00	2,100.66	
2034 年	41,200.00			41,200.00	2,100.66	
2035 年	41,200.00		41,200.00		2,100.66	
合计		73,200.00	73,200.00		31,324.23	5,040.00

项目以聊城市东昌府区项目附近具备出让条件的预期土地出让收入项目自身运营收入作为偿债资金来源。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	148,467.38	144,971.82	141,559.86
二	项目运营净收益	1,320.00	1,320.00	1,320.00
三	总收益	149,787.38	146,291.82	142,879.86
四	债券本息支出	109,564.23	109,564.23	109,564.23
	债券本金	73,200.00	73,200.00	73,200.00
	债券利息	36,364.23	36,364.23	36,364.23
五	本息覆盖倍数	1.37	1.34	1.30

从上表可以看出,按照聊城市东昌府区 2022 年 GDP 目标增速(4%) 的 100%、90%、80%计算的聊城市郑济高铁(东昌府区段)征迁项目总债务融资本息覆盖倍数分别为 1.37、1.34、1.30。

根据前述对本次郑济高铁(东昌府区段)征迁项目未来收益数据的合理预测,在专项债券本次发行期限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稳定性和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。

聊城正坤有限责任会计师事务所



中国 • 聊城

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2022 年 2 月 07 日

附件：

郑济高铁（东昌府区段）征迁项目政府专项债券

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

郑济高铁（东昌府区段）征迁项目以项目指定的预期土地出让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、聊城市东昌府区 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

- 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、国家现行利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；项目运营收入能够预期实现；
- 7、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；

- 7、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；
- 8、项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- 9、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）项目概况

新建郑州至济南铁路濮阳至济南段项目（以下简称“该项目”或“项目”）由中华人民共和国国家发展和改革委员会于2019年7月16日对该项目予以备案（项目代码：2017-000052-53-01-002133），同意项目建设。

该项目中的聊城市东昌府区段实施单位为聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司，统一社会信用代码：91371500694423015A，地址：山东省聊城市东昌府区嘉明经济开发区嘉明路5号606室，经营范围：政府授权范围内的国有资产运营；政府投融资项目管理；受区政府委托，对城乡基础设施和重大重点工程进行投资和开发建设；城乡闲置国有土地开发整理、熟化；参与城中村、城乡改造和廉租房建设；建筑节能技术和新能源利用项目的实施推广；房地产、旅游景区、工业园区及厂房的开发、建设及经营；物业管理；景区基础设施及配套设施的建设；园林景观工程设计、施工。房屋租赁；组织文化艺术交流活动；以自有资金对养老项目进行投资；教育信息咨询服务；以自有资金对教育项目进行投资。（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）。

1、郑济高铁及山东段概况

新建郑州至济南铁路位于河南省东北部和山东省西部，连接河南、山

东两省省会，线路成西南东北走向。郑州至济南铁路濮阳至济南段，西起河南省濮阳市濮阳东站，途径濮阳市濮东产业聚集区、华龙区、清丰县、南乐县至豫鲁省界，进入山东省后途径聊城市的莘县、阳谷县、东昌府区、东昌府县及德州市的齐河县和济南市的长清区、市中区、槐荫区，接轨于济南枢纽济南西站，正线全长 209.65km 全线共设车站 6 座，分别为南乐站、莘县站、聊城西站、东昌府南站、长清站和接轨站济南西站。郑济铁路连接中原城市群和山东半岛城市填补了郑州、济南间快速铁路空白，沿线既有较强的客运需求，也有一定的货运需求。可行性研究方案采用客运专线建设方案。

郑济高铁项目是形成我国东中部地区向西连接云南、新疆出境通道，实现国家一带一路版略的需要；是沟通东部沿海地区与中原、西部城市群，助力中原崛起、振兴西部大开发的需要；是促进沿线城市城镇化进程，满足中原城市群、山东半岛城市群城际运输的需要；是进一步开发沿线旅游资源，适应社会经济又好又快发展的需要；也是实施可持续发展战略，节约资源、保护环境的需要。

