

2025年青岛市政府专项债券（十四期）  
八大峡广场地下停车场项目（二期）  
收益与融资自求平衡财务评价报告  
鲁大明财字[2025]第W029号



山东大明有限责任会计师事务所

2025年4月

## 目录

一、评价内容 .....	1
二、项目概况 .....	1
三、项目建设情况 .....	1
(一) 项目状况 .....	1
(二) 项目建设地点 .....	1
(三) 项目建设内容 .....	2
(四) 项目建设期限 .....	2
四、项目进展情况 .....	3
五、投资建设 .....	3
(一) 建设投资内容 .....	4
(二) 建设期利息费用 .....	4
(三) 债券发行费用 .....	4
(四) 动态总投资 .....	4
(五) 资金筹措 .....	4
六、项目收益与支出预测评价 .....	5
(一) 数据预测的前提假设 .....	5
(二) 评价依据 .....	6
(三) 收入预测评价 .....	7
(四) 资金支出预测评价 .....	9
七、项目收益与融资自求平衡性评价 .....	11
(一) 平衡方案现金流量测算 .....	11
(二) 还本付息保障倍数 .....	11
八、存在主要风险及建议 .....	13
(一) 风险分析 .....	13
(二) 风险控制措施 .....	13
九、总体评价结论 .....	14
十、使用限制 .....	14

## 评价说明

### 一、评价内容

基于《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号文），我们对八大峡广场地下停车场项目（二期）建设情况、投资情况、项目收益与支出预测情况、项目收益与融资自求平衡情况、主要风险及建议情况等内容进行评价。

### 二、项目概况

八大峡广场地下停车场项目（二期），工程概况如下：

（一）项目名称：八大峡广场地下停车场项目（二期）。

（二）项目单位：青岛海建投资有限公司。

（三）建设地点：位于市南区八大峡广场，西临西陵峡路，北临巫峡路。

（四）项目投资：项目建设总投资12,332.48万元，其中工程费12,226.08万元，项目建设期利息100.00万元，债券发行费用6.40万元。

### 三、项目建设情况

#### （一）项目状况

青岛市是国家沿海重要中心城市，国际性港口与滨海旅游度假城市，蓝色经济领军城市，国家历史文化名城。《青岛市国土空间总体规划（2021-2035）》提出，构建“一主、三副、两城”的都市区空间结构。随着汽车保有量的激增，停车难问题日益严重，占路停车成为主要解决方式，可利用空间有限，特别是西部老城区，道路拥挤、狭窄，建筑密集，

缺少可利用空间，停车缺口巨大。

本项目位于市南区八大峡广场北侧，北临巫峡路。用地周边为办公建筑，项目临近海滨风景区，夏季旅游人口密度较大，停车需求较大；现状停车位数量较少，且大多为沿街划线停靠，影响交通疏散，急需配套建设。

本项目的建设可以为周边办公提供必要的停车泊位，有效缓解区域的停车压力，使道路交通资源得以充分利用。项目的建设对完善市区停车基础设施具有重要意义，符合周边居民及各类业态工作人员的意愿。本项目已被列入《青岛市中心城区停车场专项规划修编》，符合上位政策及规划要求。本项目土石方已开工，主体工程即将开工，用款需求较急迫，急需专项债资金支持完成工程建设。

## （二）项目建设地点

项目位于市南区八大峡广场，西临西陵峡路，北临巫峡路。

## （三）项目建设内容

根据《关于批复八大峡广场地下停车场项目（二期）可行性研究报告（代项目建议书）的函》（南发改〔2023〕119号），新建地下停车场总建筑面积约12,111.68平方米，其中，地上建筑面积约515.84平方米，主要为配套服务设施、车库出入口、楼梯间等；地下建筑面积约11,595.84平方米，建设地下社会停车位共约300个；室外配套建设管网、标识、绿化、铺装等。

