

2022 年山东省政府棚改专项债券（一
期）-2022 年山东省政府专项债券（五
期）淄博市临淄区棚改（含 9 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:	110101562022773000115
报告名称:	2022年山东省政府棚改专项债券（一期）-2022年山东省政府专项债券（五期）淄博市临淄区棚改（含9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371C000287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:	专项审计
报告日期:	2022年01月17日
报备日期:	2022年01月17日
签字注册会计师:	何峰(370300010008), 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（一期）-2022年山东省政府专项债券（五期）淄博市临淄区棚改（含9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371C000287号

客户名称： 淄博市财政局

报告日期： 2022-01-17

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



011092022011710755230

报告文号：致同专字（2022）第371C000287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.sdcpacpvfw.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	1-22
附件：项目收益与融资平衡专项评价说明	1-15

2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）-2022 年山东省政府 专项债券（五期）淄博市临淄区棚改（含 9 个项目）项目收 益与融资平衡专项评价报告

致同专字（2022）第 371C000287 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 年淄博市临淄区棚改（含 9 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 年淄博市临淄区棚改（含 9 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《山东省淄博市临淄区稷下街道商王村棚户区（城中村）改造项目项目申请报告》、《临淄区稷下街道办事处孙娄新村二期建设项目可行性研究

报告》、《辛店街道四村居建设项目可行性研究报告》、《辛店街道城南棚户区改造项目项目申请报告》、《临淄区安乐店新村二期建设项目可行性研究报告》、《山东省淄博市临淄区敬仲镇东苇村棚户区改造项目项目申请报告》、《金山镇王寨东村旧村改造建设项目申请报告》、《合里新村还迁工程二期项目申请报告》、《朱台镇中心社区朱北村旧村改造项目申请报告》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

淄博市临淄区本期债券棚户区改造项目 2022 年本期专项债券拟申请 2.52 亿元，后续拟继续申请专项债券 13.74 亿元。前期发行的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	25,200.00		25,200.00	3.70%	932.40
第二年	25,200.00		25,200.00	3.70%	932.40
第三年	25,200.00		25,200.00	3.70%	932.40
第四年	25,200.00		25,200.00	3.70%	932.40
第五年	25,200.00		25,200.00	3.70%	932.40
第六年	25,200.00		25,200.00	3.70%	932.40
第七年	25,200.00	25,200.00	-	3.70%	932.40
合计		25,200.00			6,526.80

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	137,400.00		137,400.00	3.70%	5,083.80
第二年	137,400.00		137,400.00	3.70%	5,083.80
第三年	137,400.00		137,400.00	3.70%	5,083.80
第四年	137,400.00		137,400.00	3.70%	5,083.80
第五年	137,400.00		137,400.00	3.70%	5,083.80
第六年	137,400.00		137,400.00	3.70%	5,083.80
第七年	137,400.00	137,400.00	-	3.70%	5,083.80
合计		137,400.00			35,586.60

3、存量债券应付本息情况

商王村棚户区（城中村）改造项目于 2021 年山东省政府专项债券（十一期）融资 0.30 亿元，利率 3.39%，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	3,000.00		3,000.00	3.39%	101.70
第二年	3,000.00		3,000.00	3.39%	101.70
第三年	3,000.00		3,000.00	3.39%	101.70
第四年	3,000.00		3,000.00	3.39%	101.70
第五年	3,000.00		3,000.00	3.39%	101.70
第六年	3,000.00		3,000.00	3.39%	101.70
第七年	3,000.00	3,000.00	-	3.39%	101.70
合计		3,000.00			711.90

商王村棚户区（城中村）改造项目于 2021 年山东省政府专项债券（十八期）融资 0.30 亿元，利率 3.30%，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	3,000.00		3,000.00	3.30%	99.00
第二年	3,000.00		3,000.00	3.30%	99.00
第三年	3,000.00		3,000.00	3.30%	99.00

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
第四年	3,000.00		3,000.00	3.30%	99.00
第五年	3,000.00		3,000.00	3.30%	99.00
第六年	3,000.00		3,000.00	3.30%	99.00
第七年	3,000.00	3,000.00	-	3.30%	99.00
合计		3,000.00			693.00

商王村棚户区（城中村）改造项目于 2021 年山东省政府专项债券（五十七期）融资 0.45 亿元，利率 3.13%，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	4,500.00		4,500.00	3.13%	140.85
第二年	4,500.00		4,500.00	3.13%	140.85
第三年	4,500.00		4,500.00	3.13%	140.85
第四年	4,500.00		4,500.00	3.13%	140.85
第五年	4,500.00		4,500.00	3.13%	140.85
第六年	4,500.00		4,500.00	3.13%	140.85
第七年	4,500.00	4,500.00	-	3.13%	140.85
合计		4,500.00			985.95

稷下孙娄新村二期于 2021 年山东省政府专项债券（十一期）融资 0.20 亿元，利率 3.39%，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		2,000.00	3.39%	67.80
第二年	2,000.00		2,000.00	3.39%	67.80
第三年	2,000.00		2,000.00	3.39%	67.80
第四年	2,000.00		2,000.00	3.39%	67.80
第五年	2,000.00		2,000.00	3.39%	67.80
第六年	2,000.00		2,000.00	3.39%	67.80
第七年	2,000.00	2,000.00	-	3.39%	67.80
合计		2,000.00			474.60

稷下孙娄新村二期于 2021 年山东省政府专项债券（十八期）融资 0.30 亿元，利率 3.30%，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	3,000.00		3,000.00	3.30%	99.00
第二年	3,000.00		3,000.00	3.30%	99.00
第三年	3,000.00		3,000.00	3.30%	99.00
第四年	3,000.00		3,000.00	3.30%	99.00
第五年	3,000.00		3,000.00	3.30%	99.00
第六年	3,000.00		3,000.00	3.30%	99.00
第七年	3,000.00	3,000.00	-	3.30%	99.00
合计		3,000.00			693.00

稷下孙娄新村二期于 2021 年山东省政府专项债券（五十七期）融资 0.35 亿元，利率 3.13%，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	3,500.00		3,500.00	3.13%	109.55
第二年	3,500.00		3,500.00	3.13%	109.55
第三年	3,500.00		3,500.00	3.13%	109.55
第四年	3,500.00		3,500.00	3.13%	109.55
第五年	3,500.00		3,500.00	3.13%	109.55
第六年	3,500.00		3,500.00	3.13%	109.55
第七年	3,500.00	3,500.00	-	3.13%	109.55
合计		3,500.00			766.85

