

2021 年山东省（烟台市莱州市潍烟高铁项目）交通水利
及市政产业园区发展专项债券（一期）项目收益与融资
自求平衡专项评价报告

昊德专评字【2021】第 051 号

目 录

一、项目收益与融资自求平衡专项评价报告.....	1
二、项目收益与融资自求平衡专项测算说明.....	8
三、本所营业执照及执业许可证（复印件）	
四、签字注册会计师资格证书（复印件）	

地 址：山东省烟台市莱山区
金海创业大厦 A 座 306 室

邮 编：264003
电 话：0535-6910117
传 真：0535-6910117

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题:

2021年山东省(烟台市莱州市潍烟高铁项目)交通水利及市政产业园区发展专项债券(一期)项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号:

昊德专评字【2021】第051号

客户名称:

烟台市莱州市财政局

报告时间:

2021-09-15

签字注册会计师:

张淑贞 (CPA: 370500280009)

吕雪瑞 (CPA: 370500140033)



0105352021091406699585

报告文号: 昊德专评字【2021】第051号

事务所名称:

山东昊德会计师事务所有限公司

事务所电话:

0535-6710778

传真:

0535-6910117

通讯地址:

烟台市莱山区迎春大街131号金海创业大厦A座三楼

电子邮件:

sdhdcpa@163.com

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

2021 年山东省（烟台市莱州市潍烟高铁项目）交通水利
及市政产业园区发展专项债券（一期）项目收益与融资
自求平衡专项评价报告

昊德专评字[2021]第 051 号

我们接受委托，对 2021 年山东省（烟台市莱州市潍烟高铁项目）交通水利及市政产业园区发展专项债券（一期）（以下简称“本期债券”）的总体方案及项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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。

本总体评价仅供发行人本次发行 2021 年烟台市莱州市潍烟高铁项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各

项假设前提下，本次评价的烟台市莱州市潍烟高铁项目建成后项目实施单位预期实现的运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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进行预测，即收益预测选择未来不同增长率情况分别测算；

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. 政府指定的土地出让计划等能够顺利执行；

6. 土地出让价格在正常范围内变动；

7. 参考《新建铁路潍坊至烟台铁路可行性研究报告》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. 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

2. 指定地块的出让收益按计划全部用于归还债券本息。

一、项目投资

（一）项目投资及发债金额情况

金额单位：人民币亿元

区县	项目名称	投资总额	拟发债金额	本期计划发行债券
莱州市	潍烟高铁项目	10.1736	1.45	1.45
合计		10.1736	1.45	1.45

(二) 本次拟发行专项债券情况如下

金额单位：人民币亿元

区县	项目名称	发行规模	发行期限
莱州市	潍烟高铁项目	1.45	30 年

二、应付本息情况

新建莱州市潍烟高铁项目计划总投资 10.1736 亿元，计划通过发行地方政府专项债券募集建设资金 1.45 亿元，本次拟发行 1.45 亿元，利率 4.5%，期限 30 年。

(1) 2021 年专项债券发行计划如下：

金额单位：人民币亿元

发行年份	发行规模	其中：用作项目资本金	本次发债金额	发行期限
2021	1.45	1.45	1.45	30 年期

(2) 项目投资及应付本息情况：

金额单位：人民币亿元

区县	项目名称	投资总额	拟发债金额	本次发债金额
莱州市	潍烟高铁项目	10.1736	1.45	1.45

莱州市潍烟高铁项目计划总投资 10.1736 亿元。其中项目资本金 8.7236 亿元，拟发债金额 1.45 亿元（其中：拟用作项目资本金的发债金额 1.45 亿元），本次拟发行 1.45 亿元，假设年利率 4.5%，期限 30 年，在债券存续期间内每半年支付利息，到期偿还本金。

应还本付息合计情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021 年		14,500.00		14,500.00		0.00
2022 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2023 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2024 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2025 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2026 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2027 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2028 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2029 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2030 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2031 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2032 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2033 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2034 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2035 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2036 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2037 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2038 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2039 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2040 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2041 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2042 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2043 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2044 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2045 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2046 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2047 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2048 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2049 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2050 年	14,500.00			14,500.00	652.50	652.50
2051 年	14,500.00		14,500.00	0.00	652.50	15,152.50
合计	0.00	14,500.00	14,500.00		19,575.00	34,075.00

