

2025 年山东省政府专项债券（十七期）
济南市市本级港兴路智慧停车场（一期）
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2025]E6076 号

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年四月十四日



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

港兴路智慧停车场（一期）

2、立项单位

本项目的立项单位为济南公共交通集团有限公司，企业类型：国有独资。

济南公共交通集团有限公司成立于 1991 年 5 月 4 日，统一社会信用代码：913701001631425643，注册资本：17700 万人民币，注册地址：济南市历下区解放路 18 号，经营范围：许可项目：城市公共交通；巡游出租汽车经营服务；道路旅客运输经营；建设工程施工【分支机构经营】；燃气经营【分支机构经营】；烟草制品零售【分支机构经营】；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；道路危险货物运输；发电业务、输电业务、供（配）电业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：日用百货销售；日用品销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；艺术品代理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；文具用品零售；玩具、动漫及游艺用品销售；办公用品销售；食品销售（仅销售预包装





装食品)【分支机构经营】；园林绿化工程施工【分支机构经营】；计算机软硬件及外围设备制造【分支机构经营】；物业管理【分支机构经营】；机动车充电销售【分支机构经营】；集中式快速充电站【分支机构经营】；电动汽车充电基础设施运营【分支机构经营】；机动车修理和维护【分支机构经营】；洗车服务【分支机构经营】；汽车拖车、求援、清障服务【分支机构经营】；住房租赁【分支机构经营】；非居住房地产租赁【分支机构经营】；广告发布【分支机构经营】；智能车载设备销售【分支机构经营】；规划设计管理【分支机构经营】；信息系统集成服务【分支机构经营】；个人商务服务【分支机构经营】；社会经济咨询服务【分支机构经营】；电子产品销售【分支机构经营】；家用电器销售【分支机构经营】；电子元器件零售【分支机构经营】；建筑材料销售【分支机构经营】；劳动保护用品销售【分支机构经营】；金属材料销售【分支机构经营】；建筑装饰材料销售【分支机构经营】；机械设备销售【分支机构经营】；通讯设备销售【分支机构经营】；办公设备耗材销售【分支机构经营】；金属制品销售【分支机构经营】；洗染服务【分支机构经营】；计算机及办公设备维修【分支机构经营】；金属结构制造【分支机构经营】；平面设计【分支机构经营】；图文设计制作【分支机构经营】；打字复印【分支机构经营】；会议及展览服务【分支机构经营】；专业设计





服务【分支机构经营】；企业形象策划【分支机构经营】；广告制作【分支机构经营】；摄影扩印服务【分支机构经营】；摄像及视频制作服务【分支机构经营】；广告设计、代理【分支机构经营】；办公服务【分支机构经营】；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）【分支机构经营】。（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）。

3、项目规划审批

2022年3月8日，本项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2203-370171-04-01-483999。

2023年4月21日，港兴路智慧停车场取得《建设用地规划许可证》（地字第370101202300082号）。

2023年11月10日，港兴路智慧停车场取得《建设工程规划许可证》（建字第370101202300770号）。

2024年3月6日，港兴路智慧停车场（公交综合立体停车楼、倒班楼）取得《建筑工程施工许可证》（编号：370199202403060101(2024012)）。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于济南高新区章锦片区，港兴一路与B11路交叉口东北角，东至A2路南延，西至港兴一路，南至B11路，北至齐梦逸园南侧规划路，项目规划建设用地面积31556平方米





(合 47.3 亩),其中一期规划建设用地面积 26503 平方米(合 39.8 亩),主要建设立体综合停车楼一栋,总建筑面积 61850 平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 3 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、发行专项债券及银行融资等方式。其中,项目单位自有资金 11,698.48 万元,本期拟发行专项债券 10,000.00 万元,拟银行融资 29,081.00 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	50,779.48	100.00%	
一、资本金	11,698.48	23.04%	
(一) 自有资金	11,698.48	23.04%	
(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)	39,081.00	76.96%	
(一) 已发行专项债券			
(二) 本期拟发行专项债券	10,000.00	19.69%	
(三) 后续拟发行专项债券			





资金来源	金额（万元）	占比	备注
（四）银行融资	29,081.00	57.27%	

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充电桩服务现金流入、广告费现金流入、车位出租现金流入及其他现金流入。

1、充电桩服务现金流入

充电桩服务费按照市场行情计取，按 1 元/度计算，本项目停车场拟设置充电桩 205 个，每个充电桩每天充电量 100 度，不考虑价格上浮。运营期第一年负荷率 80%，每年涨 5%，涨至 95%后保持稳定。

