2026年山东省政府专项债券（八十一期）

泰安市岱岳区城市智能停车场建设项目

项目收益与融资平衡

专项评价报告

鲁致信会咨字【2026】093号

山东致信联合会计师事务所

二〇二六年十月

项目收益与融资平衡
专项评价报告

鲁致信会咨字【2026】093 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

项目名称：岱岳区城市智能停车场建设项目

2、立项单位

项目立项单位：泰安市岱岳新城建设发展有限公司

统一社会信用代码：91370900556724573N

法定代表人：李刚

类型：有限责任公司

住所：泰安市泰山青春创业开发区

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；热力生产和供应；自来水生产与供应。（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：园林绿化工程施工；土地整治服务；园区管理服务；食用菌种植；食用农产品初加工；中草药种植。（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）

3、项目规划审批

本项目已完成山东省建设项目备案登记，项目代码为

2206-370911-04-01-297181。

2022 年 10 月 25 日，泰安市岱岳区自然资源局出具了《关于岱岳区城市智能停车场建设项目用地预审初审意见的报告》（泰岱自资发〔2022〕116 号）。

2025 年 1 月 17 日，泰安市岱岳区行政审批服务局出具了《关于〈岱岳区城市智能停车场建设项目手续办理的征询函〉的回复》，本项目无需办理用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证。

2025 年 1 月 17 日，泰安市生态环境局岱岳分局《岱岳区城市智能停车场建设项目环评情况的说明》，本项目不涉及环境敏感区，不需要办理环评手续。

本项目已取得鲁（2021）泰安市不动产权第 0179340 号和鲁（2021）泰安市不动产权第 0179463 号不动产权证书。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于岱岳区新城天平卧牛万人棚户区、卧虎山、石棚山、西联中心。项目主要建设智慧化社会停车场，配套安装停车场智能管理系统、智慧泊车系统，包含监控系统、地下停车场通风工程等。项目总占地面积约 60 亩，建设智能化停车位约 1300 余个，视频监控系统 30 套，诱导广告屏 40 套，硬化铺装地面约 40000 ㎡，建设围墙 3000m，配套管理用房 200 ㎡，设置充电桩 150 个。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2026 年 10 月至 2027 年 12 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 7000 万元，其中，项目单位自有资金 3500 万元，本期拟发行专项债券 3500 万元。

表 1：项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	7000	100%	
一、资本金	3500	50%	
（一）自有资金	3500		
（二）专项债券	0		
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）	3500	50%	
（一）已发行专项债券	0		
（二）本期拟发行专项债券	3500		
（三）后续拟发行专项债券	0		
（四）银行融资	0		

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

项目建成后，项目现金流入主要为停车场现金流入、充电桩现金流入、广告位现金流入。具体情况如下：

1、停车场现金流入

项目规划智能化停车位约 1300 余个，收取场地停车使用费用，项目建成后第 1 年车位使用率为 80%，第 2 年达到 90%并保持稳定。每个车位

按每天 25 元计算收入，价格水平每 5 年上涨 10%。

2、充电桩现金流入

项目预计建设充电桩共 150 个，项目建成后第 1 年使用率为 80%，第 2 年达到 90%并保持稳定。充电桩按每天 60 元/个计算收入，价格水平每 5 年上涨 10%。

3、广告位现金流入

项目预计建设广告屏 40 套，项目建成后第 1 年使用率为 80%，第 2 年达到 90%并保持稳定。广告位按每年 1 万元/个计算收入，价格水平每 5 年上涨 10%。

（二）项目成本预测

项目建成后，项目运营成本主要为动力费、维护修理费、工资及福利费、管理及其他费用。

1、动力费

本项目动力费按照充电桩收入的 30%计算。

2、维护修理费

项目维护修理费按照项目运营收入的 20%计算。

3、工资及福利费

本项目劳动定员为 10 人，人均工资按 6 万元/年计算，福利费按照人员工资的 14%计算，每五年上涨 10%。

4、管理及其他费用

管理及其他费用主要包括管理和业务部门的办公费、取暖费、租赁费、

保险费、会议费、税费以及其他不属于以上项目的各种支出，按项目运营收入的30%计算。

（三）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券3500万元，假设债券发行期限为15年，年利率为4.2%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表2：专项债券还本付息测算表

