

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）淄博市市
本级职业教育产教融合实训基地建设
项目收益与融资平衡专项评价报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

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）淄博市市本级职业教育产教融合实训基地建设项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：致同专字（2022）第371C000612号

客户名称：淄博市财政局

报告日期：2022-02-16

签字注册会计师：何峰（CPA：370300010008）
崔晓丽（CPA：110101300388）



0105312022021610765146

报告文号：致同专字（2022）第371C000612号

事务所名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）
济南分所

事务所电话：0531-68978051

传真：0531-68978060

通讯地址：山东省济南市高新区华创观礼中心4号楼11层

电子邮件：wangzongpeil@cn.gt.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.sdcpcpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。

目 录

项目收益与融资平衡专项评价报告	1-2
附件：项目收益与融资平衡专项评价说明	1-9

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) 淄博市市本
级职业教育产教融合实训基地建设
项目收益与融资平衡专项评价报告

致同专字（2022）第 371C000612 号

山东省财政厅：

我们接受委托，对淄博市财政局拟申请发行政府专项债券的淄博职业教育产教融合实训基地建设项目收益与融资平衡情况进行评价，并出具专项评价报告。

我们的评价是依据《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》等文件的规定进行，同时参考了《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》的部分要求。淄博职业教育产教融合实训基地建设项目的实施单位淄博市城市资产运营有限公司（以下简称“项目单位”）对项目收益预测及其所依据的假设负责，这些假设已在后附的项目收益与融资平衡情况专项评价说明中做出披露。

在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，我们认为本次评价的淄博职业教育产教融合实训基地建设项目的预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，可以采取发行项目收益与融资平衡的方式完成资金筹措。

总体评价结果如下：

单位：万元

项目名称	拟发行额度（期限 10 年）	净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
淄博职业教育产教融合实训基地建设项目	180,300.00	297,519.98	246,823.60	1.21

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测的收益与融资平衡情况存在差异。

本专项评价是对淄博职业教育产教融合实训基地建设项目预测数据相关假设合理性的评价，并非对预测数据承担保证责任。专项评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。预测数据和评价结论的使用权归委托方所有，因使用不当造成的后果与本会计师事务所和执业的注册会计师无关。

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)
济南分所



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二二年二月十六日

**附件：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)淄博市市本级职业
教育产教融合实训基地建设**

项目收益与融资平衡专项评价说明

一、基本情况

本期淄博职业教育产教融合实训基地建设项目专项债券计划发行金额为50,000.00万元(按照专项债券分期发行计划,本项目拟申请发行专项债券180,300.00万元,其中2021年4月已发行51,300.00万元,2021年5月已发行14,000.00万元,本期拟申请发行50,000.00万元,2022年拟继续申请发行65,000.00万元),利息按照相关规定每半年支付一次,到期后一次性偿还本金。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)规定进行本项目发行使用管理,并纳入政府性基金预算管理,专项用于淄博职业教育产教融合实训基地建设项目(以下简称“本项目”):

1、项目单位资格

项目单位基本情况:淄博市城市资产运营有限公司,法定代表人刘在东。公司成立于2003年7月,注册资本60亿元,由淄博市人民政府批准成立。公司为市财政局直接管理的国有独资公司,主要承担城(乡)基础设施和交通设施建设项目投资,受市政府委托管理运营部分国有资产,进行土地整理开发。经营范围为一般项目:以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服务;土地整治服务;陆地管道运输;专用设备修理;仪器仪表销售;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;停车场服务。(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)许可项目:建设工程施工;房地产开发经营;矿产资源(非煤矿山)开采;天然水收集与分配;自来水生产与供应;热力生产和供应;特种设备设计。(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)。

2、项目概述

淄博职业教育产教融合实训基地建设项目,位于淄博大学城联通路以南、学府路以东、广州路(规划西十五路)以西,杏元子村苗圃及周边位置。

2021年4月,淄博市城市资产运营有限公司向淄博市周村区发展和改革局提报《关于淄博职业教育产教融合实训基地建设项目立项变更的请示》(淄城资发【2021】48号),申请将项目立项主体由淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司变更为淄博市城市资产运营有限公司,立项内容变更为建筑面积270896平方米,包括实验实训楼A、综合楼、体育馆、食堂、活动中心、学生宿舍等,配

