

衡水市南站片区停车场及配套设施建设项目
专项财务评估咨询报告

华月咨字（2024）第 140 号

北京华月会计师事务所（普通合伙）

衡水市南站片区停车场及配套设施建设项目

专项财务评估咨询报告

华月咨字（2024）第 140 号

我们接受委托，对衡水市南站片区停车场及配套设施建设项目（以下简称“本项目”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项财务评估咨询报告。

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》。项目实施主体对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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。

本总体评价仅供项目实施主体用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期现金净流入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目的基本情况

（一）项目名称：衡水市南站片区停车场及配套设施建设项目。

（二）参与单位：衡水市城市管理综合行政执法局。

（三）项目区位：位于衡水市桃城区高铁南站片区，项目地块 1 东至城市规划商业用地、西至城市规划商业用地、北至城规划城市支路，南至站前路。项目地块 2 北至站前路，东部、西部、南部至城市防护绿地。

（四）项目立项审批：本项目由衡水市数据和政务服务局于 2024 年 7 月 5 日立项批准，批复文号：衡数政投资管理〔2024〕77 号。

（五）项目工期及进展情况：项目于 2024 年 5 月正式启动项目前期工作，2024 年 9 月开工，预计 2026 年 4 月项目全部交付使用，项目建设期为 2 年。

（六）项目建设内容及规模：

衡水市南站片区停车场及配套设施建设项目，项目性质为新建，本项目建设内容及规模为：总占地面积 266275 平方米（折合约 399.4 亩），包含项目地块 1 占地面积 19867 平方米（折合约 29.8 亩）、项目地块 2 占地面积 7783 平方米（折合约 11.7 亩）、以及配套工程占地 238625 平方米（折合约 357.9 亩）。

1.地块 1 建设工程

地块 1 建设地下建筑面积 23000 平方米（其中人防面积为 6900 平方米，消防水池面积 150 平米，消防泵房面积 80 平米），其中出租车场 5770 平方米，社会车辆 12000 平方米，地下通道及服务配套 5000 平方米。地下停车 499 个，配套充电桩 197 个。

2.地块 2 建设工程

建设公交场站，公交停车场 7783 平方米。地上大巴停车位 76 个，充电桩 38 个。

3.配套工程

配套工程建设包括地上停车位 1400 个，充电桩 880 个，智慧停车系统工程及周边市政配套基础设施等。

二、债券应付本息情况

本项目共计划发行 30,000.00 万元，其中：2024 年已发行 4,100.00 万元，利率为 2.18%，本次计划发行 25,900.00 万元，假设利率为 4%，期限均为 15 年，在债券存续期每半年支付一次利息，本金分年偿还，在本期债券存续期的第 6-15 年每年的还本日分别偿还债券本金的 10%，已兑付本金不再计提利息。

本次债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：万元							
项目 计算 期	期初本金 金额	本期发行 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利 息	应付本息 合计
2024 年	-	4,100.00	-	4,100.00	2.18%	-	-
2025 年	4,100.00	25,900.00	-	30,000.00	2.18%;4.00%	607.38	607.38
2026 年	30,000.00	-	-	30,000.00	2.18%;4.00%	1,125.38	1,125.38
2027 年	30,000.00	-	-	30,000.00	2.18%;4.00%	1,125.38	1,125.38
2028 年	30,000.00	-	-	30,000.00	2.18%;4.00%	1,125.38	1,125.38
2029 年	30,000.00	-	-	30,000.00	2.18%;4.00%	1,125.38	1,125.38
2030 年	30,000.00	-	410.00	29,590.00	2.18%;4.00%	1,125.38	1,535.38
2031 年	29,590.00	-	3,000.00	26,590.00	2.18%;4.00%	1,064.64	4,064.64
2032 年	26,590.00	-	3,000.00	23,590.00	2.18%;4.00%	952.10	3,952.10
2033 年	23,590.00	-	3,000.00	20,590.00	2.18%;4.00%	839.57	3,839.57

