

2021 年山东省（淄博市）棚改（含 8 个  
项目）专项债券（二期）  
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

## 山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题： 2021年山东省（淄博市）棚改（含8个项目）专项债券（二期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号： 致同专字（2021）第371C010776号

客户名称： 淄博市财政局

报告时间： 2021-05-17

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



011092021051807587899

报告文号：致同专字（2021）第371C010776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

---

防伪查询网址：<http://sdcpcpvfw.cn> (防伪报备栏目) 查询

## 目录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1-12
附件：项目预期收益及现金流入评价说明	13-27

## 2021 年山东省（淄博市）棚改（含 8 个项目）专项债券（二期）

### 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

致同专字（2021）第 371C010776 号

致同会计师事务所（特殊普通合伙）接受委托，对 2021 年山东省（淄博市）棚改（含 8 个项目）专项债券（二期）（以下简称“本期债券”，其中“棚改”指“棚户区改造”）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：由于在编制融资与自求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 2021 年山东省（淄博市）棚改（含 8 个项目）专项债券（二期）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《沂源县 2017 年度城中村园区村改造项目(二期)可行性研究报告》、《北麻社区城中村改造项目西北麻安置楼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》、《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》、《合里新村还迁工程二期项目申请报告》、《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》、《市府一宿舍棚户区改造项目项目申请报告》、《房镇镇小孙村村民安置房建设项目项目申请报告》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。

各项目情况如下：沂源县棚户区改造项目为沂源县 2017 年度城中村园区村改造项目（二期）、北麻社区城中村改造项目西北麻安置楼项目；临淄区棚户区改造项目为辛店街道城南棚户区改造项目、商王村棚户区（城中村）改造项目、稷下街道合里新村还迁工程二期、稷下孙娄新村二期。张店区棚户区改造项目为市府一宿舍片区棚户区改造项目、房镇镇小孙村村民安置房建设项目。

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

淄博市本期债券棚户区改造项目 2021 年本期专项债券拟申请 4.80 亿元，以后年度拟继续申请专项债券 12.57 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	48,000.00		48,000.00	3.70%	1,776.00
第二年	48,000.00		48,000.00	3.70%	1,776.00
第三年	48,000.00		48,000.00	3.70%	1,776.00
第四年	48,000.00		48,000.00	3.70%	1,776.00
第五年	48,000.00		48,000.00	3.70%	1,776.00
第六年	48,000.00		48,000.00	3.70%	1,776.00
第七年	48,000.00	48,000.00		3.70%	1,776.00
合计		48,000.00			12,432.00

## 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	125,700.00		125,700.00	3.70%	4,650.90
第二年	125,700.00		125,700.00	3.70%	4,650.90
第三年	125,700.00		125,700.00	3.70%	4,650.90
第四年	125,700.00		125,700.00	3.70%	4,650.90
第五年	125,700.00		125,700.00	3.70%	4,650.90
第六年	125,700.00		125,700.00	3.70%	4,650.90
第七年	125,700.00	125,700.00		3.70%	4,650.90
合计		125,700.00			32,556.30

## 3、存量债券应付本息情况

沂源县 2017 年度城中村园区村改造项目（二期）于 2020 年山东省政府专项债券（三十八期）融资 3.32 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	33,200.00		33,200.00	3.25%	1,079.00
第二年	33,200.00		33,200.00	3.25%	1,079.00
第三年	33,200.00		33,200.00	3.25%	1,079.00
第四年	33,200.00		33,200.00	3.25%	1,079.00
第五年	33,200.00		33,200.00	3.25%	1,079.00
第六年	33,200.00		33,200.00	3.25%	1,079.00
第七年	33,200.00	33,200.00	0.00	3.25%	1,079.00
合计		33,200.00			7,553.00

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	0.00	3.39%	125.43
合计		3,700.00			878.01

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	0.00	3.39%	101.70
合计		3,000.00			711.90

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

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	2,000.00		2,000.00	3.39%	67.80
第七年	2,000.00	2,000.00	0.00	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	0.00	3.39%	67.80
合计		2,000.00			474.60