套建设智慧校园智能化工程、特殊门道系统、标识标牌、大门、围墙、道路及铺装、运动场、室外管线及设施等室外工程，总投资调整为 235929 万元。淄博市周村区发展和改革局经审核后，同意了淄博市城市资产运营有限公司的上述立项变更申请。项目建设期为 2021 年至 2023 年。本期拟申请专项债券资金优先用于道路、管线等“七网”相关建设内容。

项目总投资 235,929.00 万元，其中项目资本金 55,629.00 万元，计划通过发行债券募集 180,300.00 万元。其中 2021 年 4 月已申请发行 51,300.00 万元，债券利率 3.42%；2021 年 5 月已申请发行 14,000.00 万元，债券利率为 3.36%；本期拟申请发行 50,000.00 万元，2022 年拟继续申请发行 65,000.00 万元，假设债券利率为 3.85%，期限 10 年。

二、项目收益及现金流入基本假设

- 1、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）规定进行本项目发行使用管理，无重大不合规事项；
- 2、国家及地方现行的法律法规、监管政策、财政政策、政府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、相关的税收制度和税收政策无重大变化；
- 5、制定的项目建设计划能够顺利执行；
- 6、物价水平在正常范围内变动；
- 7、项目可用于偿还债券的息前净现金流量按计划全部用于归还债券本息；
- 8、本项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划；工程项目竣工验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；
- 9、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益、政府补助等能够顺利执行；
- 10、发行人拟定的本期债券项目收入计划以及可用于偿还债券的净收益能够顺利执行；
- 11、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。

三、融资情况

- 1、资金充足性

本项目总投资额 235,929.00 万元，项目资本金 55,629.00 万元，计划申请发行专项债券 180,300.00 万元。淄博职业教育产教融合实训基地建设项目正在实施中，项目建设中根据资金需求及融资进度、成本等变化进行科学、合理的调整。

根据整体融资情况，本期淄博职业教育产教融合实训基地建设项目专项债券计划发行金额为 50,000.00 万元（按照专项债券分期发行计划，本项目拟申请发行专项债券 180,300.00 万元，其中 2021 年 4 月已发行 51,300.00 万元，债券利率 3.42%；2021 年 5 月已发行 14,000.00 万元，债券利率为 3.36%；本期拟申请发行 50,000.00 万元，2022 年拟继续申请发行 65,000.00 万元），期限 10 年，按照预测年利率 3.85% 进行测算。预计专项债券利息共计 66,523.60 万元。本项目融资与还本付息情况：

单位：万元						
年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	付息合计	当期还本 付息合计
2021	-	65,300.00	-	65,300.00	1,112.43	1,112.43
2022	65,300.00	115,000.00	-	180,300.00	4,438.61	4,438.61
2023	180,300.00	-	-	180,300.00	6,652.36	6,652.36
2024	180,300.00	-	-	180,300.00	6,652.36	6,652.36
2025	180,300.00	-	-	180,300.00	6,652.36	6,652.36
2026	180,300.00	-	-	180,300.00	6,652.36	6,652.36
2027	180,300.00	-	-	180,300.00	6,652.36	6,652.36
2028	180,300.00	-	-	180,300.00	6,652.36	6,652.36
2029	180,300.00	-	-	180,300.00	6,652.36	6,652.36
2030	180,300.00	-	-	180,300.00	6,652.36	6,652.36
2031	180,300.00	-	65,300.00	115,000.00	5,539.93	70,839.93
2032	115,000.00	-	115,000.00	-	2,213.75	117,213.75
合计		180,300.00	180,300.00		66,523.60	246,823.60

