

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）
临沂市罗庄区罗盛园智慧城市停车场项目
项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字〔2023〕第 080015 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）
临沂市罗庄区罗盛园智慧城市停车场项目
项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字〔2023〕第 080015 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

罗盛园智慧城市停车场项目

2、立项单位

项目立项单位: 临沂市罗美城市更新有限公司

负责人: 周良豪

统一社会信用代码: 91371311MA7M2GL16B

经营范围: 一般项目: 土地整治服务; 工程管理服务; 城市绿化管理; 园林绿化工程施工; 规划设计管理; 土地使用权租赁; 对外承包工程; 园区管理服务; 信息技术咨询服务; 土石方工程施工; 建筑材料销售; 市场营销策划; 物业管理; 非居住房地产租赁; 住房租赁; 商业综合体管理服务; 停车场服务; 会议及展览服务; 日用百货销售; 以自有资金从事投资活动; 创业空间服务; 环保咨询服务; 酒店管理; 知识产权服务(专利代理服务除外)。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目: 房地产开发经营; 建设

工程设计；建筑劳务分包；施工专业作业；建设工程施工；水利工程建设监理；城市生活垃圾经营性服务；建筑物拆除作业（爆破作业除外）。（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）

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 9 月 21 日，取得山东省建设项目备案证明（项目代码 2209-371311-04-01-446449）。

（2）用地手续：2022 年 9 月 22 日取得临沂市罗庄区自然资源局（临罗自然资函字〔2022〕108 号）。

（3）规划手续：2022 年 9 月 21 日，取得临沂市城乡规划编制研究中心罗庄分中心《关于罗盛园智慧城市停车场项目规划的意见》（城规罗分函[2022]83 号）。

（4）环评手续：2022 年 9 月 22 日取得建设项目环境影响登记表（备案号：202237131100000222）。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于盛庄街道，北至规划路，南至盛庄电厂路，东至湖东二路，西至湖东路，占地 159 亩。新建地下停车场 2 万平方米，地上停车位 3,000 平方米，共设计停车位 670 个，配套建设充电桩、人防工程、应急避难场所及地上附属设施等，改建配套用房 1 万平方米。增加智慧停车信息系统，包括停车基础信息管理子系统、停车行业监管子系统、停车运行检测子

系统、停车信息服务子系统和 IT 基础设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 1 月至 2024 年 10 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目总投资 30,000 万元，其中静态投资 29,600 万元（包括工程费用 26,666.66 万元，工程建设其他费用 1,333.34 万元，预备费用 1,600 万元），动态投资 400 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 20,000 万元，拟发行专项债券 10,000 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	30,000.00	100.00%	
一、资本金	20,000.00	66.67%	
（一）自有资金	20,000.00	66.67%	
（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）	10,000.00	33.33%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	33.33%	
（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、广告以及配套用房租赁实现。

1、停车位现金流入

停车位 670 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，则停车位年收费 317.92 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 10% 车位，为公共停车场配建公用充电设施。项目停车位 670 个，配建充电桩 235 个，每个充电功率按 30kWh 计算，平均每根每天充电 4 小时，年均可提供充电量 1029.30 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) 规定以及特来电充电站的实际收费情况，按充电量收取 0.45 元/度的服务费。

3、广告位出租现金流入

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200块；F杆道路指示牌广告租金收入按350元/块/年，广告指示牌250个。

4、配套用房出租现金流入

本项目拟改建配套用房，按照1元/平方米计算租赁费，按照80%考虑，则配套用房租赁费为292万元。

项目周边类似建筑物租赁价格对比表

序号	项目	商务楼租赁价格 (元/m ² /天)	信息来源
1	兰山华润大厦	1.20	https://liny.sydc.anjuke.com/xzl-zu/6149784443/?legoHuiDu=0&houseid=2344989947407362&pt=1&zhidingLegoHuiDu=0&unqid=b9903bc48d3c4221976accdef087f7fc&gpos=12&
2	经开区沂蒙云谷	1.00	https://liny.sydc.anjuke.com/xzl-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2038608668745733&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&unqid=587a20a4d3734cfe8f8d94af11e68c98&gpos=10&
3	经开科技鑫城	1.10	https://liny.sydc.anjuke.com/xzl-zu/5887017500/?legoHuiDu=0&houseid=2115052514157575&pt=1&zhidingLegoHuiDu=0&unqid=538121528892411780ae440748d2960c&gpos=5&
	平均价格	1	

(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、利息支出、其他费用、税金及附加等。

1、人员经费

项目拟配置10人，职工年平均工资及福利为4.8万元/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、其它费用

包括营业费用、运输费、广告费、差旅费和其他销售服务费用。按照营业收入的 1% 计取。

3、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，停车费、广告位出租、配套用房租赁税率按 9%、充电桩税率按 13%；

（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 10,000 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		10,000.00		10,000.00	200.00	200.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	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	应付利息	还本付息合计
2030 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2041 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2042 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2043 年	10,000.00		10,000.00		200.00	10,200.00
合计		10,000.00	10,000.00		8,000.00	18,000.00

