

**2025 年山东省政府专项债券（七十一期）  
淄博市博山区 2025 年老旧小区改造  
项目收益与融资平衡专项评价报告**

**2025 年 10 月**

2025 年山东省政府专项债券（七十一期）淄博市博山区  
2025 年老旧小区改造  
项目收益与融资平衡专项评价报告

致同专字（2025）第 371C020801 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）项目情况简介

1、项目名称

博山区 2025 年老旧小区改造项目

2、立项单位



项目单位：淄博市博山区国有资产经营有限公司

统一社会信用代码：91370304673187850Q

法定代表人：陈光耀

注册地址：山东省淄博市博山区城东街道中心路 50 号

成立日期：1993-03-24

企业类型：有限责任公司(国有独资)

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；非居住房地产租赁；非金属矿及制品销售；园林绿化工程施工；工程管理服务；水利相关咨询服务；住房租赁；物业管理；停车场服务；广告制作；广告设计、代理；商业综合体管理服务；充电桩销售；金属材料销售；金属矿石销售；建筑材料销售；有色金属合金销售；建筑装饰材料销售；轻质建筑材料销售；建筑砌块销售；建筑防水卷材产品销售；建筑用钢筋产品销售；建筑工程用机械销售；建筑用金属配件销售；五金产品零售。（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：建设工程施工；非煤矿山矿产资源开采；矿产资源勘查。（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

2025 年 1 月 8 日，淄博市博山区行政审批服务局出具了《关于博山区 2025 年老日小区改造项目核准的批复》（博行审项核（2025）1 号）。

### 4、项目规模与主要建设内容

项目改造面积约 28.86 万平方米，改造户数 3608 户，涉及城东、城西、山头街道及域城镇 8 个片区中双山小区、铝土矿宿舍等 34 个老旧小区改造，居民楼 116 幢，增设外墙保温约 11.03 万平方米、外墙和楼道粉刷约 31.68 万平方米、屋面防水约 5.69 万平方米、更换门窗及监控等，配套改造 DN100-DN500 雨污管网 17.6 公里、DN50-DN110 供热管网 6.3 公里、De75-De315 供水管网 16.6 公里、原有道路提升约 17.98 万平方米，配套建设充电桩、停车场、广告牌等。

### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 4 月至 2026 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 5,860.00 万元，本期拟发行专项债券 5,700.00 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。

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	11,560.00	100.00%	
一、资本金	5,860.00	50.69%	
（一）自有资金	5,860.00		
（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）	5,700.00	49.31%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	5,700.00		
（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充电桩服务费现金流入、停车位租赁费现金流入、广告位租赁费现金流入、土地出让现金流入等。

##### 1、充电桩服务费现金流入

充电桩车位 80 个，单个功率设计为 120kW，充电效率按照 80%测算，充电桩日平均利用时间为 2 小时，运营天数按照 365 天测算，充电桩使用率按照 65%测算，充电桩服务费为 0.3 元/kWh 测算。

##### 2、停车位租赁费现金流入

本项目共设置地上停车位 887 个，保守估计 750 个用于对外出租，地上停车位租赁费为 150 元/月。

##### 3、广告位租赁费现金流入

广告位设置 180 处，园区平面广告面积按照 20 平方米设计，租赁费用广告单价 30 元/m<sup>2</sup>/年，承租率按照 80%，承租率每 5 年增长 5%进行测算。

##### 4、土地出让现金流入





博山区 2025 年老旧小区改造项目指定地块还款来源为 2 宗国有土地出让收益，淄矿二立井住宅宗地面积 29 亩，土地范围为东至五岭路、西至酸厂宿舍、南至二井新村、北至原夏庄煤矿铁路专用线，土地性质为住宅用地；白塔饮马住宅宗地面积 40 亩，土地范围为北至北环路、东至饮马村、西至饮马村、南至饮马村，土地性质为住宅用地，本次测算仅使用其中 23 亩土地出让收益用于偿还债券本息。

土地收益及现金流入预测：

#### (1) 土地出让价格预测

依据淄博市博山区自然资源局的土地交易信息，查询博山区公开土地交易信息，选取项目周边地块 5 宗，并根据 5 宗土地的土地性质对出让的平均价格进行预测。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)
370304108004GB00049[博山区 2020 (增量)-008 号]	石和路以南，汲水泉大街以西，北环路以北，石马镇桥东村	住宅	16.76	2023.12.3	3352
370304108005GB00008[博山区 2020 (增量)-014 号]	博山区石马镇石和路以北	商住	123.05	2020.12.24	14933
370304102024GB00094[博山区 2019 (存量)-002 号]	博山区凤凰山西路以南	商住	203.79	2019.11.25	41135
370304108005GB00007[博山区 2019 (存量)-013 号]	博山区石马镇石和路以北	住宅	233.84	2019.11.28	28140
370304102027GB00052[博山区 2020 (存量)-005 号]	博山区西过境路以东、小顶家园以北	住宅	4.99	2021.4.6	1301

