

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）东营市广饶县城
南片区棚户区改造项目（怡景苑二期）工程（一）

项目收益与融资平衡

专项评价报告

鲁中明专审字〔2022〕1051 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）东营市广饶县城南片区棚户区改造项目（怡景苑二期）工程（一）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）1051号

客户名称：广饶县财政局

报告日期：2022-02-16

签字注册会计师：刘新生（CPA：370100390045）
宫岩青（CPA：370100390088）



0105312022021610765211
报告文号：鲁中明专审字（2022）1051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）东营市广饶县城南片区棚户区改造项目（怡景苑二期）工程（一）

项目收益与融资平衡

专项评价报告

鲁中明专审字〔2022〕1051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）东营市广饶县城南片区棚户区改造项目（怡景苑二期）工程（一）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，在广饶县财金置业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）东营市广饶县城南片区棚户区改造项目（怡景苑二期）工程（一）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
广饶县城南片区棚户区改造项目(怡景苑二期)工程(一)	45,000.00	25,000.00	20,000.00	-

注: 项目拟申请专项债券资金 20,000.00 万元。其中本期发行 20,000.00 万元。

本期债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况表如下:

(续表)

项目	按 2021 年 GDP 预期增长率的 100% 计算的净现金流入与本息覆盖倍数			按 2021 年 GDP 预期增长率的 90% 计算的本净现金流入与本息覆盖倍数			按 2021 年 GDP 预期增长率的 80% 计算的净现金流入与本息覆盖倍数		
	净现金流入 测算	债券本息 测算	本息 覆盖 倍数	净现金流入 测算	债券本息 测算	本息 覆盖 倍数	净现金流入 测算	债券本息 测算	本息 覆盖 倍数
广饶县城南片区棚户区改造项目(怡景苑二期)工程(一)	47,931.54	25,600.00	1.87	46,970.66	25,600.00	1.83	46,032.84	25,600.00	1.80

假定本期专项债券年利率为 4%，发行期限为 7 年，还本付息方式为每年支付一次利息，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
2022 年	-	20,000.00	-	20,000.00	0.00	0.00
2023 年	20,000.00	-	-	20,000.00	800.00	800.00
2024 年	20,000.00	-	-	20,000.00	800.00	800.00
2025 年	20,000.00	-	-	20,000.00	800.00	800.00
2026 年	20,000.00	-	-	20,000.00	800.00	800.00
2027 年	20,000.00	-	-	20,000.00	800.00	800.00
2028 年	20,000.00	-	-	20,000.00	800.00	800.00
2029 年	20,000.00	-	20,000.00	0.00	800.00	20,800.00
合计	-	20,000.00	20,000.00	-	5,600.00	25,600.00

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)东营市广饶县城南片区棚户区改造项目(怡景苑二期)工程(一)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)东营市广饶县城南片区棚户区改造项目(怡景苑二期)工程(一)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）东营市广饶县城南片区棚户区改造项目（怡景苑二期）工
程（一）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

广饶县城南片区棚户区改造项目（怡景苑二期）工程（一）

（二）项目单位

广饶县财金置业有限公司

（三）项目建设期及规划

本项目建设期限为2022年2月-2023年12月。本项目可行性研究报告批复文件开工时间为2021年，开工时间延迟的原因项目位于傅家遗址建设控制地带范围内，傅家遗址为国家级文物保护单位，需经国家文物主管部门批复后方可实施。国家文物局于2021年9月底批复，工程规划建筑设计方案于2021年10月27日公示完成，施工图纸设计及审查于2021年12月份完成。

2021年3月，山东美誉工程咨询有限公司出具了《广饶县城南片区棚户区改造项目（怡景苑二期）工程（一）可行性研究报告》。

2021年4月1日，广饶县行政审批服务局（广审批项字〔2021〕12号）批复了广饶县城南片区棚户区改造项目（怡景苑二期）工程（一）可行性研究报告。

（四）建设地点

本项目建设地点为广饶县城区傅家路以南，兵圣路以西，潍高路以北。



（五）建设内容及规模

项目占地 40098 平方米，建筑内容为：总建筑面积 97400 平方米，建设 18 层住宅 6 栋，15 层住宅 1 栋（含车库，储藏室）；2 层物业用房 1 栋，3 层幼儿园 1 栋。

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 45,000.00 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	投资额
一	工程费用	38,924.03
二	其他费用	1,413.11
三	预备费	2,016.86
四	建设期利息	2,646.00
	总投资	45,000.00

（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%。综合考虑本项目给投资方带来的效益，本次研究资本金比例暂定为 55.56%，即项目资本金 25,000.00 万元，专项债券融资 20,000.00 万元。其中本期发行 20,000.00 万元。具体情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	资本金		专项债券		
	金额	占比	金额	占比	本期发行
广饶县城南片区棚户区改造项目（怡景苑二期）工程（一）	25,000.00	55.56%	20,000.00	44.44%	20,000.00

