

**2025 年山东省政府专项债券（三十二
期）淄博市临淄区齐陵街道第二幼儿园
建设
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（三十二期）淄博市临淄区齐 陵街道第二幼儿园建设 项目收益与融资平衡专项评价报告

致同专字（2025）第 371C016267 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

齐陵街道第二幼儿园建设项目

2、立项单位



项目单位名称：淄博齐德城市建设投资有限公司

统一社会信用代码：91370305059028286X

法定代表人：张兴波

注册地址：山东省淄博市临淄晏婴路 161-1 号

成立日期：1994-05-29

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：建筑施工，装饰，安装，道路工程，桥梁工程，隧道工程，防洪排水工程，污水处理工程，水汽暖管道工程，8 米以上 18 米跨度以下的建筑物、高度在 30 米以下的构筑物的建筑施工，工程造价 50 万以下建筑的室内、室外装饰工程，建筑材料销售，城市基础设施建设投资、城市资产运营管理、新农村（小城镇）建设投资。（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、项目规划审批

2023 年 2 月 28 日，淄博市临淄区行政审批服务局作出《临淄区行政审批服务局关于齐陵街道第二幼儿园建设项目核准的批复》（临行审许可字[2023]15 号），同意项目实施，同时对项目建设内容、建设地点、投资额等进行批复。项目代码 2302-370305-89-01-219553。

2024 年 01 月 10 日，淄博市临淄区行政审批服务局作出《关于淄博齐德城市建设投资有限公司齐陵街道第二幼儿园建设项目变更核准批复的确认意见》（编号：[2024]1 号），同意项目总建筑面积、项目总投资额变更。

2024 年 10 月 8 日，淄博市临淄区行政审批服务局作出《关于淄博齐德城市建设投资有限公司齐陵街道第二幼儿园建设项目变更核准信息的确认意见》（编号：[2024]4 号），同意项目建设内容变更。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于齐陵街道吕家孝陵村以东，北至吕家孝陵村耕地、南至二中路、西至吕家孝陵村耕地、东至淄博和达公路物资有限公司，规划用地面积 6931 m²，总建筑面积 4835m²，新建幼儿园园舍及辅助用房，同时建设配套活动场地、道路以及公共配套设施、竖向工程、弱电工程、消防工程、内配等，根据服务范围内幼儿实际入园需求确定办学规模。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 8 月至 2025 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。其中，项目单位自有资金1,610.00万元，本期拟发行专项债券1,600.00万元。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	3,210.00	100.00%	
一、资本金	1,610.00	50.16%	
（一）自有资金	1,610.00		
（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）	1,600.00	49.84%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	1,600.00		
（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租赁现金流入、土地出让现金流入等。

1、租赁现金流入

项目建成后预计整体出租，根据相关租赁协议，租金按80万元/年测算。

2、土地出让现金流入

齐陵街道第二幼儿园建设项目指定还款来源为E-2024-281地块、E-2024-196地块、E-2024-106地块，E-2024-281地块四至范围为：东至临淄区辛河路，西至齐都镇簪子村用地，北至淄博冠宏化工有限公司，南至德丰混凝土公司；地块面积59.17亩，土地性质为工业用地；E-2024-196地块四至范围为：东至临淄区辛河路，西至齐都镇刘家村用地，北至临淄区张皇路，南至齐都镇小王村用地；地块面积18.86亩，土地性质为工业用地；E-2024-106地块四至范围为：东至齐陵街道郑家沟村用地，西至淄博美陵加油站有限公司，北至齐陵街道郑家沟村用地，南至临淄区齐盛路；地块面积6.92亩，土地性质为工业用地。



土地收益及现金流入预测:

(1) 土地出让价格预测

依据土地交易信息, 选取地块 5 宗, 参考此 5 宗土地出让价格进行预测。

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)
370305109209GB000 24W000000000[临淄 区 2024 (增量) - 010 号]	临淄区凤凰镇规划纬 十二路以南, 凤凰大 道以东	工业用地	49.99	2024-11-29	1,614.00
370305109256GB000 47W000000000[临淄 区 2024 (增量) - 002 号]	临淄区辛河路以西, 济青高铁以北	工业用地	567.31	2024-3-9	15,431.00
370305109256GB000 48W000000000[临淄 区 2024 (增量) - 003 号]	临淄区辛河路以西, 济青高铁以北	工业用地	166.19	2024-3-9	4,521.00
370305109256GB000 51W000000000[临淄 区 2024 (增量) - 004 号]	临淄区辛河路以西, 济青高铁以北	工业用地	114.87	2024-3-9	3,125.00
370305109271GB000 24[临淄区 2021 (存 量) -003 号]	临淄区凤凰镇宏达路 以北, 开发区西路以 西	工业用地	47.56	2022-12-19	1,964.00

