

**2025 年山东省政府专项债券（二十七期）
淄博市桓台县东和嘉园等棚户区改造
项目收益与融资平衡专项评价报告**

2025 年 06 月



2025 年山东省政府专项债券（二十七期）淄博市桓台县东 和嘉园等棚户区改造 项目收益与融资平衡专项评价报告

致同专字（2025）第 371C016265 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，项目能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）桓台县果里镇东和嘉园一期(东马村、龙东村)建制镇驻地棚户区改造项目情况简介

1、项目名称

桓台县果里镇东和嘉园一期(东马村、龙东村)建制镇驻地棚户区改造项目



2、立项单位

项目单位：桓台经济开发区聚鑫投资有限公司

统一社会信用代码：91370321MA3C5BPU5A

法定代表人：于光勇

注册地址：山东省淄博市桓台县果里镇东义和村

成立日期：2016年1月8日

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；社会经济咨询服务；市政设施管理；园林绿化工程施工；土地整治服务；物业管理；家政服务；环境卫生公共设施安装服务；土石方工程施工；农村生活垃圾经营性服务；城乡市容管理；园区管理服务；日用百货销售；五金产品零售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；家具销售；城市绿化管理；电动汽车充电基础设施运营；组织文化艺术交流活动；公共事业管理服务；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑用钢筋产品销售；水泥制品销售；金属材料销售；有色金属合金销售；纸浆销售；纸制品销售；针纺织品及原料销售；树木种植经营；国内贸易代理；成品油批发（不含危险化学品）；皮革销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；医护人员防护用品批发；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；医用口罩批发；特种劳动防护用品销售；农业机械服务；粮食收购；粮油仓储服务；初级农产品收购。（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；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；自来水生产与供应。（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

2017年10月27日，桓台县发展和改革局出具《关于对桓台经济开发区聚鑫投资有限公司桓台县果里镇东和嘉园一期（东马村、龙东村）建制镇驻地棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（桓发改项审〔2017〕51号）。

2022年1月6日，桓台县发展和改革局出具了《关于对“关于桓台经济开发区聚鑫投资有限公司东和嘉园一期（东马村、龙东村）建制镇驻地棚户区改造项目变更内容的请示”的批复》（桓发改发〔2022〕6号）。



4、项目规模与主要建设内容

本项目列入棚户区改造计划 1182 套，主要建设 13 栋 18F 住宅及配套建筑，新建总建筑面积 189970 平方米，其中：地上建筑面积 132200 平方米，含住宅建筑面积 118200 平方米、配套公建建筑面积 14000 平方米；地下建筑面积 57770 平方米，含地下车库面积 42392 平方米、储藏室建筑面积 15378 平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2018 年 9 月至 2024 年 12 月。

（二）桓台县果里镇东和嘉园二期北区（官东村、官中村）建制镇驻地棚户区改造项目情况简介

1、项目名称

桓台县果里镇东和嘉园二期北区（官东村、官中村）建制镇驻地棚户区改造项目

2、立项单位

项目单位：桓台经济开发区聚鑫投资有限公司

统一社会信用代码：91370321MA3C5BPU5A

法定代表人：于光勇

注册地址：山东省淄博市桓台县果里镇东义和村

成立日期：2016 年 1 月 8 日

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；社会经济咨询服务；市政设施管理；园林绿化工程施工；土地整治服务；物业管理；家政服务；环境卫生公共设施安装服务；土石方工程施工；农村生活垃圾经营性服务；城乡市容管理；园区管理服务；日用百货销售；五金产品零售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；家具销售；城市绿化管理；电动汽车充电基础设施运营；组织文化艺术交流活动；公共事业管理服务；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑用钢筋产品销售；水泥制品销售；金属材料销售；有色金属合金销售；纸浆销售；纸制品销售；针纺织品及原料销售；树木种植经营；国内贸易代理；成品油批发（不含危险化学品）；皮革销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；医护人员防护用品批发；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；医用口罩批发；特种劳动防护用品销售；农业机械服务；粮食收购；粮油仓储服务；



初级农产品收购。（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；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；自来水生产与供应。（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

2018年2月12日，《关于对桓台县经济开发区聚鑫投资有限公司桓台县果里镇东和嘉园二期北区（官东村、官中村）建制镇驻地棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（桓发改项审〔2018〕3号）同意该项目。

