

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区
建设专项债券（二期）—2022 年山东省
政府专项债券（二期）潍坊市安丘市城市智
慧停车场项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第 010158 号

目 录	页 码
2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建 设专项债券（二期）—2022 年山东省政府专项 债券（二期）潍坊市安丘市城市智慧停车场项目 收益与融资平衡专项评价报告	1-15



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二二年一月十八日



2022年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券 (二期) —2022年山东省政府专项债券(二期)潍坊市安 丘市城市智慧停车场项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字(2022)第010158号

我们接受委托,对2022年山东省(潍坊市安丘市城市智慧停车场项目)专项债券提供了财务评价服务。我们的评价服务是根据《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》(财预〔2018〕161号)发行使用管理,无重大不合规事项,了解2022年山东省(潍坊市安丘市城市智慧停车场项目)专项债券项目收益与融资平衡情况而实施。安丘市华安国有资产经营有限公司的责任是提供与本次财务评价服务相关的一切资料,并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据安丘市华安国有资产经营有限公司提供的资料提供财务评价服务,并出具财务评价报告。

需提醒报告使用者注意:由于在编制收益与融资平衡测算方案中运用了一系列的假设,包括有关未来事项和推测性假设,而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。本财务评价报告出具的意见,是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价,并非对预测数据承担保证责任。

总体评价情况如下:



一、项目基本情况

（一）项目名称

安丘市城市智慧停车场项目

（二）项目单位

安丘市华安国有资产经营有限公司

（三）项目规划审批

2020年4月，潍坊工程咨询院有限公司对该项目出具了《安丘市城市智慧停车场项目可行性研究报告》；2020年4月21日，安丘市华安国有资产经营有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台备案登记了安丘市城市智慧停车场项目，项目代码为2020-370784-78-03-028948。

（四）项目建设规模和主要建设内容

项目拟对安丘市大汶河湿地公园、金融中心等停车场进行智慧化停车改造，规划建设智慧化停车场12处，共改造及新建车位2000个，其中地上停车位800个，地下停车位1200个，配套新能源汽车充电桩600个，配套智慧停车系统等基础设施服务。

（五）项目建设期限

该项目建设期为2年，计划于2022年1月开工建设，期间完成土建施工、安装等工程，预计2023年12月底全部竣工。



二、财务评价假设

（一）一般假设

1、发行人遵照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）和地方政府相关专项债券管理要求，进行本项目发行使用管理，无重大不合规事项；

2、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且债券存续期内延续执行；

3、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1、项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划，发行人编制的项目投资概率及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；工程项目验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；

2、项目可用于偿还债券的息前净现金流量按计划全部用于偿还债券本息。

三、项目投资估算和资金筹措方案

（一）投资估算情况



参考可行性研究报告投资估算情况，本项目工程估算投资总额为 42,000.00 万元。具体情况如下表：

单位：人民币万元

序号	费用名称	投资额
1、	建筑工程费	23,200.00
2、	设备及材料购置费	9,823.20
3、	安装工程费	1,123.20
4、	工程建设其他费用	2,229.00
5、	预备费	4,365.00
6、	建设期利息	1,200.00
7、	铺底流动资金	59.60
	合计	42,000.00

（二）资金筹措方案

本项目预计总投资 42,000.00 万元，资金来源为：

1、项目资本金确定为 22,000.00 万元，占投资总额比例为 52.38%，由项目单位自筹解决。

2、拟发行专项债券 20,000.00 万元。

本期申请发行 20,000.00 万元，债券发行期限为 15 年，假设本期及后期债券发行利率为 4.00%，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。

四、项目净现金流量及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测



1、参考《安丘市城市智慧停车场项目可行性研究报告》，该项目建成后经营收入主要为停车收费收入、投放广告牌租金收入、充电桩收入。

(1)停车收费收入

根据建设单位的初步运营设想，停车场建成后采用落杆式刷卡消费。根据对目前国内及安丘市停车设施经营状况的分析及人们未来消费水平以及停车需求的预测，考虑我国经济的发展，人民生活水平的进一步提高，对该项目的经营收入进行具体分析。

