

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）

临沂市河东区北京路城市停车场项目

项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字〔2023〕第 080003 号

目 录	页 码
一、项目收益与融资平衡专项评价报告	1-14



和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

二〇二三年一月十八日

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）
临沂市河东区北京路城市停车场项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字〔2023〕第 080003 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

河东区北京路城市停车场项目

2、立项单位

项目立项单位：临沂东城建设投资集团有限公司

法定代表人：宋连运

注册资本：50,000 万元

统一社会信用代码：91371312MA3C15G12F

单位地址：山东省临沂市河东区九曲街道北京东路 1733 号东城金谷 15 号楼 A 座

经营范围：以自有资产对外投资；新农村建设；国有资产（资源）的投资、开发、运营及管理；经政府授权开展土地一级开发利用；参与实施全区土地（矿区）整理、城乡基础设施、公共事业、基础产业的投资建设、运营；市政、水利建设；产业园区、房地产、新动能产业开发、投资、经营(凭有效资质证经营)；农村土地综合整治；旧城、旧村、棚户区改造及保障性安居工程开发建设和物业管理；承担新城区、城镇基础设施

和重大项目建设；文化旅游项目投资、开发、建设、管理；健康养老产业及医药、医疗器械经营；物流服务；销售：沙石、建材、装饰材料；人才园区建设与运营服务；经政府授权的其他管理事务及职能。

3、项目规划审批

（1）立项手续：2022年6月6日，项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2206-371312-04-01-549564。

（2）土地手续：2022年6月6日，临沂市河东区自然资源局核发《关于河东区北京路城市停车场项目拟用地情况的复函》（临东自然资规函〔2022〕16号）。

（3）规划手续：2022年6月2日，临沂市河东区规划领导小组核发《关于河东区北京路城市停车场项目符合规划的说明》〔2022〕21号，项目符合河东区土地利用总体规划。

（4）环评手续：2022年10月10日，项目完成建设项目环境影响登记，备案号为202237131200000226。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于临沂市河东区北京东路与启航路交会东南角，总占地面积约70亩，地下建筑面积46,729.82平方米，地上铺装44,662.78平方米。主要建设内容为：地下停车场共规划建设停车位1,500个，配置新能源充电桩500个，其中直流快充桩400个，交流慢充桩100个；汽车充电箱、直流充电终端250A、直流充电终端125A、操作平台、汽车群充电运营系统Saas云服务专业版、新能源车牌自动识别智能道闸、监控平台建设、

施工、电缆、运输、场地平整等。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 1 月至 2024 年 12 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目总投资 43,554 万元，其中：静态投资 42,294 万元（建筑工程费用 25,365 万元，工程其他费用 14,705 万元，预备费用 2,204 万元），动态投资 1,260 万元（建设期利息）。

项目资金筹措包括项目单位自筹和发行专项债券。其中：项目单位自有资金 22,554 万元，本期拟发行专项债券融资 21,000 万元（其中 2,100 万元用作资本金）。

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	43,554.00	100%	
一、资本金	24,654.00	56.61%	
（一）自有资金	22,554.00	51.78%	
（二）专项债券	2,100.00	4.82%	
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券	2,100.00	4.82%	
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	18,900.00	43.39%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	18,900.00	43.39%	
（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位、充电桩及广告等收费。

1、停车位现金流入

停车位 1,500 个，根据《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)，15 分钟内免费；超过 15 分钟不足一小时按一小时计，每小时 1 元；一小时以外不足半小时按半小时计，每半小时 2 元。按照平均每个车位停车时间为 4 小时计算，平均每个车位收入为 $1+(4-1) \times 2 \times 2=13$ 元/天，年运营 365 天，则停车位年收入 711.75 万元。

2、充电桩现金流入

项目配置新能源充电桩停车位 500 个，其中直流快充桩 400 个，交流慢充桩 100 个。直流快充充电桩按平均功率 45kW，大约 2.4 小时可为电动汽车充满电，直流快充充电桩每天可充电 3 辆电动汽车，每天充电时间按 7 小时计算。交流慢充充电桩按平均功率 7kW，7 小时可为电动汽车充满电，交流慢充充电桩每天可充电 2 辆电动汽车，年均可提供充电量 4,956.7 万度，根据市场现状确定服务费单价为 0.45 元/度，达到满负荷后年充电桩收入为 2,230.52 万元。

3、广告服务现金流入

项目建成运营后，停车场系统道闸及出入口 LED 广告屏对外招商，参考临沂市河东区类似项目临沂人民广场、吾悦广

场、豪森国际广场等停车场道闸及出入口 LED 广告屏收费标准，道闸广告平均 16.8 万元/个·年，LED 广告屏平均 61 万元/个·年，出于谨慎考虑，本报告取值道闸广告 15 万元/个·年，LED 广告屏 55 万元/个·年进行广告费收入计算。

