

# 報 告 書

## REPORT

---

2023 年山东省政府交通水利及市政产业  
园区发展专项债券（三期）——2023 年  
山东省政府专项债券（四期）  
临沂市兰陵县东城新区公共停车场  
项目收益与融资平衡专项评价报告

中天运[2023]咨字第 00003 号

二〇二三年一月十八日



中天运会计师事务所(特殊普通合伙)  
JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项  
债券（三期）——2023 年山东省政府专项债券（四期）  
临沂市兰陵县东城新区公共停车场  
项目收益与融资平衡专项评价报告

2023 年 1 月

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

兰陵县东城新区公共停车场。

##### 2、立项单位

项目立项单位名称：兰陵县公共住房经营有限公司；

法定代表人：时磊；

统一社会信用代码：91371324312630888Y；

注册资本：63,393.40 万人民币；

地址：山东省临沂市兰陵县卞庄街道惠民路 7 号；

经营范围：房地产开发、建造、销售，出租和管理自建商品房及配套设施，物业管理，物业服务，园林绿化，园林设计，负责全县保障性安居工程投资，经营、管理包括经济适用房、廉租住房、公租房、城中村、棚户区改造及限价房的项目投资，经营、管理承担城镇基础设施和重大项目建设，授权承担全县国有自然资源使用权及城市公共资源等国有资产（资源）的开发、运营及管理，负责政府授权、委托交办的管理事务及其他职能（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

(1) 2020 年 4 月 20 日，取得《关于兰陵县东城新区公共停车场可行性研究报告的批复》（兰陵审服投资许字〔2020〕1060 号），项目代码：2020-371324-78-01-027951；

(2) 2022 年 11 月 30 日，兰陵县自然资源和规划局出具《关于兰陵县东城新区公共停车场用地情况说明》（〔2022〕307 号）；

(3) 2022 年 12 月 6 日，兰陵县城乡规划编制研究中心出具《关于兰陵县乡村振兴产业高质量发展服务中心暨乡村振兴 5G+数智平台建设项目及兰陵县东城新区公共停车场选址的说明》（兰陵规编证〔2022〕191 号）；

(4) 2022 年 12 月 16 日，取得《建设项目环境影响登记表》，备案号：202237132400001155。

#### 4、项目规模与主要建设内容

本项目占地面积 35798 平方米，总建筑面积 37680 平方米，规划建设地下两层停车场，共设置停车位约 989 个。同时配套智慧停车软硬件系统及设备、停车场监控设施以及给排水、配电、消防等附属工程。

#### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 10 月至 2025 年 9 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、发行专项债券等方式。

本项目估算总投资 25,600.00 万元，其中，项目单位自有资金 10,600.00 万元，已发行专项债券 5,000.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 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	25,600.00	100.00%	
一、资本金	10,600.00	41.41%	
（一）自有资金	10,600.00	41.41%	
（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）	15,000.00	58.59%	
（一）已发行专项债券	5,000.00	19.53%	
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	39.06%	
（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，该项目预期产生的现金流入主要来源于停车费现金流入、广告费现金

流入等。

### 1、停车费现金流入

本项目共新建 989 个停车位，参照《临沂市城市机动车停放服务收费管理试行办法》（临政办发〔2010〕125 号）等规定，每个停车位平均收费 30 元/天，一年按 365 天计算，使用系数 0.8。

### 2、广告费现金流入

项目建成后预计可提供广告位 500 个，参照《2020 年兰陵县政府定价政府指导价经营服务性收费和涉企经营服务性收费目录》等规定，每个广告位平均收费 200 元/天，一年按 365 天计算。

基于谨慎考虑，运营第一年按满负荷运营的 60%测算，第二年按照 70%测算，第三年按照 90%测算，第四年及以后年度按照 90%测算。

## （二）项目成本预测

项目成本费用主要包括燃料动力费、人员经费、修理费、其他费用、各项税费等。

### 1、燃料动力费

本项目燃料及动力费主要能耗为电力、水，项目运营后预计每年运营用电 5.50 万 kWh，按照 0.80 元/kWh 计算；用水 1,780.00m<sup>3</sup>，按照 3.50 元/m<sup>3</sup>计算，考虑物价及通货膨胀，燃

料及动力费按每五年上涨 5% 计算。

## 2、人员经费

本项目运营预计新增工作人员 25 人，年工资按照 6 万元/人，根据国家有关规定，职工福利费按工资总额的 14% 计提。考虑物价及通货膨胀，人员经费按照每五年上涨 5% 计算。

