

2025 年山东省政府专项债券（十九期）  
聊城市莘县城区停车场建设和充电桩设置  
建设工程项目  
收益与融资平衡专项评价报告

2025 年 4 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

莘县城区停车场建设和充电桩设置建设工程项目

##### 2、立项单位

山东裕生置业有限公司，统一社会信用代码：91371522MA7HWY2W7G，注册地位于山东省聊城市莘县莘州街道办事处武阳街 22 号，法定代表人为田营国。

##### 3、项目规划审批

（1）2023 年 12 月 1 日，聊城市优化提升工程建设项目审批制度改革领导小组办公室下发《聊城市建设工程规划许可豁免清单》（聊建审字〔2023〕11 号）。

（2）2023 年 5 月，三骐工程项目管理有限公司对该项目出具《山东裕生置业有限公司莘县城区停车场建设和充电桩设置建设工程项目可行性研究报告》。

（3）2023 年 12 月 4 日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2312-371522-04-01-832260。

（4）2023 年 12 月 4 日，完成项目环境影响登记表备案，备案号：202337152200000198。

##### 4、项目规模与主要建设内容



在莘县公共停车区域,利用符合规划的建设用地拟规划建设充电桩约 3664 个。

(1) 拟规划建设 129 处新能源电车充电站,建设光伏雨棚 30000 平方米,充电控制室、监控室 2000 平方米;购置直流充电桩 1516 个,交流充电桩 2033 个,小直流充电桩 115 个。

(2) 拟建设 6MW 分布式光伏发电。

(3) 拟建设数据管理中心。

(4) 建设智慧停车中心 2600 平方米,规划建设生态停车场 120000 平方米,建设生态停车位 3200 个。

## 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 5 月至 2026 年 10 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、发行专项债券及银行融资等方式。其中,项目单位自有资金 30,000.00 万元,本项目本期拟发行专项债券 2,000.00 万元,后续拟发行专项债券 8,000.00 万元;拟通过银行融资 60,000.00 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	100,000.00	100%	
一、资本金	30,000.00	30.00%	

(一) 自有资金	30,000.00	30.00%	
(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）	70,000.00	70.00%	
(一) 已发行专项债券			
(二) 本期拟发行专项债券	2,000.00	2.00%	
(三) 后续拟发行专项债券	8,000.00	8.00%	
(四) 银行融资	60,000.00	60.00%	

#### 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充电桩现金流入、车位租赁现金流入、广告现金流入、光伏发电现金流入等。

##### 1、充电桩现金流入

本项目建成后共设有 1516 个直流充电桩,充电功率为 60kW,每次充电约 1.5 小时,每天周转 4 次;共设有 2033 个交流充电桩,充电功率 7KW,每次充电约 5.5 小时,每天周转 2 次。充电费按 1.034 元/KWh 估算(其中服务费 0.3 元/KWh,电费 0.734 元/KWh)。本项目建成后第一年出租率按 30%估算,第二年出租率按 50%,第三年出租率达到 80%不再增长,则正常年度充电桩服务收入约为 20913.97 万元(使用率达到 80%,年运营 360 天)。



## 2、车位租赁现金流入

本项目建成后共提供 3200 个停车位，按每个停车位每天周转 5 次，每次收费 6 元，则单个车位每天收入为 30 元，停车场建成后第一年出租率按 30% 估算，第二年出租率按 50%，第三年出租率达到 80% 后不再增长，则正常年度车位出租收入约为 2764.80 万元（出租率达到 80%，年运营 360 天）。

## 3、广告现金流入

项目建成后，场地可设置广告牌，其中高铁站、高速路服务区共设置广告牌 20 块，广告牌平均年租金按 5.00 万元/个计算，其他场地设置广告牌数量按 500 块计算，广告牌平均年租金按 0.5 万元/个计算。

拟建设安装直流充电桩 1516 个、交流充电桩 2033 个，合计充电桩设施 3549 个。每个充电桩设施可搭配推送广告，根据市场调研，广告收入可按周计算，每幅 30 元~120 元/周不等，本项目每个充电桩广告费用暂按 50 元/周测算。

