

**2022 年山东省政府棚改专项债券（五  
期）-2022 年山东省政府专项债券（二十  
八期）淄博市周村区棚改（含 3 个项目）  
项目收益与融资平衡专项评价报告**

**致同会计师事务所（特殊普通合伙）**

# 北京注册会计师协会

## 业务报告统一编码报备系统

|            |                                                                                          |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 业务报备统一编码：  | 110101562022758018938                                                                    |
| 报告名称：      | 2022 年山东省政府棚改专项债券（五期） -<br>2022 年山东省政府专项债券（二十八期）<br>淄博市周村区棚改（含 3 个项目）项目收<br>益与融资平衡专项评价报告 |
| 报告文号：      | 致同专字（2022）第 371C012173 号                                                                 |
| 被审（验）单位名称： | 淄博市财政局                                                                                   |
| 会计师事务所名称：  | 致同会计师事务所（特殊普通合伙）                                                                         |
| 业务类型：      | 其他鉴证业务                                                                                   |
| 报告日期：      | 2022 年 06 月 01 日                                                                         |
| 报备日期：      | 2022 年 06 月 01 日                                                                         |
| 签字人员：      | 何峰(370300010008),<br>崔晓丽(110101300388)                                                   |



（可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息）

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

## 山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省政府棚改专项债券（五期）-2022年山东省政府专项债券（二十八期）淄博市周村区棚改（含3个项目）项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：致同专字（2022）第371C012173号

客户名称：淄博市财政局

报告日期：2022-06-01

签字注册会计师：何峰（CPA：370300010008）  
崔晓丽（CPA：110101300388）



011092022060110882822

报告文号：致同专字（2022）第371C012173号

事务所名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：010-85665858

传真：010-85665120

通讯地址：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

电子邮件：china@cn.gt.com

请报告使用方及时进行防伪标识验证：

1. 可直接通过手机扫描防伪二维码识别；
2. 登录防伪查询网址（<http://www.sdcpcpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。

## 目 录

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 项目收益与融资平衡专项评价报告    | 1-9 |
| 附件：项目收益与融资平衡专项评价说明 | 1-8 |

## 2022 年山东省政府棚改专项债券（五期）-2022 年山东省政府 专项债券（二十八期）淄博市周村区棚改（含 3 个项目） 项目收益与融资平衡专项评价报告

致同专字（2022）第 371C012173 号

山东省财政厅：

致同会计师事务所（特殊普通合伙）接受委托，对 2022 年淄博市周村区棚改（含 3 个项目）（以下简称“本期债券”，其中“棚改”指“棚户区改造”）收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们参照《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》进行审核。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项的推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

本专项评价报告仅供发行人本次申请 2022 年淄博市周村区棚改（含 3 个项目）之目的使用，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

经专项审核，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表公允的反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了发行人提供的《礼官村片区棚户区改造项目申请报告》、《北郊镇固玄店村棚户区改造项目可行性研究报告》、《南闫村城边村改造项目可行性研究报告》、

以及项目实施方案有关的基础数据，通过测算，未发现本期棚户区改造项目关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

## 一、本期债券应付本息情况

### 1、拟发行债券应付本息情况

淄博市周村区本期债券棚户区改造项目 2022 年本期专项债券拟申请 1.09 亿元，后续拟继续申请专项债券 2.14 亿元。债券到期后由地方政府安排政府性基金收入偿还。假设债券票面利率 3.70%，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

| 年度  | 期初本金余额    | 本期偿还本金    | 期末本金余额    | 融资利率  | 应付利息     |
|-----|-----------|-----------|-----------|-------|----------|
| 第一年 |           |           | 10,900.00 | 3.70% | 403.30   |
| 第二年 | 10,900.00 |           | 10,900.00 | 3.70% | 403.30   |
| 第三年 | 10,900.00 |           | 10,900.00 | 3.70% | 403.30   |
| 第四年 | 10,900.00 |           | 10,900.00 | 3.70% | 403.30   |
| 第五年 | 10,900.00 |           | 10,900.00 | 3.70% | 403.30   |
| 第六年 | 10,900.00 |           | 10,900.00 | 3.70% | 403.30   |
| 第七年 | 10,900.00 | 10,900.00 | -         | 3.70% | 403.30   |
| 合计  |           | 10,900.00 |           |       | 2,823.10 |

