

**2026 年山东省政府专项债券（五期）
淄博市博山区北部片区农村人居环境整
治
项目收益与融资平衡专项评价报告**

2025 年 12 月



2026 年山东省政府专项债券（五期）淄博市博山区北部片 区农村人居环境整治 项目收益与融资平衡专项评价报告

致同专字（2025）第 371C024943 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

博山区北部片区农村人居环境整治项目



2、立项单位

项目单位：淄博市博山区综合行政执法局

统一社会信用代码：11370304F490900698

法定代表人：周健

住所：博山区凤凰山路3号

3、项目规划审批

2023年11月18日，淄博市博山区发展和改革局作出《关于博山区北部片区农村人居环境整治项目可行性研究报告的批复》（博发改项审〔2023〕68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。

4、项目规模与主要建设内容

项目对博山区北部片区域城镇、白塔镇等五个镇域内80个村实施农村人居环境整治提升，重点整治提升农村道路及背街小巷约300余公里，改造提升供排水管网600余公里，墙体外立面治理150,000.00余平方米，对村内危房危墙进行修缮拆除，清理残垣断壁；修建村居公共服务场所30个、充电桩500余个、路灯1,500.00余盏、停车位1,800.00余个等，有效改善农村人居环境。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2025年2月至2027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9,600.00万元，已发行专项债券24,000.00万元，本期拟发行专项债券14,400.00万元。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。

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	48,000.00	100.00%	
一、资本金	9,600.00	20.00%	
（一）自有资金	9,600.00		
（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			



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）	38,400.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	24,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	14,400.00		
（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

本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、广告位租赁现金流入、供水管网租赁现金流入、土地出让现金流入等。

1、充电桩服务费现金流入

设充电桩车位 500 个，充电桩服务费按 0.4 元/kWh 测算，第一年使用率 60%，第二年使用率 65%，第三年及以后使用率 70%。

2、广告位租赁现金流入

路灯广告位设 1500 个，承租率按照 60% 测算，租赁费按 800 元/处/年测算。

3、供水管网租赁现金流入

根据租赁意向协议，供水管网租赁单价按照 30 元/米/年，供水管网长度为 263700 米。

4、土地出让现金流入

博山区北部片区农村人居环境整治项目指定地块还款来源为 5 宗国有土地出让收益，地块一面积 233.84 亩，土地范围为博山区石马镇石和路以北、桥西村以南、桥西村以东、桥西村以西，土地性质为住宅用地。地块二面积 206.06 亩，土地范围为东至大庄村土地，西至南京路南延，南至北域城村土地，北至淄博市博山区国有资产经营公司用地，土地性质为工业用地。地块三面积 194.25 亩，土地范围为东至大庄村土地，西至南京路南延，南至淄博市博山区国有资产经营公司用地，北至尖山南路，土地性质为工业用地。地块四面积 58.66 亩，土地范围为东至东城城村土地，西至东城城村土地，南至东城城村土地，北至北山路，土地性质为工业用地。地块五面积 63.64 亩，土地范围为东至国家村土地，西至淄博美玲汽车配件有限公司用地、淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司用地，南至淄博市基础设施和保障房投资建设有限公司用地、国家村土地，北至国家村土地，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 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	一级住宅	16.76	2022.10.28	3,352.00
370304108005GB00008[博山区 2020 (增量) -014 号]	博山区石马镇石和路以北	商业二级、住宅二级	123.05	2020.12.24	14,933.00
370304102024GB00094[博山区 2019 (存量) -002 号]	博山区凤凰山西路以南	一级商住	203.79	2019.11.25	41,135.00
370304108005GB00007[博山区 2019 (存量) -013 号]	博山区石马镇石和路以北	二级住宅	233.84	2019.11.28	28,140.00
370304102027GB00052[博山区 2020 (存量) -005 号]	博山区西过境路以东、小顶家园以北	一级住宅	4.99	2021.4.6	1,301.00
370304102002GB00018W00000000[博山区 2022 (增量) -012 号]	博山区域城镇董家村、汪溪村	工业	201.16	2023.2.17	5834
370304102036GB00089W00000000[博山区 2022 (增量) -004 号]	博山区石沟河以南, 域城镇北域城村	工业	126.69	2023.10.27	3058
370304101001GB0070W00000000[博山区 2022 (存量) -005 号]	博山区白塔镇大海眼社、西阿村	工业	4.06	2023.2.11	114
370304101003GB00156 [博山区 2021 (增量) -010 号]	博山区白塔镇国家村	工业	21	2023.9.30	626
370304102013GB00055W00000000[博山区 2024 (增量) -009 号]	博山区域城镇张庄社区	工业	19.83	2024.7.17	584