(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	合计	2023 年-2024 年 10 月	2024 年 11 月 -12 月	2025 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	24,821.62		156.15	945.48
经营活动支出	1,413.69		9.56	58.89
支付的各项税费	355.92			
经营活动现金净流量	23,052.01		146.59	886.59
二、投资活动产生的现金				
建设成本支出	29,600.00	29,000.00		600.00
流动资金支出				
投资活动现金净流量	-29,600.00	-29,000.00		-600.00

项目/年度	合计	2023 年-2024 年 10 月	2024 年 11 月 -12 月	2025 年
三、融资活动产生的现金				
资本金（自有资金）	20,000.00	20,000.00		
专项债券	10,000.00	10,000.00		
银行借款				
偿还债券本金	10,000.00			
偿还银行借款本金				
支付债券利息	8,000.00	400.00	200.00	400.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	12,000.00	29,600.00	-200.00	-400.00
四、期初现金			600.00	546.59
期内现金变动	5,452.01	600.00	-53.41	-113.41
五、期末现金	5,452.01	600.00	546.59	433.18

(续)

项目/年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	1,063.67	1,181.86	1,181.86	1,181.86	1,223.66
经营活动支出	61.56	64.27	65.84	67.46	69.55
支付的各项税费					
经营活动现金净流量	1,002.11	1,117.59	1,116.02	1,114.40	1,154.11
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					

项目/年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00
四、期初现金	433.18	1,035.29	1,752.88	2,468.90	3,183.30
期内现金变动	602.11	717.59	716.02	714.40	754.11
五、期末现金	1,035.29	1,752.88	2,468.90	3,183.30	3,937.41

(续)

项目/年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	1,260.37	1,298.17	1,337.11	1,377.23
经营活动支出	71.63	73.78	75.99	78.27
支付的各项税费				
经营活动现金净流量	1,188.74	1,224.39	1,261.12	1,298.96
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	400.00	400.00	400.00	400.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00

项目/年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
四、期初现金	3,937.41	4,726.15	5,550.54	6,411.66
期内现金变动	788.74	824.39	861.12	898.96
五、期末现金	4,726.15	5,550.54	6,411.66	7,310.62

(续)

项目/年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	1,418.55	1,461.11	1,504.94	1,550.08
经营活动支出	80.63	83.04	85.53	88.09
支付的各项税费		7.02	17.35	28.00
经营活动现金净流量	1,337.92	1,371.05	1,402.06	1,433.99
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	400.00	400.00	400.00	400.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00
四、期初现金	7,310.62	8,248.54	9,219.59	10,221.65
期内现金变动	937.92	971.05	1,002.06	1,033.99
五、期末现金	8,248.54	9,219.59	10,221.65	11,255.64

(续)

项目/年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	1,596.59	1,644.48	1,693.82	1,744.63	
经营活动支出	90.74	93.45	96.26	99.15	
支付的各项税费	38.96	50.26	61.89	152.44	
经营活动现金净流量	1,466.89	1,500.77	1,535.67	1,493.04	
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					10,000.00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	400.00	400.00	400.00	400.00	200.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-10,200.00
四、期初现金	11,255.64	12,322.53	13,423.30	14,558.97	15,652.01
期内现金变动	1,066.89	1,100.77	1,135.67	1,093.04	-10,200.00
五、期末现金	12,322.53	13,423.30	14,558.97	15,652.01	5,452.01

（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	8,000.00	18,000.00	23,052.01
已发行债券				
后续拟发行债券				

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	
银行贷款				
融资合计	10,000.00	8,000.00	18,000.00	
覆盖倍数				1.28

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 23,052.01 万元，融资本息合计 18,000 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.28。

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。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

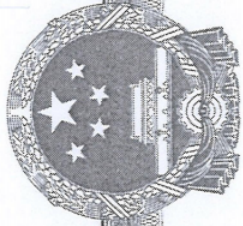


中国注册会计师：



山东·临沂

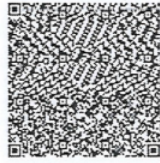
二〇二三年一月十八日



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



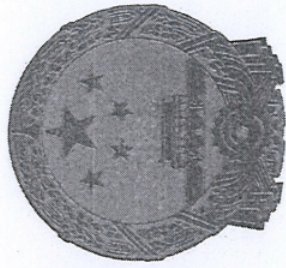
(副本)
1-1

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 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

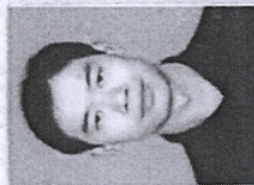


姓名 刘光 男
Full name 列

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



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

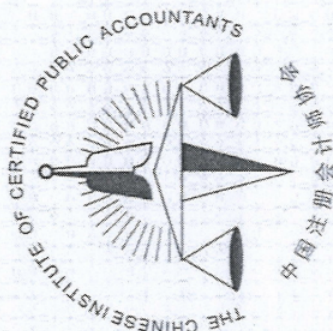
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

山东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2020 年 07 月 29 日

年 月 日
/y /m /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
通合伙)临沂分所
Working unit

身份证号码 371326198912180421
Identity card No

