

2025 年山东省政府专项债券（第十九期）

济南市钢城区

智能控制装备孵化园基础设施提升改造

项目收益与融资平衡专项评价报告

容诚专字[2025]251Z0211 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

2025 年 4 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

钢城区智能控制装备孵化园基础设施提升改造项目

2、立项单位

本项目的立项单位为济南民生实业有限公司，济南民生实业有限公司系济南市钢城区财政局的全资子公司，持股比例为100%。济南民生实业有限公司统一社会信用代码：91371203749872564E，类型：有限责任公司（国有独资），注册资本：296,372.10 万元人民币，住所：山东省济南市钢城区友谊大街9号，法定代表人：魏刘刚，成立日期：2003年5月7日，经营范围：普通机械设备及配件、钢结构的制造、销售；铆焊加工；软件技术开发；建筑智能化工程、安防工程和消防工程及环保工程的设计和施工；房地产开发；新农村建设、旧城改造；企业技术改造、高新技术产品开发和企业改扩建；城镇建设；钢材、建材、木材、煤炭、矿粉、钢渣、日用百货、中水的批发零售；基础设施资产经营、公共事业资产经营、水利工程建设。（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）

3、项目规划审批



2022 年 9 月 29 日，项目取得山东省投资项目在线审批监管平台《项目登记单》，项目代码：2209-371203-04-01-267355。

2022 年 10 月 21 日，济南市钢城区规划协调服务中心作出《规划说明》，该项目用地符合要求。

2022 年 10 月 24 日，济南市钢城区南部新城建设服务中心作出《关于济南民生实业有限公司建设钢城区智能控制装备孵化园基础设施提升改造项目的意见》，同意项目实施。

2022 年 10 月 25 日，济南市钢城区自然资源局作出《关于钢城区智能控制装备孵化园基础设施提升改造项目用地预审的意见》（钢城土审 2022-11 号），该项目符合土地规划，不在生态红线范围内。

2022 年 10 月 26 日，济南市钢城区行政审批服务局作出《济南市钢城区钢城区智能控制装备孵化园基础设施提升改造项目建设项目核准的批复》（钢城行审核〔2022〕7 号），同意建设该项目。

2023 年 11 月 17 日，济南市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2023）济南市不动产权第 0274527 号）（鲁（2023）济南市不动产权第 0275370 号）、（2023）济南市不动产权第 0275371 号）、（鲁（2023）济南市不动产权第 0275372 号）、（鲁（2023）济南市不动产权第 0275373 号）、（鲁（2023）济南市不动产权第 0275374 号）、（鲁（2023）济南市不动产



权第 0275375 号)、(鲁(2023)济南市不动产权第 0275376 号)、(鲁(2023)济南市不动产权第 0275377 号)、(鲁(2023)济南市不动产权第 0275378 号)。

2025 年 3 月 19 日,济南市钢城区行政审批服务局出具《建筑工程施工许可证》(编号 3370117202503190201(2025010))。

2024 年 5 月 29 日,济南市自然资源和规划局出具《建设工程规划许可证》(建字第 370117202400342 号)。

4、项目规模与主要建设内容

本项目建设内容主要包括建设内容主要包括新建车间 4 座共计约 69395.06 m² (含地下 753.18 m²)、产品检验楼 1 座约 5407.02 m²、新建停车位 191 个、新建园区整体消防设施;研发中心改造工程、改造提升车间 30000 m²、园区路面改造 10500 m²、厂区配套道路、地下综合管线工程、照明工程(智慧路灯)、交通安全工程、危桥修缮等共计约 2.5 公里。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 11 月至 2026 年 6 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资 50,311.75 万元,其中,项目单位自有资金 10,311.75 万元,已发行专项债券 17,000.00 万元,本期拟发行专项债券 10,000.00 万元,拟通过银行融资 13,000.00 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	50,311.75	100.00%	
一、资本金	10,311.75	20.50%	
（一）自有资金	10,311.75	20.50%	
（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）	40,000.00	79.50%	
（一）已发行专项债券	17,000.00	33.79%	
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	19.88%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	13,000.00	25.84%	

