

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）

临沂市高新区龙腾路公共停车场项目

项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字〔2023〕第 080002 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）

## 临沂市高新区龙腾路公共停车场项目 项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字〔2023〕第 080002 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

临沂新科园区发展有限公司临沂高新区龙腾路公共停车场项目

##### 2、立项单位

项目立项单位: 临沂新科园区发展有限公司

法定代表人: 刘兴理

注册资本: 2,000 万元

统一社会信用代码: 91371300MA3TJ01Q16

单位地址: 山东省临沂市高新区科技创业园 A 座 327 室

经营范围: 许可项目: 房地产开发经营; 建设工程施工; 建设工程设计; 施工专业作业; 建设工程监理; 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: 园区管理服务; 工程管理服务; 规划设计管理; 工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理

除外); 园林绿化工程施工; 非居住房地产租赁; 住房租赁; 会议及展览服务; 市场营销策划; 企业管理; 企业管理咨询; 创业投资(限投资未上市企业); 物业管理; 科技中介服务; 知识产权服务(专利代理服务除外); 创业空间服务; 以自有资金从事投资活动; 以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动(须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动); 自有资金投资的资产管理服务; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 互联网销售(除销售需要许可的商品); 人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务); 停车场服务; 广告发布。

### 3、项目规划审批

(1) 立项手续: 2022 年 9 月 7 日, 项目完成山东省建设项目备案证明, 项目代码: 2209-371371-04-01-836836。

(2) 土地手续: 2022 年 6 月 6 日, 临沂高新技术产业开发区行政审批服务局关于临沂新科园区发展有限公司临沂高新区龙腾路公共停车场项目用地的预审意见, 文号: 临高行审投资字〔2022〕012 号。

(3) 环评手续: 2022 年 9 月 8 日, 临沂高新技术产业开发区行政审批服务局出具关于临沂新科园区发展有限公司临沂高新区龙腾路公共停车场项目环评手续情况的说明, 文号: 临高行审投资〔2022〕0908 号。

### 4、项目规模与主要建设内容

项目位于山东省临沂市高新区龙腾路与双月湖路交汇处,

总占地面积 80,000 平方米，建设地下建筑 20,000 平方米，其中地下停车场 17,025 平方米，561 个智慧停车泊位，配套用房 2,975 平方米及地下、地上相关附属设施，地上 559 个智慧停车位，配套建设 180 个充电桩（大巴车 30 个，机动车停车位 150 个）。

## 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 7 月至 2023 年 7 月。

### （二）投资估算与资金筹措方式

项目总投资 17,000 万元，其中：静态投资 17,000 万元（建筑工程费用 14,579.57 万元，工程其他费用 1,081.59 万元，预备费用 1,338.84 万元）。

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 8,900 万元，发行专项债券融资 8,100 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	17,000.00	100%	
一、资本金	8,900.00	52.35%	
（一）自有资金	8,900.00	52.35%	
（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）	8,100.00	47.65%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	8,100.00	47.65%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（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、广告租赁、建筑物租赁及物业管理等收费。

##### 1、停车位现金流入

停车位 1,120 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，每小时 2 元。按照平均每个车位停车时间为 8 小时计算，平均每个车位收费为 16 元/天，年运营 365 天。

##### 2、充电桩现金流入

本项目配备充电桩 180 个，每个充电功率按 30 千瓦计算，平均每个每天充电 6 小时，年运营 365 天，年充电约 1,182.6 万千瓦。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费为 532.17 万元。

##### 3、广告现金流入

本项目可在地下停车场、配套用房以及地上广场适当位置设置广告位作为收益点，本项目设置 100 块广告位，按照高新

区周边商业广告收费，预计广告位收费为 3,000 元/年/块，运营期间前三年广告收费 30 万元/年，以后按每三年上涨 5% 计算。

#### 4、建筑物租赁现金流入

本项目可出租面积共 2,975 平方米，全部出租。参考临沂市配套设施出租价格及高新区实际情况，谨慎考虑，运营前 3 年租赁价格标准为 30 元/平方米/月，以后按每三年上涨 5% 计算。运营期出租率按第一年 60%，第二年 80%，第三年及以后年度 95% 计算。

