2026年山东省政府专项债券（八十二期）
东营市东营区北王屋村居安置及开发
项目收益与融资平衡
专项评价报告

鲁中明专审字〔2026〕1267号

山东中明会计师事务所有限公司

2026年10月

2026年山东省政府专项债券（八十二期）东营市东营区北王屋村居安置及开发项目收益与融资平衡专项评价报告

鲁中明专审字〔2026〕1267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

北王屋村居安置及开发项目

2.立项单位

东营德邦置业有限公司

项目单位简介：东营德邦置业有限公司成立于2024年1月30日，现持有东营市东营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：91370502MAD9RP8F8K，类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），住所：山东省东营市东营区庐山路1188号华泰国际金融中心A座2112室，法定代表人：唐豪杰，公司注册资本：5000万元人民币，登记状态：在营（开业）企业。经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修；建筑物拆除作业（爆破作业除外）。（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：工业设计服务；土地整治服务；商业综合体管理服务；园林绿化工程施工；工程管理服务；住宅水电安装维护服务；非居住房地产租赁；土石方工程施工；酒店管理；园区管理服务；土地使用权租赁；建筑工程用机械销售；市场营销策划；门窗销售；住房租赁；物业管理；房地产经纪；建筑材料销售；物业服务评估；集贸市场管理服务；柜台、摊位出租；房地产评估；建筑工程机械与设备租赁；建筑装饰材料销售；房地产咨询；对外承包工程；房屋拆迁服务。（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

（1）2024年6月4日，项目完成《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2406-370502-89-01-378719。

（2）2024年6月26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370502202400010号），经研究，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

（3）2024年10月22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3705002024GG0405492号），经研究，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

（4）2024年12月4日，东营市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》〔鲁（2024）东营市不动产权第0068065号〕，权利人：东营德邦置业有限公司，共有情况：单独所有，坐落：烟台路以南、太行山路以西，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：147942.00㎡，使用期限：2024年6月12日起2094年6月11日止。

（5）2024年12月9日，东营市东营区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号370502202412090101），经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

（6）2024年12月10日，东营市东营区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号370502202412090201），经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

（7）2025年4月16日，东营市东营区行政审批服务局颁发《建

筑工程施工许可证》（编号 370502202504160101），经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

（8）2025 年 4 月 16 日，东营市东营区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号 370502202504160201），经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

（9）2025 年 6 月 25 日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅联合下发《关于公布 2025 年全省保障性住房、城中村改造和棚户区（城市危旧房）改造计划的通知》（鲁建住字〔2025〕2 号），本项目在改造计划中。

（10）2025 年 7 月 28 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、东营市财政局联合下发《关于下达东营市 2025 年保障性住房和城中村改造计划任务的通知》（东建字〔2025〕50 号），本项目在名单中。

4.项目规模与主要建设内容

项目位于东营区文汇街道办事处，规划用地位于太行山路以西、烟台路以南，项目综合能源消耗量为 1799.42tce，单位建筑面积能耗 8.95kgce/㎡。规划用地面积 147942 平方米，规划总建筑面积约 20.15 万平方米，其中地上总建筑面积约 16.9 万平方米、地下总建筑面积约 3.25 万平方米。建设内容: 2 栋 16 层住宅、建筑面积 10700 ㎡，2 栋 15 层住宅、建筑面积 10080 ㎡，12 栋 11 层住宅、建筑面积 59730 ㎡，7 栋 10 层住宅、建筑面积 25850 ㎡，1 栋 2 层为民服务大厅（含配套用房）、建筑面积 3090 ㎡，1 栋 2 层换热站、建筑面积 400 ㎡，地下停车场 23400 ㎡，15 栋 3 层低层住宅、建筑面积

15200㎡，24栋4层低层住宅、建筑面积52350㎡（3层、4层为非别墅类住宅建筑），1栋3层配套用房、建筑面积700㎡。

5.项目建设期限

本项目预计工期为2024年12月至2027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。其中，项目单位自有资金90,000.00万元，2026年10月19日预计发行专项债券10,000.00万元，本期拟发行专项债券10,000.00万元。

