
2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券
(四期)-2022 年山东省政府专项债券(四期)聊城市本级
新建郑州至济南铁路濮阳至济南段、郑济高铁聊城西站配
套基础设施建设一期项目

收益与融资平衡专项评价报告

聊正原会专评字(2022)第 1 号

聊城正原有限责任公司会计师事务所
二〇二二年一月十七日

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(四期)-2022年山东省政府专项债券(四期)聊城市本级新建郑州至济南铁路濮阳至济南段、郑济高铁聊城西站配套基础设施建设一期项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号:

聊正原会专评字(2022)第1号

客户名称:

聊城市铁路投资发展集团有限公司

报告日期:

2022-01-17

签字注册会计师:

李永涛 (CPA: 371300050012)

袁长云 (CPA: 371300050006)



0106352022011710755403

报告文号: 聊正原会专评字(2022)第1号

事务所名称:

聊城正原有限责任公司会计师事务所

事务所电话:

13606350579

传真:

0635-2990536

通讯地址:

聊城市柳园南路142号金紫荆商厦5018室

电子邮件:

lc8222586@126.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。

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券
(四期)-2022 年山东省政府专项债券(四期)聊城市本
级新建郑州至济南铁路濮阳至济南段、郑济高铁聊城西站
配套基础设施建设一期项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

聊正原会专评字(2022)第 1 号

我们接受委托,根据《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 号文等相关文件的规定,对 2022 年山东省(聊城市本级聊城西站配套基础设施建设项目一期、新建郑州至济南铁路濮阳至济南段)交通水利及市政产业园区发展(一期)项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具专项评价报告。

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。

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，并非对预测数据提供保证。

本评价报告仅供发行人本次发行 2022 年山东省（聊城市本级聊城西站配套基础设施建设项目一期、新建郑州至济南铁路濮阳至济南段）交通水利及市政产业园区发展（一期）项目收益与融资自求平衡财务评价报告之目的使用不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本项目申请专项债券项目预期息前净现金流量能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。同时，我们查阅了发行人提供的《项目可行性研究报告》以及政府制定偿债地块周边已出让土地的相关数据，通过测算，未发现《项目可行性研究报告》中关于项目收益现金流的计算公式和对土地预期收益的计算存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

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. 发行人预测的项目收入、政府制定的土地出让计划等能够顺利执行；
6. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

7. 参考项目《郑济高铁聊城西站配套基础设施建设项目一期可行性研究报告》的数据；

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。

（二）特殊假设

1. 建设的项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；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；

2. 项目可用于偿还债券额息前净现金流量和指定地块的出让收益按计划全部用于归还债券本息。

二、项目收益与融资自求平衡预测编制基础

本次预测以 2022 年山东省（聊城市本级聊城西站配套基础设施建设项目一期、新建郑州至济南铁路濮阳至济南段）项目未来运营收益及聊城市人民政府指定偿债地块预期土地出让收益为基础，结合项目的建设期、运营期和近几年指定偿债地块周边地块成交情况、保守估计的聊城市 GDP 预测增速、土地出让扣除政策等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，分别编制 2022 年山东省（聊城市本级聊城西站配套基础设施建设项目一期、新建郑州至济南铁路濮阳至济南段）项目可偿债收益预测表和指定地块土地出让收益预测表（以保守估计的聊城市 GDP 预测增速的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

三、项目收益与融资自求平衡预测假设

（一）一般假设

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. 发行人预测的项目收入、政府制定的土地出让计划等能够顺利执行;
6. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础;
7. 参考《郑济高铁聊城西站配套基础设施建设项目一期可行性研究报告》的数据;
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。

（二）特殊假设

1. 建设的项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划;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;
2. 项目可用于偿还债券的息前净现金流量和指定地块的出让收

益按计划全部用于归还债券本息。

四、项目收益与融资自求平衡预测编制说明

（一）项目管理单位

聊城市铁路投资发展集团有限公司是本项目的项目管理单位，成立于2019年11月19日，统一社会信用代码：91371500MA3R133857，住所：聊城市东昌东路3号莲湖大厦26层，法定代表人：赵维波，注册资本：50000万元人民币，核准日期：2019年11月19日，经营状态：在营（开业）企业。该公司由聊城市人民政府国有资产监督管理委员会、聊城市财金建设发展有限公司、聊城市财信投资有限公司、聊城市土地储备开发集团有限公司共同出资。

公司经营范围：以自有资金对铁路和轨道交通投资、建设及运营管理（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；铁路站场经营与开发；铁路沿线及其他区域土地开发；以自有资金对铁路配套基础设施投资、建设及运营管理（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；房地产开发、经营；房屋租赁；机械设备、货车销售；仓储服务（危险化学品、易燃易爆品、易制毒品除外）；广告设计、制作、发布、代理；餐饮服务；旅游服务；物业管理；停车场管理服务。（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）

（二）项目概况

1. 项目规划审批情况

2020年3月8日，聊城市生态环境局东昌府区分局《关于聊城市铁路投资发展集团有限公司郑济高铁聊城西站配套基础设施建设项目一期环境影响报告表的批复》（聊东环审[2020]16号）文件，批复同意该项目的环境影响报告表；

2020年3月9日，聊城市行政审批服务局《关于聊城市铁路投资发展集团有限公司郑济高铁聊城西站配套基础设施建设项目一期核准的意见》（东昌行审投资审[2020]2号）文件，同意建设郑济高铁聊城西站配套基础设施建设项目一期；

2020年4月23日，济青高速铁路有限公司《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），下发了济青高铁聊城段征拆工程量及投资估算明细表。

2021年12月31日，聊城市自然资源和规划局鲁（2021）聊城市不动产权第0054311号，审批了交通服务场站用地和公园与绿地土地使用权。

2022年1月，聊城市行政审批服务局下发了地字第371500202200003号的建设用地规划许可证。

2. 项目主要建设内容及投资

2022年山东省（聊城市本级聊城西站配套基础设施建设项目一期、新建郑州至济南铁路濮阳至济南段）项目计划2020年6月进入准备期，预计2024年6月完成竣工验收，建成后由聊城市铁路投资发展集团有限公司运营。