辛店街道四村居建设项目于 2021 年山东省政府专项债券（十一期）融资 0.50 亿元，利率 3.39%，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		5,000.00	3.39%	169.50
第二年	5,000.00		5,000.00	3.39%	169.50
第三年	5,000.00		5,000.00	3.39%	169.50
第四年	5,000.00		5,000.00	3.39%	169.50
第五年	5,000.00		5,000.00	3.39%	169.50
第六年	5,000.00		5,000.00	3.39%	169.50
第七年	5,000.00	5,000.00	-	3.39%	169.50
合计		5,000.00			1,186.50

辛店街道四村居建设项目于 2021 年山东省政府专项债券（三十三期）融资 0.30 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	3,000.00		3,000.00	3.06%	91.80
第二年	3,000.00		3,000.00	3.06%	91.80
第三年	3,000.00		3,000.00	3.06%	91.80
第四年	3,000.00		3,000.00	3.06%	91.80
第五年	3,000.00		3,000.00	3.06%	91.80
第六年	3,000.00		3,000.00	3.06%	91.80
第七年	3,000.00	3,000.00	-	3.06%	91.80
合计		3,000.00			642.60

辛店街道四村居建设项目于 2021 年山东省政府专项债券（五十二期）融资 0.50 亿元，利率 3.25%，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		5,000.00	3.25%	162.50
第二年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50
第三年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50
第四年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50
第五年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50
第六年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50
第七年	5,000.00	5,000.00	-	3.25%	162.50
合计		5,000.00			1,137.50

辛店街道四村居建设项目于 2021 年山东省政府专项债券（五十七期）融资 0.13 亿元，利率 3.13%，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	1,300.00		1,300.00	3.13%	40.69
第二年	1,300.00		1,300.00	3.13%	40.69
第三年	1,300.00		1,300.00	3.13%	40.69
第四年	1,300.00		1,300.00	3.13%	40.69
第五年	1,300.00		1,300.00	3.13%	40.69
第六年	1,300.00		1,300.00	3.13%	40.69
第七年	1,300.00	1,300.00	-	3.13%	40.69
合计		1,300.00			284.83

辛店街道城南棚户区改造项目于 2021 年山东省政府专项债券（十一期）融资 0.37 亿元，利率 3.39%，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	3,700.00		3,700.00	3.39%	125.43
第二年	3,700.00		3,700.00	3.39%	125.43
第三年	3,700.00		3,700.00	3.39%	125.43
第四年	3,700.00		3,700.00	3.39%	125.43
第五年	3,700.00		3,700.00	3.39%	125.43
第六年	3,700.00		3,700.00	3.39%	125.43
第七年	3,700.00	3,700.00	-	3.39%	125.43
合计		3,700.00			878.01

辛店街道城南棚户区改造项目于 2021 年山东省政府专项债券（十八期）融资 0.10 亿元，利率 3.30%，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	1,000.00		1,000.00	3.30%	33.00
第二年	1,000.00		1,000.00	3.30%	33.00
第三年	1,000.00		1,000.00	3.30%	33.00
第四年	1,000.00		1,000.00	3.30%	33.00
第五年	1,000.00		1,000.00	3.30%	33.00
第六年	1,000.00		1,000.00	3.30%	33.00
第七年	1,000.00	1,000.00	-	3.30%	33.00
合计		1,000.00			231.00

临淄区安乐店新村二期建设项目于 2021 年山东省政府专项债券（十一期）融资 0.16 亿元，利率 3.39%，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	1,600.00		1,600.00	3.39%	54.24
第二年	1,600.00		1,600.00	3.39%	54.24
第三年	1,600.00		1,600.00	3.39%	54.24
第四年	1,600.00		1,600.00	3.39%	54.24
第五年	1,600.00		1,600.00	3.39%	54.24
第六年	1,600.00		1,600.00	3.39%	54.24
第七年	1,600.00	1,600.00	-	3.39%	54.24
合计		1,600.00			379.68

临淄区安乐店新村二期建设项目于 2021 年山东省政府专项债券（三十三期）融资 0.15 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	1,500.00		1,500.00	3.06%	45.90
第二年	1,500.00		1,500.00	3.06%	45.90
第三年	1,500.00		1,500.00	3.06%	45.90
第四年	1,500.00		1,500.00	3.06%	45.90
第五年	1,500.00		1,500.00	3.06%	45.90
第六年	1,500.00		1,500.00	3.06%	45.90
第七年	1,500.00	1,500.00	-	3.06%	45.90
合计		1,500.00			321.30

临淄区安乐店新村二期建设项目于 2021 年山东省政府专项债券（五十二期）融资 0.20 亿元，利率 3.25%，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		2,000.00	3.25%	65.00
第二年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00
第三年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00
第四年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00
第五年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00
第六年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00
第七年	2,000.00	2,000.00	-	3.25%	65.00
合计		2,000.00			455.00

临淄区安乐店新村二期建设项目于 2021 年山东省政府专项债券（五十七期）融资 0.10 亿元，利率 3.13%，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	1,000.00		1,000.00	3.13%	31.30
第二年	1,000.00		1,000.00	3.13%	31.30
第三年	1,000.00		1,000.00	3.13%	31.30
第四年	1,000.00		1,000.00	3.13%	31.30
第五年	1,000.00		1,000.00	3.13%	31.30
第六年	1,000.00		1,000.00	3.13%	31.30
第七年	1,000.00	1,000.00	-	3.13%	31.30
合计		1,000.00			219.10

敬仲镇东苇村棚户区改造工程于 2019 年山东省政府专项债券（十七期）融资 0.50 亿元，利率 3.40%，期限 5 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		5,000.00	3.40%	170.00
第二年	5,000.00		5,000.00	3.40%	170.00
第三年	5,000.00		5,000.00	3.40%	170.00
第四年	5,000.00		5,000.00	3.40%	170.00
第五年	5,000.00	5,000.00	-	3.40%	170.00
合计		5,000.00			850.00

金山镇王寨东村旧村改造项目于 2021 年山东省政府专项债券（十一期）融资 0.20 亿元，利率 3.39%，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		2,000.00	3.39%	67.80
第二年	2,000.00		2,000.00	3.39%	67.80
第三年	2,000.00		2,000.00	3.39%	67.80
第四年	2,000.00		2,000.00	3.39%	67.80
第五年	2,000.00		2,000.00	3.39%	67.80
第六年	2,000.00		2,000.00	3.39%	67.80
第七年	2,000.00	2,000.00	-	3.39%	67.80
合计		2,000.00			474.60

金山镇王寨东村旧村改造项目于 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		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