2、资金稳定性

根据淄博市城市资产运营有限公司出具的项目收益测算表，在债券存续期内项目有较为稳定的收入。淄博职业教育产教融合实训基地建设项目实施方案中对各项收入进行了合理的预测。债券存续期内现金流入合计 297,700.28 万元，其中：租金收入 2,247.46 万元，培训收入 45,120.00 万元，土地出让收入 110,332.82 万元，政府补贴收入 140,000.00 万元。

四、收益来源

1、食堂租赁收入

淄博职业教育产教融合实训基地建设项目建成后，预计餐厅面积 1,040.00 平方米，租赁价格为 0.65 元/平方米/天，运营期第 1 年空置率 20%，运营期第 2 年空置率 15%，自运营期第 3 年起空置率 10%。

2、场地租赁收入

项目建成后预计可租赁场地面积为 10,000.00 余平方米，预计租赁价格为 0.75 元/平方米/天，运营期第 1 年空置率 20%，运营期第 2 年空置率 15%，自运营期第 3 年起空置率 10%。

3、培训收入

项目建成后将开展培训、实训业务，其中面向社会培训、实训业务预计收费标准为 2500 元/人/次，创新研发平台科研培训业务预计收费标准为 3000 元/人/次。运营期第 1 年培训比例达到 80%，第 2 年达到 85%，自运营期第 3 年起达到 90%。

4、财政补贴收入

根据淄博市人民政府出具的《关于同意使用政府补贴偿还淄博职业教育产教融合实训基地建设项目专项债券本息的批复》，财政补贴资金约 17500.00 万元/年，补贴时间为 2024 年至 2031 年。

5、土地出让收入

淄博职业教育产教融合实训基地建设项目指定地块还款来源为两个地块国有土地出让收益。地块一面积 65.44 亩，土地范围为联通路以北，天津路以东，香港路以西，齐盛路以南，土地性质为商业用地；地块二面积 116.73 亩，土地范围为妇幼南路以南，天津路以东，中润大道以北，香港路以西，土地性质为住宅用地。

土地收益及现金流入预测：

（1）土地出让价格预测

依据淄博市自然资源和规划局张店分局的土地交易信息，并查询淄博市张店区公开土地交易信息，选取项目周边地块 10 宗，参考此 10 宗土地出让价格进行预测。具体如下表：

宗地编号	位置	用途	面积 (亩)	成交日期	成交价(万元)
淄博市 2018 (增量)-张 010	张店区房宁路以东、联通路以南、天津路以西、房文路以北	商业用地	111.13	2019/1/28	39,491.00
淄博市 2018 (增量)-储张 001-04	张店区香港路以东、淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司以西、规划汇英路以南、华光路以北	商业用地	50.46	2019/6/27	30,328.00
淄博市 2018 (增量)-储张 001-01	张店区天津路以东、香港路以西、已批国有建设用地以南、规划汇英路以北	商业用地	112.37	2019/6/27	51,535.00
淄博市 2018 (增量)-储张-001-02	张店区天津路以东、香港路以西、规划汇英路以南、华光路以北	商业用地	88.08	2019/6/27	50,079.00
淄博市 2019 (增量)-储张 003-02	张店区上海路以东、心环西路以西、规划道路以南、华光路以北	商业用地	136.03	2019/9/2	84,891.00
370303100202GB00025[淄博市 2020 (增量)-张 011 号]	张店区和平路以南, 山东汇美置业有限公司以西, 淄博市张店区马尚镇西南村村民委员会以北	住宅	91.07	2020/12/24	54,766.00
370303100003GB00071[淄博市 2017 (增量)-张 023]	淄博新区北京路以东, 范荣路以北	住宅	39.54	2018/10/9	51,036.00
370303107204GB00022[淄博市 2017 (增量)-张 009 号]	淄博新区中润大道以北, 上海路以西, 妇幼南路以南, 静宁路以东	住宅	51.05	2017/9/4	46,412.00
370303100203GB00040[淄博市 2017 (增量)-张 005]	淄博新区北京路以西, 新村西路以南, 和平路以北	住宅	19.48	2018/1/8	10,130.00
370303100203GB00042[淄博市 2017 (增量)-张 006]	淄博新区北京路以西, 新村西路以南, 和平路以北	住宅	91.07	2018/1/8	49,050.00

