

# 2026 年山东省政府专项债券（三十期）日照市东港区 文安佳苑项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2026）第 010274 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）日照市东港区文安佳苑项目

## 收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2026）第 010274 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

文安佳苑项目

##### 2、立项单位

项目立项单位名称：日照城市更新置业发展有限公司

项目单位简介：日照城市更新置业发展有限公司成立于 2022 年 08 月 17 日，注册地位于山东省日照市东港区日照街道兴海路南，旭阳路东日照温州城 1#楼，法定代表人为袁海磊。经营范围包括许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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：物业管理；酒店管理；非居住房地产租赁；住房租赁；停车场服务；会议及展览服务；土地整治服务；土地使用权租赁；房屋拆迁服务；房地产经纪；房地产咨询；房地产评估；工程管理服务；园林绿化工程施工；土石方工程施工；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；外卖递送服务；以自有资金从事投资活动；日用品销售。

##### 3、项目规划审批

2026 年 1 月山东弘运环咨工程咨询有限公司日照城南分公司出具《日照市东港区文安佳苑项目可行性研究报告》；

2023 年 6 月 13 日，日照城市更新置业发展有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台备案登记《日照市东港区文安佳苑项目》，项目代码：2306-371102-04-05-761180。

##### 4、项目规模与主要建设内容

项目位于日照市东港区望海路以南，云阳路以东，是东港区文荟兴安社区城中村改造项

目安置区，项目占地面积 29435.3 平方米，总建筑面积 75300 平方米，项目建设的高层住宅楼 6 栋，商业沿街楼 1 栋，三层幼儿园 1 栋，以及地下车库、地下储藏室及配套公共服务设施用房等。

5、项目建设期限

本项目计划于 2025 年 3 月至 2028 年 3 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 10,200.00 万元，本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，后期拟发行专项债券 39,800.00 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	51,000.00	100.00%	
一、资本金	10,200.00	20.00%	
（一）自有资金	10,200.00	20.00%	
（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）	40,800.00	80.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00	1.96%	
（三）后续拟发行专项债券	39,800.00	78.04%	
（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

(1) 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。经查询日照市土地交易中心土地出让信息，参考东港区近几年的土地交易价格确定本棚改项目出让土地价格，参考出让地价如下表 2:

表 2：最近土地出让情况

序号	出让年份	位置	竞得单位	土地出让面积（平）	土地出让收入（万元）	单价（万元/平）	出让用途（仅限住宅、商业）
1	2025 年	福海路以北、日照路以西	日照港凤凰湾开发建设有限公司	16,472.70	8,879.00	0.54	居住用地
2	2025 年	迎宾路以北、东关路以东	日照云波置业有限公司	4,302.50	2,530.00	0.59	居住用地
合计				20,775.20	11,409.00	0.55	

计算土地价格的增速，按两个增速（即 2025 年、2024 年、2023 年日照市三年平均 GDP 增速（5.67%）、2025 年、2024 年、2023 年东港区三年平均 GDP 增速（5.8%））中孰低确定预计 GDP 增长率。按上述方法确定日照市东港区预计 GDP 的增速如表所示：

项目	按预计 GDP 增长率的 100%	按预计 GDP 增长率的 90%	按预计 GDP 增长率的 80%
日照市东港区文安佳苑项目	5.67%	5.10%	4.54%

(2) 项目产生的净现金流入

根据出具的《日照市东港区文安佳苑项目腾空地块情况说明》，日照市东港区文安佳苑项目地块位于（四至范围）北至日丹路、南至迎宾路、西至和阳路、东至荟阳路，土地等级为一级，未来规划用途为居住用地。项目腾空土地面积共 277.7 亩，计划于 2027 年出让。

假设日照市东港区文安佳苑项目根据土地出让计划土地挂牌交易，出让土地到期出让金

为 101,669.14 万元。按当时土地出让政策规定，扣除基本政策费用和政策性基金后，日照市东港区文安佳苑项目可用于资金平衡的土地现金净流入为 77,672.10 万元（详见下表 4）

金额单位：人民币万元

项目	土地出让金现金流入
参考地价（万元/平方米）	住宅 5,491.64 元
预计地价增长率	4.54%
指定偿债地块面积（平方米）	185,134.26
按预计增长率计算未来出让收入（万元）	101,669.14

