

2025 年山东省政府专项债券（十期）
东营市河口区油田工矿区基础设施提升
项目收益与融资平衡
专项评价报告

鲁中明专审字〔2025〕1076 号



山东中明会计师事务所有限公司

2025 年 3 月

2025 年山东省政府专项债券（十期）
东营市河口区油田工矿区基础设施提升项目
收益与融资平衡专项评价报告

鲁中明专审字〔2025〕1076号

我们接受委托，对本项目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》及相关部门提供的资料，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。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、实施方案、单位提供其他相关资料为基础，编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；

（四）预测期内预测的各项收入能够顺利执行，收入均在正常范围内变动；

（五）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（六）预测期内不会受到重大或有负债不利影响；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。



三、项目基本情况

（一）项目情况简介

1. 项目名称

河口区油田工矿区基础设施提升项目工程

2. 立项单位

东营市河口区城投置业有限公司

东营市河口区城投置业有限公司，成立于2021年11月17日，现持有东营市河口区行政审批服务局为其核发的《营业执照》，统一社会信用代码：91370503MA958U1Q27，类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），住所：山东省东营市河口区六合街道渤海路158号107室，法定代表人：杨和磊，公司注册资本：壹仟万元整，经营范围包括许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

3. 项目规划审批

2023年9月26日，东营市河口区城投置业有限公司完成《山东省建设项目备案证明》，备案项目总投资97,282.00万元，项目代码：2309-370503-89-01-233602。

2024年3月26日，东营市自然资源和规划局河口分局向东营市河口区城投置业有限公司出具了《建设工程规划设计方案审查“豁免”告知书》，内容为：2024年3月25日，你单位提交了河口区油田工矿区基础设施提升项目一城区部分片区精细化改造项目审查的申请。依据《东营市推行城市更新工程标准化分类审批实施方



案》第六项第二款的规定，该项目为积水点治理、绿化提升、外立面提升城市更新工程，属豁免审批范围。

2024年4月23日，东营市河口区行政审批服务局向东营市河口区城投置业有限责任公司出具了《建设工程规划许可证审查“豁免”告知书》，内容为：2024年4月22日，东营市河口区城投置业有限责任公司提交了办理河口区油田工矿区基础设施提升项目一城区部分片区精细化改造项目规划许可证的申请。依据《东营市推行城市更新工程标准化分类审批实施方案》规定和东营市自然资源和规划局河口分局出具的《建设工程规划设计方案审查“豁免”告知书》，河口区油田工矿区基础设施提升项目一城区部分片区精细化改造项目符合文件要求，属豁免范围。

4. 项目规模与主要建设内容

对南湖公园、黄河广场等城市水系周边设施提升；铺设供暖管线约8000米，更换换热站3座、阀门等供暖设施；对海宁路、海康路、河滨路、阳河路、宁苑路、昌盛路、兴运街、河雁路、河聚路、康宁路、海盛路等市政道路增设排水管网及排水设施及周边设施改造提升；对阳光花园等小区供水系统进行改造提升；对和平街、运二街、运三街、河旭西路、公园街、迎宾街等市政道路、新建排水管道及收水口及周边设施提升等，完善智慧城管和智慧管网系统；对雨污管网、泵闸等清淤改造；对同济河、友谊河等水系贯通治理，对康宁河、朝阳河等排涝设施提升；建设智慧供水系统；完善城乡雨污排等配套设施；配套完善环卫设施。

5. 项目建设期限



本项目预计工期为 2024 年 4 月至 2026 年 12 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹及发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 49,682.00 万元，已发行专项债券 3,000.00 万元，本期拟发行专项债券 22,000.00 万元，后续拟发行专项债券 22,600.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	97,282.00	100.00%	
一、资本金	49,682.00	51.07%	
（一）自有资金	49,682.00	51.07%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	47,600.00	48.93%	
（一）已发行专项债券	3,000.00	3.08%	
（二）本期拟发行专项债券	22,000.00	22.61%	
（三）后续拟发行专项债券	22,600.00	23.24%	
（四）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

(一) 项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于供水、供热现金流入、排水管线租赁现金流入、场地租赁现金流入、广告投放现金流入等。

基于谨慎性原则，项目运营期内以上各项现金流入均在可行性

研究报告基础上下调 3%进行预测。

1. 水、暖费用

根据《东营市发展和改革委员会关于继续执行城市供水价格的通知》（东发改价格〔2021〕85号）文件规定，本项目水费收取按 4.05 元/立方，将水费中的 2 元/方用于本项目收益，收益额为 2 元/立方米，年供水量约为 66 万立方米，项目运营期内供水现金流入 3,777.18 万元。

根据《东营市发展和改革委员会关于继续执行中心城区供热价格的通知》（东发改价格〔2021〕233号）文件规定，本项目供热计费按建筑面积收取，整个采暖季居民供热价格为 21 元/平方米，非居民供热价格为 32 元/平方米。本项目供热范围主要为居民小区，暖气费为 21 元/平方米，计取其中 45%的抽成作为项目收益，收益额为 9.45 元/平方米，年供热面积约 12.5 万平方米，项目运营期内供热现金流入 3,380.41 万元。