4、项目规模与主要建设内容

本项目建设地址位于桓台县果里镇，黄河路以北、涝淄河以西、甘马路以东。规划占地面积 75400 平方米，主要建设 16 栋 18F 住宅及配套建筑，新建总建筑面积 265400 平方米，其中：地上建筑面积 183300 平方米，含住宅建筑面积 173100 平方米、公建建筑面积 10200 平方米；地下建筑面积 82100 平方米，含地下车库及设备用房面积 60000 平方米、储藏室建筑面积 22100 平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 3 月至 2025 年 6 月。

（三）桓台县果里镇东和嘉园二期南区（吴磨新村、官西村）建制镇驻地棚户区改造项目情况简介

1、项目名称

桓台县果里镇东和嘉园二期南区（吴磨新村、官西村）建制镇驻地棚户区改造项目

2、立项单位

项目单位：桓台经济开发区聚鑫投资有限公司

统一社会信用代码：91370321MA3C5BPU5A

法定代表人：于光勇

注册地址：山东省淄博市桓台县果里镇东义和村

成立日期：2016 年 1 月 8 日

企业类型：其他有限责任公司



经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；社会经济咨询服务；市政设施管理；园林绿化工程施工；土地整治服务；物业管理；家政服务；环境卫生公共设施安装服务；土石方工程施工；农村生活垃圾经营性服务；城乡市容管理；园区管理服务；日用百货销售；五金产品零售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；家具销售；城市绿化管理；电动汽车充电基础设施运营；组织文化艺术交流活动；公共事业管理服务；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑用钢筋产品销售；水泥制品销售；金属材料销售；有色金属合金销售；纸浆销售；纸制品销售；针纺织品及原料销售；树木种植经营；国内贸易代理；成品油批发（不含危险化学品）；皮革销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；医护人员防护用品批发；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；医用口罩批发；特种劳动防护用品销售；农业机械服务；粮食收购；粮油仓储服务；初级农产品收购。（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；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；自来水生产与供应。（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

2018年2月12日，《关于对桓台县经济开发区聚鑫投资有限公司桓台县果里镇东和嘉园二期南区（吴磨新村、官西村）建制镇驻地棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（桓发改项审〔2018〕2号）同意该项目。

4、项目规模与主要建设内容

本项目建设地址位于桓台县果里镇，果里大道以北、黄河路以南、涝淄河以西、甘马路以东。规划占地面积 103571 平方米，主要建设 6 栋 16F、5 栋 18F 住宅及配套建筑，新建总建筑面积 193700 平方米，其中：地上建筑面积 138000 平方米，含住宅建筑面积 111000 平方米、公建建筑面积 27000 平方米；地下建筑面积 55700 平方米，含地下车库及设备用房面积 40300 平方米、储藏室建筑面积 15400 平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 3 月至 2025 年 12 月。

（四）桓台县果里镇前埠村村民委员会旧村改造建设前埠新村工程项目情况简介



1、项目名称

桓台县果里镇前埠村村民委员会旧村改造建设前埠新村工程项目

2、立项单位

项目单位：山东省淄博市桓台县果里镇前埠村村民委员会

统一社会信用代码：54370321B476413079

单位住所：山东省淄博市桓台县果里镇前埠村

法定代表人：张广俊

3、项目规划审批

2016年8月4日，《关于对桓台县果里镇前埠村村民委员会旧村改造建设前埠新村工程项目的核准意见》（桓发改项审〔2016〕51号）同意该项目。

4、项目规模与主要建设内容

本项目建设地址位于桓台县果里镇西北部，柳泉北路东侧，东临涝淄河，北临红莲湖公园。项目规划总用地面积 5.87 公顷，规划总建筑面积 15.56 万平方米，主要建设 14 栋（17 层）住宅楼及配套公共建筑设施。其中住宅总建筑面积 9.78 万平方米，配套公共建筑面积 1.08 万平方米，公用建筑主要为沿街房，地下总建筑面积 4.7 万平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2017 年 10 月至 2025 年 10 月。

