

**2022 年山东省政府交通水利及市政产业
园区发展专项债券（十七期）-2022 年
山东省政府专项债券（三十期）淄博市
临淄区火车站广场及配套建设
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）

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码：	110101562022508018937
报告名称：	2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十七期）-2022 年山东省政府专项债券（三十期）淄博市临淄区火车站广场及配套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 371C012172 号
被审（验）单位名称：	淄博市财政局
会计师事务所名称：	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
业务类型：	其他鉴证业务
报告日期：	2022 年 06 月 01 日
报备日期：	2022 年 06 月 01 日
签字人员：	何峰(370300010008)， 崔晓丽(110101300388)
 (可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

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（十七期）-2022年山东省政府专项债券（三十期）淄博市临淄区火车站广场及配套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371C012172号

客户名称：淄博市财政局

报告日期：2022-06-01

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



011092022060110882821

报告文号：致同专字（2022）第371C012172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

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 (十七期) -2022 年山东省政府专项债券 (三十期) 淄博市临 淄区火车站广场及配套建设 项目收益与融资平衡专项评价报告

致同专字 (2022) 第 371C012172 号

山东省财政厅:

我们接受委托,对淄博市临淄区财政局拟申请发行政府专项债券的淄博市临淄区火车站广场及配套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》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。淄博市临淄区火车站广场及配套建设项目的实施单位淄博市临淄区九合润齐城市发展有限公司 (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市临淄区火车站广场及配套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
临淄火车站广场及配 套建设项目	81,700.00	139,199.28	109,023.70	1.28

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。

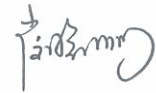
本专项评价是对临淄火车站广场及配套建设项目预测数据相关假设合理性的评价，并非对预测数据承担保证责任。专项评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。预测数据和评价结论的使用权归委托方所有，因使用不当造成的后果与本会计师事务所和执业的注册会计师无关。



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

二〇二二年六月一日

**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
(十七期)-2022 年山东省政府专项债券(三十期)淄博市临淄区火
车站广场及配套建设**

项目收益与融资平衡专项评价说明

一、基本情况

本期临淄火车站广场及配套建设项目专项债券计划发行金额为 20,000.00 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 81,700.00 万元，其中 2021 年 8 月已发行 27,200.00 万元，2021 年 10 月第一批已发行 4,500.00 万元，2021 年 10 月第二批已发行 30,000.00 万元，本期拟申请发行 20,000.00 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，专项用于临淄火车站广场及配套建设项目（以下简称“本项目”）：

1、项目单位资格

项目单位：淄博市临淄区九合润齐城市发展有限公司

统一社会信用代码：91370305MA3U8YEF86

法定代表人：王冰

注册地址：山东省淄博市临淄区辛安路 18 号 101 室

成立日期：2020-10-28

经营范围：一般项目：土地整治服务；市政设施管理；工程管理服务；城市绿化管理；城市公园管理；酒店管理；物业管理；商业综合体管理服务；园区管理服务；建筑工程机械与设备租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；汽车租赁；会议及展览服务（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：房地产开发经营；各类工程建设活动（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，具体经营项目以审批结果为准）

2、项目概述

项目建设内容如下：

(1) 临淄火车站站房改建工程

对原临淄站房及铁路配套设施等过时建筑进行拆除，在临淄站既有站房原址新建站房综合体。临淄站站房综合体面宽 192m，最大进深 59.4m，总建筑面积 28550 m²，地上 5 层地下 1 层。

地下一层建筑面积 5350 m²，主要功能为出站厅、设备用房及铁路停车场；地上中部为还建临淄站站房，地上建筑面积 12200 m²，主要功能有集散厅、候车室、售票厅、旅服及配套辅助用房。

站房两侧为综合体，地上部分建筑面积 11000 m²，主要功能为还建铁路用房。

（2）临淄火车站广场改造工程

结合本次临淄火车站新建站房设计理念及站区周边环境，本次站前广场改造采用立体广场设计方案，设置全地下停车场，在站前广场（地面层）东、西两侧分别设置出租车、社会即停即走送站落客区及公交车场，其规划功能结构为“一心、一轴携六区”，满足交通疏散和接驳需要，实现城市门户空间、交通枢纽、停车接站、人流集散、应急避难场等众多功能。

（3）站前路改造工程

本工程主要进行站前路（原闻韶路）的升级改造，道路长度 3.5km，工程内容包括道路、智能交通、道路照明、排水设施、城市家具、绿化等分项工程，主要解决道路通行能力不足等问题，对缓解交通压力、提升城市品质具有重要意义。

项目建设期为 2021 年至 2022 年。

项目总投资 120,000.00 万元，其中项目资本金 38,300.00 万元，计划通过发行债券募集 81,700.00 万元。其中 2021 年 8 月已发行 27,200.00 万元，债券利率 3.11%，期限 10 年；2021 年 10 月第一批已发行 4,500.00 万元，债券利率 3.21%，期限 10 年；2021 年 10 月第二批已发行 30,000.00 万元，债券利率 3.24%，期限 10 年；本期拟申请发行 20,000.00 万元，假设债券利率 3.85%，期限 10 年。本次发行债券额度仅用于火车站站房改建工程、火车站广场改造工程等。