市府一宿舍片区棚户区改造项目于 2021 年山东省政府专项债券（十一期）融资 1.20 亿元，利率 3.39%，期限 7 年，具体如下：

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	12,000.00		12,000.00	3.39%	406.80
第二年	12,000.00		12,000.00	3.39%	406.80
第三年	12,000.00		12,000.00	3.39%	406.80
第四年	12,000.00		12,000.00	3.39%	406.80
第五年	12,000.00		12,000.00	3.39%	406.80
第六年	12,000.00		12,000.00	3.39%	406.80
第七年	12,000.00	12,000.00	0.00	3.39%	406.80
合计		12,000.00			2,847.60

房镇镇小孙村村民安置房建设项目于 2021 年山东省政府专项债券（十一期）融资 1.00 亿元，利率 3.39%，期限 7 年，具体如下：



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	10,000.00		10,000.00	3.39%	339.00
第二年	10,000.00		10,000.00	3.39%	339.00
第三年	10,000.00		10,000.00	3.39%	339.00
第四年	10,000.00		10,000.00	3.39%	339.00
第五年	10,000.00		10,000.00	3.39%	339.00
第六年	10,000.00		10,000.00	3.39%	339.00
第七年	10,000.00	10,000.00	0.00	3.39%	339.00
合计		10,000.00			2,373.00

#### 4、其他融资情况

沂源县 2017 年度城中村园区村改造项目（二期）项目已于 2018 年在中国农业发展银行取得借款本金 14,000.00 万元，借款利率为 4.90%，在银行借款存续期每年支付借款利息，每年偿还部分贷款本金。假设专项债券 2021 年度之前资金能够全部到位，不再取得其他借款，借款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	14,000.00		14,000.00	4.90%	638.36
第二年	14,000.00		14,000.00	4.90%	695.53
第三年	14,000.00	2,000.00	12,000.00	4.90%	402.07
第四年	12,000.00	1,500.00	10,500.00	4.90%	577.69
第五年	10,500.00	1,500.00	9,000.00	4.90%	503.07
第六年	9,000.00	1,500.00	7,500.00	4.90%	427.32
第七年	7,500.00	1,500.00	6,000.00	4.90%	356.07
第八年	6,000.00	1,500.00	4,500.00	4.90%	279.61
第九年	4,500.00	1,500.00	3,000.00	4.90%	205.09
第十年	3,000.00	1,500.00	1,500.00	4.90%	130.56
第十一年	1,500.00	1,400.00	100.00	4.90%	55.94
第十二年	100.00		100.00	4.90%	4.98
第十三年	100.00		100.00	4.90%	4.97
第十四年	100.00		100.00	4.90%	4.97

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
第十五年	100.00		100.00	4.90%	4.98
第十六年	100.00		100.00	4.90%	4.97
第十七年	100.00		100.00	4.90%	4.97
第十八年	100.00		100.00	4.90%	4.97
第十九年	100.00	100.00	-	4.90%	2.50
小计		14,000.00			4,308.61

## 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，经查询淄博土地交易中心土地出让信息，自2015年至今，选取淄博市出让城镇住宅商服地块40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	参考项目周边地块成交情况/参考基准地价
沂源县棚户区改造项目	146,112.18
辛店街道城南棚户区改造项目	133,778.43
商王村棚户区（城中村）改造项目	101,427.80
稷下街道合里新村还迁工程二期	19,854.65
稷下孙娄新村二期	39,002.04
张店区棚户区改造项目	48,905.23
合计	489,080.33

### 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，按照文件规定以下项目按单个项目实现平衡测算。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见表 1：

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
沂源县棚户区改造项目	1.37
辛店街道城南棚户区改造项目	1.83
商王村棚户区（城中村）改造项目	2.10
稷下街道合里新村还迁工程二期	1.24
稷下孙娄新村二期	1.24
张店区棚户区改造项目	1.23

表 1-1：沂源县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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,110.00	1,110.00	
第二年		1,110.00	1,110.00	
第三年		1,110.00	1,110.00	
第四年		1,110.00	1,110.00	
第五年		1,110.00	1,110.00	
第六年		1,110.00	1,110.00	
第七年	30,000.00	1,110.00	31,110.00	
小计	30,000.00	7,770.00	37,770.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
其他融资	11,250.00	4,308.61	15,558.61	
存量债券	33,200.00	7,553.00	40,753.00	
后续债券	10,000.00	2,590.00	12,590.00	
合计	84,450.00	22,221.61	106,671.61	146,112.18
本息覆盖倍数				1.37

