

2021 年山东省（淄博市本级职业教育产教融合实训基地建设项目）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

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

## 山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题： 2021年山东省（淄博市本级职业教育产教融合实训基地建设项目）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

报告文号： 致同专字（2021）第371C010760号

客户名称： 淄博市财政局

报告时间： 2021-05-17

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



011092021051807587885

报告文号：致同专字（2021）第371C010760号

事务所名称： 致同会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话： 010-85665858

传真： 010-85665120

通讯地址： 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

电子邮件： china@cn.gt.com

---

防伪查询网址：<http://sdcpacpvfw.cn> (防伪报备栏目) 查询

## 目录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1-2
附件：项目预期收益及现金流入评价说明	3-10

## 2021 年山东省（淄博市本级职业教育产教融合实训基地建设 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

致同专字（2021）第 371C010760 号

致同会计师事务所（特殊普通合伙）接受委托，对 2021 年山东省（淄博市本级职业教育产教融合实训基地建设项目）黄河流域高质量发展专项债券（一期）（以下简称“本期债券”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们参照《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》进行审核。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，包括有关未来事项的推测性假设，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。

总体评价结果如下：

单位：万元

项目名称	拟申请发行 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	65,300.00	143,075.24	88,234.60	1.62

根据前述对淄博职业教育产教融合实训基地建设项目未来数据的合理预测，项目共申请发行专项债券 65,300.00 万元，其中 2021 年 4 月已申请发行 10 年期政府专项债券 51,300.00 万元，债券利率 3.42%，本期拟继续申请发行政府专项债券 14,000.00 万元，假设债券利率为 3.85%，期限 10 年。专项债券发行期限 10 年内预计产生用于还本付息金额的净现金流入 143,075.24 万元，能够覆盖债券本息金额 88,234.60 万元，专项债券本息覆盖倍数 1.62 倍，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本次申请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。



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

二〇二一年五月十七日

## 附件：项目预期收益及现金流入评价说明

重要提示:本资金平衡测算报告是基于一定假设和估计基础上编制的，但测算所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

### 一、项目概况

#### (一) 淄博职业教育产教融合实训基地建设项目基本情况

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。

#### (二) 项目投资估算及资金筹措方式

淄博职业教育产教融合实训基地建设项目总投资额235,929.00万元，计划通过发行债券募集65,300.00万元。其中2021年4月已申请发行10年期政府专项债券51,300.00万元，债券利率3.42%，本期拟继续申请发行政府专项债券14,000.00万元，假设债券利率为3.85%，期限10年。项目建设单位自筹资本金170,629.00万元。

淄博职业教育产教融合实训基地建设项目对可行性研究报告参数中的资本金比例及资金来源进行了修正。目前项目正在建设中，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。

### 二、项目单位基本情况

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30.3亿元，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。主要经营范围：石灰石开采、加工、销售；城（乡）基础设施建设项目、交通设施建设项目投资；受市政府委托的资产管理、运营；土地开发整理；天然水供应、自来水生产及供应；农村生活用水；水利管道输送；供水设施加工、销售及维修；外购热水、蒸汽供应、销售；供热管网、供热设施设计、建设及维护运行；热力仪器仪表及热力器材销售；供热技术咨询服务；机动车公共区域停车服务(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)。

### 三、财务评价假设

#### （一）一般假设

1、发行人遵照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》(财库[2015]83号)、《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；

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的重大不利影响。

#### （二）特殊假设

1、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；

2、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；

3、土地出让价格在正常范围内变动；

4、参考项目《淄博职业教育产教融合实训基地建设项目可行性研究报告》等及发行方案的数据；

- 5、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；
- 6、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。

#### 四、发行计划

淄博职业教育产教融合实训基地建设项目拟通过发行地方政府专项债券募集建设资金 65,300.00 万元，其中 2021 年 4 月已申请发行 10 年期政府专项债券 51,300.00 万元，债券利率 3.42%，本期拟继续申请发行政府专项债券 14,000.00 万元，假设债券利率为 3.85%，期限 10 年。

发行计划如下：

发行年份	拟申请发行专项债券（万元）	发行期限
2021	65,300.00	10 年期

#### 五、评价内容

根据财预【2018】161号文《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》及财政部对于专项债券相关管理要求，我们对项目如下内容进行评价：

##### （一）项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。

##### 1、项目收入预测：

淄博职业教育产教融合实训基地建设项目的未来预期收入来自食堂租赁收入、实训中心租赁收入、实训收入。

参考《淄博职业教育产教融合实训基地建设项目可行性研究报告》，并考虑通货膨胀等因素，本次评价本着谨慎性原则，对可行性研究报告参数进行了个别修正。现按照以下情景进行测算：

##### （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%。

## 2、项目运营成本情况测算

淄博职业教育产教融合实训基地建设项目建成后，项目运营成本主要包括水电费、办公费、工资福利费、燃料动力费和其他费用构成。根据淄财债【2021】第 17 号文该项目运营成本由财政进行全额补贴，本次测算不再考虑项目运营成本。

## 3、政府指定地块出让收益情况：

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)
------	----	----	-----------	------	---------