本项目规划总占地面积 630 亩（约 420000.00 m²），规划总建筑面积 474600.00 m²，主要实施郑济高铁聊城西站公益性配套基础设施，建设枢纽功能区、产业配套区、承担聊城西站站房扩容任务。其中枢纽功能区规划占地面积约 194.4 亩（约 129600.65 m²），规划总建筑面积 350400.00 m²（包含 8 万 m²站房扩容），计划投资 34.00 亿元；产业配套区规划占地面积约 388 亩（约 258667 m²），规划总建筑面积 124200 m²，计划投资 29.00 亿元，具体投资计划待枢纽功能区建设完毕后视情况调整。各部分具体建设内容及投资情况如下所示：

枢纽功能区（含站房扩容）其中：工程费用 238,134.62 万元，工程建设及其他费用 75,000.00 万元，预备费 21,561.33 万元，项目建设期利息和融资费用资本化金额 4,304.05 万元，流动资金 1,000.00 万元。

产业配套区其中：工程费用 67,326.45 万元，工程建设及其他费用 180,375.60 万元，项目建设期利息和融资费用资本化金额 38,439.69 万元，流动资金 3,858.26 万元。

新建郑州至济南铁路濮阳至济南段（聊城段“三电迁改”）项目 66,800.00 万元。

3. 项目投资估算与资金来源

2022 年山东省（聊城市本级聊城西站配套基础设施建设项目一期、新建郑州至济南铁路濮阳至济南段）项目预计总投资 696,800.00

万元，其中，项目单位自有资金为 126,000.00 万元，发行地方政府专项债券 318,800.00 万元，其中前期已发行 124,300.00 万元（全部用作资本金），本期发行 63,800.00 万元，全部用作资本金（高铁西站 53,800 万元，“三电迁改”项目 10,000 万元），2022 年后续发行 62,700.00 万元，2023 年发行 68,000.00 万元，另申请银行贷款 252,000.00 万元。根据中办发【2019】33 号文件，允许将专项债券资金作为国家重点支持的铁路投资建设项目资本金的规定，本项目债券资金可以用作高铁项目的资本金。

(1) 预计总投资明细如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	总投资金额	发债金额	单位自有资金	其他融资资金
聊城西站配套基础设施建设项目一期	630,000.00	252,000.00	126,000.00	252,000.00
新建郑州至济南铁路濮阳至济南段（聊城段“三电迁改”）项目	66,800.00	66,800.00		
合计	696,800.00	318,800.00	126,000.00	252,000.00

注 1：前期已发行专项债券 124,300.00 万元，其中站前广场建设项目分配债券资金 77,500.00 万元，新建郑州至济南铁路濮阳至济南段（聊城段“三电迁改”）项目分配债券资金 46,800.00 万元；本期拟发行 63,800.00 万元，其中站前广场建设项目分配债券资金 53,800.00 万元，新建郑州至济南铁路濮阳至济南段（聊城段“三电迁改”）项目项目分配债券资金 10,000.00 万元，出于谨慎性考虑，剩余发债额度与本次发行债券合并测算利息。

注 2：项目建设期间发生的专项债券利息由政府指定地块的出让收益进行偿

(三) 项目收益与融资自求平衡预测项目说明

用于偿还债券本息的收益来自 2022 年山东省（聊城市本级聊城西站配套基础设施建设项目一期、新建郑州至济南铁路濮阳至济南段）项目未来运营收益和聊城市人民政府指定偿债地块预期土地出让收益，具体预测如下：

（1）根据聊城市人民政府出具的指定相关地块出让收益用于偿债的文件，用于偿还专项债券指定地块总面积 100.00 万平方米，性质为商住用地。

根据 2020 年 5 月 10 日聊城市自然资源和规划局和聊城市财政局《郑济高铁聊城西站配套基础设施建设项目专项债券指定还款地块的情况说明》，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。

指定地块位于聊城市东昌府区西二环以东、湖南路以北、同创路以西、西关街以南，面积 100 公顷（合 1500 亩）商住用地。

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 2029 年前作为商住用地挂牌出让。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。

本地块出让收益的 30% 部分用于偿还新建郑州至济南铁路濮阳至济南段（聊城段“三电迁改”）项目的专项债券本金和利息。

（2）政府指定地块周边土地出让价格预测

经查询聊城市土地交易中心土地出让情况，综合考虑已出让土地的位置、出让日期等因素，本次选取近期出让的 3 宗土地作为本次评价的参考，指定地块周边土地出让情况表明细如下：

宗地位置	占地面积 (m²)	中标总地价 (万元)	地面价 (元/m²)	出让日期	修正后加权地 价 (元/m²)
鲁化路东、福利街南	39,103.00	22,005.00	5,627.45	2019-12-31	2,250.98
董付路西、振兴路北	11,511.00	7,129.00	6,193.21	2019-12-31	1,857.96
财干路以南、董付路以西	89,673.00	56,068.00	6,252.50	2020-3-16	1,875.75
综合地面单价					5,984.69

注：修正后加权地价=参考地块单价*权重*修正系数

(3) 指定地块出让金收入预测

根据指定地块出让计划，假设在债券存续期第 2022 年出让 30 万平方米土地，2024 年出让 30 万平方米，2029 年出让 40 万平方米且一年内完成交易，参照地块所属聊城市 GDP 增速(聊城市 2018 年-2020 年 GDP 增长率分别为 5.4%，3.7%，2.8%，2022 年目标增速 6.0%，谨慎考虑，指定地块土地出让价格年度增长率暂按 5%) 的 100%、90%、80%作为未来地价增速，预计可偿债土地出让收益分别为 723,089.35 万元、701,059.70 万元、679,811.79 万元，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	预计增速的 100%	预计增速 90%	预计增速的 80%
2022 年出让	168,540.83	167,733.00	166,925.17
2024 年出让	205,105.03	200,241.27	195,469.82
2029 年出让	349,443.49	333,085.43	317,416.80
合计	723,089.35	701,059.70	679,811.79

