

**2026 年山东省政府专项债券（六十八
期）淄博市市本级淄博火车站北广场福
连片区城市更新
项目收益与融资平衡专项评价报告**

2026 年 09 月





2026 年山东省政府专项债券（六十八期）淄博市市本级淄博火车站北广场福连片区城市更新项目收益与融资平衡专项评价报告

致同专字（2026）第 371C019303 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

淄博火车站北广场福连片区城市更新项目

2、立项单位





项目单位：淄博市齐荣产业发展有限公司

统一社会信用代码：91370303MA9518JM67

法定代表人：马建

注册地址：山东省淄博市张店区房山镇华光路 366 号科创大厦 A 座 2112 室

注册时间：2021 年 09 月 29 日

注册资本：315530.34 万元

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：企业总部管理；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁；土地整治服务；园区管理服务。（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）许可项目：房地产开发经营。（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 2 月 13 日，取得山东省建设项目备案证明，备案文号：2602-370303-89-01-177768。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于淄博市张店区东二路以东、东四路以西、杏园东路以南、胶济铁路以北。项目拆除原有建筑，拆除原房屋用地面积 402213.42m²。新建建筑面积 214835.20m²，其中地上建筑面积 148880.00m²，地下建筑面积 65955.20m²。该项目主要建设安置房和配套用房及小区内道路、管网、照明等。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2026 年 5 月至 2028 年 5 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。其中，项目单位自有资金 207,455.00 万元，本期拟发行专项债券 54,000.00 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	261,455.00	100.00%	
一、资本金	207,455.00	79.35%	





资金来源	金额（万元）	占比	备注
（一）自有资金	207,455.00		
（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）	54,000.00	20.65%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	54,000.00		
（三）后续拟发行专项债券			
（四）城中村专项借款			

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，该项目预期产生的现金流入主要来源于腾空土地出让现金流入。

项目可腾空土地面积 472.19 亩，可出让土地面积 205.65 亩。其中可出让住宅用地面积 171.3 亩。其中，ZD14-14-01-01 地块面积 67.5 亩，腾空土地四至范围为东至东四路，西至洪沟东街，南至杏园南路，北至杏园东路。ZD14-14-02-05 地块面积 51.6 亩，腾空土地四至范围为东至东四路，西至洪沟东街，南至胶济铁路，北至杏园南路。ZD14-13-01-01 地块面积 52.2 亩，腾空土地四至范围为东至杏园东路南五巷，西至东三路，南至杏园南路，北至杏园南街。上述地块土地性质为住宅用地。

可出让商业用地面积 34.35 亩。其中，ZD14-12-03-07 地块面积 18.75 亩，腾空土地四至范围为东至杏园东路南五巷，西至东三路，南至胶济铁路，北至杏园南路。ZD14-12-03-03 地块面积 15.6 亩，腾空土地四至范围为东至学东路，西至东二路，南至胶济铁路，北至杏园南路。上述地块土地性质为商业用地。

1. 土地出让价格预测

依据淄博市自然资源局的土地交易信息，查询淄博市公开土地交易信息，选取项目周边地块 9 宗，并根据 9 宗土地的土地性质对出让的平均价格进行预测。具体如下表：



住宅用地挂牌出让土地统计表

宗地编号	位置	用途	面积 (亩)	成交日期	成交价 (万元)
370303003005GB000 19W00000000[张店 区 2024(存量)-008 号]	洪沟路以南, 东一路 以西, 杏园东路以北	城镇住宅用 地	23.44	2024-3-1	11,485.00
370303003001GB000 82W00000000[张店 区 2025(存量)-004 号]	张店区金晶大道以 东, 和平路以南,新华 街以西, 洪沟路以北	城镇住宅用 地	24.25	2025-10-1	11,884.00
370303003001GB000 81W00000000[张店 区 2025(存量)-002 号]	新华街以东, 和平路 以南, 东一路以西, 洪沟路以北	城镇住宅用 地	30.11	2025-8-1	14,750.00
370303003001GB000 76W00000000[张店 区 2025(存量)-006 号]	新华街以东, 新村路 以南, 东一路以西, 和平路以北	城镇住宅用 地	46.61	2025-12-1	22,830.00
370303003013GB000 98W00000000[张店 区 2025(存量)-001 号]	张店区杏园东路以 南, 东二路以西, 杏 园南路以北, 保安街 以东	城镇住宅用 地	30.48	2025-5-1	14,924.00

