2026年山东省政府专项债券（七十九期）

山东国数科技金融创新中心收益与融资平衡

专项评价报告

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：鲁26GV3FB6YV

2026年山东省政府专项债券（七十九期）
山东国数科技金融创新中心收益与融资平衡
专项评价报告

新联谊审核字（2026）第100231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及项目其他相关资料为基础，编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设条件

（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现金流入能够顺利执行，现金流入均在正常范围内变动；

（五）项目投资成本预算可得到控制，项目单位不会受到重大或有负债不利影响；

（六）制定的项目运营计划能够顺利执行；

（七）无其他人力不可抗拒及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

山东国数科技金融创新中心项目（以下简称“金融创新中心”或“本项目”）

2、立项单位

项目立项单位：山东国数新基建产业服务有限公司

山东国数新基建产业服务有限公司（以下简称“国数公司”）成立于2023年10月18日，注册地位于山东省济南市起步区崔寨街道中科新经济科创园B2-5号楼413室，法定代表人为刘洋。经营范围包括一般项目：工程和技术研究和试验发展；园区管理服务；人工智能公共服务平台技术咨询服务；人工智能基础软件开发；人工智能行业应用系统集成服务；人工智能通用应用系统；人工智能公共数据平台；软件开发；信息系统集成服务；网络与信息安全软件开发；大数据服务；信息技术咨询服务；工业互联网数据服务；信息安全设备销售；物联网技术研发；物联网技术服务；物联网设备销售；网络设备销售；计算机系统服务；工业控制计算机及系统销售；工业控制计算机及系统制造；智能控制系统集成；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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）

3、项目规划审批情况

山东国数新基建产业服务有限公司2024年5月9日取得新型产业用地不动产证书（鲁（2024）济南市不动产权第0122000号），土地面积16734㎡，使用期限2023年10月25日-2073年10月24日。

2022年4月27日，取得山东省建设项目备案证明。

2023年6月8日，通过济南市工业和信息化局通过《关于山东国数发展股份有限公司山东国数科技金融创新中心办理新型产业发展用地项目的审查意见》的批复。

2024年1月11日，取得济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部建字第370192202400003号建设用地规划许可证。

2024年1月11日，取得济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资

源部建字第370192202400005号建设工程规划许可证。

2024年1月25日，取得山东建大建设工程施工图审查有限公司审查通过的“济南市建设工程施工图设计文件综合审查合格书”。

2024年7月1日，山东国数科技金融创新中心项目起步区建设工程提前介入质量安全监督安全程序通过了济南新旧动能转换起步区工程质量安全中心审批。

2026年8月7日，本项目1#产业用房、2#产业用房和项目地下车库完成竣工验收；截至报告日，本项目室外路面、绿化、管网、10KV电力工程正在施工中。

4、项目规模与主要建设内容

本项目位于国家级产业园区济南新旧动能转换起步区，为数字经济产业园建设基础设施配套。主要定位于科技金融数字经济产业、可信计算装备产业。项目总占地面积约25.1亩。本项目主要建设产业园区相关配套基础设施，总建筑面积51133.67平方米，其中：厂房31640.70平方米，研发中心5980.33平方米，公共服务用房13512.64平方米。同步实施园区道路、供排水、强弱电等园区附属基础设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2024年7月至2026年12月。

（二）投资估算与资金筹措

项目资金筹措包括项目单位自筹及发行专项债券方式。项目总投资40,000.00万元，项目单位自有资金8,000.00万元，申请银行贷款8,000.00万元，拟发行专项债券24,000.00万元，其中已发行专项债券23,000.00万元，本期拟发行专项债券1,000.00万元。

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	40,000.00	100%	
一、资本金	8,000.00	20%	
（一）自有资金	8,000.00	20%	
（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）	32,000.00	80%	
（一）已发行专项债券	23,000.00	57.50%	
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00	2.50%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	8,000.00	20%	

