

**2026 年山东省政府专项债券（六十八
期）淄博市文昌湖区集中供暖热力管道
和设施提升改造
项目收益与融资平衡专项评价报告**

2026 年 09 月





2026 年山东省政府专项债券（六十八期）淄博市文昌湖区 集中供暖热力管道和设施提升改造 项目收益与融资平衡专项评价报告

致同专字（2026）第 371C019313 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

淄博文昌湖区集中供暖热力管道和设施提升改造项目





2、立项单位

单位名称：淄博文昌湖城市建设发展有限公司

统一社会信用代码：91370306MA3Q4JG360

法定代表人：翟兵

注册地址：山东省淄博市文昌湖区萌水镇防汛路1号

成立日期：2019年7月3日

经营范围：城市基础设施建设及相关产业经营；房地产综合开发及租赁；安置房建设、管理；产业园区建设、管理；工业、商业地产开发经营；市政工程、道路桥梁施工、建筑工程、园林绿化工程、公共设施工程、环保工程、装饰工程施工；市政、园林项目管理养护；工程造价、咨询、测绘、评估；项目建设管理；不动产登记中介服务；物业管理；文化产业、旅游产业、生态农业技术推广应用、基地建设；新能源利用项目实施推广；利用土地、建设政策开展投融资和资本运作（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；土地一级开发；城市建设行业从业人员相关培训。（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

2026年6月1日，淄博文昌湖省级旅游度假区经济发展局出具《关于淄博文昌湖区集中供暖热力管道和设施提升改造项目核准的批复》（淄文昌项核〔2026〕3号），确定了项目建设规模、项目投资规模及建设周期等。

4、项目规模与主要建设内容

沿商中路自西向东敷设安装 DN600、DN500 高温水热力管线 4.8 公里（单线）；沿萌山路自北向南敷设安装 DN500、DN400、DN200 高温水热力管线 7.8 公里（单线）；供热智慧调度平台建设工程：智慧热网调度平台安装调试并与市调度平台对接，包括：客服系统、热网平衡系统、室温采集系统、户用调节系统、视频监控系统、数据传输系统等。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2026 年 10 月至 2028 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 1,576.00 万元，本期拟发行专项债券 1,100.00 万元，后续拟发行专





项债券 4,500.00 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。

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	7,176.00	100.00%	
一、资本金	1,576.00	21.96%	
（一）自有资金	1,576.00		
（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）	5,600.00	78.04%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	1,100.00		
（三）后续拟发行专项债券	4,500.00		
（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供热管道租赁现金流入、土地出让现金流入等。

1、供热管道租赁现金流入

项目建成后，预计可租赁管道长度为 12.6 公里，租赁价格按 220 元/米•年测算。

2、土地出让现金流入

淄博文昌湖区集中供暖热力管道和设施提升改造项目指定地块还款来源为 1 宗国有土地出让收益，地块四至范围为东至迎宾中路，南至迎宾二路，西至正阳西路，北至文昌湖萌宠公园，面积 43.77 亩，土地性质为城镇住宅用地。本次测算仅使用其中 30 亩土地出让收益用于偿还专项债券本息。

土地收益及现金流入预测：

（1）土地出让价格预测





依据淄博公共资源交易网交易信息，查询高新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)
370306104212GB000 14W000000000[文昌 湖 2024 (增量) - 007 号]	淄博文昌湖省级旅游 度假太师路以东，正 阳西路以南，石佛西 路以西，太师北路以 北	城镇住宅 用地	110.50	2024-10-25	28,799.00
370306103231GB000 29W000000000[文昌 湖 2025 (存量) - 002 号]	淄博文昌湖省级旅游 度假区迎宾中路以 东，南二路以南，环 湖西路以西，花海北 路以北	城镇住宅 用地	86.86	2025-12-20	20,669.00
370306103224GB000 15W000000000[文昌 湖 2024 (增量) - 004 号]	淄博文昌湖省级旅游 度假区区界以东，秀 水河以南，正阳西路 以西，规划三路以北	城镇住宅 用地	74.85	2024-11-23	17,813.00
370306104212GB000 13W000000000[文昌 湖 2024 (增量) - 008 号]	淄博文昌湖省级旅游 度假太师路以东，正 阳西路以南，石佛西 路以西，太师北路以 北	城镇住宅 用地	88.98	2024-10-25	23,192.00

(2) 土地出让收益预测

按融资开始日起 2032 年前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	7,514.58	7,514.58
二	用于资金平衡土地相关收益	7,138.85	7,138.85
1	土地出让现金流入	7,514.58	7,514.58
2	国有土地收益基金(1*5%)	375.73	375.73
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	7,138.85	7,138.85