停车场自建成后就开始进行收费管理，停车场营业时间为 24h/d，机动车停车收费按 3 元/h（一天时间内停车位停车次数不定，时间不定，暂统一按 3 元/h 估算），工作日为 365d，前两年白天停车率按 60%、夜间停车率按 30%，正常年白天停车率按 70%计算，夜间停车率按 40%，停车位数量为 2000 个，则该项目前两年停车场年经营收入 2365.2 万元，正常年停车场年经营收入 2890.8 万元。

(2)投放广告牌租金收入

项目正常年可实现广告牌租赁收入 1350 万元，运营期前两年租赁比例按 80%、90%计取。

类比目前当地各大停车场广告牌设置方案及广告牌出租价格，该项目广告牌出租设置方案如下：



广告牌设置方案

序号	项目	规格	数量	出租单价 (万元/年)	出租总价 (万元/ 年)
1	地下车库出入口广告牌	6m*2.5m	10 个	20	200
2	导视牌广告牌	4m*1.5m	20 个	10	200
3	立柱灯箱广告	0.4m*0.4m	100 个	0.5	50
4	广场 led 传媒广告屏	10m*6m	6 个	150	900
5	合计				1350

当地广告牌租赁价格统计

序号	项目	规格	出租单价 (万元/年)		
			泰华	银座	时尚广场
1	地下车库出入口广告牌	6m*2.0m	25	22	21
2	导视牌广告牌	4m*1.2m	11	10	9
3	立柱灯箱广告	0.5m*0.4m	0.6	0.5	0.5
4	广场 led 传媒广告屏	8m*6m	140	150	145

(3)充电桩收入

该项目停车场共建设充电桩 600 个，考虑到周边民众使用电动汽车的现实状况，电动汽车充电桩利用率按照 50%，每台充电桩每天充电按 200 度（平均每台电动汽车充电 40 度，平均每天 5 辆车，从第四年开始每年增长 5%），充电收入按服务费 0.6 元/度计取。则充电桩正常年收入为 1314.0 万元（运营期第一、二年负荷率按 80%、90%计取，第三年达到正常年，第四年开始每年递增 5%）。

2、运营期各年收入估算情况

出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下调 5.00%进行项目净现金流入测算。项目现金流入具体如下：



单位：万元

年份	停车收费收入	投放广告牌租金收入	充电桩收入	合计
2022	-	-	-	-
2023	-	-	-	-
2024	2,246.94	1,026.00	998.64	4,271.58
2025	2,246.94	1,154.25	1,123.47	4,524.66
2026	2,746.26	1,282.50	1,248.30	5,277.06
2027	2,746.26	1,282.50	1,310.72	5,339.48
2028	2,746.26	1,282.50	1,376.25	5,405.01
2029	2,746.26	1,282.50	1,445.06	5,473.82
2030	2,746.26	1,282.50	1,517.32	5,546.08
2031	2,746.26	1,282.50	1,593.18	5,621.94
2032	2,746.26	1,282.50	1,672.84	5,701.60
2033	2,746.26	1,282.50	1,756.48	5,785.24
2034	2,746.26	1,282.50	1,844.31	5,873.07
2035	2,746.26	1,282.50	1,936.52	5,965.28
2036	2,746.26	1,282.50	2,033.35	6,062.11
合计	34,702.74	16,287.75	19,856.44	70,846.93

（二）项目运营成本预测

1、参考《安丘市城市智慧停车场项目可行性研究报告》，本项目运营成本主要包括燃料和动力费、工资及福利费、折旧费和推销费、维修费、其他费用。

（1）燃料和动力费

该项目新增水费用 2.64 万元，电费 26.3 万元。

（2）工资及福利费

该项目新增劳动人员 10 人，年人均工资福利按 6.0 万元计，合计 60.0 万元。

（3）折旧费



该项目形成固定资产 41599.0 万元，按分类折旧，其中建筑物折旧年限 20 年，残值率为 5%；设备折旧年限 10 年，残值率为 5%，年折旧费 2,179.20 万元。

