

# 報 告 書

## REPORT

---

2025 年山东省政府专项债券（十七期）  
临沂市兰陵县医疗东区智慧公共停车场  
建设项目收益与融资平衡专项评价报告

中天运[2025]咨字第 00057 号

二〇二五年四月十四日



中天运会计师事务所(特殊普通合伙)  
JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

2025 年山东省政府专项债券（十七期）临沂市兰陵县  
医疗东区智慧公共停车场建设项目收益与融资平衡专  
项评价报告

中天运[2025]咨字第 00057 号

2025 年 04 月

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

兰陵县医疗东区智慧公共停车场建设项目。

##### 2、立项单位

项目立项单位名称：和美宜居（兰陵）生态建设有限公司；

法定代表人：田健；

统一社会信用代码：91371324MACQMXKK3H；

注册资本：10,000.00 万元；

注册地址：山东省临沂市兰陵县卞庄街道兰陵路与育才路交汇处府佑国际 117 室；

经营范围：一般项目：生态恢复及生态保护服务；森林公园管理；森林经营和管护；自然生态系统保护管理；人工造林；树木种植经营；森林改培；林业产品销售；林业专业及辅助性活动；游乐园服务；公园、景区小型设施娱乐活动；组织文化艺术交流活动；停车场服务；电动汽车充电基础设施运营；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；游览景区管理；会议及展览服务；城市公园管理；露营地服务；酒店管理；餐饮管理；物业管理；园林绿化工程施工；咨询策划服务；体验式拓展活动及策划；租赁服务（不含许可类租赁服务）；旅游



开发项目策划咨询；休闲观光活动；广告发布；花卉种植；智能农业管理；农副产品销售；礼品花卉销售；中草药种植；中草药收购；地产中草药（不含中药饮片）购销；蔬菜种植；水果种植；新鲜水果批发；食用农产品批发；金花茶人工培植；食用农产品初加工；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；集贸市场管理服务；新鲜水果零售；食用农产品零售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）。（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：建设工程施工；餐饮服务；住宿服务；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包；房地产开发经营；旅游业务；营业性演出；演出场所经营；食品销售；酒类经营；食品互联网销售。（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

（1）2024年10月9日，取得建设项目环境影响登记表，备案号：202437132400000128；

（2）2024年11月20日，兰陵县自然资源和规划局出具《关于兰陵县医疗东区智慧公共停车场建设项目用地情况说明》（[2024]126号）；

（3）2025年1月16日，兰陵县行政审批服务局出具《关于兰陵县医疗东区智慧公共停车场建设项目可行性研究报告

的批复》（兰陵审服投资许字〔2025〕1205号），项目代码：2310-371324-04-01-763390。

#### 4、项目规模与主要内容

项目占地面积约 55 亩，主要建设公共地下停车场和地上生态停车场，停车位 1200 个，及配套智慧停车管理系统、智能充电管理系统、监控、供排水、电力、电气照明、消防等基础设施。

#### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 3 月至 2026 年 2 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 21,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 16,000.00 万元，本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，后续拟发行专项债券 3,000.00 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	21,000.00	100.00%	
一、资本金	21,000.00	100.00%	
（一）自有资金	16,000.00	76.19%	
（二）专项债券	5,000.00	23.81%	
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券	2,000.00	9.52%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
3、后续拟发行专项债券	3,000.00	14.29%	
二、债务资金（不含用作资本金部分）			
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券			
（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费现金流入、充电服务费现金流入。

##### 1、停车费现金流入

根据《临沂市机动车停放服务收费管理办法》（临发改成本〔2022〕370号）。本项目停车位 1200 个，运营期间白天收费标准为第一小时 1 元/小时，一小时后 2 元/小时；夜间收费标准为 6 元/车次。平均每个停车位每天停车时长 8 小时，平均单价为 2 元/小时。

##### 2、充电服务费现金流入

本项目配备充电桩 100 个，根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》和《临沂市发展和改革委员会关于电动汽车充电服务费有关事项的通知》，电动汽车



