

**2026 年山东省政府专项债券（五十二
期）淄博市张店区完整社区建设项目
（片区一）
项目收益与融资平衡专项评价报告**

2026 年 08 月



2026 年山东省政府专项债券（五十二期）淄博市张店区完整社区建设项目（片区一） 项目收益与融资平衡专项评价报告

致同专字（2026）第 371C018221 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

张店区完整社区建设项目（片区一）



2、立项单位

单位名称：淄博市张店区昌熙城市更新有限公司

统一社会信用代码：91370303MABQ1JMF05

法定代表人：崔凯

注册资本：20000 万（元）

注册地址：山东省淄博市张店区马尚街道办事处汇文路 9 号沿街公建房 5 层 503 室

成立日期：2022-05-31

经营范围：一般项目：土地整治服务；城乡市容管理；房屋拆迁服务；土地使用权租赁；城市绿化管理；城市公园管理；园林绿化工程施工；工程管理服务；园区管理服务；停车场服务；物业管理；市政设施管理；机械设备租赁；房地产咨询；房地产评估；非居住房地产租赁；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）
许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；公路管理与养护。（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）。

3、项目规划审批

2026 年 01 月 09 日，项目单位通过山东省投资项目在线监管审批平台完成备案，项目代码 2601-370303-89-01-758679。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于张店区马尚、和平、车站 3 个街道办事处辖区。改造面积 41.69 万平方米，4777 户。改造内容包括：便民市场、特色餐饮等生活配套服务设施、老旧小区改造（拆违拆临、公共部位建筑物修缮公共部位、水电暖改造、排水管网更新、强弱电管线规整下地、道路升级、公共照明、划设停车位、安装非机动车停车棚及充电桩、完善消防、安防、环境卫生设施、便民服务设施、智能化门禁设施、宣传栏、屋面防水）等。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2026 年 6 月至 2028 年 6 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、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 25,016.52 万元，其中，项目单位自有资金 12,516.52 万元，已发行专项债



券 10,000.00 万元，本期拟发行专项债券 2,500.00 万元。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。

项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	25,016.52	100.00%	
一、资本金	12,516.52	50.03%	
（一）自有资金	12,516.52		
（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）	12,500.00	49.97%	
（一）已发行专项债券	10,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	2,500.00		
（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

本项目预期产生的现金流入主要来源于地上车位租赁现金流入、充电服务费现金流入等。

1、地上车位租赁现金流入

本项目拟改造公共车位数量 3032 个，地上车位租赁收入包括地上停车费用与停车服务费，其中地上停车费用为 150 元/车位·月，停车服务费为 30 元/车位·月。运营期车位出租率第一年为 50%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年为 85%，第五年及以后为 90%。

2、充电服务费现金流入

本项目拟新增新能源机动车充电桩共计 222 个。每个桩每天有效利用充电时间暂按 6 小时估算，每桩每小时充电 60 kWh，充电服务费拟为 0.5 元/kWh。使用率第一年为 50%，第二年为 65%，第三年为 75%，第四年为 85%，第五年为 90%，第六年及以后为 95%。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括外购原材料费、工资及福利费、燃料及动力费、委托运营成本、管理费、修理费等。



1、外购原材料费

外购原材料费用按地上车位租赁收入的 3%考虑。

2、工资及福利费

本项目配备职工 20 人，人员基本工资按照 4000 元/人/月进行计算，福利费用按照工资的 14%计算，人员支出按每 5 年增长 5%进行考虑。

3、燃料及动力费

本项目运营过程中产生的燃料动力费用主要为新增照明及监控用电、绿化道路喷洒及工作人员用水等成本。电力按 0.5469 元/ kWh 进行测算，水费按 3.225 元/m³进行测算。

4、委托运营成本

本项目充电桩服务费委托城开数字产业建设运营（山东）有限公司代为收取，根据委托运营协议委托运营成本按充电服务收入的 15%计提。

5、管理费

本项目管理费用按年工资总额的 50%进行预测。

6、修理费

年修理费用按固定资产原值的 0.07%计取。

（三）应付本息情况

本项目 2026 年 6 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.41%；本期拟发行专项债券 2,500.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%。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。

（1）本项目 2026 年 6 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 30 年，利率 4.50%，专项债券还本付息情况如下：

专项债券还本付息情况表（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2026 年	-	10,000.00		10,000.00	2.41%	120.50	120.50
2027 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00



债券存续期	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2031 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2041 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2042 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2043 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2044 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2045 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2046 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2047 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2048 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2049 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2050 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2051 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2052 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2053 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2054 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2055 年	10,000.00			10,000.00	2.41%	241.00	241.00
2056 年	10,000.00		10,000.00	-	2.41%	120.50	10,120.50
合计		10,000.00	10,000.00			7,230.00	17,230.00

(2) 本项目本期拟发行专项债券 2,500.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，专项债券还本付息情况如下：

专项债券还本付息情况表（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2026 年	-	2,500.00		2,500.00	4.50%		-
2027 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2028 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50



债券存续期	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2029 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2030 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2031 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2032 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2033 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2034 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2035 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2036 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2037 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2038 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2039 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2040 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2041 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2042 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2043 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2044 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2045 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2046 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2047 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2048 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2049 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2050 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2051 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2052 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2053 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2054 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2055 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
2056 年	2,500.00		2,500.00	-	4.50%	112.50	2,612.50
合计		2,500.00	2,500.00			3,375.00	5,875.00

