

2025 年山东省政府专项债券（九十四期）

东营市东营区智慧社区提升改造

项目收益与融资平衡

专项评价报告

鲁中明专审字〔2025〕1314 号



山东中明会计师事务所有限公司

2025 年 11 月

2025年山东省政府专项债券（九十四期）

东营市东营区智慧社区提升改造

项目收益与融资平衡专项评价报告

鲁中明专审字〔2025〕1314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、实施方案、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

东营区智慧社区提升改造项目

2. 立项单位

东营区财金控股集团有限公司

项目单位简介：东营区财金控股集团有限公司成立于2017-05-03，法定代表人为郝宝清，注册资本为300000万元人民币，统一社会信用代码为91370502MA3DKT0Y0G，企业地址位于山东省东营市东营区文汇街道井冈山路808号黄河三角洲大数据港南区12楼，所属行业为商务服务业，经营范围包含：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；园区管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁；工程管理服务。（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）许可项目：建设工程施工。（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

2024年7月10日，东营区财金控股集团有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台上备案，备案项目总投资18,000.00万元，项目代码2407-370502-89-01-926132。

4. 项目规模与主要建设内容

项目拟对东营区84个社区进行智慧化提升改造，重点改造28个老旧社区的适老化、智能化基础设施。优化智慧社区综合信息平



台，满足网格化管理、政务服务、养老服务、文体服务、便民服务、社区安全、社区治理、社区党建、特殊人群服务等场景，搭建智能社会救助、智慧融媒、社区经济服务等智慧管理平台，实现构建社区线上线下综合服务；完善智慧社区的基础设施，部署智慧充电设施约 800 套、智能政务服务一体机约 100 套、智能消防系统 6500 套、周界防范检测约 8400 套、智慧灯杆约 1000 套、特殊人群智能化设备等约 8000 套。本项目不涉及新增算力及存储资源，项目年耗电 200 万度电。

5. 项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 11 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。其中，项目单位自有资金 3,600.00 万元，本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，后续 2026 年上半年拟发行专项债券 6,400.00 万元，2027 年上半年拟发行专项债券 6,000.00 万元。

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	18,000.00	100.00%	
一、资本金	3,600.00	20.00%	
（一）自有资金	3,600.00	20.00%	
（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）	14,400.00	80.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00	11.11%	
（三）后续拟发行专项债券	12,400.00	68.89%	
（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，本项目预期产生的现金流入主要来源于基础设施付费现金流入、增值服务现金流入。

1. 基础设施付费现金流入

基础设施付费现金流入包括智能终端付费现金流入、场地租赁现金流入、电动自行车智能充电站现金流入、新能源汽车智能充电桩现金流入、车位租赁现金流入、节能改造服务现金流入。本项目收入参考百度、腾讯智慧社区服务等类似产品市场化收益价格，借鉴山东省近三年已披露的专项债项目收费情况综合考虑。项目年现金流入 2,149.00 万元，详见下表。

序号	收入项目	产品服务	具体内容	单价（元）	单位	数量	小计（万元）
1	基础设施付费现金流入	智能终端付费	可视化智能终端、智能快递箱等付费项目收益	315.00	套*年	10000	315.00
2		场地租赁现金流入	向服务商、团体、个人等使用者提供空间租赁服务	2000.00	家*年	2000	400.00
3		电动自行车智能充电站	为居民提供电动车充电服务	4000.00	家*年	530	212.00



序号	收入项目	产品服务	具体内容	单价（元）	单位	数量	小计 （万元）
4	基础设施 付费现金 流入	新能源汽车智能充电桩	为居民提供电动汽车充电服务	6500.00	家*年	265	172.00
5		车位租赁收益	为居民提供车位租赁服务	2400.00	个*年	4200	1008.00
6		节能改造服务收益	为社区提供节电、节水改造服务	5000.00	家*年	84	42.00
合计							2149.00