(4) 摊销费

其他资产按照平均年限法计算摊销费，不计残值，按照 5 年计算，年摊销费 68.30 万元。

(6) 维修费

该项目维修费按固定资产折旧的 20% 计。年维修费为 435.84 万元。

(7) 其他费用

年需管理费等其他费用按营业收入的 5% 计取。正常年其他费用为 277.74 万元。

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本（不包括折旧、摊销）上浮 5.00% 进行项目净现金流出测算。

2、本项目运营成本现金流出测算如下：

金额单位：人民币万元

年份	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	24.31	63.00	457.63	236.06	781.00
2025	27.35	63.00	457.63	250.05	798.03



2026	30.39	63.00	457.63	291.63	842.65
2027	30.39	63.00	457.63	295.08	846.10
2028	30.39	63.00	457.63	298.70	849.72
2029	30.39	63.00	457.63	302.50	853.52
2030	30.39	63.00	457.63	306.49	857.51
2031	30.39	63.00	457.63	310.69	861.71
2032	30.39	63.00	457.63	315.09	866.11
2033	30.39	63.00	457.63	319.71	870.73
2034	30.39	63.00	457.63	324.56	875.58
2035	30.39	63.00	457.63	329.66	880.68
2036	30.39	63.00	457.63	335.01	886.03
合计	385.91	819.00	5,949.22	3,915.23	11,069.36

(三) 税费现金流出分析

本项目停车费收入增值税税率为 9%，投放广告牌租金收入增值税税率为 9%，充电桩收入增值税税率为 13%，城市建设维护税为 7%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%，根据《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，所得税税率为 25%。

单位：人民币万元

年份	增值税	税金及附加	所得税	合计
2022	-	-	-	-
2023	-	-	-	-
2024	385.13	46.22	2.93	434.28
2025	410.08	49.21	54.96	514.25
2026	476.26	57.15	213.38	746.79
2027	483.44	58.01	226.11	767.56
2028	490.98	58.92	239.47	789.37
2029	498.90	59.87	270.58	829.35
2030	507.21	60.87	285.32	853.40
2031	515.94	61.91	300.80	878.65
2032	525.10	63.01	317.05	905.16
2033	534.72	64.17	334.11	933.00
2034	544.83	65.38	352.02	962.23
2035	555.44	66.65	370.83	992.92
2036	566.58	67.99	390.58	1,025.14



合计	6,494.59	779.35	3,358.13	10,632.08
----	----------	--------	----------	-----------

(四) 专项债券应付本息情况

本期申请发行 20,000.00 万元，债券发行期限为 15 年，假设本期及后期债券发行利率为 4.00%，利息按半年支付，最后一次利息随本金一起支付。应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2022		20,000.00		400.00	400.00	400.00
2023	400.00	-		800.00	800.00	800.00
2024	800.00			800.00	800.00	800.00
2025	800.00			800.00	800.00	800.00
2026	800.00			800.00	800.00	800.00
2027	800.00			800.00	800.00	800.00
2028	800.00			800.00	800.00	800.00
2029	800.00			800.00	800.00	800.00
2030	800.00			800.00	800.00	800.00
2031	800.00			800.00	800.00	800.00
2032	800.00			800.00	800.00	800.00
2033	800.00			800.00	800.00	800.00
2034	800.00			800.00	800.00	800.00
2035	800.00			800.00	800.00	800.00
2036	800.00			800.00	800.00	800.00
2037	800.00		20,000.00	400.00	400.00	20,400.00
合计		20,000.00	20,000.00		12,000.00	32,000.00

(五) 项目净现金流量

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预算项目 2022 年至 2037 年现金流量情况如下表：

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------



一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流	-	-	4,271.58	4,524.66	5,277.06	5,339.48
2. 经营活动支付的现金流	-	-	781.00	798.03	842.65	846.10
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	434.28	514.25	746.79	767.56
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	3,056.30	3,212.38	3,687.63	3,725.82
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	20,370.20	19,962.80	407.40	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	59.60	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-20,370.20	-19,962.80	-467.00	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	22,000.00	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	20,000.00	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	41,600.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	21,229.80	467.00	2,256.30	4,668.68	7,556.31
2. 期内现金变动	21,229.80	-20,762.80	1,789.29	2,412.38	2,887.63	2,925.82
3. 期末现金	21,229.80	467.00	2,256.30	4,668.68	7,556.31	10,482.13

