

2022 年山东省政府棚改专项债券（二期）
——2022 年山东省政府专项债券（十期）东营市
河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河
乐新区建设项目）收益与融资平衡专项评价报
告

鲁中明专审字〔2022〕1018 号

山东中明会计师事务所有限公司



山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省政府棚改专项债券（二期）——2022年山东省政府专项债券（十期）东营市河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河乐新区建设项目）收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：鲁中明专审字（2022）1018号

客户名称：河口区财政局

报告日期：2022-02-16

签字注册会计师：刘新生（CPA：370100390045）
刘光涛（CPA：370100390046）



0105312022021610765084
报告文号：鲁中明专审字（2022）1018号

事务所名称：山东中明会计师事务所有限公司

事务所电话：0531-88155667

传真：0531-88155667

通讯地址：济南市文化东路24号文东花园A-2-2401

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

2022 年山东省政府棚改专项债券（二期）——2022 年山东省政府专项债券（十期）东营市河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河乐新区建设项目）收益与融资平衡

专项评价报告

鲁中明专审字（2022）1018 号

我们接受委托，对 2022 年山东省政府棚改专项债券（二期）——2022 年山东省政府专项债券（十期）东营市河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河乐新区建设项目）收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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。

由于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，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在东营市河口区城市建设投资有限公司（2021 年 10 月 26 日由东营市河口区城市建设投资有限公司变更为东营市河口区城市建设投资集团有限公司）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 2022 年山东省政府棚改专项债券（二期）——2022 年山东省政府专项债券（十期）东营市河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目



(河乐新区建设项目), 预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息, 实现项目收益和融资平衡。

总体评价结果如下:

金额单位: 人民币万元

项目名称	项目总投资	项目资本金	专项债券融资	其他融资
河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目(河乐新区建设项目)	65,000.00	32,500.00	32,500.00	0.00

注: 项目拟申请专项债券资金 32,500.00 万元。其中: 前期已发行 4,000.00 万元, 利率 3.13%, 期限 7 年; 本期发行 28,500.00 万元, 后期拟发行 0.00 万元。

(续表)

金额单位: 人民币万元

项目名称	融资类型	拟发行额度	净现金流入测算	债券本息测算/银行本息	本息覆盖倍数
河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目(河乐新区建设项目)	专项债券	32,500.00	53,657.42	41,356.40	1.30

注: 项目融资本息合计 41,356.40 万元, 其中: 专项债券本金 32,500.00 万元, 利息 8,856.40 万元。

假定发行专项债券年利率为 4%, 发行期限为 7 年。还本付息方式为利息每年支付一次, 最后一期利息随本金一起支付。还本付息计划如下表:

金额单位: 人民币万元

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2021 年		4,000.00		4,000.00		0.00
2022 年	4,000.00	28,500.00		32,500.00	125.20	125.20
2023 年	32,500.00			32,500.00	1,265.20	1,265.20
2024 年	32,500.00			32,500.00	1,265.20	1,265.20
2025 年	32,500.00			32,500.00	1,265.20	1,265.20
2026 年	32,500.00			32,500.00	1,265.20	1,265.20
2027 年	32,500.00			32,500.00	1,265.20	1,265.20
2028 年	32,500.00		4,000.00	28,500.00	1,265.20	5,265.20
2029 年	28,500.00		28,500.00	0.00	1,140.00	29,640.00
合计		32,500.00	32,500.00	260,000.00	8,856.40	41,356.40



根据前述对 2022 年山东省政府棚改专项债券（二期）——2022 年山东省政府专项债券（十期）东营市河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河乐新区建设项目）项目未来数据的合理预测，在专项债券发行期限内产生的可用于还付本息金额的净现金流入能够覆盖债券本息金额，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发行本次专项债券之目的，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。

附件：2022 年山东省政府棚改专项债券（二期）——2022 年山东省政府专项债券（十期）东营市河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河乐新区建设项目）收益与融资平衡专项评价说明。

山东中明会计师事务所有限公司

中国·济南

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 年山东省政府棚改专项债券（二期）--2022 年山东省政府专项债券（十期）东营市河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河乐新区建设项目）收益与融资平衡专项评价说明。