金山镇王寨东村旧村改造项目于 2021 年山东省政府专项债券（五十二期）
融资 0.20 亿元，利率 3.25%，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		2,000.00	3.25%	65.00
第二年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00
第三年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00
第四年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00
第五年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00
第六年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00
第七年	2,000.00	2,000.00	-	3.25%	65.00
合计		2,000.00			455.00

金山镇王寨东村旧村改造项目于 2021 年山东省政府专项债券（五十七期）
融资 0.35 亿元，利率 3.13%，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	3,500.00		3,500.00	3.13%	109.55
第二年	3,500.00		3,500.00	3.13%	109.55
第三年	3,500.00		3,500.00	3.13%	109.55
第四年	3,500.00		3,500.00	3.13%	109.55
第五年	3,500.00		3,500.00	3.13%	109.55
第六年	3,500.00		3,500.00	3.13%	109.55
第七年	3,500.00	3,500.00	-	3.13%	109.55
合计		3,500.00			766.85

稷下街道合里新村还迁工程二期于 2021 年山东省政府专项债券（十一期）
融资 0.20 亿元，利率 3.39%，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		2,000.00	3.39%	67.80
第二年	2,000.00		2,000.00	3.39%	67.80
第三年	2,000.00		2,000.00	3.39%	67.80
第四年	2,000.00		2,000.00	3.39%	67.80
第五年	2,000.00		2,000.00	3.39%	67.80
第六年	2,000.00		2,000.00	3.39%	67.80
第七年	2,000.00	2,000.00	-	3.39%	67.80
合计		2,000.00			474.60

稷下街道合里新村还迁工程二期于 2021 年山东省政府专项债券（十八期）融资 0.10 亿元，利率 3.30%，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	1,000.00		1,000.00	3.30%	33.00
第二年	1,000.00		1,000.00	3.30%	33.00
第三年	1,000.00		1,000.00	3.30%	33.00
第四年	1,000.00		1,000.00	3.30%	33.00
第五年	1,000.00		1,000.00	3.30%	33.00
第六年	1,000.00		1,000.00	3.30%	33.00
第七年	1,000.00	1,000.00	-	3.30%	33.00
合计		1,000.00			231.00

稷下街道合里新村还迁工程二期于 2021 年山东省政府专项债券（三十三期）融资 0.10 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	1,000.00		1,000.00	3.06%	30.60
第二年	1,000.00		1,000.00	3.06%	30.60
第三年	1,000.00		1,000.00	3.06%	30.60
第四年	1,000.00		1,000.00	3.06%	30.60
第五年	1,000.00		1,000.00	3.06%	30.60
第六年	1,000.00		1,000.00	3.06%	30.60
第七年	1,000.00	1,000.00	-	3.06%	30.60
合计		1,000.00			214.20

稷下街道合里新村还迁工程二期于 2021 年山东省政府专项债券（五十七期）融资 0.20 亿元，利率 3.13%，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		2,000.00	3.13%	62.60
第二年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60
第三年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60
第四年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60
第五年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60
第六年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60
第七年	2,000.00	2,000.00	-	3.13%	62.60
合计		2,000.00			438.20

朱台镇中心社区朱北村旧村改造项目于 2021 年山东省政府专项债券（十一期）融资 0.20 亿元，利率 3.39%，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		2,000.00	3.39%	67.80
第二年	2,000.00		2,000.00	3.39%	67.80
第三年	2,000.00		2,000.00	3.39%	67.80
第四年	2,000.00		2,000.00	3.39%	67.80
第五年	2,000.00		2,000.00	3.39%	67.80
第六年	2,000.00		2,000.00	3.39%	67.80
第七年	2,000.00	2,000.00	-	3.39%	67.80
合计		2,000.00			474.60

朱台镇中心社区朱北村旧村改造项目于 2021 年山东省政府专项债券（三十三期）融资 0.15 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	1,500.00		1,500.00	3.06%	45.90
第二年	1,500.00		1,500.00	3.06%	45.90
第三年	1,500.00		1,500.00	3.06%	45.90
第四年	1,500.00		1,500.00	3.06%	45.90
第五年	1,500.00		1,500.00	3.06%	45.90
第六年	1,500.00		1,500.00	3.06%	45.90
第七年	1,500.00	1,500.00	-	3.06%	45.90
合计		1,500.00			321.30

朱台镇中心社区朱北村旧村改造项目于 2021 年山东省政府专项债券（五十二期）融资 0.10 亿元，利率 3.25%，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	1,000.00		1,000.00	3.25%	32.50
第二年	1,000.00		1,000.00	3.25%	32.50
第三年	1,000.00		1,000.00	3.25%	32.50
第四年	1,000.00		1,000.00	3.25%	32.50
第五年	1,000.00		1,000.00	3.25%	32.50
第六年	1,000.00		1,000.00	3.25%	32.50
第七年	1,000.00	1,000.00	-	3.25%	32.50
合计		1,000.00			227.50

朱台镇中心社区朱北村旧村改造项目于 2021 年山东省政府专项债券（五十七期）融资 0.10 亿元，利率 3.13%，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	1,000.00		1,000.00	3.13%	31.30
第二年	1,000.00		1,000.00	3.13%	31.30
第三年	1,000.00		1,000.00	3.13%	31.30
第四年	1,000.00		1,000.00	3.13%	31.30
第五年	1,000.00		1,000.00	3.13%	31.30
第六年	1,000.00		1,000.00	3.13%	31.30
第七年	1,000.00	1,000.00	-	3.13%	31.30
合计		1,000.00			219.10

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临淄区，经查询淄博土地交易中心土地出让信息，自 2017 年至今，选取淄博市临淄区出让地块 25 宗，土地价格参考上述出让土地价格及基准地价。

1、销售产生的净现金流入

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及基准地价，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
商王村棚户区（城中村）改造项目	101,427.80
稷下孙娄新村二期	39,002.04
辛店街道四村居建设项目	189,749.70
辛店街道城南棚户区改造项目	133,778.43
临淄区安乐店新村二期建设项目、敬仲镇东苇村棚户区改造工程	103,922.59
金山镇王寨东村旧村改造项目	44,677.01
稷下街道合里新村还迁工程二期	19,854.65
朱台镇中心社区朱北村旧村改造建设项目	17,832.51
合计	650,244.73

