

報 告 書

REPORT

2025 年山东省政府专项债券（四期）
临沂市蒙阴县蒙阴县城市地下停车场建设项目
收益与融资平衡专项评价报告

专项评价报告

中天运[2025]咨字第 00034 号

二〇二五年三月二日



中天运会计师事务所(特殊普通合伙)

JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

一、项目基本情况

(一) 项目名称

蒙阴县城市地下停车场建设项目

(二) 立项单位

项目单位名称：蒙阴蒙山佳驿旅游发展有限公司

注册资本：1,000 万人民币；

统一社会信用代码：91371328MABQAMQX0K；

法定代表人：孟庆瑞；

经营范围：有资金从事投资活动；户外用品销售；组织文化艺术交流活动；咨询策划服务；体育赛事策划；餐饮管理；游览景区管理；露营地服务。(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)项目：住宿服务；废弃电器电子产品处理；餐饮服务(不产生油烟、异味、废气)；餐饮服务。(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)。

(三) 项目规划审批

1、2022 年 8 月 3 日，取得《山东省建设项目备案证明》(项目代码：2208-371328-04-01-225378)；

2、2022 年 8 月 3 日，取得蒙阴县审批服务局下发的《建设工程规划许可证》(编号：建字第 371328012022023 号)；

3、2022 年 8 月 3 日，取得蒙阴县审批服务局下发的《建

筑工程施工许可证》（编号：371328202208030201）；

4、2022 年 8 月 3 日，取得蒙阴县审批服务局下发的《建设用地规划许可证》（编号：地字第 371328012022020 号）。

（四）项目规模与主要内容

项目占地 24,577 平方米，建筑面积 6,755 平方米。项目主要建设智慧停车场调度指挥中心一处，智慧停车位 2,000 个，其中 1,000 个停车位配备快速充电桩，并配套建设其他附属设施。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 05 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《产业结构调整指导目录》（2019 年本）；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》；
- 3、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 4、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- 5、《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 7、《城市用地分类与规划建设用地标准》

(GB50137-2011);

8、《临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》;

9、《城市停车设施规划导则》(住房和城乡建设部, 2015年9月);

10、《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137—2011);

11、《城市道路路内停车泊位设置规范》(GA/T850—2009);

12、《城市公共设施规划规范》(GB50442—2008);

13、《国家发展改革委、财政部、国土资源部、住房城乡建设部、交通运输部、公安部、银监会关于加强城市停车设施建设的指导意见》(发改基础[2015]1788号);

14、《住房城乡建设部关于印发城市停车设施建设指南的通知》(建城[2015]142号);

15、《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》(国办发[2015]73号);

16、国家、地方发展规划及行业标准;

17、建设单位提供的有关资料;

18、有关部门提供的资料和证明等。

19、《蒙阴县城市地下停车场建设项目可行性研究报告》。

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1) 通过自筹投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

(2) 发行政府专项债券向社会筹资。

2、资金来源

本项目估算总投资 25,600.00 万元，其中，项目单位自有资金 14,800.00 万元，已发行专项债券 2,000.00 元（已发行专项债券 4,000.00 万元，其中 2,000.00 万元资金调整给其他项目使用），本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，后续拟发行专项债券 5,800.00 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	16,800.00	65.62%	
（一）自有资金	14,800.00	57.81%	
（二）专项债券	2,000.00	7.81%	
1、已发行专项债券	2,000.00	7.81%	
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）	8,800.00	34.38%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00	11.72%	
（三）后续拟发行专项债券	5,800.00	22.66%	
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2023 年 -2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动流入	A	56,861.51	1,306.34	1,480.51	1,654.69	1,654.69	1,654.69	1,737.43	1,737.43	1,737.43	1,737.43
经营活动支出	B	11,609.82	311.44	323.64	335.83	335.83	335.83	352.62	352.62	352.62	352.62
支付的各项税费	C	4,450.34	15.73	15.73	15.73	15.73	15.73	15.73	15.73	15.73	15.73
经营活动现金净流量	D=A-B-C	40,801.35	979.16	1,141.15	1,303.13	1,303.13	1,303.13	1,369.08	1,369.08	1,369.08	1,369.08
二、投资活动产生的现金	—		-								
建设成本支出	E	25,572.50	25,572.50	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-25,572.50	-25,572.50	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-	-								
资本金（自有资金）	H	14,800.00	14,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	10,800.00	10,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	10,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	13,530.00	560.50	451.00	451.00	451.00	451.00	451.00	451.00	451.00	451.00
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	1,270.00	25,039.50	-451.00	-451.00	-451.00	-451.00	-451.00	-451.00	-451.00	-451.00
四、期初现金	P		-	613.66	1,389.31	2,326.94	3,264.58	4,202.21	5,205.79	6,209.36	7,212.94
期内现金变动	Q=D+G+O	16,498.85	446.16	690.15	852.13	852.13	852.13	918.08	918.08	918.08	918.08
五、期末现金	R=P+Q	16,498.85	446.16	1,303.81	2,241.44	3,179.08	4,116.71	5,120.29	6,123.86	7,127.44	8,131.02