表 1-2: 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		37.00	37.00	
第二年		37.00	37.00	
第三年		37.00	37.00	
第四年		37.00	37.00	
第五年		37.00	37.00	
第六年		37.00	37.00	
第七年	1,000.00	37.00	1,037.00	
小计	1,000.00	259.00	1,259.00	
存量债券	3,700.00	878.01	4,578.01	
后续债券	53,500.00	13,856.50	67,356.50	
合计	58,200.00	14,993.51	73,193.51	133,778.43
本息覆盖倍数				1.83

表 1-3: 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	借贷本息支付	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	3,000.00	711.90	3,711.90	
后续债券	32,400.00	8,391.60	40,791.60	
合计	38,400.00	9,880.50	48,280.50	101,427.80
本息覆盖倍数				2.10

表 1-4：稷下街道合里新村还迁工程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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		37.00	37.00	
第二年		37.00	37.00	
第三年		37.00	37.00	
第四年		37.00	37.00	
第五年		37.00	37.00	
第六年		37.00	37.00	
第七年	1,000.00	37.00	1,037.00	
小计	1,000.00	259.00	1,259.00	
存量债券	2,000.00	474.60	2,474.60	
后续债券	9,800.00	2,538.20	12,338.20	
合计	12,800.00	3,271.80	16,071.80	19,854.65
本息覆盖倍数				1.24

表 1-5: 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	借贷本息支付			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	2,000.00	474.60	2,474.60	
后续债券	20,000.00	5,180.00	25,180.00	
合计	25,000.00	6,431.60	31,431.60	39,002.04
本息覆盖倍数				1.24

表 1-6: 张店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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		370.00	370.00	
第二年		370.00	370.00	
第三年		370.00	370.00	
第四年		370.00	370.00	
第五年		370.00	370.00	
第六年		370.00	370.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第七年	10,000.00	370.00	10,370.00	
小计	10,000.00	2,590.00	12,590.00	
存量债券	22,000.00	5,220.60	27,220.60	
合计	32,000.00	7,810.60	39,810.60	48,905.23
本息覆盖倍数				1.23

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求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 2021 年山东省（淄博市）棚改（含 8 个项目）专项债券（二期）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，为淄博市棚改提供足够的资金支持，保证淄博市棚改工程项目的顺利施工。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，充分满足 2021 年山东省（淄博市）棚改（含 8 个项目）专项债券（二期）还本付息要求。



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

二〇二一年五月十七日

## 附件：项目预期收益及现金流入评价说明

重要提示:本资金平衡测算报告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8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2021年淄博市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) 沂源县棚户区改造项目实施单位情况：

①沂源县2017年度城中村园区村改造项目（二期）实施单位情况：

单位名称：沂源长盛资产经营有限公司

统一社会信用代码：91370323349185220J



单位住所：山东省淄博市沂源县城荆山西路 53 号

法定代表人： 裘强

注册资本： 10000 万人民币

经营年限： 2015 年 08 月 19 日至无固定期限

主营业务： 按照监管规定，以自有资金对城市及农村基础设施、水利建设项目投资及资产管理（不得经营金融、证券、期货、理财、集资、融资、消费储值等相关业务）（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；房屋出租。（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）

（续）

单位名称： 山东鲁中高新科技园区开发有限公司

统一社会信用代码： 91370323MA3C5MXR13

单位住所： 山东省淄博市沂源县城鲁山路 7 号

法定代表人： 司淑锋

注册资本： 10000 万人民币

经营年限： 2016 年 01 月 18 日至无固定期限

主营业务： 园区基础设施开发建设经营、项目及技术引进；社区建设；房屋租赁；园区资产管理；物业管理；土地开发服务；土地整治服务；企业管理咨询服务；创业指导服务；知识产权服务；科技中介服务；创业空间服务；供应链管理服务；商务代理代办的服务；矿山生态保护和修复施工活动；石料销售；货物与技术的进出口业务（国家限定经营和国家禁止出口的商品和技术除外）；按照监管规定，以自有资金对为上市企业和上市公司非公开发行股票进行投资（以上两项不得经营金融、证券、期货、理财、集资、融资、消费储值等相关业务）（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）。（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）

②北麻社区城中村改造项目西北麻安置楼项目实施单位情况：

单位名称： 山东省淄博市沂源县历山街道办事处西北麻居民委员会

统一社会信用代码：55370323562506169P

单位住所：沂源县历山街道办事处西北麻居民委员会

法定代表人：郑元江

(2) 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）

(3) 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

(4) 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

(5) 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

(6) 张店区棚户区改造项目实施单位情况:

① 市府一宿舍片区棚户区改造项目实施单位情况:

单位名称: 山东金奕城市建设发展有限公司

统一社会信用代码: 91370303MA3UEGNE06

单位住所: 山东省淄博市张店区公园街道办事处商场路北十三巷4号楼1单元202

法定代表人: 伊丕雨

注册资本: 5000万人民币

经营年限: 2020年11月20日至无固定期限

主营业务: 一般项目: 市政设施管理; 园林绿化工程施工; 房地产咨询(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; 各类工程建设活动(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,具体经营项目以审批结果为准)

② 房镇镇小孙村村民安置房建设项目实施单位情况:

单位名称: 淄博市张店区房镇镇小孙村村民委员会

统一社会信用代码: 54370303787180024L

单位住所: 淄博市张店区房镇镇小孙村

法定代表人: 宋昭明

(二) 项目概况

1、项目概况

沂源县 2017 年度城中村园区村改造项目（二期）棚户区改造项目涉及拆迁总户数 910 户，拆迁总人口 2730 人，拆迁住宅建筑面积 14.56 万平方米，涉及土地面积 11.08 万平方米(1662.41 亩)，拆迁范围涉及沂源县历山街道东儒林、西儒林、中儒林、前崖以及悦庄镇南石白、王家泉等村。总建筑面积 227500 平方米，设计居住户数 1820 户，其中住宅建筑面积 200200 平方米，地下储藏室及车位建筑面积（含地下）27300 平方米。建设期限 2 年。

北麻社区城中村改造项目西北麻安置楼项目用地位于人民路以南，新城路以北，山前路以东，高新路以西。拟用地总面积 7.5729 公顷，总建筑面积 213493.09 平方米，建设普通住宅楼 18 栋，1326 套，建筑面积 146226.90 平方米；居住配套设施（社区服务中心）面积 4823.14 平方米。项目计划总投资 6.5 亿元。建设周期 36 个月。

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。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。本项目建设期为 2018 年 9 月至 2022 年 12 月。

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。本项目主要建设项目总建筑面积 261070.65 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 186733.3 m<sup>2</sup>，包括回迁住宅建筑面积 162944.39 m<sup>2</sup>，公建建筑面积 23788.91 m<sup>2</sup>；地下建筑面积 74337.35 m<sup>2</sup>，项目共建 3 栋 17 层小高层老年公寓、7 栋 17 层的高层住宅楼、商业及相关配套设施。项目居住户数 407 户，居住人数约 1821 人。住宅平均层数 17 层。本项目建设期 5 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。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。项目建设期限为 48 个月。

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。孙娄东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 142913.85 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 90196.48 m<sup>2</sup>，包括回迁住宅建筑面积 86452.68 m<sup>2</sup>，配套商业建筑面积 1852.98 m<sup>2</sup>，公建建筑面积 1529.62 m<sup>2</sup>；地下建筑面积 52717.37 m<sup>2</sup>，包括储藏室建筑面积 12039.71 m<sup>2</sup>，车库建筑面积 39888.86 m<sup>2</sup>。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 2020 年至 2022 年。

市府一宿舍片区棚户区改造项目位于淄博市张店区金晶大道以西、华润中央公园及金晶大道西四巷 2 号院以东、金晶大道西四巷以北，华润中央公园以南。该项目改造范围内共 513 户，拆迁占地面积 27.9 亩。市府一宿舍片区棚户区改造项目规划用地面积为 39746.8 m<sup>2</sup>（约 59.62 亩），总建筑面积 149077.02 m<sup>2</sup>，其中计容建筑面积 115265.72 m<sup>2</sup>，不计容建筑面积 33811.3 m<sup>2</sup>，建筑密度 28.0%，绿地率 35.0%，容积率 2.90。其中安置房建设费用 43368 万元，预备费用 2168 万元。还建部分总占地面积 27.9 亩。规划安置户数 513 套，规划还建总建筑面积为 58631 m<sup>2</sup>，其中，地上建筑面积为 53213 m<sup>2</sup>（住宅建筑面积 43516 m<sup>2</sup>、公房建筑面积 6126 m<sup>2</sup>、商业及配套建筑面积 1650 m<sup>2</sup>、幼儿园建筑面积 1921 m<sup>2</sup>），地下储藏室建筑面积 5418 m<sup>2</sup>，绿地率为 35%。项目计划建设期限为 36 个月，具体建设期自 2020 年 12 月至 2023 年 12 月底。