注：第 3 年出让的土地收益用来偿还建设期债券利息。

具体预测明细详见下表：

预计增速 100%计算未来地价情况下指定地块出让收益测算表

序号	项目	指定地块出让收益预测			合计
		2022 年出让地块	2024 年出让地块	2029 年出让地块	
1	各县区参考地价（元/平方米）	5,984.69	5,984.69	5,984.69	
2	预计地价增长率	5.00%	5.00%	5.00%	
3	指定偿债地块面积（万平方米）	30.00	30.00	40.00	
4	按预计增长率 100%计算未来地价（元）	6,283.92	7,638.15	9,748.43	
5	按预计增长率 100%计算未来出让收入（万元）	188,517.60	229,144.50	389,937.20	807,599.30
6	扣除项目（万元）	19,976.77	24,039.47	40,493.71	84,509.95
6.1	国有土地收益基金（5%）	9,425.88	11,457.23	19,496.86	40,379.97
6.2	土地出让业务费（2%）	3,770.35	4,582.89	7,798.74	16,151.98
6.3	农业土地开发资金（15 元/M ² ）	450.00	450.00	600.00	1500.00
6.4	失地农民养老保险金（1.5 万元/亩）	675.00	675.00	900.00	2250.00
6.5	教育资金（1%）	1,885.18	2,291.45	3,899.37	8076.00
6.6	农田水利资金（1%）	1,885.18	2,291.45	3,899.37	8076.00
6.7	廉租住房建设资金（1%）	1,885.18	2,291.45	3,899.37	8076.00
7	预计可偿债收益（万元）	168,540.83	205,105.03	349,443.49	723,089.35

预计增速 90%计算未来地价情况下指定地块出让收益测算表

序号	项目	指定地块出让收益预测			合计
		2022 年出让地块	2024 年出让地块	2029 年出让地块	
1	各县区参考地价（元/平方米）	5,984.69	5,984.69	5,984.69	
2	预计地价增长率	5.00%	5.00%	5.00%	
3	指定偿债地块面积（万平方米）	30.00	30.00	40.00	
4	按预计增长率 90%计算未来地价（元）	6,254.00	7,458.01	9,294.04	
5	按预计增长率 90%计算未来出让收入（万元）	187,620.00	223,740.30	371,761.60	783,121.90
6	扣除项目（万元）	19,887.00	23,499.03	38,676.17	82,062.20
6.1	国有土地收益基金（5%）	9,381.00	11,187.02	18,588.08	40,379.97
6.2	土地出让业务费（2%）	3,752.40	4,474.81	7,435.23	16,151.98
6.3	农业土地开发资金（15 元/M ² ）	450.00	450.00	600.00	1,500.00
6.4	失地农民养老保险金（1.5 万元/亩）	675.00	675.00	900.00	2,250.00
6.5	教育资金（1%）	1,876.20	2,237.40	3,717.62	8,076.00
6.6	农田水利资金（1%）	1,876.20	2,237.40	3,717.62	8,076.00
6.7	廉租住房建设资金（1%）	1,876.20	2,237.40	3,717.62	8,076.00
7	预计可偿债收益（万元）	167,733.00	200,241.27	333,085.43	701,059.70

预计增速 80%计算未来地价情况下市本级及沿线县区指定地块出让收益测算表

序号	项目	指定地块出让收益预测			合计
		2022 年出让地块	2024 年出让地块	2029 年出让地块	
1	各县区参考地价（元/平方米）	5,984.69	5,984.69	5,984.69	
2	预计地价增长率	5.00%	5.00%	5.00%	
3	指定偿债地块面积（万平方米）	30.00	30.00	40.00	
4	按预计增长率 80%计算未来地价（元）	6,224.08	7,281.29	8,858.80	
5	按预计增长率 80%计算未来出让收入（万元）	186,722.40	218,438.70	354,352.00	759,513.10
6	扣除项目（万元）	19,797.23	22,968.88	36,935.20	79,701.31
6.1	国有土地收益基金（5%）	9,336.12	10,921.94	17,717.60	40,379.97
6.2	土地出让业务费（2%）	3,734.45	4,368.77	7,087.04	16,151.98
6.3	农业土地开发资金（15 元/M ² ）	450.00	450.00	600.00	1,500.00
6.4	失地农民养老保险金（1.5 万元/亩）	675.00	675.00	900.00	2,250.00
6.5	教育资金（1%）	1,867.22	2,184.39	3,543.52	8,076.00
6.6	农田水利资金（1%）	1,867.22	2,184.39	3,543.52	8,076.00
6.7	廉租住房建设资金(1%)	1,867.22	2,184.39	3,543.52	8,076.00
7	预计可偿债收益（万元）	166,925.17	195,469.82	317,416.80	679,811.79

2. 未来运营收益和总成本费用

项目运营净收益为 2022 年山东省（聊城市本级聊城西站配套基础设施建设项目一期、新建郑州至济南铁路濮阳至济南段）项目未来运营收入扣除运营成本后的部分，运营收入包括停车场收入、核心枢纽区商业运营收入、产业配套区收入及广告服务收入，运营成本包括水电费、职工薪酬、维修费及其他费用、税金及附加支出。

运营收入情况如下：

《聊城市东昌府区及市属开发区车辆停放服务收费管理办法》聊发改成本〔2020〕83 号

一类区域：汽车站、火车站、机场、高铁等交通枢纽配套停车场；益民胡同-育新北街-育新南街以西、兴华路以南、利民路以北、运河西岸以东围合区域停车场；

二类区域：市城区“四区”内旅游景点配套停车场；滨河大道以西、建设路以南、湖南路以北、站前街以东围合区域除一级区域以外区域停车场；

三类区域：市城区“四区”内除一、二类区域以外其他区域停车场。

（2）车位数量

项目区共设 4500 个机动车位，其中：枢纽功能区停车位 3300 个，产业配套区停车位 1200 个。

(3) 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

经初步估算，项目区停车部分年均收入如下：

1) 枢纽功能区停车位部分年均收入 4997.47 万元；

2) 产业配套区停车位部分年均收入 1566.95 万元。

2. 枢纽功能区产业配套设施租赁收入

(1) 暂定方案

本报告暂定对枢纽功能区产业配套设施进行租赁经营，根据建设
方案，可经营面积约 150000.00 m²。

(2) 暂定收费标准

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
后的访问量以及高铁片区的规划建设，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为 3.6 元/m²·d。

(3) 枢纽功能区产业配套设施租赁收入估算

项目产业配套设施租赁收入=租赁面积×租赁（年）价格×租用
率（使用负荷率）

经初步估算，项目区产业配套设施租赁年均收入 24821.48 万
元。

3. 产业配套区收入

(1) 暂定方案

本报告暂定对产业配套区会议会展功能区建筑进行租赁经营,考虑项目公益性对文化旅游服务区交予相关单位无偿使用,根据建设方案,则产业配套区可经营面积如下:

会议中心建筑面积 40000 m²;

会展中心室内展场建筑面积 35000 m²,

会展中心室外展场建筑面积 5000.00 m²。

(2) 暂定收费标准

根据项目区位、功能分区情况等,考虑项目建成后的访问量以及高铁片区的规划建设,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:

会议中心设施部分拟定价为 18 元/m²·d;

会展中心设施部分拟定价为 20 元/m²·d;

会展中心室外展场设施部分拟定价为 5 元/m²·d。

(3) 产业配套区收入估算

项目设施租赁收入=租赁面积×租赁(年)价格×举办场次经初步估算,项目区设施租赁年均收入如下:

1) 会展中心部分年均收入 10598.34 万元;

2) 会议中心部分年均收入 26043.13 万元;

4. 广告服务收入

(1) 暂定方案

本报告暂行方案(在后期深化设计之后,具体以设计以及最终运营方案为准)如下:

1) 枢纽功能区

类型: 暂定共设置 10 块 LED 广告大屏。

价格: 运营期首年刊例价暂按 20000 元/条月(参照聊城金鼎商厦 LED 广告媒体位执行价格: 200000 元/年, 媒体规格: 长 30 米×高 15 米×1 面=450 平方米), 每 3 年刊例价增加 6%。

其他: 项目每天可播放商业广告 14 条/块。

2) 广场地上灯杆

类型: 灯箱广告。

价格: 整体出租, 运营期首年价格暂按 15 万元/月。

3) 枢纽核心区及产业配套区停车场

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暂按 45000 元/月(参照聊城汽车站道闸广告 1500 元/月道闸数量 30 个(暂定), 媒体

规格：长 3.5 米 × 高 1 米 × 1 面 = 共 3.5 平方米）。

4) 客运站

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 30000 元/月（参 112 照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 × 高 1.00 米 × 8 面 = 共 0.5 平方米）。

(3) 广告收入估算

广告服务收入=投放广告数量（满负荷状态）×使用价格×使用时间×使用负荷率 或 广告服务收入=整体出租价格×使用时间

总成本费用情况如下：

本项目正常运营年总成本主要包括外购燃料动力费、职工工资及福利费、修理费、其它费用、折旧摊销费、财务费用等。

2. 外购燃料动力费

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。

(1) 水费估算

计入本财务分析成本的水费主要为工作人员日常办公生活用水及项目运营所产生的费用。

工作人员定额为 100 人，人均日常办公生活用水暂按 50L/人·d，工

作时间暂按 330d/a, 则本项目年需耗水量约为 1650.00m³。

由资源开发及综合利用分析章节得出项目运营消耗水量约 71900m³

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 5.5 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 0.5 元/立方米。

则本项目年需缴纳水费 40.45 万元。

（2）电费估算

计入本财务分析成本的电费，主要为工作人员日常办公生活用电，项目运营用电所产生的费用。

工作人员定额为 100 人，人均日常办公生活用电暂按 3kWh/人·d，工作时间暂按 330d/a, 则本项目年需耗电量约为 49500.00kWh。

由资源开发及综合利用分析章节得出项目运营消耗电量约 5504000kWh。

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 0.72015 元/度。

则本项目年需缴纳电费 403.50 万元。

（3）年均燃料动力费

综上，项目年均燃料动力费支出 443.95 万元。

3. 职工薪酬及福利费

项目定员 100 人，主要包括管理人员、财务人员、营销人员以及其他运营人员等。

人员定额及工资水平表

类型	数量（人）	工资暂定水平（万元/人）	备注
管理人员	6	9.6	
财务人员	4	7.2	
营销人员	20	7.2	
其他运营人员	70	4.8	
合计	100	——	

根据 2016-2020 年聊城市国民经济和社会发展统计公报，城镇居民人均可支配收入涨幅分别为 7.9%、8.4%、8.1%、8.8%、4.1%，综合考虑收入涨幅，保守估计，暂按每三年增长率为 8% 计算人员工资。

福利费暂按职工工资的 14% 计算。

年均工资福利费用 831.93 万元。

4. 修理费

项目运营期年度修理费按固定资产原值的 0.5% 计取，则项目年均修理费用约为 765.60 万元，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。

5. 其他费用

其它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，暂按项目运营收入之和的 2% 计取。年均其他费用 1430.50 万元。

6. 税金及附加

(1) 进项税

建筑工程服务进项税估算表

序号	项目	计费基础	进项税	税率	备注
1	工程服务	311649.52	25732.53	9%	建安工程
2	技术服务	12186.71	689.81	6%	勘察、设计、前期咨询服务等
3	设备	4542.30	522.57	13%	设备

(2) 燃料动力费、修理费进项

水费税率为 9%，电费税率为 13%，修理费税率暂定为 6%，其他费用（综合）税率暂定为 6%。

(3) 销项税

停车收入部分、场地租赁部分增值税税率按 9% 计取；广告收入部分增值税税率按 6% 计取。

(4) 附加税

城市维护建设税、教育费附加：以实际缴纳的营业税税额乘以城建税率（按纳税人所在地不同适用 7%、5%、1% 三档税率，本项目按 7% 计算）、教育费附加率 3%、地方教育费附加 2%；房产税取固定资产租赁收入的 12%；土地使用税为 7.2 元/m²。

运营收入测算表

金额单位：人民币万元

收入类型		建设期				运营期							
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1. 枢纽功能区停车位部分						2168.10	2529.45	2890.80	3902.58	3902.58	3902.58	4553.01	4553.01
2. 产业配套区停车位部分						657.00	766.50	876.00	1051.20	1051.20	1051.20	1226.40	1226.40
3. 枢纽功能区产业配套部分						13797.00	15768.00	17739.00	20892.60	22981.86	22981.86	24360.77	24360.77
4. 产业配套区会展中心收入部分						4350.00	6525.00	8700.00	9222.00	9222.00	9222.00	9775.32	9775.32
5. 产业配套区会议中心收入部分						10800.00	14400.00	18000.00	22896.00	22896.00	22896.00	24269.76	24269.76
6. 广告收入部分						1878.00	2176.00	2474.00	2938.32	3254.20	3254.20	3449.45	3449.45
合计						33650.10	42164.95	50679.80	60902.70	63307.84	63307.84	67634.71	67634.71
收入类型		运营期				运营期							
		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
1. 枢纽功能区停车位部分		4553.01	5203.44	5203.44	5203.44	5853.87	5853.87	5853.87	6504.30	6504.30	6504.30	7154.73	7154.73
2. 产业配套区停车位部分		1226.40	1401.60	1752.00	1752.00	1971.00	1971.00	1971.00	2190.00	2190.00	2190.00	2409.00	2409.00