(2) 土地出让收入预测

按融资开始日起 2027 年前全部完成国有土地挂牌交易

单位: 万元

序号	项目	地块一	地块二	合计
一	出让土地回款	33,677.51	82,462.31	116,139.82
二	用于资金平衡土地相关收益	31,993.63	78,339.19	110,332.82
1	土地出让收入	33,677.51	82,462.31	116,139.82
2	国有土地收益基金(1*5%)	1,683.88	4,123.12	5,807.00
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	31,993.63	78,339.19	110,332.82

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益为 110,332.82 万元。

五、收益与融资平衡

1、预期收入表

单位：万元					
年份	租金收入	培训收入	土地出让收入	财政补贴收入	收入合计
2024	255.03	5,120.00		17,500.00	22,875.03
2025	270.97	5,440.00		17,500.00	23,210.97
2026	286.91	5,760.00		17,500.00	23,546.91
2027	286.91	5,760.00	110,332.82	17,500.00	133,879.73
2028	286.91	5,760.00		17,500.00	23,546.91
2029	286.91	5,760.00		17,500.00	23,546.91
2030	286.91	5,760.00		17,500.00	23,546.91
2031	286.91	5,760.00		17,500.00	23,546.91
合计	2,247.46	45,120.00	110,332.82	140,000.00	297,700.28

2、预期成本测算表

根据淄博市人民政府出具的《关于同意使用政府补贴偿还淄博职业教育产教融合实训基地建设项目专项债券本息的批复》，本项目所产生的日常运营成本由财政全额拨款保障。

3、资金覆盖率

经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数	1.21
-----------------------	------

4、现金流量表

单位：万元

年度	期初余额	现金流入					现金流出				期末余额
		业务活动 收入	债券融 资金	建设投入	小计	业务活动 支出	偿还债券本金	支付债券 利息	建设支出	小计	
2021	-	-	65,300.00	45,000.00	110,300.00	65.30	-	1,112.43	50,000.00	51,177.73	59,122.27
2022	59,122.27	-	115,000.00	10,000.00	125,000.00	115.00	-	4,438.61	80,000.00	84,553.61	99,568.66
2023	99,568.66	-	-	629.00	629.00	-	-	6,652.36	85,929.00	92,581.36	7,616.30
2024	7,616.30	22,875.03	-	-	22,875.03	-	-	6,652.36	20,000.00	26,652.36	3,838.97
2025	3,838.97	23,210.97	-	-	23,210.97	-	-	6,652.36	-	6,652.36	20,397.58
2026	20,397.58	23,546.91	-	-	23,546.91	-	-	6,652.36	-	6,652.36	37,292.13
2027	37,292.13	133,879.73	-	-	133,879.73	-	-	6,652.36	-	6,652.36	164,519.50
2028	164,519.50	23,546.91	-	-	23,546.91	-	-	6,652.36	-	6,652.36	181,414.05
2029	181,414.05	23,546.91	-	-	23,546.91	-	-	6,652.36	-	6,652.36	198,308.60
2030	198,308.60	23,546.91	-	-	23,546.91	-	-	6,652.36	-	6,652.36	215,203.15
2031	215,203.15	23,546.91	-	-	23,546.91	-	65,300.00	5,539.93	-	70,839.93	167,910.13
2032	167,910.13	-	-	-	-	-	115,000.00	2,213.75	-	117,213.75	50,696.38
合计		297,700.28	180,300.00	55,629.00	533,629.28	180.30	180,300.00	66,523.60	235,929.00	482,932.90	

