

2025 年山东省政府专项债券（三十期）
潍坊市寿光市津潍高铁寿光东站综合客运枢纽及配套
工程
项目收益与融资平衡
专项评价报告



中准会计师事务所（特殊普通合伙）
ZhongzhunCertifiedPublicAccountants



中准会计师事务所（特殊普通合伙）

Zhongzhun Certified Public Accountants

2025 年山东省政府专项债券（三十期）
潍坊市寿光市津潍高铁寿光东站综合客运枢纽及配套
工程
项目收益与融资平衡
专项评价报告

中准鲁咨字[2025]067 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

津潍高铁寿光东站综合客运枢纽及配套工程

2、立项单位

寿光市津潍投资开发建设有限公司成立于 2024-06-13，法定代表人为刘崇禧，注册资本为 5000 万元，统一社会信用代码为 91370783MADN0J3U84，企业注册地址位于山东省潍坊市寿光市古城街道，所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布；非居住房地产租赁；住房租赁；停车场服务；园林绿化工程施工。（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）。

3、项目规划审批

2025 年 3 月 28 日，本项目取得山东省建设项目备案登记证明，项目代码 2503-370783-89-01-231299，项目总投资额 58,200.00 万元。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于寿光市北环路以北，永丰路以西。新建津潍高铁寿光站客流集散(应急疏散)广场约 47836 平方米，交通场站约 43817 平方米(包含长途客车、公交车、出租车、网约车及社会停车位共计约 1025 个)，进站匝道及落客平台长约 760 米，风雨连廊 640 米，周边道路长约 2539 米，管理用房及公厕约 500 平方米，配套建设给排水、消防等必要附属工程(以规划部门最终批复为准)。项目依托津潍高铁寿光站，通过公路连接小清河复航羊口码头、潍坊新机场、荣乌高速、青银高速及城乡公交网，打造区域综合客运交通枢纽。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 4 月至 2026 年 10 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、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 29,100.00 万元，发行专项债券 29,100.00

万元，其中：本期拟发行专项债券 5,100.00 万元，后续拟发行专项债券 24,000.00 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	58,200.00	100%	
一、资本金	29,100.00	50%	
（一）自有资金	29,100.00		
（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）	29,100.00	50%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	5,100.00		
（三）后续拟发行专项债券	24,000.00		
（四）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本、税费及融资平衡情况

（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广告位出租现金流入、停车场停车费现金流入、充电服务费现金流入。

1、广告位出租现金流入

本项目按配备大型LED广告屏 2 处考虑，参考潍坊市及周边城市同类广告位的收费价格网络公开信息：

青岛市市南区香港中路与南宗路安汇处家乐福LED大屏
广告投放时间：7：00-22：00，播放频次 15 秒/240 次/天，收
费标准为 36 万/月/每家广告租赁商，每天可投放广告时间为
14 个小时，每家广告租赁商投放时间为 3600 秒(一个小时)，
每天可满足 14 家广告租赁商的投放需求；

青岛市市南区香港中站市政府斜对面香港路中心LED大
屏广告投放时间：7：00-21：00，播放频次 15 秒/240 次/天，
收费标准为 25 万/月/每家广告租赁商，每天可投放广告时间为
14 个小时，每家广告租赁商投放时间为 3600 秒(一个小时)，
每天可满足 14 家广告租赁商的投放需求；

潍坊潍城区胜利西街 229 号潍坊百货大楼地标建筑LED
大屏，广告投放时间：07:30-22:00，播放频次 15 秒/120 次/天，
收费标准为 6.3 万元/月/每家广告租赁商，每天如果折合 15 秒
/240 次/天，收费标准为 12.60 万元/月/每家广告租赁商；每天
可满足 14.5 家广告租赁商的投放需求；

潍坊潍城区V1 购物广场市民广场LED大屏，广告投放时
间 08:00-21:00,播放频次 15 秒/60 次/天，收费标准为 10 万元/
月/每家广告租赁商，每天如果折合 15 秒/240 次/天,收费标
准为 40.00 万元/月/每家广告租赁商，每天可满足 13 家广告租
赁商的投放需求；