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	110,000.00	100.00%	
一、资本金	90,000.00	81.82%	
（一）自有资金	90,000.00	81.82%	
（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）	20,000.00	18.18%	
（一）已发行专项债券（2026年10月19日预计发行）	10,000.00	9.09%	
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	9.09%	
（三）后续拟发行专项债券			
（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，本项目预期产生的现金流入主要来源于居民安置房超无偿安置面积补缴购房现

金流入、房屋出售现金流入、配套用房租赁现金流入、地下停车位销售现金流入、地下停车位管理费现金流入、充电桩服务费现金流入、物业费现金流入、广告牌租赁现金流入。

出于谨慎性考虑，对项目运营期内各项现金流入下浮15%进行项目现金流入测算。

1.居民安置房超无偿安置面积补缴购房现金流入

小区	类型	户型	数量	面积数（=①+②+③+④）	①：本村居民按30㎡/人以内（含30㎡）的产权调换面积，以及非本村居民按30㎡/院落（含30㎡）以内的产权调换面积（即政府按3500元/㎡回购面积）	②：本村居民另外增购40㎡/人以内（含40㎡），以及非本村居民另外增购40㎡/院落以内（含40㎡）面积（居民按3500元/㎡成本价增购面积）	③：超出产权调换面积（①）和按3500元/㎡成本价增购面积（②）后，本村居民另外增购30㎡/人以内（含30㎡），以及非本村居民另外增购30㎡/院落以内（含30㎡）面积（居民按4200元/㎡优惠价增购面积）	④：超出①+②+③的其他部分（按市场价购7500元/㎡）	备注
北王屋安置房	小高层	92型	33	3036	免费安置面积：51774.31	35395.14	2829	1849.55	
	小高层	115型	4	460					
	小高层	121型	123	14883					
	小高层	138型	407	56166					
	高层	143型	121	17303					
	高层	143型	12	1716					按市场价销售7500元/㎡
	保障房	70型	44	3080					按市场价销售7500元/㎡
合计			744	96644					

该项目北地块棚户区改造部分开发建设住宅总面积为96644㎡，其中免费安置面积为51774.31㎡、居民

安置房超无偿安置补缴购房面积为44869.69㎡（其中安置面积40073.69㎡、可销售面积4796㎡（高层143型1716㎡、保障房70型3080㎡）），销售价格按②为3500.00元/㎡、③为4200.00元/㎡、④为7500.00元/㎡、保障房为7500.00元/㎡计算，运营期第一年安置面积91848㎡全部安置完成；可销售用房第一年销售率25%、第二年销售率30%、第三年销售率45%，项目运营期内（2028年1月—2036年12月）居民安置房超无偿安置面积补缴购房现金流入为15,776.55万元。

2.房屋出售现金流入

该项目南地块的市场化开发部分收益主要用于北地块棚户区改造部分开发建设，可出售住宅面积为35000㎡，销售价格为7500.00元/㎡，运营期第一年至第三年各销售20%，第四年销售率15%，第五年至第六年销售率11%,第七年至第九年各销售1%,运营期内(2028年1月—2036年12月）房屋出售收入为22,312.50万元。

3.配套用房租赁现金流入

该项目可租赁配套用房－议事会面积为2800㎡，经查询，项目区周边商铺租赁价格约0.3-1.8元/㎡/天，基于审慎性原则，本项目配套用房租赁价格按照1.25元/㎡/天取值。综合考虑配套用房的市场培育周期及出租率爬升规律，运营期内第1年60%、第2年70%、第3年80%、第4年至以后按90%进行租赁收入测算。项目运营期内（2028年1月—2036年12月）配套用房租赁现金流入为814.41万元。

4.地下停车位销售现金流入

本项目北地块棚户区设置地下停车位720个，销售率为95%(运营期第一年销售55%、第二年销售20%、第三年至第四年各销售10%)，经查询，东营区单独车位出售价格约5-15万元/个，本项目暂按8.5万元/个预估。项目运营期内（2028年1月—2036年12月）地下停车位销售现金流入为4,941.90万元。