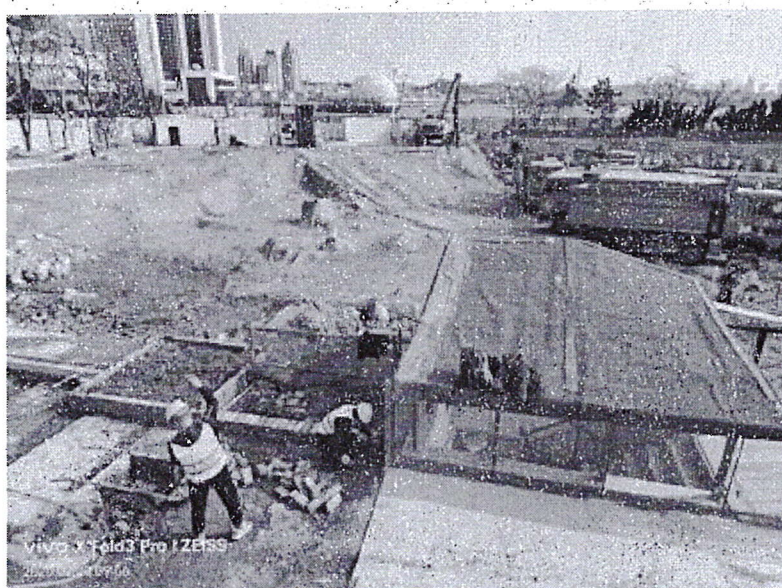
## （四）项目建设期限



本项目计划建设工期12个月，2024年11月开工建设，2025年11月竣工。

#### 四、项目进展情况

项目已取得可研批复，已办理土地证、建设工程用地规划许可证、绿化迁移手续、土石方施工许可证。项目已于2024年11月土石方开工建设，其中支护桩全部施工完成，绿化迁改完成，土方外运完成40%。预计2025年5月取得主体工程施工许可证。



#### 五、投资建设

根据可研批复：根据可研批复估算总投资为12,392.08万元，其中工程费9,434.38万元，工程建设其他费1,920.14万元，预备费871.56万元，建设期贷款利息为166.00万元。

项目资金来源为企业自筹、拟申请发行地方政府专项债券。

专项债券年利率按照2.5%估算。计算期利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息，偿债计划基本可行。

#### （一）建设投资内容

项目静态总投资包含工程费、工程建设其他费、预备费。本项目静态总投资为12,226.08万元。其中：建筑工程费9,434.38万元，工程建设其他费1,920.14万元，预备费871.56万元。

#### （二）建设期利息费用

项目计划发行专项债券资金8,000.00万元，共分1年发行，其中本期发行3,500.00万元，2025年内续发4,500.00万元。本期及后续计划发行债券利率从客观、谨慎角度出发，按2.5%测算。经测算，项目建设期利息约100.00万元。

#### （三）债券发行费用

债券发行费用按照发行额度的0.8‰测算，发行费用约6.40万元。

#### （四）动态总投资

项目动态总投资为以上三项费用，即建设投资、建设期利息和债券发行费用的总和，共12,332.48万元。详情见下表：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期
----	----	----	-----



			2024	2025
一	建设投资计划	100%	10%	90%
二	动态总投资	12332.48	1222.61	11109.87
1	建设投资	12226.08	1222.61	11003.47
2	建设期利息	100.00	0.00	100.00
3	债券发行费用	6.40	0.00	6.40
三	资金筹措	12332.48	1222.61	11109.87
1	资本金	4332.48	1222.61	3109.87
2	发行地方政府专项债券	8000.00	0.00	8000.00

### （五）资金筹措

项目资金来源为企业自筹、拟申请发行地方政府专项债券。其中，资本金约4,332.48万元，资本金比例35.13%，满足项目最低资本金比例20%要求；申请专项债券资金8,000.00万元。

本项目还本付息情况见附表1。

## 六、项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

### （一）数据预测的前提假设

1.预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值。

2.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；

3.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4.对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5.发行人预测的收入能够顺利执行；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