（五）唐山镇楼二村改造一期项目情况简介

1、项目名称

唐山镇楼二村改造一期项目

2、立项单位

项目单位：山东省淄博市桓台县唐山镇楼二村村民委员会

统一社会信用代码：54370321B4764150XQ

单位住所：山东省淄博市桓台县唐山镇楼二村宝光街 102 号

法定代表人：张志波

3、项目规划审批

2017 年 6 月 29 日，桓台县发展和改革局出具《关于对桓台县唐山镇楼二村改造一期项目的核准意见》（桓发改项审〔2017〕40 号）。



4、项目规模与主要建设内容

本项目建设地址位于桓台县一中中路以西、一中西路以东、渔洋街以南、桓台大道以北地块。项目规划占地面积 46353 平方米，建设 7 栋 18 层住宅楼及配套设施，新建建筑面积 124426 平方米，其中：住宅建筑面积 82744 平方米、公建面积 9964 平方米、储藏室建筑面积 9212 平方米、地下车库面积 22506 平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2017 年 11 月至 2025 年 10 月。

（六）唐山市于堤村城边村棚户区改造项目情况简介

1、项目名称

唐山市于堤村城边村棚户区改造项目

2、立项单位

项目单位：山东省淄博市桓台县唐山市于堤村村民委员会

统一社会信用代码：54370321B476396610

单位住所：山东省淄博市桓台县唐山市于堤村中心路 263 号

法定代表人：于海峰

3、项目规划审批

2017 年 11 月 22 日，桓台县发展和改革局出具《关于对桓台县唐山市于堤村村民委员会唐山市于堤村城边村棚户区改造项目的核准意见》（桓发改项审〔2017〕65 号）。

4、项目规模与主要建设内容

本项目建设地址位于桓台县唐华路以东、寿济路以北、鸿杰印务有限公司以南、东周村以西。项目规划占地面积 69800 平方米，建设 4 栋 23 层、7 栋 17 层住宅楼及配套设施，总建筑面积 219800 平方米，其中：地上建筑面积 160300 平方米，含住宅建筑面积 151000 平方米、公建面积 9300 平方米；地下建筑面积 59500 平方米，含地下车库面积 41600 平方米，储藏室面积 17900 平方米。居住户数 1382 户，居住人数 4423 人，停车位 1279 辆。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 3 月至 2025 年 10 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，桓台县东和嘉园等棚户区改造项目单位自有资金 215,975.10 万元，已发行专项债券 167,500.00 万元，本期拟发行专项债券 20,000.00 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。本次拟发行专项债券用于桓台县果里镇东和嘉园二期南区（吴磨新村、官西村）建制镇驻地棚户区改造项目。

桓台县东和嘉园等棚户区改造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	403,475.10	100.00%	
一、资本金	215,975.10	53.53%	
（一）自有资金	215,975.10		
（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）	187,500.00	46.47%	
（一）已发行专项债券	167,500.00		
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00		
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

桓台县果里镇东和嘉园一期(东马村、龙东村)建制镇驻地棚户区改造项目单位自有资金 14,982.42 万元，已发行专项债券 46,400.00 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。

桓台县果里镇东和嘉园一期(东马村、龙东村)建制镇驻地棚户区改造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	61,382.42	100.00%	
一、资本金	14,982.42	24.41%	
（一）自有资金	14,982.42		
（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）	46,400.00	75.59%	
（一）已发行专项债券	46,400.00		



资金来源	金额（万元）	占比	备注
（二）本期拟发行专项债券			
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

桓台县果里镇东和嘉园二期北区（官东村、官中村）建制镇驻地棚户区改造项目单位自有资金 61,380.66 万元，已发行专项债券 63,400.00 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。

桓台县果里镇东和嘉园二期北区（官东村、官中村）建制镇驻地棚户区改造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	124,780.66	100.00%	
一、资本金	61,380.66	49.19%	
（一）自有资金	61,380.66		
（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）	63,400.00	50.81%	
（一）已发行专项债券	63,400.00		
（二）本期拟发行专项债券			
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

桓台县果里镇东和嘉园二期南区（吴磨新村、官西村）建制镇驻地棚户区改造项目单位自有资金 32,359.83 万元，已发行专项债券 39,800.00 万元，本期拟发行专项债券 20,000.00 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。