类似广告费用对比表

案例	位置	参考价格
临沂人民广场	兰山区	道闸广告 18 万元/个·年，LED 广告屏 65 万元/个·年
临沂吾悦广场	河东区	道闸广告 16.5 万元/个·年，LED 广告屏 60 万元/个·年
豪森国际广场	河东区	道闸广告 16 万元/个·年，LED 广告屏 58 万元/个·年
平均		道闸广告 16.8 万元/个·年，LED 广告屏 61 万元/个·年

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括人员经费、燃料动力费、其他费用、税费等。

1、人员经费

本项目职工 10 人，人均年工资及福利费约 8 万元，考虑通货膨胀等因素，以后每年增长 2%。

2、直接燃料及动力费

本项目所需水、电均按现行市场价格计算每年为 10.44 万元。

（1）水费：项目正常运营年用水量约为 730 立方米，项目按照 3.29 元/立方米计算，年水费用为 0.24 万元。

（2）电费：项目正常运营年用电量约为 12 万千瓦时，项目按照 0.85 元/千瓦时计算，年电费为 10.20 万元。

3、其他费用

其它费用包括办公耗材、维修等费用，按照收入总和的1%计算。

4、税金及附加

(1) 增值税：停车位增值税税率按 9%，充电桩充电增值税税率按照 13%，广告费增值税税率按照 6%；

(2) 房产税：按照租金收入的 12%计算；

(3) 城市维护建设税：按照应缴增值税的 7%计算；

(4) 教育费附加：按照应缴增值税的 3%计算；

(5) 地方教育费附加：按照应缴增值税的 2%计算；

(6) 水利建设基金：按照应缴增值税的 0.5%；

(7) 所得税：按利润总额 25%。

(三) 专项债券应付本息情况

项目本次拟发行专项债券 21,000 万元，假设年利率 4%，期限 20 年。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 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		21,000.00		21,000.00	4.00%	420.00	420.00
2024 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
2025 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
2026 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00

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
2027 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
2028 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
2029 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
2030 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
2031 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
2032 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
2033 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
2034 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
2035 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
2036 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
2037 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
2038 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
2039 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
2040 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
2041 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
2042 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
2043 年	21,000.00		21,000.00		4.00%	420.00	21,420.00
合计		21,000.00	21,000.00			16,800.00	37,800.00

(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	合计	2022 年 -2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	63,917.15		2,801.81	3,124.04	3,446.27

项目/年度	合计	2022 年 -2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
经营活动支出	2,602.38		118.46	123.28	128.13
支付的各项税费	4,267.96			39.32	118.66
经营活动现金净流量	57,046.81		2,683.35	2,961.44	3,199.48
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	42,294.00	42,294.00			
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-42,294.00	-42,294.00			
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	22,554.00	22,554.00			
资本金（专项债券）	2,100.00	2,100.00			
专项债券	18,900.00	18,900.00			
银行借款					
偿还债券本金	21,000.00				
偿还银行借款本金					
支付债券利息	16,800.00	1,260.00	840.00	840.00	840.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	5,754.00	42,294.00	-840.00	-840.00	-840.00
四、期初现金				1,843.35	3,964.79
期内现金变动	20,506.81		1,843.35	2,121.44	2,359.48
五、期末现金	20,506.81		1,843.35	3,964.79	6,324.27

(续)

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	3,502.27	3,502.27	3,502.27	3,502.27
经营活动支出	130.36	132.05	133.79	135.55
支付的各项税费	132.10	131.68	131.25	130.80
经营活动现金净流量	3,239.81	3,238.54	3,237.23	3,235.92

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
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）				
资本金（专项债券）				
专项债券				
银行借款				
偿还债券本金				
偿还银行借款本金				
支付债券利息	840.00	840.00	840.00	840.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00
四、期初现金	6,324.27	8,724.08	11,122.62	13,519.85
期内现金变动	2,399.81	2,398.54	2,397.23	2,395.92
五、期末现金	8,724.08	11,122.62	13,519.85	15,915.77

(续)

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	3,502.27	3,502.27	3,502.27	3,502.27
经营活动支出	137.35	139.19	141.07	142.98
支付的各项税费	130.35	129.89	129.43	128.95
经营活动现金净流量	3,234.57	3,233.19	3,231.77	3,230.34
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				

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
三、融资活动产生的现金				
资本金（自有资金）				
资本金（专项债券）				
专项债券				
银行借款				
偿还债券本金				
偿还银行借款本金				
支付债券利息	840.00	840.00	840.00	840.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00
四、期初现金	15,915.77	18,310.33	20,703.52	23,095.29
期内现金变动	2,394.57	2,393.19	2,391.77	2,390.34
五、期末现金	18,310.33	20,703.52	23,095.29	25,485.63

