

2025 年山东省政府专项债券（九十一期）  
东营市河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目  
（河康新区建设项目）  
收益与融资平衡专项评价报告

鲁中明专审字〔2025〕1311 号



山东中明会计师事务所有限公司

2025 年 11 月

**2025年山东省政府专项债券（九十一期）**  
**东营市河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目**  
**（河康新区建设项目）**  
**收益与融资平衡专项评价报告**

鲁中明专审字（2025）1311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、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

河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河康新区建设项目）

##### 2. 立项单位

东营市河口区城市建设投资集团有限公司

东营市河口区城市建设投资集团有限公司，成立于2020年3月6日，现持有东营市河口区市场监督管理局为其核发的《营业执照》，统一社会信用代码为91370503MA3RGQW687，类型：有限责任公司（国有独资），住所：山东省东营市河口区渤海路158号，法定代表人：崔东亮，公司注册资本：壹拾贰亿元整。经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；燃气经营；污水处理及其再生利用；测绘服务；建设工程质量检测。（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：工程管理服务；文化场馆管理服务；商业综合体管理服务；城乡市容管理；城市绿化管理；城市公园管理；物业管理；市政设施管理；水资源管理；水污染治理；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；土地调查评估服务；土地整治服务；房地产评估；停车场服务；物联网应用服务；养老服务；劳务服务（不含劳务派遣）；园林绿化工程施工。（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）

### 3. 项目规划审批

2019年12月6日，东营市住房和城乡建设管理局、东营市发展和改革委员会、东营市财政局、东营市自然资源局联合下发《关于下达东营市2020年城镇棚户区改造等计划任务的通知》（东建字〔2019〕240号），该项目在名单中。

2020年4月2日，东营市住房和城乡建设管理局、东营市发展和改革委员会、东营市财政局、东营市自然资源局联合下发《关于调整2020年城镇棚户区改造开工计划的通知》（东建字〔2020〕36号），该项目在开工计划表名单内。

2020年5月14日，项目单位完成《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2020-370503-70-03-039968。

2020年5月25日，东营市住房和城乡建设管理局、东营市发展和改革委员会、东营市财政局、东营市自然资源局联合下发《关于下达东营市2020年胜利油田职工住宅区棚户改造计划的通知》（东建字〔2020〕59号），该项目在名单中。

2021年1月27日，东营市住房和城乡建设管理局、东营市发展和改革委员会、东营市财政局、东营市自然资源和规划局联合下发《关于下达东营市2021年城镇棚户区改造等计划任务的通知》（东建字〔2021〕4号），该项目在名单中。

2021年4月7日，东营市自然资源和规划局河口分局出具《河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河康新区建设项目）腾空地块情况说明》，项目腾空地块规划用途为住宅、商业用地。

2021年9月17日，东营市行政审批服务局颁发《建设用地规划





许可证》（地字第 370503202100029 号），经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2021 年 12 月 30 日，东营市行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》（建字第 370503202100045 号），经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2022 年 3 月 7 日，东营市河口区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号 370503202203070101），经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

2022 年 3 月 9 日，东营市河口区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号 370503202203090101），经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

2022 年 3 月 11 日，东营市河口区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号 370503202203110101），经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

2022 年 3 月 14 日，东营市河口区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号 370503202203140101），经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

2022 年 8 月 5 日，东营市河口区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号 370503202208050301），经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

2022 年 8 月 25 日，东营市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》[鲁（2022）东营市不动产权第 0048086 号]，权利人：东营市河口区城市建设投资集团有限公司，共有情况：单独所有，权利类

型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：城镇住宅用地，面积：70618.80 m<sup>2</sup>。

2022年11月7日，东营市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》[鲁（2022）东营市不动产权第0064980号]，权利人：东营市河口区城市建设投资集团有限公司，共有情况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：城镇住宅用地，面积：1325.00 m<sup>2</sup>。

2022年11月7日，东营市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》[鲁（2022）东营市不动产权第0064987号]，权利人：东营市河口区城市建设投资集团有限公司，共有情况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：城镇住宅用地，面积：554.70 m<sup>2</sup>。

2023年1月30日，东营市行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》（建字第370503202300004号），经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2023年2月1日，东营市河口区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号370503202302010101），经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

2023年2月10日，东营市行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》（建字第370503202300011号），经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2023年3月15日，东营市行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号370503202303150101），经审查，本建筑工程符合

施工条件，准予施工。

2023年3月15日，东营市行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号370503202303150301），经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

#### 4. 项目规模与主要建设内容

河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河康新区建设项目）河口区河口街道，黄河路以南、海康路以东、商场街以西、渤海路以北。项目占地面积270亩，总建筑面积270000平方米，拟建设住宅楼及配套基础设施。