7.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

## （二）评价依据

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《中华人民共和国证券法》；

3.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

4.财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）；

5.财政部《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）；

6.《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；

7.《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；

8.《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；

9.《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）；

10.财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）；

11.《关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》（财预〔2021〕110号）；



12.财政部《关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）；

13.《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；

14.《青岛市人民政府办公厅关于加强地方政府专项债券管理工作的通知》（青政办发〔2025〕4号）；

15.《关于批复八大峡广场地下停车场项目（二期）可行性研究报告（代项目建议书）的函》（南发改〔2023〕119号）；

16.项目土地证、规划许可等手续证明；

17.其他相关文件。

### （三）收入预测评价

项目主要收入来源包含车位出租收入、充电桩运营收入、广告费收入，计算期内总收入约16,141.36万元，各项收入如下：

#### （1）停车收入

参照《四区政府定价停车场收费改革方案》（青发改价格〔2023〕25号），本项目停车场位于三类区域，收费标准如下表所示：

白天收入：参考青岛市三类收费停车场收费标准，日间车位出租价格为2元/小时\*个，日间使用时间11小时，项目周边办公载体密集，出租率按90%。

四区政府定价（政府指导价）停车场收费标准

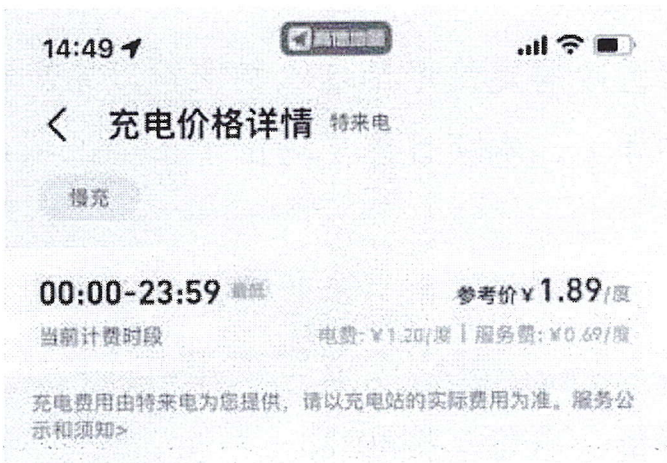
区域类别	日间（7:30-18:30）					夜间（18:30 至次日 7:30）			计月收费	
	公共停车场		道路泊位		收费上限 （元/日间）	道路泊位	公共停车场 （元/30 分钟）	收费上限 （元/夜间）	道路泊位 （元/月）	公共停车场 （元/月）
	地下、立体 （元/30 分钟）	地上 （元/30 分钟）	首小时内 （元/30 分钟）	首小时后 （元/30 分钟）						
一类	旺季	3	3.5	3.5	4	60	1	10	350	在同类道路泊位计月收费标准上最高上浮20%，下降不限
	淡季	1	1	1	1.5	15	1	5		
二类		1.5	2	2	2.5	30	1	10		
三类		1	1	1	1.5	10	1	5		

注：1.所有车辆均可免费停放15分钟；新能源汽车每日（连续24小时为一日）首次停放最长可减电2小时，不再同时享受15分钟减免优惠。停放超过免费时长的，扣除免费时长后计费。  
2.计时收费以30分钟为计费单位（不足30分钟的，按30分钟计算）；连续停放达到收费上限后，按上限标准计费。  
3.跨日间、夜间时段的，实行分段累加计费。如跨时段时长不足30分钟，跨时段部分按车辆入场时段的计费规则和收费标准计费，不重复计费。  
4.一类区域旺季为每年4月20日起至10月10日，淡季为每年10月11日起至次年4月19日。  
5.本附件所指的公共停车场是指在城市道路外，供社会公众停放机动车且纳入政府指导价管理的停车场，包括根据规划独立建设、建筑物配建的停车场。公共停车场经营单位可在政府指导价范围内自主制定收费标准，下降不限。  
6.以上为小型车单次收费标准，中型、大型车辆计时标准在同区域小型车收费标准基础上分别递增1元/30分钟、2元/30分钟，日间、夜间及计月收费上限分别为同区域小型车收费标准的1.5倍、2倍。车型分类按照国家标准执行。

停车收费车位数扣除充电车位后，剩余240个。综上，项目停车收入约3,468.96万元。

(2) 充电桩运营收入

本项目设置充电车位60个，参考当前同类项目市场价格，充电桩服务费按0.6元/度，充电桩按日均充电11小时；项目配备充电桩为快充，时均充电按60度考虑，使用率按50%。项目充电桩运营收入约8,672.40万元。

