

**2024 年山东省政府专项债券（四十期）省本级山东
中医药大学附属医院千佛山院区停车楼建设项目
收益与融资平衡专项评价报告**

中名国成专审字【2024】第JN0110号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

2024 年山东省政府专项债券（四十期）省本级山东 中医药大学附属医院千佛山院区停车楼建设项目 收益与融资平衡专项评价报告

中名国成专审字【2024】第JN0110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

山东中医药大学附属医院千佛山院区停车楼建设项目

2、立项单位

本项目立项单位为山东中医药大学附属医院（山东省中医院）。

山东中医药大学附属医院（山东省中医院）始建于 1955 年，直属于山东中医药大学，事业单位法人证代码：12370000495570397U，济南市文化西路 42 号，法定代表人：邓华亮，开办资金：42362 万元人民币，登记状态：在营状态。

经营范围：面向社会提供医疗、预防、保健、康复等服务，开展优势学科相关研究、教学和临床诊治工作。

3、项目规划审批

(1)2023 年 2 月 9 日，本项目取得山东省发展和改革委员会出具的《关于山东中医药大学附属医院千佛山院区停车楼建设项目可行性研究报告的批复》（鲁发改项审（2023）37 号）

(2)2023 年 3 月 7 日，本项目取得济南市自然资源和规划局颁发的《建设用地规划许可证》（地字第 370102202300128 号）。

4、项目规模与主要建设内容

项目新建停车楼 1 栋，总建筑面积 26863 平方米，主要包括停车区域 25063 平方米、煎药室 1800 平方米。共设置停车位 1020 个，并配套建设相应室外工程；同时，对院内道路、电信电缆、热力管道、变配电设施、出入口等进行改造。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 10 月至 2024 年 9 月。

（二）项目投资估算及资金筹措方式

本项目估算总投资 11,545.00 万元。项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券。其中，项目单位自有资金 3,545.00 万元，已发行专项债券 5,500.00 万元，

本期拟发行专项债券 2,500.00 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	11,545.00		
一、资本金	3,545.00	30.71%	
（一）自有资金	3,545.00	30.71%	
（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）	8,000.00	69.29%	
（一）已发行专项债券	5,500.00	47.64%	
（二）本期拟发行专项债券	2,500.00	21.65%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

四、项目预期收益、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停车楼车位租金现金流入等。

由于本项目停车楼建成后用于出租，项目收益按租金现金流入测算，不考虑停车位成本支出。

停车楼车位现金流入预测参照医院及附近车位出租收入。医院现有车位出租日

均价为 10 元，考虑新建停车楼包含停车楼智能停车、充电桩车位等，运营期第 1 年 2025 年预估车位租金按 15 元/个·日，每 3 年增长 3%，本项目共设置停车位 1020 个，医院运营期按车位数 1020 个计算收入。

由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，未来预测收入调减 5%进行测算。

表 2：项目债券存续期年现金流入预测汇总表（单位：万元）

序号	项目名称	债券存续期预测期间数据											
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	车位收入	-	-	546.44	546.44	546.44	562.84	562.84	562.84	579.72	579.72	579.72	597.11
2	车位个数	-	-	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00
3	车位年均价	-	-	0.54	0.54	0.54	0.55	0.55	0.55	0.57	0.57	0.57	0.59
4	车位日均价(元)	-	-	15.45	15.45	15.45	15.91	15.91	15.91	16.39	16.39	16.39	16.88
合 计		-	-	546.44	546.44	546.44	562.84	562.84	562.84	579.72	579.72	579.72	597.11

续表 2-1：

序号	项目名称	债券存续期预测期间数据									
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	车位收入	597.11	597.11	615.03	615.03	615.03	633.48	633.48	633.48	652.48	652.48
2	车位个数	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00
3	车位年均价	0.59	0.59	0.60	0.60	0.60	0.62	0.62	0.62	0.64	0.64
4	车位日均价(元)	16.88	16.88	17.39	17.39	17.39	17.91	17.91	17.91	18.45	18.45
合计		597.11	597.11	615.03	615.03	615.03	633.48	633.48	633.48	652.48	652.48

续表 2-2：

序号	项目名称	债券存续期预测期间数据									2054 年 (1-9 月)	合计
		2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年		
1	车位收入	652.48	672.06	672.06	672.06	692.22	692.22	692.22	712.98	712.98	534.74	18,614.83
2	车位个数	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	-
3	车位年均价	0.64	0.66	0.66	0.66	0.68	0.68	0.68	0.70	0.70	0.52	-
4	车位日均价(元)	18.45	19.00	19.00	19.00	19.57	19.57	19.57	20.16	20.16	20.16	-
	合计	652.48	672.06	672.06	672.06	692.22	692.22	692.22	712.98	712.98	534.74	18,614.83

(二) 应付本息情况

本项目于 2024 年 5 月已发行债券 5,500.00 万元，期限 30 年，利率 2.65%；
本次拟发行债券 2,500.00 万元，假设债券发行期限为 30 年，利率为 4%；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 3：本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金金额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024 年		8,000.00		8,000.00	0.0265-0.04	72.88	72.88
2025 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2026 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2027 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2028 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2029 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2030 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2031 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2032 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2033 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2034 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2035 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2036 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2037 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2038 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2039 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2040 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2041 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2042 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2043 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2044 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2045 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2046 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2047 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2048 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2049 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2050 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2051 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2052 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2053 年	8,000.00			8,000.00	0.0265-0.04	245.75	245.75
2054 年	8,000.00		8,000.00		0.0265-0.04	172.88	8,172.88
合 计		8,000.00	8,000.00			7,372.50	15,372.50