临沂市配套设施租赁价格参考

序号	项目地址	租金
1	兰山区南坊新区秀水雅苑	67 元/m <sup>2</sup> /月
2	河东区李公河九州超市旁	83.40 元/m <sup>2</sup> /月

#### 5. 物业管理费现金流入

本项目物业收费建筑面积共 2,975 平方米，参照临沂市目前市场价格，运营期间物业收费价格标准为 0.5 元/平方米·月，运营期间物业管理收费标准不变。

### （二）项目成本预测

项目成本费用主要包括人员经费、直接燃料动力费、其他费用、税金及附加等。

#### 1、人员经费

本项目职工 8 人，福利费按照 14% 计提，人均年薪酬总额为 5 万元，考虑通过膨胀等因素，以后每三年增长 5%。

## 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 21.31 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 3.85 元/立方米计算，年水费用为 0.28 万元。

(2) 电费：项目正常运营年用电量约为 24.74 万千瓦时，项目按照 0.85 元/千瓦时计算，年电费为 21.03 万元。

## 3、其他费用

其它费用包括办公耗材、维修费等费用，按照收费总和的 1%计算。

## 4、税金及附加

(1) 增值税：建筑物租赁收费、停车场收费增值税税率按 9%，充电桩充电增值税税率按照 13%，物业费、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 5%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 8,100 万元，假设期限 20 年，年利率 4%。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		8,100.00		8,100.00	4.00%	162.00	162.00
2024 年	8,100.00			8,100.00	4.00%	324.00	324.00
2025 年	8,100.00			8,100.00	4.00%	324.00	324.00
2026 年	8,100.00			8,100.00	4.00%	324.00	324.00
2027 年	8,100.00			8,100.00	4.00%	324.00	324.00
2028 年	8,100.00			8,100.00	4.00%	324.00	324.00
2029 年	8,100.00			8,100.00	4.00%	324.00	324.00
2030 年	8,100.00			8,100.00	4.00%	324.00	324.00
2031 年	8,100.00			8,100.00	4.00%	324.00	324.00
2032 年	8,100.00			8,100.00	4.00%	324.00	324.00
2033 年	8,100.00			8,100.00	4.00%	324.00	324.00
2034 年	8,100.00			8,100.00	4.00%	324.00	324.00
2035 年	8,100.00			8,100.00	4.00%	324.00	324.00
2036 年	8,100.00			8,100.00	4.00%	324.00	324.00
2037 年	8,100.00			8,100.00	4.00%	324.00	324.00
2038 年	8,100.00			8,100.00	4.00%	324.00	324.00
2039 年	8,100.00			8,100.00	4.00%	324.00	324.00
2040 年	8,100.00			8,100.00	4.00%	324.00	324.00
2041 年	8,100.00			8,100.00	4.00%	324.00	324.00
2042 年	8,100.00			8,100.00	4.00%	324.00	324.00

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
2043 年	8,100.00		8,100.00		4.00%	162.00	8,262.00
合计		8,100.00	8,100.00			6,480.00	14,580.00

#### (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 -2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	25,097.98	332.23	1,067.30	1,261.80	1,266.96
经营活动支出	1,531.77	25.60	68.62	73.93	73.98
支付的各项税费	1,577.14	3.21	10.42	29.49	31.23
经营活动现金净流量	21,989.07	303.42	988.26	1,158.38	1,161.75
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	17,000.00	17,000.00			
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-17,000.00	-17,000.00			
三、融资活动产生的现金					
资本金 (自有资金)	8,900.00	8,900.00			
专项债券	8,100.00	8,100.00			
银行借款					
偿还债券本金	8,100.00				
偿还银行借款本金					
支付债券利息	6,480.00	162.00	324.00	324.00	324.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	2,420.00	16,838.00	-324.00	-324.00	-324.00
四、期初现金			141.42	805.68	1,640.06
期内现金变动	7,409.07	141.42	664.26	834.38	837.75
五、期末现金	7,409.07	141.42	805.68	1,640.06	2,477.81

(续)