## 3、修理费

本项目修理费拟按照固定资产额的 2% 计提。

## 4、其他费用

本项目其他费用为日常办公印刷材料、办公耗材、差旅费等，保洁、保安等费用，及其他临时性支出等。按照营业收入的 5% 计算，预测该项目发债期内比例保持不变。

## 5、各项税费

（1）增值税：停车费服务、广告费服务增值税率按收入的 9% 计算；

（2）城市维护建设税：按照应纳增值税额的 5% 计算；

（3）教育费附加：按照应纳增值税额的 3% 计算；

（4）地方教育费附加：按照应纳增值税额的 2% 计算；

（5）房产税：从租计征，按照租赁收入的 12% 计算；

（6）城镇土地使用税：按照 6.4 元/m<sup>2</sup> 计算，地下建筑用地暂按应征税款的 50% 征收城镇土地使用税；

（7）企业所得税：按照应纳税所得额的 25% 计算。

### （三）应付本息情况

#### 1、专项债券

本项目 2022 年 10 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 15 年，利率 2.99%。本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.00%，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 2-1 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
2022 年		5,000.00		5,000.00	2.99%		
2023 年	5,000.00			5,000.00	2.99%	149.50	149.50
2024 年	5,000.00			5,000.00	2.99%	149.50	149.50
2025 年	5,000.00			5,000.00	2.99%	149.50	149.50
2026 年	5,000.00			5,000.00	2.99%	149.50	149.50
2027 年	5,000.00			5,000.00	2.99%	149.50	149.50
2028 年	5,000.00			5,000.00	2.99%	149.50	149.50
2029 年	5,000.00			5,000.00	2.99%	149.50	149.50
2030 年	5,000.00			5,000.00	2.99%	149.50	149.50
2031 年	5,000.00			5,000.00	2.99%	149.50	149.50
2032 年	5,000.00			5,000.00	2.99%	149.50	149.50
2033 年	5,000.00			5,000.00	2.99%	149.50	149.50

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
2034 年	5,000.00			5,000.00	2.99%	149.50	149.50
2035 年	5,000.00			5,000.00	2.99%	149.50	149.50
2036 年	5,000.00			5,000.00	2.99%	149.50	149.50
2037 年	5,000.00		5,000.00		2.99%	149.50	5,149.50
合计		5,000.00	5,000.00			2,242.50	7,242.50

表 2-2 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
2023 年		10,000.00		10,000.00	4.00%	200.00	200.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00

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
2036 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2038 年	10,000.00		10,000.00		4.00%	200.00	10,200.00
合计		10,000.00	10,000.00			6,000.00	16,000.00

（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	2022 年	2023 年	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	48,450.07				683.02	3,161.45	3,613.09	4,064.73	4,064.73
经营活动支出	B	9,574.66				206.16	751.25	760.28	769.31	769.31
支付的各项税费	C	5,014.11				17.29	134.36	242.97	351.58	351.58
经营活动现金净流量	D=A-B-C	33,861.30				459.58	2,275.85	2,609.84	2,943.84	2,943.84
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	24,426.26	7,327.88	9,770.50	7,327.88					
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-24,426.26	-7,327.88	-9,770.50	-7,327.88					
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	10,600.00	3,180.00	1,060.00	6,360.00					
专项债券	I	15,000.00	5,000.00	10,000.00						
银行借款	J									
偿还债券本金	K	15,000.00								
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	8,242.50		349.50	549.50	549.50	549.50	549.50	549.50	549.50
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	2,357.50	8,180.00	10,710.50	5,810.50	-549.50	-549.50	-549.50	-549.50	-549.50
四、期初现金	P			852.12	1,792.12	274.74	184.82	1,911.16	3,971.51	6,365.84
期内现金变动	Q=D+G+O	11,792.54	852.12	940.00	-1,517.38	-89.92	1,726.35	2,060.34	2,394.34	2,394.34
五、期末现金	R=P+Q	11,792.54	852.12	1,792.12	274.74	184.82	1,911.16	3,971.51	6,365.84	8,760.18

