

2026 年山东省政府专项债券（三十期）日照市东港区
政府广场南片区城中村棚户区改造项目
收益与融资平衡专项评价报告
和信咨字（2026）第 010272 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二六年六月



**2026 年山东省政府专项债券（三十期）日照市东港区政府广
场南片区城中村棚户区改造项目收益与融资
平衡专项评价报告**

和信咨字（2026）第 010272 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

日照市东港区政府广场南片区城中村棚户区改造项目

2、立项单位

项目立项单位名称: 日照东港城市建设投资有限公司

项目单位简介: 日照东港城市建设投资有限公司现持有日照市东港区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91371102MA3D9JUY4N 的营业执照, 住所地: 山东省日照市东港区山东路 1000 号华润置地广场 1 号楼 41 层; 法定代表人: 张涛; 注册资金: 21147.987498 万元人民币; 营业期限: 2017-03-06 至 2067-03-05; 经营范围: 许可项目: 各类工程建设活动; 房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包。(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: 园林绿化工程施工; 融资咨询服务; 城市绿化管理; 园区管理服务; 市政设施管理; 企业总部管理; 土地整治服务; 土地调查评估服务; 土地使用权租赁; 普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目); 煤炭及制品销售; 供应链管理服务; 建筑材料销售; 金属材料销售; 选矿; 涂料销售(不含危险化学品); 水泥制品销售; 商业综合体管理服务; 非金属矿及制品销售; 金属矿石销售; 建筑装饰材料销售; 建筑用钢筋产品销售; 新型金属功能材料销售; 有色金属合金销售; 金属制品销售; 以自有资金从事投资

活动。（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

2018 年 10 月，山东中慧咨询管理有限公司出具了《日照市东港区政府广场南片区城中村棚户区改造项目的可行性研究报告》。

2018 年 10 月，日照市东港区发展和改革局出具了《关于日照市东港区政府广场南片区城中村棚户区改造项目的可行性研究报告的批复》，文号：东发改审〔2018〕62 号。

2026 年 6 月，山东中慧咨询管理有限公司重新出具了《日照市东港区政府广场南片区城中村棚户区改造项目的可行性研究报告》。

2026 年 6 月，日照市东港区发展和改革局出具了《关于同意日照市东港区政府广场南片区城中村棚户区改造项目变更相关内容的复函》，文号：东发改审批函〔2026〕8 号。

4、项目规模与主要建设内容

本项目安置区建设地点位于日照市东港区福海路以南，东关南路以西区域。项目净用地面积 149955 平方米（225 亩），总建筑面积 464729 平方米。项目主要建设框架结构的住宅楼 20 栋（24~30 层），配套建设居民公建、地下储藏室及停车场等，总居住户数 2945 户。

5、项目建设期限

本项目建设为 2018 年 10 月至 2026 年 12 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资 275,518.37 万元，其中，项目单位自有资金 125,112.10 万

元，已发行专项债券 114,406.27 万元，本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，后续发行 31,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	275,518.37	100.00%	
一、资本金	125,112.10	45.41%	
（一）自有资金	125,112.10	45.41%	
（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）	150,406.27	54.59%	
（一）已发行专项债券	114,406.27	41.52%	
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	1.81%	
（三）后续拟发行专项债券	31,000.00	11.26%	
（四）银行融资			

（一）项目现金流入预测

（1）项目土地出让产生的现金流入

根据日照市东港区住房和城乡建设局出具的《日照市东港区政府广场南片区城中村棚户区改造项目腾空地块情况说明》，日照市东港区政府广场南片区城中村棚改项目腾空地块位于（四至范围）东关南路以西、海曲路以南、正阳路以东、迎宾路以北，土地等级为商服二级、住宅三级，未来规划用途为商业、商务及住宅用地。本项目总腾空土地为 914 亩，已出让土地 380.25 亩和已划拨土地共 533.75 亩，

考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金情况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如下表 2:

序号	项目	已出让	合计
一	土地出让金回款等现金流入	223,410.00	223,410.00
二	土地扣减项目	18,800.91	18,800.91
1	基本政策成本	4,468.20	4,468.20
2	政策性基金	14,332.71	14,332.71
三	用于资金平衡土地相关收益	204,609.09	204,609.09