#### 5. 项目建设期限

本项目预计工期为2020年11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、发行专项债券方式。其中：项目单位自有资金52,500.00万元，专项债券52,500.00万元。已发行专项债券47,400.00万元，调整减少专项债券3,000.00万元，实际已发行44,400.00万元。本期拟发行专项债券5,000.00万元，后续拟发行专项债券3,100.00万元。

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	105,000.00	100.00%	
一、资本金	52,500.00	50.00%	
（一）自有资金	52,500.00	50.00%	
（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）	52,500.00	50.00%	
（一）已发行专项债券	44,400.00	42.29%	
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	4.76%	
（三）后续拟发行专项债券	3,100.00	2.95%	
（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来源于土地出让。

##### 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康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	211038.80	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块棚改项目债券本息
2	征收腾空 地块 2	黄河路以南、 海康路以东	25474.00	东河房征 2020-02	
3	征收腾空 地块 3	黄河路以南， 海盛路以西	75762.00	东公国土资告字〔2020〕24号	原河乐小区征收腾空地块





序号	土地编号	地块位置	面积(平方米)	批复文号	备注
4	储备土地 1	河滨路以北、 海康路以西	54217.40	鲁政土字〔2014〕693号	
5	储备土地 2	河滨路以北、 海宁路以西	63523.30	鲁政土字〔2015〕103号	
6	储备土地 3	河滨路以北、 海宁路以东	32833.00	鲁政土字〔2015〕103号	
7	储备土地 4	河雁路以北、 公园路以西	87728.20	鲁政土字〔2013〕271号	
8	储备土地 5	湖滨路以东、 河庆路以北	83666.60	鲁政土字〔2018〕1800号	
9	储备土地 6	河庆路以北、 海昌路以西	33333.30	鲁政土字〔2020〕98号	
合计			667576.60		

### (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 预期增长率的 100%	按 2020 年 GDP 预期增长率的 90%	按 2020 年 GDP 预期增长率的 80%
东营市河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目 (河康新区建设项目)	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 1 (商场街以西、德盛街以北)、储备土地 4 (河雁路以北、公园路以西)、储备土地 5 (湖滨路以东、河庆路以北)、储备土地 6 (河庆路以北、海昌路以西) 作为本项目的土地出让现金流入, 土地出让价格按照 120 万元/亩计算现金流入,

具体现金流入明细如下表：

土地出让现金流入				
序号	可供出售土地面积 (平方米)	单价(万元/亩)	现金流入合 计(万元)	年均现金流入合 计(万元)
1	415766.9	120	74837.67	18709.42

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现金流入明细如下表：

金额单位：人民币万元

2020年GDP	3.05%	河康新区现金流入明细表						
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%	77120.22	79472.38	81896.29	84394.13	86968.15	89620.68	92354.11
90.00%	2.75%	76891.96	79002.65	81171.27	83399.42	85688.73	88040.89	90457.61
80.00%	2.44%	76663.71	78534.30	80450.54	82413.53	84424.42	86484.38	88594.60

基于谨慎性原则，项目运营期内产生的现金流入为88,594.60万元。

## (二) 应付本息情况

本项目已发行专项债券44,400.00万元，其中：2021年12月已发行15,000.00万元，利率3.13%，发行期限7年，按年支付债券利



息，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息；2021年12月调整2021年5月发行的《2021年山东省政府专项债券（十六期）》债券中河口区东湖生态湿地建设项目的1,000.00万元额度于本项目使用，利率3.36%，发行期限10年，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息；2021年12月调整2021年8月发行的《2021年山东省政府专项债券（三十四期）》债券中东营河口区农村产业融合发展示范园基础设施项目1,500.00万元额度于本项目使用，利率3.44%，发行期限15年，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息；2022年3月已发行11,500.00万元，利率3.02%，发行期限7年；2022年7月已发行5,000.00万元，利率2.89%，发行期限7年；2023年3月已发行专项债券8,400.00万元，利率2.97%，发行期限7年；2023年9月已发行专项债券3,000.00万元，利率2.85%，发行期限7年，于2023年12月调整减少专项债券3,000.00万元；2024年5月已发行专项债券2,000.00万元，利率2.37%，发行期限7年；债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

