

淄博市博山区白塔镇掩的村改造项目（一期）
项目实施方案

项目单位：淄博太阳山旅游开发有限公司

主管部门：淄博市博山区白塔镇人民政府

财政部门：淄博市博山区财政局

2025 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

白塔镇掩的村改造项目（一期）

（二）立项单位

项目单位：淄博太阳山旅游开发有限公司

统一社会信用代码：91370304312943673W

法定代表人：李鹏

注册地址：山东省淄博市博山区白塔镇政府西二楼

成立日期：2014年10月13日

企业类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：许可项目：旅游业务；房地产开发经营；建设工程施工；水利工程建设监理；餐饮服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园区管理服务；土地整治服务；园林绿化工程施工；广告制作；市政设施管理；防洪除涝设施管理；餐饮管理；非居住房地产租赁；住房租赁；会议及展览服务；创业空间服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；科技中介服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；供应链管理服务；货物进出口；技术进出口；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务。（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）。

（三）项目规划审批

2022 年 10 月 28 日，取得山东省建设项目备案证明，备案文号：
2210-370304-89-01-215550;

（四）项目规模与主要建设内容

该项目位于白塔镇掩的村村东，主要建设 4 栋安置楼，安置 327 户，总建筑面积 53876 平方米，其中地上建筑面积 5.1 万平方米，地下建筑面积 0.2 万平方米。配套建设小区道路 500 米，供水管线 3300 米，供热管线 3500 米，停车位 150 个以及地下储藏室、地下车库等基础设施。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 11 月至 2026 年 9 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1.《山东省关于推进农村住房建设和危房改造工作有关土地问题的通知》（2009 年 7 月 6 日）；
- 2.《产业结构调整指导目录（2019 年本）》（2021 年修订）；
- 3.《淄博市人民政府关于推进农村住房建设工作的意见》（2009 年 5 月 12 日）；
- 4.《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- 5.《中华人民共和国土地管理法》；
- 6.《关于公布 2016 年棚户区改造任务分解落实项目的通知》（鲁住建字〔2015〕25 号）；

7.《淄博市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》;

8.项目《可行性研究报告》。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（2）发行政府专项债券向社会筹资。

2、资金来源

本项目估算总投资 16,942.00 万元，其中，项目单位自有资金 8,542.00 万元，本期拟发行专项债券 2,900.00 万元，后续拟发行专项债券 5,500.00 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。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	16942	100.0%	
一、资本金	8542	50.4%	
（一）自有资金	8542		
（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			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
二、债务资金（不含用作资本金部分）	8400	49.6%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	2900		
（三）后续拟发行专项债券	5500		
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—	-										
经营活动收入	A	16,304.79	-			4,076.20	4,076.20	4,076.20	4,076.20			
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	16,304.79	-	-	-	4,076.20	4,076.20	4,076.20	4,076.20	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-										
建设成本支出	E	16,834.70	2,000.00	6,000.00	8,834.70							
流动资金支出	F	107.30	-	-	107.30							
投资活动现金净流量	G=E-F	-16,942.00	2,000.00	-6,000.00	8,942.00	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-										
资本金（自有资金）	H	8,542.00	2,000.00	3,100.00	3,442.00							
专项债券	I	8,400.00	-	2,900.00	5,500.00							
银行借款	J	-										
偿还债券本金	K	8,400.00					-	-	-	-	2,900.00	5,500.00
偿还银行借款本金	L	-										
支付债券利息	M	2,068.30				310.80	310.80	310.80	310.80	310.80	310.80	203.50
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	6,473.70	2,000.00	6,000.00	8,942.00	-310.80	-310.80	-310.80	-310.80	-310.80	-3,210.80	-5,703.50
四、期初现金	P		-	-	-	-	3,765.40	7,530.79	11,296.19	15,061.59	14,750.79	11,539.99
期内现金变动	Q=D+G+O		-	-	-	3,765.40	3,765.40	3,765.40	3,765.40	-310.80	-3,210.80	-5,703.50
五、期末现金	R=P+Q		-	-	-	3,765.40	7,530.79	11,296.19	15,061.59	14,750.79	11,539.99	5,836.49

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 2900.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.70%；后续拟发行专项债券 5500.00 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）本项目本期拟发行专项债券 2900.00 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		2,900.00		2,900.00	3.70%		
2026 年	2,900.00			2,900.00	3.70%	107.30	107.30
2027 年	2,900.00			2,900.00	3.70%	107.30	107.30
2028 年	2,900.00			2,900.00	3.70%	107.30	107.30
2029 年	2,900.00			2,900.00	3.70%	107.30	107.30
2030 年	2,900.00			2,900.00	3.70%	107.30	107.30
2031 年	2,900.00			2,900.00	3.70%	107.30	107.30
2032 年	2,900.00		2,900.00		3.70%	107.30	3,007.30
合计		2,900.00	2,900.00			751.10	3,651.10