综上，正常年度广告现金流入约为 1272.74 万元。

## 4、光伏发电现金流入

项目建成后年均发电量 600 万 KWh，电费按 0.43 元/KWh 估算（综合尖峰时段、低谷时段电价计算），正常年度光伏发电现金流入约 258.00 万元。

## （二）项目成本预测

项目成本费用主要包括动力费、人员工资及福利费、维修费等。

### 1、动力费

本项目建成后共设有 1516 个直流充电桩，充电功率为 60kW，每次充电约 1.5 小时，每天周转 4 次；共设有 2033 个交流充电桩，充电功率 7KW，每次充电约 5.5 小时，每天周转 2 次。支付电费按 0.43 元/KWh 估算（综合尖峰时段、低谷时段电价计算）。本项目建成后第一年出租率按 30%估算，第二年出租率按 50%，第三年出租率达到 80%不再增长，则正常年度充电桩动力费约为 8697.29 万元（使用率达到 80%，年运营 360 天）。

### 2、人员工资及福利费

主要为职工的年工资福利经费，本项目需要人员 30 人，每年工资福利（包括工资、福利费）约为 144.00 万元。每 3 年增长 3%。

### 3、维修费

维修费按照设备折旧额的 10%计取。年维修费约 80.56 万元。

## （三）应付本息情况

### 1、专项债券

本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，假设债券期限为 10

年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 8,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		2,000.00		2,000.00	4.00%	40.00	40.00
2026 年	2,000.00	8,000.00		10,000.00	4.00%	240.00	240.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2035 年	10,000.00		2,000.00	8,000.00	4.00%	360.00	2,360.00
2036 年	8,000.00		8,000.00	0.00	4.00%	160.00	8,160.00
合计		10,000.00	10,000.00			4000.00	14,000.00

## 2、银行借款

本项目拟银行借款 60,000 万元，期限 10 年，利率 4.90%。



银行借款还本付息情况如下。

表 3 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年	0.00	60,000.00		60,000.00	4.90%	490.00	490.00
2026 年	60,000.00			60,000.00	4.90%	2,940.00	2,940.00
2027 年	60,000.00		6667.00	53,333.00	4.90%	2,940.00	9,607.00
2028 年	53,333.00		6667.00	46,666.00	4.90%	2,613.32	9,280.32
2029 年	46,666.00		6667.00	39,999.00	4.90%	2,286.63	8,953.63
2030 年	39,999.00		6667.00	33,332.00	4.90%	1,959.95	8,626.95
2031 年	33,332.00		6667.00	26,665.00	4.90%	1,633.27	8,300.27
2032 年	26,665.00		6667.00	19,998.00	4.90%	1,306.59	7,973.59
2033 年	19,998.00		6667.00	13,331.00	4.90%	979.90	7,646.90
2034 年	13,331.00		6667.00	6,664.00	4.90%	653.22	7,320.22
2035 年	6,664.00		6664.00	0.00	4.90%	272.11	6,936.11
合计		60,000.00	60,000.00			18,074.99	78,074.99