(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。

序号	项目	地块一	地块二	地块三	地块四	地块五	合计
一	出让土地回款	35,676.81	5,647.66	5,323.97	1,607.74	1,744.24	50,000.42
二	用于资金平衡土地相关收益	33,892.97	5,365.28	5,057.77	1,527.35	1,657.03	47,500.40
1	土地出让现金流入	35,676.81	5,647.66	5,323.97	1,607.74	1,744.24	50,000.42
2	国有土地收益基金(1*5%)	1,783.84	282.38	266.20	80.39	87.21	2,500.02
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	33,892.97	5,365.28	5,057.77	1,527.35	1,657.03	47,500.40

根据上述测算, 用于资金平衡土地相关收益为 47,500.40 万元。



（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括燃料动力费、人工费、维护修理费等。

1、燃料动力费

用水成本按 0.024 万元/年测算，电成本为按 2.40 万元/年测算。

2、人工费

本项目劳动定员 4 人，工资按 6 万元/年/人测算，福利按照工资总额的 14% 测算，每五年上涨 5%。

3、维护修理费

维护修理费按 240 万元/年测算。

（三）应付本息情况

本项目 2025 年 3 月 10 日已发行专项债券 15,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 1.93%；2025 年 3 月 24 日已发行专项债券 9,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 2.07%；本期拟发行专项债券 14,400.00 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。

（1）本项目 2025 年 3 月 10 日已发行专项债券 15,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 1.93%，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	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2025 年	-	15,000.00		15,000.00	1.93%	144.75	144.75
2026 年	15,000.00			15,000.00	1.93%	289.50	289.50
2027 年	15,000.00			15,000.00	1.93%	289.50	289.50
2028 年	15,000.00			15,000.00	1.93%	289.50	289.50
2029 年	15,000.00			15,000.00	1.93%	289.50	289.50
2030 年	15,000.00			15,000.00	1.93%	289.50	289.50
2031 年	15,000.00			15,000.00	1.93%	289.50	289.50
2032 年	15,000.00			15,000.00	1.93%	289.50	289.50
2033 年	15,000.00			15,000.00	1.93%	289.50	289.50
2034 年	15,000.00			15,000.00	1.93%	289.50	289.50
2035 年	15,000.00		15,000.00	-	1.93%	144.75	15,144.75
合计		15,000.00	15,000.00			2,895.00	17,895.00



(2) 本项目 2025 年 3 月 24 日已发行专项债券 9,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 2.07%，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	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2025 年	-	9,000.00		9,000.00	2.07%	93.15	93.15
2026 年	9,000.00			9,000.00	2.07%	186.30	186.30
2027 年	9,000.00			9,000.00	2.07%	186.30	186.30
2028 年	9,000.00			9,000.00	2.07%	186.30	186.30
2029 年	9,000.00			9,000.00	2.07%	186.30	186.30
2030 年	9,000.00			9,000.00	2.07%	186.30	186.30
2031 年	9,000.00			9,000.00	2.07%	186.30	186.30
2032 年	9,000.00			9,000.00	2.07%	186.30	186.30
2033 年	9,000.00			9,000.00	2.07%	186.30	186.30
2034 年	9,000.00			9,000.00	2.07%	186.30	186.30
2035 年	9,000.00		9,000.00	-	2.07%	93.15	9,093.15
合计		9,000.00	9,000.00			1,863.00	10,863.00

