2026年山东省政府专项债券（八十三期）淄博市张店区周家庄村旧村改造（二期）工程

项目收益与融资平衡专项评价报告

2026年10月

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京26DP967R4V

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京朝阳区建国门外大街 22 号
赛特广场 5 层邮编 100004
电话 +86 10 8566 5588
传真 +86 10 8566 5120

2026 年山东省政府专项债券（八十三期）淄博市张店区周家庄村旧村改造（二期）工程项目收益与融资平衡专项评价报告

致同专字（2026）第 371C020116 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

周家庄村旧村改造（二期）工程

2、立项单位

项目单位：山东省淄博市张店区马尚街道周家庄村村民委员会

统一社会信用代码：54370303B47633809G

法定代表人：张锟

注册地址：张周路以北滨博高速以西

3、项目规划审批

2020年11月9日，淄博市张店区发展和改革局出具《关于张店区马尚镇周家庄村旧村改造（二期）工程核准的意见》（张发改项核（2020）30号）。

2023年12月26日，淄博市张店区发展和改革局出具《关于周家庄村旧村改造（二期）项目变更立项总投资的函》（张发改投资函（2023）16号）。

4、项目规模与主要建设内容

该项目总占地面积38000平方米，总建筑面积131088平方米，其中：地上总建筑面积94510平方米地下总建筑面积36578平方米。安置总户数712户。

其中252户列入了城中村改造计划，其主要建设内容如下：规划用地面积约16405平方米（约合24.61亩），规划总建筑面积51772.14平方米，其中：地上建筑面积35976.57平方米，包括住宅32762.81平方米，配套公建3213.76平方米；地下建筑面积15795.57平方米：建设安置楼3栋，安置用房252套：同步建设配套管网、道路、停车及绿化等公共服务设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2022年2月至2026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、发行专项债券等方式。项目估算总投资为78,000.00万元，项目单位自有资金59,000.00万元，已发行专项债券16,500.00万元，本期拟发行专项债券2,500.00万元。其中，列入城中村改造计划部分估算总投资为27,600.00万元，项目单位自有资金8,600.00万元，已发行专项债券16,500.00万元，本期拟发行专项债券2,500.00万元。本期拟发行专项债券仅用于列入城中村改造计划项目建设。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	78,000.00	100.00%	
一、资本金	59,000.00	75.64%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（一）自有资金	59,000.00		
（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）	19,000.00	24.36%	
（一）已发行专项债券	16,500.00		
（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

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。

本项目预计可腾空土地面积 39.88 亩，可出让土地面积 39.88 亩。腾空土地四至范围为东至周家庄村新村，西至规划道路，南至规划道路，北至规划周家庄新村。上述土地性质为城镇住宅用地。

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 5 宗，并根据 5 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:

宗地编号	位置	用途	面积（亩）	成交日期	成交价（万元）
370303100214GB00052W00000000[淄博市 2023（增量）-张 001 号]	香港路以东、横一路以南、上海路以西、汇文路以北	住宅用地	70.37	2023-10-7	58,037.00
370303100214GB00050W00000000[淄博市 2023（增量）-张 008 号]	香港路以西、横一路以南、天津路以东、汇文路以北	住宅用地	85.00	2024-1-12	61,222.00
370303107201GB90039W00000000[淄博市 2025（增量）-张 004 号]	东至民泰公司用地、南至齐盛路、西至香港路	住宅用地	15.50	2025-12-2	11,788.00
370303107215GB00026W00000000[张店区 2024（增量）-004 号]	济南路以东、人民路以北、汇文路以南	住宅用地	43.47	2024-12-12	30,653.00

宗地编号	位置	用途	面积（亩）	成交日期	成交价（万元）
370303107216GB00018W00000000[张店区 2024（增量）-006 号]	天津路以西、济南路以东、汇文路以北	商住用地	36.79	2024-12-24	21,863.00

2.土地出让收益预测

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	29,150.91	29,150.91
二	用于资金平衡土地相关收益	27,693.36	27,693.36
1	土地出让现金流入	29,150.91	29,150.91
2	国有土地收益基金(1*5%)	1,457.55	1,457.55
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	27,693.36	27,693.36

根据上述测算，周家庄村旧村改造（二期）工程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 27,693.36 万元。

（三）应付本息情况

本项目 2026 年 1 月已发行专项债券 16,500.00 万元，期限 10 年，利率 1.92%；本期拟发行专项债券 2,500.00 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。