(续) 表 3 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	4,064.73	4,064.73	4,064.73	4,064.73	4,064.73	4,064.73	4,064.73	4,064.73	345.22
经营活动支出	B	778.11	778.11	778.11	778.11	778.11	787.35	787.35	787.35	65.74
支付的各项税费	C	349.38	349.38	349.38	349.38	512.99	656.87	656.87	656.87	35.24
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,937.24	2,937.24	2,937.24	2,937.24	2,773.63	2,620.51	2,620.51	2,620.51	244.24
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								5,000.00	10,000.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	549.50	549.50	549.50	549.50	549.50	549.50	549.50	549.50	200.00
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	-549.50	-549.50	-549.50	-549.50	-549.50	-549.50	-549.50	-5,549.50	-10,200.00
四、期初现金	P	8,760.18	11,147.92	13,535.66	15,923.40	18,311.14	20,535.27	22,606.28	24,677.29	21,748.30
期内现金变动	Q=D+G+O	2,387.74	2,387.74	2,387.74	2,387.74	2,224.13	2,071.01	2,071.01	-2,928.99	-9,955.76
五、期末现金	R=P+Q	11,147.92	13,535.66	15,923.40	18,311.14	20,535.27	22,606.28	24,677.29	21,748.30	11,792.54

## （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	10,000.00	6,000.00	16,000.00	33,861.30
已发行债券	5,000.00	2,242.50	7,242.50	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	15,000.00	8,242.50	23,242.50	
覆盖倍数				1.46

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 33,861.30 万元，融资本息合计 23,242.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.46。

## 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《2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（三期）——2023 年山东省政府专项债券（四期）临沂市兰陵县东城新区公共停车场项目收益与融资平衡专项评价报告》【中天运[2023]咨字第 00003 号】之签章页。



中国注册会计师：

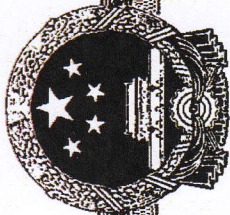
 

中国注册会计师：

中国·北京

二〇二三年一月十八日



此件仅供

使用

统一社会信用代码

91110102089661664J

# 营业执照

(副本)(11-1)



名称 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

负责人 刘红卫

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、增资、减资、清算、资产收购、出售、并购重组等事宜；对企业的内部控制制度、财务管理制度、税务管理制度、人力资源管理制度等提供咨询意见；法律、行政法规规定的其他业务。

成立日期 2013年12月13日

合伙期限 2013年12月13日至 长期

主要经营场所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701-704



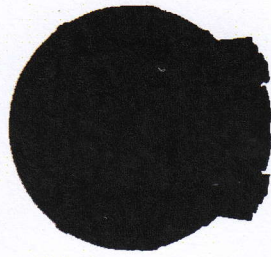
登记机关

2022年01月13日

国家企业信用信息公示系统网址: <https://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名称：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：刘红卫

主任会计师：

经营场所：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1701-704

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000204

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0079号

批准执业日期：2013年12月02日

此件仅供

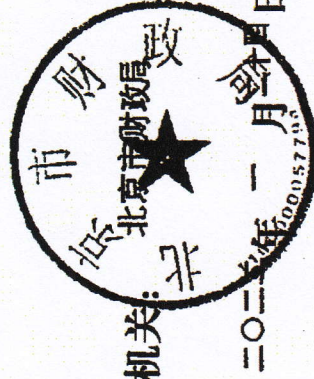
证书序号：0017145

说明

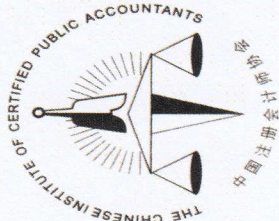


- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

使用



中华人民共和国财政部制



名	马晓红
Full name	
性	女
Sex	
出生日期	1969-03-16
Date of birth	
工作单位	中天运会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
Working unit	
身份证号码	372826690316002
Identity card No.	



证书编号: 371400020002  
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 02 月 24 日  
Date of Issuance

2015年 3月 18日  
/y /m /d



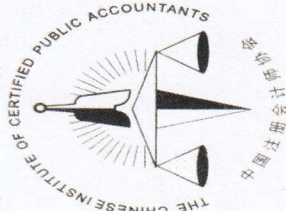
本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

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.

年 月 日  
/y /m /d

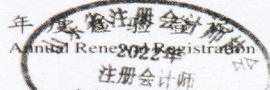
年 月 日  
/y /m /d



姓名 性别 出生日期 工作单位 身份证号码  
Full name Sex Date of birth Working unit Identity card No.  
胡兰欣 女 1971-07-17 中天运会计师事务所(特设普通合伙) 山东分所 372801740117082



证书编号: 370900010030  
No. of Certificate  
批准注册协会: 山东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2001 年 10 月 23 日  
Date of Issuance



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

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.

年 月 日  
/y /m /d

年 月 日  
/y /m /d