（续上表）

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动流入	A	1,737.43	1,824.30	1,824.30	1,824.30	1,824.30	1,824.30	1,915.51	1,915.51	1,915.51	1,915.51	1,915.51
经营活动支出	B	352.62	370.25	370.25	370.25	370.25	370.25	388.76	388.76	388.76	388.76	388.76
支付的各项税费	C	15.73	15.73	15.73	15.73	15.73	15.73	15.73	15.73	15.73	15.73	15.73
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,369.08	1,438.32	1,438.32	1,438.32	1,438.32	1,438.32	1,511.02	1,511.02	1,511.02	1,511.02	1,511.02
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	451.00	451.00	451.00	451.00	451.00	451.00	451.00	451.00	451.00	451.00	451.00
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	-451.00	-451.00	-451.00	-451.00	-451.00	-451.00	-451.00	-451.00	-451.00	-451.00	-451.00
四、期初现金	P	8,216.52	9,220.09	10,292.91	11,365.73	12,438.54	13,511.36	14,584.18	15,729.70	16,875.21	17,935.23	18,995.25
期内现金变动	Q=D+G+O	918.08	987.32	987.32	987.32	987.32	987.32	1,060.02	1,060.02	1,060.02	1,060.02	1,060.02
五、期末现金	R=P+Q	9,134.59	10,207.41	11,280.23	12,353.04	13,425.86	14,498.68	15,644.20	16,789.71	17,935.23	18,995.25	20,055.27

（续上表）

项目/年度	公式	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
-------	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

项目/年度	公式	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动流入	A	2,011.29	2,011.29	2,011.29	2,011.29	2,011.29	2,111.85	2,111.85	2,111.85	2,111.85	2,111.85	1,108.72
经营活动支出	B	408.20	408.20	408.20	408.20	408.20	428.61	428.61	428.61	428.61	428.61	225.02
支付的各项税费	C	272.27	304.62	390.72	390.72	390.72	415.30	415.30	415.30	422.18	457.18	261.46
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,330.81	1,298.47	1,212.37	1,212.37	1,212.37	1,267.94	1,267.94	1,267.94	1,261.06	1,226.06	622.25
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	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000.00	5,000.00	3,800.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
支付债券利息	M	451.00	451.00	451.00	451.00	451.00	451.00	451.00	451.00	423.50	283.50	85.50
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	-451.00	-451.00	-451.00	-451.00	-451.00	-451.00	-451.00	-451.00	-2,423.50	-5,283.50	-3,885.50
四、期初现金	P	20,055.27	20,935.08	21,782.55	22,543.92	23,305.29	24,066.66	24,883.59	25,700.53	26,517.47	25,355.04	21,297.60
期内现金变动	Q=D+G+O	879.81	847.47	761.37	761.37	761.37	816.94	816.94	816.94	-1,162.44	-4,057.44	-3,263.25
五、期末现金	R=P+Q	20,935.08	21,782.55	22,543.92	23,305.29	24,066.66	24,883.59	25,700.53	26,517.47	25,355.04	21,297.60	18,034.35