桓台县果里镇东和嘉园二期南区（吴磨新村、官西村）建制镇驻地棚户区改造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	92,159.83	100.00%	
一、资本金	32,359.83	35.11%	
（一）自有资金	32,359.83		
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			



资金来源	金额（万元）	占比	备注
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	59,800.00	64.89%	
（一）已发行专项债券	39,800.00		
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00		
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

桓台县果里镇前埠村村民委员会旧村改造建设前埠新村工程项目单位自有资金 24,000.00 万元，已发行专项债券 6,000.00 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。

桓台县果里镇前埠村村民委员会旧村改造建设前埠新村工程项目

资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	30,000.00	100.00%	
一、资本金	24,000.00	80.00%	
（一）自有资金	24,000.00		
（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）	6,000.00	20.00%	
（一）已发行专项债券	6,000.00		
（二）本期拟发行专项债券			
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

唐山镇楼二村改造一期项目单位自有资金 34,139.25 万元，已发行专项债券 2,700.00 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。

唐山镇楼二村改造一期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	36,839.25	100.00%	
一、资本金	34,139.25	92.67%	
（一）自有资金	34,139.25		
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			



资金来源	金额（万元）	占比	备注
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）	2,700.00	7.33%	
（一）已发行专项债券	2,700.00		
（二）本期拟发行专项债券			
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

唐山市于堤村城边村棚户区改造项目单位自有资金 49,112.94 万元，已发行专项债券 9,200.00 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。

唐山市于堤村城边村棚户区改造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	58,312.94	100.00%	
一、资本金	49,112.94	84.22%	
（一）自有资金	49,112.94		
（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）	9,200.00	15.78%	
（一）已发行专项债券	9,200.00		
（二）本期拟发行专项债券			
（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。

桓台县果里镇东和嘉园一期（东马村、龙东村）建制镇驻地棚户区改造项目可腾空土地面积 337.05 亩，可出让土地面积 146.75 亩，腾空土地四至范围为东至涝淄河西，西至东马村旧村界，南至东马村旧村界，北至东马村旧村界，土地性质为住宅用地，其中 122.27 亩已于 2021 年 11 月 11 日挂牌出让，出让价 45,257.00 万元。



桓台县果里镇东和嘉园二期北区（官东村、官中村）建制镇驻地棚户区改造项目可腾空土地面积 445.7 亩，可出让土地面积 445.7 亩，腾空土地四至范围为东至官东村旧村界，西至官中村旧村界，南至官东村、官中村旧村界，北至 205 国道以南，土地性质为工业用地。

桓台县果里镇东和嘉园二期南区（吴磨新村、官西村）建制镇驻地棚户区改造项目可出让土地面积 122 亩，腾空土地四至范围为东至吴磨新村、官西村旧村界，西至吴磨新村、官西村旧村界，南至吴磨新村、官西村旧村界，北至吴磨新村、官西村旧村界，土地性质为工业用地。

唐山镇楼二村改造一期项目可腾空土地面积 244 亩，可出让土地面积 220 亩，腾空土地四至范围为东至一中西路，西至楼一村村庄，南至桓台大道，北至楼二村耕地，土地性质为住宅用地。

唐山镇于堤村城边村棚户区改造项目可腾空土地面积 448.65 亩，可出让土地面积 448.65 亩，腾空土地四至范围为东至唐华路，西至东猪龙河，南至大寨沟以南、于堤村耕地，北至于堤村耕地，土地性质为住宅用地。

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 10 宗，并根据周边土地的土地性质对出让的平均价格进行预测。

宗地编号	位置	用途	面积 (亩)	成交日期	成交价 (万元)
桓台县 2019（增量）-007	桓台县马桥镇人字河以西南侧	工业用地	161.60	2019-4-11	4,900.00
桓台县 2019（增量）-008	桓台县唐山镇殡仪馆南路以南、后大王村段	工业用地	6.96	2019-6-14	215.00
桓台县 2018（增量）-015	桓台县马桥镇纵一路以东、杏花河以北	工业用地	125.89	2019-1-21	3,800.00
桓台县 2019（增量）-012	山东仁丰特种材料股份有限公司以南、华沟村段	工业用地	32.50	2019-5-16	1,000.00
桓台县 2018（增量）-010	桓台县唐山镇工业路以西、跃进河以南	工业用地	255.43	2018-10-31	7,800.00
桓台县 2021（增量）-017	桓台县寿济路以北、天煜时代小区以东	住宅	61.58	2021-10-25	35,474.00
桓台县 2021（增量）-021	桓台县甘马路以东、横一路以北地块	二类居住用地	102.96	2021-11-11	38,108.00
桓台县 2021（存量）-007	桓台县柳泉北路以东、赵家南路以北	住宅	48.52	2021-11-15	24,514.00