本期拟发行专项债券5,000.00万元，假设债券期限为7年，利率4.00%，后续2026年拟发行专项债券3,100.00万元，假设债券期限为7年，利率4.00%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。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
2021 年		17,500.00		17,500.00			
2022 年	17,500.00	16,500.00		34,000.00	3.13%、3.36%、3.44%	554.70	554.70
2023 年	34,000.00	8,400.00		42,400.00	3.13%、3.36%、3.44%、3.02%、 2.89%	1,046.50	1,046.50
2024 年	42,400.00	2,000.00		44,400.00	3.13%、3.36%、3.44%、3.02%、 2.89%、2.97%	1,295.98	1,295.98
2025 年	44,400.00	5,000.00		49,400.00	3.13%、3.36%、3.44%、3.02%、 2.89%、2.97%、2.37%	1,343.38	1,343.38
2026 年	49,400.00	3,100.00		52,500.00	3.13%、3.36%、3.44%、3.02%、 2.89%、2.97%、2.37%、4%	1,543.38	1,543.38
2027 年	52,500.00			52,500.00	3.13%、3.36%、3.44%、3.02%、 2.89%、2.97%、2.37%、4%	1,667.38	1,667.38
2028 年	52,500.00		15,000.00	37,500.00	3.13%、3.36%、3.44%、3.02%、 2.89%、2.97%、2.37%、4%	1,667.38	16,667.38
2029 年	37,500.00		16,500.00	21,000.00	3.36%、3.44%、3.02%、2.89%、 2.97%、2.37%、4%	1,197.88	17,697.88
2030 年	21,000.00		8,400.00	12,600.00	3.36%、3.44%、2.97%、2.37%、 4%	706.08	9,106.08
2031 年	12,600.00		3,000.00	9,600.00	3.36%、3.44%、2.37%、4%	456.60	3,456.60
2032 年	9,600.00		5,000.00	4,600.00	3.44%、4%	375.60	5,375.60
2033 年	4,600.00		3,100.00	1,500.00	3.44%、4%	175.60	3,275.60
2034 年	1,500.00			1,500.00	3.44%	51.60	51.60
2035 年	1,500.00			1,500.00	3.44%	51.60	51.60
2036 年	1,500.00		1,500.00	-	3.44%	51.60	1,551.60
合计		52,500.00	52,500.00			12,185.26	64,685.26

## (四) 项目资金平衡测算表



表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	88,594.60								88,594.60	
经营活动支出	B										
支付的各项税费	C										
经营活动现金净流量	D=A-B-C	88,594.60								88,594.60	
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	99,216.06		18,500.00	30,478.30	21,128.50	10,579.02	9,441.62	9,088.62		
流动资金支出	F										
投资活动现金净流量	G=E-F	-99,216.06		-18,500.00	-30,478.30	-21,128.50	-10,579.02	-9,441.62	-9,088.62		
三、融资活动产生的现金	—										
资本金 (自有资金)	H	52,500.00		1,000.00	14,533.00	13,775.00	9,875.00	5,785.00	7,532.00		
专项债券	I	52,500.00		17,500.00	16,500.00	8,400.00	2,000.00	5,000.00	3,100.00		
银行借款	J										
偿还债券本金	K	52,500.00									15,000.00
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	12,185.26			554.70	1,046.50	1,295.98	1,343.38	1,543.38	1,667.38	1,667.38
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	40,314.74		18,500.00	30,478.30	21,128.50	10,579.02	9,441.62	9,088.62	-1,667.38	-16,667.38
四、期初现金	P										86,927.22
期内现金变动	Q=D+G+O	29,693.28								86,927.22	-16,667.38
五、期末现金	R=P+Q	29,693.28								86,927.22	70,259.84



(续表1)

项目/年度	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入								
经营活动支出								
支付的各项税费								
经营活动现金净流量								
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	16,500.00	8,400.00	3,000.00	5,000.00	3,100.00			1,500.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	1,197.88	706.08	456.60	375.60	175.60	51.60	51.60	51.60
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-17,697.88	-9,106.08	-3,456.60	-5,375.60	-3,275.60	-51.60	-51.60	-1,551.60
四、期初现金	70,259.84	52,561.96	43,455.88	39,999.28	34,623.68	31,348.08	31,296.48	31,244.88
期内现金变动	-17,697.88	-9,106.08	-3,456.60	-5,375.60	-3,275.60	-51.60	-51.60	-1,551.60
五、期末现金	52,561.96	43,455.88	39,999.28	34,623.68	31,348.08	31,296.48	31,244.88	29,693.28





### （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	5,000.00	1,400.00	6,400.00	88,594.60
已发行债券	44,400.00	9,917.26	54,317.26	
后续拟发行债券	3,100.00	868.00	3,968.00	
银行贷款				
融资合计	52,500.00	12,185.26	64,685.26	
覆盖倍数	1.37			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 88,594.60 万元，融资本息合计 64,685.26 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.37。

### 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 11 月 17 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：财政咨询项目预算绩效评价服务；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

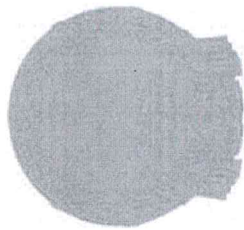
国家企业信用信息公示系统网址：

<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



名称：山东中明会计师事务所有限公司  
首席合伙人：巴树青  
主任会计师：巴树青  
经营场所：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

组织形式：有限责任  
执业证书编号：37010039  
批准执业文号：鲁财会协字[2002]35号  
批准执业日期：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》。



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