（二）应付本息情况

本项目 2024 年 2 月 5 日发行专项债券 2,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.75%，债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金；本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，假设债券期限均为 30 年，利率为 4.50%，债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金；后续拟发行专项债券 5,800.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，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 3-1 本项目已发行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
2024 年		2,000.00		2,000.00	2.75%	27.50	27.50
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2032 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2033 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2034 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2035 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2036 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2037 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2038 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2039 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2040 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00

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
2041 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2042 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2043 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2044 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2045 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2046 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2047 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2048 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2049 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2050 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2051 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2052 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2053 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2054 年	2,000.00		2,000.00		2.75%	27.50	2,027.50
合计		2,000.00	2,000.00			1,650.00	3,650.00

表 3-2 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
2025 年		5,000.00		5,000.00	4.50%	112.50	112.50
2026 年	5,000.00	3,800.00		8,800.00	4.50%	310.50	310.50
2027 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2028 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2029 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2030 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2031 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2032 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2033 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2034 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2035 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2036 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2037 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2038 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2039 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00

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
2040 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2041 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2042 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2043 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2044 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2045 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2046 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2047 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2048 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2049 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2050 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2051 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2052 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2053 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2054 年	8,800.00			8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2055 年	8,800.00		5,000.00	3,800.00	4.50%	283.50	5,283.50
2056 年	3,800.00		3,800.00		4.50%	85.50	3,885.50
合计		8,800.00	8,800.00			11,880.00	20,680.00

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 40,801.35 万元，融资本息合计 24,330.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.68。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，根据专项债券

《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目现金流入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1.项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2.风险控制措施

选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）与项目收益相关的风险

1.使用率达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对车位使用率较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2.运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和

安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

蒙阴县城市地下停车场建设项目主管部门为蒙阴县国有资产管理服务中心，项目单位为蒙阴蒙山佳驿旅游发展有限公司，本次拟申请专项债券 3,000.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

本项目所处地段车流、人流较多，建设地上停车泊位、地下停车场，能有效地解决“停车难”问题，并促进土地综合开发利用。随着蒙阴县经济、社会的不断发展，交通量与日俱增，道路上散落停泊着各式大小汽车，既严重影响了蒙阴县城市形象的提升，又严重妨碍了蒙阴县城区的交通运行，所以该项目建设有利于缓解交通压力，改善周边道路的交通状况。

2、项目实施的公益性

蒙阴县城市地下停车场建设项目能够提高市民停车便利度，增强车位运营效率，优化停车秩序，与蒙阴县适应程度较高。保障了地区社会、经济的稳定发展，有效解决城市基础设施落后、制约经济发展的问题。

3、项目实施的收益性

项目收益 40,801.35 万元,从财务盈利能力分析看,内部收益率、投资回收期、总投资收益率等财务评价指标均优于行业基准值。

4、项目投资合规性

本项目建设符合蒙阴县发展总体规划的要求,项目建设场址具有良好的交通区位优势,外部供水、供电等基础设施条件良好,为项目建设提供了有利的建设条件。项目的建设规模、建设方案、环境保护、消防安全、实施进度安排、项目组织与管理、投资估算和资金筹措方案可行。

5、项目成熟度

项目的拟实施方案完整、可行、合理,与绩效目标匹配,进度安排科学有序。各项与项目关的硬件条件如场地、设备、能源等均能够有效保障。

6、项目资金来源和到位可行性

总投资为 25,600.00 万元,自有资本金 14,800.00 万元,通过发行政府专项债券融资 10,800.00 万元,符合专项债发行要求。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目现金流入成本收益数据及项目单位提供的资料进行预测,本项目现金流入、成本、收益预测数据较为合理。

8、债券资金需求合理性

该项目债券资金按照相关规定申请资金，符合相关规定。该项目资金在专项债券资金支持范围内。该项目采用部分资金申请专项债券资金支持项目建设的方式科学合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目收益 40,801.35 万元，具有良好的财务状况和足够的偿债能力。根据项目可行性研究报告内容及结论，尽快完成项目审批实施，给予一定的政策支持和资金支持，使项目早日发挥社会效益。

10、绩效目标合理性

该项目在绩效目标细化方面存在不足，但本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，绩效目标较为合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 40,801.35 万元，融资本息合计为 24,330.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.68，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。