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及基准地价的查询，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 成交情况及基准地 价计算的本息覆盖 倍数
商王村棚户区（城中村）改造项目	2.11
稷下孙娄新村二期	1.49
辛店街道四村居建设项目	3.62
辛店街道城南棚户区改造项目	1.83
临淄区安乐店新村二期建设项目、敬仲镇东苇村棚户区改 造工程	2.79
金山镇王寨东村旧村改造项目	1.61
稷下街道合里新村还迁工程二期	1.45
朱台镇中心社区朱北村旧村改造建设项目	1.48

表 1-1: 商王村棚户区（城中村）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		148.00	148.00	
第二年		148.00	148.00	
第三年		148.00	148.00	
第四年		148.00	148.00	
第五年		148.00	148.00	
第六年		148.00	148.00	
第七年	4,000.00	148.00	4,148.00	
小计	4,000.00	1,036.00	5,036.00	
存量债券	10,500.00	2,390.85	12,890.85	
后续债券	23,900.00	6,190.10	30,090.10	
合计	38,400.00	9,616.95	48,016.95	101,427.80
本息覆盖倍数				2.11

表 1-2: 稷下孙娄新村二期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		111.00	111.00	
第二年		111.00	111.00	
第三年		111.00	111.00	
第四年		111.00	111.00	
第五年		111.00	111.00	
第六年		111.00	111.00	
第七年	3,000.00	111.00	3,111.00	
小计	3,000.00	777.00	3,777.00	
存量债券	8,500.00	1,934.45	10,434.45	
后续债券	9,500.00	2,460.50	11,960.50	
合计	21,000.00	5,171.95	26,171.95	39,002.04
本息覆盖倍数				1.49

表 1-3: 辛店街道四村居建设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		148.00	148.00	
第二年		148.00	148.00	
第三年		148.00	148.00	
第四年		148.00	148.00	
第五年		148.00	148.00	
第六年		148.00	148.00	
第七年	4,000.00	148.00	4,148.00	

年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
小计	4,000.00	1,036.00	5,036.00	
存量债券	14,300.00	3,251.43	17,551.43	
后续债券	23,700.00	6,138.30	29,838.30	
合计	42,000.00	10,425.73	52,425.73	189,749.70
本息覆盖倍数				3.62

表 1-4: 辛店街道城南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		148.00	148.00	
第二年		148.00	148.00	
第三年		148.00	148.00	
第四年		148.00	148.00	
第五年		148.00	148.00	
第六年		148.00	148.00	
第七年	4,000.00	148.00	4,148.00	
小计	4,000.00	1,036.00	5,036.00	
存量债券	4,700.00	1,109.01	5,809.01	
后续债券	49,500.00	12,820.50	62,320.50	
合计	58,200.00	14,965.51	73,165.51	133,778.43
本息覆盖倍数				1.83

表 1-5: 临淄区安乐店新村二期建设项目、敬仲镇东苇村棚户区改造工程参考近几年项目周边地块成交情况及基准地价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		185.00	185.00	
第二年		185.00	185.00	
第三年		185.00	185.00	
第四年		185.00	185.00	
第五年		185.00	185.00	
第六年		185.00	185.00	
第七年	5,000.00	185.00	5,185.00	
小计	5,000.00	1,295.00	6,295.00	
存量债券	11,100.00	2,225.08	13,325.08	
后续债券	14,000.00	3,626.00	17,626.00	
合计	30,100.00	7,146.08	37,246.08	103,922.59
本息覆盖倍数				2.79

表 1-6: 金山镇王寨东村旧村改造项目参考临淄区住宅用地基准地价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		74.00	74.00	
第二年		74.00	74.00	
第三年		74.00	74.00	
第四年		74.00	74.00	
第五年		74.00	74.00	
第六年		74.00	74.00	
第七年	2,000.00	74.00	2,074.00	
小计	2,000.00	518.00	2,518.00	
存量债券	9,500.00	2,124.85	11,624.85	
后续债券	10,800.00	2,797.20	13,597.20	
合计	22,300.00	5,440.05	27,740.05	44,677.01
本息覆盖倍数				1.61

表 1-7: 稷下街道合里新村还迁工程二期参考临淄区住宅用地基准地价计算
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		74.00	74.00	
第二年		74.00	74.00	
第三年		74.00	74.00	
第四年		74.00	74.00	
第五年		74.00	74.00	
第六年		74.00	74.00	
第七年	2,000.00	74.00	2,074.00	
小计	2,000.00	518.00	2,518.00	
存量债券	6,000.00	1,358.00	7,358.00	
后续债券	3,000.00	777.00	3,777.00	
合计	11,000.00	2,653.00	13,653.00	19,854.65
本息覆盖倍数				1.45

表 1-8: 朱台镇中心社区朱北村旧村改造建设项目参考临淄区住宅用地基准
地价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		44.40	44.40	
第二年		44.40	44.40	
第三年		44.40	44.40	
第四年		44.40	44.40	
第五年		44.40	44.40	
第六年		44.40	44.40	
第七年	1,200.00	44.40	1,244.40	

年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
小 计	1,200.00	310.80	1,510.80	
存量债券	5,500.00	1,242.50	6,742.50	
后续债券	3,000.00	777.00	3,777.00	
合 计	9,700.00	2,330.30	12,030.30	17,832.51
本息覆盖倍数				1.48

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，为淄博市临淄区棚改提供足够的资金支持，保证淄博市临淄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

二〇二二年一月十七日

附件：2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）-2022 年山东省政府专项债券（五期）淄博市临淄区棚改（含 9 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

本次预测以淄博市临淄区 9 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及基准地价、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 年淄博市临淄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）建设单位基本情况

1、项目实施单位基本情况

（1）商王村棚户区（城中村）改造项目实施单位情况：

单位名称：淄博市临淄区稷下街道商王村村民委员会

统一社会信用代码：54370305B47631168A



单位住所： 稷下街道商王村

法定代表人： 毛其光

(2) 稷下孙娄新村二期实施单位情况:

单位名称： 淄博市临淄区稷下街道孙娄东村村民委员会

统一社会信用代码： 54370305B47630157Y

单位住所： 淄博市临淄区稷下街道孙娄东村

法定代表人： 王立志

(3) 辛店街道四村居建设项目实施单位情况:

单位名称： 淄博市临淄区人民政府辛店街道办事处

统一社会信用代码： 11370305004219659E

单位住所： 临淄区牛山路 321 号

法定代表人： 孙侃明

(4) 辛店街道城南棚户区改造项目实施单位情况:

单位名称： 淄博市临淄区中盛保障房投资建设有限公司

统一社会信用代码： 91370305MA3C8GWP95

单位住所： 山东省淄博市临淄区管仲路 106 号

法定代表人： 相继友

注册资本： 叁仟万元整

经营年限： 2016 年 04 月 05 日至 2026 年 04 月 04 日

主营业务： 负责廉租房、经济适用房、公共租赁住房、限价房等保障性住房的建设、管理、销售；负责棚户区改造项目建设及相关城市基础设施工程建设；房地产开发，销售商品房；土地开发管理；房屋租赁；物业管理；室内装修；五金建材、装饰材料销售。（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）

(5) 临淄区安乐店新村二期建设项目、敬仲镇东苇村棚户区改造工程实施单位情况:

①临淄区安乐店新村二期建设项目实施单位情况:

单位名称: 淄博市临淄区辛店街道安乐店村民委员会

统一社会信用代码: 54370305B476289545

单位住所: 临淄区辛店街道安乐店村

法定代表人: 李翠玲

②敬仲镇东苇村棚户区改造工程实施单位情况:

单位名称: 淄博市临淄区敬仲镇东苇村村民委员会

统一社会信用代码: 54370305B47628815E

单位住所: 淄博市临淄区敬仲镇东苇村

法定代表人: 贾兴文

(6) 金山镇王寨东村旧村改造项目实施单位情况:

单位名称: 淄博市临淄区金山镇王寨东村民委员会

统一社会信用代码: 54370305735767499T

单位住所: 淄博市临淄区金山镇王寨东村

法定代表人: 王玉花

(7) 稷下街道合里新村还迁工程二期实施单位情况:

单位名称: 淄博市临淄区稷下街道合里村村民委员会

统一社会信用代码: 54370305B47630181F

单位住所: 淄博市临淄区稷下街道合里村

法定代表人: 王振涛

(8) 朱台镇中心社区朱北村旧村改造建设项目实施单位情况:

单位名称: 淄博市临淄区朱台镇朱台北村村民委员会

统一社会信用代码: 54370305B47624224D

单位住所: 淄博市临淄区朱台镇朱台北村

法定代表人：朱成邦

（二）项目概况

1、项目概况

商王村棚户区（城中村）改造项目位于淄博市临淄区桓公路以南、稷山路以东。本项目可腾空土地面积 324.50 亩，可出让土地面积 324.50 亩，腾空土地四至范围为东至商王村村界，西至稷山路，南至牛山路，北至桓公路，土地性质为住宅用地。本项目主要建设项目总建筑面积 261070.65 m²，其中地上建筑面积 186733.3 m²，包括住宅建筑面积 162944.39 m²，公建建筑面积 23788.91 m²；地下建筑面积 74337.35 m²，本项目建设期 5 年。

稷下孙娄新村二期位于山东省淄博市临淄区稷下街道办事处学府路以南，桑坡路以东，杨坡路以西地块。本项目可腾空土地面积 124.78 亩，可出让土地面积 124.78 亩，腾空土地四至范围为东至杨坡路，西至孙娄西居民点，南至阳光康城生活区，北至齐盛路，土地性质为住宅用地。稷下孙娄新村二期项目规划总用地面积为 4.02 万平方米（约 60 亩）。项目总建筑面积 92000 m²。项目共建 5 栋 22 层、2 栋 24 层的高层住宅楼、商业及相关配套设施。项目居住户数 711 户，居住人数约 2275 人。住宅平均层数 22.57 层，容积率 2.653，总建筑密度 18.0%，绿地率 35%。项目住宅停车位 1067 个。项目建设期为 2019 年至 2022 年。

辛店街道四村居建设项目包括大武、小武、高家、曹家四个社区，新村位于淄博市临淄区 309 国道以南、乌河东岸。本项目可腾空土地面积 607.07 亩，可出让土地面积 607.07 亩，腾空土地四至范围为：地块一曹家：东至铁路，西至大武社区居民点，南至高家社区居民点，北至曹家耕地；地块二高家：东至高家南北路，西至高家耕地，南至乙烯路，北至曹家社区居民点；地块三大武：东至大武村耕地，西至大武村耕地，南至大武村耕地，北至铁路；地块四小武：东至潍源路，西至小武社区耕地，南至乙烯路，北至大武社区耕地，土地性质为住宅用地。该项目规划用地面积约 9.0512 公顷，规划总建筑面积为 208100 平方米，其中计容建筑面积 179600 m²，不计容建筑面积 28500 m²，项目规划入住 1455 户、4365 人，项目容积率为 1.94，绿地率为 35.05%。本项目建设期为 2019 年至 2022 年。

辛店街道城南棚户区改造项目位于淄博市临淄区辛店街道胶济铁路以南，雪官路以西，南二路以北，南四路以东及辛店街村。本项目可腾空土地面积 428 亩，可出让土地面积 428 亩，腾空土地四至范围为南至南二路、东至雪官路、西

至南四路、北至胶济铁路，土地性质为住宅用地。该项目规划用地面积约 515.03 亩（34.335 公顷），规划总建筑面积为 379479 平方米，其中地上建筑面积 268219 平方米，地下建筑面积 111260 平方米，包括 31 栋 11 层住宅楼、1 栋 5 层连体公建、2 栋 3 层配套公建、2 栋 3 层幼儿园；项目规划入住 2858 户、8574 人。项目建设期 2018 年 10 月到 2022 年 12 月。

临淄区安乐店新村二期建设项目建设地点位于临淄区安乐店新村一期以南、纵四路以西、横二路以北。本项目可腾空土地面积 306.90 亩，可出让土地面积 306.90 亩，腾空土地四至范围为东至安乐店南北村路，西至辛安路东首，南至寨子村北，北至安乐店新村，土地性质为住宅用地。该项目规划用地面积约 2.4959 公顷，规划总建筑面积为 6.46 万平方米，其中地上建筑面积 4.11 万平方米，地下建筑面积 2.35 万平方米，包括 6 栋 11 层住宅楼，1 座 4 层公建建筑，1 座 2 层公建建筑及配套设施。项目建设期限为 49 个月。

敬仲镇东苇村棚户区改造工程建设地点位于淄博市临淄区敬仲镇东苇村东，寿济路以北。本项目可腾空土地面积 240 亩，可出让土地面积 240 亩，腾空土地四至范围为东至毛家村居民点，西至西苇村居民点，南至东苇生产路，北至辛路村居民点，土地性质为住宅用地。项目总建筑面积 90626.95 平方米，其中地上建筑面积 84148.27 平方米，包括住宅建筑面积 64990.92 平方米，公建 19157.35 平方米；地下建筑面积 6478.68 平方米，包括地下车库 6201.88 平方米，配套设施用房 276.8 平方米。项目建设期为 2017 年到 2022 年。