宗地编号	位置	用途	面积 (亩)	成交日期	成交价 (万元)
桓台县 2022 (增量) -002	桓台县二中路以西、桓台大道以南	住宅	103.95	2022-10-31	50,936.00
桓台县 2021 (增量) -022	桓台县甘马路以东、桓台经济开发区聚鑫投资有限公司以北地块	二类居住用地	19.31	2021-11-11	7,149.00

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	地块二	地块三	地块四
一	出让土地回款	45,257.00	11,366.11	13,557.43	3,711.03
二	用于资金平衡土地相关收益	42,994.15	10,797.80	12,879.56	3,525.48
1	土地出让现金流入	45,257.00	11,366.11	13,557.43	3,711.03
2	国有土地收益基金(1*5%)	2,262.85	568.31	677.87	185.55
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	42,994.15	10,797.80	12,879.56	3,525.48

(续)

单位：万元

序号	项目	地块五	地块六	合计
一	出让土地回款	102,165.59	208,348.14	384,405.30
二	用于资金平衡土地相关收益	97,057.31	197,930.74	365,185.03
1	土地出让现金流入	102,165.59	208,348.14	384,405.30
2	国有土地收益基金(1*5%)	5,108.28	10,417.41	19,220.26
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	97,057.31	197,930.74	365,185.03

根据上述测算，桓台县东和嘉园等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时，用于资金平衡土地相关收益为 365,185.03 万元。

(三) 应付本息情况

桓台县东和嘉园等棚户区改造项目 2019 年 2 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.16%；2019 年 5 月已发行专项债券 25,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.40%；2019 年 8 月已发行专项债券 10,700.00 万元，期限 7 年，利率 3.33%；2020 年 8 月已发行专项债券 45,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.25%；2021 年 10 月已发行专项债券 26,100.00 万元，期限 7 年，利率 3.19%；2022 年 2 月已发行专项债券 21,400.00 万元，期限 7 年，利率 3.02%；2024 年 4 月已发行专项债券 14,700.00 万元，期限 7 年，利率 3.02%；2024 年 8 月已发行专项债券



9,200.00 万元，期限 7 年，利率 2.12%；2024 年 12 月申请使用已发行的马桥化工产业园公共基础设施配套项目专项债券募集资金 10,400.00 万元，期限 7 年，利率 2.52%；本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.70%。在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

1、桓台县果里镇东和嘉园一期(东马村、龙东村)建制镇驻地棚户区改造项目应付本息情况

本项目 2019 年 5 月已发行专项债券 25,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.40%；2022 年 2 月已发行专项债券 21,400.00 万元，期限 7 年，利率 3.02%。在债券存续期每年支付债券利息，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 2019 年 5 月已发行专项债券 25,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.40%，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
2019 年		25,000.00		25,000.00	3.40%		
2020 年	25,000.00			25,000.00	3.40%	850.00	850.00
2021 年	25,000.00			25,000.00	3.40%	850.00	850.00
2022 年	25,000.00			25,000.00	3.40%	850.00	850.00
2023 年	25,000.00			25,000.00	3.40%	850.00	850.00
2024 年	25,000.00		25,000.00	-	3.40%	850.00	25,850.00
合计		25,000.00	25,000.00			4,250.00	29,250.00

(2) 本项目 2022 年 2 月已发行专项债券 21,400.00 万元，期限 7 年，利率 3.02%，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
2022 年	-	21,400.00		21,400.00	3.02%	-	-
2023 年	21,400.00			21,400.00	3.02%	646.28	646.28
2024 年	21,400.00			21,400.00	3.02%	646.28	646.28
2025 年	21,400.00			21,400.00	3.02%	646.28	646.28
2026 年	21,400.00			21,400.00	3.02%	646.28	646.28
2027 年	21,400.00			21,400.00	3.02%	646.28	646.28
2028 年	21,400.00			21,400.00	3.02%	646.28	646.28
2029 年	21,400.00		21,400.00	-	3.02%	646.28	22,046.28
合计		21,400.00	21,400.00			4,523.96	25,923.96



