

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）

临沂市罗庄区百花湖城市停车场项目

项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字〔2023〕第 080016 号

目 录	页 码
一、项目收益与融资平衡专项评价报告	1-13



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）  
临沂市罗庄区百花湖城市停车场项目  
项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字〔2023〕第 080016 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

罗庄区百花湖城市停车场项目

##### 2、立项单位

项目立项单位: 临沂罗兴路桥工程有限责任公司

负责人: 刘昭

统一社会信用代码: 91371311MA3C6M5AXR

经营范围: 路基、路面建设施工; 中小桥涵、排水设施、安保设施建设施工; 绿化、亮化工程施工。

##### 3、项目规划审批

项目已取得的批复文件如下:

(1) 立项手续: 2022年6月9日, 取得山东省建设项目备案证明(项目代码 2206-371311-04-01-265480)。

(2) 用地手续: 2022年9月7日, 取得临沂市罗庄区自然资源局关于对《关于出具罗庄区百花湖城市停车场项目用地情况的函》的复函(临罗自然资函字〔2022〕37号)。

(3) 规划手续: 2022年9月6日, 取得临沂市城乡规划编制研究中心罗庄分中心《关于罗庄区百花湖城市停车场建设项目规划的意见》(城规罗分函〔2022〕20号)。

(4) 环评手续: 2022年7月8日, 取得建设项目环境影响登记表(备案号: 202237131100000125)。

#### 4、项目规模与主要建设内容

本项目北起沂河路, 南至湖北路, 位于陷泥河两岸。项目计划建设两处地下停车场, 总建筑面积 59,800 平方米, 设置停车位 2,392 个。其中核心区地下停车场建筑面积约 41,800 平方米, 南部月湾广场地下停车场建筑面积约 18,000 平方米, 同时建设充电桩、人防工程、应急避难场所等。

#### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 12 月至 2024 年 12 月。

#### (二) 投资估算与资金筹措方式

项目总投资 26,800 万元, 其中静态投资 26,020 万元(包括工程费用 17,081.90 万元, 工程建设其他费用 7,446.59 万元, 预备费用 1,491.51 万元), 动态投资 780 万元(建设期利息)。

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券。其中: 项目单位自有资金 13,800 万元, 本次拟发行专项债券 13,000 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	26,800.00	100.00%	

一、资本金	13,800.00	51.49%	
(一) 自有资金	13,800.00	51.49%	
(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)	13,000.00	48.51%	
(一) 已发行专项债券			
(二) 本期拟发行专项债券	13,000.00	48.51%	
(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、广告费实现。

##### 1、停车位现金流入

项目建设停车位 2,392 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 1,135 万元。

##### 2、充电桩现金流入

根据《于进一步加强电动汽车充电基础设施和管理的实施意见》中指出:确定建设电动汽车充电基础设施的既有停车场,

并在具备条件的物流园、产业园、工业园、大型商业购物中心、农贸批发市场、货运枢纽和旅游景等物流集散地建设集中式充电桩和快速充电桩。公共停车场配建公用充电设施比例不低于15%车位，为公共停车场配建公用充电设施。项目停车位2,392个，按20%比例配备，应设置充电桩478个，每个充电功率按30kWh计算，平均每根每天充电5.5小时，年均可提供充电量2,878.76万度，按照国家发改委文件《关于电动汽车用电价格政策有关事项的通知》（发改价格〔2014〕1668号）规定，在基本电价的基础上加收0.45元/度的服务费，达到满负荷后年充电桩收入为1,295.44万元。

### 3、广告现金流入

根据临政办〔2006〕146号、鲁价费〔2013〕142号、临政办发〔2015〕43号、临价费〔2014〕105号、鲁价综发〔2016〕58号中相关规定，预计停车场内平台载体广告租金收入按5,000元/块/年，广告牌共300块；F杆道路指示牌广告租金收入按350元/块/年，广告指示牌300个。