三、可用于资金平衡的净收益

政府指定地块出让收益

根据政府指定地块拟出让计划，万家地块计划在 2024 年开始挂牌交易并于三年内出售完毕，出售比例分别按 40%、30%、30%测算；东关 C2C3 地

块计划在 2049 年开始挂牌交易并于三年内出售完毕,出售比例分别按 40%、30%、30%测算。参照烟台市 GDP 增速(以烟台市统计局统计公报披露 2018-2020 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 6.4%、5.5%和 3.6%,近三年平均增速 5.2%,2021 年预计 5%,此次预测按照近三年平均增速与 2021 年预计增速孰低计算土地价格的增长,即预计土地价格增速为 5%。但由于目前国家对房地产市场的调控,预计后期增速放缓,假设 2025 年之后每年增速为 1%)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 77,762.91 万元、69,974.56 万元、62,186.21 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

项目	GDP 增速的 100%	GDP 增速的 90%	GDP 增速的 80%
万家地块	25,948.07	23,346.77	20,745.48
东关 C2C3 地块	51,814.84	46,627.79	41,440.73
合计	77,762.91	69,974.56	62,186.21

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本次评价的莱州市潍烟高铁项目,考虑未来地价预计增速为 GDP 增速的 100%、90%、80%三种情况,测算可偿还项目收益分别为 77,762.91 万元、69,974.56 万元、62,186.21 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 2.28 倍、2.05 倍、1.82 倍,能够满足项目收益与融资自求平衡专项债券要求。

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,认为莱州市潍烟高铁项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为莱州市潍烟高铁项目提供足够的资金支持,保证莱州市潍烟高铁项目的顺利施

工。同时政府指定偿债土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足莱州市潍烟高铁项目专项债券还本付息要求。

五、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）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指定地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但未来土地使用权出让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。

（四）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、总体评估

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行地方政府专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以运营净收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足莱州市潍烟高铁项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件：项目收益与融资自求平衡专项测算说明

山东昊德会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年九月十五

附件:

2021 年山东省（烟台市莱州市潍烟高铁项目）交通水利及
市政产业园区发展专项债券（一期）项目收益与融资自求
平衡专项测算说明

一、项目收益与融资自求平衡预测编制基础

本次预测以莱州市潍烟高铁项目政府指定偿债地块预期土地出让收益为基础，结合指定偿债地块周边地块成交情况、GDP 的增速、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。烟台市 2018-2020 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 6.4%、5.5% 和 3.6%，近三年平均增速 5.2%，2021 年预计 5%，此次预测按照近三年平均增速与 2021 年预计增速孰低计算土地价格的 growth，即预计土地价格增速为 5%，但由于目前国家对房地产市场的调控，预计后期增速放缓，假设 2025 年之后每年增速为 1%，编制指定地块土地出让收益预测表（以 GDP 增速的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

二、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进行预测，即收益预测选择未来不同增长率情况分别测算；
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. 政府指定的土地出让计划等能够顺利执行；
6. 土地出让价格在正常范围内变动；
7. 参考《新建铁路潍坊至烟台铁路可行性研究报告》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. 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；
2. 指定地块的出让收益按计划全部用于归还债券本息。

三、项目收益与融资自求平衡预测编制说明

（一）项目概况

1. 项目背景

潍烟铁路是山东半岛“四横六纵”高速铁路网中“一横”北部沿海高铁通道的重要组成部分，具有重要的城际铁路功能；同时本线在潍莱铁路昌邑南站接轨，可实现向北、向西和向南（预留）与国铁路网连通，具有一定的路网衔接功能；也是规划渤海跨海通道的后方通路。本项目建设是支撑引领国家发展战略的需要；是推进区域资源共享、实现区域协调发展的需要；是强化烟台威海地区对外客运通道，发挥“交通强国”、“铁路先行”作用，完善综合交通运输体系的需要；是推进铁路客运供给侧改革，推动高质量发展、助力全面建设社会主义现代化国家新征程的需要；是促进沿线社会经济发展，加快区域新型城镇化建设，解决区域发展不平衡、不充分问题的需要；是促进沿线旅游经济高质量发展的需要。2020年6月，山东省发展和改革委员会文件《关于新建潍坊至烟台铁路可行性研究报告