项目 计算 期	期初本金 金额	本期发行 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利 息	应付本息 合计
2034 年	20,590.00	-	3,000.00	17,590.00	2.18%;4.00%	727.03	3,727.03
2035 年	17,590.00	-	3,000.00	14,590.00	2.18%;4.00%	614.49	3,614.49
2036 年	14,590.00	-	3,000.00	11,590.00	2.18%;4.00%	501.95	3,501.95
2037 年	11,590.00	-	3,000.00	8,590.00	2.18%;4.00%	389.41	3,389.41
2038 年	8,590.00	-	3,000.00	5,590.00	2.18%;4.00%	276.88	3,276.88
2039 年	5,590.00	-	3,000.00	2,590.00	2.18%;4.00%	164.34	3,164.34
2040 年	2,590.00	-	2,590.00	-	4.00%	51.80	2,641.80
合计		30,000.00	30,000.00			11,816.49	41,816.49

三、评估依据和假设

（一）一般假设

1. 发行人遵照本期债券的报送要求进行本项目申报，无重大不合规事项。
2. 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。
3. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
4. 国家税收政策无重大不利变化。
5. 对发行人有影响的法律法规无重大变化。
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况。
2. 未来各项收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项收费相关费用在未来实现时与实际情况基本相符。
3. 发行人拟定的各项收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。
4. 项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行。
5. 可行性研究报告中体现的各项运营指标、收费标准及政府补贴能够顺利执行。
6. 项目能够如期完工并交付使用。

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

1、与项目实施主体就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评价工作计划。

2、收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取项目实施主体相关人员介绍，了解项目的具体情况。

3、安排专业人员进行评估，起草财务评价报告。

4、在上述工作基础上，与项目实施主体就评价结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式财务评价报告。

五、评估分析

（一）项目投资估算

本项目总投资 38,663.09 万元，其中：建筑工程投资 33,352.05 万元，工程建设其他费 2,120.00 万元，预备费 2,483.04 万元，建设期利息 708.00 万元。

（二）项目资金筹措

本项目总投资 38,663.09 万元，项目资本金投入为 8,663.09 万元，占总投资比例为 22.41%，发行专项债 30,000.00 万元，占总投资比例为 77.59%。本次拟发行专项债 25,900.00 万元，发行期限为 15 年。该项目资本金满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）的要求。

（三）项目收入、成本、收益预测

1. 项目运营收入

本项目运营收入为停车场运营服务收入、充电桩运营收入、地下配套出租收入、广告业务收入维修、清洗收入。具体情况如下：

（1）停车场运营服务收入

本项目毗邻衡水南站，项目建成后将极大缓解衡水南站停车位紧张的状况，提升衡水南站广场的交通便利性，从而提升其商业价值。

根据项目方案，本项目地块 1 设置停车位 499 个，地块 2 设置大巴车停车位 76 个，市政道路划线机动车位数为 1400 个，停车位共计 1975 个。

1)小型车停车收入

本项目可停放小型车车位共计 1899 个，将收取临时停车费用。停车费用标准参考衡水

北站停车场收费标准，即小型车 30 分钟内免费，31 分钟-2 小时 2 元/辆，超过 2 小时后，每增加 1 小时（不足 1 小时按 1 小时计算）增加 1 元/辆；夜间停车 8 元/辆（22: 00-次日 8: 00），不足 4 小时按半价收费，全天最高 8 元/辆。为便于测算，本项目停车收费按日间 2 元/辆计算，停车位周转次数为 5 次；夜间停车收费按照 8 元/辆计算，停车位周转次数为 2 次。

运营期第一年日间停车位平均使用率按 30%，后逐年增加；夜间停车位使用率按照第一年 20%计取，后逐年增加。

2)大中型车停车收入

本项目可停放大中型车车位共计 76 个，将收取临时停车费用。

停车费用标准参考衡水北站停车场收费标准，白天收费按 5 元/辆计算，停车位周转次数为 5 次；夜间停车收费按照 16 元/辆，停车位周转次数按 1 次计算。

（2）充电桩运营收入

本项目设计建设 1077 个汽车充电桩（充电桩整体功率为 30KW/h，折算为双枪计算），为新能源小客车提供充电服务；同时设置 38 个公交车充电桩，为新能源公交车及客车提供充电服务。充电桩运营收入包括电费、充电服务费以及桩体广告费等附加收入。

电费按照国家规定的电价政策执行，本项目电费取 0.75 元/度；根据对区域内其他充电桩运营数据收集，行业内相关运营专家访谈，并结合本项目自身特点，确定满负荷运营情况下项目汽车充电桩使用率为 2 次/天，平均单次充电时长为 2.3 小时。