#### （四）项目资金平衡测算表

表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动现金流入	A	244,938.70	0.00	0.00	1,723.22	16,329.97	25,209.50	25,209.50
经营活动支出	B	86,604.64	0.00		581.01	5,660.37	8,923.30	8,924.75
支付的各项税费	C	0.00						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	158,334.06	0.00	0.00	1,142.21	10,669.60	16,286.21	16,284.75
二、投资活动产生的现金	—	0.00						
建设成本支出	E	96,820.00	3,199.00	78,271.00	15,350.00			
流动资金支出	F	0.00						
投资活动现金净流量	G=E-F	-96,820.00	-3,199.00	-78,271.00	-15,350.00			
三、融资活动产生的现金	—	0.00						
资本金 (自有资金)	H	30,000.00	3,199.00	16,801.00	10,000.00			
专项债券	I	10,000.00	0.00	2,000.00	8,000.00			
银行借款	J	60,000.00	0.00	60,000.00	0.00			
偿还债券本金	K	10,000.00						
偿还银行借款本金	L	60,000.00				6,667.00	6,667.00	6,667.00
支付债券利息	M	4,000.00	0.00	40.00	240.00	400.00	400.00	400.00
支付银行借款利息	N	18,074.99	0.00	490.00	2,940.00	2,940.00	2,613.32	2,286.63
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	7,925.01	3,199.00	78,271.00	14,820.00	-10,007.00	-9,680.32	-9,353.63
四、期初现金	P	0.00	0.00	0.00	0.00	612.21	1,274.80	7,880.69
期内现金变动	Q=D+G+O	69,439.07	0.00	0.00	612.21	662.60	6,605.89	6,931.12
五、期末现金	R=P+Q	69,439.07	0.00	0.00	612.21	1,274.80	7,880.69	14,811.81



表 4 项目资金平衡测算表（续表）

项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入	25,209.50	25,209.50	25,209.50	25,209.50	25,209.50	25,209.50	25,209.50
经营活动支出	8,926.22	8,927.70	8,929.20	8,930.71	8,932.24	8,933.79	8,935.35
支付的各项税费							
经营活动现金净流量	16,283.28	16,281.80	16,280.30	16,278.79	16,277.26	16,275.71	16,274.16
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						2,000.00	8,000.00
偿还银行借款本金	6,667.00	6,667.00	6,667.00	6,667.00	6,667.00	6,664.00	0.00
支付债券利息	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	360.00	160.00
支付银行借款利息	1,959.95	1,633.27	1,306.59	979.90	653.22	272.11	0.00
融资活动现金净流量	-9,026.95	-8,700.27	-8,373.59	-8,046.90	-7,720.22	-9,296.11	-8,160.00
四、期初现金	14,811.81	22,068.15	29,649.68	37,556.39	45,788.27	54,345.31	61,324.92
期内现金变动	7,256.33	7,581.53	7,906.71	8,231.89	8,557.04	6,979.60	8,114.16
五、期末现金	22,068.15	29,649.68	37,556.39	45,788.27	54,345.31	61,324.92	69,439.07

## （五）本息覆盖倍数

表 5 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	800.00	2,800.00	158,334.06
已发行债券				
后续拟发行债券	8,000.00	3,200.00	11,200.00	
银行贷款	60,000.00	18,074.99	78,074.99	
融资合计	70,000.00	22,074.99	92,074.99	
覆盖倍数	1.72			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 158,334.06 万元，融资本息合计 92,074.99 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.72。

## 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。

聊城正原有限责任会计师事务所



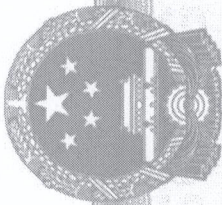
中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025 年 4 月 12 日







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91371500742409040E

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。



再复印无效  
注册资本 伍拾万元整

名称 聊城正原有限责任公司会计师事务所



类型 有限责任公司

法定代表人 李峰

经营范围 会计、查账、验证、审计、资产评估、企业资本验证、审查工程预决算、财会人员培训。(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)

成立日期 2000年01月26日

住所 聊城柳园南路西金紫荆商厦



登记机关

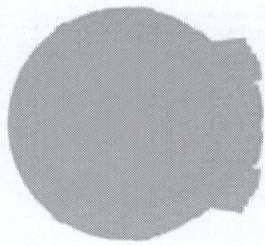
2023年07月28日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://sd.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: 聊城正原省有限责任会计师事务所  
首席合伙人: 李永峰  
主任会计师: 李永峰  
经营场所: 聊城柳园南路西金紫荆商厦



组织形式: 有限责任  
执业证书编号: 37130005  
批准执业文号: 鲁财会协字[1999]268号  
批准执业日期: 1999年12月30日

## 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

1999年12月30日



中华人民共和国财政部制