新建铁路郑州至济南铁路工程山东段，线路西起河南省与山东省省界，途经聊城市的莘县、阳谷县、东昌府区、东昌府县及德州市的齐河县和济南市的长清区、市中区、槐荫区、天桥区，接轨于济南枢纽济南西站和济南站，正线全长 169.694 公里，其中聊城市境内正线长度 115.271 公里，德州市境内正线长度 20.48 公里，济南市境内正线长度 33.873 公里。全线新设车站 4 座，分别为莘县站、聊城西站、东昌府南站、长清站，连通济南枢纽济南站和济南西站。线路相关联络线：济南站上行联络线线路长度 4.212 公里；济南站下行联络线线路长度 3.801 公里；济南西第二动车运用所及动车走行线线路长度 6.81 公里；济南站至济南东站增三、四线线路长度 6.2 公里。



2、项目主要批复文件

2018年10月19日山东省住房和城乡建设厅《关于新建铁路郑州至济南铁路工程山东段的选址意见》原则同意新建铁路郑州至济南铁路工程山东段选址。

2019年2月2日，自然资源部《关于新建铁路郑州至济南铁路山东段工程建设用地预审意见的复函》，原则同意用地预审。

2019年3月山东省发展和改革委员会《关于新建郑州至济南铁路山东段社会稳定风险评估意见的复函》，同意本项目采取相关措施后的社会稳定风险等级为低风险的建议。

2019年6月中国铁路设计集团有限公司编制了《新建铁路郑州至济南铁路濮阳至济南段可行性研究报告》。

2019年7月16日国家发展和改革委员会《关于新建郑州至济南铁路濮阳至济南段可行性研究报告的批复》（发改基础[2019]1231号）同意新建郑州至济南铁路濮阳至济南段。线路正线全长209.70公里，设站7座，其中新建5座。项目投资估算总额409.30亿元，其中工程投资386.50亿元，动车组购置费22.80亿元。

其中：新建郑州至济南铁路（山东段）工程投资估算总额355.4亿元，技术经济指标为20918万元/正线公里。其中：静态投资316.9亿元，技术经济指标为18654万元/正线公里，建设期投资贷款利息15.3亿元，动车组购置费22.8亿元，铺底流动资金0.32亿元。

3、聊城及东昌府区段投资

为加快推动聊城段分县区征迁工程的进展，2020年4月23日，济青高速铁路有限公司出具了《关于郑济高铁聊城段征拆数量和投资估算有关情况的复函》（济青高铁函[2020]123号），出具了“郑济高铁（聊城段）征迁工程量及投资明细表”。聊城段征迁工程概算投资260,037.00万元。

东昌府区段铁路总里程 35.68 公里，工程用地 2,366 亩，拆迁占地面积 271,366m²，其中民房面积为 207,743 m²，厂矿企业及学校面积为 63,623m²。结合东昌府区段概算投资费用及实际投资金额项目总投资 147,248.41 万元。

其中：土地征用补偿费 60,696.00 万元，拆迁补偿费 84,461.41 万元，征地拆迁工作经费 1,053.00 万元，用地勘界费 27.00 万元，压覆矿产资源（探矿权）106.00 万元，既有建筑物拆除后的垃圾清运 905.00 万元。

目前项目施工单位正在施工，2020 年 3 月开工，计划 2024 年 1 月完成建设。

项目	单位	工程数量聊城段合计	其中：聊城市东昌府区	投资费用	
				聊城段合计	其中：聊城市东昌府区投资
（一）土地征用补偿费	亩	5,416.00	2,366.00	116,365.00	60,696.00
1. 铁路工程用地	亩	5,416.00	2,366.00	115,231.00	60,345.00
（1）路外	亩	5,416.00	2,366.00	115,231.00	60,345.00
2. 改移道路/沟渠用地				1,134.00	351.00
（二）拆迁补偿费			271,366.00	136,912.00	84,461.41
1. 建筑物	m ²	467,038.00	271,366.00	81,108.00	62,866.11
（1）房屋	m ²	467,038.00	207,743.00	48,415.00	50,214.86
①民房	m ²	357,538.00	63,623.00	37,483.00	27,239.90
②厂矿企业及学校	m ²	109,500.00	2,366.00	10,932.00	7,944.71
（2）其他建筑物				11,152.00	4,315.06
（3）树木赔偿				2,531.00	979.33
（4）重大拆迁				19,011.00	7,356.86

