

2026 年山东省政府专项债券（五十九期）
泰安市泰安高新区水泉社区智慧社区建设项目

项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2026】058 号

山东致信联合会计师事务所
二〇二六年九月



项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2026】058 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,编制本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

项目名称：泰安高新区水泉社区智慧社区建设项目

2、立项单位

项目立项单位：泰安泰山基业开发建设有限公司

统一社会信用代码：9137090067682515XP

法定代表人：蒋丙强

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：泰安高新区中天门大街（星火科技园）

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；保税物流中心经营；保税仓库经营；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）。（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：建筑材料销售；土地整治服务；园林绿化工程施工；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；建筑工程机械与设备租赁；物业管理；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）。（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）

自主开展经营活动)

3、项目规划审批

本项目已完成山东省建设项目备案登记，项目代码为2207-370991-04-01-692706。

2022年7月，山东齐鲁融媒乡村振兴研究院有限责任公司编制了《泰安高新区水泉社区智慧社区建设项目可行性研究报告》。

2022年10月27日，泰安市自然资源和规划局高新区分局出具了《关于泰安高新区水泉社区智慧社区建设项目用地情况说明》，本项目不涉及新增建设用地，不改变土地用途。

2026年2月12日，泰安高新区建设管理部、泰安高新技术产业开发区行政审批服务局出具了《关于泰安高新区水泉社区智慧社区建设项目无需办理施工许可手续的情况说明》。



4、项目规模与主要建设内容

本项目建设内容包括建设智慧物业管理系统、电子商务服务系统、智慧养老服务系统、智慧家居系统、安防监控系统、智慧停车系统、社区基础保供设施安全检测系统等7个子系统，安装智能充电桩500座，建成后将打造新型智慧社区，树立智慧生活典范，提升居民服务水平。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2026年9月至2029年3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9667.78万元，其中，项目单位自有资金2167.78万元，本期拟发

行专项债券 4800 万元，后续拟发行专项债券 2700 万元。

表 1：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	9667.78	100%	
一、资本金	2167.78	22.42%	
（一）自有资金	2167.78		
（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）	7500	77.58%	
（一）已发行专项债券	0		
（二）本期拟发行专项债券	4800		
（三）后续拟发行专项债券	2700		
（四）银行融资	0		

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

项目建成后，项目现金流入主要为停车场现金流入、充电桩现金流入、社区智慧系统使用现金流入、广告现金流入。具体情况如下：

1、停车场现金流入

根据可行性研究报告，项目涉及停车位共 500 个，收取场地停车使用费用，2029 年按照正常年车位使用数量的 50%比例计取收入，2030 年按照 80%计取，2031 年达到 90%并保持稳定。每个车位按 10 元/天计算收入，价格水平每 5 年上涨 10%。

2、充电桩现金流入

项目规划建设充电桩 500 座，2029 年按照正常年充电桩使用数量的 50%比例计取收入，2030 年按照 80%计取，2031 年达到 90%并保持稳定。每座充电桩按 120 元/天计算收入，价格水平每 5 年上涨 10%。

3、社区智慧系统使用现金流入

本项目社区智慧系统包括智慧物业管理系统、电子商务服务系统、智慧养老服务系统、智慧家居系统、安防监控系统、社区基础保供设施安全检测系统等子系统，覆盖水泉社区 138.43 万 m²的建筑面积，可向社区物业等服务对象收取系统使用费，项目建成当年按照正常年收费的 50%比例计取收入。根据同类项目收入水平，每年可向物业管理公司收取系统使用费 200 万元，价格水平每 5 年上涨 10%。

4、广告现金流入

根据可行性研究报告，本项目预计可提供 302 个广告位，项目建成当年按照正常年广告位使用数量的 50%比例计取收入。每个广告位按 1.2 万元/年计算收入，价格水平每 5 年上涨 10%。

（二）项目成本预测

项目建成后，项目运营成本主要为动力费、维护修理费、工资及福利费、管理及其他费用。

1、动力费

本项目动力费按照充电桩收入的 30%计算。

2、维护修理费

项目维护修理费按照项目运营收入的 10%计算。

3、工资及福利费

本项目劳动定员为 10 人，人均工资及福利费平均按 6 万元/年计算，每五年上涨 10%，项目建成当年按照 5 万元/人发放工资及福利费。

4、管理及其他费用

管理及其他费用主要包括管理和业务部门的办公费、取暖费、租赁费、保险费、会议费、税费以及其他不属于以上项目的各种支出，按项目运营收入的 20% 计算。

（三）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 4800 万元，假设债券发行期限为 15 年，年利率为 4.2%，按照债券发行要求，专项债券每半年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。

本项目后续拟发行专项债券 2700 万元，其中 2027 年上半年发行 1500 万元，2028 年上半年发行 1200 万元。假设债券发行期限为 15 年，年利率为 4.2%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 2：专项债券还本付息测算表

金额单位：人民币万元

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	0	4800	0	4800	4.2%	0	0
2027 年	4800	1500	0	6300	4.2%	233.1	233.1
2028 年	6300	1200	0	7500	4.2%	289.8	289.8
2029 年	7500	0	0	7500	4.2%	315	315
2030 年	7500	0	0	7500	4.2%	315	315
2031 年	7500	0	0	7500	4.2%	315	315