金山镇王寨东村旧村改造项目位于临淄区金山镇南沅路以北、王寨东旧村东侧。本项目可腾空土地面积 320.51 亩，可出让土地面积 320.51 亩，腾空土地四至范围为东至王寨东村住宅楼，西至王寨西据接点，南至南沅路，北至王寨山地，土地性质为住宅用地。本项目总用地面积 3.9726 公顷，规划总建筑面积 102954.55 m^2 ，计容建筑面积 78510.91 m^2 ，地上建筑面积 79177.88 m^2 ，其中配套公建面积 7944.21 m^2 ，地下总建筑面积 23776.67 m^2 ，其中地下车库面积 16638 m^2 ，地下储藏室面积 7138.67 m^2 。规划 1#-3#楼为多层住宅、4#-12#楼为高层住宅，计划安置 638 户。项目建设期 3 年。

稷下街道合里新村还迁工程二期位于临淄二中以西，规划齐园路以东，北外环路以南，学府路以北。本项目可腾空土地面积 142.436 亩，可出让土地面积 142.436 亩，腾空土地四至范围为东至临淄二中，西至孙楼东村土地，南至合里大集，北至齐盛路，土地性质为住宅用地。该项目规划占地面积 25533 平方米（合

38.3亩），规划建设5栋住宅楼（11层），全部为居民周转房，共计248户。项目总建筑面积58500平方米，其中：地上建筑面积44500平方米，含住宅23658平方米，商业15600平方米，公建5242平方米；地下建筑面积14000平方米，含地下储藏室5820平方米，地下车库8180平方米。项目建设期45个月。

朱台镇中心社区朱北村旧村改造建设项目位于淄博市临淄区朱台镇中心社区朱北村旧址。本项目可腾空土地面积478亩，可出让土地面积478亩，腾空土地四至范围为东至朱东村居民点，西至朱北村南北路，南至朱西村居民点，北至朱北村东西路，土地性质为住宅用地。该项目规划总用地面积为79700 m²（约119.55亩）。项目总建筑面积97067 m²，其中住宅建筑面积71447 m²，公建建筑面积8020 m²；配套面积200 m²，地上储藏室或车库建筑面积17400 m²。项目共建22栋5层的住宅楼。项目居住户数628户，居住人数约2136人。住宅平均层数5层，容积率1.11，总建筑密度25.5%，绿地率36.6%。项目停车位475个。项目建设期为4年。

2、投资估算与资金筹措方式

淄博市临淄区本次融资涉及9个棚户区改造项目，项目总投资为42.74亿元，项目资金筹措方式为项目资本金和淄博市政府专项债券。其中：商王村棚户区（城中村）改造项目总投资8.10亿元，项目资本金比例52.59%，即项目资本金4.26亿元，项目资本金由政府统筹安排，剩余3.84亿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（十一期）融资0.30亿元，通过2021年山东省政府专项债券（十八期）融资0.30亿元，通过2021年山东省政府专项债券（五十七期）融资0.45亿元，本次发行专项债券0.40亿元，2022年拟继续发行专项债券2.39亿元。稷下孙娄新村二期总投资3.50亿元，项目资本金比例40%，即项目资本金1.40亿元，项目资本金由政府统筹安排，剩余2.10亿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（十一期）融资0.20亿元，通过2021年山东省政府专项债券（十八期）融资0.30亿元，通过2021年山东省政府专项债券（五十七期）融资0.35亿元，本次发行专项债券0.30亿元，2022年拟继续发行专项债券0.95亿元。辛店街道四村居建设项目总投资5.30亿元，项目资本金比例20.75%，即项目资本金1.10亿元，项目资本金由政府统筹安排，剩余4.20亿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（十一期）融资0.50亿元，通过2021年山东省政府专项债券（三十三期）融资0.30亿元，通过2021年山东省政府专项债券（五十二期）融资

0.50 亿元，通过 2021 年山东省政府专项债券（五十七期）融资 0.13 亿元，本次拟发行专项债券 0.40 亿元，2022 年拟继续发行专项债券 2.37 亿元。辛店街道城南棚户区改造项目总投资 15.40 亿元，项目资本金比例 62.21%，即项目资本金 9.58 亿元，项目资本金由政府统筹安排，剩余 5.82 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（十一期）发行 0.37 亿元，通过 2021 年山东省政府专项债券（十八期）融资 0.10 亿元，本次拟发行专项债券 0.40 亿元，2022 年拟继续发行专项债券 4.95 亿元。临淄区安乐店新村二期建设项目总投资 2.05 亿元，项目资本金比例 21.58%，即项目资本金 0.44 亿元，项目资本金由政府统筹安排，剩余 1.61 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（十一期）融资 0.16 亿元，通过 2021 年山东省政府专项债券（三十三期）融资 0.15 亿元，通过 2021 年山东省政府专项债券（五十二期）融资 0.20 亿元，通过 2021 年山东省政府专项债券（五十七期）融资 0.10 亿元，本次发行专项债券 0.20 亿元，2022 年拟继续发行专项债券 0.80 亿元。敬仲镇东苇村棚户区改造工程总投资 1.82 亿元，项目资本金比例 22.88%，即项目资本金 0.42 亿元，项目资本金由政府统筹安排，剩余 1.40 亿元通过发行政府专项债券的方式筹集，其中通过 2019 年山东省政府专项债券（十七期）融资 0.50 亿元，本次拟发行专项债券 0.30 亿元，2022 年拟继续发行专项债券 0.60 亿元。金山镇王寨东村旧村改造项目总投资 3.14 亿元，项目资本金比例 28.96%，即项目资本金 0.91 亿元，项目资本金由政府统筹安排，剩余 2.23 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（十一期）融资 0.20 亿元，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 2021 年山东省政府专项债券（五十二期）融资 0.20 亿元，2021 年山东省政府专项债券（五十七期）融资 0.35 亿元，本次拟发行专项债券 0.20 亿元，2022 年拟继续发行专项债券 1.08 亿元。稷下街道合里新村还迁工程二期总投资 1.60 亿元，项目资本金比例 31.25%，即项目资本金 0.50 亿元，项目资本金由政府统筹安排，剩余 1.10 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（十一期）发行 0.20 亿元，通过 2021 年山东省政府专项债券（十八期）融资 0.10 亿元，通过 2021 年山东省政府专项债券（三十三期）融资 0.10 亿元，通过 2021 年山东省政府专项债券（五十七期）融资 0.20 亿元，本次拟发行专项债券 0.20 亿元，2022 年拟继续发行专项债券 0.30 亿元。朱台镇中心社区朱北村旧村改造建设项目总投资 1.83 亿元，项目资本金比例 47.11%，即项目资本金 0.86 亿元，项目资本金由政府统筹安排，剩余 0.97 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