充电服务费按照《衡水市物价局关于调整电动汽车充电服务费标准有关事项的通知》（衡价管〔2018〕1 号）相关要求执行。电动汽车充电服务费标准按照车型由三类简化为两类，城市电动公交汽车每千瓦时最高 0.60 元，其他电动汽车每千瓦时最高 1.00 元，下浮不限。

本项目小客车充电服务费取 0.6 元/千瓦时；公交车充电桩充电服务费取 0.6 元/千瓦时。

桩体广告费等附加收入按电费及充电服务费之和的 20%计取。

（3）地下配套出租收入

本项目租赁物业为站前地下配套，建筑面积共计 3000 m²。参考衡水市桃城区近期商铺租赁价格，考虑区域发展现状结合项目特点，本项目物业租赁单价按 2.0 元/m²/天计算。考虑到租赁单价会受未来区域整体价值提升的影响，本项目租金价格按 5 年增长一次增长率 5%。

（4）广告业务收入

指项目站前平台及客运站内的广告投放收入，该项收入暂按 300 万元/年预估。

（5）维修、清洗收入

维修、清洗收入指场站内面向社会车辆的清洗、维修服务，参考市场情况及历史数据，暂按总营业收入的 30% 计算。

2. 项目运营成本

本项目运营成本为工资及福利费、水电耗材、修理费、其他费用。具体情况如下：

（1）工资及福利费

职工工资参考河北省统计局于 2023 年 6 月 1 日发布的 2022 年河北省城镇单位就业人员平均工资，衡水市城镇非私营单位中就业人员年平均工资为 76852 元。本项目新增工作人员 22 人，其中管理人员 2 名，年均工资 10 万元，普通工作人员 20 名，年均工资 7.7 万元，福利费按照工资总额的 14% 计取，工资及福利费每年增长 2%。

（2）水电耗材费用

本项目运营过程中，需要发生各项水费、电费动力支出，该项成本支出按经营收入的 2% 计取。

（3）修理费

修理费是为保持固定资产的正常运转和使用，发挥其使用效能，对其进行必要的维修所发生的费用，按照工程费用的 0.5% 估算。

（4）其他费用

其他费用包括其他管理费用和其他销售费用。其他管理费用主要包括差旅费、保险费、工会经费、职工教育费等。其他销售费用主要包括活动促销、广告费等。按照经营收入的 0.5% 计取。

3. 项目税费

本项目根据国家规定缴纳相关税费。

4. 项目运营损益表

如前所述，本项目下运营收入为停车场运营服务收入、充电桩运营收入、地下配套出租收入、广告业务收入维修、清洗收入；项目总成本费用为工资及福利费、水电耗材、修理费、折旧摊销、利息、其他费用等，利息费用考虑本项目债券资金及预计利率计算运营期利息支出。

项目运营损益表

金额单位：万元

序号	项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	收入	-	-	3,348.00	5,022.00	5,022.00	5,022.00	5,036.00	5,083.00	5,083.00
1.1	运营收入	-	-	3,348.00	5,022.00	5,022.00	5,022.00	5,036.00	5,083.00	5,083.00
1.2	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	总成本	-	-	2,874.11	4,231.79	4,235.79	4,239.79	4,246.82	4,526.00	4,417.46
2.1	运营成本	-	-	382.46	494.31	498.31	502.31	507.66	512.84	516.84
2.2	折旧及摊销	-	-	1,718.36	2,577.54	2,577.54	2,577.54	2,577.54	2,577.54	2,577.54
2.3	税金及附加	-	-	23.04	34.56	34.56	34.56	36.24	370.99	370.99
2.4	利息费用	-	-	750.25	1,125.38	1,125.38	1,125.38	1,125.38	1,064.64	952.10
3	利润总额	-	-	473.89	790.21	786.21	782.21	789.18	557.00	665.54
4	所得税	-	-	118.47	197.55	196.55	195.55	197.30	139.25	166.38
5	净利润	-	-	355.42	592.66	589.66	586.66	591.88	417.75	499.16