### 2、后续拟发行债券应付本息情况

单位：万元

| 年度  | 期初本金余额    | 本期偿还本金 | 期末本金余额    | 融资利率  | 应付利息   |
|-----|-----------|--------|-----------|-------|--------|
| 第一年 |           |        | 21,400.00 | 3.70% | 791.80 |
| 第二年 | 21,400.00 |        | 21,400.00 | 3.70% | 791.80 |
| 第三年 | 21,400.00 |        | 21,400.00 | 3.70% | 791.80 |
| 第四年 | 21,400.00 |        | 21,400.00 | 3.70% | 791.80 |
| 第五年 | 21,400.00 |        | 21,400.00 | 3.70% | 791.80 |

| 年度  | 期初本金余额    | 本期偿还本金    | 期末本金余额    | 融资利率  | 应付利息     |
|-----|-----------|-----------|-----------|-------|----------|
| 第六年 | 21,400.00 |           | 21,400.00 | 3.70% | 791.80   |
| 第七年 | 21,400.00 | 21,400.00 | -         | 3.70% | 791.80   |
| 合计  |           | 21,400.00 |           |       | 5,542.60 |

### 3、存量债券应付本息情况

周村区礼官村片区棚户区改造项目于 2021 年山东省政府专项债券（三十三期）融资 0.20 亿元，利率 3.06%，期限 7 年，具体如下：

单位：万元

| 年度  | 期初本金余额   | 本期偿还本金   | 期末本金余额   | 融资利率  | 应付利息   |
|-----|----------|----------|----------|-------|--------|
| 第一年 | -        |          | 2,000.00 | 3.06% | 61.20  |
| 第二年 | 2,000.00 |          | 2,000.00 | 3.06% | 61.20  |
| 第三年 | 2,000.00 |          | 2,000.00 | 3.06% | 61.20  |
| 第四年 | 2,000.00 |          | 2,000.00 | 3.06% | 61.20  |
| 第五年 | 2,000.00 |          | 2,000.00 | 3.06% | 61.20  |
| 第六年 | 2,000.00 |          | 2,000.00 | 3.06% | 61.20  |
| 第七年 | 2,000.00 | 2,000.00 | -        | 3.06% | 61.20  |
| 合计  |          | 2,000.00 |          |       | 428.40 |

周村区礼官村片区棚户区改造项目于 2022 年山东省政府专项债券（十期）融资 0.28 亿元，利率 3.02%，期限 7 年，具体如下：

单位：万元

| 年度  | 期初本金余额   | 本期偿还本金   | 期末本金余额   | 融资利率  | 应付利息   |
|-----|----------|----------|----------|-------|--------|
| 第一年 | -        |          | 2,800.00 | 3.02% | 84.56  |
| 第二年 | 2,800.00 |          | 2,800.00 | 3.02% | 84.56  |
| 第三年 | 2,800.00 |          | 2,800.00 | 3.02% | 84.56  |
| 第四年 | 2,800.00 |          | 2,800.00 | 3.02% | 84.56  |
| 第五年 | 2,800.00 |          | 2,800.00 | 3.02% | 84.56  |
| 第六年 | 2,800.00 |          | 2,800.00 | 3.02% | 84.56  |
| 第七年 | 2,800.00 | 2,800.00 | -        | 3.02% | 84.56  |
| 合计  |          | 2,800.00 |          |       | 591.92 |

周村区礼官村片区棚户区改造项目于 2022 年山东省政府专项债券（二十二期）融资 0.20 亿元，利率 2.92%，期限 7 年，具体如下：

单位：万元

| 年度  | 期初本金余额   | 本期偿还本金   | 期末本金余额   | 融资利率  | 应付利息   |
|-----|----------|----------|----------|-------|--------|
| 第一年 | -        |          | 2,000.00 | 2.92% | 58.40  |
| 第二年 | 2,000.00 |          | 2,000.00 | 2.92% | 58.40  |
| 第三年 | 2,000.00 |          | 2,000.00 | 2.92% | 58.40  |
| 第四年 | 2,000.00 |          | 2,000.00 | 2.92% | 58.40  |
| 第五年 | 2,000.00 |          | 2,000.00 | 2.92% | 58.40  |
| 第六年 | 2,000.00 |          | 2,000.00 | 2.92% | 58.40  |
| 第七年 | 2,000.00 | 2,000.00 | -        | 2.92% | 58.40  |
| 合计  |          | 2,000.00 |          |       | 408.80 |