(三) 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 年建设 期	2024 年建设 期	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	一											
经营活动收入	A	18,614.83			546.44	546.44	546.44	562.84	562.84	562.84	579.72	579.72
经营活动支出	B											
支付的各项税费	C											
经营活动现金净流量	D=A-B-C	18,614.83			546.44	546.44	546.44	562.84	562.84	562.84	579.72	579.72
二、投资活动产生的现金	一											
建设成本支出	E	11,472.13	2,000.00	9,472.13								
流动资金支出	F											
投资活动现净流量	G=-E-F	-11,472.13	-2,000.00	-9,472.13								
三、融资活动产生的现金	一											
资本金（自有资金）	H	3,545.00	2,000.00	1,545.00								
专项债券	I	8,000.00		8,000.00								
银行借款	J											
偿还债券本金	K	8,000.00										
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	7,372.50		72.88	245.75	245.75	245.75	245.75	245.75	245.75	245.75	245.75
支付银行借款利息	N											
融资活动的现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-3,827.50	2,000.00	9,472.13	-245.75	-245.75	-245.75	-245.75	-245.75	-245.75	-245.75	-245.75
四、期初现金	P					300.69	601.39	902.08	1,219.17	1,536.25	1,853.34	2,187.31
期内现金变动	Q=D+G+O	3,315.21			300.69	300.69	300.69	317.09	317.09	317.09	333.97	333.97
五、期末现金	R=P+Q	3,315.21			300.69	601.39	902.08	1,219.17	1,536.25	1,853.34	2,187.31	2,521.28

续表 4-1:

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	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	579.72	597.11	597.11	597.11	615.03	615.03	615.03	633.48	633.48	633.48	652.48
经营活动支出	B											
支付的各项税费	C											
经营活动现金净流量	D=A-B-C	579.72	597.11	597.11	597.11	615.03	615.03	615.03	633.48	633.48	633.48	652.48
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	245.75	245.75	245.75	245.75	245.75	245.75	245.75	245.75	245.75	245.75	245.75
支付银行借款利息	N											
融资活动的现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-245.75	-245.75	-245.75	-245.75	-245.75	-245.75	-245.75	-245.75	-245.75	-245.75	-245.75
四、期初现金	P	2,521.28	2,855.26	3,206.62	3,557.98	3,909.35	4,278.62	4,647.90	5,017.18	5,404.90	5,792.63	6,180.36
期内现金变动	Q=D+G+O	333.97	351.36	351.36	351.36	369.28	369.28	369.28	387.73	387.73	387.73	406.73
五、期末现金	R=P+Q	2,855.26	3,206.62	3,557.98	3,909.35	4,278.62	4,647.90	5,017.18	5,404.90	5,792.63	6,180.36	6,587.09

续表 4-2:

项目/年度	公式	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年 (1-9 月)
一、经营活动产生的现金	一											
经营活动收入	A	652. 48	652. 48	672. 06	672. 06	672. 06	692. 22	692. 22	692. 22	712. 98	712. 98	534. 74
经营活动支出	B											
支付的各项税费	C											
经营活动现金净流量	D=A-B-C	652. 48	652. 48	672. 06	672. 06	672. 06	692. 22	692. 22	692. 22	712. 98	712. 98	534. 74
二、投资活动产生的现金	一											
建设成本支出	E											
流动资金支出	F											
投资活动现净流量	G=-E-F											
三、融资活动产生的现金	一											
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											8, 000. 00
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	245. 75	245. 75	245. 75	245. 75	245. 75	245. 75	245. 75	245. 75	245. 75	245. 75	172. 88
支付银行借款利息	N											
融资活动的现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-245. 75	-245. 75	-245. 75	-245. 75	-245. 75	-245. 75	-245. 75	-245. 75	-245. 75	-245. 75	-8, 172. 88
四、期初现金	P	6, 587. 09	6, 993. 82	7, 400. 55	7, 826. 86	8, 253. 17	8, 679. 47	9, 125. 94	9, 572. 41	10, 018. 88	10, 486. 11	10, 953. 35
期内现金变动	Q=D+G+O	406. 73	406. 73	426. 31	426. 31	426. 31	446. 47	446. 47	446. 47	467. 23	467. 23	-7, 638. 14
五、期末现金	R=P+Q	6, 993. 82	7, 400. 55	7, 826. 86	8, 253. 17	8, 679. 47	9, 125. 94	9, 572. 41	10, 018. 88	10, 486. 11	10, 953. 35	3, 315. 21

注：债券存续期第 1 年为建设期。

(五) 本息覆盖位数

表 5: 现金流覆盖倍数表 (单位: 万元)

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	2,500.00	3,000.00	5,500.00	18,614.83
已发行债券	5,500.00	4,372.50	9,872.50	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	8,000.00	7,372.50	15,372.50	
覆盖倍数	1.21			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 18,614.83 万元，融资本息合计 15,372.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

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，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，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。

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）

济南分所

中国·济南

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二四年九月十一日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

91370100MA7FW89B7M



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 北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

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：财务咨询；税务服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务。（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）（在总公司经营范围内从事经营活动）

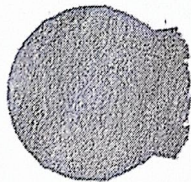
负责人 王龙飞

成立日期 2021年12月31日

经营场所 中国（山东）自由贸易试验区济南片区工业南路山钢新天地广场7号楼三单元304室

登记机关





会计师事务所分所

执业证书



名称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

负责人：王龙飞

经营场所：中国（山东）自由贸易试验区济南片区工业南路山钢新天地广场7号楼三单元304室

分所执业证书编号：110103753706

批准执业文号：鲁财会〔2022〕34号

批准执业日期：2022年8月2日

说明

1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：山东省财政厅

2023年1月18日

中华人民共和国财政部制