5、风险分析

企业发债中的潜在风险可能会有很多，关键问题就是如何防范风险，只有把风险防范放在首位，才能确保其健康、可持续发展。以下为本次专项债发行可能存在的风险及应对措施：

（1）市场风险及应对措施

市场风险指利率的变动而导致价值未预料到的潜在损失的风险，在本期专项债券存续期内，市场利率水平存在变动的可能性，市场利率的波动将给项目投资收益带来一定影响。

建设专门的利率风险管理部门，健全利率风险的管理机制，培养具有专业知识以及能力的管理人才，探索相关金融工具来规避利率变动产生的影响。

（2）价格风险及应对措施

价格风险是指由于基础资产价格变动价值变动而引起的风险，在本债券存续期内，当市场产生波动导致收入降低在很大程度上会影响本项目的收益，并且任何事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，如果没有达到预期状态则会直接影响本次预测的收益平衡。

加强企业对市场供求现状及其变化趋势的分析和预测，保证其价格能够被市场所接受，并且在商谈、签署合约时，选择合适的定价方式也能帮助企业规避部分价格风险。

（3）政策风险及应对措施

政策风险是指政府有关证券市场的政策发生重大变化或是有重要的举措、法规出台，引起证券市场的波动，从而给投资者带来的风险。国家在不同时期可以根据宏观环境的变化而改变政策，这可能会影响到本项目的收益和相关成本从而影响本项目的预测的收益平衡。

当国家宏观调控政策给公司带来风险时，这种风险的规避只能从其他渠道采取有效方法，建议公司在跟地方政府的框架协议中尽可能争取优惠政策，包括税收优惠、延长收费期限或其他补偿等。

（4）施工风险及应对措施

施工风险是施工企业组织从事生产经营活动中存在的各种风险。典型的如自然因素产生的不可预见损失，设备损坏、人员伤亡、设计变更、设备缺陷等产生的各种损失，这些都必然会对本项目产生或大或小的损失。

对于此类风险，企业应做好风险回避对策，提高施工人员安全意识，采用先进管理技术对于高风险施工配备足够的特种设备专业人员，做到风险的分散；重视工程保险的选择，通过有针对性的投保来做好风险的转移。

六、评价结论

本期发行专项债券期间各项目预期现金净流入合计 297,519.98 万元，债券本金与利息合计为 246,823.60 万元，经营净现金流覆盖倍数 1.21。

综上所述，淄博职业教育产教融合实训基地建设项目预测收入能够合理保障偿还融资本金和利息，可以采取发行项目收益与融资平衡的方式完成资金筹措。



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

91370100MA3P5APD59



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 致同会计师事务所（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 王传顺

经营范围

会计、审计及税务服务；审计企业会计报表，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、企业管理咨询、会计培训以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和不需要经营许可的项目。（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）

成立日期 2019年02月18日

营业期限 2019年02月18日至 年 月 日

营业场所 中国（山东）自由贸易试验区济南片区华创观礼中心4号楼11-12层



登记机关

2021年06月21日



会计师事务所分所 执业证书

名称: 致同会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所

负责人: 王传顺

经营场所: 中国(山东)自由贸易试验区济南片区华创观礼中心4号楼11-12层

分所执业证书编号: 110101563708

批准执业文号: 鲁财会【2019】19号

批准执业日期: 2019年06月20日

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》。



发证机关: 山东省财政厅

此件仅供业务报告使用，复印无效

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

瑞华会计师事务所

事务所
CPAs

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

19 年 12 月 10 日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

瑞华会计师事务所

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

19 年 12 月 10 日
/y /m /d



姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

何峰

男

1965-01-23

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所

370321650123001



此件与原件一致 再次复印无效

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.

证书编号:
No. of Certificate

370300010008

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

1996 年 01 月 16 日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d

此件仅供业务报告使用，复印无效

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

瑞华会计师事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
19年 8月 12日
/y /m /d

10

此件与原件一致 再次复印无效

姓名 性别 出生日期 工作单位 身份证号
Full name Sex Date of birth Working unit Identity card No.
崔晓丽 女 1983-11-30 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所 370783198311304881



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.

证书编号：110101300388
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：2014 年 10 月 28 日
Date of Issuance /y /m /d



年 月 日
/y /m /d