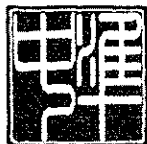


2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项
债券（四期）——2023 年山东省政府专项债券（五期）

潍坊市高新区停车场一期项目

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）

Zhongzhun Certified Public Accountants

(电话)TEL: (0531)55556014

(邮编)POSTCODE: 250100

(地址)ADDRESS: 山东省济南市历下区华能路 38 号汇源大厦 1909-1



中准会计师事务所（特殊普通合伙）
Zhongzhun Certified Public Accountants

2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项
债券（四期）——2023 年山东省政府专项债券（五期）
潍坊市高新区停车场一期项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告

中准鲁咨字[2023]022 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

潍坊市高新区停车场一期项目

2、立项单位

潍坊高新区国有资本运营管理有限公司

潍坊高新区国有资本运营管理有限公司，成立于 2016 年，位于山东省潍坊市高新区清池街道府东社区健康东街以北、潍安路以西创新大厦 1507 室，是一家以从事金融业为主的企业。法人代表：王建利，企业注册资本 10000 万人民币，实缴资本 10000 万人民币。是一家由潍坊高新技术产业开发区国有资产管理局全资设立的国有独资公司。

3、项目规划审批

2020 年 10 月 26 日，本项目在山东省建设项目备案登记，项目代码 2020-370791-54-02-118868，项目总投资 49,110.00 万元。

4、项目规模与主要建设内容

本项目规划在高新区辖区内新建 3 处停车场，分别为 1 号（花园综合停车楼）、2 号（华怡街综合停车楼）、3 号（歌尔光电厂区综合停车楼），总占地面积 34510 平方米，总建筑面积约 77521 平方米，其中地上建筑面积 40100 平方米，地下建筑面积 37421 平方米。规划设计车位 1660 个。

5、项目建设期限

本项目于 2021 年 1 月开工建设，预计 2023 年 6 月工程竣工。

（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 13,110.00 万元，发行专项债券 36,000.00 万元，其中：已发行专项债券 19,500.00 万元，本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，后期拟发行专项债券 11,500.00 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	49,110.00	100.0%	
一、资本金	13,110.00	26.7%	
（一）自有资金	13,110.00	26.7%	
（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）	36,000.00	73.3%	
（一）已发行专项债券	19,500.00		
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	11,500.00		
（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车位出租收入。

本项目建设地上停车位 730 个，地下停车位 930 个，该项目停车服务收费实行市场调节价管理。该项目位于潍坊市，根据潍坊市停车服务收费相关规定，停车位收费标准拟定为：白天（7 点-19 点，共 12 小时），地上及地下停车位收费价格均按 4 元/车·小时，收费价格每年增长 3%；夜晚，地上和地下停车位收费价格按 16 元/车·夜，收费价格每年增长 3%，每年按照 365 天计算，经营期第一年按照 85%的出租率计算，

每年增长 5%，增值至 95%不在考虑增长。

表 2 本项目各年预计运营现金流入如下表 单位：(万元)

年份	地上停车场收入	地下停车场收入	现金流入合计
2021 年			
2022 年			
2023 年	724.75	923.31	1,648.06
2024 年	1,580.80	2,013.89	3,594.69
2025 年	1,718.68	2,189.55	3,908.23
2026 年	1,770.24	2,255.23	4,025.47
2027 年	1,823.35	2,322.89	4,146.24
2028 年	1,878.04	2,392.57	4,270.61
2029 年	1,934.39	2,464.35	4,398.74
2030 年	1,992.41	2,538.28	4,530.69
2031 年	2,052.19	2,614.43	4,666.62
2032 年	2,113.76	2,692.87	4,806.63
2033 年	2,177.16	2,773.65	4,950.81
2034 年	2,242.48	2,856.85	5,099.33
2035 年	2,309.76	2,942.56	5,252.32
2036 年	2,379.05	3,030.84	5,409.89
2037 年	2,450.41	3,121.77	5,572.18
2038 年	2,523.93	3,215.43	5,739.36
2039 年	2,599.65	3,311.88	5,911.53
2040 年	2,677.64	3,411.24	6,088.88
2041 年	2,757.97	3,513.57	6,271.54
2042 年	2,840.71	3,618.99	6,459.70
2043 年	1,462.96	1,863.77	3,326.73
合计	44,010.33	56,067.92	100,078.25

