

**2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专
项债券（一期）—2022 年山东省政府专项债券（一期）
济南市钢城经济开发区智慧停车场项目收益与融资
平衡专项评价报告**

容诚咨字[2022]251Z0030 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

北京注册会计师协会

业务报备统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110100322022991000029
报告名称:	2022年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券(一期)—2022年山东省政府专项债券(一期)济南市钢城经济开发区智慧停车场项目收益与融资平衡专项评价报告
报告文号:	容诚咨字[2022]251Z0030号
被审(验)单位名称:	济南市财政局
会计师事务所名称:	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务类型:	咨询
报告日期:	2022年01月17日
报备日期:	2022年01月17日
签字人员	吴强, 刘佳明
 (可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明: 本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备, 不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	专项评价报告	1-2
2	附件 1：项目情况介绍	3-4
3	附件 2：专项报告评价假设及募投项目概况	5-6
4	附件 3：项目收益及现金流入评价说明	7-14

**2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（一期）—2022 年山东省政府专项债券（一期）济南市钢城经济开发区智慧停车场
项目收益与融资平衡专项评价报告**

容诚咨字[2022]251Z0030 号

我们接受济南市财政局委托，对济南市钢城经济开发区智慧停车场项目收益与融资资金平衡专项评价报告（以下简称“资金平衡专项评价报告”）进行评价并出具评价报告。

我们审核的依据是《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》。相关实施单位对本项目收益预测及所依据的各项假设负责。这些假设已在预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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。

经专项审核，我们认为，在相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价项目的预期净收益对应的现金净流入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

附件 1：项目情况介绍

附件 2：专项报告评价假设及募投项目概况

附件 3：项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文，为济南市财政局容诚咨字[2022]251Z0030 号之签章页)



中国注册会计师：

吴强



中国注册会计师：

刘佳明



2022 年 1 月 17 日

附件 1：项目情况介绍

一、项目名称

钢城经济开发区智慧停车场项目

二、项目单位

本项目的项目单位为济南市钢城区瑞赢资产管理有限公司。经查询国家企业信用信息公示系统，济南市钢城区瑞赢资产管理有限公司统一社会信用代码：91371203050915794H，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：10000.00 万，股东为山东济南钢城经济开发区管理委员会，住所：山东省济南市钢城经济开发区金鼎路 6 号，法定代表人：吴浩，经营范围：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；对外承包工程；土地整治服务；金属材料销售；水泥制品销售；建筑材料销售；园林绿化工程施工；游览景区管理；园区管理服务；餐饮管理；物业管理。（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：建设工程施工。（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）。登记状态：在营（开业）企业。

三、项目规划审批

2021 年 9 月 29 日，山东济南钢城经济开发区管理委员会作出《济南市钢城区瑞赢资产管理有限公司钢城经济开发区智慧停车场项目核准的批复》（钢开核准字[2021]6 号），同意实施钢城经济开发区智慧停车场项目建设。

四、项目规模与主要建设内容

根据项目批复文件，钢城经济开发区智慧停车场项目主要建设内容：在双泉路、鸣翔大街、双元大街、钢城大街沿线分别建设 4 个智慧停车场，每个停车场规划智能停车位 150 个，共安装充电桩 150 个。

五、项目建设期限

本项目建设期 12 个月，预计工期为 2022 年 03 月-2023 年 02 月。

六、项目基本情况

钢城经济开发区智慧停车场项目发行总额为 2,000.00 万元，品种为记账式固定利率付息债券。本次公开招标发行的债券期限为 10 年期，债券到期后一次性偿还本金并支付最后一次利息。

拟发行的钢城经济开发区智慧停车场项目专项债券概况

债券名称:	钢城经济开发区智慧停车场项目专项债券
发行规模:	人民币 2,000.00 万元
债券期限:	10 年期
债券利率:	固定利率
付息方式:	利息每半年支付，最后一期利息随本金一起支付

此次发行的专项债券资金纳入政府性基金预算管理，用于山东省济南市钢城经济开发区智慧停车场项目。本次政府专项债券偿债来源为车位出租、配套商业广告租赁、智能充电桩充电收入。

本次发行项目的资金结构如下：

单位：人民币万元

资金结构	金额	占总投资比例
总投资	6,706.15	100.00%
一、资本金	2,666.15	39.76%
其中：1.自筹资本金	2,006.15	
2.专项债券（已发行）		
3.专项债券（本次发行）	660.00	
二、专项债券（不包含用于资本金部分）	1,340.00	19.98%
其中：1.已发专项债券		
2.本次发行专项债券	1,340.00	
3.预计未来发行专项债券		
三、银行借款	2,700.00	40.26%

