

2025 年山东省政府专项债券（十九期）济南市市本级
山东省肿瘤防治研究院技术创新
与临床转化平台项目二期工程(病房区)
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2025]E6062 号

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年四月十四日



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

山东省肿瘤防治研究院技术创新与临床转化平台项目二期工程(病房区)

2、立项单位

本项目的立项单位为山东新泉城置业有限公司,股东为济南城市投资集团有限公司。统一社会信用代码:91370103582211915J,类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资),注册资本:42,000.00 万元,住所:山东省济南市槐荫区威海路 3999 号 2 号楼 301 室,法定代表人:马宁,经营范围:经营范围包括房地产开发、销售;市政公用工程施工总承包;建筑工程施工总承包;建筑装修装饰工程专业承包;园林绿化工程;工程项目管理;工程招投标代理;工程监理;建筑材料、花卉销售;建筑机械租赁;物业管理;房屋租赁;停车场服务;科技企业孵化服务;企业管理咨询;贸易咨询服务;会议及展览服务;国内广告业务;医疗器械的技术开发、服务、技术咨询、技术转让;医药技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让;医学研究和试验发展;营养健康咨询服务;老年人养护服务;养生保健服务;美容服务。(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)。

3、项目规划审批

2023 年 1 月 30 日，山东省肿瘤防治研究院技术创新与临床转化平台项目二期工程(病房区)取得《山东省建设项目备案证明》(项目代码 2301-370104-04-01-782205)。

2023 年 5 月 24 日，山东新泉城置业有限公司取得国有建设用地使用权证书，证书编号鲁(2023)济南市不动产权第 0120120 号，使用期限 2023 年 01 月 12 日起 2073 年 01 月 11 日止。

2023 年 8 月 7 日，山东省肿瘤防治研究院技术创新与临床转化平台项目二期工程（病房区）取得《建设工程规划许可证》（建字第 370104202300536 号）。

2023 年 8 月 30 日，济南市生态环境局作出《济南市生态环境局关于山东省肿瘤防治研究院技术创新与临床转化平台项目二期工程（病房区）环境影响报告书的批复》（济环报告书[2023]30 号）。

4、项目规模与主要建设内容

项目建设地点位于济南市槐荫区兴福街道，南至支横二十八路北至支横二十七路、东至南北四号路、西至支纵二十四路。项目主要建设规模为：占地面积约 7.2 亩，建筑面积约 46377 平方米，其中地上建筑面积 37377 平方米，地下建筑面积 9000





平方米。主要建设内容为：13 层标准病房层可同时容纳 650 个住院床位、2 间百级手术室、4 间万级手术室、20 间移植病房、检验科、病理科、输血科及配套区域、柴油发电机房、变配电室、地下车库门卫等。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 8 月至 2025 年 10 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、发行专项债券和银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 10,991.60 万元，已发行专项债券 10,000.00 万元，本期拟发行专项债券 12,000.00 万元。后续拟银行融资 16,800.00 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	49,791.60	100.00%	
一、资本金	10,991.60	22.08%	
（一）自有资金	10,991.60	22.08%	
（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）	38,800.00	77.92%	
（一）已发行专项债券	10,000.00	20.08%	
（二）本期拟发行专项债券	12,000.00	24.10%	





资金来源	金额（万元）	占比	备注
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	16,800.00	33.74%	

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包括充电桩现金流入、车位费现金流入、物业费现金流入。

1、充电桩现金流入

项目将建成 73 个充电桩，预计充电单价为 1.6 元/度，每天 350 度，单价按每 3 年增长 5% 计算。

2、车位费现金流入

项目将建成 486 个车位，车位费预计单价 4.00 元/小时，每天预计使用 20 小时，单价按每 3 年增长 5% 计算。

3、物业费现金流入

物业管理费预计单价 6.00 元/月，租赁面积为总建筑面积 46377 平方米，预计单价每 3 年增长 5%。

（二）项目成本预测

项目总成本费用主要包括工资及福利费、电费、其他管理费、修理费等。





1、工资及福利费

项目劳动定员为 10 人，按 60,000.00 元/人年计，福利费按照工资薪金总额的 14.00% 计算，人员工资每 3 年增长 5%。

2、电费

项目预计每年使用电量为 127750 度，单价为 0.4 元/度。

3、其他管理费

其他管理费按工资及福利费的 30.00% 计取。

4、修理费

项目年修理费按固定资产折旧费的 5.00% 计取。

5、折旧费

按照项目固定资产原值，折旧年限按照 30 年，净残值率按照 5% 进行测算。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2023 年 10 月已发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 3.20%；本期拟发行专项债券 12,000.00 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 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
-------	--------	--------	--------	--------	------	--------