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括工资及福利费、修理费、其他费用等。

(1) 燃动力

本项目年用电量 56.0 万 kWh，电价 0.55 元/kWh，项目年

均燃动力费用为 31 万元，谨慎起见，以上费用每年考虑 3% 的上浮。

（2）修理费

本项目修理费用主要指在运营期内进行必要的修理所发生的费用，按折旧费用的 5% 计，年修理费用 90 万元，谨慎起见，以上费用每年考虑 3% 的上浮。

（3）其他费用

其他费用按照经营收入的 1% 计算，运营期第一年按照 32.96 万计算。

表 3 本项目各年预计运营现金流出如下表 单位：（万元）

年份	原辅材料及燃动力 费	修理费	工资福利及 其他费用	其费用	运营成本现金流出 合计
2021 年					
2022 年					
2023 年		15.50	45.00	16.48	76.98
2024 年		31.93	92.70	35.95	160.58
2025 年		32.89	95.48	39.08	167.45
2026 年		33.87	98.35	40.25	172.47
2027 年		34.89	101.30	41.46	177.65
2028 年		35.94	104.33	42.71	182.98
2029 年		37.02	107.46	43.99	188.47
2030 年		38.13	110.69	45.31	194.12
2031 年		39.27	114.01	46.67	199.95
2032 年		40.45	117.43	48.07	205.94
2033 年		41.66	120.95	49.51	212.12
2034 年		42.91	124.58	50.99	218.49
2035 年		44.20	128.32	52.52	225.04
2036 年		45.52	132.17	54.10	231.79
2037 年		46.89	136.13	55.72	238.75
2038 年		48.30	140.22	57.39	245.91

2039 年		49.75	144.42	59.12	253.28
2040 年		51.24	148.76	60.89	260.88
2041 年		52.78	153.22	62.72	268.71
2042 年		54.36	157.82	64.60	276.77
2043 年		27.99	81.28	33.27	142.54
合计		845.48	2,454.61	1,000.78	4,300.87

(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
2021 年					
2022 年					
2023 年					
2024 年					
2025 年					
2026 年					
2027 年					
2028 年					
2029 年					
2030 年	239.23				239.23
2031 年	207.60				207.60
2032 年	238.32				238.32
2033 年	269.95				269.95
2034 年	304.62	-69.62		-8.35	226.65
2035 年	323.54	418.36		50.20	792.10
2036 年	357.73	430.91		51.71	840.35
2037 年	392.95	443.83		53.26	890.04
2038 年	429.22	457.15		54.86	941.23
2039 年	466.58	470.86		56.50	993.95
2040 年	505.06	484.99		58.20	1,048.25

2041 年	603.05	499.54		59.94	1,162.53
2042 年	768.42	514.53		61.74	1,344.68
2043 年	405.23	264.98		31.80	702.01
合计	5,511.51	3,915.53		469.86	9,896.90

(四) 应付本息情况

1、专项债券

债券本金 36,000.00 万元，其中 2021 年 4 月已发行 12,000.00 万元，发行利率 3.89%，发行期限 20 年；2021 年 9 月已发行 7,500.00 万元，发行利率 3.53%，发行期限 20 年；2023 年 1 月本期发行金额 5,000.00 万元，2023 年后续拟发行专项债券 11,500.00 万元，发行期限为 20 年，假定本期及后期发行的专项债券年利率为 4.00%，发行期限为 20 年，还本付息计划如下表，还本付息方式为利息每半年支付一次，到期一次还本并支付最后一期利息）。