2. 通讯线路				3,094.00	1,196.96
3. 电力线路				42,977.00	16,631.11
4. 汽油管线				6,760.00	2,615.30
5. 给排水管线				2,975.00	1,151.93
(三) 征地拆迁工作经费				3,403.00	1,053.00
(四) 用地勘界费				88.00	27.00
(五) 压覆矿产资源(探矿权)				342.00	106.00
(六) 既有建筑物拆除后的垃圾清运				2,926.00	905.00
合计				260,037.00	147,248.41

郑济高铁（东昌府区段）投资情况如下：

2、资金筹措

东昌府区段投资费用 147,248.41 万元。其中项目资本金（不含专项债券）74,048.41 万元，拟发行专项债券 73,200.00 万元（用作项目资本金）：

（1）2020 年 5 月发行专项债券 26,200.00 万元（全部用作资本金），期限 15 年，票面利率 3.43%，付息频率 6 月/次，到期日 2035 年 5 月；

（2）2020 年 9 月发行专项债券 15,000.00 万元（全部用作资本金），期限 15 年，票面利率 3.43%，付息频率 6 月/次，到期日 2035 年 9 月；

（3）2021 年 9 月发行专项债券 10,000.00 万元，（全部用作资本金），期限 10 年，票面利率 3.11%，付息频率 6 月/次，到期一次性偿还本金；

（4）2021 年 10 月发行专项债券 10,000.00 万元（全部用作资本金），期限 10 年，票面利率 3.24%，付息频率 6 月/次，到期一次偿还本金；

(5)2022 年 2 月拟发行专项债券 12,000.00 万元（全部用作资本金），期限 10 年，假设新发行的专项债券票面利率 4.20%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

专项债券的还款资金主要来源项目指定的土地预期出让收益及项目运营收益。

（二）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 5 月 8 日和 2021 年 8 月 18 日聊城市东昌府区人民政府《关于郑济高铁（东昌府区段）征迁项目专项债券指定还款地块的说明》，本次专项债券项目主要收益来源为指定地块预期土地出让收益。2020 年 5 月 8 日聊城市东昌府区人民政府《关于郑济高铁（东昌府区段）征迁项目专项债券指定还款地块的说明》中指定地块位于聊城市东昌府区西二环辅路以西，侯西路以西，凤城街以北，十里营街以南，面积 11.06 公顷（合 165.9 亩），住宅用地。该地块已纳入聊城市东昌府区土地储备计划。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。根据储备土地供应计划，上述地块拟在 2030 年前作为住宅用地挂牌出让。

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。

2021 年 8 月 18 日聊城市东昌府区人民政府《关于郑济高铁（东昌府区段）征迁项目专项债券指定还款地块的说明》中指定地块位于聊城市东昌府区侯营镇汇兴街南、同创路西、裕民街北、火炬路东，面积 7.25 公顷

(合 108.75 亩)，商业用地。该地块已纳入聊城市东昌府区土地储备计划。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。根据储备土地供应计划，上述地块拟在 15 年内作为商业用地挂牌出让。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。

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，参考聊城市东昌府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，按聊城市东昌府区 2022 年 GDP 预期增速与 2020-2022 年 GDP 年均增速孰低确定目标增长率。按上述方法确定聊城市东昌府区 2021 年 GDP 的目标增速如下：预计 2022 年 GDP 目标增长率的 100%为 4%，90%为 3.6%，80%为 3.2%。

(2) 测算附近区域近期已成交土地平均价格

A、经查询聊城市公共资源交易中心土地出让，参考东昌府城区近年住宅用地的地成交价格，确定项目指定土地出让价格。

宗地编号	宗地位置	土地用途	成交价（万元）	成交时间	面积（亩）	金额（万元/亩）
聊自然资规告字[2021]0701号 2019-111	财干路以南、二干路以西	城镇住宅-普通商品房住房用地	49,426.00	2021.7	64.32	768.44