周村区北郊镇固玄店村棚户区改造项目于 2022 年山东省政府专项债券（十期）融资 0.83 亿元，利率 3.02%，期限 7 年，具体如下：

单位：万元

| 年度  | 期初本金余额   | 本期偿还本金   | 期末本金余额   | 融资利率  | 应付利息     |
|-----|----------|----------|----------|-------|----------|
| 第一年 | -        |          | 8,300.00 | 3.02% | 250.66   |
| 第二年 | 8,300.00 |          | 8,300.00 | 3.02% | 250.66   |
| 第三年 | 8,300.00 |          | 8,300.00 | 3.02% | 250.66   |
| 第四年 | 8,300.00 |          | 8,300.00 | 3.02% | 250.66   |
| 第五年 | 8,300.00 |          | 8,300.00 | 3.02% | 250.66   |
| 第六年 | 8,300.00 |          | 8,300.00 | 3.02% | 250.66   |
| 第七年 | 8,300.00 | 8,300.00 | -        | 3.02% | 250.66   |
| 合计  |          | 8,300.00 |          |       | 1,754.62 |

周村区北郊镇固玄店村棚户区改造项目于 2022 年山东省政府专项债券（二十二期）融资 0.50 亿元，利率 2.92%，期限 7 年，具体如下：

单位：万元

| 年度  | 期初本金余额   | 本期偿还本金   | 期末本金余额   | 融资利率  | 应付利息     |
|-----|----------|----------|----------|-------|----------|
| 第一年 | -        |          | 5,000.00 | 2.92% | 146.00   |
| 第二年 | 5,000.00 |          | 5,000.00 | 2.92% | 146.00   |
| 第三年 | 5,000.00 |          | 5,000.00 | 2.92% | 146.00   |
| 第四年 | 5,000.00 |          | 5,000.00 | 2.92% | 146.00   |
| 第五年 | 5,000.00 |          | 5,000.00 | 2.92% | 146.00   |
| 第六年 | 5,000.00 |          | 5,000.00 | 2.92% | 146.00   |
| 第七年 | 5,000.00 | 5,000.00 | -        | 2.92% | 146.00   |
| 合计  |          | 5,000.00 |          |       | 1,022.00 |

周村区南闫村城边村改造项目于 2022 年山东省政府专项债券（二十二期）融资 0.20 亿元，利率 2.92%，期限 7 年，具体如下：

单位：万元

| 年度  | 期初本金余额   | 本期偿还本金   | 期末本金余额   | 融资利率  | 应付利息   |
|-----|----------|----------|----------|-------|--------|
| 第一年 | -        |          | 2,000.00 | 2.92% | 58.40  |
| 第二年 | 2,000.00 |          | 2,000.00 | 2.92% | 58.40  |
| 第三年 | 2,000.00 |          | 2,000.00 | 2.92% | 58.40  |
| 第四年 | 2,000.00 |          | 2,000.00 | 2.92% | 58.40  |
| 第五年 | 2,000.00 |          | 2,000.00 | 2.92% | 58.40  |
| 第六年 | 2,000.00 |          | 2,000.00 | 2.92% | 58.40  |
| 第七年 | 2,000.00 | 2,000.00 | -        | 2.92% | 58.40  |
| 合计  |          | 2,000.00 |          |       | 408.80 |

## 二、销售产生的净现金流入

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让收益实现。相应土地全部位于淄博市周村区，经查询淄博土地出让信息，自 2019 年至今，选取淄博市周村区出让地块 20 宗，土地价格参考上述出让土地价格。

假设本期债券募集资金投资项目自债券存续期七年内完成土地挂牌交易，参考近几年项目周边地块成交情况，根据对可行性研究报告及项目实施方案中预测的审核，债券存续期七年内土地挂牌交易的现金流入，考虑政府收益、政策性基金的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元

| 项目                | 土地出让收益    |
|-------------------|-----------|
| 周村区礼官村片区棚户区改造项目   | 18,046.02 |
| 周村区北郊镇固玄店村棚户区改造项目 | 33,028.20 |
| 周村区南闫村城边村改造项目     | 37,493.57 |
| 合计                | 88,567.79 |

## 三、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，根据相关文件的规定，对市县棚户区改造项目，可按单个项目实现平衡设计，也可在同一行政区划内（以县市区为单位）同一类型多个项目实现平衡。通过对近几年项目周边地块成交情况的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况如下：

| 项目                | 参考项目周边地块成交情况计算的本息覆盖倍数 |
|-------------------|-----------------------|
| 周村区礼官村片区棚户区改造项目   | 1.54                  |
| 周村区北郊镇固玄店村棚户区改造项目 | 1.33                  |
| 周村区南闫村城边村改造项目     | 1.22                  |