表 5 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

年度	已发行			计划发行			还本付息
	债券增加	债券归还	利息支付 (实际)	债券增加	债券归还	利息支付 (4.00%)	合计
2021 年	19,500.00		233.40				233.40
2022 年			731.55				731.55
2023 年			731.55	16,500.00		330.00	1,061.55
2024 年			731.55			660.00	1,391.55
2025 年			731.55			660.00	1,391.55
2026 年			731.55			660.00	1,391.55
2027 年			731.55			660.00	1,391.55
2028 年			731.55			660.00	1,391.55
2029 年			731.55			660.00	1,391.55
2030 年			731.55			660.00	1,391.55

年度	已发行			计划发行			还本付息
	债券增加	债券归还	利息支付 (实际)	债券增加	债券归还	利息支付 (4.00%)	合计
2031 年			731.55			660.00	1,391.55
2032 年			731.55			660.00	1,391.55
2033 年			731.55			660.00	1,391.55
2034 年			731.55			660.00	1,391.55
2035 年			731.55			660.00	1,391.55
2036 年			731.55			660.00	1,391.55
2037 年			731.55			660.00	1,391.55
2038 年			731.55			660.00	1,391.55
2039 年			731.55			660.00	1,391.55
2040 年			731.55			660.00	1,391.55
2041 年		19,500.00	498.15			660.00	20,658.15
2042 年						660.00	660.00
2043 年					16,500.00	330.00	16,830.00
合计	19,500.00	19,500.00	14,631.00	16,500.00	16,500.00	13,200.00	63,831.00

(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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	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			1,648.06	3,594.69	3,908.23	4,025.47	4,146.24	4,270.61	4,398.74	4,530.69	4,666.62	4,806.63
经营活动支出			76.98	160.58	167.45	172.47	177.65	182.98	188.47	194.12	199.95	205.94
支付的各项税费										239.23	207.60	238.32
经营活动现金净流量			1,571.08	3,434.11	3,740.78	3,853.00	3,968.59	4,087.63	4,210.27	4,097.34	4,259.07	4,362.37
二、投资活动产生的现金												
建设投资支出	24,510.60	4,512.45	18,060.45									
流动资金												
投资活动现金净流量	-24,510.60	-4,512.45	-18,060.45									
三、融资活动产生的现金												
资本金流入	5,244.00	5,244.00	2,622.00									
债券融资款	19,500.00		16,500.00									
银行借款												
偿还债券本金												
偿还银行借款本金												
支付债券利息	233.40	731.55	1,061.55	1,391.55	1,391.55	1,391.55	1,391.55	1,391.55	1,391.55	1,391.55	1,391.55	1,391.55
支付银行借款利息												
融资活动现金净流量	24,510.60	4,512.45	18,060.45	-1,391.55	-1,391.55	-1,391.55	-1,391.55	-1,391.55	-1,391.55	-1,391.55	-1,391.55	-1,391.55
四、期初现金				1,571.08	3,613.64	5,962.87	8,424.32	11,001.36	13,697.44	16,516.16	19,221.95	22,089.47
当年现金变动			1,571.08	2,042.56	2,349.23	2,461.45	2,577.04	2,696.08	2,818.72	2,705.79	2,867.52	2,970.82
五、期末现金			1,571.08	3,613.64	5,962.87	8,424.32	11,001.36	13,697.44	16,516.16	19,221.95	22,089.47	25,060.29

(续表)