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，本项目收益来源主要为车间出租现金流入、停车位现金流入、广告牌现金流入。

1、车间出租现金流入

车间租赁收入主要来自厂房租赁收取，出租面积 83982 m²，单价 438 元/年/m²，第一年出租率 70%，第二年 80%，第三年及以后稳定在 95%。假设单价每五年递增 10%。

2、停车位现金流入

车位 116 个，每个车位按 20 元/天计算，假设负荷率为 70%，单价每五年递增 10%。

3、广告牌现金流入



(1) 小型广告牌 516 个, 费用按照每年 3600 元/个计算, 预计负荷率 80%, 单价每五年递增 10%。

(2) 大型广告牌 12 个, 费用按照每个每年 4.1 万元计算, 单价每五年递增 10%。

(二) 项目成本预测

该项目总成本费用包括职工薪酬、外购燃料及动力、维修费、折旧费以及相关税费等。

1、职工薪酬

本项目劳动定员 35 人, 年工资总额为 265 万元。福利费按工资总额的 14% 提取。两项合计 302.10 万元。每五年上浮 10%。

2、外购燃料及动力

项目正常年度需要消耗新水预计 3960.00t, 收费 2.03 元/t; 消耗电力 80.50 万 kW·h, 收费 0.80 元/kW·h。本项目正常年外购燃料及动力费用为 65.20 万元。假设每五年上浮 10%。

3、维修费

维修费按照固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的 0.5% 计取, 正常年修理费估算为 436.38 万元, 假设每五年上浮 10%。

4、折旧费

计提折旧方案采用年限平均法, 按 30 年摊销, 剩余 5%



净残值。

5、相关税费

结合该项目涉及的行业性质，测算其适用的主要税种税率如下：

（1）增值税税率按照 9%计算。

（2）税金及附加：城市维护建设税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育附加税率为 2%。

（3）企业所得税：税率为 25%。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2023 年 10 月已发行 30 年期地方政府专项债券 12,000.00 万元，年利率 3.20%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；2024 年 1 月已发行 30 年期地方政府专项债券 5,000.00 万元，年利率 2.75%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限为 10 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
2023 年	-	12,000.00		12,000.00	192.00	192.00
2024 年	12,000.00	5,000.00		17,000.00	452.75	452.75
2025 年	17,000.00	10,000.00		27,000.00	721.50	721.50
2026 年	27,000.00			27,000.00	921.50	921.50



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
2027 年	27,000.00			27,000.00	921.50	921.50
2028 年	27,000.00			27,000.00	921.50	921.50
2029 年	27,000.00			27,000.00	921.50	921.50
2030 年	27,000.00			27,000.00	921.50	921.50
2031 年	27,000.00			27,000.00	921.50	921.50
2032 年	27,000.00			27,000.00	921.50	921.50
2033 年	27,000.00			27,000.00	921.50	921.50
2034 年	27,000.00			27,000.00	921.50	921.50
2035 年	27,000.00		10,000.00	17,000.00	721.50	10,721.50
2036 年	17,000.00			17,000.00	521.50	521.50
2037 年	17,000.00			17,000.00	521.50	521.50
2038 年	17,000.00			17,000.00	521.50	521.50
2039 年	17,000.00			17,000.00	521.50	521.50
2040 年	17,000.00			17,000.00	521.50	521.50
2041 年	17,000.00			17,000.00	521.50	521.50
2042 年	17,000.00			17,000.00	521.50	521.50
2043 年	17,000.00			17,000.00	521.50	521.50
2044 年	17,000.00			17,000.00	521.50	521.50
2045 年	17,000.00			17,000.00	521.50	521.50
2046 年	17,000.00			17,000.00	521.50	521.50
2047 年	17,000.00			17,000.00	521.50	521.50
2048 年	17,000.00			17,000.00	521.50	521.50
2049 年	17,000.00			17,000.00	521.50	521.50
2050 年	17,000.00			17,000.00	521.50	521.50
2051 年	17,000.00			17,000.00	521.50	521.50
2052 年	17,000.00			17,000.00	521.50	521.50
2053 年	17,000.00		12,000.00	5,000.00	329.50	12,329.50
2054 年	5,000.00		5,000.00		68.75	5,068.75
合计		27,000.00	27,000.00		19,645.00	46,645.00