市府一宿舍片区棚户区改造项目已取得部分批复文件，项目用地需通过招拍挂方式公开出让取得，现该项目尚未取得土地，后期存在拟建设地点的土地无法取得的风险。

房镇镇小孙村村民安置房建设项目位于淄博市张店区原山大道以西，中润大道以北，小孙村原址。该项目规划用地面积约 1.0001 公顷，规划总建筑面积为 3.2586 万平方米，其中地上建筑面积 2.4190 万平方米，地下建筑面积 0.8396 万平方米，包括 2 栋 26 层住宅楼、公建、地下车库、储藏室及其他配套设施，计划安置村民户数 79 户。项目建设期为 2019 年至 2022 年。

## 2、投资估算与资金筹措方式

淄博市本次融资涉及 8 个棚户区改造项目，项目总投资为 55.11 亿元，项目资金筹措方式为项目资本金、淄博市政府专项债券和其他融资。其中：沂源县 2017 年度城中村园区村改造项目（二期）项目总投资 7.92 亿元，项目资本金比例 20.14%，即项目资本金 1.595 亿元，项目资本金由政府统筹安排，银行贷款 1.125 亿元，剩余 5.20 亿元通过发行政府专项债券的方式筹集，其中通过 2020 年山东省政府专项债券（三十八期）发行 3.32 亿元，本次拟发行专项债券 1.88 亿元。北麻社区城中村改造项目西北麻安置楼项目总投资 6.50 亿元，项目资本金比例 67.38%，即项目资本金 4.38 亿元，项目资本金由政府统筹安排，剩余 2.12 亿元通过发行政府专项债券的方式筹集，其中本次拟发行专项债券 1.12 亿元，拟后续发行 1.00 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，本次拟发行专项债券 0.10 亿元，拟后续发行 5.35 亿元。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）发行 0.30 亿元，本次拟发行专项债券 0.30 亿元，拟后续发行 3.24 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 20.00%，即项目资本金 0.32 亿元，项目资本金由政府统筹安排，剩余 1.28 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，本次拟发行专项债券 0.10 亿元，拟后续发行 0.98 亿元。稷下孙娄新村二期总投资 3.50 亿元，项目资本金比例 28.57%，即项目资本金 1.00 亿元，项目资本金由政府统筹安排，剩余 2.50 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，本次拟发行专项债券 0.30 亿元，拟后续发行 2.00 亿元。市府一宿舍片区棚户区改造项目总投资 10.29 亿元，项目资本金比例 82.9%，即项目资本金 8.53 亿元，项目资本金由政府统筹安排，剩余 1.76 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 1.20 亿元，本次拟发行专项债券 0.56 亿元。房镇镇小孙村村民安置房建设项目总投资 1.80 亿元，项目资本金比例 20%，即项目资本金 0.36 亿元，项目资本金由政府统筹安排，剩余 1.44 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 1.00 亿元，本次拟发行专项债券 0.44 亿元。

沂源县 2017 年度城中村园区村改造项目（二期）项目、北麻社区城中村改造项目西北麻安置楼项目、辛店街道城南棚户区改造项目、商王村棚户区（城中村）改造项目、稷下街道合里新村还迁工程二期、稷下孙娄新村二期、市府一宿舍片区棚户区改造项目、房镇镇小孙村村民安置房建设项目对可行性研究报告参数中的资本金比例、资金来源等进行了修正。

#### 4、资金平衡

根据《山东省人民政府办公厅关于贯彻国力、发[2006]100号文件进一步规范国有土地使用权出让收支管理的意见》（鲁政办发[2007]38号）等相关文件的规定，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）等文件要求，专项用于偿还债券本息，之后剩余部分用于偿还对应地块其他融资本息。

### （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 2015 年至今，选取淄博市出让城镇住宅商服地块 60 宗：其中沂源县 2017 年度城中村园区村改造项目（二期）周边地块 10 宗，北麻社区城中村改造项目西北麻安置楼项目周边地块 5 宗，辛店街道城南棚户区改造项目周边地块 5 宗，商王村棚户区（城中村）改造项目周边地块 5 宗，稷下街道合里新村还迁工程二期参考基准地价，稷下孙娄新村二期周边地块 5 宗，市府一宿舍片区棚户区改造项目周边地块 5 宗，房镇镇小孙村村民安置房建设项目周边地块 5 宗，本次评价参考上述 40 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