（1）本项目 2026 年 1 月已发行专项债券 16,500.00 万元，期限 10 年，利率 1.92%，具体如下:

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	-	16,500.00		16,500.00	1.92%	158.40	158.40
2027 年	16,500.00			16,500.00	1.92%	316.80	316.80
2028 年	16,500.00			16,500.00	1.92%	316.80	316.80
2029 年	16,500.00			16,500.00	1.92%	316.80	316.80
2030 年	16,500.00			16,500.00	1.92%	316.80	316.80
2031 年	16,500.00			16,500.00	1.92%	316.80	316.80
2032 年	16,500.00			16,500.00	1.92%	316.80	316.80
2033 年	16,500.00			16,500.00	1.92%	316.80	316.80
2034 年	16,500.00			16,500.00	1.92%	316.80	316.80

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
2035 年	16,500.00			16,500.00	1.92%	316.80	316.80
2036 年	16,500.00		16,500.00	-	1.92%	158.40	16,658.40
合计		**16,500.00**	**16,500.00**			**3,168.00**	**19,668.00**

（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10年，利率为2.85%，具体如下：

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	-	2,500.00		2,500.00	2.85%		-
2027 年	2,500.00			2,500.00	2.85%	71.25	71.25
2028 年	2,500.00			2,500.00	2.85%	71.25	71.25
2029 年	2,500.00			2,500.00	2.85%	71.25	71.25
2030 年	2,500.00			2,500.00	2.85%	71.25	71.25
2031 年	2,500.00			2,500.00	2.85%	71.25	71.25
2032 年	2,500.00			2,500.00	2.85%	71.25	71.25
2033 年	2,500.00			2,500.00	2.85%	71.25	71.25
2034 年	2,500.00			2,500.00	2.85%	71.25	71.25
2035 年	2,500.00			2,500.00	2.85%	71.25	71.25
2036 年	2,500.00		2,500.00	-	2.85%	71.25	2,571.25
合计		**2,500.00**	**2,500.00**			**712.50**	**3,212.50**

（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	2025 年	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	27,693.36			13,888.35	13,805.02		
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	27,693.36	-	-	13,888.35	13,805.02	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	77,841.60	56,320.00	21,521.60				
流动资金支出	F	158.40		158.40				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-78,000.00	-56,320.00	-21,680.00	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金（自有资金）	H	59,000.00	56,320.00	2,680.00				
专项债券	I	19,000.00		19,000.00				
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	19,000.00				-	-	-
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	3,722.10			388.05	388.05	388.05	388.05
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	55,277.90	56,320.00	21,680.00	-388.05	-388.05	-388.05	-388.05
四、期初现金	P		-	-	-	13,500.30	26,917.26	26,529.21
期内现金变动	Q=D+G+O		-	-	13,500.30	13,416.97	-388.05	-388.05
五、期末现金	R=P+Q		-	-	13,500.30	26,917.26	26,529.21	26,141.16

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	-			-	-	19,000.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	388.05	388.05	388.05	388.05	388.05	229.65
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	-388.05	-388.05	-388.05	-388.05	-388.05	-19,229.65
四、期初现金	P	26,141.16	25,753.11	25,365.06	24,977.01	24,588.96	24,200.91
期内现金变动	Q=D+G+O	-388.05	-388.05	-388.05	-388.05	-388.05	-19,229.65
五、期末现金	R=P+Q	25,753.11	25,365.06	24,977.01	24,588.96	24,200.91	4,971.26

（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	712.50	3,212.50	
已发行债券	16,500.00	3,168.00	19,668.00	
后续拟发行债券				27,693.36
银行贷款				
融资合计	19,000.00	3,880.50	22,880.50	
覆盖倍数				1.21

周家庄村旧村改造（二期）工程项目可用于资金平衡的息前净现金流为27,693.36万元，融资本息合计22,880.50万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.21。

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 赵文琦

中国注册会计师 崔晓丽 110101300388

中国注册会计师 赵文琦 110101561865

中国·北京

二〇二六年十月二十日

此件仅供业务报告使用，复印无效

营业执照

(副 本)(20-1)

统一社会信用代码

91110105592343655N

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）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　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、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；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。）

出　资　额　5235 万元

成立日期　2011 年 12 月 22 日

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　北京市朝阳区市场监督管理局

2025 年 12 月 08 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：[illegible]同会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：[illegible]惠琦

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