续表

序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	合计
1	收入	5,083.00	5,083.00	5,099.00	5,148.00	5,148.00	5,148.00	5,148.00	2,574.00	72,047.00
1.1	运营收入	5,083.00	5,083.00	5,099.00	5,148.00	5,148.00	5,148.00	5,148.00	2,574.00	72,047.00
1.2	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	总成本	4,309.93	4,200.39	4,097.22	3,994.14	3,885.60	3,778.07	3,671.53	1,805.39	58,514.03
2.1	运营成本	521.84	524.84	531.24	537.46	541.46	546.46	552.46	276.23	7,446.70
2.2	折旧及摊销	2,577.54	2,577.54	2,577.54	2,577.54	2,577.54	2,577.54	2,577.54	1,288.77	36,515.14
2.3	税金及附加	370.99	370.99	373.96	377.19	377.19	377.19	377.19	188.59	3,718.20
2.4	利息费用	839.57	727.03	614.49	501.95	389.41	276.88	164.34	51.80	10,833.98
3	利润总额	773.07	882.61	1,001.78	1,153.86	1,262.40	1,369.93	1,476.47	768.61	13,532.97
4	所得税	193.27	220.65	250.44	288.47	315.60	342.48	369.12	192.15	3,383.23
5	净利润	579.80	661.96	751.34	865.39	946.80	1,027.45	1,107.35	576.46	10,149.74

(四) 项目收益与融资平衡情况

根据上述项目总投资、运营成本、收入情况，偿债资金来源为项目经营活动净现金流入。经测算项目在债券存续期内可用于偿还债券本息的累计收益共计 57,498.87 万元，本项目建设及运营期内资金充足，至债券还本付息完毕后，累计净现金流量 16,664.89 万元。

项目投资现金流量表

金额单位：万元

序号	项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	经营活动净现金流量	-	-	2,824.03	4,295.58	4,292.58	4,289.58	4,294.80	4,059.93	4,028.80
1.1	现金流入	-	-	3,348.00	5,022.00	5,022.00	5,022.00	5,036.00	5,083.00	5,083.00
1.1.1	运营收入	-	-	3,348.00	5,022.00	5,022.00	5,022.00	5,036.00	5,083.00	5,083.00

序号	项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1.1.2	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	现金流出	-	-	523.97	726.42	729.42	732.42	741.20	1,023.07	1,054.20
1.2.1	运营成本	-	-	382.46	494.31	498.31	502.31	507.66	512.84	516.84
1.2.2	税金及附加	-	-	23.04	34.56	34.56	34.56	36.24	370.99	370.99
1.2.3	所得税	-	-	118.47	197.55	196.55	195.55	197.30	139.25	166.38
2	投资活动净现金流量	-4,100.00	-33,695.96	-867.13	-	-	-	-	-	-
2.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	现金流出	4,100.00	33,695.96	867.13	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	4,100.00	33,088.58	492.00	-	-	-	-	-	-
2.2.2	建设期利息	-	607.38	375.13	-	-	-	-	-	-
2.2.3	铺底流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	融资活动净现金流量	4,100.00	33,695.96	116.88	-1,125.38	-1,125.38	-1,125.38	-1,535.38	-4,064.64	-3,952.10
3.1	现金流入	4,100.00	33,695.96	867.13	-	-	-	-	-	-
3.1.1	资本金流入	-	7,795.96	867.13	-	-	-	-	-	-
3.1.2	建设投资借款（债券）	4,100.00	25,900.00	-	-	-	-	-	-	-
3.1.3	建设投资借款（贷款）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	-	-	750.25	1,125.38	1,125.38	1,125.38	1,535.38	4,064.64	3,952.10
3.2.1	经营期利息支出	-	-	750.25	1,125.38	1,125.38	1,125.38	1,125.38	1,064.64	952.10
3.2.2	偿还长期债务本金（债券）	-	-	-	-	-	-	410.00	3,000.00	3,000.00
3.2.3	偿还长期债务本金（贷款）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	净现金流量	-	-	2,073.78	3,170.20	3,167.20	3,164.20	2,759.42	-4.71	76.70
	累计盈余资金	-	-	2,073.78	5,243.98	8,411.18	11,575.38	14,334.80	14,330.09	14,406.79