2、银行借款

本项目拟通过银行借款 13,000.00 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
2025 年		13,000.00		13,000.00	637.00	637.00
2026 年	13,000.00			13,000.00	637.00	637.00
2027 年	13,000.00			13,000.00	637.00	637.00
2028 年	13,000.00			13,000.00	637.00	637.00
2029 年	13,000.00			13,000.00	637.00	637.00
2030 年	13,000.00			13,000.00	637.00	637.00
2031 年	13,000.00			13,000.00	637.00	637.00
2032 年	13,000.00			13,000.00	637.00	637.00
2033 年	13,000.00			13,000.00	637.00	637.00
2034 年	13,000.00			13,000.00	637.00	637.00
2035 年	13,000.00			13,000.00	637.00	637.00
2036 年	13,000.00			13,000.00	637.00	637.00
2037 年	13,000.00			13,000.00	637.00	637.00
2038 年	13,000.00			13,000.00	637.00	637.00
2039 年	13,000.00			13,000.00	637.00	637.00
2040 年	13,000.00		13,000.00		318.50	13,318.50
合计		13,000.00	13,000.00		9,873.50	22,873.50



(四) 项目资金平衡测算表

表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	137,514.77					1,406.70	3,208.31
经营活动支出	B	29,308.13					401.84	803.68
支付的各项税费	C	9,666.52						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	98,540.12					1,004.86	2,404.63
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	46,750.00	219.00	16,808.00	5,547.25	23,341.50	834.25	
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-46,750.00	-219.00	-16,808.00	-5,547.25	-23,341.50	-834.25	
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	10,311.75	219.00	5,000.00	1,000.00	1,700.00	2,392.75	
专项债券	I	27,000.00		12,000.00	5,000.00	10,000.00		
银行借款	J	13,000.00				13,000.00		
偿还债券本金	K	27,000.00						
偿还银行借款本金	L	13,000.00						
支付债券利息	M	19,645.00		192.00	452.75	721.50	921.50	921.50
支付银行借款利息	N	9,873.50		-	-	637.00	637.00	637.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-19,206.75	219.00	16,808.00	5,547.25	23,341.50	834.25	-1,558.50
四、期初现金	P							1,004.86
期内现金变动	Q=D+G+O	32,583.37					1,004.86	846.13
五、期末现金	R=P+Q	32,583.37					1,004.86	1,850.99



表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	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	3,800.65	3,800.65	3,800.65	4,180.72	4,180.72	4,180.72	4,180.72
经营活动支出	B	803.68	803.68	803.68	884.05	884.05	884.05	884.05
支付的各项税费	C	-	-	-	75.28	55.19	55.19	55.19
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,996.97	2,996.97	2,996.97	3,221.39	3,241.49	3,241.49	3,241.49
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	921.50	921.50	921.50	921.50	921.50	921.50	921.50
支付银行借款利息	N	637.00	637.00	637.00	637.00	637.00	637.00	637.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,558.50	-1,558.50	-1,558.50	-1,558.50	-1,558.50	-1,558.50	-1,558.50
四、期初现金	P	1,850.99	3,289.46	4,727.93	6,166.40	7,829.29	9,512.28	11,195.26
期内现金变动	Q=D+G+O	1,438.47	1,438.47	1,438.47	1,662.89	1,682.99	1,682.99	1,682.99
五、期末现金	R=P+Q	3,289.46	4,727.93	6,166.40	7,829.29	9,512.28	11,195.26	12,878.25