(四) 项目资金平衡测算表

项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—	-							
经营活动收入	A	53,205.36	-	-	1,056.73	1,406.49	1,617.84	1,796.44	1,902.11
经营活动支出	B	11,730.84	-	-	302.33	339.08	362.93	385.78	397.70
支付的各项税费	C	4,584.33	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	36,890.19	-	-	754.40	1,067.41	1,254.91	1,410.66	1,504.41
二、投资活动产生的现金	—	-							
建设成本支出	E	24,365.77	13,162.50	7,066.52	4,136.75	-	-	-	-
流动资金支出	F	650.75	120.50	353.50	176.75	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-25,016.52	-13,283.00	-7,420.02	-4,313.50	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-							
资本金 (自有资金)	H	12,516.52	783.00	7,420.02	4,313.50	-	-	-	-
专项债券	I	12,500.00	12,500.00	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-							
偿还债券本金	K	12,500.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-							
支付债券利息	M	9,954.25	-	-	176.75	353.50	353.50	353.50	353.50
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	2,562.27	13,283.00	7,420.02	4,136.75	-353.50	-353.50	-353.50	-353.50
四、期初现金	P		-	-	-	577.65	1,291.56	2,192.97	3,250.13
期内现金变动	Q=D+G+O		-	-	577.65	713.91	901.41	1,057.16	1,150.91
五、期末现金	R=P+Q		-	-	577.65	1,291.56	2,192.97	3,250.13	4,401.03

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	1,975.03	1,975.03	1,975.03	1,975.03	1,975.03	1,975.03	1,975.03	1,975.03
经营活动支出	B	416.51	416.51	416.51	416.51	416.51	424.78	424.78	424.78
支付的各项税费	C	-	-	-	42.68	42.68	40.69	250.36	266.74
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,558.52	1,558.52	1,558.52	1,515.84	1,515.84	1,509.57	1,299.90	1,283.51
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J								
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	353.50	353.50	353.50	353.50	353.50	353.50	353.50	353.50
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	-353.50	-353.50	-353.50	-353.50	-353.50	-353.50	-353.50	-353.50
四、期初现金	P	4,401.03	5,606.05	6,811.08	8,016.10	9,178.44	10,340.78	11,496.85	12,443.25
期内现金变动	Q=D+G+O	1,205.02	1,205.02	1,205.02	1,162.34	1,162.34	1,156.07	946.40	930.01
五、期末现金	R=P+Q	5,606.05	6,811.08	8,016.10	9,178.44	10,340.78	11,496.85	12,443.25	13,373.26

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	1,975.03	1,975.03	1,975.03	1,975.03	1,975.03	1,975.03	1,975.03	1,975.03
经营活动支出	B	424.78	424.78	433.46	433.46	433.46	433.46	433.46	442.57
支付的各项税费	C	266.74	266.74	264.31	264.31	264.31	264.31	264.31	261.77
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,283.51	1,283.51	1,277.26	1,277.26	1,277.26	1,277.26	1,277.26	1,270.69
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J								
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	353.50	353.50	353.50	353.50	353.50	353.50	353.50	353.50
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	-353.50	-353.50	-353.50	-353.50	-353.50	-353.50	-353.50	-353.50
四、期初现金	P	13,373.26	14,303.27	15,233.28	16,157.04	17,080.80	18,004.56	18,928.33	19,852.09
期内现金变动	Q=D+G+O	930.01	930.01	923.76	923.76	923.76	923.76	923.76	917.19
五、期末现金	R=P+Q	14,303.27	15,233.28	16,157.04	17,080.80	18,004.56	18,928.33	19,852.09	20,769.28

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	1,975.03	1,975.03	1,975.03	1,975.03	1,975.03	1,975.03	1,975.03	-
经营活动支出	B	442.57	442.57	442.57	442.57	452.14	452.14	452.14	-
支付的各项税费	C	261.77	261.77	261.77	261.77	259.09	259.09	259.09	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,270.69	1,270.69	1,270.69	1,270.69	1,263.80	1,263.80	1,263.80	-
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	-	-	-	-	-	-	-	
专项债券	I	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J								
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-	-	12,500.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	353.50	353.50	353.50	353.50	353.50	353.50	353.50	233.00
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	-353.50	-353.50	-353.50	-353.50	-353.50	-353.50	-353.50	-12,733.00
四、期初现金	P	20,769.28	21,686.47	22,603.66	23,520.85	24,438.05	25,348.34	26,258.64	27,168.94
期内现金变动	Q=D+G+O	917.19	917.19	917.19	917.19	910.30	910.30	910.30	-12,733.00
五、期末现金	R=P+Q	21,686.47	22,603.66	23,520.85	24,438.05	25,348.34	26,258.64	27,168.94	14,435.94



(五) 本息覆盖倍数

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	2,500.00	3,375.00	5,875.00	
已发行债券	10,000.00	7,230.00	17,230.00	
后续拟发行债券				36,890.19
银行贷款				
融资合计	12,500.00	10,605.00	23,105.00	
覆盖倍数				1.60

张店区完整社区建设项目(片区一)项目可用于资金平衡的息前净现金流为 36,890.19 万元,融资本息合计 23,105.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.60。

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。

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·北京

二〇二六年八月十三日



此件仅供业务报告使用，复印无效

营业执照

统一社会信用代码

91110105592343655N

(副本)(20-1)



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 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 5235 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2011 年 12 月 22 日

执行事务合伙人 李惠琦

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

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、清算事宜中的审计业务，出具具
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。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经
批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；
不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



登记机关

2025 年 12 月 08 日

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过

<http://www.gsxt.gov.cn>

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

证书序号: 0014469

此件仅用于业务报告使用, 复印无效



会计师事务所
执业证书



名称: 普通合伙企业 (特殊普通合伙)

首席合伙人:

主任会计师:

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

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:

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