2. 增值服务现金流入

增值服务现金流入包括企业广告运营服务现金流入、数据增值服务现金流入、社区养老服务现金流入、社区托育服务现金流入、社区家政服务现金流入、社区广播宣传服务现金流入、个人智能化设备销售现金流入、商家入驻渠道现金流入。本项目收入参考百度、腾讯智慧社区服务等类似产品市场化收益价格，借鉴山东省近三年已披露的专项债项目收费情况综合考虑。项目年现金流入 1,525.00 万元，详见下表。

序号	收入项目	产品服务	具体内容	单价(元)	单位	数量	小计 (万元)
1	增值服务 现金流入	企业广告运营服务	依托项目所有小程序，进行广告信息资讯推送(教育、医疗、社区等)	5000.00	家*年	2000	1000.00
2		数据增值服务	依托智慧社区的运营数据，为商家提供有价值的的数据服务	1000.00	家*年	1000	100.00
3		社区养老服务	开发创新社区养老服务满足居民养老服务需求	100.00	次*年	7000	70.00
4		社区托育服务	开发创新社区托育服务满足居民托育服务需求	100.00	次*年	7000	70.00



序号	收入项目	产品服务	具体内容	单价 (元)	单位	数量	小计 (万元)
5	增值服务 现金流入	社区家政服务	开发创新社区家政服务满足居民家政服务需求	100.00	次*年	7000	70.00
6		社区广播宣传服务	为民政、社保、社区物业等提供广播宣传等服务	100.00	次*年	5000	50.00
7		个人智能化设备销售收入	向社区居民推广应用个人智能化付费设备,收取商家费用	50.00	个*年	3000	15.00
8		商家入驻渠道收入	向入驻社区或入驻平台的商户收取费用获得收益	500.00	家*年	3000	150.00
合计							1525.00

项目运营期(2028年1月-2037年12月)内现金总流入 36,740.00 万元。

(二) 项目成本预测

本项目经营期内的成本费用主要为工资福利费、燃料动力费、运营维护费、其他费用。

基于谨慎性原则,项目运营期内工资福利费在上年基础上上涨2%。

1. 工资福利费

项目增加人员 20 人,按每人每年 7.5 万元计算,按 14%计提福利费用,年工资福利费 171.00 万元。

2. 燃料动力费

项目年耗电 200 万 KWh,按照东营市实际情况估算,其中电价按 0.71 元/KWh 进行测算,年燃料动力费 142.00 万元。

3. 运营维护费



年运营维护费按固定资产年折旧额的 10%测算。

4. 其他费用

其他费用按照年营业收入的 1%测算。

5. 相关税费：本项目按基础设施付费现金流入的增值税税率 9%、增值服务现金流入的增值税税率 6%、燃料动力费的增值税税率 13%、运营维护费的增值税税率 13%、其他费用的增值税税率 6%预测应交增值税；按城建税税率 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%预测税金及附加。所得税税率 25%，考虑折旧、债券利息税前扣除。项目运营期（2028 年 1 月-2037 年 12 月）内相关税费合计 6,623.10 万元。

项目运营期（2028 年 1 月-2037 年 12 月）内上述五项成本费用总合计 11,137.80 万元。

（三）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，后续 2026 年上半年拟发行专项债券 6,400.00 万元，2027 年上半年拟发行专项债券 6,000.00 万元，假设债券期限均为 10 年，利率均为 4.00%，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：

表 2 本项目专项债券还本付息情况（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		2,000.00		2,000.00	4.00%		
2026 年	2,000.00	6,400.00		8,400.00	4.00%	208.00	208.00
2027 年	8,400.00	6,000.00		14,400.00	4.00%	456.00	456.00
2028 年	14,400.00			14,400.00	4.00%	576.00	576.00



2029年	14,400.00			14,400.00	4.00%	576.00	576.00
2030年	14,400.00			14,400.00	4.00%	576.00	576.00
2031年	14,400.00			14,400.00	4.00%	576.00	576.00
2032年	14,400.00			14,400.00	4.00%	576.00	576.00
2033年	14,400.00			14,400.00	4.00%	576.00	576.00
2034年	14,400.00			14,400.00	4.00%	576.00	576.00
2035年	14,400.00		2,000.00	12,400.00	4.00%	576.00	2,576.00
2036年	12,400.00		6,400.00	6,000.00	4.00%	368.00	6,768.00
2037年	6,000.00		6,000.00		4.00%	120.00	6,120.00
合计		14,400.00	14,400.00			5,760.00	20,160.00