3. 枢纽功能区产业配套部分	24360.77	26796.85	24360.77	24360.77	26796.85	26796.85	26796.85	29476.53	29476.53	29476.53	29476.53	32424.19
4. 产业配套区会展中心收入部分	9775.32	10752.85	10752.85	10752.85	11828.14	11828.14	11828.14	13010.95	13010.95	13010.95	13010.95	14312.05
5. 产业配套区会议中心收入部分	24269.76	26696.74	26696.74	26696.74	29366.41	29366.41	29366.41	32303.05	32303.05	32303.05	32303.05	35533.36
6. 广告收入部分	3449.45	3656.42	3656.42	3656.42	3875.80	3875.80	3875.80	4108.35	4108.35	4108.35	4108.35	4354.85
合计	67634.71	74507.90	72422.22	72422.22	79692.07	79692.07	79692.07	87593.19	87593.19	87593.19	87593.19	96188.17

运营现金支出明细表

金额单位：人民币万元

序号	名称	建设期					运营期									
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031			
1	经营成本(未税)															
2.1	外购燃料及动力费					394.19	37.15	37.15	37.15	37.15	37.15	37.15	37.15			
2.2	工资及福利费					645.70	645.70	697.35	697.35	697.35	753.14	753.14	753.14			
2.3	修理费					722.27	722.27	722.27	722.27	722.27	722.27	722.27	722.27			
2.4	其他费用					634.91	795.57	956.22	1149.11	1194.49	1194.49	1276.13	1276.13			
2.5	税金及附加					3776.04	4705.56	5635.08	6663.67	6914.38	6914.38	7702.03	7955.71			
2	小计					6173.11	6906.25	8048.07	9269.55	9565.64	9621.43	10490.72	10744.40			

序号	名称	运营期									
		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	经营成本										
2.1	外购燃料及动力费	37.15	37.15	37.15	37.15	37.15	37.15	37.15	37.15	37.15	37.15
2.2	工资及福利费	813.39	813.39	813.39	878.46	878.46	878.46	948.74	948.74	1024.64	1024.64
2.3	修理费	722.27	722.27	722.27	722.27	722.27	722.27	722.27	722.27	722.27	722.27
2.4	其他费用	1276.13	1405.81	1366.46	1366.46	1503.62	1503.62	1503.62	1652.70	1652.70	1814.87
2.5	税金及附加	7955.71	8723.10	8410.39	8410.39	9222.47	9222.47	9222.47	10114.86	10114.86	11095.57
2	小计	10804.65	11701.72	11349.66	11414.73	12363.97	12363.97	12434.25	13475.72	13551.62	14694.50

2022 年山东省（聊城市本级聊城西站配套设施建设项目一期、新建郑州至济南铁路濮阳至
济南段）项目运营收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	债券存续年度									
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
1	运营现金流入	33650.10	42164.95	50679.80	60902.70	63307.84	63307.84	67634.71	67634.71	67634.71	
1.1	1. 枢纽功能区停车位部分	2168.10	2529.45	2890.80	3902.58	3902.58	3902.58	4553.01	4553.01	4553.01	
1.2	2. 产业配套区停车位部分	657.00	766.50	876.00	1051.20	1051.20	1051.20	1226.40	1226.40	1226.40	
1.3	3. 枢纽功能区产业配套部分	13797.00	15768.00	17739.00	20892.60	22981.86	22981.86	24360.77	24360.77	24360.77	
1.4	4. 产业配套区会展中心收入部分	4350.00	6525.00	8700.00	9222.00	9222.00	9222.00	9775.32	9775.32	9775.32	
1.5	5. 产业配套区会议中心收入部分	10800.00	14400.00	18000.00	22896.00	22896.00	22896.00	24269.76	24269.76	24269.76	
1.6	6. 广告收入部分	1878.00	2176.00	2474.00	2938.32	3254.20	3254.20	3449.45	3449.45	3449.45	
2	运营现金支出（不含息）	6173.11	6906.25	8048.07	9269.55	9565.64	9621.43	10490.72	10744.40	10744.40	
2.1	外购燃料及动力费	394.19	37.15	37.15	37.15	37.15	37.15	37.15	37.15	37.15	
2.2	工资及福利费	645.70	645.70	697.35	697.35	697.35	753.14	753.14	753.14	813.39	
2.3	修理费	722.27	722.27	722.27	722.27	722.27	722.27	722.27	722.27	722.27	
2.4	其他费用	634.91	795.57	956.22	1149.11	1194.49	1194.49	1276.13	1276.13	1276.13	
2.5	税金及附加	3776.04	4705.56	5635.08	6663.67	6914.38	6914.38	7702.03	7955.71	7955.71	
3	可偿债运营收益	27476.99	35258.70	42631.73	51633.15	53742.20	53686.41	57143.99	56890.31	56890.31	