表 1-1：周村区礼官村片区棚户区改造项目参考近几年项目周边地块成交情况计算土地价格的本息覆盖倍数：

单位：万元

| 年度     | 融资本息支付   |          |           | 项目收益      |
|--------|----------|----------|-----------|-----------|
|        | 本金       | 利息       | 本息合计      |           |
| 第一年    |          | 103.60   | 103.60    |           |
| 第二年    |          | 103.60   | 103.60    |           |
| 第三年    |          | 103.60   | 103.60    |           |
| 第四年    |          | 103.60   | 103.60    |           |
| 第五年    |          | 103.60   | 103.60    |           |
| 第六年    |          | 103.60   | 103.60    |           |
| 第七年    | 2,800.00 | 103.60   | 2,903.60  |           |
| 小计     | 2,800.00 | 725.20   | 3,525.20  |           |
| 存量债券   | 6,800.00 | 1,429.12 | 8,229.12  |           |
| 合计     | 9,600.00 | 2,154.32 | 11,754.32 | 18,046.02 |
| 本息覆盖倍数 |          |          |           | 1.54      |

表 1-2：周村区北郊镇固玄店村棚户区改造项目参考近几年项目周边地块成交情况计算土地价格的本息覆盖倍数：

单位：万元

| 年度     | 融资本息支付    |          |           | 项目收益      |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|
|        | 本金        | 利息       | 本息合计      |           |
| 第一年    |           | 218.30   | 218.30    |           |
| 第二年    |           | 218.30   | 218.30    |           |
| 第三年    |           | 218.30   | 218.30    |           |
| 第四年    |           | 218.30   | 218.30    |           |
| 第五年    |           | 218.30   | 218.30    |           |
| 第六年    |           | 218.30   | 218.30    |           |
| 第七年    | 5,900.00  | 218.30   | 6,118.30  |           |
| 小计     | 5,900.00  | 1,528.10 | 7,428.10  |           |
| 存量债券   | 13,300.00 | 2,776.62 | 16,076.62 |           |
| 后续债券   | 1,100.00  | 284.90   | 1,384.90  |           |
| 合计     | 20,300.00 | 4,589.62 | 24,889.62 | 33,028.20 |
| 本息覆盖倍数 |           |          |           | 1.33      |

表 1-3: 周村区南闫村城边村改造项目参考近几年项目周边地块成交情况计算土地价格的本息覆盖倍数:

单位: 万元

| 年度     | 融资本息支付    |          |           | 项目收益      |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|
|        | 本金        | 利息       | 本息合计      |           |
| 第一年    |           | 81.40    | 81.40     |           |
| 第二年    |           | 81.40    | 81.40     |           |
| 第三年    |           | 81.40    | 81.40     |           |
| 第四年    |           | 81.40    | 81.40     |           |
| 第五年    |           | 81.40    | 81.40     |           |
| 第六年    |           | 81.40    | 81.40     |           |
| 第七年    | 2,200.00  | 81.40    | 2,281.40  |           |
| 小计     | 2,200.00  | 569.80   | 2,769.80  |           |
| 存量债券   | 2,000.00  | 408.80   | 2,408.80  |           |
| 后续债券   | 20,300.00 | 5,257.70 | 25,557.70 |           |
| 合计     | 24,500.00 | 6,236.30 | 30,736.30 | 37,493.57 |
| 本息覆盖倍数 |           |          |           | 1.22      |

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本期债券项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为淄博市周村区棚改提供足够的资金支持，保证淄博市周村区棚改项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，满足本期债券还本付息要求。

本专项评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

二〇二二年六月一日

## 附件：2022年山东省政府棚改专项债券（五期）-2022年山东省政府专项债券（二十八期）淄博市周村区棚改（含3个项目）项目收益与融资平衡专项评价说明

重要提示:本资金平衡测算评价说明是基于一定假设和估计基础上编制的，但测算所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以淄博市周村区3个棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2022年淄博市周村区棚户区改造项目土地出让收益预测表。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

（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）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目实施单位基本情况