续表

序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	合计
1	经营活动净现金流量	3,996.91	3,966.53	3,943.37	3,944.88	3,913.75	3,881.87	3,849.23	1,917.03	57,498.87
1.1	现金流入	5,083.00	5,083.00	5,099.00	5,148.00	5,148.00	5,148.00	5,148.00	2,574.00	72,047.00
1.1.1	运营收入	5,083.00	5,083.00	5,099.00	5,148.00	5,148.00	5,148.00	5,148.00	2,574.00	72,047.00
1.1.2	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	现金流出	1,086.09	1,116.47	1,155.63	1,203.12	1,234.25	1,266.13	1,298.77	656.97	14,548.13
1.2.1	运营成本	521.84	524.84	531.24	537.46	541.46	546.46	552.46	276.23	7,446.70
1.2.2	税金及附加	370.99	370.99	373.96	377.19	377.19	377.19	377.19	188.59	3,718.20
1.2.3	所得税	193.27	220.65	250.44	288.47	315.60	342.48	369.12	192.15	3,383.23
2	投资活动净现	-	-	-	-	-	-	-	-	-38,663.09

序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	合计
	金 流 量									
2.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	38,663.09
2.2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	37,680.58
2.2.2	建设期利息	-	-	-	-	-	-	-	-	982.51
2.2.3	铺底流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	融资活动净现金流量	-3,839.57	-3,727.03	-3,614.49	-3,501.95	-3,389.41	-3,276.88	-3,164.34	-2,641.80	-2,170.89
3.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	38,663.09
3.1.1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	8,663.09
3.1.2	建设投资借款 (债券)	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000.00
3.1.3	建设投资借款 (贷款)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	3,839.57	3,727.03	3,614.49	3,501.95	3,389.41	3,276.88	3,164.34	2,641.80	40,833.98
3.2.1	经营期利息支出	839.57	727.03	614.49	501.95	389.41	276.88	164.34	51.80	10,833.98
3.2.2	偿还长期债务 本金(债券)	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	2,590.00	30,000.00
3.2.3	偿还长期债务 本金(贷款)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	净现金流量	157.34	239.50	328.88	442.93	524.34	604.99	684.89	-724.77	16,664.89
	累计盈余资金	14,564.12	14,803.62	15,132.50	15,575.43	16,099.77	16,704.77	17,389.66	16,664.89	

(五) 资金的稳定性

根据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，项目累计可支配收益共计 57,498.87 万元，项目资金流充足、稳定，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可支配收益详见下表：

金额单位：万元

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
项目运营收益	-	-	2,824.03	4,295.58	4,292.58	4,289.58	4,294.80	4,059.93	4,028.80
合 计	-	-	2,824.03	4,295.58	4,292.58	4,289.58	4,294.80	4,059.93	4,028.80

续表

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	合计
项目运营收益	3,996.91	3,966.53	3,943.37	3,944.88	3,913.75	3,881.87	3,849.23	1,917.03	57,498.87
合 计	3,996.91	3,966.53	3,943.37	3,944.88	3,913.75	3,881.87	3,849.23	1,917.03	57,498.87

六、评估结论

1、债券本息覆盖倍数

债券存续期内本项目可支配收益现金流入 **57,498.87** 万元，债券还本付息总额 **41,816.49** 万元，通过对资金收支数据进行分析测算，本期债券的本息覆盖倍数为 **1.38** 倍。能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

2、覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面仅对债券存续期内运营收入向下波动、成本向上波动、债券利率提高进行敏感性分析。

(1) 当项目运营收入比预测下降 5%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 **54,251.59** 万元，债券本息合计 **41,816.49** 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 **1.30** 倍。

(2) 当项目运营成本比预测上升 5%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 **57,295.69** 万元，债券本息合计 **41,816.49** 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 **1.37** 倍。

(3) 当债券利率比预测上升 10%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 **57,498.87** 万元，债券本息合计 **42,998.14** 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 **1.34** 倍。

本息覆盖倍数及敏感性分析表详见下表：

序号	项目	预测期净现金流入	债券还本付息总额	覆盖倍数	备注
1	正常值	57,498.87	41,816.49	1.38	
2	运营收入下降 5%	54,251.59	41,816.49	1.30	
3	运营成本上升 5%	57,295.69	41,816.49	1.37	
4	利率上升 10%	57,498.87	42,998.14	1.34	