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租金收入、广告收入、物业收入、停车位收入等。

1、租金收入

本项目租金收入主要为1#楼厂房租金收入及2#楼研发中心租金收入，结合对同类项目租金水平调研分析，本项目1#楼厂房可出租面积为31641平方米，租金暂按1.5元/㎡/天；2#楼研发中心可出租面积为5980平方米，研发中心主要为数据中心机房，参考同类项目租金水平，租金暂按3.5元/㎡/天，运营期租金价格按每五年上浮15%计算。运营期第一年出租率暂按80%计算，第二年出租率暂按90%计算，第三年及以后年度出租率按100%计算。债券存续期内，预计累计实现租金收入108,512.00万元。

2、广告收入

广告收入主要为电梯广告及户外楼体外立面广告，电梯广告按200元/幅/周计算，本项目有9部电梯，每部电梯可展示3幅广告。户外楼体外立面广告，按5元/㎡/月计算，每年可用于展示的广告位面积按2000平方米计算。运营期价格按每五年上浮15%计算。债券存续期内，预计累计实现广告收入1,750.00万元。

3、物业收入

根据市场行情，本项目物业费暂按2.2元/㎡/月计算，价格按每五年上浮15%计算。债券存续期内，预计累计实现物业收入4,315.00万元。

4、停车位收入

项目车位拟先全部出租，出租车位数377个，车位使用率按70%计算，参照周边地区类似项目出租价格，确定本项目车位市场的出租价格为300元/月/个，

考虑市场行情，价格每五年上浮 15%。债券存续期内，预计累计实现停车位收入 4,160.00 万元。

（二）项目成本测算

本项目成本费用主要为项目运营成本，其中涉及现金流出的运营费用包括：修理费、工资及福利费、销售及管理费用、财务费用、相关税费等。

1、修理费

修理费主要为建筑物日常修理维护费用，暂按固定资产当期折旧费的 5%。本项目固定资产主要包括房屋建（构）筑物以及设备，其中，房屋建（构）筑物折旧年限按 30 年计算，净残值率取 5%。债券存续期内，预计累计修理费支出 1,736.00 万元。

2、工资及福利费用

项目投入运营后劳动定员为 20 人，工资薪金按 6 万元/人年计，福利费按照工资薪资总额的 14%计算。债券存续期内，预计累计工资及福利费用支出 4,153.00 万元。

3、销售及管理费

本项目管理费用为组织和管理项目的开发经营活动而发生的各项费用，包括办公费、差旅费、业务招待费、各项税费等，统筹企业整体运营计算，本项目按营业收入的 2%计算。销售费用主要包括广告费、宣传费、销售服务费等，统筹企业整体运营计算，本项目按营业收入的 2%计算。债券存续期内，预计累计销售及管理费支出 4,976.00 万元。

4、相关税费

按照现行税收法规，本项目按照一般纳税人测算。

（1）城市维护建设税，与增值税同时缴纳，税率为 7%。

（2）教育费附加，费率为 3%，与增值税同时缴纳。

（3）地方教育附加，为单位和个人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人）实际缴纳的增值税的 2%。