(十一期)融资 0.20 亿元,通过 2021 年山东省政府专项债券(三十三期)融资 0.15 亿元,通过 2021 年山东省政府专项债券(五十二期)融资 0.10 亿元,通过 2021 年山东省政府专项债券(五十七期)融资 0.10 亿元,本次拟发行专项债券 0.12 亿元,2022 年拟继续发行专项债券 0.30 亿元。

商王村棚户区(城中村)改造项目、稷下孙娄新村二期、辛店街道四村居建设项目、辛店街道城南棚户区改造项目、临淄区安乐店新村二期建设项目、敬仲镇东苇村棚户区改造工程、金山镇王寨东村旧村改造项目、稷下街道合里新村还迁工程二期、朱台镇中心社区朱北村旧村改造建设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。

4、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、项目收益及现金流入预测

(1)土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询淄博市土地交易中心土地出让信息,自 2017 年至今,选取淄博市临淄区出让地块 25 宗:其中商王村棚户区(城中村)改造项目周边地块 5 宗,稷下孙娄新村二期周边地块 5 宗,辛店街道四村居建设项目周边地块 5 宗,辛店街道城南棚户区改造项目周边地块 5 宗,临淄区安乐店新村二期建设项目周边地块 5 宗,敬仲镇东苇村棚户区改造工程参考基准地价,金山镇王寨东村旧村改造项目参考基准地价,稷下街道合里新村还迁工程二期参考基准地价,朱台镇中心社区朱北村旧村改造建设项目参考基准地价。本次评价参考上述 25 宗土地出让情况及基准地价进行预测。

具体如下表所示:

a 商王村棚户区(城中村)改造项目周边土地出让情况表:

宗地编号	位置	用途	面积 (亩)	成交日期	成交价 (万元)
370305003206GB00058[临淄区 2020(增量)-005号]	临淄区规划南一路以南，规划横二路以北，规划南四路以东，规划纵二路以西	住宅	36.66	2020/6/1	8,520.00
370305003207GB00037[临淄区 2019(增量)-014号]	临淄区胶济铁路以南、杨坡路以西	住宅	59.94	2020/10/12	10,874.00
370305004226GB00120[临淄区 2019(增量)-018号]	临淄区桓公路以南、天齐路以西	住宅、商业	68.19	2020/1/22	30,326.00
370305004205GB00004[淄博市 2017(增量)-一临 009号]	临淄区一诺路以西、齐鲁国际塑化城以北、稷下街道孙娄西村	住宅	71.84	2017/11/1	27,679.00
370305002001GB00084[临淄区 2018(存量)-002]号	一诺路以东、临淄大道以南	住宅	19.7	2018/5/7	6,938.00

b 稷下孙娄新村二期周边土地出让情况表:

宗地编号	位置	用途	面积 (亩)	成交日期	成交价 (万元)
370305003206GB00058[临淄区 2020(增量)-005号]	临淄区规划南一路以南，规划横二路以北，规划南四路以东，规划纵二路以西	住宅	36.66	2020/6/1	8,520.00
370305003207GB00037[临淄区 2019(增量)-014号]	临淄区胶济铁路以南、杨坡路以西	住宅	59.94	2020/10/12	10,874.00
370305004226GB00120[临淄区 2019(增量)-018号]	临淄区桓公路以南、天齐路以西	住宅、商业	68.19	2020/1/22	30,326.00
370305004205GB00004[淄博市 2017(增量)-一临 009号]	临淄区一诺路以西、齐鲁国际塑化城以北、稷下街道孙娄西村	住宅	71.84	2017/11/1	27,679.00
370305002001GB00084[临淄区 2018(存量)-002]号	一诺路以东、临淄大道以南	住宅	19.7	2018/5/7	6,938.00

c 辛店街道四村居建设项目周边土地出让情况表:

宗地编号	位置	用途	面积 (亩)	成交日期	成交价 (万元)
370305003206GB0005 8[临淄区 2020(增 量)-005 号]	临淄区规划南一路以 南, 规划横二路以北, 规划南四路以东, 规划 纵二路以西	住宅	36.66	2020/6/1	8,520.00
370305003207GB0003 7[临淄区 2019(增 量)-014 号]	临淄区胶济铁路以南、 杨坡路以西	住宅	59.94	2020/10/12	10,874.00
370305004226GB0012 0[临淄区 2019(增 量)-018 号]	临淄区桓公路以南、天 齐路以西	住宅、 商业	68.19	2020/1/22	30,326.00
370305004205GB0000 4[淄博市 2017 (增 量)一临 009 号]	临淄区一诺路以西、齐 鲁国际塑化城以北、稷 下街道孙娄西村	住宅	71.84	2017/11/1	27,679.00
370305002001GB0008 4[临淄区 2018(存 量)-002]号	一诺路以东、临淄大道 以南	住宅	19.7	2018/5/7	6,938.00

d 辛店街道城南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 (亩)	成交日期	成交价 (万元)
370305003206GB0005 8[临淄区 2020(增 量)-005 号]	临淄区规划南一路以 南, 规划横二路以北, 规划南四路以东, 规划 纵二路以西	住宅	36.66	2020/6/1	8,520.00
370305003207GB0003 7[临淄区 2019(增 量)-014 号]	临淄区胶济铁路以南、 杨坡路以西	住宅	59.94	2020/10/12	10,874.00
370305004226GB0012 0[临淄区 2019(增 量)-018 号]	临淄区桓公路以南、天 齐路以西	住宅、 商业	68.19	2020/1/22	30,326.00
370305004205GB0000 4[淄博市 2017 (增 量)一临 009 号]	临淄区一诺路以西、齐 鲁国际塑化城以北、稷 下街道孙娄西村	住宅	71.84	2017/11/1	27,679.00
370305002001GB0008 4[临淄区 2018(存 量)-002]号	一诺路以东、临淄大道 以南	住宅	19.7	2018/5/7	6,938.00

e 临淄区安乐店新村二期建设项目周边土地出让情况表、敬仲镇东苇村棚户区改造工程参考地价情况：

①临淄区安乐店新村二期建设项目周边土地出让情况表：

宗地编号	位置	用途	面积 (亩)	成交日期	成交价 (万元)
370305003206GB00058[临淄区 2020(增量)-005 号]	临淄区规划南一路以南，规划横二路以北，规划南四路以东，规划纵二路以西	住宅	36.66	2020/6/1	8,520.00
370305003207GB00037[临淄区 2019(增量)-014 号]	临淄区胶济铁路以南、杨坡路以西	住宅	59.94	2020/10/12	10,874.00
370305004226GB00120[临淄区 2019(增量)-018 号]	临淄区桓公路以南、天齐路以西	住宅、商业	68.19	2020/1/22	30,326.00
370305004205GB00004[淄博市 2017 (增量)-一临 009 号]	临淄区一诺路以西、齐鲁国际塑化城以北、稷下街道孙娄西村	住宅	71.84	2017/11/1	27,679.00
370305002001GB00084[临淄区 2018(存量)-002]号	一诺路以东、临淄大道以南	住宅	19.7	2018/5/7	6,938.00