（2）本项目后续拟发行专项债券 5500.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.70%；具体如下。

本期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
2026 年		5,500.00		5,500.00	3.70%		
2027 年	5,500.00			5,500.00	3.70%	203.50	203.50
2028 年	5,500.00			5,500.00	3.70%	203.50	203.50

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
2029 年	5,500.00			5,500.00	3.70%	203.50	203.50
2030 年	5,500.00			5,500.00	3.70%	203.50	203.50
2031 年	5,500.00			5,500.00	3.70%	203.50	203.50
2032 年	5,500.00			5,500.00	3.70%	203.50	203.50
2033 年	5,500.00	5,500.00	5,500.00		3.70%	203.50	5,703.50
合计		5,500.00	5,500.00			1,424.50	6,924.50

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 16304.79 万元，融资本息合计 10575.60 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.54。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

工程事故产生的风险：工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范

上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

（二）与项目收益相关的风险

政策风险：政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、住房制度改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

白塔镇掩的村改造项目（一期）主管部门为淄博市博山区白塔镇人民政府，项目单位为淄博太阳山旅游开发有限公司，本次拟申请专项债券 0.29 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

近年来，各级加大支农惠农力度，农业生产能力显著提高，农民收入持续以较高幅度增加，全市农业农村发展进入历史最好时期。但也要认识到，我市农村发展不平衡状况十分突出，山区、滩区、库区等欠发达区域农民贫困的问题还没有得到解决，已经富裕起来的农民追求文

明健康的现代生活方式的愿望越来越迫切。因此，只有把农村发展好、建设好，让农民过上富裕文明的生活，才能促进全市经济社会持续、健康协调发展。本项目为山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省自然资源厅四部门批复的棚户区改造项目。项目符合规划要求，根据城区发展改善居民居住环境，优化土地资源配置，完善区域设施配套，创造良好的招商引资环境，同时实现社区居民集体供暖适应目前国家节能环保新形势的需要，对全市的“节能减排”非常有利，做到双赢的结果。白塔镇掩的村改造项目（一期）势在必行。

因此，项目建设是完全必要的，也是可行的。

2、项目实施的公益性

该项目总建筑面积 53876 平方米，可提供 327 套安置房，改善村民的居住条件，使人民群众安居乐业，有利于改善区域的投资环境，也有利于社会的稳定和发展。

3、项目实施的收益性

从财务评价分析结果看，不论是动态指标还静态指标，都表明项目具有较强盈利能力。在项目经营期内，现金流量充裕，累计净现金大于零，项目可实现自身资金平衡，具有较强的财务生存能力。该项目的建设能够与项目周边的产业、经济、人文、社会等环境的发展保持一致，与周围社会环境具有良好的相互适应性。该项目的建成可以充分发挥地方资源优势，带动地方经济的发展。

4、项目投资合规性

《产业结构调整指导目录（2019 年本）》（2021 年修正）由鼓励、限制和淘汰三类目录组成。项目不属于鼓励类、限制类和淘汰类，项目符合国家有关法律、法规和政策规定的，为允许类。

本项目资金来源、筹资渠道合法合规，项目资金部分为自筹资金，部分为政府专项债券资金，来源构成明确、合理。

项目筹资成本经济合理，项目筹资风险可控。

5、项目成熟度

项目已取得山东省建设项目备案证明。本项目已通过立项及环保手续，并完成设计图纸，取得施工许可证，项目实施条件完备。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资本金已到位，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目出让土地为住宅用地，预测出让单价按照近年来博山区类似土地招拍挂出让价格、本区域基准地价以及未来经济发展、土地价格合理上涨等因素综合进行判断。

8、债券资金需求合理性

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，符合专项债发行要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

开发经营周期越长，项目建成以后的经济形势就难预测。其次，开

发经营周期越长项目建成以后的政治形势越难预测。所以，针对本项目管理处采取提高工作速度、利用法律手段、来保证工作的顺利进行、保证资金的充分供应，这样尽可能避免不必要因素的影响。

10、绩效目标合理性

本项目绩效目标充分考虑项目实施过程中的环境影响和条件制约，本着稳健谨慎的原则，本着工程顺利施工的原则，绩效目标明确，与相关规划、计划相符，绩效目标与绩效指标和现实需求匹配，绩效目标和指标既细化又量化，目标值具有科学性、前瞻性，绩效目标制定较为合理。

本项目腾空土地经过建设将成为区域发展的核心区，将盘活土地资源，带动经济发展，进一步改善周围环境。同时也可以增加社会就业，带动消费、投资增长，发挥更大社会效益。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 16304.79 万元，融资本息合计 10575.60 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.54，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。