

2026 年山东省政府专项债券（二期）
济南市新旧动能转换起步区山东铁投智能科技
园区项目收益与融资平衡专项评价报告
容诚专字[2025]251Z0452 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

2025 年 12 月

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

山东铁投智能科技园区

2、立项单位

本项目的立项单位为山东铁投智能科技工程有限公司，其控股股东为山铁智科测绘（山东）有限公司，公司基本信息如下：

公司名称：山东铁投智能科技工程有限公司，统一社会信用代码：91370100MADYJBP55W，法定代表人：姜金凤，类型：有限责任公司(国有控股)，成立日期：2024年09月02日，注册资本：10000.00万元，住所地：山东省济南市起步区崔寨街道黄河数字经济产业园C2号楼1层1002-7号(集群注册)，经营范围：许可项目：建筑智能化系统设计；建设工程施工；电气安装服务；测绘服务；建筑劳务分包；铁路运输设备制造。（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：人工智能应用软件开发；人工智能行业应用系统集成服务；信息技术咨询服务；建筑材料销售；环境保护专用设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；软件开发；对外承包

工程；新材料技术研发；安全系统监控服务；云计算装备技术服务；交通设施维修；交通及公共管理用标牌销售；软件销售；信息系统集成服务；物联网应用服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；轨道交通工程机械及部件销售；机械设备研发；建筑工程机械与设备租赁；专用设备修理；工程管理服务；建筑工程用机械制造；新材料技术推广服务；砼结构构件制造；水泥制品制造；轻质建筑材料制造；轨道交通绿色复合材料销售；机械设备销售；五金产品零售；木材销售；建筑用石加工；铁路运输基础设备销售；轨道交通专用设备、关键系统及部件销售；电力设施器材制造；高铁设备、配件制造；高性能有色金属及合金材料销售；橡胶制品销售；涂料销售（不含危险化学品）；密封用填料销售；非居住房地产租赁；有色金属合金制造；金属结构制造；金属结构销售；金属工具制造；金属工具销售；有色金属铸造；有色金属合金销售；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；高铁设备、配件销售。（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）。

登记状态：在营（开业）企业。

3、项目规划审批

2025年6月23日,取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2506-370192-04-01-573463）；

2025 年 10 月 13 日，济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部出具《建设工程设计方案规划审查意见函》(编号:审字[2025]-92-073 号);

2025 年 10 月 13 日，济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部出具《建设工程设计方案规划审查表》(编号: 审字[2025]-92-073 号);

2025 年 10 月 24 日，济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部颁发《建设用地规划许可证》(地字第 370192202500118 号);

2025 年 10 月 24 日，济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部颁发《建设工程规划许可证》(建字第 370192202500085 号)。

4、项目规模与主要建设内容

项目为科技园区，总占地面积约 108500 m²(162.75 亩)，总建筑面积约 92017.08 m²。主要包括制造车间、试制车间、研发大楼、后勤用房、门卫，地下建设人防和设备用房等。

5、项目建设期限

本项目预计开工时间 2026 年 1 月 25 日，预计竣工时间 2027 年 11 月 25 日。

(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 51,118.50 万元，其中，项目单位自有资金 11,218.50 万元，本期拟发行专项债券 22,000.00 万元，后续拟发行专项债券 2,900.00 万元(预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺)，拟通过银行融资 15,000.00 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	51,118.50	100.00%	
一、资本金	11,218.50	21.95%	
（一）自有资金	11,218.50	21.95%	
（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）	39,900.00	78.05%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	22,000.00	43.04%	
（三）后续拟发行专项债券	2,900.00	5.67%	
（四）银行融资	15,000.00	29.34%	

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地上建筑物租赁现金流入、地下停车位租赁现金流入及物业管理现金流入。

1、地上建筑物租赁收入

项目建成后预计地上建筑物可租赁面积为 89353.99 m²，租赁单价为 1.50 元/m²/天，平均出租率 85%，租金增幅每 5 年

增长 10%。经测算，运营期首年可实现地上建筑物租赁收入 4,158.31 万元。

2、地下停车位租赁收入

项目预计建设地下停车位 188 个，租赁单价为 10 元/日/个，平均出租率 90%，租金增幅每 5 年增长 10%。经测算，运营期首年可实现地下停车位租赁收入 61.76 万元。

3、物业管理收入

项目建成后预计地上建筑物可租赁面积为 89353.99 m²，平均出租率 85%，物业管理收入按 2.5 元/m²/月，租金增幅每 5 年增长 10%。经测算，运营期首年可实现物业管理收入 227.85 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括薪酬及福利费、修理费、营销费用和其他费用。