### （二）项目成本预测

项目成本费用主要包括人员经费、直接燃料及动力费、维修费、其他费用、税金及附加等。

#### 1、人员经费

项目拟配置16人，职工年平均工资及福利为6.6万元/人，根据谨慎性原则，考虑通货膨胀的影响，工资按每年增长3%计算。

## 2、直接燃料及动力费

本项目满负荷状态下，年用电量约为 628,618kWh，用水量约为 467 立方米，电价按 0.74 元/度进行测算，水价按 3.2 元/立方米测算。

## 3、维修费

维修费用按固定资产的 0.05%进行测算。

## 4、其他费用

其他费用主要为营业费用。营业费用包括运输费、广告费、差旅费等，按照营业收入的 0.5%进行测算。

## 5、税金及附加

(1) 增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及当前增值税有关政策，停车场收入税率按 9%、充电桩收入税率按 13%、广告收入税率按 6%；

(2) 其他税费：城市维护建设税按 7%计算；教育费附加按 3%计算；地方教育费附加按 2%计算；企业所得税 25%。

### (三) 专项债券应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 13,000 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 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	应付利息	还本付息合计
2023 年		13,000.00		13,000.00	260.00	260.00

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	应付利息	还本付息合计
2024年	13,000.00			13,000.00	520.00	520.00
2025年	13,000.00			13,000.00	520.00	520.00
2026年	13,000.00			13,000.00	520.00	520.00
2027年	13,000.00			13,000.00	520.00	520.00
2028年	13,000.00			13,000.00	520.00	520.00
2029年	13,000.00			13,000.00	520.00	520.00
2030年	13,000.00			13,000.00	520.00	520.00
2031年	13,000.00			13,000.00	520.00	520.00
2032年	13,000.00			13,000.00	520.00	520.00
2033年	13,000.00			13,000.00	520.00	520.00
2034年	13,000.00			13,000.00	520.00	520.00
2035年	13,000.00			13,000.00	520.00	520.00
2036年	13,000.00			13,000.00	520.00	520.00
2037年	13,000.00			13,000.00	520.00	520.00
2038年	13,000.00			13,000.00	520.00	520.00
2039年	13,000.00			13,000.00	520.00	520.00
2040年	13,000.00			13,000.00	520.00	520.00
2041年	13,000.00			13,000.00	520.00	520.00
2042年	13,000.00			13,000.00	520.00	520.00
2043年	13,000.00		13,000.00		260.00	13,260.00
合计		13,000.00	13,000.00		10,400.00	23,400.00

## (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	2022-2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	46,636.92		2,590.94	2,590.94
经营活动支出	3,777.18		178.08	181.25
支付的各项税费	4,706.42		154.97	154.17
经营活动现金净流量	38,153.32		2,257.89	2,255.52
二、投资活动产生的现金				
建设成本支出	26,020.00	26,020.00		
流动资金支出				
投资活动现金净流量	-26,020.00	-26,020.00		
三、融资活动产生的现金				
资本金 (自有资金)	13,800.00	13,800.00		
专项债券	13,000.00	13,000.00		
银行借款				
偿还债券本金	13,000.00			
偿还银行借款本金				
支付债券利息	10,400.00	780.00	520.00	520.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	3,400.00	26,020.00	-520.00	-520.00
四、期初现金				1,737.89
期内现金变动	15,533.32		1,737.89	1,735.52
五、期末现金	15,533.32		1,737.89	3,473.41

(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	2,590.94	2,590.94	2,590.94	2,590.94	2,590.94

项目/年度	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
经营活动支出	184.51	187.87	191.33	194.90	198.57
支付的各项税费	153.36	152.52	151.65	150.76	149.84
经营活动现金净流量	2,253.07	2,250.55	2,247.96	2,245.28	2,242.53
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	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00
四、期初现金	3,473.41	5,206.48	6,937.03	8,664.99	10,390.27
期内现金变动	1,733.07	1,730.55	1,727.96	1,725.28	1,722.53
五、期末现金	5,206.48	6,937.03	8,664.99	10,390.27	12,112.80