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、项目建设用地能够顺利取得且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、政府补助能够顺利执行；
- 10、参考项目可行性研究报告等及发行方案的数据；
- 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

本项目总投资规模 120,000.00 万元，其中项目资本金 38,300.00 万元，计划申请发行专项债券 81,700.00 万元，临淄火车站广场及配套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，本期临淄火车站广场及配套建设项目专项债券计划发行金额为 20,000.00 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 81,700.00 万元。其中 2021 年 8 月已发行 27,200.00 万元，债券利率 3.11%，期限 10 年；2021 年 10 月第一批已发行 4,500.00 万元，债券利率 3.21%，期限 10 年；2021 年 10 月第二批已发行 30,000.00 万元，债券利率 3.24%，期限 10 年；本期拟申请发行 20,000.00 万元，假设债券利率 3.85%，期限 10 年）。预计专项债券利息共计 27,323.70 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	-	61,700.00	-	61,700.00	-	-
2022	61,700.00	20,000.00	-	81,700.00	2,347.37	2,347.37
2023	81,700.00	-	-	81,700.00	2,732.37	2,732.37

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
2024	81,700.00	-	-	81,700.00	2,732.37	2,732.37
2025	81,700.00	-	-	81,700.00	2,732.37	2,732.37
2026	81,700.00	-	-	81,700.00	2,732.37	2,732.37
2027	81,700.00	-	-	81,700.00	2,732.37	2,732.37
2028	81,700.00	-	-	81,700.00	2,732.37	2,732.37
2029	81,700.00	-	-	81,700.00	2,732.37	2,732.37
2030	81,700.00	-	-	81,700.00	2,732.37	2,732.37
2031	81,700.00	-	61,700.00	20,000.00	2,732.37	64,432.37
2032	20,000.00	-	20,000.00	-	385.00	20,385.00
合计		81,700.00	81,700.00		27,323.70	109,023.70

2、资金稳定性

根据淄博市临淄区九合润齐城市发展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。临淄火车站广场及配套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 139,280.98 万元，其中：商业租赁收入 568.31 万元，停车位收入 1,736.16 万元，广告位租赁收入 454.13 万元，财政补贴收入 49,500.00 万元，土地出让收入 87,022.38 万元。

四、收益来源

1、商业租赁收入

商业可出租面积 1200 m²，项目 2023 年建成并投入使用。根据市场及产品产值综合考虑，租金按照 1.5 元/日/m²，项目运营期第一年出租率 70%，第二年出租率 80%，第三年出租率 85%，第三年后出租率 90%。

2、停车位收入

项目设计建设车位 611 个，按照单价 3 元/小时，每日收费 3 小时，项目运营期第一年出租率 70%，第二年出租率 80%，第三年出租率 85%，第三年后出租率 90%。

3、广告位租赁收入

项目设计可租赁广告位 350 m²，单价按照 1,500.00 元/年/m²，项目运营期第一年出租率 70%，第二年出租率 80%，第三年出租率 85%，第三年后出租率 90%。

4、财政补贴收入

根据临淄区人民政府出具的《关于同意使用财政收入偿还临淄火车站广场及配套建设项目专项债券本息的批复》，财政补贴资金约 4,500.00 万元/年，补贴时间为 2022 年至 2032 年。

5、土地出让收入

临淄火车站广场及配套建设项目指定地块还款来源为三个地块国有土地出让收益，地块一面积 119.51 亩，土地范围为东至南三路、西至纵三路、南至南二路、北至横二路；地块二面积 132.73 亩，土地范围为东至纵四路、南至横二路、西至南三路、北至七中路；地块三面积 165.57 亩，土地范围为东至电厂东路、南至临淄大道、北至学府路、西至淄河西路。三个地块的土地性质均为住宅用地。

土地收益及现金流入预测：

（1）土地出让价格预测

依据淄博市临淄区自然资源局的土地交易信息，查询临淄区公开土地交易信息，选取项目周边地块 3 宗，参考此 3 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)
[临淄区 2020(增量)-005号]	临淄区规划南一路以南，规划横二路以北，规划南四路以东，规划纵二路以西	住宅	36.60	2020-6-1	8,520.00
[临淄区 2019(增量)-014号]	临淄区胶济铁路以南、杨坡路以西	住宅	59.94	2020-10-12	10,874.00
[临淄区 2019(增量)-030号]	临淄区规划横一路以南，规划南一路以北，规划南四路以东，规划纵二路以西	住宅	69.69	2020-1-22	17,051.00

（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	地块三	合计
一	出让土地回款	26,201.37	29,099.73	36,299.57	91,600.67
二	用于资金平衡土地相关收益	24,891.30	27,644.74	34,484.59	87,020.63
1	土地出让收入	26,201.37	29,099.73	36,299.57	91,600.67

