

2025 年山东省政府专项债券（十八期）
莒县城市智能综合停车场项目收益与融资平衡专项评价报告

日实信会审字〔2025〕3040 号

二〇二五年四月十三日

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

日照市莒县城市智能综合停车场项目

2、立项单位

本项目立项单位为莒县城市建设投资集团有限公司，公司成立于2012年11月27日，统一社会信用代码:913711220579312524，注册地位于山东省日照市莒县城阳街道文心中路1号，法定代表人：申友社，注册资本：30,000.00万元整。

公司经营范围：一般项目：土地整治服务；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；水泥制品制造；水泥制品销售；机械设备租赁；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；选矿；金属矿石销售；金属材料销售；金属结构销售；建筑工程用机械制造；建筑工程用机械销售；环境保护专用设备制造；环境保护专用设备销售；木材加工；木材收购；木材销售；门窗制造加工；门窗销售；五金产品批发；日用百货销售；园艺产品种植；园林绿化工程施工；城市绿化管理；树木种植经营；物业管理；集贸市场管理服务；停车场服务；房地产咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；柜台、摊位出租；农作物栽培服务；花卉种植；礼品花卉销售；休闲观

光活动；名胜风景区管理；游览景区管理；公园、景区小型设施娱乐活动（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；道路货物运输（不含危险货物）；草种生产经营；林木种子生产经营（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，具体经营项目以审批结果为准）

3、项目规划审批

2020年10月13日取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2019-371122-50-03-084083。

4、项目规模与主要建设内容

本项目位于莒县文心路以南，向阳路以东，状元路以西，昌盛路以北。项目占地面积 67912.5 平方米，总建筑面积 49355.68 平方米，其中地下建筑面积 46055.68 平方米，建设停车位；地上建筑面积 3300 平方米，建设服务用房、游客中心、休息室、卫生间。

5、项目建设期限

项目建设期 5 年，预计工期为 2021 年 1 月至 2025 年 12 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资 35,000.00 万元，项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 11,100.00 万元，2021 年 4 月已发行专项债券 17,500.00 万元，期限 20 年，

年利率 3.89%。本期拟发行专项债券 6,400.00 万元，假定期限 15 年，利率 4.5%。

表 1 项目资金来源情况（万元）

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	35,000.00	100%	
一、资本金	11,100.00	31.71%	
（一）自有资金	11,100.00	31.71%	
（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）	23,900.00	68.29%	
（一）已发行专项债券	17,500.00	50.00%	
（二）本期拟发行专项债券	6,400.00	18.29%	
（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是项目本身停车场 1790 个，项目周边停车场 3500 个停车位停车费收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	车位数量（个）	每日停车时长（小时）	单价/小时	停车率	年运营收入（万元）
2021					
2022					
2023					
2024					
2025					
2026	5,290.00	10.00	3.00	85%	4,923.67
2027	5,290.00	10.00	3.00	85%	4,923.67
2028	5,290.00	10.00	3.00	85%	4,923.67
2029	5,290.00	10.00	3.00	85%	4,923.67
2030	5,290.00	10.00	3.00	85%	4,923.67
2031	5,290.00	10.00	3.00	85%	4,923.67
2032	5,290.00	10.00	3.00	85%	4,923.67
2033	5,290.00	10.00	3.00	85%	4,923.67
2034	5,290.00	10.00	3.00	85%	4,923.67
2035	5,290.00	10.00	3.00	85%	4,923.67
2036	5,290.00	10.00	3.00	85%	4,923.67
2037	5,290.00	10.00	3.00	85%	4,923.67
2038	5,290.00	10.00	3.00	85%	4,923.67
2039	5,290.00	10.00	3.00	85%	4,923.67
2040	5,290.00	10.00	3.00	85%	4,923.67
2041	5,290.00	10.00	3.00	85%	4,923.67
合计					78,778.72

收入预测方法说明：

根据市场预测及工程建设计划，参考项目《可行性研究报告》，项目经营期项目本身停车场 1790 个，项目周边停车场 3500 个。停车位停车单价按 3 元/小时计算，停车时长暂按 10 小时/天；运营期

停车率按 85%估算。合计年均停车费收入 4,923.67 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括工资福利费、综合维护费等。

成本预测方法说明：

（1）燃料及动力费

本项目所需动力主要为电力，按照营业收入的 1%估算，年均燃料及动力费约 39.39 万元。

（2）工资及福利费

本项目暂定劳动人员 10 人，人均年工资 5.4 万元，福利费按工资额的 14%计取，合计年均工资及福利费 61.56 万元。

（3）维修养护费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），并结合本项目实际，修理费按照固定资产原值的 0.05%计取，本项目经营期年均修理、修缮费 26.80 万元。

（4）管理费用

其他管理费用包括员工差旅费、办公用品采购费等其他管理支出，按照工资及福利费的 5%进行计取，经营期年平均其他管理费用为 3.08 万元。

年运行费合计为 130.83 万元。

（5）税金及附加

本项目年收入 3939 万元按不含税金额折算后，增值税按征收

率 5%测算，附加税费为增值税的 11%，测算的收入年度税金及附加为 205.33 万元。结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 2：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	5%	按小规模纳税人测算
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	1%	
企业所得税	25%	