附件 2：专项报告评价假设及募投项目概况

重要提示：山东省济南市钢城经济开发区智慧停车场专项债券项目收益与融资资金平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

本次预测以山东省济南市钢城经济开发区智慧停车场项目的预期车位出租、配套商业广告租赁、智能充电桩充电收入为基础，结合项目的建设资金，包含项目通过对项目收入及相关运营成本的估算，测试得出在满足假设条件的前提下，本项目可用于资金平衡的项目净收益为 7,427.48 万元，融资本息合计为 6,161.50 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额达到 1.21 倍。

二、基本假设

本资金平衡专项评价报告基于以下重要假设：

（一）一般假设

1、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；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

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

2、项目可用于偿还债务的净收益按计划全部用于归还债权本息。

三、资金平衡测算说明

1、运营收入

本项目收入包括车位出租、配套商业广告租赁、智能充电桩充电收入。

2、债券还本及贷款本金

本项目通过发行政府专项债券筹集资金在本债券存续期内需偿还的债券本金，包括前期已发行的债券需偿还的本金（如有）、本期拟发行债券需偿还本金、预计未来发行的债券需偿还本金（如有）以及拟向银行贷款需偿还的本金（如有）。

3、债券及银行贷款付息

本期债券所列项目需偿还的债券利息及银行贷款利息，包括前期已发行债券需偿还利息（如有）、本期拟发行债券需偿还利息、预计未来发行的债券需偿还的利息（如有）以及拟向银行贷款的利息（如有）。其中本次拟发行债券及拟向银行贷款筹资利息根据估算确定。

4、本息覆盖倍数=本项目净收益/还本付息合计数

本指标用于判断项目的净收益对融资资金覆盖情况。

该指标表示净收益对融资资金的覆盖情况，结果大于 1，表示预计未来年度本项目运营收入能够覆盖债券期内本金和利息，即表明项目能够取得净收益与融资平衡；如果为小于 1，则表示预计未来年度本项目运营收入不能够覆盖债券期内本金和利息，即表明项目不能取得净收益与融资平衡，需要由政府基金预算收入统筹安排。

附件 3：项目收益及现金流入评价说明

一、应付本息情况

本次发行的山东省济南市钢城经济开发区智慧停车场专项债券金额为 2,000.00 万元，期限为 10 年，假设十年期融资利率 4.00%，每半年支付一次利息，到期偿还本金；建设期银行借款 2,700.00 万元，假设年利 4.90%，还本付息情况如下：

本期拟发行债券还本付息情况

单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资利 率	应付利息	应付本息合 计
2022 年		2,000.00		2,000.00	4.00%	40.00	40.00
2023 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2024 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2025 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2032 年	2,000.00		2,000.00		4.00%	40.00	2,040.00
合计		2,000.00	2,000.00			800.00	2,800.00

银行借款还本付息测算表（金额单位：万元）

单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资利 率	应付利 息	应付本息 合计
2022 年		2,700.00		2,700.00	4.90%	66.15	66.15
2023 年	2,700.00			2,700.00	4.90%	132.30	132.30

2024 年	2,700.00			2,700.00	4.90%	132.30	132.30
2025 年	2,700.00			2,700.00	4.90%	132.30	132.30
2026 年	2,700.00			2,700.00	4.90%	132.30	132.30
2027 年	2,700.00		2,700.00		4.90%	66.15	2,766.15
合计		2,700.00	2,700.00			661.50	3,361.50

二、项目运营收入预测

本项目收入包括车位出租、配套商业广告租赁、智能充电桩充电收入。运营期各年收入预测如下：

经营活动收入预测表

单位：人民币万元

年度	停车位收入	配套商业广告租赁	智能充电桩充电	合计
2023 年	700.00	2.78	1,137.50	1,840.28
2024 年	840.00	4.50	1,638.00	2,482.50
2025 年	840.00	5.00	1,638.00	2,483.00
2026 年	840.00	5.00	1,638.00	2,483.00
2027 年	840.00	5.00	1,638.00	2,483.00
2028 年	924.00	5.50	1,801.80	2,731.30
2029 年	924.00	5.50	1,801.80	2,731.30
2030 年	924.00	5.50	1,801.80	2,731.30
2031 年	924.00	5.50	1,801.80	2,731.30
2032 年	77.00	0.46	150.15	227.61
合计	7,833.00	44.74	15,046.85	22,924.59