（二）项目成本预测

土地出让金现金流入，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，相关费用现金流出情况如下表：

序号	项目	金额
1	基本政策成本	2,449.93
2	政策性基金	21,547.11
合计		23,997.04

（三）应付本息情况

日照市东港区文安佳苑项目拟发行棚户区改造专项债券 40,800.00 万元，本期拟发行专项债券金额 1,000.00 万元，假设债券期限 7 年，利率约为 4.00%，2026 拟发行专项债券 39,800.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%，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 5 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
----	--------	--------	--------	--------	------	------	------

2026	-	40,800.00		40,800.00	4.0%		-
2027	40,800.00			40,800.00	4.0%	1,632.00	1,632.00
2028	40,800.00			40,800.00	4.0%	1,632.00	1,632.00
2029	40,800.00		-	40,800.00	4.0%	1,632.00	1,632.00
2030	40,800.00		-	40,800.00	4.0%	1,632.00	1,632.00
2031	40,800.00		-	40,800.00	4.0%	1,632.00	1,632.00
2032	40,800.00		-	40,800.00	4.0%	1,632.00	1,632.00
2033	40,800.00		40,800.00	-	4.0%	1,632.00	42,432.00
合计		40,800.00	40,800.00			11,424.00	52,224.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 6 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	101,669.14			101,669.14				
经营活动支出	B	23,997.04			23,997.04				
支付的各项税费	C	-							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	77,672.10	-	-	77,672.10	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	46,983.75	2,349.19	21,142.69	18,793.50	4,698.38			
流动资金支出	F	-							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-46,983.75	-2,349.19	-21,142.69	-18,793.50	-4,698.38	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	10,200.00	3,060.00	5,100.00	1,020.00	1,020.00			
专项债券	I	40,800.00	-	40,800.00					
银行借款	J	-							
偿还债券本金	K	40,800.00					-	-	-
偿还银行借款本金	L	-							-
支付债券利息	M	11,424.00	-	-	1,632.00	1,632.00	1,632.00	1,632.00	1,632.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	-1,224.00	3,060.00	45,900.00	-612.00	-612.00	-1,632.00	-1,632.00	-1,632.00
四、期初现金	P		-	710.81	25,468.13	83,734.73	78,424.35	76,792.35	75,160.35
期内现金变动	Q=D+G+O	29,464.35	710.81	24,757.31	58,266.60	-5,310.38	-1,632.00	-1,632.00	-1,632.00
五、期末现金	R=P+Q	29,464.35	710.81	25,468.13	83,734.73	78,424.35	76,792.35	75,160.35	73,528.35



续表

项目/年度	2032 年	2033 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	-	40,800.00
偿还银行借款本金	-	-
支付债券利息	1,632.00	1,632.00
支付银行借款利息	-	-
融资活动现金净流量	-1,632.00	-42,432.00
四、期初现金	73,528.35	71,896.35
期内现金变动	-1,632.00	-42,432.00
五、期末现金	71,896.35	29,464.35

(五) 本息覆盖倍数

表 7 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	1,000.00	280.00	1,280.00	77,672.10
已发行债券				
后续拟发行债券	39,800.00	11,144.00	50,944.00	
融资合计	40,800.00	11,424.00	52,224.00	
覆盖倍数				1.49



本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 77,672.10 万元,融资本息合计 52,224.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.49。


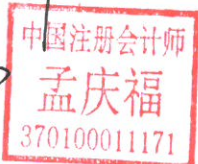
五、评估结论

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



中国注册会计师:  

中国注册会计师:  

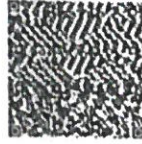
2026 年 6 月 6 日



# 营业执照

统一社会信用代码  
913701030690342410

扫描二维码  
获取企业信用信息  
请登录国家企业信用信息公示系统  
网址：<http://www.gsxt.gov.cn>



(副本) 1-1

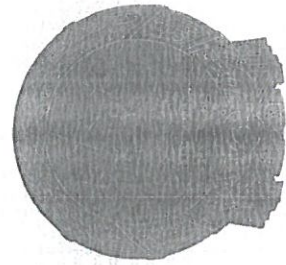
名称	和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所	成立日期	2013年07月11日
类型	特殊普通合伙企业分支机构	营业期限	2013年07月11日至 年 月 日
负责人	赵卫华	营业场所	济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房

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。(须经审批的，未获批准前不得经营)



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《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制