一、项目基本情况

（一）项目名称

河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河乐新区建设项目）

（二）项目单位

东营市河口区城市建设投资集团有限公司

（三）项目建设规模和主要建设内容

项目位于河口区河口街道黄河路以南、海盛路以西、朝阳街以北。项目占地面积 113.6 亩，总建筑面积 113000 平方米，建设住宅楼及配套基础设施。

（四）项目规划审批

2020 年 4 月，京延工程咨询有限公司出具了《河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河乐新区建设项目）可行性研究报告》。

2020 年 5 月 14 日，东营市河口区城市建设投资有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台备案了项目代码 2020-370503-70-03-039967。备案项目总投资为 65,000.00 万元。

（五）项目建设期限

本项目于 2020 年 5 月开工，计划于 2022 年 12 月竣工。

二、财务评价假设

（一）一般假设



1. 发行人遵照《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. 发行人预测的收入能够顺利执行；

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；

7. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

8. 参考项目相关可研报告的数据。

（二）特殊假设

1. 项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划，发行人编制的项目投资概率及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；工程项目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按计划全部用于归还债券本息。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资为 65,000.00 万元，具体明细如下表：

项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

编号	项目名称	金额
一	工程费用	52,990.00
二	工程建设其他费用	2,762.49
三	预备费	2,787.62



四	铺底流动资金	6,459.89
合计	总投资	65,000.00

(二) 资金筹措方案

根据《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26号文件)规定,最低资本金比例为20%。鉴于项目投资回收期较长,综合考虑本项目给投资方带来的效益,尽量减轻运营期间财务负担,本次研究资本金比例暂定为50.00%,即项目资本金32,500.00万元;专项债券融资32,500.00万元。前期已发行4,000.00万元,本期发行金额28,500.00万元,后期发行0.00万元。

四、项目净现金流量及融资平衡情况

(一) 项目现金流入预测

1. 基本假设条件及依据

(1) 本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。通过查询河口区土地交易中心土地出让信息,参考河口区近期的土地交易价格确定上述棚改项目出让土地价格。

(2) 根据河口区人民政府关于《使用指定土地偿还政府专项债券的批复》和《关于使用指定地块偿还政府专项债券的请示》(东河财〔2021〕55号),同意将下表中所列部分地块作为偿还河乐新区建设项目的政府专项债券的土地。

序号	土地编号	地块位置	面积(平方米)	批复文号	备注
1	征收腾空地块1	商场街以西、德盛街以北	211038.8	东河房征2020-01、东河房征2020-03	原河康小区、河欣北区征收腾空地块,拍卖所得价款用于偿还黄河路南侧区域棚改项目债券本息
2	征收腾空地块2	黄河路以南、海康路以东	25474	东河房征2020-02	
3	征收腾空地块3	黄河路以南,海盛路以西	75762	东公国土资告字[2020]24号	原河乐小区征收腾空地块

4	储备土地 1	河滨路以北、海康路以西	54217.4	鲁政土字[2014]693 号	
5	储备土地 2	河滨路以北、海宁路以西	63523.3	鲁政土字[2015]103 号	
6	储备土地 3	河滨路以北、海宁路以东	32833	鲁政土字[2015]103 号	
7	储备土地 4	河雁路以北、公园路以西	87728.2	鲁政土字[2013]271 号	
8	储备土地 5	湖滨路以东、河庆路以北	83666.6	鲁政土字(2018) 1800 号	
9	储备土地 6	河庆路以北、海昌路以西	33333.3	鲁政土字(2020) 98 号	
合计			667576.6		

(3) 计算土地价格的增速

根据 2018-2020 年东营市三年平均 GDP 增速 (3.64%)、2018 年河口区 GDP 增速 (4.30%)、2019 年河口区 GDP (7.70%)、2020 年河口区 GDP (3.05%) 四个指标中孰低确定河口区增长率。按上述方法确定东营市河口区 2021 年 GDP 的预期增速如下表:

项目	按 2020 年 GDP 预增长率的 100%	按 2020 年 GDP 预期增长率的 90%	按 2020 年 GDP 预期 增长率的 80%
河口区河口街道黄河路南侧区块棚 改项目(河乐新区建设项目)	3.05%	2.75%	2.44%