的批复》(鲁发改项审〔2020〕21号),标志着本项目正式进入实施阶段。

2. 项目名称: 莱州市潍烟高铁项目。

3. 项目单位: 莱州创盛铁路发展有限公司。

4. 项目建设内容

潍烟铁路位于山东省东北部潍坊、青岛、烟台市境内,线路自济青高铁潍坊北站起,利用在建潍莱铁路潍坊北至昌邑南段(线路长度 25.052km),新建线路采用方向别型式由昌邑南站引出,途经潍坊昌义市,青岛平度市,烟台莱州市、招远市、龙口市、蓬莱市、烟台开发区、福山区、芝罘区,正线接入青烟直通线芝罘站,利用既有烟威联络线和新建烟台南站立折反到线连通烟台南站及荣成方向,同时修建联络线连通青烟直通线烟台站方向。新建贯通正线线路长度为 236.438km(其中潍坊市境内 19.17km,青岛市境内 13.91km,烟台市境内 203.36km),桥梁 76 座 156.18km,隧道 11 座 14.435km,桥隧比 72.2%。全线共设 10 座车站,分别为昌邑南站、平度西站、莱州站、招远站、龙口市站、蓬莱市站、大季家站、福山南站、芝罘站、烟台南站;线路所 3 个,分别为史家、刘家、蓁山线路所;动车所 1 个,为烟台南站动车运用所。

5. 项目建设期限: 项目计划从 2020 年 10 月开始至 2024 年 9 月份完工。

6. 项目总投资: 10.1736 亿元。

(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莱州市潍烟高铁项目政府指定偿债地块预期土地出让收益,具体预测如下:

1. 现金流入预测

(1) 根据本项目政府指定的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共 2 宗, 总面积 17.1 公顷, 地块位置、面积、土地性质如下:

序号	项目名称	位置	占地面积(公顷)	用途
1	万家地块	云峰南路以东、文运街以北	9.2	商住用地
2	东关 C2C3 地块	文昌路以东、府前东街以南	7.9	商住用地

(2) 本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询烟台市土地市场网, 综合考虑拟出让土地的位置、出让日期等因素, 本次选取拟出让土地周边近期出让的土地地面价的相关值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:

(1) 万家地块周边土地挂牌情况

序号	地块编号	出让面积(m ²)	容积率	出让总价(万元)	用途	出让日期	单价(万元/m ²)
1	莱[2020]005号	20590.01	2.24	5331	住宅	2020.4.17	0.2589

(2) 东关 C2C3 地块周边土地挂牌情况

序号	地块编号	出让面积(m ²)	容积率	出让总价(万元)	用途	出让日期	单价(万元/m ²)
1	莱[2020]003号	6628.78	2.42	3086	住宅	2020.3.13	0.4655
2	莱[2020]004号	2612.48	2.62	1314	住宅	2020.3.13	0.5030
3	莱[2020]027号	22415.9	2.15	9813	商住	2020.12.14	0.4378

万家地块选取上述周边土地出让单价确定为债券募集资金投资项目出让土地的预测单价, 即 0.2589 万元/平方米。

东关 C2C3 地块选取上述 3 块土地出让平均单价确定为债券募集资金投资项目出让土地的预测单价, 即 0.4688 万元/平方米。

假设本期债券募集资金投资项目出让土地中万家地块计划在 2024 年开始挂牌交易并于三年内出售完毕, 出售比例分别按 40%、30%、30%测算; 东关 C2C3 地块计划在 2049 年开始挂牌交易并于三年内出售完毕, 出售比例分别按 40%、30%、30%测算。

计算土地价格的增长率, 以烟台市统计局统计公报披露 2018-2020 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 6.4%、5.5%和 3.6%, 近三年平均增速 5.2%, 2021 年预计 5%, 此次预测按照近三年平均增速与 2021 年预计增速孰低计算土地价格的增长, 即预计土地价格增速为 5%, 但由于目前国家对房地产市场的调控, 预计后期增速放缓, 假设 2025 年之后每年增速为 1%,

根据上述近期土地市场情况及项目出让周边土地成交价格, 结合土地价格增长率, 现预测项目实现土地出让收入情况如下:

测算表一：考虑土地价格存在 GDP 增速时的 100%计算

项目土地出让收入预测表

地块名称	用途	可出让土地面积	预计出让收入
		(公顷)	(万元)
万家地块	商住	9.20	27,821.31
东关 C2C3 地块	商住	7.90	55,476.51
合计		17.10	83,297.82