②敬仲镇东苇村棚户区改造工程参考地价情况：

敬仲镇东苇村棚户区改造工程参考《淄博市各区县镇政府驻地基准地价及划拨土地使用权租金标准》敬仲镇住宅用地基准地价 35.07 万元/亩。

f 金山镇王寨东村旧村改造项目参考地价情况：

金山镇王寨东村旧村改造项目参考于 2020 年 8 月下发的《淄博市人民政府关于调整城镇基准地价的通知——淄博市各区县城区基准地价》(淄政发[2020]10 号)临淄区住宅用地基准地价 146.73 万元/亩。

g 稷下街道合里新村还迁工程二期参考地价情况：

稷下街道合里新村还迁工程二期参考于 2020 年 8 月下发的《淄博市人民政府关于调整城镇基准地价的通知——淄博市各区县城区基准地价》(淄政发[2020]10 号)临淄区住宅用地基准地价 146.73 万元/亩。

h 朱台镇中心社区朱北村旧村改造建设项目参考地价情况:

朱台镇中心社区朱北村旧村改造建设项目参考于 2020 年 8 月下发的《淄博市人民政府关于调整城镇基准地价的通知——淄博市各区县城区基准地价》(淄政发[2020]10 号)临淄区住宅用地基准地价 39.27 万元/亩。

(2) 土地出让收益预测

a 商王村棚户区(城中村)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	合计
一	出让土地回款	106,766.11	106,766.11
二	用于资金平衡土地相关收益	101,427.80	101,427.80
1	土地出让收入	106,766.11	106,766.11
2	国有土地收益基金(1*5%)	5,338.31	5,338.31
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	101,427.80	101,427.80

b 稷下孙娄新村二期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	41,054.78	41,054.78
二	用于资金平衡土地相关收益	39,002.04	39,002.04
1	土地出让收入	41,054.78	41,054.78
2	国有土地收益基金(1*5%)	2,052.74	2,052.74
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	39,002.04	39,002.04

c 辛店街道四村居建设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	199,736.52	199,736.52
二	用于资金平衡土地相关收益	189,749.70	189,749.70
1	土地出让收入	199,736.52	199,736.52
2	国有土地收益基金(1*5%)	9,986.83	9,986.83
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	189,749.70	189,749.70

d 辛店街道城南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	140,819.40	140,819.40
二	用于资金平衡土地相关收益	133,778.43	133,778.43
1	土地出让收入	140,819.40	140,819.40
2	国有土地收益基金(1*5%)	7,040.97	7,040.97
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	133,778.43	133,778.43

e 临淄区安乐店新村二期建设项目、敬仲镇东苇村棚户区改造工程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	100,975.40	8,416.80	109,392.20
二	用于资金平衡土地相关收益	95,926.63	7,995.96	103,922.59
1	土地出让收入	100,975.40	8,416.80	109,392.20
2	国有土地收益基金(1*5%)	5,048.77	420.84	5,469.61
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	95,926.63	7,995.96	103,922.59

f 金山镇王寨东村旧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	合计
一	出让土地回款	47,028.43	47,028.43
二	用于资金平衡土地相关收益	44,677.01	44,677.01
1	土地出让收入	47,028.43	47,028.43
2	国有土地收益基金(1*5%)	2,351.42	2,351.42
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	44,677.01	44,677.01

g 稷下街道合里新村还迁工程二期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	20,899.63	20,899.63
二	用于资金平衡土地相关收益	19,854.65	19,854.65
1	土地出让收入	20,899.63	20,899.63
2	国有土地收益基金(1*5%)	1,044.98	1,044.98
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	19,854.65	19,854.65

h 朱台镇中心社区朱北村旧村改造建设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	18,771.06	18,771.06
二	用于资金平衡土地相关收益	17,832.51	17,832.51
1	土地出让收入	18,771.06	18,771.06
2	国有土地收益基金(1*5%)	938.55	938.55
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	17,832.51	17,832.51

根据上述测算，2022年淄博市临淄区棚改（含9个项目）项目参考近几年项目周边地块成交情况及基准地价计算土地价格时，用于资金平衡土地相关收益为650,244.73万元。

（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，本次评价的淄博市临淄区9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及基准地价，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年淄博市临淄区棚改（含9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。



此件仅供业务报告使用，复印无效。

统一社会信用代码

91110105592343655N

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”
了解更多登记、
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

法定代表人 李惠琦

经营范围

成立日期 2011年12月22日

合伙期限 2011年12月22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

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；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
经营活动；开展经批准的项目，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；(市场主体依
法自主选择经营期限；依法须经批
准的经营活动，经相关部门批准后
方可开展经营活动。)

登记机关



2021年11月04日

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：<http://www.gsxt.gov.cn>

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。

凭证。

执业证书

《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

名称:



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

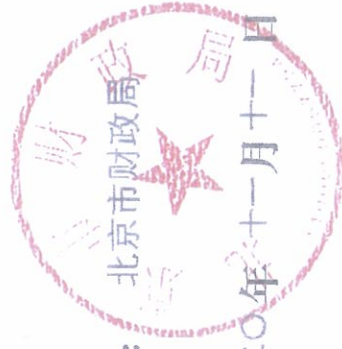
执业证书编号: 11010156

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

发证机关:

北京市财政局



二〇一〇年十一月十一日

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

瑞华会计师事务所

事务所
CPAs

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

19 年 12 月 10 日
/m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

瑞华会计师事务所

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

19 年 12 月 10 日
/m /d

此件与原件一致 再次复印无效



姓名	何峰
性别	男
出生日期	1965-01-23
工作单位	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
身份证号码	370321650123001
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:
Authorized Institute of CPAs

山东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

1996 年 01 月 16 日
/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

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

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.

1983-11-30

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所

370783198311304881

10

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2018年

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

2015年
注册会计师
年检合格专用章

2014年
注册会计师
年检合格专用章

5