

2025 年山东省政府专项债券（五十八期）济南市  
市本级国家（山东）暨山东自贸试验区（济南）  
食品药品医疗器械创新和监管服务大平台项目  
项目收益与融资平衡专项评价报告  
苏公 W[2025]E6306 号

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年九月十一日



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

国家(山东)暨山东自贸试验区(济南)食品药品医疗器械创新和监管服务大平台项目

##### 2、立项单位

本项目的立项单位为济南高新区生命科学城发展中心。济南高新区生命科学城发展中心持有统一社会信用代码为"12370100553701667U"的《事业单位法人证书》，举办单位：济南高新技术产业开发区管理委员会；经费来源：财政拨款；住所：济南高新区科创路 1001 号华昱大厦 4 楼。

##### 3、项目规划审批

2020 年 12 月 7 日，济南高新技术产业开发区管理委员会作出《关于国家(山东)暨山东自贸试验区(济南)食品药品医疗器械创新和监管服务大平台项目可行性研究报告的批复》(济高管字〔2020〕153 号)，项目代码：2020-370171-74-01-112565。

2021 年 5 月 18 日，本项目取得《建设用地规划许可证》(地字第 370101202100146)。

2021 年 6 月 9 日，国家(山东)暨山东自贸试验区(济南)食品药品医疗器械创新和监管服务大平台项目-医疗器械创新和





监管服务大平台项目取得《建设工程规划许可证》(建字第370101202100319号)。

2021年10月21日,国家(山东)暨山东自贸试验区(济南)食品药品医疗器械创新和监管服务大平台项目-医疗器械创新和监管服务大平台项目取得《建筑工程施工许可证》(编号:370199202110210101(2021160))。

2023年1月19日,国家(山东)暨山东自贸试验区(济南)食品药品医疗器械创新和监管服务大平台项目-食品药品创新和监管服务大平台项目取得《建设用地规划许可证》(地字第370101202300022号)。

2023年1月19日,国家(山东)暨山东自贸试验区(济南)食品药品医疗器械创新和监管服务大平台项目-食品药品创新和监管服务大平台项目取得《建设工程规划许可证》(建字第370101202300029号)。

2023年2月10日,国家(山东)暨山东自贸试验区(济南)食品药品医疗器械创新和监管服务大平台项目-食品药品创新和监管服务大平台项目(基坑支护和土方开挖)取得《建筑工程施工许可证》(编号:370199202302100101(2023008))。

2023年4月14日,国家(山东)暨山东自贸试验区(济南)食品药品医疗器械创新和监管服务大平台项目-食品药品创新和监管服务大平台项目(桩基工程和 $\pm 0.000$ 以下、 $\pm 0.000$ 以





上)取得《建筑工程施工许可证》(编号:370199202304140101(2023032))。

2023年6月8日,济南高新技术产业开发区管理委员会作出《关于同意变更国家(山东)暨山东自贸试验区(济南)食品药品医疗器械创新和监管服务大平台项目可行性研究报告的批复》(济高审服字〔2020〕38号)。

#### 4、项目规模与主要建设内容

本项目新建生命学评价中心、药包材质量评价中心、试剂仓库、食品研究中心等建筑15栋,配套实施连廊、地下车库、中水处理站、食堂、设备用房等建设,同步进行园区道路、消防、给排水、通风、电气等工程。

#### 5、项目建设期限

本项目预计工期为2021年4月至2025年12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、发行专项债券等方式。其中,项目单位自有资金212,528.95万元,已发行专项债券50,000.00万元,本期拟发行专项债券19,300.00万元,后续拟发行专项债券700.00万元(预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺)。

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	282,528.95	100.00%	
一、资本金	212,528.95	75.22%	
（一）自有资金	212,528.95	75.22%	
（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）	70,000.00	24.78%	
（一）已发行专项债券	50,000.00	17.70%	
（二）本期拟发行专项债券	19,300.00	6.83%	
（三）后续拟发行专项债券	700.00	0.25%	
（四）银行融资			

#### 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出租现金流入、停车位现金流入及物业费现金流入。

##### 1、出租现金流入

项目地上建筑可出租面积约为 191,000.00 平方米，本项目建筑出租收费采用市场调节价。根据调研高新区周边同类型建筑出租费用情况，同类型园区出租上涨幅度在 8-10%，考虑物价上涨，结合项目实际情况，项目同时可为企业提供研发实验





室等平台，运营期首年租金 2.50 元/m<sup>2</sup>/天，租金增长率暂按每三年增长 3.00%测算，出租率按 90.00%。

## 2、停车位现金流入

根据《济南市机动车停车收费管理办法》(济南市人民政府令第 246 号),本项目配套停车场收费实行市场调节价，可采用计时收费、按月收费等方式，根据济价费字〔1999〕381 号、济价费字〔2015〕27 号、济发改物价〔2017〕371 号的规定，同时参考高新区周边情况，计时收费车位首年按照 3.00 元/个/小时计费，按每 5 年上涨 0.50 元增长；月租车位首年按 350.00 元/个/月计算，增长率以每 3 年增长 3.00%测算，出租率按 90.00%。计时停车时间约 10 小时/天，年使用天数按 250 天计算，使用率 70.00%。考虑项目实际情况，可出租停车位数量约 900.00 个，按月出租数量按 400.00 个计算，其余为计时收费车位。