表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	4,180.72	4,598.78	4,598.78	4,598.78	4,598.78	4,598.78	5,058.68
经营活动支出	B	884.05	972.45	972.45	972.45	972.45	972.45	1,069.69
支付的各项税费	C	55.19	209.70	237.60	237.60	237.60	237.60	432.20
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,241.49	3,416.63	3,388.73	3,388.73	3,388.73	3,388.73	3,556.79
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	10,000.00						
偿还银行借款本金	L						13,000.00	
支付债券利息	M	721.50	521.50	521.50	521.50	521.50	521.50	521.50
支付银行借款利息	N	637.00	637.00	637.00	637.00	637.00	318.50	
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-11,358.50	-1,158.50	-1,158.50	-1,158.50	-1,158.50	-13,840.00	-521.50
四、期初现金	P	12,878.25	4,761.23	7,019.36	9,249.59	11,479.82	13,710.05	3,258.78
期内现金变动	Q=D+G+O	-8,117.02	2,258.13	2,230.23	2,230.23	2,230.23	-10,451.27	3,035.29
五、期末现金	R=P+Q	4,761.23	7,019.36	9,249.59	11,479.82	13,710.05	3,258.78	6,294.07



表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	5,058.68	5,058.68	5,058.68	5,058.68	5,564.55	5,564.55	5,564.55
经营活动支出	B	1,069.69	1,069.69	1,069.69	1,069.69	1,176.66	1,176.66	1,176.66
支付的各项税费	C	487.52	487.52	487.52	487.52	613.98	587.24	587.24
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,501.48	3,501.48	3,501.48	3,501.48	3,773.91	3,800.65	3,800.65
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	521.50	521.50	521.50	521.50	521.50	521.50	521.50
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	-521.50	-521.50	-521.50	-521.50	-521.50	-521.50	-521.50
四、期初现金	P	6,294.07	9,274.05	12,254.02	15,234.00	18,213.97	21,466.38	24,745.53
期内现金变动	Q=D+G+O	2,979.98	2,979.98	2,979.98	2,979.98	3,252.41	3,279.15	3,279.15
五、期末现金	R=P+Q	9,274.05	12,254.02	15,234.00	18,213.97	21,466.38	24,745.53	28,024.68



表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	5,564.55	5,564.55	6,121.04	6,121.04	6,121.04	6,121.04
经营活动支出	B	1,176.66	1,176.66	1,294.33	1,294.33	1,294.33	1,294.33
支付的各项税费	C	587.24	587.24	726.36	696.95	696.95	744.95
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,800.65	3,800.65	4,100.35	4,129.77	4,129.77	4,081.77
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					12,000.00	5,000.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	521.50	521.50	521.50	521.50	329.50	68.75
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	-521.50	-521.50	-521.50	-521.50	-12,329.50	-5,068.75
四、期初现金	P	28,024.68	31,303.83	34,582.98	38,161.83	41,770.09	33,570.36
期内现金变动	Q=D+G+O	3,279.15	3,279.15	3,578.85	3,608.27	-8,199.74	-986.99
五、期末现金	R=P+Q	31,303.83	34,582.98	38,161.83	41,770.09	33,570.36	32,583.37



（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	10,000.00	4,000.00	14,000.00	98,540.12
已发行债券	17,000.00	15,645.00	32,645.00	
后续拟发行债券				
银行贷款	13,000.00	9,873.50	22,873.50	
融资合计	40,000.00	29,518.50	69,518.50	
覆盖倍数				1.42

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 98,540.12 万元，融资本息合计 69,518.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.42。

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]251Z0211号报告之签字盖章页)



中国·北京

中国注册会计师：

吴强



中国注册会计师：

孙翔



2025年4月13日





营业执照

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。

(副本) (5-1)

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件

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 8811.5 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 03 月 05 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

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

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》。

证书序号：0022698

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