2. 销售产生的净现金流入

河口区政府拟征收腾空地块 2 (黄河路以南、海康路以东), 土地出让价格按照 95 万元/亩计算收入; 征收腾空地块 3 (黄河路以南, 海盛路以西)、储备土地 1 (河滨路以北、海康路以西)、储备土地 2 (河滨路以北、海宁路以西)、储备土地 3 (河滨路以北、海宁路以东), 土地出让价格按照 120 万元/亩计算收入, 作为本项目的土地出让收入。具体收入明细如下表:

土地出让收入

序号	可供出售土地面积(平方米)	单价(万元/亩)	收入合计(万元)	年均收入合计(万元)
1	251809.70	120	45325.52	11331.38

假设本期债券募集资金投资项目改造地块自债券存续期已出让部分按照实际出让金额进行测算,未出让部分假设于第七年开始土地挂牌交易,土地全部于一年内出售完毕,根据可行性研究报告中预测的数据,分别以2020年GDP预期增速的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长,债券存续期实际成交情况、第七年土地挂牌交易的现金流入,考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况,可用于资金平衡土地相关收益情况具体收入明细如下表:

金额单位:人民币万元

2020年GDP	3.05%	河乐新区收入明细表						
2020年GDP增长的百分比	年限	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
100.00%	3.05%	46707.95	48132.54	49600.58	51113.40	52672.36	54278.87	55934.37
90.00%	2.75%	46569.70	47848.04	49161.47	50510.95	51897.48	53322.07	54785.76
80.00%	2.44%	46431.46	47564.39	48724.96	49913.85	51131.75	52379.36	53657.42

以上数据参考《河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目(河乐新区建设项目)可行性研究报告》。

(二) 本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入,土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付,通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询,本期债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况明细如下表:

项目	按2020年GDP预期增速的100%计算的本息覆盖倍数	按2020年GDP预期增速的90%计算的本息覆盖倍数	按2020年GDP预期增速的80%计算的本息覆盖倍数
----	-----------------------------	----------------------------	----------------------------

河口区河口街道黄河路南侧区块棚 改项目(河乐新区建设项目)	1.35	1.33	1.30
----------------------------------	------	------	------

表 1: 按 2020 年 GDP 预期增速 3.05% 的 100% 比例计算土地价格的增
长的情况下的本息覆盖倍数如下表:

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年			0.00	
2022 年		125.20	125.20	
2023 年		1,265.20	1,265.20	
2024 年		1,265.20	1,265.20	
2025 年		1,265.20	1,265.20	
2026 年		1,265.20	1,265.20	
2027 年		1,265.20	1,265.20	
2028 年		1,265.20	5,265.20	
2029 年	32,500.00	1,140.00	29,640.00	55,936.22
小计	0.00	8,856.40	41,356.40	55,936.22
贷款本息				
合计		8,856.40	41,356.40	55,936.22
本息覆盖倍数				1.35

表 2: 按 2020 年 GDP 预期增速 3.05% 的 90% 比例计算土地价格的增
长的情况下的本息覆盖倍数如下表:

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年			0.00	
2022 年		125.20	125.20	
2023 年		1,265.20	1,265.20	
2024 年		1,265.20	1,265.20	
2025 年		1,265.20	1,265.20	
2026 年		1,265.20	1,265.20	



2027 年		1,265.20	1,265.20	
2028 年		1,265.20	5,265.20	
2029 年	32,500.00	1,140.00	29,640.00	54,803.09
小计	0.00	8,856.40	41,356.40	54,803.09
贷款本息				
合计	0.00	8,856.40	41,356.40	54,803.09
本息覆盖倍数				1.33

表 3：按 2020 年 GDP 预期增速 3.05% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数如下表：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年			0.00	
2022 年		125.20	125.20	
2023 年		1,265.20	1,265.20	
2024 年		1,265.20	1,265.20	
2025 年		1,265.20	1,265.20	
2026 年		1,265.20	1,265.20	
2027 年		1,265.20	1,265.20	
2028 年		1,265.20	5,265.20	
2029 年	32,500.00	1,140.00	29,640.00	53,657.42
小计		8,856.40	41,356.40	53,657.42
贷款本息				
合计		8,856.40	41,356.40	53,657.42
本息覆盖倍数				1.30