聊自然资规 公示字 [2021]0102 2020-125	西关街以北、湖 滨西路以西	城镇住宅-普通商 品住房用地	20,795.00	2021.1	19.68	1,056.41
聊自然资规 告字 [2020]0603 号 2019-132	香江路南、建设 路北、卫育路 东、柳园路西	城镇住宅用地	111,517.00	2020.7	298.85	373.15
聊自然资规 告字 [2020]0602 号 2020-77	财干路以北、二 干路以西	城镇住宅用地	86,429.00	2020.7	189.90	455.14
聊自然资规 告字 [2020]0501 号 2019—30	市文化宫北侧、 兴华东路南	城镇住宅用地	4,218.00	2020.6	10.17	414.81
聊自然资规 告字[2019] 1201 号 2019-127	财干路以南、董 付路以西	城镇住宅用地	56,068.00	2020.1	134.51	416.84
聊自然资规 告字 [2019]1104 号 2019-128	财干路北、向阳 路以西	城镇住宅用地	38,249.00	2019.12	111.40	343.36
	合计		366,702.00		828.83	442.43

经比较，本次以近年住宅用地的平均成交价格 442.43 万元/亩作为参考,考虑预期的 GDP 增长率，测算交易当期住宅用地的成交价格。

B、经查询聊城市公共资源交易中心土地出让，参考东昌府城区近年商

业用地的土地成交价格，确定项目指定土地出让价格。

宗地编号	宗地位置	土地用途	成交价 (万元)	成交时间	面积 (亩)	万元/亩
聊自然资规告 [2021]0802 号 2021-83	东昌路以北、 健康路以西	零售商业用地	2312	2021.7	4.608	501.74
聊自然资规告 [2021]0609 号 2021-64	西二环路西、 西二环辅路 以东、侯营 街以北	零售商业用地	2523	2020.7	4.2045	600.07
聊自然资规告 [2020]0605 号 2020-22	南二环路北、 同创路以西	零售商业用地	2699	2020.6	4.4985	599.98
合计			7534		13.311	567.26

经比较，本次以近年商业用地的平均成交价格 567.26 万元/亩作为参考，考虑预期的 GDP 增长率，测算交易当期商业用地的成交价格。

(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。假设指定的住宅用地 165.9 亩和商业用地 108.75 亩，自债券存续期的 2025 年、2030 年分别两次挂牌出让，并当年完成交易。

2025 年出让住宅用地收入如下： 金额单位：万元

2025 年（出让住宅用地）	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%）
可出让土地面积（亩）	50	50	50
预计土地单价（万元/亩）	497.67	491.95	486.28

土地出让收入	24,883.68	24,597.66	24,313.85
扣除：政府各类基金	2,770.85	2,739.00	2,707.39
其中：国有土地收益基金	1,244.18	1,229.88	1,215.69
教育资金	497.67	491.95	486.28
农田水利资金	497.67	491.95	486.28
廉租住房建设资金	497.67	491.95	486.28
农业土地开发资金	33.66	33.27	32.89
土地出让净收益	22,112.83	21,858.66	21,606.45

2030 年出让住宅用地收入如下：

金额单位：万元

2030 年（出让住宅用地）	按 GDP 目标增的 100%（4%）	按 GDP 目标增速的 90%（3.6%）	按 GDP 目标增速的 80%（3.2%）
可出让土地面（亩）	115.90	115.90	115.90
预计土地单价（万元/亩）	605.50	587.11	569.22
土地出让收入	70,176.99	68,046.54	65,972.90
扣除：政府各类基金	12,005.15	11,643.56	11,288.73
其中：国有土地收益基金	3,508.85	3,402.32	3,298.65
教育资金	2,807.08	2,721.87	2,638.92
农田水利资金	2,807.08	2,721.87	2,638.92
廉租住房建设资金	2,807.08	2,721.87	2,638.92
农业土地开发资金	75.07	75.65	73.34
土地出让净收益	58,171.83	56,402.98	54,684.17

2025 年出让商业用地收入如下：

金额单位：万元

2025 年（出让商业用地）	按 GDP 目标增的 100%（4%）	按 GDP 目标增速的 90%（3.6%）	按 GDP 目标增的 80%（3.2%）
可出让土地面积（亩）	50	50	50
预计土地单价（万元/亩）	638.09	630.76	623.48