5.地下停车位管理费现金流入

根据《山东省物业服务收费管理办法》（省政府令第317号）规定，使用物业管理区域内规划用于停放机动车的车库（场）内的

车位，物业服务企业提供相应服务的，车位使用人应当交纳停车服务费。本项目北地块棚户区建设地下停车位720个，根据项目前期物业服务采购项目中标公示，地下车位管理费为30元/月/个。基于以上运营期内各年车位销售比例及数量预估，项目运营期内（2028年1月—2036年12月）地下停车位管理费现金流入172.94万元。

6.充电桩服务费现金流入

本项目拟在地上公共停车位建设交流单桩充电桩130个，经调研，交流充电桩功率通常为7-14kW，本项目按照7kW预估，则单个充电桩年最大充电量约7×24×365=6.132万kWh，130个充电桩最大充电量约797.16万kWh。

本项目主要服务小区业主、配套用房租赁商户及部分来访车辆等，项目首年单枪使用率按照15%预估，综合考虑新能源汽车使用率逐年上涨的趋势，单桩年均使用率按每年3%递增预估。

根据《山东省发展和改革委员会关于电动汽车用电价格政策有关事项的通知》（鲁发改价格函〔2019〕197号）规定，自2020年1月1日起，电动汽车充换电服务费实行市场调节价。

根据东营市已建成充电桩服务费收费标准，本项目充电服务费按照0.45元/kWh计取（不含电费）。考虑物价上涨因素，收费标准每两年上浮一次，涨幅率为5%。项目运营期内（2028年1月—2036年12月）充电桩服务费现金流入为510.63万元。

运营期	年理论充电量上限（kWh）	单枪使用率	充电（kWh/年）	服务费（元/kWh）	充电服务费收入（万元）
第1年	7971600.00	15.00%	1195740.00	0.45	53.81

第2年	7971600.00	15.45%	1231612.20	0.45	55.42
第3年	7971600.00	15.91%	1268560.57	0.47	59.94
第4年	7971600.00	16.39%	1306617.38	0.47	61.74
第5年	7971600.00	16.88%	1345815.90	0.50	66.77
第6年	7971600.00	17.39%	1386190.38	0.50	68.77
第7年	7971600.00	17.91%	1427776.09	0.52	74.38
第8年	7971600.00	18.45%	1470609.38	0.52	76.61
第9年	7971600.00	19.00%	1514604.00	0.55	83.30
合计					600.74

7.物业费现金流入

本项目北地块棚户区改造部分开发建设总面积为96644㎡，南地块的市场化开发部分可出售住宅面积为35000㎡，物业费为1.55元/月/㎡，运营期各年物业费按照各年住宅出售比例及面积收取（其中第一年包含免费安置部分），项目运营期内（2028年1月—2036年12月）物业费收入为1,772.76万元。

8.广告牌租赁现金流入

参考周边小区广告牌设置情况及租金收益，本项目设置广告牌200个，按每个0.8万元/年测算，则广告牌年现金流入为160.00万元，项目运营期内（2028年1月—2036年12月）广告牌租赁现金流入为1,224.00万元。

项目运营期（2028年1月—2036年12月）内现金总流入47,525.69万元。

（二）项目成本预测

本项目经营期内的成本费用主要为工资及福利费、燃料和动力费、运营维护费和管理费用。

基于谨慎性原则，项目运营期内工资福利费在上年基础上上涨

3%。

1.工资及福利费

本项目劳动定员5人，平均年工资及福利费8.00万元/人·年，福利费按工资总额的14%测算，项目运营期内（2028年1月—2036年12月）工资福利费463.26万元。

2.燃料和动力费

本项目燃料和动力费按营业收入的0.5%测算，项目运营期内（2028年1月—2036年12月）燃料和动力费为237.61万元。

3.运营维护费

配套用房、换热站及其他附属建筑物及设备固定资产原值按照5400元/㎡预估，采用直线折旧法计提折旧，折旧年限按20年计算，预计残值率为5%，年折旧费为107.47万元。本项目运营维护费按固定资产折旧1%计提，项目运营期内（2028年1月—2036年12月）运营维护费为9.67万元。