2、桓台县果里镇东和嘉园二期北区（官东村、官中村）建制镇驻地棚户区改造项目应付本息情况

本项目 2020 年 8 月已发行专项债券 45,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.25%；2024 年 8 月已发行专项债券 8,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.12%；2024 年 12 月申请使用已发行的马桥化工产业园公共基础设施配套项目专项债券 10,400.00 万元，期限 7 年，利率 2.52%。在债券存续期每年支付债券利息，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 2020 年 8 月已发行专项债券 45,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.25%，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
2020 年		45,000.00		45,000.00	3.25%		
2021 年	45,000.00			45,000.00	3.25%	1,462.50	1,462.50
2022 年	45,000.00			45,000.00	3.25%	1,462.50	1,462.50
2023 年	45,000.00			45,000.00	3.25%	1,462.50	1,462.50
2024 年	45,000.00			45,000.00	3.25%	1,462.50	1,462.50
2025 年	45,000.00			45,000.00	3.25%	1,462.50	1,462.50
2026 年	45,000.00			45,000.00	3.25%	1,462.50	1,462.50
2027 年	45,000.00		45,000.00	-	3.25%	1,462.50	46,462.50
合计		45,000.00	45,000.00			10,237.50	55,237.50

（2）本项目 2024 年 8 月已发行专项债券 8,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.12%，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
2024 年	-	8,000.00		8,000.00	2.12%		-
2025 年	8,000.00			8,000.00	2.12%	169.60	169.60
2026 年	8,000.00			8,000.00	2.12%	169.60	169.60
2027 年	8,000.00			8,000.00	2.12%	169.60	169.60
2028 年	8,000.00			8,000.00	2.12%	169.60	169.60
2029 年	8,000.00			8,000.00	2.12%	169.60	169.60
2030 年	8,000.00			8,000.00	2.12%	169.60	169.60
2031 年	8,000.00		8,000.00	-	2.12%	169.60	8,169.60
合计		8,000.00	8,000.00			1,187.20	9,187.20



(3) 2024 年 12 月申请使用已发行的马桥化工产业园公共基础设施配套项目专项债券 10,400.00 万元，期限 7 年，利率 2.52%，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
2024 年	-	10,400.00		10,400.00	2.52%	-	-
2025 年	10,400.00			10,400.00	2.52%	262.08	262.08
2026 年	10,400.00			10,400.00	2.52%	262.08	262.08
2027 年	10,400.00			10,400.00	2.52%	262.08	262.08
2028 年	10,400.00			10,400.00	2.52%	262.08	262.08
2029 年	10,400.00			10,400.00	2.52%	262.08	262.08
2030 年	10,400.00			10,400.00	2.52%	262.08	262.08
2031 年	10,400.00		10,400.00	-	2.52%	262.08	10,662.08
合计		10,400.00	10,400.00			1,834.56	12,234.56

3、桓台县果里镇东和嘉园二期南区（吴磨新村、官西村）建制镇驻地棚户区改造项目应付本息情况

本项目 2021 年 10 月已发行专项债券 25,100.00 万元，期限 7 年，利率 3.19%；2024 年 4 月已发行专项债券 14,700.00 万元，期限 7 年，利率 2.38%；本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.70%。在债券存续期每年支付债券利息，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 2021 年 10 月已发行专项债券 25,100.00 万元，期限 7 年，利率 3.19%，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
2021 年		25,100.00		25,100.00	3.19%		-
2022 年	25,100.00			25,100.00	3.19%	800.69	800.69
2023 年	25,100.00			25,100.00	3.19%	800.69	800.69
2024 年	25,100.00			25,100.00	3.19%	800.69	800.69
2025 年	25,100.00			25,100.00	3.19%	800.69	800.69
2026 年	25,100.00			25,100.00	3.19%	800.69	800.69
2027 年	25,100.00			25,100.00	3.19%	800.69	800.69
2028 年	25,100.00		25,100.00	-	3.19%	800.69	25,900.69
合计		25,100.00	25,100.00			5,604.83	30,704.83