本项目广告投放时间：7：00-21：00，播放频次 15 秒/240
次/天，每天广告投放时间是 14 小时，广告投放时间占比按 80%

时间计算，剩余 20%时间用于播报公益服务信息，每天收费广告按照投放 11.2 小时计算，每家广告租赁商的投放时间是 15 秒*240 次为 3600 秒（一个小时），每天可满足 11.2 家广告租赁商的投放需求，本项目按照谨慎性原则收费标准按照 12 万/月/家广告租赁商，11.2 家广告租赁商每月收费为 134.40 万元/月，后期考虑物价上涨通货膨胀等因素，广告位出租收入每 10 年递增 3 万元/月/处计算。

2、停车场停车费现金流入

根据项目建设规模及内容，本项目停车位可租赁个数按 1007 个计算。通过 58 同城房网、安居客等相关网站调查潍坊市寿光市附近停车位单价约 1-2 元/小时，一天有效停车时间约 4~10 小时，综合实际情况本项目停车位按 2 元/车位/小时计算。一天按 10 小时计算。

3、充电服务费现金流入

充电范围为货拉拉、出租车、私家车、网约车涉及新能源汽车。充电桩数量：设置 10 个充电桩，单桩功率 600kW，一个充电桩配备 2 个超充+10 个快充共 12 枪头，总装机功率 6000kW。单价基本电费 0.8 元/度，服务费 0.4 元/度，合计电费 1.2 元/度。充用电量：充电桩有效利用率按 8%估算。

表 2 本项目各年预计运营现金流入如下表单位：（万元）

年份	广告位出租现金流入	停车场停车费现金流入	充电服务费现金流入	现金流入合计
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	537.60	122.52	84.10	744.22
2027 年	3,225.60	735.11	504.58	4,465.29
2028 年	3,225.60	735.11	504.58	4,465.29
2029 年	3,225.60	735.11	504.58	4,465.29
2030 年	3,225.60	735.11	504.58	4,465.29
2031 年	3,225.60	735.11	504.58	4,465.29
2032 年	3,225.60	735.11	504.58	4,465.29
2033 年	3,225.60	735.11	504.58	4,465.29
2034 年	3,225.60	735.11	504.58	4,465.29
2035 年	3,225.60	735.11	504.58	4,465.29
2036 年	4,032.00	735.11	504.58	5,271.69
2037 年	4,032.00	735.11	504.58	5,271.69
2038 年	4,032.00	735.11	504.58	5,271.69
2039 年	4,032.00	735.11	504.58	5,271.69
2040 年	4,032.00	735.11	504.58	5,271.69
合计	49,728.00	10,414.06	7,148.22	67,290.28

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括外购原材料(燃动力费)、工资及福利费、修理费、其他费用等。

1、外购原材料(燃动力费)

本项目总装机功率 6000kW。购入单价基本电费 0.8 元/度，充用电量：充电桩有效利用率按 8%估算。

2、工资及福利费

该项目劳动定员按 20 人，年人均工资福利费按 8 万元/人/年，基于谨慎性原则，工资每年递增 3%。

3、修理费

该项目维修费按折旧费的 10% 计算。

4、其他费用

其他费用按营业收入的 1% 计取。

表 3 本项目各年预计运营现金流出如下表单位：（万元）

年份	外购原材料 (燃动力费)	工资及福利 费	修理费	其他费用	合计
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	168.19	26.67	32.90	7.44	235.20
2027 年	336.38	164.80	134.00	44.65	679.83
2028 年	336.38	169.80	134.00	44.65	684.83
2029 年	336.38	174.80	134.00	44.65	689.83
2030 年	336.38	180.00	134.00	44.65	695.03
2031 年	336.38	185.40	134.00	44.65	700.43
2032 年	336.38	191.00	134.00	44.65	706.03
2033 年	336.38	196.80	134.00	44.65	711.83
2034 年	336.38	202.80	134.00	44.65	717.83
2035 年	336.38	208.80	134.00	44.65	723.83
2036 年	336.38	215.00	134.00	52.72	738.10
2037 年	336.38	221.40	134.00	52.72	744.50
2038 年	336.38	228.00	134.00	52.72	751.10
2039 年	336.38	234.80	134.00	52.72	757.90
2040 年	336.38	241.80	134.00	52.72	764.90
合计	4,877.51	2,841.87	1,908.90	672.89	10,301.17