序号	项目	债券存续年度								
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	运营现金流入	67634.71	74507.90	72422.22	72422.22	79692.07	79692.07	79692.07	87593.19	87593.19
1.1	1. 枢纽功能区停车位部分	5203.44	5203.44	5203.44	5853.87	5853.87	5853.87	6504.30	6504.30	6504.30
1.2	2. 产业配套区停车位部分	1401.60	1752.00	1752.00	1971.00	1971.00	1971.00	2190.00	2190.00	2190.00
1.3	3. 枢纽功能区产业配套部分	26796.85	24360.77	24360.77	26796.85	26796.85	26796.85	29476.53	29476.53	29476.53
1.4	4. 产业配套区会展中心收入部分	10752.85	10752.85	10752.85	11828.14	11828.14	11828.14	13010.95	13010.95	13010.95
1.5	5. 产业配套区会议中心收入部分	26696.74	26696.74	26696.74	29366.41	29366.41	29366.41	32303.05	32303.05	32303.05
1.6	6. 广告收入部分	3656.42	3656.42	3656.42	3875.80	3875.80	3875.80	4108.35	4108.35	4108.35
2	运营现金支出（不含息）	10804.65	11701.72	11349.66	11414.73	12363.97	12363.97	12434.25	13475.72	13475.72
2.1	外购燃料及动力费	37.15	37.15	37.15	37.15	37.15	37.15	37.15	37.15	37.15
2.2	工资及福利费	813.39	813.39	878.46	878.46	878.46	948.74	948.74	948.74	1024.64
2.3	修理费	722.27	722.27	722.27	722.27	722.27	722.27	722.27	722.27	722.27
2.4	其他费用	1405.81	1366.46	1366.46	1503.62	1503.62	1503.62	1652.70	1652.70	1652.70
2.5	税金及附加	8723.10	8410.39	8410.39	9222.47	9222.47	9222.47	10114.86	10114.86	10114.86
3	可偿债运营收益	56,830.06	62,806.18	61,072.56	61,007.49	67,328.10	67,328.10	67,257.82	74,117.47	74,117.47

3. 融资情况

2022 年山东省（聊城市本级聊城西站配套基础设施建设项目一期、新建郑州至济南铁路濮阳至济南段）项目预计总投资 696,800.00 万元，申请地方政府新增专项债券 318,800.00 万元，前期已发行金额 124,300.00 万元，本次发行金额 63,800.00 万元。假设债券发行期限为 30 年，年利率为 4.20%，债券存续期每半年支付一次债券利息，最后一年偿还本金及最后一期利息。自发行之日起 30 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	已发债利率	本次融资利率	应付利息	债券发行费用
2020		40,300.00		40,300.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	779.58	40.30
2021	40,300.00	84,000.00		124,300.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	3,128.96	84.00
2022	124,300.00	126,500.00		250,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	10,011.76	126.50
2023	250,800.00	68,000.00		318,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,867.76	68.00
2024	318,800.00			318,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,867.76	
2025	318,800.00			318,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,867.76	
2026	318,800.00			318,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,867.76	
2027	318,800.00			318,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,867.76	
2028	318,800.00			318,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,867.76	
2029	318,800.00			318,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,867.76	
2030	318,800.00			318,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,867.76	
2031	318,800.00			318,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,867.76	
2032	318,800.00			318,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,867.76	
2033	318,800.00			318,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,867.76	
2034	318,800.00			318,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,867.76	
2035	318,800.00			318,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,867.76	
2036	318,800.00			318,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,867.76	
2037	318,800.00			318,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,867.76	
2038	318,800.00			318,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,867.76	
2039	318,800.00			318,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,867.76	

2040	318,800.00			318,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,867.76	
2041	318,800.00			318,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,789.96	
2042	318,800.00		4,000.00	314,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,712.16	
2043	314,800.00			314,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,712.16	
2044	314,800.00			314,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,712.16	
2045	314,800.00			314,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,712.16	
2046	314,800.00			314,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,712.16	
2047	314,800.00			314,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,712.16	
2048	314,800.00			314,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,712.16	
2049	314,800.00			314,800.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	12,712.16	
2050	314,800.00		40,300.00	274,500.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	11,932.58	
2051	274,500.00		84,000.00	190,500.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	9,661.00	
2052	190,500.00		126,500.00	64,000.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%	2,856.00	
2053	64,000.00		64,000.00	0.00	3.72%、3.96%、3.91%、3.89%	4.20%		
合计	318,800.00			318,800.00			384,476.80	318.80

注：拟发行地方政府专项债券 31.88 亿元，2020 年 5 月已发行 15,300.00 万元，发行利率为 3.72%，发行期限 30 年；2020 年 8 月发行 25,000.00 万元，发行利率 3.96%，发行期限 30 年；2021 年 11 月调整发行 4,000.00 万元，发行利率 3.89%，发行期限 20 年；2021 年 5 月发行 20,000.00 万元，发行利率 3.91%，发行期限 30 年；2021 年 7 月发行 60,000.00 万元，发行利率 3.67%，发行期限 30 年。本期拟发行 6.38 亿元，发行期限 30 年（其中高铁西站 53,800.00 万元，“三电迁改”项目 10,000.00 万元），出于谨慎性考虑，合并测算利息。

自发行之日起 20 年其他融资存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	本次融资利率	应付利息
2022	0.00	136,000.00		136,000.00	5.39%	7,330.40
2023	136,000.00	80,000.00		216,000.00	5.39%	11,642.40
2024	216,000.00	36,000.00		252,000.00	5.39%	13,582.80
2025	252,000.00		14,000.00	238,000.00	5.39%	12,828.20
2026	238,000.00		14,000.00	224,000.00	5.39%	12,073.60
2027	224,000.00		14,000.00	210,000.00	5.39%	11,319.00
2028	210,000.00		14,000.00	196,000.00	5.39%	10,564.40
2029	196,000.00		14,000.00	182,000.00	5.39%	9,809.80
2030	182,000.00		14,000.00	168,000.00	5.39%	9,055.20
2031	168,000.00		14,000.00	154,000.00	5.39%	8,300.60
2032	154,000.00		14,000.00	140,000.00	5.39%	7,546.00
2033	140,000.00		14,000.00	126,000.00	5.39%	6,791.40

2034	126,000.00		14,000.00	112,000.00	5.39%	6,036.80
2035	112,000.00		14,000.00	98,000.00	5.39%	5,282.20
2036	98,000.00		14,000.00	84,000.00	5.39%	4,527.60
2037	84,000.00		14,000.00	70,000.00	5.39%	3,773.00
2038	70,000.00		14,000.00	56,000.00	5.39%	3,018.40
2039	56,000.00		14,000.00	42,000.00	5.39%	2,263.80
2040	42,000.00		14,000.00	28,000.00	5.39%	1,509.20
2041	28,000.00		14,000.00	14,000.00	5.39%	754.60
2042	14,000.00		14,000.00	0.00		
合计	252,000.00		252,000.00	252,000.00		148,009.40

