

2025 年山东省政府专项债券（二十八期）  
济南市市本级济南市泉城广场城市智慧停车场  
建设项目项目收益与融资平衡专项评价报告  
苏公 W[2025]E6236 号

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年六月十六日



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

济南市泉城广场城市智慧停车场建设项目

##### 2、立项单位

本项目的立项单位为济南交通发展投资有限公司,该公司为济南轨道交通集团有限公司的全资子公司。

济南交通发展投资有限公司成立于 2013 年 12 月 25 日,统一社会信用代码: 9137010008401939X0, 注册资本 1500000 万人民币, 注册地址: 济南市历下区解放东路 5 号济南轨道交通大厦, 经营范围: 轨道交通的规划设计、融资、建设、管理、运营和物业开发(未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务)。(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)

##### 3、项目规划审批

2024 年 11 月 22 日, 本项目取得《山东省建设项目备案证明》,项目代码为 2411-370102-04-01-472128。

##### 4、项目规模与主要建设内容

项目位于位于泉城广场西南侧临近泺源大街辅路,总建筑面积约 16900 平方米,共计停车位 512 个。项目建设地下一层





停车场、配套建设充电设施、智慧停车系统、出入口。

#### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 2 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、发行专项债券及银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 2,535.50 万元，本期拟发行专项债券 11,000.00 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	13,535.50	100.00%	
一、资本金	2,535.50	18.73%	
（一）自有资金	2,535.50	18.73%	
（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）	11,000.00	81.27%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	11,000.00	81.27%	
（三）后续拟发行专项债券			
（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停车位出租现金流入、慢充充电桩服务费现金流入及快充充电桩服务费现金流入。

### 1、停车位出租现金流入

本项目共设置 512 个停车位,停车位日使用率按照运营期第 1 年 60%,第 2 年 70%,第 3 年 80%,第 4 年 90%,第 5 年及以后年度 95%考虑,日平均停车时长 8 小时,年出租时间按照 365 天考虑。本项目参照以上调研数据,本项目停车收费执行市场调节价,暂按 8 元/小时/个计取,收费标准参照市场行情按照每 3 年递增 5%考虑。

### 2、慢充充电桩服务费现金流入

本项目慢充充电桩可安装数量为 102 个,装配率按照运营期第 1-4 年 0%,第 5 年及以后年度 25%考虑,慢充充电桩功率为 7kwh,根据调研数据,目前市面上热销款电动汽车电池容量约为 60.94kwh,本项目充电汽车按照每车位平均充电容量 60kwh 计入,慢充充电桩日使用率按照运营期第 1-9 年 50%,第 10-18 年 65%,第 19 年及以后年度 70%考虑,每车日充电时间 9 小时,充电桩充电次数 2 次/个。

### 3、快充充电桩服务费现金流入

本项目快充充电桩可安装数量为 412 个,装配率按照运营期第 1-4 年 7%,第 5 年及以后年度 30%考虑,快充充电桩功率为 40kwh,根据调研数据,本项目充电汽车按照每车位平





均充电容量 60kwh 计入，快充充电桩日使用率按照运营期第 1-9 年 50%，第 10-18 年 65%，第 19 年及以后年度 70%考虑，每车日充电时间 2 小时，充电桩充电次数 4 次/个。

## （二）项目成本预测

项目成本费用主要包括外购燃料动力费、职工工资及福利费、修理费用及其他费用。

### 1、外购燃料动力费

本项目外购燃料及动力费用暂按照充电桩服务费收入的 15%计取。

### 2、职工工资及福利费

本项目共配置管理人员 1 名，工资按照 10 万元，每 3 年增长 10%计取，配置普通人员 4 名，工资按照 6 万元，每 3 年增长 10%计取，福利费按照工资总额的 14%计取。

### 3、修理费用

本项目修理费按当年固定资产折旧费用的 5%计取。

### 4、其他费用

其他费用包括其他制造费、其他管理费、其他经营费用，本项目无其他制造费，其他管理费按照工资及福利费的 2%计取，其他经营费用按照营业收入的 1.6%计取。

## （三）应付本息情况

### 1、专项债券





本项目本期拟发行专项债券 11,000.00 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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		11,000.00		11,000.00	4.50%	247.50	247.50
2026 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2027 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2028 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2029 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2030 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2031 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2032 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2033 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2034 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2035 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2036 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2037 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2038 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2039 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2040 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2041 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2042 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2043 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2044 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2045 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2046 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2047 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00





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	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2048 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2049 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2050 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2051 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2052 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2053 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2054 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2055 年	11,000.00		11,000.00		4.50%	247.50	11,247.50
合计		11,000.00	11,000.00			14,850.00	25,850.00