4.管理费用

本项目管理费用按工资及福利费的5%计提，则项目运营期内（2028年1月—2036年12月）管理费用为23.16万元。

5.相关税费：本项目按房屋出售、配套用房租赁、停车位销售、广告牌租赁的增值税税率9%，停车位管理费、充电桩服务费、物业费的增值税税率6%；燃料和动力费的增值税税率13%，运营维护费和管理费的增值税税率6%预测应交增值税；按城建税税率7%、教育费附加3%、地方教育费附加2%预测税金及附加；所得税税率25%，考虑折旧、债券利息税前扣除。项目运营期（2028年1月—2036年

12月）内相关税费合计13,549.37万元。

项目运营期（2028年1月—2036年12月）内上述五项成本费用总合计14,283.07万元。

（三）应付本息情况

1.专项债券

本项目2026年10月19日预计发行专项债券10,000.00万元，债券期限为10年，因暂未发行，此次利率暂按2.50%测算，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。本期拟发行专项债券10,000.00万元，假设债券期限为10年，利率为2.50%，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
2026年		20,000.00		20,000.00	2.50%		
2027年	20,000.00			20,000.00	2.50%	500.00	500.00
2028年	20,000.00			20,000.00	2.50%	500.00	500.00
2029年	20,000.00			20,000.00	2.50%	500.00	500.00
2030年	20,000.00			20,000.00	2.50%	500.00	500.00
2031年	20,000.00			20,000.00	2.50%	500.00	500.00
2032年	20,000.00			20,000.00	2.50%	500.00	500.00
2033年	20,000.00			20,000.00	2.50%	500.00	500.00
2034年	20,000.00			20,000.00	2.50%	500.00	500.00
2035年	20,000.00			20,000.00	2.50%	500.00	500.00
2036年	20,000.00		20,000.00		2.50%	500.00	20,500.00
合计		20,000.00	20,000.00			5,000.00	25,000.00

（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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	47,525.69					21,226.90	6,870.40
经营活动支出	B	733.70					155.08	84.74
支付的各项税费	C	13,549.37					6,573.16	2,012.38
经营活动现金净流量	D=A-B-C	33,242.62					14,498.66	4,773.28
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	109,500.00	35,000.00	10,000.00	30,000.00	34,500.00		
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-109,500.00	-35,000.00	-10,000.00	-30,000.00	-34,500.00		
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	90,000.00	35,000.00	10,000.00	10,000.00	35,000.00		
专项债券	I	20,000.00			20,000.00			
银行借款	J							
偿还债券本金	K	20,000.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	5,000.00				500.00	500.00	500.00
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	85,000.00	35,000.00	10,000.00	30,000.00	34,500.00	-500.00	-500.00
四、期初现金	P							13,998.66
期内现金变动	Q=D+G+O	8,742.62					13,998.66	4,273.28
五、期末现金	R=P+Q	8,742.62					13,998.66	18,271.93

（续表）

项目/年度	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	6,840.63	4,372.49	2,970.16	2,977.94	752.01	754.46	760.70
经营活动支出	86.07	75.25	69.81	71.47	62.01	63.73	65.53
支付的各项税费	2,002.09	1,217.49	771.46	773.36	65.82	66.11	67.50
经营活动现金净流量	4,752.47	3,079.75	2,128.88	2,133.11	624.18	624.62	627.67
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							20,000.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-20,500.00
四、期初现金	18,271.93	22,524.41	25,104.16	26,733.04	28,366.15	28,490.34	28,614.95
期内现金变动	4,252.47	2,579.75	1,628.88	1,633.11	124.18	124.62	-19,872.33
五、期末现金	22,524.41	25,104.16	26,733.04	28,366.15	28,490.34	28,614.95	8,742.62

（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	10,000.00	2,500.00	12,500.00	33,242.62
已发行债券	10,000.00	2,500.00	12,500.00	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	20,000.00	5,000.00	25,000.00	
覆盖倍数	1.33			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 33,242.62 万元，融资本息合计 25,000.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.33。

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　　中国注册会计师：

中国·济南　　中国注册会计师：

2026 年 10 月 20 日

统一社会信用代码

91370102743375639 4

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：财政资金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 26 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：山东申明会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：巴树青

经营场所：山东省济宁市高新区经十路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