1. 周村区礼官村片区棚户区改造项目实施单位情况：

单位名称：淄博周村城市建设发展有限公司

统一社会信用代码：913703066894591605 1-1

单位住所：周村区正阳路2959号

法定代表人：朱东升

注册资本：18600 万元

经营年限：2009 年 4 月 30 日至 2059 年 4 月 29 日

主营业务：供排水及管网的投资建设；城市道路的投资建设及相关产业经营；参与城市的旧城、旧村改造和房地产开发；城市开发建设和基础设施及其相关项目的投资建设；农业、农村、水利基础设施建设。

2. 周村区北郊镇固玄店村棚户区改造项目实施单位情况：

单位名称：淄博市周村区北郊镇人民政府

统一社会信用代码：11370306004220174R

单位住所：淄博市周村区北郊镇创业广场 1 号楼

法定代表人：魏巍

3. 周村区南闫村城边村改造项目实施单位情况：

单位名称：淄博周村城市建设发展有限公司

统一社会信用代码：913703066894591605 1-1

单位住所：周村区正阳路 2959 号

法定代表人：朱东升

注册资本：18600 万元

经营年限：2009 年 4 月 30 日至 2059 年 4 月 29 日

主营业务：供排水及管网的投资建设；城市道路的投资建设及相关产业经营；参与城市的旧城、旧村改造和房地产开发；城市开发建设和基础设施及其相关项目的投资建设；农业、农村、水利基础设施建设。

## （二）项目概况

### 1、项目概况

周村区礼官村片区棚户区改造项目位于小房村西，南邻开发区卫生院，北接蒋家村棚户区改造项目用地，东侧为小房村耕地，西侧为丝绸路。该项目可腾空出让土地 476 亩，腾空土地四至范围为东至正阳路、西至丝绸路、南至中润大

道、北至新 309 国道，土地性质为工业用地。项目规划用地面积 2.107 万平方米（合 31.60 亩）；总建筑面积 4.077 万平方米，拟新建住宅建筑面积 2.673 万平方米、公共建筑 2500 平方米、地下车库及储藏室建筑面积为 1.154 万平方米；提供安置住宅 220 套。该项目基础设施建设内容包括项目室外自来水管道的工程、雨污水管道工程、消防管道工程、供暖工程、燃气管道工程、小区内道路工程、小区电缆工程、弱电工程和小区绿化工程等。项目建设期为 2018 年 2 月-2022 年 6 月。

周村区北郊镇固玄店村棚户区改造项目建设地点位于固玄店村旧村址南、柳园路以东，中润大道以北。该项目可腾空土地面积 105.4 亩，可出让土地面积 105.4 亩，地块一可腾空土地面积 70 亩，四至范围为仇套村以东、韩套村耕地以西、贵州神奇项目以南、张店区周家村以北，地块二可腾空土地面积 35.4 亩，四至范围为中润大道以南，姜萌路以东，职业学院西校区以东，和家村以北，土地性质为城镇住宅用地。该项目可建设用地面积 11.42hm<sup>2</sup>（171.3 亩），总建筑面积 17.24 万 m<sup>2</sup>，主要建设内容包括 11F 住宅楼 23 栋（1#-23#），3F 配套公建 2 栋（1#综合办公楼、社区服务中心、文体活动中心、物业管理，2#配套公建），3F 幼儿园一栋（3#），4F 老年公寓一栋（4#），2F 配套公建一栋（5#），地下储藏室、地下车库等配套设施。其中地上建筑面积 12.82 万 m<sup>2</sup>，包括住宅楼 11.36 万 m<sup>2</sup>，公建 1.46 万 m<sup>2</sup>（老年公寓 0.38 万 m<sup>2</sup>（住宿人数 150 人、职工人数 12 人）、幼儿园 0.28 万 m<sup>2</sup>（幼儿园 6 个班，学生人数 180 人、职工人数 20 人）、社区服务中心 0.08 万 m<sup>2</sup>、物业管理 0.10 万 m<sup>2</sup>、其他第三产业服务设施 0.62 万 m<sup>2</sup>）；地下建筑面积 4.42 万 m<sup>2</sup>，包括地下车库 2.48 万 m<sup>2</sup>，储藏室 1.94 万 m<sup>2</sup>。居住总套数 1100 套，居住人口 920 人，停车位 911 个。项目建设期限为 2017 年 3 月至 2022 年 9 月。