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

附表：

1. 项目投资评估明细表
2. 收入及运营成本费用明细表
3. 项目利润表
4. 项目投资现金流量表
5. 本息覆盖倍数及敏感性分析表



中国·北京

中国注册会计师：



黄瑞

中国注册会计师：



李奇虹

2024 年 11 月 4 日

附表1

项目投资评估明细表

项目名称：衡阳市南站片区停车场及配套设施建设项目						金额单位：万元
序号	项目名称	工程费用	工程建设其他费	预备费	其他费用	合计
1	衡阳市南站片区停车场及配套设施建设项目	33,352.05	2,120.00	2,483.04	708.00	38,663.09
	合计	33,352.05	2,120.00	2,483.04	708.00	38,663.09

附表2

运营收入及运营成本费用明细表

项目名称：衡水市南站片区停车场及配套设施建设项目

序号		项目名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	合计
一		运营收入	3,348.00	5,022.00	5,022.00	5,022.00	5,036.00	5,083.00	5,083.00	5,083.00	5,083.00	5,099.00	5,148.00	5,148.00	5,148.00	5,148.00	2,574.00	72,047.00
1		停车场运营服务收入	523.33	785.00	785.00	785.00	785.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	865.00	865.00	865.00	865.00	432.50	11,675.83
2		充电桩运营收入	1,904.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	1,428.00	40,460.00
3		地下配套通信收入	192.00	288.00	288.00	288.00	302.00	302.00	302.00	302.00	302.00	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	159.00	4,315.00
4		物业管理收入	3.33	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	2.50	70.83
5		广告业务收入	200.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	150.00	4,250.00
6		维修、清洗收入	525.33	788.00	788.00	788.00	788.00	796.00	796.00	796.00	796.00	796.00	804.00	804.00	804.00	804.00	402.00	11,275.33
二		运营成本	382.46	494.31	498.31	502.31	507.66	512.84	516.84	521.84	524.84	531.24	537.46	541.46	546.46	552.46	276.23	7,446.70
1		工资及福利费	132.00	202.00	206.00	210.00	215.00	219.00	223.00	228.00	231.00	237.00	242.00	246.00	251.00	257.00	128.50	3,227.50
2		水电耗材费用	66.96	100.44	100.44	100.44	100.72	101.66	101.66	101.66	101.66	101.98	102.96	102.96	102.96	102.96	51.48	1,440.94
3		修理费	166.76	166.76	166.76	166.76	166.76	166.76	166.76	166.76	166.76	166.76	166.76	166.76	166.76	166.76	83.38	2,418.02
4		其他费用	16.74	25.11	25.11	25.11	25.18	25.42	25.42	25.42	25.42	25.50	25.74	25.74	25.74	25.74	12.87	360.24
三		利息费用	750.25	1,125.38	1,125.38	1,125.38	1,125.38	1,064.64	952.10	839.57	727.03	614.49	501.95	389.41	276.88	164.34	51.80	10,833.98
四		运营收益	2,215.29	3,402.31	3,398.31	3,394.31	3,402.96	3,505.52	3,614.06	3,721.59	3,831.13	3,953.27	4,108.59	4,217.13	4,324.66	4,431.20	2,245.97	53,766.32

附表3

项目利润表																			金额单位：万元	
序号	项目名称：衡水市南片区停车场及配套设施建设项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	合计	
1	收入	-	-	3,348.00	5,022.00	5,022.00	5,022.00	5,036.00	5,083.00	5,083.00	5,083.00	5,083.00	5,099.00	5,148.00	5,148.00	5,148.00	5,148.00	5,148.00	2,574.00	72,047.00
1.1	专项收入	-	-	3,348.00	5,022.00	5,022.00	5,022.00	5,036.00	5,083.00	5,083.00	5,083.00	5,083.00	5,099.00	5,148.00	5,148.00	5,148.00	5,148.00	5,148.00	2,574.00	72,047.00
1.2	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	总成本	-	-	2,874.11	4,231.79	4,235.79	4,239.79	4,246.82	4,526.00	4,417.46	4,309.93	4,200.39	4,097.22	3,994.14	3,885.60	3,778.07	3,671.53	1,805.39	58,514.03	
2.1	运营成本	-	-	382.46	494.31	498.31	502.31	507.66	512.84	516.84	521.84	524.84	531.24	537.46	541.46	546.46	552.46	276.23	7,446.70	
2.2	折旧及摊销	-	-	1,718.36	2,577.54	2,577.54	2,577.54	2,577.54	2,577.54	2,577.54	2,577.54	2,577.54	2,577.54	2,577.54	2,577.54	2,577.54	2,577.54	1,288.77	36,515.14	
2.3	税金及附加	-	-	23.04	34.56	34.56	34.56	36.24	370.99	370.99	370.99	370.99	373.96	377.19	377.19	377.19	377.19	188.59	3,718.20	
2.4	利息费用	-	-	750.25	1,125.38	1,125.38	1,125.38	1,125.38	1,064.64	952.10	839.57	727.03	614.49	501.95	389.41	276.88	164.34	51.80	10,833.98	
3	利润总额	-	-	473.89	790.21	786.21	782.21	789.18	557.00	665.54	773.07	882.61	1,001.78	1,153.86	1,262.40	1,369.93	1,476.47	768.61	13,532.97	
4	所得税	-	-	118.47	197.55	196.55	195.55	197.30	139.25	166.38	193.27	220.65	250.44	288.47	315.60	342.48	369.12	192.15	3,383.23	
5	净利润	-	-	355.42	592.66	589.66	586.66	591.88	417.75	499.16	579.80	661.96	751.34	865.39	946.80	1,027.45	1,107.35	576.46	10,149.74	