(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	2,590.94	2,590.94	2,590.94	2,590.94
经营活动支出	202.35	206.25	210.26	214.39
支付的各项税费	148.90	344.56	353.96	352.93
经营活动现金净流量	2,239.69	2,040.13	2,026.72	2,023.62
二、投资活动产生的现金				
建设成本支出				

项目/年度	2032年	2033年	2034年	2035年
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	520.00	520.00	520.00	520.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00
四、期初现金	12,112.80	13,832.49	15,352.62	16,859.34
期内现金变动	1,719.69	1,520.13	1,506.72	1,503.62
五、期末现金	13,832.49	15,352.62	16,859.34	18,362.96

(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	2,590.94	2,590.94	2,590.94	2,590.94
经营活动支出	218.65	223.04	227.56	232.21
支付的各项税费	351.86	350.76	349.63	348.47
经营活动现金净流量	2,020.43	2,017.14	2,013.75	2,010.26
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				

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	520.00	520.00	520.00	520.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00
四、期初现金	18,362.96	19,863.39	21,360.53	22,854.28
期内现金变动	1,500.43	1,497.14	1,493.75	1,490.26
五、期末现金	19,863.39	21,360.53	22,854.28	24,344.54

(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	2,590.94	2,590.94	2,590.94	
经营活动支出	237.00	241.94	247.02	
支付的各项税费	347.27	346.04	344.77	
经营活动现金净流量	2,006.67	2,002.96	1,999.15	
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				13,000.00
偿还银行借款本金				
支付债券利息	520.00	520.00	520.00	260.00
支付银行借款利息				

项目/年度	2040年	2041年	2042年	2043年
融资活动现金净流量	-520.00	-520.00	-520.00	-13,260.00
四、期初现金	24,344.54	25,831.21	27,314.17	28,793.32
期内现金变动	1,486.67	1,482.96	1,479.15	-13,260.00
五、期末现金	25,831.21	27,314.17	28,793.32	15,533.32

### (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	13,000.00	10,400.00	23,400.00	38,153.32
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	13,000.00	10,400.00	23,400.00	
覆盖倍数	1.63			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 38,153.32 万元，融资本息合计 23,400 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.63。

### 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)临沂市罗庄区百花湖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080016号】之签章页。)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



山东·临沂

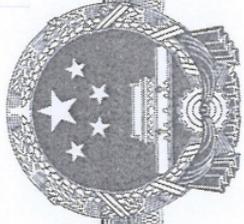
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年一月十八日



# 营业执照

(副本) 1-1

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  
管信息

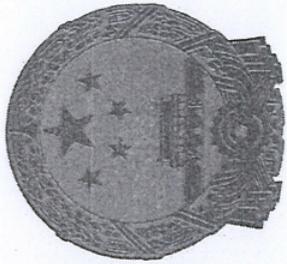


名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所	成立日期	2018年06月14日
类型	特殊普通合伙分支机构	营业期限	2018年06月14日至
负责人	李兴全	营业场所	山东省临沂市兰山区南坊鲁商中心A3号楼402室

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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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

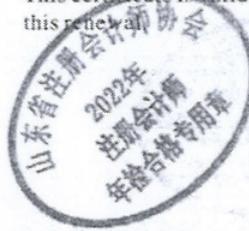
批准注册协会 山东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

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



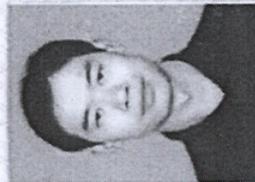
本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



年 月 日  
/y /m /d



姓名: 刘光  
Full name: 刘光  
Sex: 男  
出生日期: 1975-08-06  
Date of birth: 1975-08-06  
工作单位: 山东和信会计师事务所(普通合伙) 临沂分所  
Working unit: 山东和信会计师事务所(普通合伙) 临沂分所  
身份证号码: 372801750806081  
Identity card No.: 372801750806081



年度检验登记

Annual Renewal Registration



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 07 月 29 日

年 月 日



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