(2) 土地出让现金流入预测

按融资开始日起 2028 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	合计
一	出让土地回款	1,667.35	531.45	195.00	2,393.80
二	用于资金平衡土地相关收益	1,583.98	504.88	185.25	2,274.11
1	土地出让现金流入	1,667.35	531.45	195.00	2,393.80
2	国有土地收益基金(1*5%)	83.37	26.57	9.75	119.69
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	1,583.98	504.88	185.25	2,274.11

根据上述测算, 用于资金平衡土地相关收益为 2,274.11 万元。

(二) 项目成本预测

项目成本费用为工资福利费、维修费等。

1、工资福利费



项目建成后，预计劳动定员 4 人，工资按 5 万元/人/年，福利费按工资 14% 计提，每五年增长 5% 测算。

2、维修费

按运营收入的 5% 测算。

（三）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 1,600.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 3.85%。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
2025 年	-	1,600.00		1,600.00	3.85%	30.80	30.80
2026 年	1,600.00			1,600.00	3.85%	61.60	61.60
2027 年	1,600.00			1,600.00	3.85%	61.60	61.60
2028 年	1,600.00			1,600.00	3.85%	61.60	61.60
2029 年	1,600.00			1,600.00	3.85%	61.60	61.60
2030 年	1,600.00			1,600.00	3.85%	61.60	61.60
2031 年	1,600.00			1,600.00	3.85%	61.60	61.60
2032 年	1,600.00			1,600.00	3.85%	61.60	61.60
2033 年	1,600.00			1,600.00	3.85%	61.60	61.60
2034 年	1,600.00			1,600.00	3.85%	61.60	61.60
2035 年	1,600.00		1,600.00	-	3.85%	30.80	1,630.80
合计		1,600.00	1,600.00			616.00	2,216.00

(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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	2,994.11			1,663.98	584.88	265.25	80.00
经营活动支出	B	245.76			26.80	26.80	26.80	26.80
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,748.35			1,637.18	558.08	238.45	53.20
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	3,179.20	400.00	2,779.20				
流动资金支出	F	30.80		30.80				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-3,210.00	-400.00	-2,810.00				
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	1,610.00	400.00	1,210.00				
专项债券	I	1,600.00		1,600.00				
银行借款	J							
偿还债券本金	K	1,600.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	585.20			61.60	61.60	61.60	61.60
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	1,024.80	400.00	2,810.00	-61.60	-61.60	-61.60	-61.60
四、期初现金	P					1,575.58	2,072.06	2,248.91
期内现金变动	Q=D+G+O				1,575.58	496.48	176.85	-8.40
五、期末现金	R=P+Q				1,575.58	2,072.06	2,248.91	2,240.51

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
经营活动支出	B	26.80	27.94	27.94	27.94	27.94	27.94
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	53.20	52.06	52.06	52.06	52.06	52.06
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						1,600.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	61.60	61.60	61.60	61.60	61.60	30.80
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	-61.60	-61.60	-61.60	-61.60	-61.60	-1,630.80
四、期初现金	P	2,240.51	2,232.11	2,222.57	2,213.03	2,203.49	2,193.95
期内现金变动	Q=D+G+O	-8.40	-9.54	-9.54	-9.54	-9.54	-1,630.80
五、期末现金	R=P+Q	2,232.11	2,222.57	2,213.03	2,203.49	2,193.95	563.15

(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	1,600.00	616.00	2,216.00	
已发行债券				
后续拟发行债券				2,748.35
银行贷款				
融资合计	1,600.00	616.00	2,216.00	
覆盖倍数				1.24

齐陵街道第二幼儿园建设项目可用于资金平衡的息前净现金流为 2,748.35 万元, 融资本息合计 2,216.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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

(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)

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。)



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