附表4

项目现金流量表

项目名称：衡水市高新区停车场及配套设施建设续项目																		金额单位：万元	
序号	项目名称	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	合计	
1	经营活动现金流量	-	2,824.03	4,295.58	4,292.58	4,289.58	4,294.80	4,059.93	4,028.80	3,995.91	3,966.53	3,943.37	3,944.88	3,913.75	3,881.87	3,849.23	1,917.03	57,498.87	
1.1	现金流入	-	3,348.00	5,022.00	5,022.00	5,022.00	5,036.00	5,083.00	5,083.00	5,083.00	5,083.00	5,099.00	5,148.00	5,148.00	5,148.00	5,148.00	2,574.00	72,047.00	
1.1.1	专项收入	-	3,348.00	5,022.00	5,022.00	5,022.00	5,036.00	5,083.00	5,083.00	5,083.00	5,083.00	5,099.00	5,148.00	5,148.00	5,148.00	5,148.00	2,574.00	72,047.00	
1.1.2	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.2	现金流出	-	523.97	726.42	729.42	732.42	741.20	1,023.07	1,054.20	1,086.09	1,116.47	1,155.63	1,203.12	1,234.25	1,266.13	1,298.77	656.97	14,548.13	
1.2.1	运营成本及费用	-	382.46	494.31	498.31	502.31	507.66	512.84	516.84	521.84	524.84	531.24	537.46	541.46	546.46	552.46	276.23	7,446.70	
1.2.2	税金及附加	-	23.04	34.56	34.56	34.56	36.24	370.99	370.99	370.99	370.99	373.96	377.19	377.19	377.19	377.19	188.59	3,718.20	
1.2.3	所得税	-	118.47	197.55	196.55	195.55	197.30	139.25	166.38	193.27	220.65	250.44	288.47	315.60	342.48	369.12	192.15	3,383.23	
2	投资活动净现金流量	-4,100.00	-33,695.96	-867.13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-38,663.09	
2.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2	现金流出	-	867.13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,663.09	
2.2.1	建设投资	-	4,100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,680.58	
2.2.2	建设期利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	982.51	
2.2.3	铺底流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	融资活动净现金流量	4,100.00	33,695.96	116.88	-1,125.38	-1,125.38	-1,535.38	-4,064.64	-3,952.10	-3,839.57	-3,727.03	-3,614.49	-3,501.95	-3,389.41	-3,276.88	-3,164.34	-2,641.80	-2,170.89	
3.1	现金流入	4,100.00	33,695.96	867.13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,663.09	
3.1.1	资本金流入	-	867.13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,663.09	
3.1.2	建设投资借款（债券）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000.00	
3.1.3	建设投资借款（贷款）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.2	现金流出	-	750.25	1,125.38	1,125.38	1,125.38	1,535.38	4,064.64	3,952.10	3,839.57	3,727.03	3,614.49	3,501.95	3,389.41	3,276.88	3,164.34	2,641.80	40,833.98	
3.2.1	经营期利息支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,833.98	
3.2.2	偿还长期债务本金（债券）	-	750.25	1,125.38	1,125.38	1,125.38	1,125.38	1,064.64	952.10	839.57	727.03	614.49	501.95	389.41	276.88	164.34	51.80	30,000.00	
3.2.3	偿还长期债务本金（贷款）	-	-	-	-	-	410.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	2,590.00	30,000.00	
	净现金流量	-	2,073.78	3,170.20	3,167.20	3,164.20	2,759.42	-4.71	76.70	157.34	239.50	328.88	442.93	524.34	604.99	684.89	-724.77	16,664.89	
	累计盈余资金	-	-	5,243.98	8,411.18	11,575.38	14,334.80	14,330.09	14,406.79	14,564.12	14,803.62	15,132.50	15,575.43	16,099.77	16,704.77	17,389.66	16,684.89		