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
2032 年	7500	0	0	7500	4.2%	315	315
2033 年	7500	0	0	7500	4.2%	315	315
2034 年	7500	0	0	7500	4.2%	315	315
2035 年	7500	0	0	7500	4.2%	315	315
2036 年	7500	0	0	7500	4.2%	315	315
2037 年	7500	0	0	7500	4.2%	315	315
2038 年	7500	0	0	7500	4.2%	315	315
2039 年	7500	0	0	7500	4.2%	315	315
2040 年	7500	0	0	7500	4.2%	315	315
2041 年	7500	0	4800	2700	4.2%	315	5115
2042 年	2700	0	1500	1200	4.2%	81.9	1581.9
2043 年	1200	0	1200	0	4.2%	25.2	1225.2
合计		7500	7500			4725	12225

(四) 项目资金平衡测算表

项目资金平衡测算情况详见下表。

表 3：项目资金平衡测算表

单位：人民币万元

项目/年度	公式	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	40294.56	0	0	0	1304.25	2134	2608.38	2608.38	2608.38	2608.38
经营活动支出	B	23175.77	0	0	0	769.78	1225.8	1498.95	1498.95	1498.95	1498.95
支付的各项税费	C										
经营活动现金净流量	D=A-B-C	17118.79	0	0	0	534.47	908.2	1109.43	1109.43	1109.43	1109.43
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	9144.88	4900	1766.9	1910.2	567.78					
流动资金支出	F										
投资活动现金净流量	G=-E-F	-9144.88	-4900	-1766.9	-1910.2	-567.78	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—										
资本金（自有资金）	H	2167.78	100	500	1000	567.78					
专项债券	I	7500	4800	1500	1200	0					
银行借款	J										
偿还债券本金	K	7500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	4725	0	233.1	289.8	315	315	315	315	315	315
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	-2557.22	4900	1766.9	1910.2	252.78	-315	-315	-315	-315	-315
四、期初现金	P		0	0	0	0	219.47	812.67	1607.1	2401.53	3195.96
期内现金变动	Q=D+G+O	5416.69	0	0	0	219.47	593.2	794.43	794.43	794.43	794.43
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	219.47	812.67	1607.1	2401.53	3195.96	3990.39

续表:

项目/年度	公式	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	40294.56	2608.38	2869.15	2869.15	2869.15	2869.15	2869.15	3156.22	3156.22	3156.22
经营活动支出	B	23175.77	1498.95	1648.82	1648.82	1648.82	1648.82	1648.82	1813.78	1813.78	1813.78
支付的各项税费	C										
经营活动现金净流量	D=A-B-C	17118.79	1109.43	1220.33	1220.33	1220.33	1220.33	1220.33	1342.44	1342.44	1342.44
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	9144.88									
流动资金支出	F										
投资活动现金净流量	G=-E-F	-9144.88	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—										
资本金（自有资金）	H	2167.78									
专项债券	I	7500									
银行借款	J										
偿还债券本金	K	7500	0	0	0	0	0	0	4800	1500	1200
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	4725	315	315	315	315	315	315	315	81.9	25.2
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	-2557.22	-315	-315	-315	-315	-315	-315	-5115	-1581.9	-1225.2
四、期初现金	P		3990.39	4784.82	5690.15	6595.48	7500.81	8406.14	9311.47	5538.91	5299.45
期内现金变动	Q=D+G+O	5416.69	794.43	905.33	905.33	905.33	905.33	905.33	-3772.56	-239.46	117.24
五、期末现金	R=P+Q		4784.82	5690.15	6595.48	7500.81	8406.14	9311.47	5538.91	5299.45	5416.69

(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	4800	3024	7824	17118.79
已发行债券				
后续拟发行债券	2700	1701	4401	
银行贷款				
融资合计	7500	4725	12225	
覆盖倍数	1.40			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 17118.79 万元，融资本息合计 12225 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.40 倍。

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。



山东致信联合会计师事务所

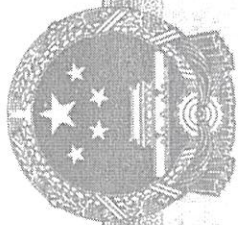
中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026 年 9 月 1 日



营业执照

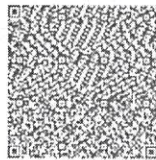
(副本)

1-1

统一社会信用代码

91370902796195121E

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息



名称	山东致信联合会计师事务所	成立日期	2006年12月12日
类型	普通合伙企业	合伙期限	2006年12月12日至年月日
执行事务合伙人经营范围	陈文涛 审查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，受委托开展政府采购预算、绩效、考核评价服务业务。（有效期限以许可证为准）	主要经营场所	山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼



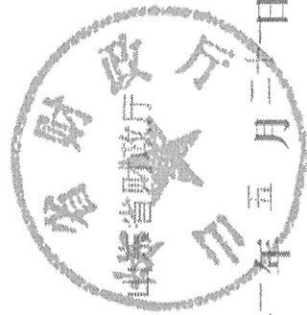
登记机关

2021年04月22日

证书序号: 0013559

说明

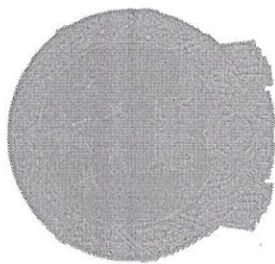
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 山东省财政厅

二〇一一年五月二十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 山东致信联合会计师事务所
首席合伙人: 陈文涛
主任会计师:
经营场所: 山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 37080021

批准执业文号: 鲁财会[2006]67号

批准执业日期: 2006年12月07日