四、销售产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询东营市自然资源和规划局土地出让信息，参考广饶县周边土地交易价格确定该棚改项目出让土地价格。

计算土地价格的增长率，按东营市与广饶县近三年 GDP 平均增长率孰



低确定广饶县目标增长率,经查询东营市近三年 GDP 增长率分别为:4.5%、4.2%、3.8%,广饶县近三年 GDP 增长率分别为:3.6%、4.2%、8.2%,预计未来土地出让价格按照东营市 GDP 目标增长率来计算并考虑未来土地出让的时间。

按上述方法确定东营市广饶县 2021 年 GDP 的目标增长率如下表所示:

项目	按 2021 年 GDP 预期 增长率的 100%	按 2021 年 GDP 预 期增长率的 90%	按 2021 年 GDP 预 期增长率的 80%
广饶县城南片区棚户区改造项目(怡景苑二期)工程(一)	4.20%	3.78%	3.36%

(二) 销售产生的净现金流入

为满足对广饶县城南片区棚户区改造项目(怡景苑二期)工程(一)专项债券本金及利息偿还的需求,现指定该项目整体拆迁腾空土地 142 亩(位于广饶县文安路以东、迎宾路以南、月河路以西、一中南路以北约 97 亩及文安路以东,广明路以北,月河路以西,人民路以南约 45 亩)地块出让净收益用于偿还该项目专项债券本金及利息。

以上土地为城区二级地,现平均市价约 280 万元/亩。按东营市近三年平均 GDP 增长速度 4.20%的 100%、90%、80%测算,自债券存续期第七年进行土地出让,预计土地出让收入为 53,029.85 万元、51,551.59 万元、50,108.79 万元。按土地出让政策规定扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后,可用于偿还专项债券的净收益约为 47,931.54 万元、46,970.66 万元、46,032.84 万元。(该内容源于广饶县自然资源和规划局出具的证明)

可用于资金平衡土地相关收益情况如下表所示:

金额单位:人民币万元



项目	按 2021 年 GDP 预期 增长率的 100%	按 2021 年 GDP 预 期增长率的 90%	按 2021 年 GDP 预 期增长率的 80%
广饶县城南片区棚户区改造项目 (怡景苑二期)工程(一)	47,931.54	46,970.66	46,032.84
合计	47,931.54	46,970.66	46,032.84

(三) 本期债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入,土地挂牌交易前需支付的资金利息由建设资金中的项目资本金支付,项目建设资金包含项目资本金及债券资金;通过对近几年项目周边地块成交情况等查询,本期债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况表如下:

项目	100%计算的本息覆 盖倍数	90%计算的本息覆 盖倍数	80%计算的本息 覆盖倍数
广饶县城南片区棚户区改造项目 (怡景苑二期)工程(一)	1.87	1.83	1.80

广饶县城南片区棚户区改造项目(怡景苑二期)工程(一)项目按2021年GDP目标增长率4.2%的100%比例计算土地增长情况下的本息覆盖倍数如下表所示:

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	
2022年	-	-	-	-
2023年	-	800.00	800.00	-
2024年	-	800.00	800.00	-
2025年	-	800.00	800.00	-
2026年	-	800.00	800.00	-
2027年	-	800.00	800.00	-
2028年	-	800.00	800.00	47,931.54
2029年	20,000.00	800.00	20,800.00	-
合计	20,000.00	5,600.00	25,600.00	47,931.54
本息覆盖倍数	1.87			

广饶县城南片区棚户区改造项目(怡景苑二期)工程(一)项目按2021年GDP目标增长率4.2%的90%比例计算土地增长情况下的本息覆盖



倍数如下表所示:

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	
2022 年	-	-	-	-
2023 年	-	800.00	800.00	-
2024 年	-	800.00	800.00	-
2025 年	-	800.00	800.00	-
2026 年	-	800.00	800.00	-
2027 年	-	800.00	800.00	-
2028 年	-	800.00	800.00	46,970.66
2029 年	20,000.00	800.00	20,800.00	-
合计	20,000.00	5,600.00	25,600.00	46,970.66
本息覆盖倍数	1.83			

广饶县城南片区棚户区改造项目(怡景苑二期)工程(一)项目按 2021 年 GDP 目标增长率 4.2%的 80%比例计算土地增长情况下的本息覆盖倍数如下表所示:

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	
2022 年	-	-	-	-
2023 年	-	800.00	800.00	-
2024 年	-	800.00	800.00	-
2025 年	-	800.00	800.00	-
2026 年	-	800.00	800.00	-
2027 年	-	800.00	800.00	-
2028 年	-	800.00	800.00	46,032.84
2029 年	20,000.00	800.00	20,800.00	-
合计	20,000.00	5,600.00	25,600.00	46,032.84
本息覆盖倍数	1.80			

(四) 项目现金流分析表

根据本报告中的现金流分析测算表,本项目的现金流期末累计结余均大于等于 0,不存在资金缺口。按 2021 年 GDP 预期增长率的 80%测算结果显示,本项目可用于偿还融资本息的项目净现金流量 46,032.84 万元,对