附表5

本息覆盖倍数及敏感性分析表				
项目名称：衡水市南片区停车场及配套设施建设项目		金额单位：万元		
序号	项目名称	预测期净现金流入	债券还本付息总额	覆盖倍数
1	正常值	57,498.87	41,816.49	1.38
2	营业收入下降5%	54,251.59	41,816.49	1.30
3	运营成本上升5%	57,295.69	41,816.49	1.37
4	利率上升10%	57,498.87	42,998.14	1.34



统一社会信用代码
91110102MA01DE5T6R

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 北京月会会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
负责人 黄瑞

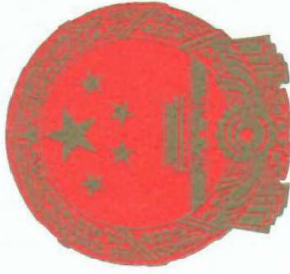
成立日期 2018年07月10日
合伙期限 2018年07月10日至 长期
主要经营场所 北京市西城区德宝小区北京德宝饭店4层427室

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，出具有关的报告；法律、法规规定的其他业务。（下期出资时间为2028年07月30日；企业依法自主选择经营范围，开展经营活动；从事会计师事务所业务，代理记账以及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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2020年 11 月 02 日



会计师事务所

执业证书

名称 北京华月会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：袁

主任会计师：

经营场所：北京市西城区德宝小区北京德宝饭店4层427室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010320

批准执业文号：京财会许可【2019】0048号

批准执业日期：2019年07月24日

证书序号：0011969

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：

北京市财政局

二〇一九年十一月七日

中华人民共和国财政部制

注册会计师	黄瑞
工作单位	北京华月会计师事务所（普通合伙）
证书编号	410700010086




THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会


证书编号: 410700010086
No. of Certificate

批准注册协会: 河南注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 05 月 05 日
Date of Issuance




北京华月会计师事务所(普通合伙)



CPA BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
BICPA BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
2015

注册证书有效期: 2014 年 03 月 23 日
Registration Certificate Validity



北京华月会计师事务所(普通合伙)

姓名: 黄瑞
Sex: 女
出生日期: 1976-06-21
Date of birth
工作单位: 新乡巨中元会计师事务所有限
Working unit
身份证号码: 410721197606212584
Identity card No.



注册会计工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所: CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 11 月 28 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所: CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 12 月 18 日

注意事 项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书退还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent CPAs when the CPA stops conducting business.
4. The CPA shall report to the competent CPAs immediately and go through the issue after making an announcement of suspension.

注册会计师	李奇虹		
工作单位	北京华月会计师事务所（普通合伙）		
证书编号	110000052605		

 <p>THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会</p>	 <p>批准注册协会： Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会 发证日期：2000 年 12 月 15 日 Date of Issuance</p>	<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <p>02 年 2 月 6 日 ly m d</p>
<p>姓名：李奇虹 性别：女 出生日期：1950 年 05 月 1 日 工作单位：北京正和信会计师事务所 身份证号码：11010150050452</p> 	<p>姓名：李奇虹 证书编号：110000052605</p>  <p>出协会要求 转入协会要求 11 月 7 日 11 月 7 日</p> <p>同意调入 Agree the transfer</p> <p>201 2014 2017</p>	<p>注意事项 NOTES</p> <p>1. When precisising the CPA shall show the client the certificate when necessary. 2. This certificate shall be exchanged with the holder. No transfer of the certificate shall be allowed. 3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting business. 4. The CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately after the loss of the certificate through the procedure of release after making an announcement of loss on the newspaper.</p>