2、广告费现金流入

广告费有停车场内广告，停车场的总层数为 4 层，按 80 幅/层，200 元/每幅每周计算，每年按 52 周计算；户外楼体商业广告，按 6 元/m².月计算，每年可用于商业展示的广告位面积按 600 m²计，不考虑价格上浮。运营期第一年负荷率 80%，每年涨 5%，涨至 95%后保持稳定。

3、车位出租现金流入

项目车位拟全部出租，出租车位数 1890 辆，参照周边地区类似项目出租价格，确定本项目车位市场的出租价格为 4





元/小时，白天停车按 10 小时计算，夜间停车一次性收费 10 元，不考虑价格上浮。运营期第一年负荷率 80%，每年涨 5%，涨至 95%后保持稳定。

4、其他现金流入

其他收入主要包括物业费。根据市场行情，本项目物业费暂按 1.5 元/m².月计算。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括工资及福利费、修理维护费及耗电成本。

1、工资及福利费

项目劳动定员为 10 人，按 60000 元/人年计，福利费按照工资薪金总额的 14%计算，员工年工资及福利费用为 68.4 万元，每五年上浮 15%。

2、修理维护费

项目年修理费按固定资产折旧费的 5%计取，每五年上浮 15%。

3、耗电成本

充电桩耗电成本按照市场行情计取，按 0.6 元/度计算，本项目停车场拟设置充电桩 205 个，每个充电桩每天充电量 100 度，每五年上浮 15%。

（三）应付本息情况





1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 10,000.00 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		10,000.00		10,000.00	4.50%	225.00	225.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2041 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2042 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2043 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00





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
2044 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2045 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2046 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2047 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2048 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2049 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2050 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2051 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2052 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2053 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2054 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2055 年	10,000.00		10,000.00		4.50%	225.00	10,225.00
合计		10,000.00	10,000.00			13,500.00	23,500.00

2、银行借款

拟银行借款 29,081.00 万元，假设利率为 4.90%，银行借款还本付息情况如下。

表 3 银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存 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		8,000.00		8,000.00	4.90%	196.00	196.00
2026 年	8,000.00	21,081.00		29,081.00	4.90%	908.48	908.48
2027 年	29,081.00			29,081.00	4.90%	1,424.97	1,424.97
2028 年	29,081.00			29,081.00	4.90%	1,424.97	1,424.97
2029 年	29,081.00			29,081.00	4.90%	1,424.97	1,424.97
2030 年	29,081.00			29,081.00	4.90%	1,424.97	1,424.97





借款存 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
2031 年	29,081.00		3,000.00	26,081.00	4.90%	1,351.47	4,351.47
2032 年	26,081.00		3,000.00	23,081.00	4.90%	1,204.47	4,204.47
2033 年	23,081.00		3,000.00	20,081.00	4.90%	1,057.47	4,057.47
2034 年	20,081.00		3,000.00	17,081.00	4.90%	910.47	3,910.47
2035 年	17,081.00		3,000.00	14,081.00	4.90%	763.47	3,763.47
2036 年	14,081.00		3,500.00	10,581.00	4.90%	604.22	4,104.22
2037 年	10,581.00		3,500.00	7,081.00	4.90%	432.72	3,932.72
2038 年	7,081.00		3,500.00	3,581.00	4.90%	261.22	3,761.22
2039 年	3,581.00		3,581.00	0.00	4.90%	87.73	3,668.73
合计		29,081.00	29,081.00			13,477.60	42,558.60

(四) 项目资金平衡测算表





表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2024 年	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	125,899.46	-	-	626.42	3,965.75	4,192.50	4,419.22
经营活动支出	B	24,118.26	-	-	84.82	530.41	552.86	575.30
支付的各项税费	C	13,284.11	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	88,497.09	-	-	541.60	3,435.34	3,639.64	3,843.92
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	49,000.00	4,000.00	21,778.00	23,222.00	-	-	
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-49,000.00	-4,000.00	-21,778.00	-23,222.00	-	-	
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金（自有资金）	H	11,698.48	4,000.00	4,199.00	3,499.48	-	-	
专项债券	I	10,000.00	-	10,000.00	-	-	-	
银行借款	J	29,081.00	-	8,000.00	21,081.00	-	-	
偿还债券本金	K	10,000.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	29,081.00	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	13,500.00	-	225.00	450.00	450.00	450.00	450.00
支付银行借款利息	N	13,477.60	-	196.00	908.48	1,424.97	1,424.97	1,424.97
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-15,279.11	4,000.00	21,778.00	23,222.00	-1,874.97	-1,874.97	-1,874.97
四、期初现金	P		-	-	-	541.60	2,101.97	3,866.64
期内现金变动	Q=D+G+O	24,217.97	-	-	541.60	1,560.37	1,764.67	1,968.95
五、期末现金	R=P+Q	24,217.97	-	-	541.60	2,101.97	3,866.64	5,835.59