2. 排水管线租赁费用

本项目排水管线租赁费用为 1 元/延米/天，共 5.3 万米，项目运营期内排水管线租赁现金流入 55,355.87 万元。

3. 场地租赁费用

本项目涉及公园、广场、运动场地以及农贸市场等区域范围，其中可用于出租场地共计 7.28 万平方米，场地租赁费用按照平均每平方米 400 元/年计取，项目运营期内场地租赁现金流入 83,326.88 万元。

4. 广告投放费用

项目新增沿街广告、公园广场内广告投放数量总计 200 处，每日每处投放费用为 200.00 元，项目运营期内广告投放现金流入 41,777.90 万元。

综上，项目运营期内运营现金流入合计为 187,618.24 万元。

（二）项目成本预测

本项目经营期内的成本费用主要包括员工工资及福利费用、设施设备维护费。

基于谨慎性原则，项目运营期内成本费用在上年基础上上涨 3%。

1. 人员费用

本项目管理工作人员 12 人，人均年工资额 5 万元，员工工资合计 60 万元；按工资总额的 14% 计提福利费，福利费总额 8.4 万元，项目运营期内人员费用合计 3,173.48 万元。

2. 维修费

本项目每年计划投资 20 万元维修费，用于设备检修、更新，场地维修等，项目运营期内维修费用合计 928.68 万元。

3. 相关税费

本项目供暖、供水、排水管线租赁、场地租赁增值税销项税额税率为 9%；广告投放增值税销项税额税率 6%；维护费进项税额税率为 6%。税金及附加按增值税额的 12% 计算，即城市维护建设税为 7%、教育费附加为 3%、地方教育费附加为 2%。所得税考虑折旧、摊销、债券利息税前扣除，按照税率 25% 计算，项目运营期内相关税费合计 22,789.41 万元。



综上，项目运营期内上述成本费用总合计 26,891.57 万元。

(三) 应付本息情况

1. 专项债券

本项目 2024 年 8 月已发行专项债券 3,000.00 万元，债券期限 30 年，利率为 2.40%；本期拟发行专项债券 22,000.00 万元，2025 下半年拟发行专项债券 3,000.00 万元，2026 年上半年拟发行专项债券 19,600.00 万元，假设债券期限均为 30 年，利率均为 4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 2 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券 存续期	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024 年		3,000.00		3,000.00	2.40%		
2025 年	3,000.00	25,000.00		28,000.00	2.40% 4.5%	567.00	567.00
2026 年	28,000.00	19,600.00		47,600.00	2.40% 4.5%	1,638.00	1,638.00
2027 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2028 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2029 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2030 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2031 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2032 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2033 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2034 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2035 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2036 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2037 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2038 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2039 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2040 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00



2041 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2042 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2043 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2044 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2045 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2046 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2047 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2048 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2049 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2050 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2051 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2052 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2053 年	47,600.00			47,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	2,079.00
2054 年	47,600.00		3,000.00	44,600.00	2.40% 4.5%	2,079.00	5,079.00
2055 年	44,600.00		25,000.00	19,600.00	4.50%	1,512.00	26,512.00
2056 年	19,600.00		19,600.00	0.00	4.50%	441.00	20,041.00
合计		47,600.00	47,600.00			62,370.00	109,970.00

(四) 项目资金平衡测算



表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	187,618.24				6,359.94	6,359.94	6,359.94	6,359.94	6,359.94	6,359.94	6,359.94
经营活动支出	B	4,102.16				88.40	91.05	93.78	96.60	99.50	102.49	105.57
支付的各项税费	C	22,789.41				775.86	775.16	774.46	773.72	772.97	772.19	771.38
经营活动现金净流量	D=A-B-C	160,726.67				5,495.68	5,493.73	5,491.70	5,489.62	5,487.47	5,485.26	5,482.99
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	95,077.00	8,000.00	39,433.00	47,644.00							
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=E-F	-95,077.00	-8,000.00	-39,433.00	-47,644.00							
三、融资活动产生的现金	—											
资本金 (自有资金)	H	49,682.00	5,000.00	15,000.00	29,682.00							
专项债券	I	47,600.00	3,000.00	25,000.00	19,600.00							
银行借款	J											
偿还债券本金	K	47,600.00										
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	62,370.00		567.00	1,638.00	2,079.00	2,079.00	2,079.00	2,079.00	2,079.00	2,079.00	2,079.00
支付银行借款利息	N											
融资活动现金净流量	O=H+I-J-K-L-M-N	-12,688.00	8,000.00	39,433.00	47,644.00	-2,079.00	-2,079.00	-2,079.00	-2,079.00	-2,079.00	-2,079.00	-2,079.00
四、期初现金	P						3,416.68	6,831.41	10,244.11	13,654.73	17,063.20	20,469.46
期内现金变动	Q=D+O+P	52,961.67				3,416.68	3,414.73	3,412.70	3,410.62	3,408.47	3,406.26	3,403.99
五、期末现金	R=P+Q	52,961.67				3,416.68	6,831.41	10,244.11	13,654.73	17,063.20	20,469.46	23,873.45