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	4,950.81	5,099.33	5,252.32	5,409.89	5,572.18	5,739.36	5,911.53	6,088.88	6,271.54	6,459.70	3,326.73	100078.25
经营活动支出	212.12	218.49	225.04	231.79	238.75	245.91	253.28	260.88	268.71	276.77	142.54	4,300.87
支付的各项税费	269.95	226.65	792.10	840.35	890.04	941.23	993.95	1,048.25	1,162.53	1,344.68	702.01	9,896.90
经营活动现金净流量	4,468.74	4,654.19	4,235.18	4,337.75	4,443.39	4,552.22	4,664.30	4,779.74	4,840.30	4,838.25	2,482.18	85,880.48
二、投资活动产生的现金												
建设投资支出												47,083.50
流动资金												
投资活动现金净流量												-47,083.50
三、融资活动产生的现金												
资本金流入												13,110.00
债券融资款												36,000.00
银行借款												
偿还债券本金									19,500.00		16,500.00	36,000.00
偿还银行借款本金												
支付债券利息	1,391.55	1,391.55	1,391.55	1,391.55	1,391.55	1,391.55	1,391.55	1,391.55	1,158.15	660.00	330.00	27,831.00
支付银行借款利息												
融资活动现金净流量	-1,391.55	-1,391.55	-1,391.55	-1,391.55	-1,391.55	-1,391.55	-1,391.55	-1,391.55	-20,658.15	-660.00	-16,830.00	-14,721.00
四、期初现金	25,060.29	28,137.48	31,400.12	34,243.75	37,189.95	40,241.79	43,402.46	46,675.21	50,063.40	34,245.55	38,423.80	
当年现金变动	3,077.19	3,262.64	2,843.63	2,946.20	3,051.84	3,160.67	3,272.75	3,388.19	-15,817.85	4,178.25	-14,347.82	24,075.98
五、期末现金	28,137.48	31,400.12	34,243.75	37,189.95	40,241.79	43,402.46	46,675.21	50,063.40	34,245.55	38,423.80	24,075.98	

（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	5,000.00	4,000.00	9,000.00	85,880.48
已发行债券	19,500.00	14,631.00	34,131.00	
后续拟发行债券	11,500.00	9,200.00	20,700.00	
银行贷款				
融资合计	36,000.00	27,831.00	63,831.00	
覆盖倍数	1.35			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 85,880.48 万元，融资本息合计 63,831.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.35。

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，为 2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）——2023 年山东省政府专项债券（五期）潍坊市高新区停车场一期项目项目收益与融资平衡专项评价报告盖章页）

中准会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年一月十八日

主题词： 专项评价报告

地址：山东省济南市历下区华能路 38 号汇源大厦 1909-1

邮编：250100

电话：(0531)55556014

Add: Huiyuan Building, 38 Huaneng Road, Lixia District, Ji'nan, Shandong 1909-1 Postal code: 250100 Tel:0531-55556014



营业执照

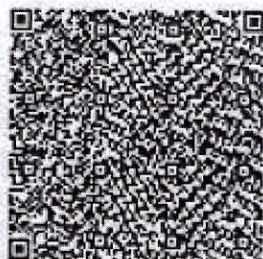
(副本)

1-1

统一社会信用代码 9137010008400119X3

名称 中准会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
营业场所 山东省济南市历下区华能路38号汇源大厦1909-1
负责人 申友良
成立日期 2013年11月21日
营业期限 2013年11月21日至 年 月 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)



登记机关



提示:1.每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;

2.《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

证书序号: 5000838

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》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、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变更的，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》。

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: 济南市历下区华能路38号
汇源大厦1909-1

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: 2008-12-03

发证机关:



2018

中华人民共和国财政部制

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

王霞 女 1970-03-03
山东德永会计师事务所有限公司
3701021970030303730

姓名 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.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

山东德永会计师事务所
2017年
注册会计师
年检合格专用章

2017年03月02日


年 月 日

中准会计师事务所(特殊普通合伙)
山东分所审计报告

年度检验登记
Annual Renewal Registration

王霞 女 1970-03-03
山东德永会计师事务所有限公司
3701021970030303730

姓名 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.



2016年03月03日

2011年度任职资格检查合格

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

王霞

2012年度任职资格检查合格

年 月 日