(2) 项目安置后剩余住宅销售现金流入、配套设施出售现金流入预测

根据可行性研究报告,日照市东港区政府广场南片区城中村棚户区改造项目安置后剩余住宅、商业建筑可用于销售获取现金流入,并用于偿还该项目债券本金及利息。

(2.1) 住宅出售现金流入

根据项目建设规模及内容,本项目住宅总建筑面积 329597.8 平方米(2945 套),棚改安置建筑面积 259012.80 平方米(2292 套),可对外销售 70,585.00 平方米(653 套),市场调研数据显示日照市东港区附近楼盘销售均价约 4000.00 元/平方米,本项目安置区住宅销售价格暂按市场价格定价,销售进度预计 2027 年销售 40%,2028 年销售 30%,2029 年销售 30%。

(2.2) 商业建筑出售现金流入

根据项目建设规模及内容,本项目商业建筑面积 21,548.81 平方米,无棚改安置需求,故可对外销售 21,548.81 平方米,市场调研数据显示日照市东港区政府附近楼盘销售均价约 6000.00 元/平方米,本项目安置区住宅销售价格暂按市场价格定价,销售进度预计 2027 年销售 40%,2028 年销售 30%,2029 年销售 30%。

（二）项目成本预测

（1）已出让土地扣减项目考虑四项基本政策成本、政策性基金。

（2）出售项目安置剩余住宅及商业建筑费用率按现金流入 1%计算。

（三）税费现金流出分析

根据《中华人民共和国增值税法》及配套的《中华人民共和国增值税法实施条例》规定，本项目现金流入增值税税率为 9%，城建税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为 7%、3%、2%，企业所得税税率为 25%。

表 3 税费现金流出测算表（单位：万元）

年份	增值税	税金及附加	所得税	合计
2027	1,359.52	163.14	3,694.50	5,217.16
2028	1,019.64	122.36	2,770.87	3,912.87
2029	1,019.64	122.36	2,770.87	3,912.87
合计	3,398.80	407.86	9,236.25	13,042.91

（四）应付本息情况

日照市东港区政府广场南片区城中村棚户区改造项目拟发行棚户区改造专项债券 150,406.27 万元，其中 2018 年已发行专项债券 34,406.27 万元，实际发行利率 3.80%，发行期限 5 年；2019 年已发行专项债券 30,000.00 万元，实际发行利率 3.31%，发行期限 5 年；2020 年已发行专项债券 30,000.00 万元，实际发行利率 3.42%，发行期限 7 年；2021 年已发行专项债券 20,000.00 万元，实际发行利率 3.06%，发行期限 7 年；本期拟申请专项债券金额 5,000.00 万元，剩余 31,000.00 万元计划 2026 年发行完毕，假设发行利率 3.50%，债券发行期限 7 年，在债券存续期内，按年支付债券利息，到期一次性偿还本金。自发行年度起至债券本金偿还年

度存续期应还本付息情况如下表：

表 4 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	发行利率	应付利息	本息小计
2018		34,406.27	-	34,406.27		-	-
2019	34,406.27	30,000.00	-	64,406.27	3.80%	1,307.44	1,307.44
2020	64,406.27	30,000.00	-	94,406.27	3.31%-3.80%	2,300.44	2,300.44
2021	94,406.27	20,000.00	-	114,406.27	3.31%-3.80%	3,326.44	3,326.44
2022	114,406.27	-	-	114,406.27	3.06%-3.80%	3,938.44	3,938.44
2023	114,406.27	-	34,406.27	80,000.00	3.06%-3.80%	3,938.44	38,344.71
2024	80,000.00	-	30,000.00	50,000.00	3.06%-3.42%	2,631.00	32,631.00
2025	50,000.00	-	-	50,000.00	3.06%-3.42%	1,638.00	1,638.00
2026	50,000.00	36,000.00	-	86,000.00	3.06%-3.42%	1,638.00	1,638.00
2027	86,000.00	-	30,000.00	56,000.00	3.06%-3.50%	2,898.00	32,898.00
2028	56,000.00	-	20,000.00	36,000.00	3.06%-3.50%	1,872.00	21,872.00
2029	36,000.00	-	-	36,000.00	3.50%	1,260.00	1,260.00
2030	36,000.00	-	-	36,000.00	3.50%	1,260.00	1,260.00
2031	36,000.00	-	-	36,000.00	3.50%	1,260.00	1,260.00
2032	36,000.00	-	-	36,000.00	3.50%	1,260.00	1,260.00
2033	36,000.00	-	36,000.00	-	3.50%	1,260.00	37,260.00
合计		150,406.27	150,406.27			31,788.19	182,194.46

