

2025 年山东省政府专项债券（七十七期）

临沂市罗庄区财金智慧停车场项目

收益与融资平衡专项评价报告

健诚咨字〔2025〕第 029 号

目录	页码
一、专项评价报告	1-13

山东健诚会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年十月十八日

2025 年山东省政府专项债券（七十七期）

临沂市罗庄区财金智慧停车场项目

收益与融资平衡专项评价报告

健诚咨字〔2025〕第 029 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

罗庄区财金智慧停车场项目。

2. 立项单位

单位名称: 临沂市源青环境治理有限公司;

法定代表人: 赵伟;

统一社会信用代码: 91371311MACR1M9P0N;

注册资本: 20,000 万元人民币;

地址: 山东省临沂市罗庄区盛庄街道名嘉城市广场 F1 号楼 412;

经营范围: 一般项目: 水污染治理; 环境应急治理服务; 环境保护监测; 固体废物治理; 土地整治服务; 土地使用权租赁; 建筑工程机械与设备租赁; 建筑用石加工; 机械设备租赁; 物业管理; 园区管理服务; 市政设施管理; 水资源管理; 水利相关咨询服务; 停车场服务; 水环境污染防治服务; 住房租赁; 租赁服务(不含许可类租赁服务); 非金属矿物制品制造; 非金属矿及制品销售; 建筑材料销售; 轻质建筑材料制造; 水泥制品销售; 建筑工程用机械销售; 机械设备销售; 土壤污染治

理与修复服务；水土流失防治服务；工程管理服务；非居住房地产租赁；中草药种植；地产中草药（不含中药饮片）购销。许可项目：建设工程施工；河道采砂；非煤矿山矿产资源开采。

3.项目规划审批

项目已取得的批复文件如下：

（1）立项手续：2024年9月30日，项目单位取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2409-371371-04-01-385975，对项目总投资、建设规模、建设期限等进行备案。

（2）规划手续：2024年9月27日，项目单位取得临沂市城乡规划编制研究中心罗庄分中心出具的《关于“罗庄区财金智慧停车场项目”规划的意见》（城规罗分函〔2024〕39号）。

（3）土地手续：2025年10月13日，项目单位取得临沂市罗庄区自然资源局关于对《关于申请出具罗庄区财金智慧停车场项目用地的情况说明的函》的复函（临罗自然资函字〔2025〕155号），项目符合临沂市国土空间总体规划。

（4）环评手续：2024年9月29日，项目单位取得建设项目环境影响登记表，备案号：202437131100000113。

（5）施工许可：2025年4月10日，项目单位取得临沂市罗庄区行政审批服务局《阶段开工意见书》（罗审服项目建字20250407号）。

4.项目规模与主要建设内容

项目占地面积175亩，建筑面积116,550平方米，对全区57处公共停车场共7,770个停车位进行改造提升，包括对原有

停车场加装智慧停车管理系统，配建充电桩和储能换电站等。项目建成后可提供停车位 7,770 个，新能源汽车储能换电站 26 座及配套设施，并以虚拟电厂形式进行能源及智慧停车管理。

5.项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 8 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。根据可行性研究报告本项目估算总投资 22,000 万元，其中项目单位自有资金 11,000 万元，本期拟发行专项债券 11,000 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	22,000.00	100.00%	
一、资本金	11,000.00	50.00%	
（一）自有资金	11,000.00	50.00%	
（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）	11,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	11,000.00	50.00%	
（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新能源汽车充电服务费、停车位服务费。

1.新能源汽车充电服务费

项目建设 26 个充电站，充电站功率为 120 千瓦，故总功率为 0.3120 万千瓦，年服务天数按 360 天，设备时间利用率运营期前三年按照 8%、10%、15%，运营期第四年开始按照 20%计算。

根据临沂市物价局《关于电动汽车充电服务费有关事项的通知》电动乘用车充电服务费最高 0.65 元/千瓦时，参考临沂市充电服务费实际收费，谨慎考虑，充电服务费按 0.45 元/千瓦时计算。年服务费为 $0.3120 \text{ 万千瓦} \times (24 \text{ 小时} \times 20\%) \times 360 \text{ 天} \times 0.45 \text{ 元} = 242.61 \text{ 万元}$ 。

临沂市类似充电服务费

序号	充电站名称	位置	成交价格 (元/Kwh)	成交价分解	
				电费 (元/Kwh)	服务费 (元/Kwh)
1	临沂隧道广场南停车场充电站	河东	1.4467	0.9967	0.45
2	临沂市江泉城大酒店充电站	罗庄	1.6203	1.1703	0.45
3	临沂京沪高速服务区充电站	兰山	1.5073	0.7073	0.45
4	临沂鲁商中心充电站	兰山	1.1573	0.7073	0.45

2.停车位服务费

项目设计停车位 7,770 个，停车位负荷率按照 70%计算，参照《山东省物业服务收费管理办法》（山东省人民政府令第 317 号）及《临沂市机动车停放服务收费管理办法》（临发改

成本〔2022〕370号)的有关规定,每个停车位收益按照10元/天计算,年运营时间360天。则年停车收费为1,958.04万元。

(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、维护费、其他费用和税金及附加等。

1. 人员经费

本项目新增定员40人,年工资按照6万元/人,职工福利费按工资总额的14%计提,考虑到物价上涨,通货膨胀等因素,工资水平每3年按3%的增长比例测算。

2. 燃料动力费

项目的燃料动力费均为水费。根据临沂市物价局《关于调整临沂市城区用水价格的通知》(临价格发〔2017〕35号)的规定,非居民用水价格为3.85元/立方米。项目年耗水量1,200立方米,水单价按3.85元/立方米计算,年需水费0.46万元。