1、薪酬及福利费

项目配备 15 名管理人员，预计基本工资 20 万元/年，福利费按照工资总额的 14% 计算，每 5 年上浮 10%，运营期首年薪酬及福利费为 342.00 万元。

2、修理费

项目修理费按当年营业收入的 0.5% 计算，运营期首年修理费为 22.24 万元。

3、营销费用

营销费用按照当年营业收入的 1%计算，运营期首年修理费为 44.48 万元。

4、其他费用

其它费用是指在经营成本中扣除上述费用之后的其他零星成本，按照当年营业收入的 1%计算，运营期首年其他费用为 44.48 万元。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 22,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 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；后续拟发行专项债券 2,900.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），假设债券期限为 30 年，利率为 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	应付利息	还本付息合计
2026 年	-	24,900.00	-	24,900.00	498.00	498.00
2027 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2028 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2029 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2030 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2031 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2032 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00

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	应付利息	还本付息合计
2033 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2034 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2035 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2036 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2037 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2038 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2039 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2040 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2041 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2042 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2043 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2044 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2045 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2046 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2047 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2048 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2049 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2050 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2051 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2052 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2053 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2054 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2055 年	24,900.00	-	-	24,900.00	996.00	996.00
2056 年	24,900.00	-	24,900.00	-	498.00	25,398.00
合计		24,900.00	24,900.00		29,880.00	54,780.00

2、银行借款

本项目拟银行借款 15,000.00 万元，利率 4.90%。银行借款还本付息情况如下。

表 3 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2027 年	-	15,000.00		15,000.00	367.50	367.50

借款存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2028 年	15,000.00			15,000.00	735.00	735.00
2029 年	15,000.00			15,000.00	735.00	735.00
2030 年	15,000.00			15,000.00	735.00	735.00
2031 年	15,000.00			15,000.00	735.00	735.00
2032 年	15,000.00			15,000.00	735.00	735.00
2033 年	15,000.00			15,000.00	735.00	735.00
2034 年	15,000.00			15,000.00	735.00	735.00
2035 年	15,000.00			15,000.00	735.00	735.00
2036 年	15,000.00			15,000.00	735.00	735.00
2037 年	15,000.00			15,000.00	735.00	735.00
2038 年	15,000.00			15,000.00	735.00	735.00
2039 年	15,000.00			15,000.00	735.00	735.00
2040 年	15,000.00			15,000.00	735.00	735.00
2041 年	15,000.00			15,000.00	735.00	735.00
2042 年	15,000.00		15,000.00	-	367.50	15,367.50
合计		15,000.00	15,000.00		11,025.00	26,025.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 5 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	164,428.72	-	-	4,447.92	4,447.92	4,447.92	4,447.92
经营活动支出	B	16,753.67	-	-	453.20	453.20	453.20	453.20
支付的各项税费	C	22,607.58	-	-	104.09	104.09	104.09	104.09
经营活动现金净流量	D=A-B-C	125,067.47	-	-	3,890.63	3,890.63	3,890.63	3,890.63
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	49,257.00	24,628.50	24,628.50	-			
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-49,257.00	-24,628.50	-24,628.50	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	11,218.50	226.50	10,992.00	-			
专项债券	I	24,900.00	24,900.00		-	-	-	-
银行借款	J	15,000.00	-	15,000.00	-	-	-	-
偿还债券本金	K	24,900.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	15,000.00	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	29,880.00	498.00	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00
支付银行借款利息	N	11,025.00	-	367.50	735.00	735.00	735.00	735.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-29,686.50	24,628.50	24,628.50	-1,731.00	-1,731.00	-1,731.00	-1,731.00
四、期初现金	P		-	-	-	2,159.63	4,319.26	6,478.89
期内现金变动	Q=D+G+O	46,123.97	-	-	2,159.63	2,159.63	2,159.63	2,159.63
五、期末现金	R=P+Q	46,123.97	-	-	2,159.63	4,319.26	6,478.89	8,638.52