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
370303100202GB 00025[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
370303100003GB 00071[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
370303107204GB 00022[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
370303100203GB 00040[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
370303100203GB 00042[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 2022 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	33,679.14	82,466.12	116,145.26
二	用于资金平衡土地相关收益	31,995.18	78,342.81	110,337.99
1	土地出让收入	33,679.14	82,466.12	116,145.26
2	国有土地收益基金(1*5%)	1,683.96	4,123.31	5,807.27
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	31,995.18	78,342.81	110,337.99

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益为 110,337.99 万元。

(二) 项目收益与融资自求平衡性预测

淄博职业教育产教融合实训基地建设项目收益为租赁收入、实训收入以及出让国有土地使用权收入产生的现金流入，项目建设金包含自筹资金及债券资金，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。通过对未来租赁收入预测，近三年项目周边地块成交情况等查询，结合出让项目周边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	本息覆盖倍数
淄博职业教育产教融合实训基地建设项目	1.62

1、淄博职业教育产教融合实训基地建设项目产生的项目运营收益以及项目周边地块出收益情况下的本息覆盖倍数：

年度	借贷本息支付			土地收益	其他收益
	本金	利息	本息合计		
第一年		2,293.46	2,293.46		
第二年		2,293.46	2,293.46		

年度	借贷本息支付			土地收益	其他收益
	本金	利息	本息合计		
第三年		2,293.46	2,293.46		
第四年		2,293.46	2,293.46		
第五年		2,293.46	2,293.46		
第六年		2,293.46	2,293.46		
第七年		2,293.46	2,293.46		
第八年		2,293.46	2,293.46		
第九年		2,293.46	2,293.46		
第十一年	65,300.00	2,293.46	67,593.46		
合计	65,300.00	22,934.60	88,234.60	110,337.99	32,737.25
本息覆盖倍数					1.62

综上，该项目拟通过发行地方政府专项债券募集建设资金 65,300.00 万元，其中 2021 年 4 月已申请发行 10 年期政府专项债券 51,300.00 万元，债券利率 3.42%，本期拟继续申请发行政府专项债券 14,000.00 万元，假设债券利率为 3.85%，期限 10 年。需偿还利息共计 22,934.60 万元，该项目应偿付本息共计 88,234.60 万元。

## 2、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，在本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 143,075.24 万元，能够覆盖债券本息金额 88,234.60 万元，债务本息偿付保障倍数 1.62 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

## 六、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在全部债券存续期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

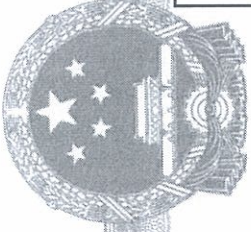
综上，我们认为，淄博职业教育产教融合实训基地建设项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡债券的方式完成资金筹措。

## 七、使用限制

1、本评价报告出具的意见，是对淄博职业教育产教融合实训基地建设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。

3、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的注册会计师无关。



此件仅供业务报告使用，复印无效

# 营业执照

(副本) (20-1)

统一社会信用代码

911101052343655N



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

此件与原件一致 复印无效

名称 致同会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

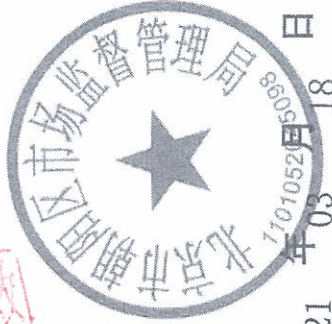
成立日期 2011年12月22日

合伙期限 2011年12月22日至 长期

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层



经营范围 会计报表、审计报告、验资报告、清算报告、分立报告、合并报表、税务咨询、其他经营活动；企业管理咨询、其他经营活动；法律、法规、规章规定须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；不得从



登记机关

2021

110105210318  
年03月18日

证书序号: 0014469

此件仅用于业务报告使用, 复印无效

# 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》。

## 会计师事务所

# 执业证书



名称: 北京惠琦惠通会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010156

批准执业文号: 京财会许可[2011]0130号

批准执业日期: 2011年12月13日

发证机关:



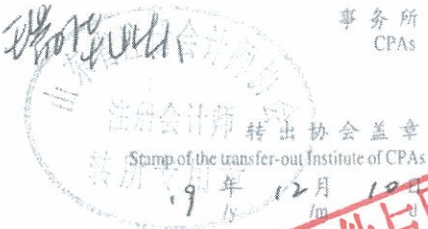
北京市财政局  
二〇一〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

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



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



事务所  
CPAs

此件与原件一致 再次复印无效

姓名 Full name	何峰
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1968-01-23
工作单位 Working unit	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
身份证号码 Identity card No.	370321650123001



10



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

370300010608

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

发证日期: 1996 年 01 月 16 日  
Date of Issuance      /y      /m      /d

年 月 日  
/y      /m      /d

4

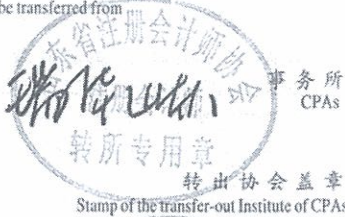
5



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



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



姓名 Full name 崔晓丽 女  
性别 Sex  
出生日期 Date of birth 1983-11-30  
工作单位 Working unit 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所  
身份证号 Identity card No. 370793198311304881



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 /y 月 /m 日 /d