项目/年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	1,266.96	1,266.96	1,272.11	1,272.11	1,272.11
经营活动支出	73.98	75.98	76.03	76.03	76.03
支付的各项税费	31.23	30.73	32.47	32.47	32.47
经营活动现金净流量	1,161.75	1,160.25	1,163.61	1,163.61	1,163.61
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					
支付债券利息	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-324.00	-324.00	-324.00	-324.00	-324.00
四、期初现金	2,477.81	3,315.56	4,151.82	4,991.43	5,831.04
期内现金变动	837.75	836.25	839.61	839.61	839.61
五、期末现金	3,315.56	4,151.82	4,991.43	5,831.04	6,670.65

(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	1,278.30	1,278.30	1,278.30	1,284.49
经营活动支出	76.09	78.19	78.19	78.25
支付的各项税费	34.56	34.03	34.03	107.20

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
经营活动现金净流量	1,167.65	1,166.08	1,166.08	1,099.03
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				
支付债券利息	324.00	324.00	324.00	324.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-324.00	-324.00	-324.00	-324.00
四、期初现金	6,670.65	7,514.30	8,356.38	9,198.46
期内现金变动	843.65	842.08	842.08	775.03
五、期末现金	7,514.30	8,356.38	9,198.46	9,973.49

(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	1,284.49	1,284.49	1,292.38	1,294.08
经营活动支出	78.25	78.25	80.54	80.56
支付的各项税费	149.58	149.58	151.04	151.19
经营活动现金净流量	1,056.65	1,056.65	1,060.80	1,062.33
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	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
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				
支付债券利息	324.00	324.00	324.00	324.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-324.00	-324.00	-324.00	-324.00
四、期初现金	9,973.49	10,706.14	11,438.80	12,175.60
期内现金变动	732.65	732.65	736.80	738.33
五、期末现金	10,706.14	11,438.80	12,175.60	12,913.93

(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	1,295.78	1,303.68	1,305.38	639.77
经营活动支出	80.57	80.65	80.67	41.36
支付的各项税费	151.36	152.81	152.97	75.07
经营活动现金净流量	1,063.85	1,070.22	1,071.74	523.33
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				8,100.00

项目/年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
偿还银行借款本金				
支付债券利息	324.00	324.00	324.00	162.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-324.00	-324.00	-324.00	-8,262.00
四、期初现金	12,913.93	13,653.78	14,400.00	15,147.74
期内现金变动	739.85	746.22	747.74	-7,738.67
五、期末现金	13,653.78	14,400.00	15,147.74	7,409.07

### （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	8,100.00	6,480.00	14,580.00	21,989.07
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	8,100.00	6,480.00	14,580.00	
覆盖倍数				1.51

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 21,989.07 万元，融资本息合计 14,580 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）临沂市高新区龙腾路公共停车场项目收益与融资平衡专项评价报告》【和信咨字〔2023〕第 080002 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：

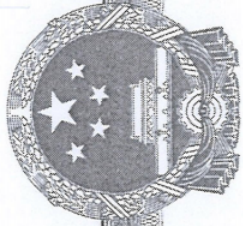


中国注册会计师：



山东·临沂

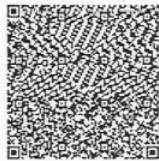
二〇二三年一月十八日



# 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

类型 特殊普通合伙分支机构

负责人 李兴全

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）

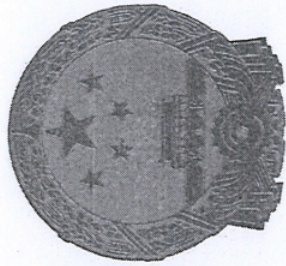
成立日期 2018年 06 月 14 日

营业期限 2018年 06 月 14 日至 年 月 日

营业场所 山东省临沂市兰山区南坊鲁商中心A3号楼402室



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 ly /m /d

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  
ly /m /d

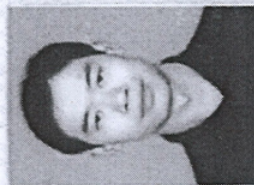


姓名 刘光 男  
Full name 列

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

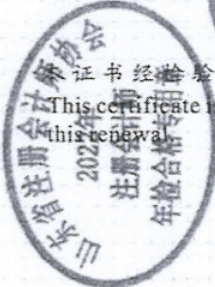
2021年

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