（三）项目税费现金流出预测

本项目相关税率：增值税税率 6%、9%、13%，附加税 12%（其中：城建税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%），所得税税率 25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

表 4 本项目相关税费估算表 单位：（万元）

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2024 年	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-
2026 年	-	-	-	-	-
2027 年	-	-	-	-	-
2028 年	142.55	-	-	-	142.55
2029 年	196.73	-	-	-	196.73
2030 年	195.43	-	-	-	195.43
2031 年	194.08	-	-	-	194.08
2032 年	192.68	-	-	-	192.68
2033 年	191.23	-	-	-	191.23
2034 年	189.73	-	-	-	189.73
2035 年	188.23	-	-	-	188.23
2036 年	369.73	-	-	-	369.73
2037 年	368.13	-	-	-	368.13
2038 年	366.48	-	-	-	366.48
2039 年	364.78	-	-	-	364.78
2040 年	385.34	-	-	-	385.34
合计	3,345.09	-	-	-	3,345.09

(四) 应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 5,100.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.5%，2025 年后续拟发行专项债券 24,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.5%，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 5 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	-	29,100.00		29,100.00	3.50%	89.25	89.25
2026 年	29,100.00			29,100.00	3.50%	1,018.50	1,018.50

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
2027 年	29,100.00			29,100.00	3.50%	1,018.50	1,018.50
2028 年	29,100.00			29,100.00	3.50%	1,018.50	1,018.50
2029 年	29,100.00			29,100.00	3.50%	1,018.50	1,018.50
2030 年	29,100.00			29,100.00	3.50%	1,018.50	1,018.50
2031 年	29,100.00			29,100.00	3.50%	1,018.50	1,018.50
2032 年	29,100.00			29,100.00	3.50%	1,018.50	1,018.50
2033 年	29,100.00			29,100.00	3.50%	1,018.50	1,018.50
2034 年	29,100.00			29,100.00	3.50%	1,018.50	1,018.50
2035 年	29,100.00			29,100.00	3.50%	1,018.50	1,018.50
2036 年	29,100.00			29,100.00	3.50%	1,018.50	1,018.50
2037 年	29,100.00			29,100.00	3.50%	1,018.50	1,018.50
2038 年	29,100.00			29,100.00	3.50%	1,018.50	1,018.50
2039 年	29,100.00			29,100.00	3.50%	1,018.50	1,018.50
2040 年	29,100.00		29,100.00	-	3.50%	929.25	30,029.25
合计		29,100.00	29,100.00			15,277.50	44,377.50

(五) 项目资金平衡测算表

表 6 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	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	67,290.28	-	744.22	4,465.29	4,465.29	4,465.29	4,465.29	4,465.29	4,465.29
经营活动支出	B	10,301.17	-	235.20	679.83	684.83	689.83	695.03	700.43	706.03
支付的各项税费	C	3,345.09	-	-	-	142.55	196.73	195.43	194.08	192.68
经营活动现金净流量	D=A-B-C	53,644.02	-	509.02	3,785.46	3,637.91	3,578.73	3,574.83	3,570.78	3,566.58
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	57,092.25	41,944.08	15,148.17				-	-	-
流动资金支出	F	-								
投资活动现金净流量	G=E-F	-57,092.25	-41,944.08	-15,148.17	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-								
资本金 (自有资金)	H	29,100.00	12,933.33	16,166.67	-	-	-			
专项债券	I	29,100.00	29,100.00	-	-	-	-			
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	29,100.00	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	15,277.50	89.25	1,018.50	1,018.50	1,018.50	1,018.50	1,018.50	1,018.50	1,018.50
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	13,822.50	41,944.08	15,148.17	-1,018.50	-1,018.50	-1,018.50	-1,018.50	-1,018.50	-1,018.50
四、期初现金	P		-	-	509.02	3,275.98	5,895.39	8,455.62	11,011.96	13,564.24
期内现金变动	Q=D+G+O	10,374.27	-	509.02	2,766.96	2,619.41	2,560.23	2,556.33	2,552.28	2,548.08
五、期末现金	R=P+Q		-	509.02	3,275.98	5,895.39	8,455.62	11,011.96	13,564.24	16,112.32