3. 维护费

维护费包括充电桩设备维护费,按照每年折旧费用的15%计算。

4. 其他费用

包括管理费用、营业费用。管理费用包括办公费、劳保费、工会经费、保险费等项费用;营业费用包括广告费、差旅费和其他销售服务费用;其他费用按营业收入的5%计算。

5. 税金及附加

(1) 根据财税〔2016〕57号文件规定，充电服务费增值税税率按收入的 13%计算，停车位服务费增值税率按收入的 9%计算；

(2) 城市维护建设税，按 7%计算，计征依据是增值税；

(3) 教育费附加，按 3%计算，计征依据是增值税；

(4) 地方教育费附加，按 2%计算，计征依据是增值税；

(5) 企业所得税，按 25%计算。

(三) 专项债券应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 11,000 万元，假设债券期限为 15 年，年利率为 2.50%。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 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	应付利息	还本付息合计
2025 年		11,000.00		11,000.00		
2026 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2027 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2028 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2029 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2030 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2031 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2032 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2033 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2034 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2035 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2036 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2037 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00

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	应付利息	还本付息合计
2038 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2039 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2040 年	11,000.00		11,000.00		275.00	11,275.00
合计		11,000.00	11,000.00		4,125.00	15,125.00

(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	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	27,180.61				2,055.08
经营活动支出	7,565.15				585.81
支付的各项税费	776.25				
经营活动现金净流量	18,839.21				1,469.27
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	21,450.00	16,000.00	3,725.00	1,725.00	
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-21,450.00	-16,000.00	-3,725.00	-1,725.00	
三、融资活动产生的现金					
资本金 (自有资金)	11,000.00	5,000.00	4,000.00	2,000.00	
专项债券	11,000.00	11,000.00			
银行借款					
偿还债券本金	11,000.00				
偿还银行借款本金					
支付债券利息	4,125.00		275.00	275.00	275.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	6,875.00	16,000.00	3,725.00	1,725.00	-275.00
四、期初现金					
期内现金变动	4,264.21				1,194.27

项目/年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
五、期末现金	4,264.21				1,194.27

(续)

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	2,079.35	2,140.00	2,200.65	2,200.65
经营活动支出	587.03	590.06	601.30	601.30
支付的各项税费				
经营活动现金净流量	1,492.32	1,549.94	1,599.35	1,599.35
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	275.00	275.00	275.00	275.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-275.00	-275.00	-275.00	-275.00
四、期初现金	1,194.27	2,411.59	3,686.53	5,010.88
期内现金变动	1,217.32	1,274.94	1,324.35	1,324.35
五、期末现金	2,411.59	3,686.53	5,010.88	6,335.23

(续)

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金				

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
经营活动收入	2,200.65	2,200.65	2,200.65	2,200.65
经营活动支出	601.30	609.75	609.75	609.75
支付的各项税费	-	-	-	33.20
经营活动现金净流量	1,599.35	1,590.90	1,590.90	1,557.70
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	275.00	275.00	275.00	275.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-275.00	-275.00	-275.00	-275.00
四、期初现金	6,335.23	7,659.58	8,975.48	10,291.38
期内现金变动	1,324.35	1,315.90	1,315.90	1,282.70
五、期末现金	7,659.58	8,975.48	10,291.38	11,574.09

(续)

项目/年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	2,200.65	2,200.65	2,200.65	1,100.33
经营活动支出	618.46	618.46	618.46	313.72
支付的各项税费	212.30	212.30	212.30	106.15
经营活动现金净流量	1,369.89	1,369.89	1,369.89	680.46
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				

项目/年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
资本金（自有资金）				
专项债券				
银行借款				
偿还债券本金				11,000.00
偿还银行借款本金				
支付债券利息	275.00	275.00	275.00	275.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-275.00	-275.00	-275.00	-11,275.00
四、期初现金	11,574.09	12,668.98	13,763.87	14,858.76
期内现金变动	1,094.89	1,094.89	1,094.89	-10,594.54
五、期末现金	12,668.98	13,763.87	14,858.76	4,264.21

（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	11,000.00	4,125.00	15,125.00	18,839.21
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	11,000.00	4,125.00	15,125.00	
覆盖倍数				1.25

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 18,839.21 万元，融资本息合计 15,125 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.25。

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（七十七期）临沂市罗庄区财金智慧停车场项目收益与融资平衡专项评价报告》（健诚咨字〔2025〕第 029 号）的盖章页。

山东健诚会计师事务所中国（特殊普通合伙）中国注册会计师：



注册会计师：



山东·济南

二〇二五年十月十八日



营业执照

(副本) 5-1

统一社会信用代码

913701125681011388



扫描市场主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 山东健诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 黄健

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；法律、法规规定的其他业务。（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）

出资额 伍佰万元整

成立日期 2011年01月07日

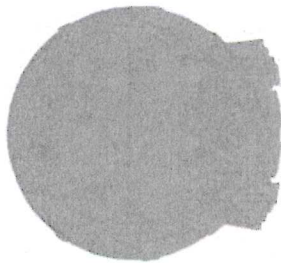
主要经营场所

中国（山东）自由贸易试验区济南片区舜华路街道舜义路176号环贸中心4号楼12层1204



登记机关

2025年04月17日



会计师事务所

执业证书



名称：山东健诚会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：黄健

主任会计师：

经营场所：中国（山东）自由贸易试验区济南片区舜华路街道舜义路176号环贸中心4号楼12层1204

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：37010071

批准执业文号：鲁财会[2010]54号

批准执业日期：2010年12月29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》。



2025年4月27日

中华人民共和国财政部制