## 3、物业费现金流入

项目拟对建筑出租部分提供物业管理服务，根据《山东省物业服务收费管理办法》(山东省人民政府令第 317 号)第八条规定：普通住宅前期物业公共服务费实行政府指导价，其他物业的物业公共服务费实行市场调节价。本项目物业费用的采用市场调节价。根据调研高新区周边物业费用收费情况，结合项目实际情况，物业费首年暂按 6.00 元/平方米·月计算，物业费







增长率按每三年上涨 3.00%测算。

谨慎性考虑，本项目预期产生的现金流入的 70%用于偿还专项债券的本息。

## （二）项目成本预测

项目成本费用主要包括职工薪酬、维护费及其他费用。

### 1、职工薪酬

项目劳动定员 150 人，首年工资及福利费合计 750.00 万元。每年上涨 5.00%。

### 2、维护费

维护费暂按固定资产折旧的 3.00%计取，考虑材料价格及人工的增长，每年按增长 5.00%测算。

### 3、其他费用

营业费用按营业收入的 1.00%计取，管理费用按职工薪酬的 10.00%计取。

## （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 15,000.00 万元，期限 30 年，利率为 3.20%，2024 年 3 月已发行专项债券 17,000.00 万元，期限 30 年，利率为 2.65%，2024 年 8 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 30 年，利率为 2.40%，2025 年 4 月已发行专项债券 8,000.00 万元，期限 30 年，利率为 2.13%，







本期拟发行专项债券 19,300.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，后续拟发行专项债券 700.00 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 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		15,000.00		15,000.00		
2024 年	15,000.00	27,000.00		42,000.00	705.25	705.25
2025 年	42,000.00	28,000.00		70,000.00	1,255.70	1,255.70
2026 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2027 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2028 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2029 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2030 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2031 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2032 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2033 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2034 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2035 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2036 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2037 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2038 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2039 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2040 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2041 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2042 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2043 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2044 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90





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
2045 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2046 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2047 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2048 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2049 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2050 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2051 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2052 年	70,000.00			70,000.00	2,240.90	2,240.90
2053 年	70,000.00		15,000.00	55,000.00	2,240.90	17,240.90
2054 年	55,000.00		27,000.00	28,000.00	1,535.65	28,535.65
2055 年	28,000.00		28,000.00		985.20	28,985.20
合计		70,000.00	70,000.00		67,227.00	137,227.00

#### (四) 项目资金平衡测算表





表 3 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2023 年及以 前年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	411,592.09				12,136.08	12,136.08	12,136.08	12,516.61	12,516.61
经营活动支出	B	67,208.70				1,266.77	1,321.44	1,364.34	1,415.98	1,463.83
支付的各项税费	C	99,634.62				2,325.46	2,312.71	2,302.54	2,461.09	2,449.74
经营活动现金净流量	D=A-B-C	244,748.77				8,543.85	8,501.93	8,469.20	8,639.54	8,603.04
二、投资活动产生的现金	—	-								
建设成本支出	E	280,568.00	165,000.00	76,294.75	39,273.25	-	-	-		
流动资金支出	F	-								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-280,568.00	-165,000.00	-76,294.75	-39,273.25	-	-	-		
三、融资活动产生的现金	—	-								
资本金（自有资金）	H	212,528.95	150,000.00	50,000.00	12,528.95	-	-	-		
专项债券	I	70,000.00	15,000.00	27,000.00	28,000.00	-	-	-		
银行借款	J	-		-	-	-	-	-		
偿还债券本金	K	70,000.00				-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-				-	-	-	-	-
支付债券利息	M	67,227.00	-	705.25	1,255.70	2,240.90	2,240.90	2,240.90	2,240.90	2,240.90
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	145,301.95	165,000.00	76,294.75	39,273.25	-2,240.90	-2,240.90	-2,240.90	-2,240.90	-2,240.90
四、期初现金	P		-	-	-	-	6,302.95	12,563.99	18,792.29	25,190.93
期内现金变动	Q=D+G+O	109,482.72	-	-	-	6,302.95	6,261.03	6,228.30	6,398.64	6,362.14
五、期末现金	R=P+Q	109,482.72	-	-	-	6,302.95	12,563.99	18,792.29	25,190.93	31,553.08