商业用地挂牌出让土地统计表

宗地编号	位置	用途	面积 (亩)	成交日期	成交价 (万元)
370303001011GB000 62[淄博市 2021(存 量)-储张 016]号	张店区柳泉路以东、 规划支路以南、张南 路以西、王舍路以北	商业商务用 地	8.61	2021-11-30	3,105.00
370303004014GB000 30[淄博市 2021(存 量)-张 005 号]	张店区西四路以东、 和平路以南、柳泉路 以西、胶济铁路以北	商业用地	6.13	2022-5-1	3,404.00
370303001011GB000 64W00000000 淄博 市 2022 (增量) - 张 001 号	张店区王舍路以南, 张南路以西, 张博铁 路以东	商业商务用 地	38.69	2022-10-1	16,402.00
370303001012GB002 93W00000000 淄博 市 2022 (增量) - 张 002 号	张店区王舍路以北, 站西路以西	商业商务用 地	11.44	2022-12-1	4,861.00

2. 土地出让收益预测

按融资开始日起 2029 年前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	地块三
一	出让土地回款	33,064.93	25,276.30	25,570.21





序号	项目	地块一	地块二	地块三
二	用于资金平衡土地相关收益	31,411.68	24,012.49	24,291.70
1	土地出让现金流入	33,064.93	25,276.30	25,570.21
2	国有土地收益基金(1*5%)	1,653.25	1,263.82	1,278.51
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	31,411.68	24,012.49	24,291.70

续表:

序号	项目	地块四	地块五	合计
一	出让土地回款	8,026.89	6,678.37	98,616.71
二	用于资金平衡土地相关收益	7,625.55	6,344.45	93,685.88
1	土地出让现金流入	8,026.89	6,678.37	98,616.71
2	国有土地收益基金(1*5%)	401.34	333.92	4,930.84
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	7,625.55	6,344.45	93,685.88

根据上述测算，淄博火车站北广场福连片区城市更新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 93,685.88 万元。

(三) 应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 54,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 2.85%。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。

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	-	54,000.00		54,000.00	2.85%	-	-
2027 年	54,000.00			54,000.00	2.85%	1,539.00	1,539.00
2028 年	54,000.00			54,000.00	2.85%	1,539.00	1,539.00
2029 年	54,000.00			54,000.00	2.85%	1,539.00	1,539.00
2030 年	54,000.00			54,000.00	2.85%	1,539.00	1,539.00
2031 年	54,000.00			54,000.00	2.85%	1,539.00	1,539.00
2032 年	54,000.00			54,000.00	2.85%	1,539.00	1,539.00
2033 年	54,000.00			54,000.00	2.85%	1,539.00	1,539.00
2034 年	54,000.00			54,000.00	2.85%	1,539.00	1,539.00
2035 年	54,000.00			54,000.00	2.85%	1,539.00	1,539.00
2036 年	54,000.00		54,000.00	-	2.85%	1,539.00	55,539.00
合计		54,000.00	54,000.00			15,390.00	69,390.00



(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
一、经营活动产生的现金	—	-					
经营活动收入	A	93,685.88				46,842.94	46,842.94
经营活动支出	B	-					
支付的各项税费	C	-					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	93,685.88	-	-	-	46,842.94	46,842.94
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	258,377.00	103,542.50	103,043.00	51,791.50		
流动资金支出	F	3,078.00	-	1,539.00	1,539.00		
投资活动现金净流量	G=-E-F	-261,455.00	-103,542.50	-104,582.00	-53,330.50	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金 (自有资金)	H	207,455.00	49,542.50	104,582.00	53,330.50		
专项债券	I	54,000.00	54,000.00				
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	54,000.00			-	-	-
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	12,312.00				1,539.00	1,539.00
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	195,143.00	103,542.50	104,582.00	53,330.50	-1,539.00	-1,539.00
四、期初现金	P		-	-	-	-	45,303.94
期内现金变动	Q=D+G+O		-	-	-	45,303.94	45,303.94
五、期末现金	R=P+Q		-	-	-	45,303.94	90,607.88



(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	A						
经营活动支出	B						
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	-	-	-	-
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	-			-	-	54,000.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00
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	-1,539.00	-1,539.00	-1,539.00	-1,539.00	-1,539.00	-55,539.00
四、期初现金	P	90,607.88	89,068.88	87,529.88	85,990.88	84,451.88	82,912.88
期内现金变动	Q=D+G+O	-1,539.00	-1,539.00	-1,539.00	-1,539.00	-1,539.00	-55,539.00
五、期末现金	R=P+Q	89,068.88	87,529.88	85,990.88	84,451.88	82,912.88	27,373.88



(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	54,000.00	15,390.00	69,390.00	
已发行债券				
后续拟发行债券				93,685.88
银行贷款				
融资合计	54,000.00	15,390.00	69,390.00	
覆盖倍数				1.35

淄博火车站北广场福连片区城市更新项目可用于资金平衡的息前净现金流为 93,685.88 万元, 融资本息合计 69,390.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.35。

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。



中国注册会计师

何峰

中国注册会计师

何峰

370300010008

中国注册会计师

崔晓丽

中国注册会计师

崔晓丽

110101300388

中国·北京

二〇二六年九月十八日





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网址：

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