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	-	10,000.00	-	10,000.00		-
2024 年	10,000.00	-	-	10,000.00	320.00	320.00
2025 年	10,000.00	12,000.00	-	22,000.00	560.00	560.00
2026 年	22,000.00	-	-	22,000.00	800.00	800.00
2027 年	22,000.00	-	-	22,000.00	800.00	800.00
2028 年	22,000.00	-	-	22,000.00	800.00	800.00
2029 年	22,000.00	-	-	22,000.00	800.00	800.00
2030 年	22,000.00	-	-	22,000.00	800.00	800.00
2031 年	22,000.00	-	-	22,000.00	800.00	800.00
2032 年	22,000.00	-	-	22,000.00	800.00	800.00
2033 年	22,000.00	-	-	22,000.00	800.00	800.00
2034 年	22,000.00	-	-	22,000.00	800.00	800.00
2035 年	22,000.00	-	12,000.00	10,000.00	560.00	12,560.00
2036 年	10,000.00	-	-	10,000.00	320.00	320.00
2037 年	10,000.00	-	-	10,000.00	320.00	320.00
2038 年	10,000.00	-	-	10,000.00	320.00	320.00
2039 年	10,000.00	-	-	10,000.00	320.00	320.00
2040 年	10,000.00	-	-	10,000.00	320.00	320.00
2041 年	10,000.00	-	-	10,000.00	320.00	320.00
2042 年	10,000.00	-	-	10,000.00	320.00	320.00
2043 年	10,000.00	-	-	10,000.00	320.00	320.00
2044 年	10,000.00	-	-	10,000.00	320.00	320.00
2045 年	10,000.00	-	-	10,000.00	320.00	320.00
2046 年	10,000.00	-	-	10,000.00	320.00	320.00
2047 年	10,000.00	-	-	10,000.00	320.00	320.00
2048 年	10,000.00	-	-	10,000.00	320.00	320.00





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
2049 年	10,000.00	-	-	10,000.00	320.00	320.00
2050 年	10,000.00	-	-	10,000.00	320.00	320.00
2051 年	10,000.00	-	-	10,000.00	320.00	320.00
2052 年	10,000.00	-	-	10,000.00	320.00	320.00
2053 年	10,000.00	-	10,000.00	-	320.00	10,320.00
合计		22,000.00	22,000.00		14,400.00	36,400.00

2、银行借款

本项目拟银行贷款 16,800.00 万元,根据资金情况偿还本金, 借款利率 4.90%; 银行借款还本付息情况如下:

表 3 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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年	-	16,800.00		16,800.00	4.90%	411.60	411.60
2026 年	16,800.00			16,800.00	4.90%	823.20	823.20
2027 年	16,800.00			16,800.00	4.90%	823.20	823.20
2028 年	16,800.00			16,800.00	4.90%	823.20	823.20
2029 年	16,800.00			16,800.00	4.90%	823.20	823.20
2030 年	16,800.00			16,800.00	4.90%	823.20	823.20
2031 年	16,800.00		1,000.00	15,800.00	4.90%	798.70	1,798.70
2032 年	15,800.00		1,000.00	14,800.00	4.90%	749.70	1,749.70
2033 年	14,800.00		1,000.00	13,800.00	4.90%	700.70	1,700.70
2034 年	13,800.00		1,000.00	12,800.00	4.90%	651.70	1,651.70
2035 年	12,800.00		500.00	12,300.00	4.90%	614.95	1,114.95
2036 年	12,300.00		500.00	11,800.00	4.90%	590.45	1,090.45
2037 年	11,800.00		1,000.00	10,800.00	4.90%	553.70	1,553.70





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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2038 年	10,800.00		1,000.00	9,800.00	4.90%	504.70	1,504.70
2039 年	9,800.00		1,000.00	8,800.00	4.90%	455.70	1,455.70
2040 年	8,800.00		1,000.00	7,800.00	4.90%	406.70	1,406.70
2041 年	7,800.00		1,000.00	6,800.00	4.90%	357.70	1,357.70
2042 年	6,800.00		6,800.00	-	4.90%	166.60	6,966.60
合计		16,800.00	16,800.00			11,078.90	27,878.90

(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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	111,001.91				3,205.27	3,205.27	3,205.27	3,365.53
经营活动支出	B	5,020.19				172.87	172.87	172.87	172.87
支付的各项税费	C	12,864.81				57.86	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	93,116.92			-	2,974.54	3,032.40	3,032.40	3,192.66
二、投资活动产生的现金	—	-							
建设成本支出	E	48,500.00	17,045.53	6,725.53	24,728.94				
流动资金支出	F	-							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-48,500.00	-17,045.53	-6,725.53	-24,728.94	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-							
资本金 (自有资金)	H	10,991.60	7,045.53	7,045.53	-3,099.46				
专项债券	I	22,000.00	10,000.00	-	12,000.00				
银行借款	J	16,800.00	-	-	16,800.00				
偿还债券本金	K	22,000.00	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	L	14,400.00	-	320.00	560.00	800.00	800.00	800.00	800.00
偿还银行借款本金	M	16,800.00	-	-	-	-	-	-	-
支付银行借款利息	N	11,078.90	-	-	411.60	823.20	823.20	823.20	823.20
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-14,487.30	17,045.53	6,725.53	24,728.94	-1,623.20	-1,623.20	-1,623.20	-1,623.20
四、期初现金	P		-	-	-	-	1,351.34	2,760.54	4,169.74
期内现金变动	Q=D+G+O	30,129.62	-	-	-	1,351.34	1,409.20	1,409.20	1,569.46
五、期末现金	R=P+Q	30,129.62	-	-	-	1,351.34	2,760.54	4,169.74	5,739.20