(续)表3 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2031 年	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	12,547.23	12,929.30	12,929.30	12,929.30	13,311.47	13,342.10	13,342.10	13,725.81
经营活动支出	B	1,513.77	1,572.02	1,628.12	1,685.87	1,752.38	1,817.17	1,884.82	1,961.25
支付的各项税费	C	2,447.99	2,605.49	2,592.19	2,578.49	2,734.08	2,728.81	2,712.76	2,866.51
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,585.47	8,751.79	8,708.99	8,664.94	8,825.01	8,796.12	8,744.52	8,898.05
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	2,240.90	2,240.90	2,240.90	2,240.90	2,240.90	2,240.90	2,240.90	2,240.90
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	-2,240.90	-2,240.90	-2,240.90	-2,240.90	-2,240.90	-2,240.90	-2,240.90	-2,240.90
四、期初现金	P	31,553.08	37,897.65	44,408.54	50,876.62	57,300.66	63,884.77	70,440.00	76,943.62
期内现金变动	Q=D+G+O	6,344.57	6,510.89	6,468.09	6,424.04	6,584.11	6,555.22	6,503.62	6,657.15
五、期末现金	R=P+Q	37,897.65	44,408.54	50,876.62	57,300.66	63,884.77	70,440.00	76,943.62	83,600.77





(续)表3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	13,725.81	13,725.81	14,140.25	14,140.25	14,140.25	14,569.54	14,569.54	14,600.17	15,031.01
经营活动支出	2,035.50	2,113.05	2,201.47	2,287.27	2,378.02	2,478.21	2,577.21	2,681.59	2,796.65
支付的各项税费	2,848.90	2,830.51	2,991.54	2,971.19	3,151.78	4,317.66	4,289.91	4,273.58	4,473.43
经营活动现金净流量	8,841.41	8,782.25	8,947.24	8,881.79	8,610.45	7,773.67	7,702.42	7,645.00	7,760.93
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	2,240.90	2,240.90	2,240.90	2,240.90	2,240.90	2,240.90	2,240.90	2,240.90	2,240.90
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-2,240.90	-2,240.90	-2,240.90	-2,240.90	-2,240.90	-2,240.90	-2,240.90	-2,240.90	-2,240.90
四、期初现金	83,600.77	90,201.28	96,742.63	103,448.97	110,089.85	116,459.40	121,992.17	127,453.69	132,857.79
期内现金变动	6,600.51	6,541.35	6,706.34	6,640.89	6,369.55	5,532.77	5,461.52	5,404.10	5,520.03
五、期末现金	90,201.28	96,742.63	103,448.97	110,089.85	116,459.40	121,992.17	127,453.69	132,857.79	138,377.82





(续) 表3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	15,031.01	15,031.01	15,461.96	15,492.59	15,492.59	15,969.02	15,969.02	8,004.19
经营活动支出	2,912.15	3,032.60	3,165.81	3,299.89	3,440.14	3,593.80	3,747.25	1,820.33
支付的各项税费	4,441.05	4,407.28	4,602.10	4,577.44	4,538.12	4,752.02	4,885.31	2,164.94
经营活动现金净流量	7,677.81	7,591.13	7,694.05	7,615.26	7,514.33	7,623.20	7,336.46	4,018.92
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	-	-	-	-	-	15,000.00	27,000.00	28,000.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	2,240.90	2,240.90	2,240.90	2,240.90	2,240.90	2,240.90	1,535.65	985.20
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-2,240.90	-2,240.90	-2,240.90	-2,240.90	-2,240.90	-17,240.90	-28,535.65	-28,985.20
四、期初现金	138,377.82	143,814.74	149,164.96	154,618.11	159,992.47	165,265.90	155,648.19	134,449.00
期内现金变动	5,436.91	5,350.23	5,453.15	5,374.36	5,273.43	-9,617.70	-21,199.19	-24,966.28
五、期末现金	143,814.74	149,164.96	154,618.11	159,992.47	165,265.90	155,648.19	134,449.00	109,482.72





### （五）本息覆盖倍数

表 4 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	19,300.00	26,055.00	45,355.00	244,748.77
已发行债券	50,000.00	40,227.00	90,227.00	
后续拟发行债券	700.00	945.00	1,645.00	
融资合计	70,000.00	67,227.00	137,227.00	
覆盖倍数				1.78

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 244,748.77 万元，融资本息合计 137,227.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.78。

### 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]E6306 号专项报告签字盖章页)

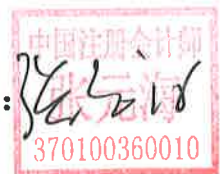
公证天业会计师事务所



中国注册会计师:

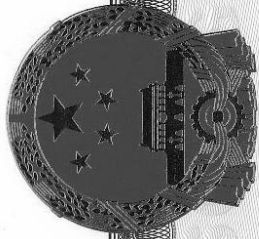


中国注册会计师:



2025 年 9 月 11 日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320200078269333C (1/1)

编号 320200666202506130004



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）

出资额 1195万元整

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年09月18日

法定代表人 张彩斌

主要经营场所

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

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；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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）

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