金额单位：人民币万元

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
2026年	0	3500	0	3500	4.2%	0	0
2027年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2028年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2029年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2030年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2031年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2032年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2033年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2034年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2035年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2036年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2037年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2038年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2039年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2040年	3500	0	0	3500	4.2%	147	147
2041年	3500	0	3500	0	4.2%	147	3647
合计		3500	3500			2205	5705

（四）项目资金平衡测算表

项目资金平衡测算情况详见下表。

表 3：项目资金平衡测算表

单位：人民币万元

项目/年度	公式	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	22066.67	0	0	1243.8	1399.28	1399.28	1539.21	1539.21	1539.21
经营活动支出	B	13517.77	0	0	769.14	856.74	856.74	942.37	942.37	942.37
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8548.9	0	0	474.66	542.54	542.54	596.84	596.84	596.84
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	6853	3600	3253						
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-6853	-3600	-3253	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	3500	100	3400						
专项债券	I	3500	3500	0						
银行借款	J									
偿还债券本金	K	3500	0	0	0	0	0	0	0	0
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	2205	0	147	147	147	147	147	147	147
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	1295	3600	3253	-147	-147	-147	-147	-147	-147
四、期初现金	P		0	0	0	327.66	723.2	1118.74	1568.58	2018.42
期内现金变动	Q=D+G+O	2990.9	0	0	327.66	395.54	395.54	449.84	449.84	449.84
五、期末现金	R=P+Q		0	0	327.66	723.2	1118.74	1568.58	2018.42	2468.26

续表：

项目/年度	公式	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	22066.67	1539.21	1539.21	1693.13	1693.13	1693.13	1693.13	1693.13	1862.61
经营活动支出	B	13517.77	942.37	942.37	1036.59	1036.59	1036.59	1036.59	1036.59	1140.35
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8548.9	596.84	596.84	656.54	656.54	656.54	656.54	656.54	722.26
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	6853								
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-6853	0	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	3500								
专项债券	I	3500								
银行借款	J									
偿还债券本金	K	3500	0	0	0	0	0	0	0	3500
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	2205	147	147	147	147	147	147	147	147
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	1295	-147	-147	-147	-147	-147	-147	-147	-3647
四、期初现金	P		2468.26	2918.1	3367.94	3877.48	4387.02	4896.56	5406.1	5915.64
期内现金变动	Q=D+G+O	2990.9	449.84	449.84	509.54	509.54	509.54	509.54	509.54	-2924.74
五、期末现金	R=P+Q		2918.1	3367.94	3877.48	4387.02	4896.56	5406.1	5915.64	2990.9

（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	3500	2205	5705	8548.9
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	3500	2205	5705	
覆盖倍数	1.50			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 8548.9 万元，融资本息合计 5705 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.50 倍。

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。

山东致信联合会计师事务所　　中国注册会计师：陈文涛 370800030005

中国·山东　　中国注册会计师：[illegible] 370800210009

2026 年 10 月 20 日

统一社会信用代码

91370902796195121E

营业执照

（副 本） 1-1

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、备案、许可、监管信息

名　　称　山东致信联合会计师事务所

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　陈文涛

经营范围　审查企业会计报表出具审计报告，验证企业资本出具验资报告，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务出具有关报告，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、会计培训，受委托开展政府采购预算、绩效、考核评价服务业务。（有效期限以许可证为准）

成立日期　2006年 12 月12 日

合伙期限　2006年 12 月12 日至　年　月　日

主要经营场所　山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼

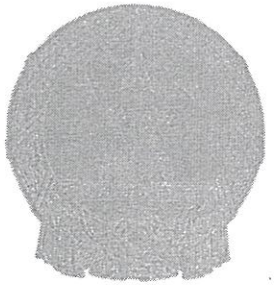
登记机关　泰安市泰山区行政审批服务局 行政审批专用章（1）

2021 年 04月 22日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：山东致信联合会计师事务所

首席合伙人：陈文涛

主任会计师：

经营场所：山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼

组织形式：普通合伙

执业证书编号：37080021

批准执业文号：鲁财会[2006]67号

批准执业日期：2006年12月07日

证书序号：0013559

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

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《会计师事务所执业证书》。

发证机关：山东省财政厅

二〇二一年五月二十一日

中华人民共和国财政部制