(三) 总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资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，认为该项目在全部债券存续期间

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。

金额单位:人民币万元

项目名称	融资类型	拟发行额度	净现金流入测算	债券本息测算/银行本息	本息覆盖倍数
河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目(河乐新区建设项目)	专项债券	32,500.00	53,657.42	41,356.40	1.30

综上,我们认为本项目可以采取发行项目收益与融资平衡专项债券的方式完成资金筹措。

五、项目风险

(一) 风险因素及识别

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化,市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况,其风险主要有以下几种:

1. 工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化,导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

2. 资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证,导致项目工期拖延甚至被迫终止;由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3. 组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素,导致项目不能按期



建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4. 社会风险

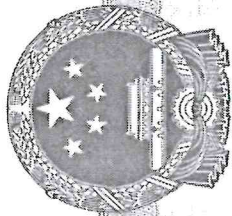
预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

(二) 风险防范对策

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

1. 建设单位应根据项目投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

2. 项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

913701027433756394



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 山东中明会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 巴树青

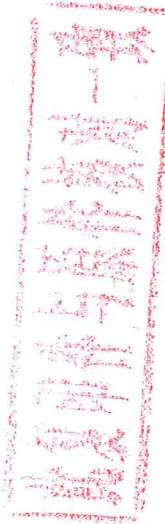
经营范围 会计、审计及税务服务；代理记账；绩效评价咨询；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2002年 09 月 30 日

营业期限 2002年 09 月 30 日至 年 月 日

住所 济南市文化东路24号文东花园A-2-2401



登记机关

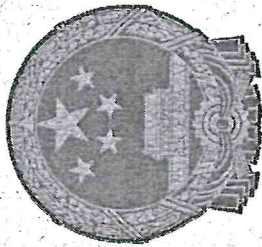
2019 年 04 月 29 日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书



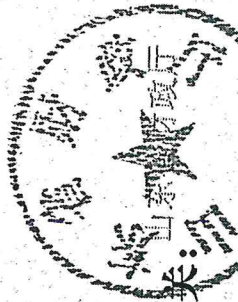
名称：山东中明会计师事务所有限公司
主任会计师：巴树青
办公场所：济南市文化东路24号文东花园A-2-2401

组织形式：有限责任
会计师事务所编号：37010039
注册资本(出资额)：500万
批准设立文号：鲁财会协字(2002)35号
批准设立日期：2002-09-23

证书序号：NO. 023825

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：

2016年08月08日

中华人民共和国财政部制

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

转出协会盖章
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

转入协会盖章
CPAs

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

10

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

转出协会盖章
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

转入协会盖章
CPAs

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

11



姓名 刘新生
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1969-11-28
Date of birth
工作单位 山东中明会计师事务所有限公司东营分所
Working unit
身份证号码 370521691128001
Identity card No.



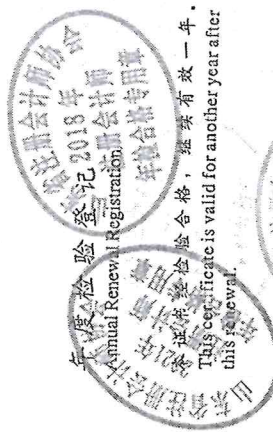
此复印件与原件核对一致



证书编号: 370100390045
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: 2005 年 04 月 30 日
Date of Issuance



2016年03月08日

年 月 日

4

5



姓名 刘光涛
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1973-08-05
Date of birth
工作单位 山东中明会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 370303197308052817
Identity card No.

复印件与原件一致

年度检验登记 2019年
Annual Renewal Registration
注册会计师
年检合格专用章

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
注册会计师
年检合格专用章

2017年03月

日 / 月 / 年

年度检验登记 2020年
Annual Renewal Registration
注册会计师
年检合格专用章

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

日 / 月 / 年

年度检验登记 2018年
Annual Renewal Registration
注册会计师
年检合格专用章

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
注册会计师
年检合格专用章

2016年03月08日

日 / 月 / 年

证书编号: 370100390046
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: 2005 年 04 月 30 日
Date of Issuance