(五) 项目资金平衡测算表

表 5 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2021 年前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	264,573.29	164,360.00	49,150.00	9,900.00			
经营活动支出	B	19,212.54	11,724.70	6,370.61	705.60			
支付的各项税费	C	13,042.91						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	232,317.84	152,635.30	42,779.39	9,194.40	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	275,518.37	95,048.95	28,934.32	27,551.84	13,775.92	27,551.84	13,775.92
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=E-F	-275,518.37	-95,048.95	-28,934.32	-27,551.84	-13,775.92	-27,551.84	-13,775.92
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	125,112.10	2,000.00	4,255.61	6,255.61	25,022.42	50,044.84	12,511.21
专项债券	I	150,406.27	94,406.27	20,000.00		-		
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	150,406.27				34,406.27	30,000.00	
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	31,788.19	3,607.88	3,326.44	3,938.44	3,938.44	2,631.00	1,638.00
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	93,323.91	92,798.39	20,929.17	2,317.17	-13,322.29	17,413.84	10,873.21
四、期初现金	P			150,384.74	185,158.98	169,118.71	142,020.51	131,882.51
期内现金变动	Q=D+G+O	50,123.38	150,384.74	34,774.24	-16,040.27	-27,098.21	-10,138.00	-2,902.71
五、期末现金	R=P+Q	50,123.38	150,384.74	185,158.98	169,118.71	142,020.51	131,882.51	128,979.80

(续上表)

项目/年度	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		16,465.31	12,348.99	12,348.99				
经营活动支出		164.65	123.49	123.49				
支付的各项税费		5,217.16	3,912.87	3,912.87				
经营活动现金净流量	-	11,083.50	8,312.62	8,312.62	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	68,879.59							
流动资金支出								
投资活动现金净流量	-68,879.59	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金								
资本金（自有资金）	25,022.42							
专项债券	36,000.00							
银行借款								
偿还债券本金		30,000.00	20,000.00		-			36,000.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	1,638.00	2,898.00	1,872.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	59,384.42	-32,898.00	-21,872.00	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00	-37,260.00
四、期初现金	128,979.80	119,484.63	97,670.13	84,110.75	91,163.38	89,903.38	88,643.38	87,383.38
期内现金变动	-9,495.17	-21,814.50	-13,559.38	7,052.62	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00	-37,260.00
五、期末现金	119,484.63	97,670.13	84,110.75	91,163.38	89,903.38	88,643.38	87,383.38	50,123.38

(六) 本息覆盖倍数

表 6 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	1,225.00	6,225.00	232,317.84
已发行债券	114,406.27	22,968.19	137,374.46	
后续拟发行债券	31,000.00	7,595.00	38,595.00	
融资合计	150,406.27	31,788.19	182,194.46	
覆盖倍数	1.28			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 232,317.84 万元, 融资本息合计 182,194.46 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.28。

五、评估结论

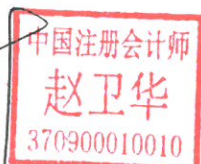
基于财政部对地方政府发行专项债券的要求, 并根据上述对项目的分析评价, 本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析, 我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

此页无正文为盖章页

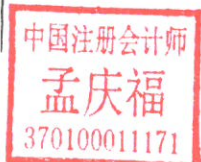
和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2026 年 6 月 6 日



营业执照

统一社会信用代码
913701030690342410

(副本) 1-1

扫描二维码
即可查询企业
信用信息
国家企业信用信息公示系统



名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 赵卫华

经营范围 许可经营范围：审查企业财务报表，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、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计，代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(须经市批的，未获批准前不得经营)

成立日期 2013年 07 月 11 日

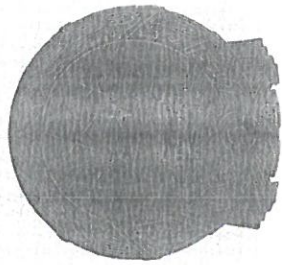
营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日

营业场所 济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房



登记机关

2019 年 07 月 16 日



会计师事务所分所

执业证书

名称：
和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所



负责人：
赵卫华

经营场所：
济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房

分所执业证书编号：
370100013706

批准执业文号：
鲁财会(2013) 23号

批准执业日期：
2013-06-24



证书序号：5000814

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：山东省财政厅



2019年08月07日

中华人民共和国财政部制