(四) 项目资金平衡测算表

表3 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	2030年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	36,740.00				3,674.00	3,674.00	3,674.00
经营活动支出	B	4,514.70				435.23	438.65	442.14
支付的各项税费	C	6,623.10				649.77	648.92	648.04
经营活动现金净流量	D=A-B-C	25,602.20				2,589.00	2,586.44	2,583.82
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	17,336.00	2,200.00	7,992.00	7,144.00			
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-17,336.00	-2,200.00	-7,992.00	-7,144.00			
三、融资活动产生的现金	—							
资本金(自有资金)	H	3,600.00	200.00	1,800.00	1,600.00			
专项债券	I	14,400.00	2,000.00	6,400.00	6,000.00			
银行借款	J							
偿还债券本金	K	14,400.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	5,760.00		208.00	456.00	576.00	576.00	576.00
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	-2,160.00	2,200.00	7,992.00	7,144.00	-576.00	-576.00	-576.00
四、期初现金	P						2,013.00	4,023.44
期内现金变动	Q=D+G+O	6,106.20				2,013.00	2,010.44	2,007.82
五、期末现金	R=P+Q	6,106.20				2,013.00	4,023.44	6,031.26

专项评价报告

(续表 1)

项目/年度	2031 年	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	3,674.00	3,674.00	3,674.00	3,674.00	3,674.00	3,674.00	3,674.00
经营活动支出	445.70	449.33	453.03	456.80	460.66	464.58	468.59
支付的各项税费	647.15	646.25	645.32	644.38	643.41	694.43	755.43
经营活动现金净流量	2,581.15	2,578.43	2,575.65	2,572.82	2,569.93	2,514.98	2,449.98
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出							
流动资金支出							
投资活动现金净流量							
三、融资活动产生的现金							
资本金（自有资金）							
专项债券							
银行借款							
偿还债券本金					2,000.00	6,400.00	6,000.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	368.00	120.00
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-576.00	-576.00	-576.00	-576.00	-2,576.00	-6,768.00	-6,120.00
四、期初现金	6,031.26	8,036.41	10,038.84	12,038.49	14,035.31	14,029.24	9,776.22
期内现金变动	2,005.15	2,002.43	1,999.65	1,996.82	-6.07	-4,253.02	-3,670.02
五、期末现金	8,036.41	10,038.84	12,038.49	14,035.31	14,029.24	9,776.22	6,106.20



(五) 本息覆盖倍数

表 4 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	2,000.00	800.00	2,800.00	25,602.20
已发行债券				
后续拟发行债券	12,400.00	4,960.00	17,360.00	
银行贷款				
融资合计	14,400.00	5,760.00	20,160.00	
覆盖倍数	1.27			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 25,602.20 万元, 融资本息合计 20,160.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27。

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。



山东中明会计师事务所有限公司

中国·济南

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 11 月 17 日





营业执照

(副本)

2-1

统一社会信用代码
913701027433756394

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 山东中明会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 巴树青

经营范围 许可项目：注册会计师业务；劳务派遣服务。（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：财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询。（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）

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2002 年 09 月 30 日

住所 山东省济南市高新区经十路8000号龙奥金座2号楼13层整层

登记机关



2024 年 07 月 11 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>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书



名称：山东中明会计师事务所有限公司
首席合伙人：巴树青
主任会计师：巴树青
经营场所：山东省济南市高新区经十路8000号
龙奥金座2号楼13层整层

组织形式：有限责任
执业证书编号：37010039
批准执业文号：鲁财会协字[2002]35号
批准执业日期：2002年9月23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：山东省财政厅
2023年3月14日



中华人民共和国财政部制