收入预测方法说明：

年营运收入=数量×单价。

(1) 数量

本项目对外出租停车位 600.00 个、配套商业广告租赁 50.00 个、智能充电桩充电 120.00 个。

(2) 单价

根据国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)规定的评价原则,结合该项目的特点,盈利能力采用“直接划分法”计算项目的增量经济效益数据与财务评价指标,并对基本方案与其面临的各种风险做出比较客观的评价。

项目测算价格依据为 2021 年底相同或相似产品的价格水平。据《南市发改委济南市公安局关于进一步加强我市机动车停放服务收费管理有关问题的通知》济南市机动车停放服务收费标准核定该区域收费标准为“1 元/半小时·辆”,年出租率暂按 80%取整计算,故本项目对外停车位出租单价暂按 1.40 万元/年/个(含税价)计算,五年后上浮 10.00%、配套商业广告租赁单价暂按 0.10 万元/年/个(含税价)计算,五年后上浮 10.00%、智能充电桩充电 13.65 万元/年/个(含税价)计算,五年后上浮 10.00%。

三、运营成本预测

本项目总成本费用包括电费、工资及福利费、维修费、固定资产的折旧等。年度运营支出预测如下

运营支出估算表

单位:人民币万元

年度	电费	工资及福利费	维修费	合计
2023 年	1,080.00	21.66	107.98	1,209.64
2024 年	1,296.00	27.29	129.58	1,452.87
2025 年	1,296.00	28.65	129.58	1,454.23
2026 年	1,296.00	30.08	129.58	1,455.66
2027 年	1,296.00	31.58	129.58	1,457.16
2028 年	1,296.00	33.16	129.58	1,458.74
2029 年	1,296.00	34.82	129.58	1,460.40
2030 年	1,296.00	36.56	129.58	1,462.14
2031 年	1,296.00	38.39	129.58	1,463.97
2032 年	108.00	3.39	10.80	122.19
合计	11,556.00	285.58	1,155.42	12,997.00

成本预测方法说明：

采用成本费用要素法分类测算。

1、电费

按照年用电量为 1,200.00 万千瓦时，单价依据《国网山东省电力公司代理购电价格公告》单一制 1-10 千伏尖峰电价 1.16356875 元/千万时、高峰电价 0.99246875 元/千万时，取平均单价 1.08 元/千万时，故项目达产后年用电费为 1,296.00 万元。

2、工资及福利费

工人 2 人，人均年工资按 3.60 万元计；技术人员 2 人，人均年工资为 4.80 万元；管理人员 1 人，人均年工资为 6.00 万元，福利按工资的 14.00%计。每年上浮 5.00%。

3、维修费

本项目按照资产价值的 2.00%，年均 129.58 万元计算。

4、固定资产的折旧

该项目形成固定资产原值 6,706.15 万元，固定资产按直线法计提折旧，年折旧费 335.31 万元。

5、相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

税目	税率	类别
增值税	13.00%	智能充电桩充电、电费
	9.00%	车位出租收入、配套商业广告租赁
城建税	7.00%	
教育费附加	3.00%	
地方教育附加	2.00%	
企业所得税	25.00%	

四、项目运营损益表

单位：人民币万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	1,651.39	2,224.33	2,224.79	2,224.79	2,224.79	2,447.27	2,447.27	2,447.27	2,447.27	203.94
营业成本	1,076.48	1,293.07	1,294.43	1,295.86	1,297.36	1,298.94	1,300.60	1,302.34	1,304.17	108.87
税金及附加						2.38	17.29	32.20	47.11	48.35
息税折旧及摊销前利润	574.91	931.26	930.36	928.93	927.43	1,145.95	1,129.38	1,112.73	1,095.99	46.72
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	279.42	335.31	335.31	335.31	335.31	335.31	335.31	335.31	335.31	27.94
息税前利润	295.49	595.95	595.05	593.62	592.12	810.64	794.07	777.42	760.68	18.78
三、财务费用										
利息支出	212.30	212.30	212.30	212.30	146.15	80.00	80.00	80.00	80.00	40.00
总财务费用	212.30	212.30	212.30	212.30	146.15	80.00	80.00	80.00	80.00	40.00
税前利润	83.19	383.65	382.75	381.32	445.97	730.64	714.07	697.42	680.68	-21.22
四、所得税										
所得税费用	20.80	95.91	95.69	95.33	111.49	182.66	178.52	174.36	170.17	
五、净利润	62.39	287.74	287.06	285.99	334.48	547.98	535.55	523.06	510.51	-21.22