应本项目融资到期本息总计 25,600.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.80，项目偿债能力较强。现金流分析测算表如下：

金额单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
现金流入	-	-	-	-	-
资本金流入	20,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
债券资金流入	20,000.00	-	-	-	-
自有营运资金流入	-	-	-	-	-
运营期现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流入总额	40,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
现金流出	-	-	-	-	-
建设期资金流出	40,000.00	200.00	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-
债券还本付息	0.00	800.00	800.00	800.00	800.00
自有营运资产流出	-	-	-	-	-
现金流出总额	40,000.00	1,000.00	800.00	800.00	800.00
现金净流量	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	0.00	0.00	200.00	200.00	200.00
期末项目累计现金结存额	0.00	0.00	200.00	400.00	600.00

(续表)

现金流模拟测算表	2027 年	2028 年	2029 年	合计
现金流入	-	-	-	-
资本金流入	1,000.00	-	-	25,000.00
债券资金流入	-	-	-	20,000.00
自有营运资金流入	-	-	-	-
运营期现金流入	0.00	46,032.84	0.00	46,032.84
现金流入总额	1,000.00	46,032.84	0.00	91,032.84
现金流出	-	-	-	-
建设期资金流出	-	-	-	40,200.00
运营期现金流出	-	-	-	-
债券还本付息	800.00	800.00	20,800.00	25,600.00
自有营运资产流出	-	-	-	-
现金流出总额	800.00	800.00	20,800.00	65,800.00
现金净流量	-	-	-	-
当年项目现金净流入	200.00	45,232.84	-20,800.00	25,232.84
期末项目累计现金结存额	800.00	46,032.84	25,232.84	-

五、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平衡。

总体评价结果如下：

项目	融资类型	拟融资额度	按 2021 年 GDP 预期增长率的 100% 计算的本息覆盖倍数		
			净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
广饶县城南片区棚户区改造项目（怡景苑二期）工程（一）	专项债券	20,000.00	47,931.54	25,600.00	1.87

（续表）

项目	融资类型	拟融资额度	按 2021 年 GDP 预期增长率的 90% 计算的本息覆盖倍数		
			净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
广饶县城南片区棚户区改造项目（怡景苑二期）工程（一）	专项债券	20,000.00	46,970.66	25,600.00	1.83

（续表）

项目	融资类型	拟融资额度	按 2021 年 GDP 预期增长率的 80% 计算的本息覆盖倍数		
			净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
广饶县城南片区棚户区改造项目（怡景苑二期）工程（一）	专项债券	20,000.00	46,032.84	25,600.00	1.80

综上所述，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。

六、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 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

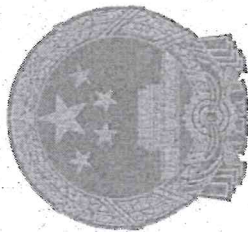
国家企业信用信息公示系统网址:

<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

证书序号: NO. 023825



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号成东大厦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

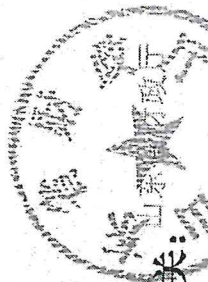
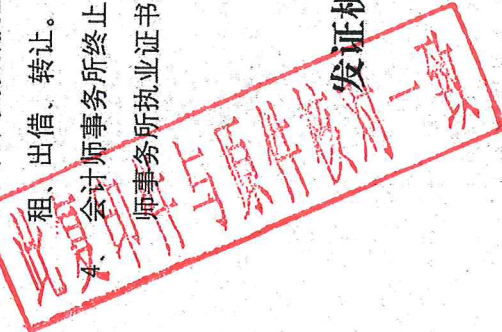
批准设立文号: 鲁财会协字(2002) 55号

批准设立日期: 2002-03-23



说 明

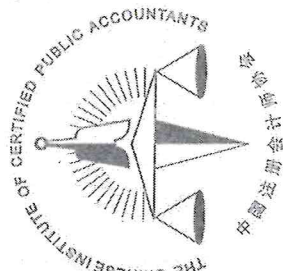
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

2015 年 03 月 03 日

中华人民共和国财政部制



姓名	刘新生
Full name	刘新生
性别	男
Sex	男
出生日期	1969
Date of birth	1969
工作单位	山东中明会计师事务所有限公司
Working unit	山东中明会计师事务所有限公司
身份证号	37052169128001
Identity card No.	37052169128001



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: 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

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

中明心忍分

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年8月22日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中明

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016年8月22日
/y /m /d

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
年 月 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
年 月 日
/y /m /d

此复印件与原件核对一致



姓名: 曹岩

性别: 女

出生日期: 1989-11-12

工作单位: 山东中明会计师事务所有限公司

身份证号码: 370522198911120827

Identity card No.



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: 370100390088
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: 2021 年 09 月 29 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

14295