2026年山东省政府专项债券（八十三期）淄博市临淄区非直供老旧小区供配电设施提升改造项目收益与融资平衡专项评价报告

2026年10月

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京26D9YJD7BU

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京朝阳区建国门外大街 22 号
赛特广场 5 层邮编 100004
电话 +86 10 8566 5588
传真 +86 10 8566 5120

2026 年山东省政府专项债券（八十三期）淄博市临淄区非直供老旧小区供配电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 371C020119 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

临淄区非直供老旧小区供配电设施提升改造项目

2、立项单位

单位名称：淄博市临淄区住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11370305004219157U

单位性质：机关

法定代表人：薄刚

地址：临淄区晏婴路179号

3、项目规划审批

2026年4月24日，项目取得淄博市临淄区发展和改革局出具的《关于临淄区非直供老旧小区供配电设施提升改造项目可行性研究报告的批复》（临发改项审〔2026〕10号）。

4、项目规模与主要建设内容

对石鼓生活区等108个非直供小区进行改造，主要包括：在小区内配置各类箱式变电站40台；安装成套台架变39套、一二次融合成套柱上断路器14套；安装低压电缆分支箱450台；改造提升小区内电缆线路长度约144km；设置环网箱等设备的基础及接地、电缆检查井及接地等；配套电缆通道、电杆基础及拉线等基础设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2026年8月至2028年2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。本项目估算总投资29,000.00万元，其中，项目单位自有资金11,600.00万元，本期拟发行专项债券14,500.00万元，后续拟发行专项债券2,900.00万元。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	29,000.00	100.00%	
一、资本金	11,600.00	40.00%	
（一）自有资金	11,600.00		
（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			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	17,400.00	60.00%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	14,500.00		
（三）后续拟发行专项债券	2,900.00		
（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

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供电设备租赁现金流入、土地出让现金流入等。

1、供电设备租赁现金流入

根据设施租赁协议书，项目建成后供电设备租赁费用按照 1,000.00 万元/年测算，运营期第一年按照 10 个月测算收入。

2、土地出让现金流入

临淄区非直供老旧小区供配电设施提升改造项目指定地块还款来源为一个地块国有土地出让收益。地块一为宙合一品项目北地块（二），可出让土地面积 110 亩，土地四至范围为西至临淄区齐都路，南至原淄博中轩热电有限公司，北至齐都镇南门村、稷下街道办事处东孙村用地，东至稷下街道办事处西孙村用地，地块用地性质为商业用地。本次测算仅使用其中 83 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

依据淄博市临淄区自然资源局提供的土地交易信息，选取周边地块 5 宗，参考此 5 宗土地出让价格进行预测，本项目估计土地单价为 273.26 万元/亩，本项目保守估计土地单价不考虑增长。

参考地块情况:

宗地编号	位置	用途	面积（亩）	成交日期	成交价（万元）
370305004203GB00216W00000000[临淄区2023（增量）-008 号]	临淄区中兴路以东，学府路以南，齐园路以西，齐兴路以北	零售用地、商务金融用地	11.80	2024-3-23	3,246.00
370305100244GB00086[临淄区 2022（存量）-002 号]	临淄区雪官路以东、学府路以北	旅馆用地	4.32	2023-8-27	1,223.00

宗地编号	位置	用途	面积（亩）	成交日期	成交价（万元）
370305004214GB00024[临淄区2020（存量）-002]号	临淄区临淄大道以南、经九路以东、经十路以西	商务金融用地	36.73	2020-9-24	5,669.00
370305004227GB00021[临淄区2020（增量）-027号]	临淄区临淄大道以南，电厂东路以西，电厂西路以东	商务金融用地	53.52	2020-10-12	20,835.00
370305004228GB00061[临淄区2020（增量）-028号]	临淄区桓公路以南，淄河西路以东，太公湖以北	零售商业用地	318.36	2020-10-12	85,087.00

（2）土地出让收益预测

按融资开始日起2032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	22,680.24	22,680.24
二	用于资金平衡土地相关收益	21,546.23	21,546.23
1	土地出让现金流入	22,680.24	22,680.24
2	国有土地收益基金(1*5%)	1,134.01	1,134.01
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	21,546.23	21,546.23

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益为21,546.23万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用为燃料动力费、工资及福利费、修理费、其他费用等。