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益为 7,138.85 万元。

(二) 项目成本预测

本项目经营成本主要包括工资福利费、修理费、其他管理费用等。

1、工资福利费

本项目劳动定员 4 人，人均工资按 5 万元/人/年测算，每 5 年上涨 5%测算。





2、修理费

项目建成后，修理维护费按年折旧费的 10%，每五年上涨 5%测算。

3、其他管理费用

项目建成后，其他费用按年营业收入的 5%测算。

（三）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 1,100.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 2.85%；后续拟发行专项债券 4,500.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 2.85%。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）本项目本期拟发行专项债券 1,100.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 2.85%，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	-	1,100.00		1,100.00	2.85%		-
2027 年	1,100.00			1,100.00	2.85%	31.35	31.35
2028 年	1,100.00			1,100.00	2.85%	31.35	31.35
2029 年	1,100.00			1,100.00	2.85%	31.35	31.35
2030 年	1,100.00			1,100.00	2.85%	31.35	31.35
2031 年	1,100.00			1,100.00	2.85%	31.35	31.35
2032 年	1,100.00			1,100.00	2.85%	31.35	31.35
2033 年	1,100.00			1,100.00	2.85%	31.35	31.35
2034 年	1,100.00			1,100.00	2.85%	31.35	31.35
2035 年	1,100.00			1,100.00	2.85%	31.35	31.35
2036 年	1,100.00		1,100.00	-	2.85%	31.35	1,131.35
合计		1,100.00	1,100.00			313.50	1,413.50

（2）本项目后续拟发行专项债券 4,500.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 2.85%，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
2027 年	-	4,500.00		4,500.00	2.85%	64.13	64.13
2028 年	4,500.00			4,500.00	2.85%	128.25	128.25
2029 年	4,500.00			4,500.00	2.85%	128.25	128.25



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
2030 年	4,500.00			4,500.00	2.85%	128.25	128.25
2031 年	4,500.00			4,500.00	2.85%	128.25	128.25
2032 年	4,500.00			4,500.00	2.85%	128.25	128.25
2033 年	4,500.00			4,500.00	2.85%	128.25	128.25
2034 年	4,500.00			4,500.00	2.85%	128.25	128.25
2035 年	4,500.00			4,500.00	2.85%	128.25	128.25
2036 年	4,500.00			4,500.00	2.85%	128.25	128.25
2037 年	4,500.00		4,500.00	-	2.85%	64.13	4,564.13
合计		4,500.00	4,500.00			1,282.51	5,782.51



(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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	9,356.45				277.20	277.20	277.20
经营活动支出	B	385.63				38.36	48.86	48.86
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,970.82				238.84	228.34	228.34
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	6,920.92	1,384.18	4,844.64	692.10			
流动资金支出	F	255.08		95.48	159.60			
投资活动现金净流量	G=-E-F	-7,176.00	-1,384.18	-4,940.12	-851.70			
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	1,576.00	284.18	440.12	851.70			
专项债券	I	5,600.00	1,100.00	4,500.00				
银行借款	J							
偿还债券本金	K	5,600.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1,340.93				159.60	159.60	159.60
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	235.07	1,384.18	4,940.12	851.70	-159.60	-159.60	-159.60
四、期初现金	P						79.24	147.98
期内现金变动	Q=D+G+O					79.24	68.74	68.74
五、期末现金	R=P+Q					79.24	147.98	216.72



(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	7,416.05	277.20	277.20	277.20	277.20	
经营活动支出	B	48.86	48.86	50.61	50.61	50.61	
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,367.19	228.34	226.59	226.59	226.59	
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					1,100.00	4,500.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	159.60	159.60	159.60	159.60	159.60	64.13
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	-159.60	-159.60	-159.60	-159.60	-1,259.60	-4,564.13
四、期初现金	P	216.72	7,424.31	7,493.05	7,560.04	7,627.03	6,594.02
期内现金变动	Q=D+G+O	7,207.59	68.74	66.99	66.99	-1,033.01	-4,564.13
五、期末现金	R=P+Q	7,424.31	7,493.05	7,560.04	7,627.03	6,594.02	2,029.89





(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	1,100.00	313.50	1,413.50	
已发行债券				
后续拟发行债券	4,500.00	1,282.51	5,782.51	8,970.82
银行贷款				
融资合计	5,600.00	1,596.01	7,196.01	
覆盖倍数				1.25

淄博文昌湖区集中供暖热力管道和设施提升改造项目可用于资金平衡的息前净现金流为 8,970.82 万元, 融资本息合计 7,196.01 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.25。

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

何峰

370300010008

中国注册会计师

崔晓丽

中国注册会计师

崔晓丽

110101300388

中国·北京

二〇二六年九月十八日





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 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李惠琦

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。)

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



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网址：<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



会计师事务所
执业证书



名称: 普通合伙企业 (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

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》。



发证机关:

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制