充电服务费按充电电度收取。临沂地区主要运营新能源汽车充电桩的企业有国家电网充电站和特来电充电站。国家电网充电站综合电价为 0.62-1.58 元/度（其中电费 0.22-1.03 元/度，服务费 0.4 元/度），特来电充电站综合电价为 1.25 元/度（其中电费 0.8 元/度，服务费 0.45 元/度）。遵循谨慎性原则，本项目充电桩服务费定价 0.4 元/度，预计每个充电桩平均每天充电 10 小时，每小时充电 7 度。

基于谨慎考虑，运营期第一年预计实现率按照 90%测算，第二年及以后年度预计实现率按照 95%测算。

## （二）项目成本预测

项目成本费用主要包括人员经费、燃料动力费、修理费、其他费用、各项税费等。

### 1、人员经费

本项目运营预计新增员工 10 人，工资按照每人 5 万元/年估算，职工福利费按工资总额的 14%计提。考虑物价及通货膨胀，人员经费按照每五年上涨 5%计算。

### 2、燃料动力费

本项目主要能耗为停车场照明用电，经计算项目达产年用电 60.44 万千瓦时，根据兰陵县电费 0.85 元/千瓦时的收费标准计算。

### 3、修理费



本项目修理费拟按照固定资产额的 0.5%计提。

#### 4、其他费用

本项目其他费用为日常办公印刷材料、办公耗材、差旅费、保洁、保安等费用及其他临时性支出等，按照营业收入的 1% 计算，预测该项目发债期内比例保持不变。

#### 5、各项税费

（1）增值税：停车费增值税率按收入的 9%计算，充电服务费增值税率按收入的 6%计算；

（2）城市维护建设税：按照应纳增值税额的 5%计算；

（3）教育费附加：按照应纳增值税额的 3%计算；

（4）地方教育费附加：按照应纳增值税额的 2%计算；

（5）城战土地使用税：以其实际占用的土地面积，按照 6.4 元/m<sup>2</sup>计算；

（6）企业所得税：按照应纳税所得额的 25%计算。

#### （三）应付本息情况

##### 1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟于 2025 年上半年发行专项债券 3,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，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 2-1 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		2,000.00		2,000.00	4.50%	45.00	45.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2032 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2033 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2034 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2035 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2036 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2037 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2038 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2039 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2040 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2041 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2042 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2043 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00

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
2044 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2045 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2046 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2047 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2048 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2049 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2050 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2051 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2052 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2053 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2054 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2055 年	2,000.00		2,000.00		4.50%	45.00	2,045.00
合计		2,000.00	2,000.00			2,700.00	4,700.00

表 2-2 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		3,000.00		3,000.00	4.50%	67.50	67.50
2026 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00



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
2030 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2031 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2032 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2033 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2034 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2035 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2036 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2037 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2038 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2039 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2040 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2041 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2042 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2043 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2044 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2045 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2046 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2047 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2048 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2049 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2050 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00



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
2051 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2052 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2053 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2054 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2055 年	3,000.00		3,000.00		4.50%	67.50	3,067.50
合计		3,000.00	3,000.00			4,050.00	7,050.00

#### （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	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	22,770.18		603.45	764.37	764.37	764.37
经营活动支出	B	6,821.70		183.84	221.01	221.01	221.01
支付的各项税费	C	511.53		3.84	3.84	3.84	3.84
经营活动现金净流量	D=A-B-C	15,436.96		415.77	539.52	539.52	539.52
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	20,887.50	16,710.00	4,177.50			
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-20,887.50	-16,710.00	-4,177.50			
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	16,000.00	12,800.00	3,200.00			
专项债券	I	5,000.00	5,000.00				
银行借款	J						
偿还债券本金	K	5,000.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	6,750.00	112.50	225.00	225.00	225.00	225.00
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	9,250.00	17,687.50	2,975.00	-225.00	-225.00	-225.00
四、期初现金	P			977.50	190.77	505.28	819.80
期内现金变动	Q=D+G+O	3,799.46	977.50	-786.73	314.52	314.52	314.52
五、期末现金	R=P+Q	3,799.46	977.50	190.77	505.28	819.80	1,134.32



