

**2025 年山东省政府专项债券（二十  
期）淄博市高青县高青田镇老旧小区改  
造  
项目收益与融资平衡专项评价报告**

**2025 年 04 月**

## 2025 年山东省政府专项债券（二十期）淄博市高青县高青 田镇老旧小区改造 项目收益与融资平衡专项评价报告

致同专字（2025）第 371C007457 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

高青田镇老旧小区改造项目

#### 2、立项单位



项目单位名称：高青县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11370322004222129P

负责人：刘心永

注册地址：高青县高苑路 30 号

机构性质：机关

### 3、项目规划审批

2024 年 12 月 13 日，高青县发展和改革局作出《关于高青田镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（高发改项审〔2024〕70 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。

2025 年 4 月 3 日，高青县发展和改革局作出《关于变更高青田镇老旧小区改造项目建设内容的意见》（高发改项审〔2025〕20 号），同意项目建设内容变更。

### 4、项目规模与主要建设内容

项目共涉及 58 个小区、195 栋楼、住户 5444 户，建筑面积 51.05 万平方米，主要进行道路硬化、暖气管道更新、自来水管道路更新、电力改造、强弱电管线铺设、外墙保温楼顶防水等建设工程，配套门禁及监控 688 套、路灯 300 个、停车位 3800 个、新能源汽车充电桩 760 个、消防设施 460 个、体育健身器材 58 套、电动自行车充电桩、功能用房等设施。

### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 3 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 20,507.04 万元，本期拟发行专项债券 15,000.00 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。

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	35,507.04	100.00%	
一、资本金	20,507.04	57.75%	
（一）自有资金	20,507.04		
（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）	15,000.00	42.25%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	15,000.00		
（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停车位租赁现金流入、充电桩服务费现金流入、土地出让现金流入等。

##### 1、停车位租赁现金流入

本项目建成后拟设车位 3800 个，预计租赁单价为 150 元/月/车位，运营期租赁率按 90%测算。

##### 2、充电桩服务费现金流入

本项目拟设新能源汽车充电桩 760 个。根据《淄博市物价局关于电动汽车充电服务费等问题的通知》（淄价字[2015] 119 号），电动汽车充电服务费按充电电度收取，其中，电动乘用车充电服务费最高为 0.60 元/千瓦时。结合周边同类产品收费情况，本项目充电桩服务费收费标准拟为 0.4 元/kWh，充电桩每天预计可使用时间为 10 个小时，预计每小时充电 7kw。运营期充电桩利用率按 20%测算。

##### 3、土地出让现金流入

高青田镇老旧小区改造项目指定还款来源为田镇街以北地块出让收益，田镇街以北地块四至范围为：高青县扳倒井路以南、齐东路以东、田镇街以北、文化以西；地块面积 96.15 亩，土地性质为住宅用地。

##### 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 4 宗，参考此 4 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)
370322001002GB901 77W00000000[2024(增量)—高 010 号]	高青县板倒井路以北、中心路以西	住宅用地	41.04	2024-8-26	9,029.00
370322001001GB900 99[2023(增量)—高 003]号	高青县田横路以南、文化路以西	住宅用地	24.29	2023-7-10	4,858.00
370322001002GB901 75W00000000[2024(存量)—高 006 号]	高青县蒲台路以东、芦湖路以西、田镇街以南	住宅用地	13.34	2024-7-11	2,935.00
370322001002GB901 61W00000000[2023(增量)—高 038]号	高青县田横路以南、文化路以西	住宅用地	9.97	2023-12-19	2,193.00

## (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	合计
一	出让土地回款	20,626.04	20,626.04
二	用于资金平衡土地相关收益	19,594.74	19,594.74
1	土地出让现金流入	20,626.04	20,626.04
2	国有土地收益基金(1*5%)	1,031.30	1,031.30
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	19,594.74	19,594.74

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益为 19,594.74 万元。

## (二) 项目成本预测

项目成本费用为工资福利费、水电费、维修费、其他费用等。

### 1、工资福利费

本项目劳动定员 6 人，工资费用等按 6 万元/人/年，假设每五年增长 10% 测算。

### 2、水电费

电费按 0.8 元每度测算，水费按 3.5 元每立方米测算。

### 3、维修费

按年折旧额的 3%测算。

### 4、其他费用

包括其他制造费用、其他营业费用、其他管理费用。其他费用按营业收入的 2%测算。

(三) 应付本息情况

本项目本期拟申请专项债券 15,000.00 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	-	15,000.00		15,000.00	3.85%	288.75	288.75
2026 年	15,000.00			15,000.00	3.85%	577.50	577.50
2027 年	15,000.00			15,000.00	3.85%	577.50	577.50
2028 年	15,000.00			15,000.00	3.85%	577.50	577.50
2029 年	15,000.00			15,000.00	3.85%	577.50	577.50
2030 年	15,000.00			15,000.00	3.85%	577.50	577.50
2031 年	15,000.00			15,000.00	3.85%	577.50	577.50
2032 年	15,000.00			15,000.00	3.85%	577.50	577.50
2033 年	15,000.00			15,000.00	3.85%	577.50	577.50
2034 年	15,000.00		-	15,000.00	3.85%	577.50	577.50
2035 年	15,000.00		15,000.00	-	3.85%	288.75	15,288.75
合计		15,000.00	15,000.00			5,775.00	20,775.00



(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	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	26,533.20		20,365.68	770.94	770.94	770.94
经营活动支出	B	1,054.80		115.60	115.60	115.60	115.60
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	25,478.40		20,250.08	655.34	655.34	655.34
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	35,218.29	35,218.29				
流动资金支出	F	288.75	288.75				
投资活动现金净流量	G=E-F	-35,507.04	-35,507.04				
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	20,507.04	20,507.04				
专项债券	I	15,000.00	15,000.00				
银行借款	J						
偿还债券本金	K	15,000.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	5,486.25		577.50	577.50	577.50	577.50
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	15,020.79	35,507.04	-577.50	-577.50	-577.50	-577.50
四、期初现金	P				19,672.58	19,750.42	19,828.26
期内现金变动	Q=D+G+O			19,672.58	77.84	77.84	77.84
五、期末现金	R=P+Q			19,672.58	19,750.42	19,828.26	19,906.10

(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	770.94	770.94	770.94	770.94	770.94	-
经营活动支出	B	115.60	119.20	119.20	119.20	119.20	-
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	655.34	651.74	651.74	651.74	651.74	-
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						15,000.00
偿还债券本金	K						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	577.50	577.50	577.50	577.50	577.50	288.75
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	-577.50	-577.50	-577.50	-577.50	-577.50	-15,288.75
四、期初现金	P	19,906.10	19,983.94	20,058.18	20,132.42	20,206.66	20,280.90
期内现金变动	Q=D+G+O	77.84	74.24	74.24	74.24	74.24	-15,288.75
五、期末现金	R=P+Q	19,983.94	20,058.18	20,132.42	20,206.66	20,280.90	4,992.15



(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	15,000.00	5,775.00	20,775.00	
已发行债券				
后续拟发行债券				25,478.40
银行贷款				
融资合计	15,000.00	5,775.00	20,775.00	
覆盖倍数				1.23

高青田镇老旧小区改造项目可用于资金平衡的息前净现金流为 25,478.40 万元, 融资本息合计 20,775.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23。

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

何峰



中国注册会计师

崔晓丽



中国·北京

二〇二五年四月十三日



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 特殊普通合伙企业  
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

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过  
<http://www.gsxt.gov.cn> 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