(3) 本项目本期拟发行专项债券 14,400.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 3.85%，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	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2026 年	-	14,400.00		14,400.00	3.85%	277.20	277.20
2027 年	14,400.00			14,400.00	3.85%	554.40	554.40
2028 年	14,400.00			14,400.00	3.85%	554.40	554.40
2029 年	14,400.00			14,400.00	3.85%	554.40	554.40
2030 年	14,400.00			14,400.00	3.85%	554.40	554.40
2031 年	14,400.00			14,400.00	3.85%	554.40	554.40
2032 年	14,400.00			14,400.00	3.85%	554.40	554.40
2033 年	14,400.00			14,400.00	3.85%	554.40	554.40
2034 年	14,400.00			14,400.00	3.85%	554.40	554.40
2035 年	14,400.00		-	14,400.00	3.85%	554.40	554.40
2036 年	14,400.00		14,400.00	-	3.85%	277.20	14,677.20
合计		14,400.00	14,400.00			5,544.00	19,944.00

(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	62,043.92	-	-	-	35,597.03	15,381.57
经营活动支出	B	2,162.35	-	-	-	269.78	269.78
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	59,881.57	-	-	-	35,327.25	15,111.79
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	45,978.90	22,300.00	18,130.00	5,548.90	-	-
流动资金支出	F	2,021.10	237.90	753.00	1,030.20	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-48,000.00	-22,537.90	-18,883.00	-6,579.10	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金 (自有资金)	H	9,600.00	2,300.00	3,500.00	3,800.00	-	-
专项债券	I	38,400.00	24,000.00	14,400.00	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	38,400.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	8,280.90	-	-	-	1,030.20	1,030.20
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	1,319.10	26,300.00	17,900.00	3,800.00	-1,030.20	-1,030.20
四、期初现金	P	-	-	3,762.10	2,779.10	-	34,297.05
期内现金变动	Q=D+G+O	3,762.10	-983.00	-2,779.10	-2,779.10	34,297.05	14,081.59
五、期末现金	R=P+Q	-	3,762.10	2,779.10	-	34,297.05	48,378.64

(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	2036年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	1,844.22	1,844.22	1,844.22	1,844.22	1,844.22	1,844.22	-
经营活动支出	B	269.78	269.78	269.78	271.15	271.15	271.15	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,574.44	1,574.44	1,574.44	1,573.07	1,573.07	1,573.07	-
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	-	-	-	-	-	24,000.00	14,400.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1,030.20	1,030.20	1,030.20	1,030.20	1,030.20	792.30	277.20
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	-1,030.20	-1,030.20	-1,030.20	-1,030.20	-1,030.20	-24,792.30	-14,677.20
四、期初现金	P	48,378.64	48,922.88	49,467.12	50,011.36	50,554.23	51,097.10	27,877.87
期内现金变动	Q=D+G+O	544.24	544.24	544.24	542.87	542.87	-23,219.23	-14,677.20
五、期末现金	R=P+Q	48,922.88	49,467.12	50,011.36	50,554.23	51,097.10	27,877.87	13,200.67

(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	14,400.00	5,544.00	19,944.00	
已发行债券	24,000.00	4,758.00	28,758.00	
后续拟发行债券				59,881.57
银行贷款				
融资合计	38,400.00	10,302.00	48,702.00	
覆盖倍数				1.23


博山区北部片区农村人居环境整治项目可用于资金平衡的息前净现金流为 59,881.57 万元, 融资本息合计 48,702.00 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




中国注册会计师




中国·北京

二〇二五年十二月二十五日



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

9111010592343655N



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 5235 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
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。)

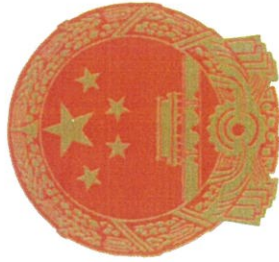


登记机关

2025 年 12 月 08 日

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。
http://www.gsxt.gov.cn

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：惠琦（特殊普通合伙）

首席合伙人：

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