土地出让收入	31,904.52	31,537.80	31,173.91
扣除：政府各类基金	3,840.79	3,768.35	3,697.02
其中：国有土地收益基金	1,725.41	1,692.47	1,660.05
教育资金	690.15	676.99	664.02
农田水利资金	690.15	676.99	664.02
廉租住房建设资金	690.15	676.99	664.02
农业土地开发资金	44.91	44.91	44.91
土地出让净收益	28,063.73	27,769.45	27,476.89

2030 年出让商业用地收入如下：

金额单位：万元

2030 年（出让商业用地）	按 GDP 目标增的 100%（4%）	按 GDP 目标增速的 90%（3.6%）	按 GDP 目标增速的 80%（3.2%）
可出让土地面积（亩）	58.75	58.75	58.75
预计土地单价（万元/亩）	776.33	752.77	729.83
土地出让收入	45,609.65	44,225.02	42,877.32
扣除：政府各类基金	5,490.67	5,284.31	5,084.97
其中：国有土地收益基金	2,466.59	2,373.33	2,283.27
教育资金	986.62	949.33	913.31
农田水利资金	986.62	949.33	913.31
廉租住房建设资金	986.62	949.33	913.31
农业土地开发资金	64.20	62.98	61.77
土地出让净收益	40,118.98	38,940.72	37,792.35

B、项目运营收益预测

假定郑济高铁 2024 年 1 月投入运行，东昌府区段在高铁线路安全距离设置大型广告牌（10mX5m） 22 个。假定每个广告牌年收入扣除成本费用后的年净收益为 5 万元，经营期每年收益 110 万元。

C、项目资金流量

在专项债券存续期内，项目资金流量如下：

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1. 现金流入	73,072.91	45,389.90	28,785.60	0.00	110.00	49,738.12
运营收入					110.00	110.00
专项债券资本金	41,200.00	20,000.00	12,000.00			
自有资本金	31,872.91	25,389.90	16,785.60			
土地收益						49,628.12
2. 现金流出	38,649.33	21,465.66	22,352.66	24,604.66	17,604.66	34,653.07
工程费用	38,200.00	20,000.00	20,000.00	22,000.00	15,000.00	32,048.41
债券利息	449.33	1,465.66	2,352.66	2,604.66	2,604.66	2,604.66
债券本金						
3. 期初现金		34,423.58	58,347.82	64,780.76	40,176.10	22,681.44
4. 期内现金变动	34,423.58	23,924.24	6,432.94	-24,604.66	-17,494.66	15,085.05
5. 期末现金	34,423.58	58,347.82	64,780.76	40,176.10	22,681.44	37,766.49

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1. 现金流入	110	110	110	110	95,453.70	110
运营收入	110	110	110	110	110	110
专项债券						
资本金						
土地收益					95,343.70	
2. 现金流出	2,604.66	2,604.66	2,604.66	2,604.66	2,604.66	22,604.66
工程费用						
债券利息	2,604.66	2,604.66	2,604.66	2,604.66	2,604.66	2,604.66
债券本金						20,000.00
3. 期初现金	37,766.49	35,271.83	32,777.17	30,282.51	27,787.85	120,636.89
4. 期内现金变动	-2,494.66	-2,494.66	-2,494.66	-2,494.66	92,849.04	-22,494.66
5. 期末现金	35,271.83	32,777.17	30,282.51	27,787.85	120,636.89	98,142.23

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1. 现金流入	110.00	110.00	110.00	110.00
运营收入	110.00	110.00	110.00	110.00
专项债券				

资本金				
土地收益				
2. 现金流出	14,352.66	2,100.66	2,100.66	43,300.66
工程费用				
债券利息	2,352.66	2,100.66	2,100.66	2,100.66
债券本金	12,000.00			41,200.00
3. 期初现金	98,142.23	83,899.57	81,908.91	79,918.25
4. 期内现金变动	-14,242.66	-1,990.66	-1,990.66	-43,190.66
5. 期末现金	83,899.57	81,908.91	79,918.25	36,727.59