五、项目资金测算平衡表

年度	合计	单位：人民币万元										
		1 2022 年	2 2023 年	3 2024 年	4 2025 年	5 2026 年	6 2027 年	7 2028 年	8 2029 年	9 2030 年	10 2031 年	11 2032 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	22,924.59		1,840.28	2,482.50	2,483.00	2,483.00	2,731.30	2,731.30	2,731.30	2,731.30	2,731.30	227.61
经营活动支出	12,997.00		1,209.64	1,452.87	1,454.23	1,455.66	1,458.74	1,460.40	1,462.14	1,463.97	1,463.97	122.19
支付的各项税费	2,500.11		20.80	95.91	95.69	95.33	204.91	339.92	474.91	609.86	609.86	451.29
经营活动产生的现金净额	7,427.48		609.84	933.72	933.08	932.01	1,067.65	930.98	794.25	657.47	657.47	-345.87
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出	6,600.00	6,600.00										
流动资金支出												
投资活动产生的现金净额	-6,600.00	-6,600.00										
三、融资活动产生的现金												
资本金	2,006.15	2,006.15										
专项债券	2,000.00	2,000.00										
银行借款	2,700.00	2,700.00										
偿还债券本金	2,000.00											2,000.00
偿还银行借款本金	2,700.00						2,700.00					

支付债券利息	800.00	40.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	40.00
支付银行借款利息	661.50	66.15	132.30	132.30	132.30	66.15						
融资活动产生的现金净额	544.65	6,600.00	-212.30	-212.30	-212.30	-2,846.15	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-2,040.00
四、期初现金				397.54	1,118.96	1,839.74	2,559.45	627.65	1,615.30	2,466.28	3,180.53	3,758.00
期内现金变动	1,372.13		397.54	721.42	720.78	719.71	-1,931.80	987.65	850.98	714.25	577.47	-2,385.87
五、期末现金	1,372.13		397.54	1,118.96	1,839.74	2,559.45	627.65	1,615.30	2,466.28	3,180.53	3,758.00	1,372.13

六、利息保障倍数

经上述测算，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 7,427.48 万元，融资本息合计为 6,161.50 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额达到 1.21 倍。

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	2,000.00	800.00	2,800.00	7,427.48
其中：已发行				
本次拟发行	2,000.00	800.00	2,800.00	
银行借款	2,700.00	661.50	3361.50	
融资合计	4,700.00	1,461.50	6,161.50	
本息覆盖倍数				1.21



营业执照

(副本)(5-1)



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

统一社会信用代码

911101020854927874



名称 容诚会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

经营范围 肖厚发

成立日期 2013年12月10日

合伙期限 2013年12月10日至 长期

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦
901-22至901-26

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、清算等事务中的审计业务；出具审计报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；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；软件开发、销售、软件及辅助设备；开展经营项目的自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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。



登记机关

2021 年12 月17 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）

名称：

首席合伙人：肖厚发

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

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

证书序号：0011869

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：北京市财政局
二〇一九年六月廿一日

中华人民共和国财政部制

姓名: 吴强 性别: 男 出生日期: 1987-04-12 工作单位: 华普天健会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所 身份证号码: 370923670412031

姓名: Full name 性别: Sex 出生日期: Date of birth 工作单位: Working unit 身份证号码: Identity card No.



证书编号: 370800090006
No. of Certificate

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

注册日期: 1998 年 03 月 13 日
Date of issuance

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

山东省注册会计师协会
华普天健会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
转所专用章

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 7 月 17 日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

山东省注册会计师协会
容城会计师事务所
(特殊普通合伙) 山东分所
转所专用章

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 7 月 17 日
/y /m /d

山东省注册会计师协会
2018 年
注册会计师
年度检验登记
年检合格专用章

Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.

山东省注册会计师协会
2016 年
注册会计师
年检合格专用章

山东省注册会计师协会
2015 年
注册会计师
年检合格专用章

2019 年 3 月 11 日
/y /m /d

姓名	刘佳明
性别	男
出生日期	1988-04-22
工作单位	华普天健会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
身份证号	371202198804224910

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

证书编号: 110100323821
No. of Certificate

发证日期: 2014 年 12 月 10 日
Date of Issuance




注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

华普天健会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所

事务所
CPAs

转所专用章

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 7 月 17 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

容诚会计师事务所
(特殊普通合伙) 山东分所

事务所
CPAs

转所专用章

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 7 月 17 日

山东省注册会计师协会
2018 年
年检合格专用章

Annual Renewal Registration

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

2021 年 注册会计师 年检合格专用章

山东省注册会计师协会
2015 年
注册会计师
年检合格专用章

2015 年 3 月 1 日