(续表)

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	4,465.29	4,465.29	4,465.29	5,271.69	5,271.69	5,271.69	5,271.69	5,271.69
经营活动支出	B	711.83	717.83	723.83	738.10	744.50	751.10	757.90	764.90
支付的各项税费	C	191.23	189.73	188.23	369.73	368.13	366.48	364.78	385.34
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,562.23	3,557.73	3,553.23	4,163.86	4,159.06	4,154.11	4,149.01	4,121.45
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	-	-	-	-	-	-	-	29,100.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,018.50	1,018.50	1,018.50	1,018.50	1,018.50	1,018.50	1,018.50	929.25
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	-1,018.50	-1,018.50	-1,018.50	-1,018.50	-1,018.50	-1,018.50	-1,018.50	-30,029.25
四、期初现金	P	16,112.32	18,656.05	21,195.29	23,730.02	26,875.38	30,015.94	33,151.56	36,282.07
期内现金变动	Q=D+G+O	2,543.73	2,539.23	2,534.73	3,145.36	3,140.56	3,135.61	3,130.51	-25,907.80
五、期末现金	R=P+Q	18,656.05	21,195.29	23,730.02	26,875.38	30,015.94	33,151.56	36,282.07	10,374.27

（六）本息覆盖倍数

表 7 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	5,100.00	2,677.50	7,777.50	53,644.02
已发行债券				
后续拟发行债券	24,000.00	12,600.00	36,600.00	
银行贷款				
融资合计	29,100.00	15,277.50	44,377.50	
覆盖倍数	1.21			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 53,644.02 万元，融资本息合计 44,377.50 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，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。

(本页无正文)

中准会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所



中国·济南

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年六月十四日

主题词：专项评价报告



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码

9137010008400119X3

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、信息、监管更多应用服务。



名称
类型
经营范围

中准会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所

特殊普通合伙企业分支机构

负责人 申友良

成立日期 2013 年 11 月 21 日

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，承办会计咨询、会计服务（凭许可证经营）。（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）

经营场所

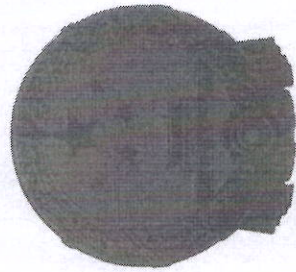
山东省济南市历下区华能路38号汇源大厦2416

中准会计师事务所（特殊普通合伙）
山东分所审计报告附件专用章



登记机关

2023 年 09 月 26 日



会计师事务所分所 执业证书

名称：中准会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所

负责人：申友良

经营场所：山东省济南市历下区华能路38号源大厦2416

分所执业证书编号：110001703701

批准执业文号：鲁财会[2008]57号

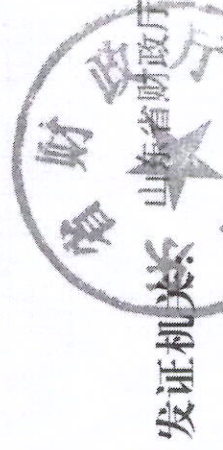
批准执业日期：2008年12月03日

证书序号：5004567

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》。

中准会计师事务所（特殊普通合伙）
山东分所审计报告附件专用章



二〇〇八年十二月二十五日

中华人民共和国财政部制