注：拟进行银行贷款融资，本金 126,000.00 万元，贷款利率 5.39%，期限 20 年，运营期每年付一次本金，利息按年计算。

（四）还本付息的测算

按照聊城市人民政府指定地块出让计划，偿债指定地块在债券存续期 2022 年、2024 年、2029 年分别出让，2022 年山东省（聊城市本级聊城西站配套基础设施建设项目一期、新建郑州至济南铁路濮阳至济南段）项目未来运营收益修正后运营收益和未来地价预计增速为 GDP 增速的 100%、90%、80% 三种情况，项目收益和融资自求平衡结果如下：

1. 项目收益与融资自求平衡测算表（出让地价增长率按照预计增长率的 100% 计算）
金额单位：人民币万元

序 号	项 目	债券存续期											
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
1	项目可偿债收益	-	-	168,540.83	-	232,582.02	35,258.70	42,631.73	51,633.15	53,742.20	403,129.90	57,143.99	
1.1	站前广场运营收益	-	-	-	-	27,476.99	35,258.70	42,631.73	51,633.15	53,742.20	53,686.41	57,143.99	
1.2	项目指定地块出让收益			168,540.83		205,105.03					349,443.49		
2	自有资金流入	1,000.00	125,000.00										
3	发债资金流入	40,300.00	84,000.00	126,500.00	68,000.00								
4	其他融资流入			136,000.00	80,000.00	36,000.00							
5	建设投资支出	40,300.00	182,605.20	375,487.73	40,275.75								
6	铺底流动资金支出				15,858.26								
7	债券还本付息支出	779.58	3,128.96	10,011.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	
7.1	债券付息支出	779.58	3,128.96	10,011.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	
7.2	债券还本支出												
8	其他融资还本付息支出	-	-	7,330.40	11,642.40	13,582.80	26,828.20	26,073.60	25,319.00	24,564.40	23,809.80	23,055.20	
8.1	其他融资付息支出			7,330.40	11,642.40	13,582.80	12,828.20	12,073.60	11,319.00	10,564.40	9,809.80	9,055.20	
8.2	其他融资还本支出						14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	
9	融资费用支出	40.30	84.00	126.50	68.00	-	-	-	-	-	-	-	
10	累计净流量	180.12	23,445.96	61,656.90	132,819.33	374,950.79	370,513.53	374,203.90	387,650.29	403,960.33	770,412.67	791,633.70	

收益与融资自求平衡专项评价报告

债券存续期												
2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
56,890.31	56,890.31	56,830.06	62,806.18	61,072.56	61,007.49	67,328.10	67,328.10	67,257.82	74,117.47	74,117.47	81,493.67	
56,890.31	56,890.31	56,830.06	62,806.18	61,072.56	61,007.49	67,328.10	67,328.10	67,257.82	74,117.47	74,117.47	81,493.67	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
							13,275.97					
12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,789.96	16,867.76	
12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,789.96	12,867.76	
											4,000.00	
22,300.60	21,546.00	20,791.40	20,036.80	19,282.20	18,527.60	17,773.00	17,018.40	16,263.80	15,509.20	14,754.60	14,000.00	
8,300.60	7,546.00	6,791.40	6,036.80	5,282.20	4,527.60	3,773.00	3,018.40	2,263.80	1,509.20	754.60		
14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
813,355.65	835,832.20	859,003.10	888,904.72	917,827.32	947,439.45	984,126.79	1,008,292.76	1,046,419.02	1,092,159.53	1,138,732.44	1,189,358.35	

金额单位：人民币万元

2. 项目收益与融资自求平衡测算表（出让地价增长率按照预计增长率的90%计算）

序 号	项 目	债券存续期										
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	项目可偿债收益	-	-	167,733.00	-	227,718.26	35,258.70	42,631.73	51,633.15	53,742.20	386,771.84	57,143.99
1.1	站前广场运营收益	-	-	-	-	27,476.99	35,258.70	42,631.73	51,633.15	53,742.20	53,686.41	57,143.99
1.2	项目指定地块出让收益			167,733.00		200,241.27					333,085.43	-
2	自有资金流入	1,000.00	125,000.00									
3	发债资金流入	40,300.00	84,000.00	126,500.00	68,000.00							
4	其他融资流入			136,000.00	80,000.00	36,000.00						
5	建设投资支出	40,300.00	182,605.20	375,487.73	40,275.75							
6	铺底流动资金支出				15,858.26							
7	债券还本付息支出	779.58	3,128.96	10,011.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76
7.1	债券付息支出	779.58	3,128.96	10,011.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76
7.2	债券还本支出											
8	其他融资还本付息支出	-	-	7,330.40	11,642.40	13,582.80	26,828.20	26,073.60	25,319.00	24,564.40	23,809.80	23,055.20
8.1	其他融资付息支出			7,330.40	11,642.40	13,582.80	12,828.20	12,073.60	11,319.00	10,564.40	9,809.80	9,055.20
8.2	其他融资还本支出						14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00
9	融资费用支出	40.30	84.00	126.50	68.00	-	-	-	-	-	-	-
10	累计净流量	180.12	23,445.96	60,849.07	132,011.50	369,279.20	364,841.94	368,532.31	381,978.70	398,288.74	748,383.02	76,604.05

债券存续期											
2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
56,890.31	56,890.31	56,830.06	62,806.18	61,072.56	61,007.49	67,328.10	67,328.10	67,257.82	74,117.47	74,117.47	81,493.67
56,890.31	56,890.31	56,830.06	62,806.18	61,072.56	61,007.49	67,328.10	67,328.10	67,257.82	74,117.47	74,117.47	81,493.67
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
							13,275.97				
12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,789.96	16,867.76
12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,789.96	12,867.76
											4,000.00
22,300.60	21,546.00	20,791.40	20,036.80	19,282.20	18,527.60	17,773.00	17,018.40	16,263.80	15,509.20	14,754.60	14,000.00
8,300.60	7,546.00	6,791.40	6,036.80	5,282.20	4,527.60	3,773.00	3,018.40	2,263.80	1,509.20	754.60	
14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
791,326.00	813,802.55	836,973.45	866,875.07	895,797.67	925,409.80	962,097.14	986,263.11	1,024,389.37	1,070,129.88	1,116,702.79	1,167,328.70