#### (2) 土地出让收益预测

按融资开始日起 2035 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	合计
一	出让土地回款	4,424.51	3,509.09	7,933.60
二	用于资金平衡土地相关收益	4,203.28	3,333.64	7,536.92
1	土地出让现金流入	4,424.51	3,509.09	7,933.60
2	国有土地收益基金(1*5%)	221.23	175.45	396.68
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	4,203.28	3,333.64	7,536.92

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益为 7,536.92 万元。

## （二）项目成本预测

项目成本费用为水费、电费、取暖费、人工费、维护费等。

### 1、水费

综合年用水量为 105.85 m<sup>3</sup>，用水价格为 4.025 元/m<sup>3</sup>。

### 2、电费

综合年用电量为 89100 kWh，用电价格为 0.85 元/kWh。

### 3、取暖费

办公室面积 300 平方米，取暖费按照 36 元/m<sup>2</sup>计算。

### 4、人工费

本项目定员人均工资按 60,000.00 元/人•年考虑，员工共 2 人，假设每五年增长 3%，福利费按工资的 14%测算。

### 5、维护费

维护费按照年折旧金额的 3%计算。

## （三）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 5,700.00 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	-	5,700.00		5,700.00	3.85%		-
2026 年	5,700.00			5,700.00	3.85%	219.45	219.45
2027 年	5,700.00			5,700.00	3.85%	219.45	219.45
2028 年	5,700.00			5,700.00	3.85%	219.45	219.45
2029 年	5,700.00			5,700.00	3.85%	219.45	219.45
2030 年	5,700.00			5,700.00	3.85%	219.45	219.45
2031 年	5,700.00			5,700.00	3.85%	219.45	219.45
2032 年	5,700.00			5,700.00	3.85%	219.45	219.45
2033 年	5,700.00			5,700.00	3.85%	219.45	219.45
2034 年	5,700.00			5,700.00	3.85%	219.45	219.45



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
2035 年	5,700.00		5,700.00	-	3.85%	219.45	5,919.45
合计		5,700.00	5,700.00			2,194.50	7,894.50

(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	9,815.76	-	-	4,456.24	3,586.60	252.96
经营活动支出	B	302.26	-	-	33.40	33.40	33.40
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	9,513.50	-	-	4,422.84	3,553.20	219.56
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	11,340.55	5,700.00	5,640.55	-	-	-
流动资金支出	F	219.45	-	219.45	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-11,560.00	-5,700.00	-5,860.00	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金 (自有资金)	H	5,860.00	100.00	5,760.00	-	-	-
专项债券	I	5,700.00	5,700.00	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	5,700.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,975.05	-	-	219.45	219.45	219.45
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	3,884.95	5,800.00	5,760.00	-219.45	-219.45	-219.45
四、期初现金	P	-	-	100.00	-	4,203.39	7,537.14
期内现金变动	Q=D+G+O	100.00	100.00	-100.00	4,203.39	3,333.75	0.11
五、期末现金	R=P+Q	-	100.00	-	4,203.39	7,537.14	7,537.25





(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	252.96	252.96	253.50	253.50	253.50	253.50
经营活动支出	B	33.40	33.40	33.81	33.81	33.81	33.81
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	219.56	219.56	219.69	219.69	219.69	219.69
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	-	-	-	-	-	5,700.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	219.45	219.45	219.45	219.45	219.45	219.45
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	-219.45	-219.45	-219.45	-219.45	-219.45	-5,919.45
四、期初现金	P	7,537.25	7,537.36	7,537.48	7,537.72	7,537.96	7,538.20
期内现金变动	Q=D+G+O	0.11	0.11	0.24	0.24	0.24	-5,699.76
五、期末现金	R=P+Q	7,537.36	7,537.48	7,537.72	7,537.96	7,538.20	1,838.45



(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	5,700.00	2,194.50	7,894.50	
已发行债券				
后续拟发行债券				9,513.50
银行贷款				
融资合计	5,700.00	2,194.50	7,894.50	
覆盖倍数				1.21

博山区 2025 年老旧小区改造项目可用于资金平衡的息前净现金流为 9,513.50 万元, 融资本息合计 7,894.50 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

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

二〇二五年十月十一日



此件仅供业务报告使用，复印无效

# 营业执照

(副本(20-1))

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。

名称

致同会计师事务所(特殊普通合伙)



出资额

5250 万元

类型

特殊普通

成立日期

2011 年 12 月 22 日

执行事务合伙人

李惠琦

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





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：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