(2) 本项目 2024 年 4 月已发行专项债券 14,700.00 万元，期限 7 年，利率 2.38%，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
2024 年	-	14,700.00		14,700.00	2.38%		-
2025 年	14,700.00			14,700.00	2.38%	349.86	349.86
2026 年	14,700.00			14,700.00	2.38%	349.86	349.86
2027 年	14,700.00			14,700.00	2.38%	349.86	349.86
2028 年	14,700.00			14,700.00	2.38%	349.86	349.86
2029 年	14,700.00			14,700.00	2.38%	349.86	349.86
2030 年	14,700.00			14,700.00	2.38%	349.86	349.86
2031 年	14,700.00		14,700.00	-	2.38%	349.86	15,049.86
合计		14,700.00	14,700.00			2,449.02	17,149.02

(3) 本项目本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.70%，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
2025 年	-	20,000.00		20,000.00	3.70%	-	-
2026 年	20,000.00			20,000.00	3.70%	740.00	740.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	3.70%	740.00	740.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	3.70%	740.00	740.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	3.70%	740.00	740.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	3.70%	740.00	740.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	3.70%	740.00	740.00
2032 年	20,000.00		20,000.00	-	3.70%	740.00	20,740.00
合计		20,000.00	20,000.00			5,180.00	25,180.00

4、桓台县果里镇前埠村村民委员会旧村改造建设前埠新村工程项目应付本息情况

本项目 2019 年 2 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.16%；2021 年 10 月已发行专项债券 1,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.19%。在债券存续期每年支付债券利息，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 2019 年 2 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.16%，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
2019年		5,000.00		5,000.00	3.16%		
2020年	5,000.00			5,000.00	3.16%	158.00	158.00
2021年	5,000.00			5,000.00	3.16%	158.00	158.00
2022年	5,000.00			5,000.00	3.16%	158.00	158.00
2023年	5,000.00			5,000.00	3.16%	158.00	158.00
2024年	5,000.00		5,000.00	-	3.16%	158.00	5,158.00
合计		5,000.00	5,000.00			790.00	5,790.00

（2）本项目 2021 年 10 月已发行专项债券 1,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.19%，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
2021年		1,000.00		1,000.00	3.19%		-
2022年	1,000.00	-		1,000.00	3.19%	31.90	31.90
2023年	1,000.00			1,000.00	3.19%	31.90	31.90
2024年	1,000.00			1,000.00	3.19%	31.90	31.90
2025年	1,000.00			1,000.00	3.19%	31.90	31.90
2026年	1,000.00			1,000.00	3.19%	31.90	31.90
2027年	1,000.00			1,000.00	3.19%	31.90	31.90
2028年	1,000.00		1,000.00	-	3.19%	31.90	1,031.90
合计		1,000.00	1,000.00			223.30	1,223.30

5、唐山镇楼二村改造一期项目应付本息情况

本项目 2019 年 8 月已发行专项债券 2,700.00 万元，期限 7 年，利率 3.33%。
在债券存续期每年支付债券利息，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
2019年		2,700.00		2,700.00	3.33%		
2020年	2,700.00			2,700.00	3.33%	89.91	89.91
2021年	2,700.00	-		2,700.00	3.33%	89.91	89.91
2022年	2,700.00	-		2,700.00	3.33%	89.91	89.91
2023年	2,700.00			2,700.00	3.33%	89.91	89.91



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
2024 年	2,700.00			2,700.00	3.33%	89.91	89.91
2025 年	2,700.00			2,700.00	3.33%	89.91	89.91
2026 年	2,700.00		2,700.00	-	3.33%	89.91	2,789.91
合计		2,700.00	2,700.00			629.37	3,329.37

6、唐山镇于堤村城边村棚户区改造项目应付本息情况

本项目 2019 年 8 月已发行专项债券 8,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.33%；2024 年 8 月已发行专项债券 1,200.00 万元，期限 7 年，利率 2.12%。在债券存续期每年支付债券利息，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 2019 年 8 月已发行专项债券 8,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.33%，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
2019 年		8,000.00		8,000.00	3.33%		
2020 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2021 年	8,000.00	-		8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2022 年	8,000.00	-		8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2023 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2024 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2025 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2026 年	8,000.00		8,000.00	-	3.33%	266.40	8,266.40
合计		8,000.00	8,000.00			1,864.80	9,864.80