3. 项目收益与融资自求平衡测算表（出让地价增长率按照预计增长率的80%计算）
金额单位：人民币万元

序 号	项目	债券存续期										
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	项目可偿债收益	-	-	166,925.17	-	222,946.81	35,258.70	42,631.73	51,633.15	53,742.20	371,103.21	57,143.99
1.1	站前广场运营收益	-	-	-	-	27,476.99	35,258.70	42,631.73	51,633.15	53,742.20	53,686.41	57,143.99
1.2	项目指定地块出让收益			166,925.17		195,469.82					317,416.80	
2	自有资金流入	1,000.00	125,000.00									
3	发债资金流入	40,300.00	84,000.00	126,500.00	68,000.00							
4	其他融资流入			136,000.00	80,000.00	36,000.00						
5	建设投资支出	40,300.00	182,605.20	375,487.73	40,275.75							
6	铺底流动资金支出				15,858.26							
7	债券还本付息支出	779.58	3,128.96	10,011.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76
7.1	债券付息支出	779.58	3,128.96	10,011.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76
7.2	债券还本支出											
8	其他融资还本付息支出	-	-	7,330.40	11,642.40	13,582.80	26,828.20	26,073.60	25,319.00	24,564.40	23,809.80	23,055.20
8.1	其他融资付息支出			7,330.40	11,642.40	13,582.80	12,828.20	12,073.60	11,319.00	10,564.40	9,809.80	9,055.20
8.2	其他融资还本支出						14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00
9	融资费用支出	40.30	84.00	126.50	68.00	-	-	-	-	-	-	-
10	累计净流量	180.12	23,445.96	60,041.24	131,203.67	363,699.92	359,262.66	362,953.03	376,399.42	392,709.46	727,135.11	748,356.14

债券存续期												
2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
56,890.31	56,890.31	56,830.06	62,806.18	61,072.56	61,007.49	67,328.10	67,328.10	67,257.82	74,117.47	74,117.47	81,493.67	
56,890.31	56,890.31	56,830.06	62,806.18	61,072.56	61,007.49	67,328.10	67,328.10	67,257.82	74,117.47	74,117.47	81,493.67	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
							13,275.97					
12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,789.96	16,867.76	
12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,867.76	12,789.96	12,867.76	
											4,000.00	
22,300.60	21,546.00	20,791.40	20,036.80	19,282.20	18,527.60	17,773.00	17,018.40	16,263.80	15,509.20	14,754.60	14,000.00	
8,300.60	7,546.00	6,791.40	6,036.80	5,282.20	4,527.60	3,773.00	3,018.40	2,263.80	1,509.20	754.60		
14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
770,078.09	792,554.64	815,725.54	845,627.16	874,549.76	904,161.89	940,849.23	965,015.20	1,003,141.46	1,048,881.97	1,095,454.88	1,146,080.79	

综合上述测算，本次评价的聊城市本级聊城西站配套基础设施建设项目一期、新建郑州至济南铁路濮阳至济南段项目，考虑项目运营收益基于当前市场情况测算和未来经济发展存在不确定性的因素影响，按照修正后未来经营收益和未来地价预计增速为 GDP 增速的 100%、90%、80% 三种情况，测算可偿债项目收益分别为 2,728,232.43 万元、2,706,202.78 万元、2,684,954.87 万元，预计债券存续期间各年现金结余均大于零，不存在资金缺口。债券本息覆盖倍数分别为 2.48 倍、2.46 倍、2.44 倍，均大于 1.2 倍，能够满足项目收益与融资自求平衡专项债券要求。

四、风险分析

（一）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市级投资收益产生相应不确定性。

（二）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。

（三）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。

（四）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政府性基金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指定地块未来国有土地使用权出让收益、建设项目运营收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但未来出让收益、运营收益的实现易受项目实施进度、土地市场供应等多种因素影响，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。

（五）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，若国家税收政策发行调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。

聊城正原有限责任



中国注册会计师

李永涛
37130050012

中国注册会计师：

李长云
37130050006

地址：山东

聊城

报告日期：2022年1月17日

证书序号: NO. 023797

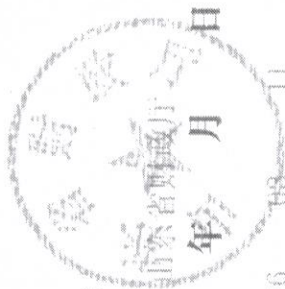
说明

- 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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再复印无效

发证机关:



2016 11 11

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书



名称:

聊城正原有限责任会计师事务所

主任会计师:

袁长云

办公场所:

聊城市柳园南路142号

组织形式:

金紫荆大厦5018室

有限责任

会计师事务所编号:

37130005

注册资本(出资额):

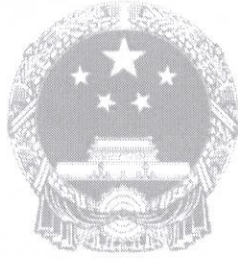
50万元

批准设立文号:

鲁财会协字(1999)268号

批准设立日期:

1999-12-30



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91371500742409040E



名称 聊城正原有限责任公司

类型 有限责任公司

住所 聊城柳园南路西金紫荆商厦

法定代表人 袁长云

注册资本 伍拾万元整

成立日期 2000年01月26日

营业期限 2000年01月26日至 年 月 日

经营范围 会计查帐、验证、会计咨询、企业资本验证、审查工程预决算、财务人员培训。(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)

再复印无效



登记机关

2016年01月21日

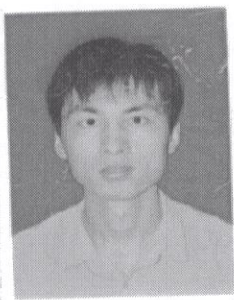
提示:1.每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;

2.《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

企业信用信息公示系统网址:

<http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



姓名 李永涛
 Full name 男
 性别 男
 Sex
 出生日期 1988-04-05
 Date of birth
 工作单位 聊城正原有限责任会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 371502198804054516
 Identity card No.



再复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2021年
 注册会计师
 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: 371300050012
 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: 2020 年 03 月 27 日
 Date of Issuance /y /m /d



姓名 袁长云
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1954-07-19
Date of birth
工作单位 聊城正原有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码 372501195407190347
Identity card No.



再复印无效

证书编号: 371300050006
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: 1999 年 10 月 28 日
Date of Issuance

年度检验登记 2019 年
Annual Renewal Registration



此证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this inspection.
2020 年注册会计师年检合格专用章



年 月 日
/y /m /d