表 5 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	2038 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	4,447.92	4,892.71	4,892.71	4,892.71	4,892.71	4,892.71	5,381.98
经营活动支出	B	453.20	498.52	498.52	498.52	498.52	498.52	548.37
支付的各项税费	C	104.09	195.09	195.09	195.09	195.09	195.09	295.20
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,890.63	4,199.10	4,199.10	4,199.10	4,199.10	4,199.10	4,538.41
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	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00
支付银行借款利息	N	735.00	735.00	735.00	735.00	735.00	735.00	735.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,731.00	-1,731.00	-1,731.00	-1,731.00	-1,731.00	-1,731.00	-1,731.00
四、期初现金	P	8,638.52	10,798.15	13,266.25	15,734.35	18,202.45	20,670.55	23,138.65
期内现金变动	Q=D+G+O	2,159.63	2,468.10	2,468.10	2,468.10	2,468.10	2,468.10	2,807.41
五、期末现金	R=P+Q	10,798.15	13,266.25	15,734.35	18,202.45	20,670.55	23,138.65	25,946.06

表 5 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	5,381.98	5,381.98	5,381.98	5,381.98	5,920.18	5,920.18
经营活动支出	B	548.37	548.37	548.37	548.37	603.21	603.21
支付的各项税费	C	681.03	756.27	756.27	848.14	1,096.25	1,096.25
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,152.58	4,077.34	4,077.34	3,985.47	4,220.72	4,220.72
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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	15,000.00	-	-
支付债券利息	M	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00
支付银行借款利息	N	735.00	735.00	735.00	367.50	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,731.00	-1,731.00	-1,731.00	-16,363.50	-996.00	-996.00
四、期初现金	P	25,946.06	28,367.64	30,713.98	33,060.32	20,682.29	23,907.01
期内现金变动	Q=D+G+O	2,421.58	2,346.34	2,346.34	-12,378.03	3,224.72	3,224.72
五、期末现金	R=P+Q	28,367.64	30,713.98	33,060.32	20,682.29	23,907.01	27,131.73

表 5 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	5,920.18	5,920.18	5,920.18	6,512.21	6,512.21	6,512.21	6,512.21
经营活动支出	B	603.21	603.21	603.21	663.53	663.53	663.53	663.53
支付的各项税费	C	1,096.25	1,096.25	1,096.25	1,268.10	1,268.10	1,268.10	1,268.10
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,220.72	4,220.72	4,220.72	4,580.58	4,580.58	4,580.58	4,580.58
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	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00
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	-996.00	-996.00	-996.00	-996.00	-996.00	-996.00	-996.00
四、期初现金	P	27,131.73	30,356.45	33,581.17	36,805.89	40,390.47	43,975.05	47,559.63
期内现金变动	Q=D+G+O	3,224.72	3,224.72	3,224.72	3,584.58	3,584.58	3,584.58	3,584.58
五、期末现金	R=P+Q	30,356.45	33,581.17	36,805.89	40,390.47	43,975.05	47,559.63	51,144.21

表 5 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	6,512.21	7,163.43	7,163.43	7,163.43	7,163.43
经营活动支出	B	663.53	729.88	729.88	729.88	729.88
支付的各项税费	C	1,268.10	1,457.13	1,457.13	1,457.13	1,581.63
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,580.58	4,976.42	4,976.42	4,976.42	4,851.92
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	-	-	-	-	24,900.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	996.00	996.00	996.00	996.00	498.00
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	-996.00	-996.00	-996.00	-996.00	-25,398.00
四、期初现金	P	51,144.21	54,728.79	58,709.21	62,689.63	66,670.05
期内现金变动	Q=D+G+O	3,584.58	3,980.42	3,980.42	3,980.42	-20,546.08
五、期末现金	R=P+Q	54,728.79	58,709.21	62,689.63	66,670.05	46,123.97

（五）本息覆盖倍数

表 6 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	22,000.00	26,400.00	48,400.00	125,067.47
已发行债券				
后续拟发行债券	2,900.00	3,480.00	6,380.00	
银行贷款	15,000.00	11,025.00	26,025.00	
融资合计	39,900.00	40,905.00	80,805.00	
覆盖倍数				1.55

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 125,067.47 万元，融资本息合计 80,805.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.55。

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。

（此页无正文，为山东省政府专项债券容诚专字
[2025]251Z0452 号报告之签字盖章页）

容诚会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：_____

吴强

中国·北京

中国注册会计师：_____

孙翔

2025 年 12 月 24 日



营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



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 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 刘维、肖厚发

经营范围

一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（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：注册会计师业务；代理记账。（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）（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 8730.5 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

主要经营场所

北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26

登记机关



2025 年 12 月 17 日



会计师事务所
执业证书



名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：刘维
主任会计师：
经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢1001-1至1001-26

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11010032
批准执业文号：京财会许可[2013]0067号
批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0022698

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》。

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用



发证机关：北京市财政局

2025年3月24日

中华人民共和国财政部制