（三）应付本息情况

专项债券

2021 年 4 月已发行专项债券 17,500.00 万元，期限 20 年，年利率 3.89%。本期拟发行专项债券 6,400.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.5%。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3 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
2021 年		17,500		17,500	3.89%	340.375	340.375
2022 年	17,500			17,500	3.89%	680.75	680.75
2023 年	17,500			17,500	3.89%	680.75	680.75
2024 年	17,500			17,500	3.89%	680.75	680.75
2025 年	17,500	6,400		23,900	3.89%、4.5%	824.75	824.75
2026 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2027 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2028 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2029 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2030 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2031 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2032 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2033 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2034 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2035 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2036 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2037 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2038 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2039 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2040 年	23,900		6400	17,500	3.89%、4.5%	824.75	7224.75
2041 年	17,500		17500		3.89%	340.375	17840.375
合计		23,900	23,900			17,935	41,835

(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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	78,778.72						4923.67
经营活动支出	B	2,093.28						130.83
支付的各项税费	C	—						205.33
经营活动现金净流量	D=A-B-C	73,400.16						4587.51
二、投资活动产生的现金	—	—						
建设成本支出	E	35,000.00	17500.00	1500.00	1500.00	1500.00	9500.00	3500.00
流动资金支出	F	—						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-31,500.00	-17500.00	-1500.00	-1500.00	-1500.00	-9500.00	
三、融资活动产生的现金	—	—						
资本金 (自有资金)	H	11,100.00	444.00	2220.00	2220.00	2220.00	3996.00	
专项债券	I	23,900.00	17500.00				6400.00	
银行借款	J							
偿还债券本金	K	23,900.00						
偿还银行借款本金	L	—						
支付债券利息	M	17,935.00	340.38	680.75	680.75	680.75	824.75	968.75
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	-6,835.00	17603.63	1539.25	1539.25	1539.25	9571.25	-968.75
四、期初现金	P	433,327.20		103.63	142.88	182.13	221.38	292.63
期内现金变动	Q=D+G+O	35,065.16	103.63	39.25	39.25	39.25	71.25	3618.76
五、期末现金	R=P+Q	468,392.36	103.63	142.88	182.13	221.38	292.63	3911.39

(续一) 表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	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	4923.67	4923.67	4923.67	4923.67	4923.67	4923.67	4923.67
经营活动支出	130.83	130.83	130.83	130.83	130.83	130.83	130.83
支付的各项税费	205.33	205.33	205.33	205.33	205.33	205.33	205.33
经营活动现金净流量	4587.51	4587.51	4587.51	4587.51	4587.51	4587.51	4587.51
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	968.75	968.75	968.75	968.75	968.75	968.75	968.75
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-968.75	-968.75	-968.75	-968.75	-968.75	-968.75	-968.75
四、期初现金	3911.39	7530.15	11148.91	14767.67	18386.43	22005.19	25623.95
期内现金变动	3618.76	3618.76	3618.76	3618.76	3618.76	3618.76	3618.76
五、期末现金	7530.15	11148.91	14767.67	18386.43	22005.19	25623.95	29242.71

(续二) 表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	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	4923. 67	4923. 67	4923. 67	4923. 67	4923. 67	4923. 67	4923. 67	4923. 67
经营活动支出	130. 83	130. 83	130. 83	130. 83	130. 83	130. 83	130. 83	130. 83
支付的各项税费	205. 33	205. 33	205. 33	205. 33	205. 33	205. 33	205. 33	205. 33
经营活动现金净流量	4587. 51	4587. 51	4587. 51	4587. 51	4587. 51	4587. 51	4587. 51	4587. 51
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							6400. 00	17500. 00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	968. 75	968. 75	968. 75	968. 75	968. 75	968. 75	824. 75	340. 38
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-968. 75	-968. 75	-968. 75	-968. 75	-968. 75	-968. 75	-7224. 75	-17840. 38
四、期初现金	29242. 71	32861. 47	36480. 23	40098. 99	43717. 75	47336. 51	50955. 27	48318. 03
期内现金变动	3618. 76	3618. 76	3618. 76	3618. 76	3618. 76	3618. 76	-2637. 24	-13252. 87
五、期末现金	32861. 47	36480. 23	40098. 99	43717. 75	47336. 51	50955. 27	48318. 03	35065. 16

（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	6,400.00	4,320.00	10,720.00	73,400.16
已发行债券	17,500.00	13,615.00	31,115.00	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	23,900.00	17,935.00	41,835.00	
覆盖倍数	1.75			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 73,400.16 万元，融资本息合计 41,835.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.75。

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)

日照立信会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 4 月 13 日

证书序号: 0013508

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所
执业证书

名称: 日照立信会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 赵甲坤

经营场所: 山东省日照高新区学苑路文创园A11幢01单元2楼

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 37140011

批准执业文号: 鲁财会[2006]41号

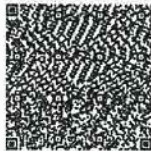
批准执业日期: 2006年09月13日



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91371102793927972H



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、许可、监
管信息

名称 日照信信会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 赵甲坤

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、会计培训（以上范围须凭有效许可证经营）。（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）。

注册资本 伍拾万元整

成立日期 2006 年 09 月 26 日

营业期限 2006 年 09 月 26 日至 年 月 日

住所 山东省日照高新区学苑路文创园A11幢01单元2楼



登记机关

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

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制