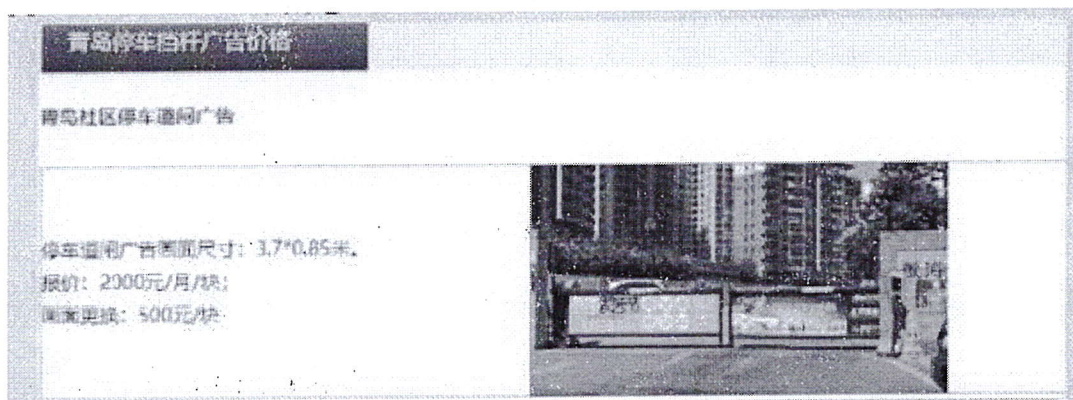




时段	最低	参考价	电费	服务费
00:00-07:00	最低	参考价 ¥1.39/度	¥0.85/度	¥0.54/度
07:00-09:00	最低	参考价 ¥1.39/度	¥0.85/度	¥0.54/度
09:00-10:00	最低	参考价 ¥1.39/度	¥0.85/度	¥0.54/度
10:00-11:00	最低	参考价 ¥1.39/度	¥0.85/度	¥0.54/度
11:00-12:00	最低	参考价 ¥1.39/度	¥0.85/度	¥0.54/度

### （3）广告收入

本项目设置广告位约100个。项目区域同类广告位收费约1500-2500元/月·个，本项目广告位按2.0万元/年·个，广告收入约4,000.00万元。



收入确认符合相关政策要求，同时对比本地区其他项目，收入确认相对合理。

### （四）资金支出预测评价

项目成本包括经营成本和相关税费。其中：

#### 1. 经营成本



项目经营成本主要包括人工成本、运营维护成本、充电设备更换成本等，债券存续期内共约950.02万元。

（1）人工成本应根据劳动定员计算。项目运营期人员配置包括管理人员、门卫、保洁等共4人，预测年平均工资5.0万元，年增长率2%，计算期共约485.95万元。

（2）运营维护成本按停车收入的3%测算，计算期共约224.07万元，基本合理。

（3）项目充电设备投资约240万元，在运营期第11年进行更换，成本240.00万元。

综上分析，成本列支没有漏项，费用预测基本合理有据。

## 2. 税费

### （1）增值税及附加

本项目增值税按照《营业税改征增值税试点有关事项的规定》《营业税改征增值税试点实施办法》等相关规定计算进项、销项税额，其中停车场收入按9%计算销项税额，充电桩收入按13%计算销项税，广告收入按6%计算销项税额，建设期进项税暂按总投资的9%计算增值税进项税，运营期进项税暂按经营成本（扣除职工薪酬）的6%计算增值税进项税。城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加按照增值税的7%、3%、2%计算。计算期内因销项税与进项税抵扣，无需缴纳增值税及附加税。

### （2）房产税

房产税率为12%，债券存续期内项目房产税共约381.90万元。



### （3）所得税

经计算，项目在债券存续期内利润总额约1,656.35万元，所得税率25%，所得税约414.09万元。

综上，项目专项收入中预测的出租率、价格、涨幅基本处于合理的水平，总体收入预测较为合理，可实现度较高。税金按照现行税法及税率进行测算，规范合理。

## 七、项目收益与融资自求平衡性评价

### （一）平衡方案现金流量测算

现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于0即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目资金流动进行测算项目计算期现金流量见附表5。