(续) 表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	A	4,419.22	4,419.22	4,419.22	4,419.22	4,419.22	4,419.22	4,419.22	4,419.22	4,419.22
经营活动支出	B	575.30	661.60	661.60	661.60	661.60	661.60	758.41	758.41	758.41
支付的各项税费	C	-	-	-	-	115.51	152.26	168.29	211.16	254.04
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,843.92	3,757.62	3,757.62	3,757.62	3,642.11	3,605.36	3,492.52	3,449.65	3,406.77
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	-	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
支付债券利息	M	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
支付银行借款利息	N	1,424.97	1,351.47	1,204.47	1,057.47	910.47	763.47	604.22	432.72	261.22
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,874.97	-4,801.47	-4,654.47	-4,507.47	-4,360.47	-4,213.47	-4,554.22	-4,382.72	-4,211.22
四、期初现金	P	5,835.59	7,804.54	6,760.70	5,863.85	5,114.00	4,395.64	3,787.53	2,725.83	1,792.76
期内现金变动	Q=D+G+O	1,968.95	-1,043.85	-896.85	-749.85	-718.36	-608.11	-1,061.70	-933.07	-804.45
五、期末现金	R=P+Q	7,804.54	6,760.70	5,863.85	5,114.00	4,395.64	3,787.53	2,725.83	1,792.76	988.31





(续) 表 4 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	4,419.22	4,419.22	4,419.22	4,419.22	4,419.22	4,419.22	4,419.22	4,419.22	4,419.22
经营活动支出	758.41	758.41	873.22	873.22	873.22	873.22	873.22	1,006.70	1,006.70
支付的各项税费	341.75	592.70	562.87	562.87	562.87	562.87	562.87	930.22	930.22
经营活动现金净流量	3,319.06	3,068.11	2,983.13	2,983.13	2,983.13	2,983.13	2,983.13	2,482.30	2,482.30
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	3,581.00	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
支付银行借款利息	87.73	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-4,118.73	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00
四、期初现金	988.31	188.63	2,806.74	5,339.87	7,873.00	10,406.13	12,939.25	15,472.38	17,504.68
期内现金变动	-799.68	2,618.11	2,533.13	2,533.13	2,533.13	2,533.13	2,533.13	2,032.30	2,032.30
五、期末现金	188.63	2,806.74	5,339.87	7,873.00	10,406.13	12,939.25	15,472.38	17,504.68	19,536.98





(续) 表 4 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	4,419.22	4,419.22	4,419.22	4,419.22	4,419.22	4,419.22	4,419.22	2,215.07
经营活动支出	1,006.70	1,006.70	1,006.70	1,159.53	1,159.53	1,159.53	1,159.53	661.80
支付的各项税费	930.22	930.22	930.22	890.52	890.52	890.52	890.52	420.87
经营活动现金净流量	2,482.30	2,482.30	2,482.30	2,369.17	2,369.17	2,369.17	2,369.17	1,132.40
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	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	225.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-10,225.00
四、期初现金	19,536.98	21,569.28	23,601.58	25,633.88	27,553.06	29,472.23	31,391.40	33,310.58
期内现金变动	2,032.30	2,032.30	2,032.30	1,919.17	1,919.17	1,919.17	1,919.17	-9,092.60
五、期末现金	21,569.28	23,601.58	25,633.88	27,553.06	29,472.23	31,391.40	33,310.58	24,217.97





（五）本息覆盖倍数

表 5 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	10,000.00	13,500.00	23,500.00	88,497.09
银行贷款	29,081.00	13,477.60	42,558.60	
融资合计	39,081.00	26,977.60	66,058.60	
覆盖倍数				1.34

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 88,497.09 万元，融资本息合计 66,058.60 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.34。

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。





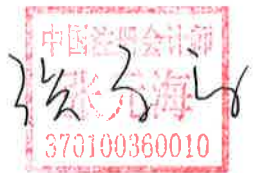
(此页无正文，为苏公 W[2025]E6076 号专项报告签字盖章页)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 4 月 14 日





营业执照

(副本)

编号 320200666202201200028

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
91320200078269333C (1/1)

名称 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张彩斌

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；基本建设设计审计；会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其他经营活动。(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)

成立日期 2013年09月18日

合伙期限 2013年09月18日至*****

主要经营场所 无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室



登记机关



2022

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