#### a 沂源县 2017 年度城中村园区村改造项目（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)
沂源县 2020(增量)-08号	沂源县城人民路南侧、富源路西侧	住宅	61.04	2020/5/30	17,506.00
沂源县 2019(增量)-85号	沂源县南悦路东侧、宜家花园南侧地段	住宅	17.7	2020/3/2	3,815.00
沂源县 2019(增量)-04号	沂源县城人民路南侧、富源路西侧	住宅	51.55	2019/6/30	12,080.00
沂源县 2019(增量)-18号	沂源县城健康路北首西侧	住宅	16.97	2019/11/18	3,620.00
沂源县 2019(增量)-81号	沂源县县城康源路北、润生路西侧	住宅	21.18	2019/7/2	4,660.00
沂源县 2020(增量)87号	沂源县城荆山路、兴源路南侧	工业	7.43	2020/3/2	127.00
沂源县 2019(增量)06号	沂源县振兴路东首南侧、三悦路西侧	工业	25.14	2019/4/26	428.00
沂源县 2019(增量)30号	沂源县县城振兴路、汶河路东侧	工业	45.50	2019/7/30	775.00
沂源县 2019(增量)16号	沂源县县城东岭路东侧，兴源路西侧	工业	13.26	2019/7/2	226.00
沂源县 2019(增量)15号	沂源县县城东岭路东侧，兴源路西侧	工业	68.91	2019/7/2	1,172.00

b 北麻社区城中村改造项目西北麻安置楼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)
沂源县 2020 (增量) -08号	沂源县人民路以南，富源路以东	住宅	61.04	2020/5/25	17,506.00
沂源县 2020 (增量) -18号	沂源县振兴路南，松山路中段东侧，山东巨源机械厂北	住宅	16.56	2020/10/1	3,500.00
沂源县 2020 (存量) -06号	沂源县健康路东侧，胜利路南侧	商住	6.60	2020/10/1	3,000.00
沂源县 2020 (存量) -11号	沂源县城人民路北侧、历山路西侧	住宅	3.82	2020/10/1	780.00



宗地编号	位置	用途	面积 (亩)	成交日期	成交价 (万元)
沂源县 2020 (增量)-12 号	沂源县华源路北段西侧, 振兴西路南侧	住宅	51.42	2020/11/21	10,300.00

c 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)
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

d 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	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

宗地编号	位置	用途	面积 (亩)	成交日期	成交价 (万元)
量)-018号]					
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

e 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。

f 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

g 市府一宿舍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 (亩)	成交日期	成交价 (万元)
370303007018GB00128[淄博市 2020(增量)-开 026 号]	高新区中润大道以南、柳泉路以东、联通路以北、金晶大道以西	城镇住宅用地	43.9935	2020/12/24	25,541.00
370303001002GB00089[淄博市 2018(存量)-张 007]	张店区健康街以东,新村西路以南,西二路以西,规划道路以北	城镇住宅用地	9.2415	2018/12/24	7,423.00
370303002007GB00058[淄博市 2018(存量)-张 005]	世纪路以东、共青团路以南、西六路以西、商场西路以北	批发零售、住宿餐饮、城镇住宅	29.32461	2018/10/8	22,573.00
370303002007GB00059[淄博市 2018(存量)-张 006]	世纪路以东、共青团路以南、西六路以西、商场西路以北	批发零售、住宿餐饮、城镇住宅	46.43367	2018/10/8	35,239.00
370303005011GB00104[淄博市 2018(存量)-储张 028 号]	张店区华光路以南、西五路以东、新世界商业街以西、规划支路以北	城镇住宅、零售商业	9.1875	2019/5/20	6,640.00

h 房镇镇小孙村村民安置房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)
淄博市 2019 (增量)-张 006	张店区盛湖路以北,鲁泰大道以南,香港路以西,天津路以东	城镇住宅-普通商品住房用地	29.1765	2019/12/27	18,078.00
淄博市 2020 (增量)-张 008	张店区积贤路以南,盛湖路以北,香港路以东,上海路以西	城镇住宅-普通商品住房用地	60.219	2020/12/18	39,295.00
淄博市 2020 (增量)-张 011	张店区和平路以南、山东汇美置业有限公司以西、淄博市张店区马尚镇西南村村民委员会已北	城镇住宅-普通商品住房用地	91.074	2020/12/24	54,766.00