(续) 表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2030 年	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	3,365.53	3,365.53	3,533.82	3,533.82	3,533.82	3,710.50	3,710.50	3,710.50
经营活动支出	172.87	175.53	175.53	175.53	175.53	175.53	178.28	178.28
支付的各项税费	-	-	-	-	0.29	53.06	121.58	187.71
经营活动现金净流量	3,192.66	3,190.00	3,358.29	3,358.29	3,358.00	3,481.91	3,410.64	3,344.51
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	-	-	-	-	-	12,000.00	-	-
支付债券利息	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	560.00	320.00	320.00
偿还银行借款本金	-	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	500.00	500.00	1,000.00
支付银行借款利息	823.20	798.70	749.70	700.70	651.70	614.95	590.45	553.70
融资活动现金净流量	-1,623.20	-2,598.70	-2,549.70	-2,500.70	-2,451.70	-13,674.95	-1,410.45	-1,873.70
四、期初现金	5,739.20	7,308.66	7,899.96	8,708.55	9,566.14	10,472.44	279.40	2,279.59
期内现金变动	1,569.46	591.30	808.59	857.59	906.30	-10,193.04	2,000.19	1,470.81
五、期末现金	7,308.66	7,899.96	8,708.55	9,566.14	10,472.44	279.40	2,279.59	3,750.40





(续) 表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	3,896.04	3,896.04	3,896.04	4,090.84	4,090.84	4,090.84	4,295.38	4,295.38	4,295.38
经营活动支出	178.28	178.28	178.28	181.11	181.11	181.11	181.11	181.11	184.03
支付的各项税费	239.45	251.70	600.61	675.03	687.28	735.05	842.02	842.02	841.23
经营活动现金净流量	3,478.31	3,466.06	3,117.15	3,234.70	3,222.45	3,174.68	3,272.25	3,272.25	3,270.12
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
偿还银行借款本金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	6,800.00	-	-	-	-
支付银行借款利息	504.70	455.70	406.70	357.70	166.60	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-1,824.70	-1,775.70	-1,726.70	-1,677.70	-7,286.60	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00
四、期初现金	3,750.40	5,404.01	7,094.37	8,484.82	10,041.82	5,977.67	8,832.35	11,784.60	14,736.85
期内现金变动	1,653.61	1,690.36	1,390.45	1,557.00	-4,064.15	2,854.68	2,952.25	2,952.25	2,950.12
五、期末现金	5,404.01	7,094.37	8,484.82	10,041.82	5,977.67	8,832.35	11,784.60	14,736.85	17,686.97





(续) 表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	4,510.14	4,510.14	4,510.14	4,735.64	4,735.64	4,735.64	4,972.43
经营活动支出	184.03	184.03	184.03	184.03	187.03	187.03	187.03
支付的各项税费	909.81	909.81	909.81	981.83	981.01	981.01	1,056.63
经营活动现金净流量	3,416.30	3,416.30	3,416.30	3,569.78	3,567.60	3,567.60	3,728.77
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	-	-	-	-	-	-	10,000.00
支付债券利息	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-10,320.00
四、期初现金	17,686.97	20,783.27	23,879.57	26,975.87	30,225.65	33,473.25	36,720.85
期内现金变动	3,096.30	3,096.30	3,096.30	3,249.78	3,247.60	3,247.60	-6,591.23
五、期末现金	20,783.27	23,879.57	26,975.87	30,225.65	33,473.25	36,720.85	30,129.62





（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	12,000.00	4,800.00	16,800.00	93,116.92
已发行债券	10,000.00	9,600.00	19,600.00	
银行借款	16,800.00	11,078.90	27,878.90	
融资合计	38,800.00	25,478.90	64,278.90	
覆盖倍数				1.45

： 本项目可用于资金平衡的息前净现金流 93,116.92 万元，融资本息合计 64,278.90 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.45。

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，为苏公 W[2025]E6062 号专项报告签字盖章页)

公证天业会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 4 月 14 日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320200078269333C (1/1)

编号 320200666202201200028



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 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张彩斌

经营范围

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，出具有关的报告；基本建设设计审计；会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其他经营活动。(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)

成立日期 2013年09月18日

合伙期限 2013年09月18日至*****

主要经营场所 无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室



登记机关



证书序号: 0001561



会计师事务所 执业证书



名称:
首席合伙人:
主任会计师:
经营场所:

公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

张彩斌

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

组织形式:
执业证书编号:
批准执业文号:
批准执业日期:

特殊普通合伙

32020028

苏财会[2013]36号

2013年09月12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:



二〇二一

年五月五日

中华人民共和国财政部制