续上表

年份	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、经营活动产生的现金流					-
1. 经营活动产生的现金流	5,405.01	5,473.82	5,546.08	5,621.94	5,701.60
2. 经营活动支付的现金流	849.72	853.52	857.51	861.71	866.11
3. 经营活动支付的各项税金	789.37	829.35	853.40	878.65	905.16
4. 经营活动产生的现金流小计	3,765.92	3,790.95	3,835.17	3,881.59	3,930.34
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	10,482.13	13,448.05	16,439.00	19,474.17	22,555.76



2. 期内现金变动	2,965.92	2,990.95	3,035.17	3,081.59	3,130.34
3. 期末现金	13,448.05	16,439.00	19,474.17	22,555.76	25,686.10

续上表

年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	合计
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	5,785.24	5,873.07	5,965.28	6,062.11	-	70,846.93
2. 经营活动支付的现金流	870.73	875.58	880.68	886.03	-	11,069.36
3. 经营活动支付的各项税金	933.00	962.23	992.92	1,025.14	-	10,632.08
4. 经营活动产生的现金流小计	3,981.52	4,035.26	4,091.69	4,150.94	-	49,145.50
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-	40,740.40
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	59.60
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-40,800.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-	22,000.00
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-	20,000.00
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	20,000.00	20,000.00
4. 支付融资利息	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00	12,000.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-20,400.00	10,000.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	25,686.10	28,867.62	32,102.88	35,394.56	38,745.50	-
2. 期内现金变动	3,181.52	3,235.26	3,291.69	3,350.94	-20,400.00	18,345.50
3. 期末现金	28,867.62	32,102.88	35,394.56	38,745.50	18,345.50	18,345.50

(六) 本息覆盖倍数

项目名称	拟发行额度（期限：15年）	净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
安丘市城市智慧停车场项目	20,000.00	49,145.50	32,000.00	1.54

五、项目风险



（一）风险因素及识别

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。



（二）风险防范对策

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

1、建设单位应根据项目建设投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

2、项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

六、总体评价

基于财政部对地方政府发行收益与融资平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过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内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本专项评价报告仅供发行人发行本次 2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（二期）—2022 年山东省政府专项债券（二期）潍坊市安丘市城市智慧停车场项目之目的使用，不得用作其他任何目的。



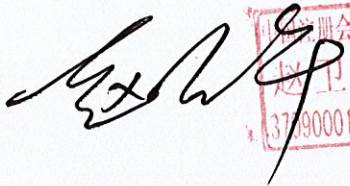
(此页为签章页)

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
济南分所

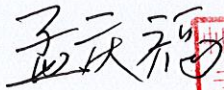
中国·济南



中国注册会计师:


中国注册会计师
赵卫华
370900010010

中国注册会计师:


中国注册会计师
孟庆福
370100011171

2022年1月18日



证书序号: 5000814

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书



济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房

名称: 和信会计师事务所 (特殊普通合伙) 济南分所

负责人: 赵卫华

经营场所: 济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房

分所执业证书编号: 370100013706

批准执业文号: 鲁财会 (2013) 23号

批准执业日期: 2013-06-24



姓名	赵卫华
Full name	赵卫华
性别	男
Sex	男
出生日期	1970-08-30
Date of birth	1970-08-30
工作单位	山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit	山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码	372801700630107
Identity card No.	372801700630107

山东省注册会计师协会
年度检查 2020年
Annual Renewal Registration
注册会计师
年检合格专用章

本证书经检查合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 370900010010
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 08 月 01 日
Date of Issuance



75



姓 孟庆福
 Full name 男
 性 男
 Sex
 出生日期 1984-10-12
 Date of birth
 工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所
 Working unit
 身份证号码 71521198410125237
 Identity card No.



年度检验登记 2014年
 Annual Renewal Registration 注册会计师
 年检合格专用章

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 370100011171
 No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
 Authorized Institute of Shandong Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 2014 年 09 月 11 日
 Date of Issuance

2015 年 01 月 11 日