（4）所得税：公司所得税税率按 25%计算。

（5）增值税：不动产租赁服务税率为 9%，现代服务业税率为 6%。

债券存续期内，预计累计税费支出 30,753.00 万元。

（三）应付本息情况

1.专项债券

本项目拟发行专项债券24,000.00万元，其中2024年11月已发行专项债券5,000.00万元，发行期限为30年，利率为2.41%，2025年10月份发行专项债券18,000.00万元，债券期限为30年，利率为2.39%；本期拟发行1,000.00万元，假设债券期限为30年，利率为4.50%。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2-1　本项目已发行专项债券还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期增加	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计
2024年		5,000		5,000	-	-
2025年	5,000	18,000		23,000	120.5	120.5
2026年	23,000			23,000	550.7	550.7
2027年	23,000			23,000	550.7	550.7
2028年	23,000			23,000	550.7	550.7
2029年	23,000			23,000	550.7	550.7
2030年	23,000			23,000	550.7	550.7
2031年	23,000			23,000	550.7	550.7
2032年	23,000			23,000	550.7	550.7
2033年	23,000			23,000	550.7	550.7
2034年	23,000			23,000	550.7	550.7
2035年	23,000			23,000	550.7	550.7
2036年	23,000			23,000	550.7	550.7
2037年	23,000			23,000	550.7	550.7
2038年	23,000			23,000	550.7	550.7
2039年	23,000			23,000	550.7	550.7
2040年	23,000			23,000	550.7	550.7
2041年	23,000			23,000	550.7	550.7
2042年	23,000			23,000	550.7	550.7
2043年	23,000			23,000	550.7	550.7
2044年	23,000			23,000	550.7	550.7
2045年	23,000			23,000	550.7	550.7
2046年	23,000			23,000	550.7	550.7
2047年	23,000			23,000	550.7	550.7
2048年	23,000			23,000	550.7	550.7
2049年	23,000			23,000	550.7	550.7
2050年	23,000			23,000	550.7	550.7
2051年	23,000			23,000	550.7	550.7
2052年	23,000			23,000	550.7	550.7

2053 年	23,000			23,000	550.7	550.7
2054 年	23,000		5,000	18,000	550.7	5,550.7
2055 年	18,000		18,000		430.2	18,430.2
合计		23,000	23,000		16,521	39,521

表 2-2　本期拟发行专项债券还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期增加	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2026 年		1,000		1,000	4.50%		
2027 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2028 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2029 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2030 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2031 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2032 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2033 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2034 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2035 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2036 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2037 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2038 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2039 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2040 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2041 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2042 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2043 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2044 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2045 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2046 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2047 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2048 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2049 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2050 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2051 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2052 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2053 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2054 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2055 年	1,000			1,000	4.50%	45	45
2056 年	1,000		1,000		4.50%	45	1,045
合计		1,000	1,000			1,350	2,350

2. 银行借款

本项目拟银行贷款 8,000.00 万元，假设利率为 4.5%，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）

年度	期初本金金额	本期增加	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2026 年		4,900		4,900	4.50%	110	110
2027 年	4,900	3,100		8,000	4.50%	290	290
2028 年	7,020		1,600	6,400	4.50%	360	1,960
2029 年	5,420		1,600	4,800	4.50%	288	1,888
2030 年	3,820		1,600	3,200	4.50%	216	1,816
2031 年	2,220		1,600	1,600	4.50%	144	1,744
2032 年	620		1,600		4.50%	72	1,672
合计		8,000	8,000			1,480	9,480

（四）项目资金平衡测算情况

表 4 项目资金平衡测算表(单位：万元)

项目/年度	公式	合计	2024-2026 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											
经营活动现金流入	A	132,819		2,690	2,972	2,972	2,972	3,418	3,418	3,418	3,418
经营活动支出	B	10,678		291	303	303	303	319	319	319	319
支付的各项税费	C	30,753		270	300	300	300	345	345	381	405
经营活动现金净流量	D=A-B-C	91,388		2,129	2,369	2,369	2,369	2,754	2,754	2,718	2,694
二、投资活动产生的现金	一										
建设成本支出	E	40,000	36,000	4,000							
流动资金支出	F		0								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-40,000	-36,000	-4,000							
三、融资活动产生的现金			0								
资本金(自有资金)	H	8,000	8,000								
专项债券	I	24,000	24,000								
银行借款	J	8,000	4,900	3100							
偿还债券本金	K	24,000									
偿还银行借款本金	L	8,000			1,600	1,600	1,600	1,600	1,600		
支付债券利息	M	17,871	671.2	596	596	596	596	596	596	596	596
支付银行借款利息	N	1,480	110	290	360	288	216	144	72		
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-11,351	36,119	2,214	-2,556	-2,484	-2,412	-2,340	-2,268	-596	-596
四、期初现金	P			119	462	275	161	118	532	1,019	3,141
期内现金变动	Q=D+G+O	40,037	119	343	-187	-115	-43	414	486	2,122	2,098
五、期末现金	R=P+Q	40,037	119	462	275	161	118	532	1,019	3,141	5,239