(续)

项目/年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	3,502.27	3,502.27	3,502.27	3,502.27
经营活动支出	144.93	146.92	148.95	151.02
支付的各项税费	297.93	415.59	415.09	414.57
经营活动现金净流量	3,059.41	2,939.76	2,938.23	2,936.68
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）				
资本金（专项债券）				
专项债券				

项目/年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
银行借款				
偿还债券本金				
偿还银行借款本金				
支付债券利息	840.00	840.00	840.00	840.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00
四、期初现金	25,485.63	27,705.04	29,804.80	31,903.03
期内现金变动	2,219.41	2,099.76	2,098.23	2,096.68
五、期末现金	27,705.04	29,804.80	31,903.03	33,999.72

(续)

项目/年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	3,502.27	3,502.27	3,502.27	2,010.98
经营活动支出	153.13	155.28	157.48	82.46
支付的各项税费	414.04	413.50	412.95	281.86
经营活动现金净流量	2,935.10	2,933.49	2,931.84	1,646.66
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）				
资本金（专项债券）				
专项债券				
银行借款				
偿还债券本金				21,000.00
偿还银行借款本金				
支付债券利息	840.00	840.00	840.00	420.00

项目/年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-840.00	-840.00	-840.00	-21,420.00
四、期初现金	33,999.72	36,094.82	38,188.30	40,280.15
期内现金变动	2,095.10	2,093.49	2,091.84	-19,773.34
五、期末现金	36,094.82	38,188.30	40,280.15	20,506.81

（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	21,000.00	16,800.00	37,800.00	57,046.81
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	21,000.00	16,800.00	37,800.00	
覆盖倍数				1.51

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 57,046.81 万元，融资本息合计 37,800 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.51。

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（四期）--2023 年山东省政府专项债券（五期）临沂市河东区北京路城市停车场项目收益与融资平衡专项评价报告》【和信咨字〔2023〕第 080003 号】的签章页。）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

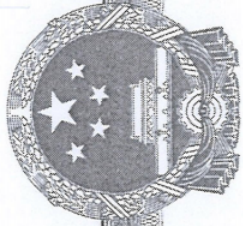


中国注册会计师：



山东·临沂

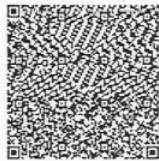
二〇二三年一月十八日



营业执照

统一社会信用代码
91371302MA3M0JU054

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、监
备案、许可、监
管信息



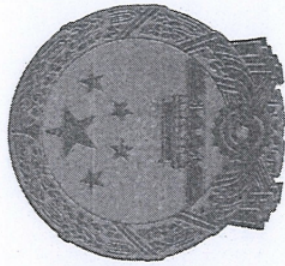
(副本)
1-1

名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所	成立日期	2018年06月14日
类型	特殊普通合伙分支机构	营业期限	2018年06月14日至 年 月 日
负责人	李兴全	营业场所	山东省临沂市兰山区南坊鲁商中心A3号楼402室

经营范围
审查企业财务报表、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、清算事宜的审计业务，出具审计报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。（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）



2020年01月02日



会计师事务所分所 执业证书



名称：和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 临沂分所

负责人：李兴全

经营场所：山东省临沂市兰山区南坊鲁商中心
A3号楼402室

分所执业证书编号：370100013708

批准执业文号：鲁财会〔2018〕36号

批准执业日期：2018年08月27日

证书序号：5000827

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》。

发证机关：山东省财政厅



2020年01月06日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 370900040039
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: 2003 年 5 月 26 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2020年
注册会计师
年检合格专用章

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

山东省注册会计师协会
2022年
注册会计师
年检合格专用章

年 月 日
/y /m /d



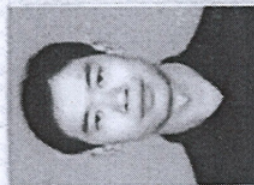
姓名 刘光 男
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1975-08-06
Date of birth

工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 临沂分所
Working unit

身份证号码 372801750806081
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

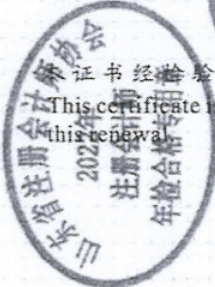
2021年

注册会计师

年检合格专用章

该证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal



证书编号:

No. of Certificate

370100010200

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

山东省注册会计师协会

发证日期:

Date of Issuance

2020

年

/y

07

月

/m

29

日

/d

年

/y

月

/m

日

/d



姓名 刘士丹

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1989-12-18

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普

Working unit 通合伙) 临沂分所

身份证号码

Identity card No 371326198912180421