序号	项目	地块一	地块二	地块三	合计
2	国有土地收益基金 (1*5%)	1,310.10	1,455.02	1,815.02	4,580.13
3	用于资金平衡土地相 关收益(1-2)	24,891.81	27,645.29	34,485.29	87,022.38

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益为 87,022.38 万元。

五、收益与融资平衡

1、预期收入表

单位：万元

年份	商业租赁 收入	停车位收 入	广告位租 赁收入	财政补贴收 入	土地出 让收入	合计
2022				4,500.00		4,500.00
2023	45.99	140.50	36.75	4,500.00		4,723.24
2024	52.56	160.57	42.00	4,500.00		4,755.13
2025	55.85	170.61	44.63	4,500.00		4,771.09
2026	59.13	180.64	47.25	4,500.00		4,787.02
2027	59.13	180.64	47.25	4,500.00	87,022.38	91,809.40
2028	59.13	180.64	47.25	4,500.00		4,787.02
2029	59.13	180.64	47.25	4,500.00		4,787.02
2030	59.13	180.64	47.25	4,500.00		4,787.02
2031	59.13	180.64	47.25	4,500.00		4,787.02
2032	59.13	180.64	47.25	4,500.00		4,787.02
合计	568.31	1,736.16	454.13	49,500.00	87,022.38	139,280.98

2、预期成本测算表

根据临淄区人民政府出具的《关于同意使用财政收入偿还临淄火车站广场及配套建设项目专项债券本息的批复》，项目所产生的日常运营成本由区财政全额保障。

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	1.28
-----------------------	------

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	建设投资	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	-	-	61,700.00	20,000.00	81,700.00	61.70	-	-	60,000.00	60,061.70	21,638.30
2022	21,638.30	4,500.00	20,000.00	18,300.00	42,800.00	20.00	-	2,347.37	50,000.00	52,367.37	12,070.93
2023	12,070.93	4,723.24	-	-	4,723.24	-	-	2,732.37	10,000.00	12,732.37	4,061.80
2024	4,061.80	4,755.13	-	-	4,755.13	-	-	2,732.37	-	2,732.37	6,084.56
2025	6,084.56	4,771.09	-	-	4,771.09	-	-	2,732.37	-	2,732.37	8,123.28
2026	8,123.28	4,787.02	-	-	4,787.02	-	-	2,732.37	-	2,732.37	10,177.93
2027	10,177.93	91,809.40	-	-	91,809.40	-	-	2,732.37	-	2,732.37	99,254.96
2028	99,254.96	4,787.02	-	-	4,787.02	-	-	2,732.37	-	2,732.37	101,309.61
2029	101,309.61	4,787.02	-	-	4,787.02	-	-	2,732.37	-	2,732.37	103,364.26
2030	103,364.26	4,787.02	-	-	4,787.02	-	-	2,732.37	-	2,732.37	105,418.91
2031	105,418.91	4,787.02	-	-	4,787.02	-	61,700.00	2,732.37	-	64,432.37	45,773.56
2032	45,773.56	4,787.02	-	-	4,787.02	-	20,000.00	385.00	-	20,385.00	30,175.58
合计		139,280.98	81,700.00	38,300.00	259,280.98	81.70	81,700.00	27,323.70	120,000.00	229,105.40	

5、风险分析

项目单位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。

加强项目单位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项目单位规避部分价格风险。

（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项目单位带来风险时，这种风险的规避只能从其他渠道采取有效方法，建议项目单位在项目实施过程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

施工风险是施工单位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，施工单位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 139,199.28 万元，债券本金与利息合计为 109,023.70 万元，经营净现金流覆盖倍数 1.28。

综上所述，临淄火车站广场及配套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。



统一社会信用代码

91110105592343655N

此件仅供业务报告使用，复印无效



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息，
备案、许可、监
管信息

营业执照

(副本)
(20-1)



名称 致同会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

负责人 李惠琦

经营范围 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、变更、清算等事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设财务管理咨询；代理记账；会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其他业务；开展法律法规允许的经营活动；国家政策和禁止和限制类项目的经营活动。

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



登记机关

2022 年03月10 日

<https://www.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。

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



此件仅用于业务报告使用，复印无效

证书序号：0014469

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

此件与原件一致 再次使用无效



名称：北京惠琦会计师事务所（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

二〇二〇年十一月十一日



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 to

王瑞华

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

王瑞华

事务所
CPAs

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

19 年 12 月 10 日
/y /m /d

何峰

男

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.

1980-01-23

370321650123001



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:
Authorized Institute of CPAs

山东省注册会计师协会

发证日期:
Date of issuance

1996 年 01 月 16 日
/y /m /d



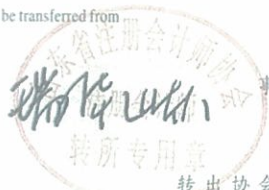
年 月 日
/y /m /d

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


事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
19年 8月 1日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to


事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
19年 8月 12日
/y /m /d

10


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.
1911-30
瑞华会计师事务所(普通合伙) 山东分所
370703198311304801



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：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