周村区南闫村城边村改造项目位于现状小房村居民点北侧，职业中专以东，正阳路以西，城北路以南。该项目可腾空面积 426 亩，可出让土地面积 426 亩。地块一用地性质为住宅用地，用地面积 100 亩，土地四至范围：东至丝绸路，西至东门路，南至乡村道路，北至城北路；地块二用地性质为工业用地，用地面积 326 亩，土地四至范围为：东至南闫村村内道路、西至淦河、南至新华大道、北至蒋家村边界。该项目规划用地面积 4.983 万平方米（合 74.74 亩）；总建筑面积 10.5036 万平方米，拟新建住宅建筑面积 6.646 万平方米、公共建筑 3656 平方米、地下车库及储藏室建筑面积为 3.492 万平方米；规划安置户数 570 套，户均人口 3.0，规划安置人口 1710 人；建筑密度为 20.3%，容积率为 1.41，绿地率为 36.0%。

项目的基础设施配套建设工程主要包括项目室外自来水管道的工程、雨污水管道工程、消防管道工程、供暖供回水工程、燃气管道工程、小区内道路工程、小区电缆工程、弱电工程和小区绿化工程等。项目建设期为 2019 年 6 月-2023 年 6 月。

## 2、投资估算与资金筹措方式

淄博市周村区本次融资涉及 3 个棚户区改造项目，项目总投资为 10.89 亿元，项目资金筹措方式为项目资本金和政府专项债券。其中：周村区礼官村片区棚户区改造项目总投资 1.91 亿元，项目资本金比例 49.74%，即项目资本金 0.95 亿元，项目资本金由政府统筹安排，剩余 0.96 亿元通过发行政府专项债券的方式筹集，其中通过 2021 年山东省政府专项债券（三十三期）融资 0.20 亿元，通过 2022 年山东省政府专项债券（十期）融资 0.28 亿元，通过 2022 年山东省政府专项债券（二十二期）融资 0.20 亿元，本次拟发行专项债券 0.28 亿元。周村区北郊镇固玄店村棚户区改造项目总投资 4.07 亿元，项目资本金比例 50.11%，即项目资本金 2.04 亿元，项目资本金由政府统筹安排，剩余 2.03 亿元通过发行政府专项债券的方式筹集，其中通过 2022 年山东省政府专项债券（十期）融资 0.83 亿元，通过 2022 年山东省政府专项债券（二十二期）融资 0.50 亿元，本次拟发行专项债券 0.59 亿元，2022 年拟继续发行专项债券 0.11 亿元。周村区南闫村城边村改造项目总投资 4.91 亿元，项目资本金比例 50.15%，即项目资本金 2.46 亿元，项目资本金由政府统筹安排，剩余 2.45 亿元通过发行政府专项债券的方式筹集，通过 2022 年山东省政府专项债券（二十二期）融资 0.20 亿元，本次拟发行专项债券 0.22 亿元，2022 年拟继续发行专项债券 2.03 亿元。

周村区礼官村片区棚户区改造项目、周村区北郊镇固玄店村棚户区改造项目、周村区南闫村城边村改造项目目前正在实施中，项目建设中根据资金需求及融资进度、成本等变化进行科学、合理的调整。

## 3、资金平衡

按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等规定进行棚改项目发行使用管理，以上地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入将专项用于偿还债券本息。

### （三）项目收益及现金流入预测项目说明

#### 1. 土地出让价格预测

经查询淄博市土地出让信息，自 2019 年至今，选取淄博市周村区出让地块 20 宗：其中周村区礼官村片区棚户区改造项目周边地块 5 宗，周村区北郊镇固玄店村棚户区改造项目周边地块 5 宗，周村区南闫村城边村改造项目周边地块 10 宗。本次评价参考上述 20 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

(1) 周村区礼官村片区棚户区改造项目周边土地出让情况表：

| 宗地编号                 | 位置                      | 用途 | 面积<br>(亩) | 成交日期       | 成交价<br>(万元) |
|----------------------|-------------------------|----|-----------|------------|-------------|
| 周村区 2020 (增量) -006 号 | 周村区丝绸路以东、309 国道以南、礼官村以西 | 工业 | 3.13      | 2020-4-16  | 98.00       |
| 周村区 2020(增量) —005 号  | 周村区丝绸路以东、309 国道以南、礼官村以西 | 工业 | 20.80     | 2020-4-16  | 645.00      |
| 周村区 2020 (存量) -002 号 | 周村区恒星路以北、永安路以东、淦河以西     | 工业 | 108.38    | 2020-12-24 | 2,985.00    |
| 周村区 2020 (增量) -033 号 | 周村区丝绸路以西、淄博新达钢构工程有限公司以南 | 工业 | 99.86     | 2020-9-21  | 4,396.00    |
| 周村区 2020 (存量) -007 号 | 周村区东门路以西、淄博泰鼎机械科技有限公司以东 | 工业 | 28.51     | 2021-1-25  | 2,279.00    |