(续表 1)

项目/年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	6,359.94	6,359.94	6,359.94	6,359.94	6,359.94	6,359.94	6,359.94	6,359.94	6,359.94	6,359.94	6,359.94	6,359.94
经营活动支出	108.74	112.00	115.36	118.82	122.39	126.06	129.85	133.74	137.75	141.89	146.14	150.52
支付的各项税费	770.56	769.70	768.83	767.93	766.99	766.04	765.05	764.04	762.99	761.91	760.81	759.66
经营活动现金净流量	5,480.64	5,478.24	5,475.75	5,473.19	5,470.56	5,467.84	5,465.04	5,462.16	5,459.20	5,456.14	5,452.99	5,449.76
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出												
流动资金支出												
投资活动现金净流量												
三、融资活动产生的现金												
资本金（自有资金）												
专项债券												
银行借款												
偿还债券本金												
偿还银行借款本金												
支付债券利息	2,079.00	2,079.00	2,079.00	2,079.00	2,079.00	2,079.00	2,079.00	2,079.00	2,079.00	2,079.00	2,079.00	2,079.00
支付银行借款利息												
融资活动现金净流量	-2,079.00	-2,079.00	-2,079.00	-2,079.00	-2,079.00	-2,079.00	-2,079.00	-2,079.00	-2,079.00	-2,079.00	-2,079.00	-2,079.00
四、期初现金	23,873.45	27,275.09	30,674.33	34,071.08	37,465.27	40,856.83	44,245.67	47,631.71	51,014.87	54,395.07	57,772.21	61,146.20
期内现金变动	3,401.64	3,399.24	3,396.75	3,394.19	3,391.56	3,388.84	3,386.04	3,383.16	3,380.20	3,377.14	3,373.99	3,370.76
五、期末现金	27,275.09	30,674.33	34,071.08	37,465.27	40,856.83	44,245.67	47,631.71	51,014.87	54,395.07	57,772.21	61,146.20	64,516.96



(续表 2)

项目/年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	6,359.94	6,359.94	6,359.94	6,359.94	6,359.94	6,359.94	6,359.94	6,359.94	6,359.94	6,359.94	3,179.98
经营活动支出	155.03	159.68	164.47	169.41	174.49	179.73	185.12	190.68	196.41	202.30	104.19
支付的各项税费	758.48	757.27	756.02	754.73	753.40	752.05	750.64	749.19	747.69	887.91	521.78
经营活动现金净流量	5,446.43	5,442.99	5,439.45	5,435.80	5,432.05	5,428.16	5,424.18	5,420.07	5,415.84	5,269.73	2,554.01
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
流动资金支出											
投资活动现金净流量											
三、融资活动产生的现金											
资本金（自有资金）											
专项债券											
银行借款											
偿还债券本金									3,000.00	25,000.00	19,600.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	2,079.00	2,079.00	2,079.00	2,079.00	2,079.00	2,079.00	2,079.00	2,079.00	2,079.00	1,512.00	441.00
支付银行借款利息											
融资活动现金净流量	-2,079.00	-2,079.00	-2,079.00	-2,079.00	-2,079.00	-2,079.00	-2,079.00	-2,079.00	-5,079.00	-26,512.00	-20,041.00
四、期初现金	64,516.96	67,884.39	71,248.38	74,608.83	77,965.63	81,318.68	84,667.84	88,013.02	91,354.09	91,690.93	70,448.66
期内现金变动	3,367.43	3,363.99	3,360.45	3,356.80	3,353.05	3,349.16	3,345.18	3,341.07	336.84	-21,242.27	-17,486.99
五、期末现金	67,884.39	71,248.38	74,608.83	77,965.63	81,318.68	84,667.84	88,013.02	91,354.09	91,690.93	70,448.66	52,961.67

(五) 本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表 (单位: 万元)

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	22,000.00	29,700.00	51,700.00	160,726.67
已发行债券	3,000.00	2,160.00	5,160.00	
后续拟发行债券	22,600.00	30,510.00	53,110.00	
银行贷款				
融资合计	47,600.00	62,370.00	109,970.00	
覆盖倍数	1.46			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 160,726.67 万元, 融资本息合计 109,970.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.46,

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求, 并根据上述对项目的分析评价, 本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析, 我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

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:

2025 年 3 月 15 日





统一社会信用代码
913701027433756394

营业执照

(副本) 2-1

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



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

许可项目：注册会计师业务；劳务派遣服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财政咨询项目绩效评价服务；企业管理咨询。（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）

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2002 年 09 月 30 日

住所 山东省济南市高新区经十路8000号龙奥金座2号楼13层整层

登记机关



2024 年 07 月 11 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

山东中明会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：

经 营 场 所：

巴树青

山东省济南市高新区经十路8000号

龙奥金座2号楼13层整层

组 织 形 式：

执业证书编号：

批准执业文号：

批准执业日期：

有限责任

37010039

鲁财会协字[2002]35号

2002年9月23日

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》。

此复印件与原件核对一致



发证机关：山东省财政厅

2023年3月14日



中华人民共和国财政部制