根据测算，报告预测期项目年度累计净现金流量大于0，能够实现自求平衡。项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

### （二）还本付息保障倍数

还本付息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的现金流是否充足，保障程度大小。本项目还本付息保障倍数计算见下表：

项目还本付息保障倍数计算表

单位：万元

年度	借贷本息支付			可用于偿还本息的收益
	期末本金	利息费用	还本付息合计	
2024年				
2025年	100.00	100.00		100.00
2026年	200.00	200.00	756.77	200.00
2027年	200.00	200.00	756.37	200.00

2028年	200.00	200.00	755.96	200.00
2029年	200.00	200.00	755.54	200.00
2030年	200.00	200.00	755.12	200.00
2031年	200.00	200.00	754.68	200.00
2032年	200.00	200.00	754.24	200.00
2033年	200.00	200.00	753.79	200.00
2034年	200.00	200.00	753.33	200.00
2035年	200.00	200.00	752.86	200.00
2036年	200.00	200.00	512.39	200.00
2037年	200.00	200.00	751.90	200.00
2038年	200.00	200.00	751.40	200.00
2039年	200.00	200.00	750.89	200.00
2040年	200.00	200.00	750.38	200.00
2041年	200.00	200.00	749.85	200.00
2042年	200.00	200.00	749.31	200.00
2043年	200.00	200.00	748.76	200.00
2044年	200.00	200.00	748.20	200.00
2045年	100.00	8,100.00	747.63	100.00
合计	4,000.00	12,000.00	14,809.44	4,000.00
还本付息保障倍数		1.23		

债券存续期间，考虑销量及单价等因素变动，会影响经营期净收益，从而影响到债券的还本付息能力，需对专项债券还本付息保障倍数进行压力测试。根据测算，在本项目实现预计经营收入时，项目债务还本付息保障倍数为1.23；在项目收入下降10%情况下，项目债务还本付息保障倍数为1.12；在项目经营成本上浮10%的情况下，项目债务还本付息保障倍数为1.23。综上所述，本项目还款能力良好，能够覆盖本项目的融资本息，项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试。

综上所述，本项目总体收益可完全覆盖对应融资本息，项目不能偿还对应融资本息的风险较低。

## 八、存在主要风险及建议

### （一）风险分析

#### 1.工程技术风险

本项目的工程风险主要包括施工场地稳定性、建筑设计方案深化及工程管理水平等。此外，项目的实施有一定的周期，涉及的环节也较多，在这期间如果出现一些人力不可抗拒的意外事件或某个环节出现问题以及宏观经济形势发生较大的变化，工程管理方法可能不适应不断变化的内外环境，将会大大影响项目的进展或收益。

#### 2.财务运营风险

项目停车收入未达到预期收益，停车收费次数、出租率达不到预期，收费标准增加达不到预期，相关成本增加等风险，进而影响到项目资金的平衡。

### （二）风险控制措施

#### 1.采取限额设计，加强方案技术经济论证。

为了把项目的资金风险降低到最小，要尽可能控制项目投资规模，在设计过程中，采取限额设计原则，要密切监控主要专业设计的系统构成并进行技术经济论证，将建设标准和投资能力作为项目技术设计评定的主要因素加以考虑。

#### 2.采取项目全过程管理，建立有效的项目监管和工作机制。

通过加强设计和施工单位招标管理，在设计和施工过程中明确责任，超前预测隐患，提前采取防范措施，保证工程的顺利进行。项目实施选聘优秀的项目管理机构进行项目建



设的全过程管理，建立对项目管理机构有效的监管和工作机制，这些措施能有效降低在建筑设计方案深化和工程管理水平方面的风险。

### 3.强化项目运营和财务管理。

加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

## 九、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

## 十、使用限制

（一）本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。

（二）本评价报告仅由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与会计师事务所及注册会计师无关。



- 附表：1.资金平衡估算表  
2.项目收入估算表  
3.项目成本估算表  
4.项目收益估算表  
5.资金平衡估算表

山东大明有限责任会计师事务所

2025年4月