宗地编号	位置	用途	面积 (亩)	成交日期	成交价 (万元)
淄博市 2017 (增量) -张 023	淄博新区北京路以东、范荣路以北	其他普通商品住房用地	39.5415	2018/10/9	51,036.00
淄博市 2017 (增量) -张 009	淄博新区中润大道以北、上海路以西、妇幼南路以南、静宁路以东	其他普通商品住房用地	51.045	2017/9/4	46,412.00

(2) 土地出让收益预测

a 沂源县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	地块三	合计
一	出让土地回款	68,029.81	23,621.27	62,151.22	153,802.30
二	用于资金平衡土地相关收益	64,628.32	22,440.21	59,043.66	146,112.18
1	土地出让收入	68,029.81	23,621.27	62,151.22	153,802.30
2	国有土地收益基金(1*5%)	3,401.49	1,181.06	3,107.56	7,690.11
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	64,628.32	22,440.21	59,043.66	146,112.18

b 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

c 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

d 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

e 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

f 张店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	地块二	合计
一	出让土地回款	19,274.41	32,204.78	51,479.19
二	用于资金平衡土地相关收益	18,310.69	30,594.54	48,905.23
1	土地出让收入	19,274.41	32,204.78	51,479.19
2	国有土地收益基金(1*5%)	963.72	1,610.24	2,573.96
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	18,310.69	30,594.54	48,905.23

根据上述测算，2021年山东省（淄博市）棚改（含8个项目）专项债券（二期）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489,080.33万元。

#### （四）还本付息的测算

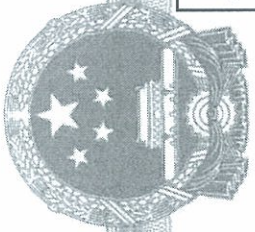
经上述测算，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的淄博市8个棚户区改造项目，土地挂牌出让价格参考近几年项目周边地块成交情况及基准地价，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

### 四、使用限制

1、本评价报告出具的意见，是对2021年山东省（淄博市）棚改（含8个项目）专项债券（二期）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

# 营业执照

统一社会信用代码

91110105592343655N



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

(副本) (20-1)



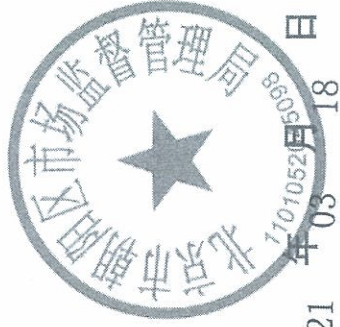
名称 利致同会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2011年12月22日  
合伙期限 2011年12月22日至 长期

经营范围 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

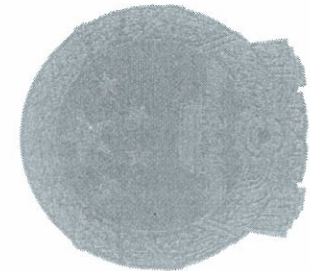
此件与原件一致，复印无效



登记机关

2021

110105210318 年 03 月 18 日



此件仅用于业务报告使用，复印无效

证书序号：0014469

### 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：

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：

二〇一一年十一月十一日

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  
注册会计师 转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
19 年 12 月 10 日  
/y /m /d

事务所  
CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

山东省注册会计师协会  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
19 年 12 月 10 日  
/y /m /d

转入协会  
As

此件与原件一致 再次复印无效

姓名 Full name	何峰
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1985-01-29
工作单位 Working unit	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
身份证号码 Identity card No.	370321650123001



10

山东省注册会计师协会  
2018 年  
年度检验登记注册合格专用章  
Annual Renewal Registration  
合格专用章

2021 年 1 月 1 日

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

4

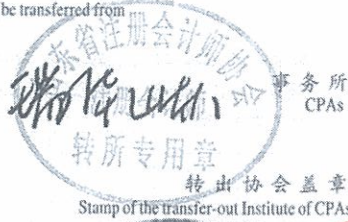
5

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



同意调入

Agree the holder to be transferred to



姓名 Full name: 褚晓丽  
 性别 Sex: 女  
 出生日期 Date of birth: 1983-11-30  
 工作单位 Working unit: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所  
 身份证号码 Identity card No.: 370783198311304881



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 /y 月 /m 日 /d