1、燃料动力费

综合年用电量为15万kWh，用电价格为0.90元/kWh，每5年增长5%。综合年用水量为800m³，用水价格为3.80元/m³。

2、工资及福利费

本项目劳动定员20人，人员工资按6万元/人/年，福利按照工资总额的14%测算，假设每五年增长5%。

3、修理费

修理费按年折旧额的15%测算。

4、其他费用

其他费用按营业收入的3%测算。

（三）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券14,500.00万元，假设债券期限为10年，利率为2.85%；后续拟发行专项债券2,900.00万元，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14,500.00万元，假设债券期限为10年，利率为2.85%，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
2026年	-	14,500.00		14,500.00	2.85%		
2027年	14,500.00			14,500.00	2.85%	413.25	413.25
2028年	14,500.00			14,500.00	2.85%	413.25	413.25
2029年	14,500.00			14,500.00	2.85%	413.25	413.25
2030年	14,500.00			14,500.00	2.85%	413.25	413.25
2031年	14,500.00			14,500.00	2.85%	413.25	413.25
2032年	14,500.00			14,500.00	2.85%	413.25	413.25
2033年	14,500.00			14,500.00	2.85%	413.25	413.25
2034年	14,500.00			14,500.00	2.85%	413.25	413.25
2035年	14,500.00			14,500.00	2.85%	413.25	413.25
2036年	14,500.00		14,500.00	-	2.85%	413.25	14,913.25
合计		**14,500.00**	**14,500.00**			**4,132.50**	**18,632.50**

（2）本项目后续拟发行专项债券2,900.00万元，假设债券期限为10年，利率为2.85%，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
2027年	-	2,900.00		2,900.00	2.85%	41.33	41.33
2028年	2,900.00			2,900.00	2.85%	82.65	82.65
2029年	2,900.00			2,900.00	2.85%	82.65	82.65
2030年	2,900.00			2,900.00	2.85%	82.65	82.65
2031年	2,900.00			2,900.00	2.85%	82.65	82.65
2032年	2,900.00			2,900.00	2.85%	82.65	82.65
2033年	2,900.00			2,900.00	2.85%	82.65	82.65
2034年	2,900.00			2,900.00	2.85%	82.65	82.65
2035年	2,900.00			2,900.00	2.85%	82.65	82.65
2036年	2,900.00			2,900.00	2.85%	82.65	82.65

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
2037 年	2,900.00		2,900.00	-	2.85%	41.33	2,941.33
合计		**2,900.00**	**2,900.00**			**826.51**	**3,726.51**

（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	30,379.56	-	-	833.33	1,000.00	1,000.00	1,000.00
经营活动支出	B	3,044.59	-	-	284.39	341.26	341.26	341.26
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	27,334.97	-	-	548.94	658.74	658.74	658.74
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	28,545.42	20,300.00	7,245.42	1,000.00	-	-	-
流动资金支出	F	454.58	-	454.58	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-29,000.00	-20,300.00	-7,700.00	-1,000.00	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金（自有资金）	H	11,600.00	5,800.00	4,800.00	1,000.00	-	-	-
专项债券	I	17,400.00	14,500.00	2,900.00	-	-	-	-
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	17,400.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	4,504.43	-	-	495.90	495.90	495.90	495.90
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	7,095.57	20,300.00	7,700.00	504.10	-495.90	-495.90	-495.90
四、期初现金	P		-	-	-	53.04	215.88	378.72
期内现金变动	Q=D+G+O		-	-	53.04	162.84	162.84	162.84
五、期末现金	R=P+Q		-	-	53.04	215.88	378.72	541.56

（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	22,546.23	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	-
经营活动支出	B	341.26	348.79	348.79	348.79	348.79	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	22,204.97	651.21	651.21	651.21	651.21	-
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	-	-	-	-	14,500.00	2,900.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	495.90	495.90	495.90	495.90	495.90	41.33
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	-495.90	-495.90	-495.90	-495.90	-14,995.90	-2,941.33
四、期初现金	P	541.56	22,250.63	22,405.94	22,561.25	22,716.56	8,371.87
期内现金变动	Q=D+G+O	21,709.07	155.31	155.31	155.31	-14,344.69	-2,941.33
五、期末现金	R=P+Q	22,250.63	22,405.94	22,561.25	22,716.56	8,371.87	5,430.54

（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	14,500.00	4,132.50	18,632.50	
已发行债券				
后续拟发行债券	2,900.00	826.51	3,726.51	27,334.97
银行贷款				
融资合计	17,400.00	4,959.01	22,359.01	
覆盖倍数				1.22

临淄区非直供老旧小区供配电设施提升改造项目可用于资金平衡的息前净现金流为 27,334.97 万元，融资本息合计 22,359.01 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.22。

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。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师 崔晓丽 110101300388

中国注册会计师

中国注册会计师 赵文琦 110101561865

中国·北京

二〇二六年十月二十日

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）

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　北京市朝阳区市场监督管理局

2025 年 12 月 08 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：[illegible]同会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：[illegible]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

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：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