#### (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	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	56,296.71	-	793.04	912.64	1,032.25	1,209.44
经营活动支出	B	5,460.73	-	77.99	79.90	81.82	89.17
支付的各项税费	C	8,315.91	-	-	-	-	43.13
经营活动现金净流量	D=A-B-C	42,520.07	-	715.05	832.74	950.43	1,077.14
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	13,288.00	13,288.00	-	-	-	
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-13,288.00	-13,288.00	-	-	-	
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	2,535.50	2,535.50	-	-	-	
专项债券	I	11,000.00	11,000.00	-	-	-	
银行借款	J	-	-	-	-	-	
偿还债券本金	K	11,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	14,850.00	247.50	495.00	495.00	495.00	495.00
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	-12,314.50	13,288.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00
四、期初现金	P		-	-	220.05	557.79	1,013.22
期内现金变动	Q=D+G+O	16,917.57	-	220.05	337.74	455.43	582.14
五、期末现金	R=P+Q	16,917.57	-	220.05	557.79	1,013.22	1,595.36





(续) 表 3 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	2038 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	1,562.05	1,562.05	1,639.53	1,639.53	1,639.53	1,841.27	1,841.27	1,841.27	1,929.79
经营活动支出	138.28	138.28	146.55	146.55	146.55	175.46	175.46	175.46	185.63
支付的各项税费	131.63	131.63	147.53	147.53	147.53	187.95	217.78	297.15	320.48
经营活动现金净流量	1,292.14	1,292.14	1,345.45	1,345.45	1,345.45	1,477.86	1,448.03	1,368.66	1,423.68
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	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00
四、期初现金	1,595.36	2,392.50	3,189.64	4,040.09	4,890.54	5,740.99	6,723.85	7,676.88	8,550.54
期内现金变动	797.14	797.14	850.45	850.45	850.45	982.86	953.03	873.66	928.68
五、期末现金	2,392.50	3,189.64	4,040.09	4,890.54	5,740.99	6,723.85	7,676.88	8,550.54	9,479.22





(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	1,929.79	1,929.79	2,029.58	2,029.58	2,029.58	2,179.10	2,179.10	2,179.10	2,288.31
经营活动支出	185.63	185.63	197.54	197.54	197.54	217.88	217.88	217.88	231.49
支付的各项税费	320.48	320.48	346.58	346.58	346.58	384.33	384.33	384.33	412.75
经营活动现金净流量	1,423.68	1,423.68	1,485.46	1,485.46	1,485.46	1,576.89	1,576.89	1,576.89	1,644.07
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	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00
四、期初现金	9,479.22	10,407.89	11,336.57	12,327.03	13,317.49	14,307.95	15,389.84	16,471.73	17,553.63
期内现金变动	928.68	928.68	990.46	990.46	990.46	1,081.89	1,081.89	1,081.89	1,149.07
五、期末现金	10,407.89	11,336.57	12,327.03	13,317.49	14,307.95	15,389.84	16,471.73	17,553.63	18,702.70





(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	2,288.31	2,288.31	2,401.15	2,401.15	2,401.15	2,518.24	2,518.24	1,262.57
经营活动支出	231.49	231.49	246.01	246.01	246.01	261.36	261.36	130.89
支付的各项税费	412.75	412.75	442.00	442.00	442.00	472.32	472.32	200.99
经营活动现金净流量	1,644.07	1,644.07	1,713.14	1,713.14	1,713.14	1,784.56	1,784.56	930.69
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	-	-	-	-	-	-	-	11,000.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	247.50
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-11,247.50
四、期初现金	18,702.70	19,851.77	21,000.84	22,218.98	23,437.12	24,655.26	25,944.82	27,234.37
期内现金变动	1,149.07	1,149.07	1,218.14	1,218.14	1,218.14	1,289.56	1,289.56	-10,316.81
五、期末现金	19,851.77	21,000.84	22,218.98	23,437.12	24,655.26	25,944.82	27,234.37	16,917.57





### （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	11,000.00	14,850.00	25,850.00	42,520.07
融资合计	11,000.00	14,850.00	25,850.00	
覆盖倍数				1.64

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 42,520.07 万元，融资本息合计 25,850.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.64。

### 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。



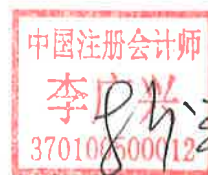


(此页无正文，为苏公 W[2025]E6236 号专项报告签字盖章页)

公证天业会计师事务所



中国注册会计师：

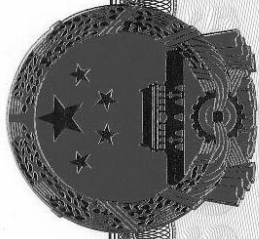


中国注册会计师：



2025 年 6 月 16 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

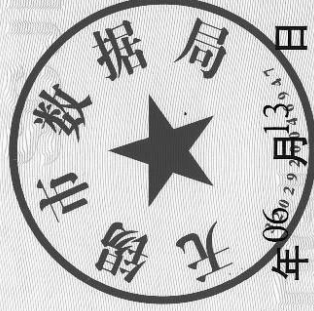
主要经营场所

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:

江苏省财政厅

二〇一三年五月

中华人民共和国财政部制