(2) 本项目 2024 年 8 月已发行专项债券 1,200.00 万元，期限 7 年，利率 2.12%，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
2024 年	-	1,200.00		1,200.00	2.12%		-
2025 年	1,200.00			1,200.00	2.12%	25.44	25.44
2026 年	1,200.00			1,200.00	2.12%	25.44	25.44
2027 年	1,200.00			1,200.00	2.12%	25.44	25.44
2028 年	1,200.00			1,200.00	2.12%	25.44	25.44
2029 年	1,200.00			1,200.00	2.12%	25.44	25.44
2030 年	1,200.00			1,200.00	2.12%	25.44	25.44



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
2031 年	1,200.00		1,200.00	-	2.12%	25.44	1,225.44
合计		1,200.00	1,200.00			178.08	1,378.08

(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	截至 2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金	—	-						
经营活动收入	A	365,185.03			42,994.15			
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	365,185.03	-	-	42,994.15	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	382,908.56	40,000.00	50,000.00	30,000.00	44,000.00	36,500.00	40,000.00
流动资金支出	F	20,566.54	-	1,364.31	2,826.81	3,659.40	4,305.68	4,305.68
投资活动现金净流量	G=E-F	-403,475.10	-40,000.00	-51,364.31	-32,826.81	-47,659.40	-40,805.68	-44,305.68
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	215,975.10	30,000.00	30,000.00	40,000.00	40,000.00	30,000.00	10,000.00
专项债券	I	187,500.00	40,700.00	45,000.00	26,100.00	21,400.00	-	34,300.00
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	187,500.00						30,000.00
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	18,386.08						
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	197,589.02	70,700.00	75,000.00	66,100.00	61,400.00	30,000.00	14,300.00
四、期初现金	P		-	30,700.00	54,335.69	130,603.03	144,343.63	133,537.95
期内现金变动	Q=D+G+O		30,700.00	23,635.69	76,267.34	13,740.60	-10,805.68	-30,005.68
五、期末现金	R=P+Q		30,700.00	54,335.69	130,603.03	144,343.63	133,537.95	103,532.27

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2025 年	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	10,797.80		45,231.99	68,230.35			197,930.74	
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	10,797.80	-	45,231.99	68,230.35	-	-	197,930.74	-
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	142,408.56							
流动资金支出	F	4,104.66							
投资活动现金净流量	G=E-F	-146,513.22	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	35,975.10							
专项债券	I	20,000.00							
银行借款	J								
偿还债券本金	K	10,700.00	45,000.00	26,100.00	21,400.00	-	34,300.00	20,000.00	
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	4,844.66	4,488.35	3,025.85	2,193.26	1,546.98	1,546.98	740.00	
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	55,975.10	-15,544.66	-49,488.35	-29,125.85	-23,593.26	-1,546.98	-35,846.98	-20,740.00
四、期初现金	P	103,532.27	23,791.95	8,247.29	3,990.94	43,095.44	19,502.18	17,955.20	180,038.95
期内现金变动	Q=D+G+O	-79,740.32	-15,544.66	-4,256.36	39,104.50	-23,593.26	-1,546.98	162,083.76	-20,740.00
五、期末现金	R=P+Q	23,791.95	8,247.29	3,990.94	43,095.44	19,502.18	17,955.20	180,038.95	159,298.95

(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	20,000.00	5,180.00	25,180.00	
已发行债券	167,500.00	33,772.62	201,272.62	
后续拟发行债券				365,185.03
银行贷款				
融资合计	187,500.00	38,952.62	226,452.62	
覆盖倍数				1.61

桓台县东和嘉园等棚户区改造项目可用于资金平衡的息前净现金流为 365,185.03 万元, 融资本息合计 226,452.62 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.61。

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




中国注册会计师




中国·北京

二〇二五年六月十四日



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



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。

(副本(20-1))

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 李惠琦

出资额 5250 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

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，出具相
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 02 月 07 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



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: 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 李惠琦

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

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