(2) 周村区北郊镇固玄店村棚户区改造项目周边土地出让情况表：

| 宗地编号                  | 位置                                | 用途     | 面积<br>(亩) | 成交日期       | 成交价<br>(万元) |
|-----------------------|-----------------------------------|--------|-----------|------------|-------------|
| 淄博市 2019 (增量) -储经 003 | 淄博经济开发区滨河路以南、规划支路以东、规划支路以西        | 城镇住宅用地 | 53.66     | 2019-09-02 | 15,761.00   |
| 周村区 2021 (增量) -020    | 周村区北郊镇规划支路以东、人民路以南、广州路以西、孝妇河北     | 城镇住宅用地 | 109.131   | 2021-11-17 | 44,206.00   |
| 周村区 2021 (存量) -015    | 周村区北郊镇姜萌路以西、和平路以南                 | 城镇住宅用地 | 50.352    | 2021-12-20 | 20,090.00   |
| 淄博市 2019 (增量) -储经 021 | 淄博经济开发区学院东路以西、规划次干路以北、淄博职业学院以东、以南 | 城镇住宅用地 | 190.185   | 2020-01-03 | 56,511.00   |

| 宗地编号                 | 位置                           | 用途          | 面积<br>(亩) | 成交日期       | 成交价<br>(万元) |
|----------------------|------------------------------|-------------|-----------|------------|-------------|
| 淄博市 2019 (增量)-储经 019 | 淄博经济开发区深圳路以东、滨河路以南、规划支路以北、以西 | 零售商业、城镇住宅用地 | 100.39    | 2019-12-28 | 29,585.00   |

(3) 周村区南闫村城边村改造项目周边土地出让情况表:

| 宗地编号                                     | 位置                          | 用途      | 面积<br>(亩) | 成交日期       | 成交价<br>(万元) |
|------------------------------------------|-----------------------------|---------|-----------|------------|-------------|
| 周村区 2021 (增量)-006 号                      | 周村区陈桥路以南、正阳路以西              | 城镇住宅用地  | 90.33     | 2021-5-10  | 23,575.00   |
| 周村区 2020 (存量)-005 号                      | 周村区电厂路以北、唐槐街以西              | 城镇住宅、商业 | 9.41      | 2021-1-4   | 2,874.00    |
| 周村区 2019 (存量)-017 号                      | 城北路街道新民村道路以南、富民路以北、丝绸路以东    | 城镇住宅用地  | 9.86      | 2021-1-18  | 3,401.00    |
| 周村区 2020 (增量)-030 号                      | 周村区新民村住宅楼以东、政府储备土地以南、规划道路以西 | 城镇住宅用地  | 20.82     | 2020-8-13  | 5,020.00    |
| 周村区 2021 (增量)-005 号                      | 周村区陈桥路以南、正阳路以西              | 城镇住宅用地  | 102.05    | 2021-5-10  | 26,635.00   |
| 370306005211GBO0024[周村区 2020 (增量)-006 号] | 周村区丝绸路以东、309 国道以南、礼官村以西     | 工业      | 3.13      | 2020-4-16  | 98.00       |
| 370306005202GBO0021[周村区 2020(增量)-005 号]  | 周村区丝绸路以东、309 国道以南、礼官村以西     | 工业      | 20.80     | 2020-4-16  | 645.00      |
| 370306005205GBO0036[周村区 2020 (存量)-002 号] | 周村区恒星路以北、永安路以东、淦河以西         | 工业      | 108.38    | 2020-12-24 | 2,985.00    |
| 370306005202GBO0016[周村区 2020 (增量)-033 号] | 周村区丝绸路以西、淄博新达钢构工程有限公司以南     | 工业      | 99.86     | 2020-9-21  | 4,396.00    |
| 370306004006GBO0088[周村区 2020 (存量)-007 号] | 周村区东门路以西、淄博泰鼎机械科技有限公司以东     | 工业      | 28.51     | 2021-1-25  | 2,279.00    |