(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	764.37	764.37	764.37	764.37	764.37	764.37
经营活动支出	B	221.01	223.86	223.86	223.86	223.86	223.86
支付的各项税费	C	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84
经营活动现金净流量	D=A-B-C	539.52	536.67	536.67	536.67	536.67	536.67
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	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
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	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00
四、期初现金	P	1,134.32	1,448.83	1,760.50	2,072.16	2,383.83	2,695.50
期内现金变动	Q=D+G+O	314.52	311.67	311.67	311.67	311.67	311.67
五、期末现金	R=P+Q	1,448.83	1,760.50	2,072.16	2,383.83	2,695.50	3,007.16



(续)表3 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	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	764.37	764.37	764.37	764.37	764.37	764.37
经营活动支出	B	226.85	226.85	226.85	226.85	226.85	229.99
支付的各项税费	C	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84
经营活动现金净流量	D=A-B-C	533.68	533.68	533.68	533.68	533.68	530.54
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	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
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	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00
四、期初现金	P	3,007.16	3,315.84	3,624.51	3,933.19	4,241.87	4,550.54
期内现金变动	Q=D+G+O	308.68	308.68	308.68	308.68	308.68	305.54
五、期末现金	R=P+Q	3,315.84	3,624.51	3,933.19	4,241.87	4,550.54	4,856.08





(续)表3 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	764.37	764.37	764.37	764.37	764.37	764.37	764.37
经营活动支出	B	229.99	229.99	229.99	229.99	233.29	233.29	233.29
支付的各项税费	C	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84
经营活动现金净流量	D=A-B-C	530.54	530.54	530.54	530.54	527.24	527.24	527.24
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	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
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	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00
四、期初现金	P	4,856.08	5,161.61	5,467.15	5,772.69	6,078.22	6,380.46	6,682.69
期内现金变动	Q=D+G+O	305.54	305.54	305.54	305.54	302.24	302.24	302.24
五、期末现金	R=P+Q	5,161.61	5,467.15	5,772.69	6,078.22	6,380.46	6,682.69	6,984.93

(续)表3 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	764.37	764.37	764.37	764.37	764.37	764.37	764.37
经营活动支出	B	233.29	233.29	236.75	236.75	236.75	236.75	236.75
支付的各项税费	C	41.09	63.69	63.69	63.69	63.69	63.69	63.69
经营活动现金净流量	D=A-B-C	489.99	467.39	463.93	463.93	463.93	463.93	463.93
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							5,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	112.50
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	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-5,112.50
四、期初现金	P	6,984.93	7,249.92	7,492.31	7,731.24	7,970.17	8,209.10	8,448.03
期内现金变动	Q=D+G+O	264.99	242.39	238.93	238.93	238.93	238.93	-4,648.57
五、期末现金	R=P+Q	7,249.92	7,492.31	7,731.24	7,970.17	8,209.10	8,448.03	3,799.46

## （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	2,000.00	2,700.00	4,700.00	15,436.96
已发行债券				
后续拟发行债券	3,000.00	4,050.00	7,050.00	
银行贷款				
融资合计	5,000.00	6,750.00	11,750.00	
覆盖倍数				1.31

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 15,436.96 万元，融资本息合计 11,750.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.31。

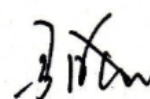
## 五、评估结论

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《2025 年山东省政府专项债券（十七期）  
临沂市兰陵县医疗东区智慧公共停车场建设项目收益与融  
资平衡专项评价报告》【中天运[2025]咨字第 00057 号】之签  
章页。

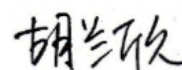


中国注册会计师：



中国注册会计师  
马晓红  
371400020002

中国注册会计师：



中国注册会计师  
胡兰欣  
370900010030

中国·北京

二〇二五年四月十四日





# 营业执照

(副本) (11-1)

统一社会信用代码

91110102089661664J



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称 中天运会计师事务所（特殊普通合伙） 出资额 1000 万元

类型 特殊普通合伙企业 成立日期 2013 年 12 月 13 日

执行事务合伙人 刘红卫

主要经营场所

北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1  
门701-704

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；资产评估；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2024 年 06 月 12 日



证书序号: 0017145

## 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》。

会计师事务所

# 执业证书



名称:

中天运会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人:

刘红卫

主任会计师:

北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701  
—704

经营场所:

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000204

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0079号

批准执业日期: 2013年12月02日



中华人民共和国财政部制