注：2020年3月开工，2024年1月开始运营。

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	148,467.38	144,971.82	141,559.86
二	项目运营净收益	1,320.00	1,320.00	1,320.00
三	总收益	149,787.38	146,291.82	142,879.86
四	债券本息支出	109,564.23	109,564.23	109,564.23
	债券本金	73,200.00	73,200.00	73,200.00
	债券利息	36,364.23	36,364.23	36,364.23
五	本息覆盖倍数	1.37	1.34	1.30

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，按照聊城市东昌府区 2022 年 GDP 目标增速(4%)的 100%、90%、80%计算的郑济高铁(东昌府区段)征迁项目总债务融资本息覆盖倍数分别为 1.37、1.34、1.30。

四、结论

经上述测算，在对本期郑济高铁(东昌府区段)征迁项目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聊城市东昌府区 2022 年目标增速的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让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、使用限制

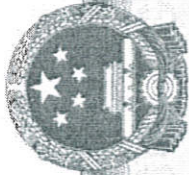
1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途，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评价委托方所有，因使用不当所造成的风险与本所及注册会计师无关。

聊城正坤有限责任会计师事务所

2022 年 2 月 7 日



营业执照

(副本)

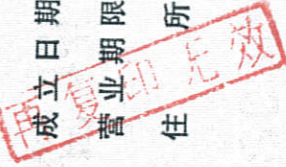
1-1

统一社会信用代码
913715004951756537

扫描二维码，
国家企业信用信息公示系统，
多登记、多备案、可、监管信息



名称	聊城正坤会计师事务所(自然人投资或控股)	注册资本	壹佰零捌万元整
类型	有限责任公司	成立日期	2000年01月03日
法定代表人	高兴福	营业期限	2000年01月03日至 年 月 日
经营范围	会计报表审计、财务报表审计、经济收益查证、注册资本(金)验证、经济案件鉴定及破产清算审计、建设工程预决算审计、代理记账、培训审计、财务分析及管理咨询服务、建设项目建议书及可行性研究投资估算、项目经济评价报告。(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)		
住所	山东省聊城经济技术开发区东城办事处东昌东路177号当代国际广场核心商务区9A号楼4层0406号		



登记机关

2021年11月1日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://sd.gsxt.gov.cn>

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。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0015833

说明

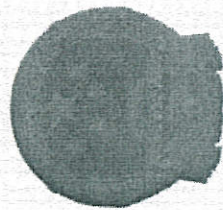
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

中华人民共和国财政部制

再复印无效



会计师事务所

执业证书



名称: 正声坤源会计师事务所
首席合伙人: 高兴福
主任会计师: 山东省聊城市开发区东城办事处
经营场所: 东昌东路 177 号当代国际广场核
心商务区 9A 号楼 4 层 0406 号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 37130007

批准执业文号: 鲁财会协字[1999]193号

批准执业日期: 1999年12月24日



姓名 高兴福

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1955-11-27

Date of birth

工作单位 聊城正坤有限责任会计师事务所

Working unit

身份证号码 372501551127205

Identity card No.



再复印无效

证书编号: 37300070001

No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会

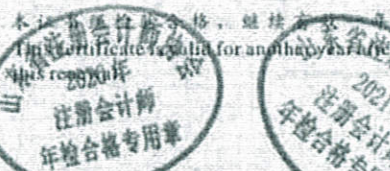
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998 年 03 月 13 日

Date of Issuance

年度检验登记 注册会计师

Annual Renewal Registration



本证书经检验合格, 继续有效

注册会计师
年检合格专用章

2021年
注册会计师
年检合格专用章



注册会计师
年检合格专用章

2017年02月23日

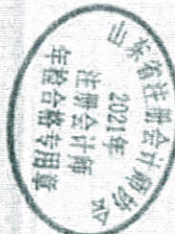
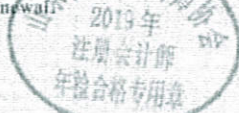


姓 名 贾力
Full name 男
性 别
Sex
出生日期 1964-11-24
Date of birth
工作单位 聊城正坤有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码 372601841124155
Identity card No.



再复印无效

此证书经年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 37300060005
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: 1998年 03月 13日
Date of Issuance

2017年02月28日