## 2. 土地出让收益预测

(1) 周村区礼官村片区棚户区改造项目按融资开始日起七年内全部完成国有土地挂牌交易：

单位：万元

| 序号 | 项目                | 地块一       | 合计        |
|----|-------------------|-----------|-----------|
| 一  | 出让土地回款            | 18,995.81 | 18,995.81 |
| 二  | 用于资金平衡土地相关收益      | 18,046.02 | 18,046.02 |
| 1  | 土地出让收入            | 18,995.81 | 18,995.81 |
| 2  | 国有土地收益基金(1*5%)    | 949.79    | 949.79    |
| 3  | 用于资金平衡土地相关收益(1-2) | 18,046.02 | 18,046.02 |

(2) 周村区北郊镇固玄店村棚户区改造项目按融资开始日起七年内全部完成国有土地挂牌交易：

单位：万元

| 序号 | 项目                | 地块一       | 地块二       | 合计        |
|----|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| 一  | 出让土地回款            | 23,089.72 | 11,676.80 | 34,766.53 |
| 二  | 用于资金平衡土地相关收益      | 21,935.24 | 11,092.96 | 33,028.20 |
| 1  | 土地出让收入            | 23,089.72 | 11,676.80 | 34,766.53 |
| 2  | 国有土地收益基金(1*5%)    | 1,154.49  | 583.84    | 1,738.33  |
| 3  | 用于资金平衡土地相关收益(1-2) | 21,935.24 | 11,092.96 | 33,028.20 |

(3) 周村区南闫村城边村改造项目按融资开始日起七年内全部完成国有土地挂牌交易：

单位：万元

| 序号 | 项目                | 地块一       | 地块二       | 合计        |
|----|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| 一  | 出让土地回款            | 26,457.18 | 13,009.74 | 39,466.91 |
| 二  | 用于资金平衡土地相关收益      | 25,134.32 | 12,359.25 | 37,493.57 |
| 1  | 土地出让收入            | 26,457.18 | 13,009.74 | 39,466.91 |
| 2  | 国有土地收益基金(1*5%)    | 1,322.86  | 650.49    | 1,973.35  |
| 3  | 用于资金平衡土地相关收益(1-2) | 25,134.32 | 12,359.25 | 37,493.57 |

根据上述测算，2022年淄博市周村区棚改（含3个项目）项目参考近几年项目周边地块成交情况计算土地价格时，用于资金平衡土地相关收益为88,567.79万元。

#### （四）还本付息的测算

经上述测算，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的淄博市周村区3个棚户区改造项目，土地挂牌出让价格参考近几年项目周边地块成交情况，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

### 四、使用限制

- 1、本评价报告出具的意见，是对2022年淄博市周村区棚改（含3个项目）项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。
- 2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
- 3、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业的注册会计师无关。



统一社会信用代码

91110105592343655N

此件仅供业务报告使用，复印无效

# 营业执照

(副本)  
(20-1)



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多信息、  
备案、许可、监  
管信息

名称 致同会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

法定代表人 李惠琦

经营范围 审计企业会计报表，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、增资减资、清算、债务重组等事宜中的审计业务，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；法律、法规规定的其他业务。（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；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；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。）

成立日期 2010年12月22日

合伙期限 2011年12月23日至 长期

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层



登记机关

2022年03月10日

<https://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。

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0014469

此件仅用于业务报告使用, 复印无效

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》。

会计师事务所

执业证书

名称: 普合伙会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 惠琦

主任会计师: 惠琦

经营场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010156

批准执业文号: 京财会许可[2011]0130号

批准执业日期: 2011年12月13日

发证机关: 北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

此件仅供业务报告使用，复印无效

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

张明华

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

19 年 12 月 10 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

张明华

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

19 年 12 月 10 日  
/y /m /d

何峰

男

1983-01-23

山东注册会计师协会

373321650123001

姓名  
Full name

性别  
Sex

出生日期  
Date of birth

工作单位  
Working unit

身份证号码  
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:  
No. of Certificate

370300010008

批准注册协会: 山东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 年 01 月 16 日  
Date of issuance /y /m /d



年 月 日  
/y /m /d

此件仅供业务报告使用，复印无效

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

山东省注册会计师协会  
事务所  
CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
19年 8月 1日  
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

山东省注册会计师协会  
事务所  
CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
19年 8月 12日  
/y /m /d

10

注册会计师事务所(特等) 370783106311304861  
姓名 性别 出生日期 工作单位 身份证号码  
Full name Sex Date of birth Working unit Identity card No.  
1911-30  
370783106311304861



此件与原件一致 再次复印无效

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：110101300388  
No. of Certificate

批准注册协会：山东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2014年 10月 28日  
Date of Issuance /y /m /d



年 月 日  
/y /m /d