测算表二：考虑土地价格存在 GDP 增速时的 90%计算

项目土地出让收入预测表

地块名称	用途	可出让土地面积	预计出让收入
		(公顷)	(万元)
万家地块	商住	9.20	25,039.18
东关 C2C3 地块	商住	7.90	49,928.86
合计		17.10	74,968.04

测算表三：考虑土地价格存在 GDP 增速时的 80%计算

项目土地出让收入预测表

地块名称	用途	可出让土地面积	预计出让收入
		(公顷)	(万元)
万家地块	商住	9.20	22,257.05
东关 C2C3 地块	商住	7.90	44,381.21
合计		17.10	66,638.25

2. 现金流出预测

项目运营现金流出包括国有土地收益金、农业土地开发资金、廉租住房保障资金。

(1) 国有土地收益金，依据《山东省国有土地使用权出让收支管理办法》(鲁财综〔2007〕29 号)，从出让国有土地使用权所取得的总成交价款中，划出一定比例的资金，建立国有土地收益基金。具体比例按照省政府规定执行，本项目暂定按照土地出让总收入的 4%计提。

(2) 农业土地开发资金，依据《山东省用于农业土地开发的土地出让金管理实施暂行办法》(鲁财综〔2004〕110 号)，《山东省人民政府关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》(鲁政发〔2004〕111 号)，按照土地出让平均纯收益的 15%计提。

(3) 廉租住房保障资金，按照鲁财综〔2006〕46 号文件规定，按照土地出让总收入 2.5%计提。

3. 土地出让收益预测

测算表四：考虑土地价格存在 GDP 增速时的 100%计算

项目土地出让收益预测表 (单位：万元)

地块名称	预计出让收入	国有土地收益金	农业土地开发资金	廉租住房保障资金	收入净额
万家地块	27,821.31	1,112.85	64.86	695.53	25,948.07

东关 C2C3 地块	55,476.51	2,219.06	55.70	1,386.91	51,814.84
合计	83,297.82	3,331.91	120.56	2,082.45	77,762.91

测算表五：考虑土地价格存在 GDP 增速时的 90%计算

项目土地出让收益预测表（单位：万元）

地块名称	预计出让收入	国有土地收益金	农业土地开发资金	廉租住房保障资金	收入净额
万家地块	25,039.18	1,001.57	64.86	625.98	23,346.77
东关 C2C3 地块	49,928.86	1,997.15	55.70	1,248.22	46,627.79
合计	74,968.04	2,998.72	120.56	1,874.20	69,974.56

测算表六：考虑土地价格存在增速时的 80%计算

项目土地出让收益预测表（单位：万元）

地块名称	预计出让收入	国有土地收益金	农业土地开发资金	廉租住房保障资金	收入净额
万家地块	22,257.05	890.28	64.86	556.43	20,745.48
东关 C2C3 地块	44,381.21	1,775.25	55.70	1,109.53	41,440.73
合计	66,638.25	2,665.53	120.56	1,665.96	62,186.21

4. 还本付息预测

按照莱州市潍烟高铁项目政府指定地块拟出让计划，万家地块东关预计在 2024 年开始挂牌交易并于三年内出售完毕；C2C3 地块预计在 2049 年开始挂牌交易并于三年内出售完毕。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：

测算表七：出让地价增长率按照预计 GDP 增长率的 100%计算

金额单位：人民币万元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
项目指定地块出让收益					10,286.22	7,792.17	7,869.67
资本金	5,000.00	20,000.00	36,236.00	20,000.00	6,000.00		
发债资金流入		14,500.00					
建设投资支出	3,000.00	30,000.00	35,000.00	20,000.00	13,736.00		
还本付息支出			652.50	652.50	652.50	652.50	652.50
付息支出			652.50	652.50	652.50	652.50	652.50

还本支出							
现金净流量	2,000.00	4,500.00	583.50	-652.50	1,897.72	7,139.67	7,217.17
累计净现金流量	2,000.00	6,500.00	7,083.50	6,431.00	8,328.72	15,468.39	22,685.57

续上表:

年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
项目指定地块出让收益							
资本金							
发债资金流入							
建设投资支出							
还本付息支出	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50
付息支出	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50
还本支出							
现金净流量	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50
累计净现金流量	22,033.07	21,380.57	20,728.07	20,075.57	19,423.07	18,770.57	18,118.07

续上表:

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
项目指定地块出让收益							
资本金							
发债资金流入							
建设投资支出							
还本付息支出	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50
付息支出	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50
还本支出							
现金净流量	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50
累计净现金流量	17,465.57	16,813.07	16,160.57	15,508.07	14,855.57	14,203.07	13,550.57

续上表:

年度	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
项目指定地块出让收益						
资本金						
发债资金流入						
建设投资支出						
还本付息支出	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50
付息支出	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50
还本支出						
现金净流量	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50
累计净现金流量	12,898.07	12,245.57	11,593.07	10,940.57	10,288.07	9,635.57

续上表：

年度	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	合计
项目指定地块出让收益			20,539.78	15,559.62	15,715.44	77,762.91
资本金						87,236.00
发债资金流入						14,500.00
建设投资支出						101,736.00
还本付息支出	652.50	652.50	652.50	652.50	15,152.50	34,075.00
付息支出	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	19,575.00
还本支出					14,500.00	14,500.00
现金净流量	-652.50	-652.50	19,887.28	14,907.12	562.94	43,687.91
累计净现金流量	8,983.07	8,330.57	28,217.84	43,124.96	43,687.91	
本息覆盖倍数	2.28					

测算表八：出让地价增长率按照预计 GDP 增长率的 90%计算

金额单位：人民币万元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
项目指定地块出让收益					9,255.01	7,011.01	7,080.76
资本金	5,000.00	20,000.00	36,236.00	20,000.00	6,000.00		
发债资金流入		14,500.00					
建设投资支出	3,000.00	30,000.00	35,000.00	20,000.00	13,736.00		
还本付息支出			652.50	652.50	652.50	652.50	652.50
付息支出			652.50	652.50	652.50	652.50	652.50
还本支出							
现金净流量	2,000.00	4,500.00	583.50	-652.50	866.51	6,358.51	6,428.26
累计净现金流量	2,000.00	6,500.00	7,083.50	6,431.00	7,297.51	13,656.01	20,084.27

续上表：

年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
项目指定地块出让收益							
资本金							
发债资金流入							
建设投资支出							
还本付息支出	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50
付息支出	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50
还本支出							
现金净流量	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50
累计净现金流量	19,431.77	18,779.27	18,126.77	17,474.27	16,821.77	16,169.27	15,516.77

续上表：

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
项目指定地块出让收益							
资本金							
发债资金流入							
建设投资支出							
还本付息支出	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50
付息支出	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50
还本支出							
现金净流量	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50
累计净现金流量	14,864.27	14,211.77	13,559.27	12,906.77	12,254.27	11,601.77	10,949.27

续上表:

年度	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
项目指定地块出让收益						
资本金						
发债资金流入						
建设投资支出						
还本付息支出	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50
付息支出	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50
还本支出						
现金净流量	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50
累计净现金流量	10,296.77	9,644.27	8,991.77	8,339.27	7,686.77	7,034.27

续上表:

年度	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	合计
项目指定地块出让收益			18,483.57	14,001.99	14,142.23	69,974.56
资本金						87,236.00
发债资金流入						14,500.00
建设投资支出						101,736.00
还本付息支出	652.50	652.50	652.50	652.50	15,152.50	34,075.00
付息支出	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	19,575.00
还本支出					14,500.00	14,500.00
现金净流量	-652.50	-652.50	17,831.07	13,349.49	-1,010.27	35,899.56
累计净现金流量	6,381.77	5,729.27	23,560.34	36,909.83	35,899.56	
本息覆盖倍数	2.05					

测算表九：出让地价增长率按照预计 GDP 增长率的 80%计算

金额单位：人民币万元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
项目指定地块出让收益					8,223.79	6,229.84	6,291.85
资本金	5,000.00	20,000.00	36,236.00	20,000.00	6,000.00		
发债资金流入		14,500.00					
建设投资支出	3,000.00	30,000.00	35,000.00	20,000.00	13,736.00		
还本付息支出			652.50	652.50	652.50	652.50	652.50
付息支出			652.50	652.50	652.50	652.50	652.50
还本支出							
现金净流量	2,000.00	4,500.00	583.50	-652.50	-164.71	5,577.34	5,639.35
累计净现金流量	2,000.00	6,500.00	7,083.50	6,431.00	6,266.29	11,843.64	17,482.98

续上表:

年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
项目指定地块出让收益							
资本金							
发债资金流入							
建设投资支出							
还本付息支出	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50
付息支出	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50
还本支出							
现金净流量	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50
累计净现金流量	16,830.48	16,177.98	15,525.48	14,872.98	14,220.48	13,567.98	12,915.48

续上表:

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
项目指定地块出让收益							
资本金							
发债资金流入							
建设投资支出							
还本付息支出	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50
付息支出	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50
还本支出							
现金净流量	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50
累计净现金流量	12,262.98	11,610.48	10,957.98	10,305.48	9,652.98	9,000.48	8,347.98

续上表:

年度	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
项目指定地块出让收益						
资本金						
发债资金流入						
建设投资支出						
还本付息支出	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50
付息支出	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50

还本支出						
现金净流量	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50
累计净现金流量	7,695.48	7,042.98	6,390.48	5,737.98	5,085.48	4,432.98

续上表:

年度	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	合计
项目指定地块出让收益			16,427.37	12,444.35	12,569.01	62,186.21
资本金						87,236.00
发债资金流入						14,500.00
建设投资支出						101,736.00
还本付息支出	652.50	652.50	652.50	652.50	15,152.50	34,075.00
付息支出	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	19,575.00
还本支出					14,500.00	14,500.00
现金净流量	-652.50	-652.50	15,774.87	11,791.85	-2,583.49	28,111.21
累计净现金流量	3,780.48	3,127.98	18,902.85	30,694.70	28,111.21	
本息覆盖倍数	1.82					

综合上述测算，本次评价的莱州市潍烟高铁项目，考虑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 77,762.91 万元、69,974.56 万元、62,186.21 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 2.28 倍、2.05 倍、1.82 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

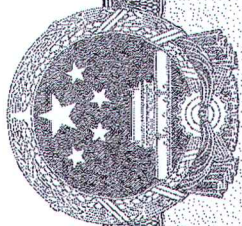
易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

（三）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指定地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但未来土地使用权出让收益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。

（四）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。



营业执照

统一社会信用代码

91370613771005790P



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

(副本) 1-1



名称 山东昊德会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 孙德坤

经营范围 审查企业会计报表，验证企业注册资本，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具审计报告、设计、会计制度、担任会计顾问，提供会计、审计和财务管理、国家定、工程预决算审查、培训会计、审计和财务管理人员(国家实行许可证制度的除外)。(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)。

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2005年 01 月 13 日

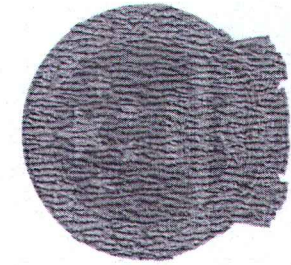
营业期限 2005年 01 月 13 日至2055年01 月13 日

住所 莱山区迎春大街131号金海创业大厦A座三楼



登记机关

2021 年 01 月 06 日



会计师事务所

执业证书



名称：

山东昊德会计师事务所有限公司

主任会计师：

孙德坤

办公场所：

莱山区迎春大街131号金海创业大厦A座三楼

组织形式：

有限责任

会计师事务所编号：

37050039

注册资本(出资额)：

100 万元

批准设立文号：

鲁财会[2005]1号

批准设立日期：

2005-01-05

证书序号：NO. 015972

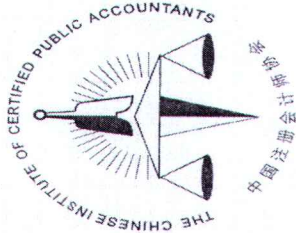
说明

- 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》。

发证机关：山东省财政厅

二〇〇五年一月五日

中华人民共和国财政部制



姓名	张淑贞
性别	女
出生日期	1953-08-18
工作单位	山东昊德会计师事务所有限公司
身份证号	370625530818002



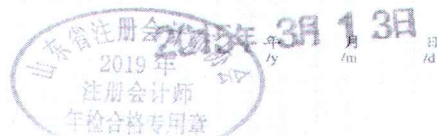
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 370500280009
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: 1993 年 12 月 23 日
Date of Issuance



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.



2016年03月02日
年 月 日

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.



2017年02月27日
年 月 日

年度检查合格
Annual Renewal Registration



本证书经检查合格有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate 370500140033

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

发证日期:
Date of Issuance 2020 年 03 月 27 日

年 月 日
y m d



姓名 吕雪瑞
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1988-11-30
Date of birth

工作单位 山东国信会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码 371203198811300017
Identity card No.