（续）表 4 项目资金平衡测算表(单位：万元)

项目/年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	3,418	3,930	3,930	3,930	3,930	3,930	4,522	4,522	4,522	4,522	4,522
经营活动支出	319	337	337	337	337	337	359	359	359	359	359
支付的各项税费	412	569	750	930	936	936	1164	1164	1164	1164	1164
经营活动现金净流量	2,687	3,024	2,843	2,663	2,657	2,657	2,999	2,999	2,999	2,999	2,999
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											
偿还银行借款本金											
支付债券利息	595.7	595.7	595.7	595.7	595.7	595.7	595.7	595.7	595.7	595.7	595.7
支付银行借款利息											
融资活动现金净流量	-596	-596	-596	-596	-596	-596	-596	-596	-596	-596	-596
四、期初现金	5,239	7,331	9,759	12,006	14,073	16,135	18,196	20,599	23,003	25,406	27,809
期内现金变动	2,091	2,428	2,247	2,067	2,061	2,061	2,403	2,403	2,403	2,403	2,403
五、期末现金	7,331	9,759	12,006	14,073	16,135	18,196	20,599	23,003	25,406	27,809	30,213

（续）表 4 项目资金平衡测算表(单位：万元)

项目/年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	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	5,199	5,199	5,199	5,199	5,199	5,978	5,978	5,978	5,978	5,978	5,978
经营活动支出	385	385	385	385	385	413	413	413	413	413	413
支付的各项税费	1,424	1,424	1,424	1,424	1,424	1,724	1,724	1,724	1,724	1,869	1,869
经营活动现金净流量	3,390	3,390	3,390	3,390	3,390	3,841	3,841	3,841	3,841	3,696	3,696
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									5,000	18,000	1,000
偿还银行借款本金											
支付债券利息	595.7	595.7	595.7	595.7	595.7	595.7	595.7	595.7	595.7	475.2	45
支付银行借款利息											
融资活动现金净流量	-595.7	-595.7	-595.7	-595.7	-595.7	-595.7	-595.7	-595.7	-5595.7	-18,475.2	-1,045
四、期初现金	30,213	33,007	35,801	38,595	41,390	44,184	47,429	50,675	53,920	52,165	37,386
期内现金变动	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794	3,245	3,245	3,245	-1,755	-14,779	2,651
五、期末现金	33,007	35,801	38,595	41,390	44,184	47,429	50,675	53,920	52,165	37,386	40,037

（五）本息覆盖倍数

表 5　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	1,000	1,350	2,350	91,388
已发行债券	23,000	16,521	39,521	
后续拟发行债券				
银行贷款	8,000	1,480	9,480	
融资合计	32,000	19,131	51,351	
覆盖倍数	1.78			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 91,388 万元，融资本息合计 51,351 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.78。

五、总体评价

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。

新联谊会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·济南

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026 年 10 月 10 日

统一社会信用代码

91370104MA3TDX8L2T

营业执照

（副 本） 3-1

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　新联谊会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　张强

经营范围　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）
一般项目：税务服务；企业管理咨询；财务咨询；工程造价咨询业务；招投标代理服务。（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）

出资额　壹仟贰佰万元整

成立日期　2020 年 07 月 03 日

主要经营场所　山东省济南市槐荫区兴福寺街道腊山河西路济南报业大厦B座11层

登记机关

2023 年 10 月 23 日

本件仅用于业务报告附件使用，不作他用

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



会计师事务所

执业证书

名　　称：新联谊会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张强

主任会计师：

经营场所：山东省济南市槐荫区兴福寺街道腊山河西路济南报业大厦B座11层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：37010008

批准执业文号：鲁财会协字[1999]91号

批准执业日期：1999年12月13日

此件仅用于业务报告使用，不得他用

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 11 月 28 日

中华人民共和国财政部制