

瀚海无边 有容乃大



沈阳市核心区公共停车场一期建设项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

辽瀚会咨字[2025]第 0033 号

中国 盘锦

辽宁瀚容会计师事务所有限责任公司
报告提交日期：二零二五年十一月二十五日

**沈阳市核心区公共停车场一期建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告**

辽瀚会咨字[2025]0033号

目 录

报告正文	1-6
项目收益及现金流入评价说明.....	7-24
事务所营业执照复印件.....	25
事务所执业证书复印件.....	26

沈阳市核心区公共停车场一期建设项目收益与 融资自求平衡专项评价报告

辽瀚会咨字[2025]0033号

沈阳市财政局：

我们接受沈阳市财政局的委托，对沈阳市核心区公共停车场一期建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

2017年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），提出在法定专项债务限额内，各地方按照各地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过地方政府发行债券的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。沈阳市核心区公共停车场一期建设项目专项债券即根据上述规定发行。

我们的评价依据是《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》、《中华人民共和国预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预

[2017] 89号)。相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在项目收益与融资自求平衡方案的预测说明中披露。

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,并且存在变动可能,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价仅供发行人本次发行沈阳市核心区公共停车场一期建设项目专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们认为,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本期债券募集资金投资项目现金流入预测表反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时,我们查阅了发行人提供的《沈阳市核心区公共停车场一期建设项目实施方案》以及相关的基础数据,通过测算,未发现《实施方案》和相关资料中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下:

一、应付本息情况

1、地方政府专项债券应付本息情况

沈阳市核心区公共停车场一期建设项目拟发行专项债券120,000万元,计划分六期发行,其中:2025年申请发行6,000万元,2026年申请发行27,000万元,2027年申请发

行26,000万元,2028年申请发行27,000万元,2029年申请发行24,000万元,2030年申请发行10,000万元,假设融资利率4.0%,期限20年,每半年支付利息,到期偿还本金,应还本付息情况见表1:

表1 沈阳市核心区公共停车场一期建设项目专项债券还本付息计算表 单位:万元

年度	债券本息支付					
	期初本金	本期增加	本期偿还本金	票面利率	本期偿还利息	本息合计
2025年	-	6,000.00		4.00%	-	-
2026年	6,000.00	27,000.00	-	4.00%	780.00	780.00
2027年	33,000.00	26,000.00		4.00%	1,840.00	1,840.00
2028年	59,000.00	27,000.00	-	4.00%	2,900.00	2,900.00
2029年	86,000.00	24,000.00	-	4.00%	3,920.00	3,920.00
2030年	110,000.00	10,000.00		4.00%	4,600.00	4,600.00
2031年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2032年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2033年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2034年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2035年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2036年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2037年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2038年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2039年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2040年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2041年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2042年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2043年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2044年	120,000.00			4.00%	4,800.00	4,800.00
2045年	120,000.00		6,000.00	4.00%	4,800.00	10,800.00
2046年	114,000.00		27,000.00	4.00%	4,020.00	31,020.00
2047年	87,000.00		26,000.00	4.00%	2,960.00	28,960.00
2048年	61,000.00		27,000.00	4.00%	1,900.00	28,900.00
2049年	34,000.00		24,000.00	4.00%	880.00	24,880.00
2050年	10,000.00		10,000.00	4.00%	200.00	10,200.00
合计			120,000.00		96,000.00	216,000.00

2、社会融资应付本息情况

本项拟社会融资100,000.00万元，其中：2025年计划融资10,000.00万元，2026年计划融资20,000.00万元，2027年计划融资20,000.00万元，2028年计划融资20,000.00万元，2029年计划融资20,000.00万元，2030年计划融资10,000.00万元，假设融资利率6.0%，期限20年，设2年宽限期，等额本息方式偿还，应还本付息情况见表2：

表2 沈阳市核心区公共停车场一期建设项目社会融资还本付息计算表 单位：万元

年度	债券本息支付					
	期初本金	本期增加	本期偿还本金	票面利率	本期偿还利息	本息合计
2025年	-	10,000.00		6.00%	600.00	600.00
2026年	10,000.00	20,000.00	-	6.00%	1,800.00	1,800.00
2027年	30,000.00	20,000.00	666.67	6.00%	2,960.00	3,626.67
2028年	49,333.33	20,000.00	2,000.00	6.00%	4,040.00	6,040.00
2029年	67,333.33	20,000.00	3,333.33	6.00%	5,040.00	8,373.33
2030年	84,000.00	10,000.00	4,666.66	6.00%	5,360.00	10,026.66
2031年	89,333.34		5,999.99	6.00%	5,000.00	10,999.99
2032年	83,333.35		6,666.66	6.00%	4,600.00	11,266.66
2033年	76,666.69		6,666.66	6.00%	4,200.00	10,866.66
2034年	70,000.03		6,666.66	6.00%	3,800.00	10,466.66
2035年	63,333.37		6,666.66	6.00%	3,400.00	10,066.66
2036年	56,666.71		6,666.66	6.00%	3,000.00	9,666.66
2037年	50,000.05		6,666.66	6.00%	2,600.00	9,266.66
2038年	43,333.39		6,666.66	6.00%	2,200.00	8,866.66
2039年	36,666.73		6,666.66	6.00%	1,800.00	8,466.66
2040年	30,000.07		6,666.66	6.00%	1,400.00	8,066.66
2041年	23,333.41		6,666.61	6.00%	1,000.01	7,666.62
2042年	16,666.80		6,000.04	6.00%	640.01	6,640.05
2043年	10,666.76		4,666.71	6.00%	360.00	5,026.71
2044年	6,000.05		3,333.38	6.00%	160.00	3,493.38
2045年	2,666.67		2,000.05	6.00%	40.00	2,040.05
2046年	666.62		666.62	6.00%	-	666.62
合计			100,000.00		54,000.04	154,000.04

二、项目运营收入产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

本项目收入主要由停车收入、充电桩服务收入、广告位出租收入组成。依据《沈阳市核心区公共停车场一期建设项目可行性研究报告》及《沈阳市核心区公共停车场一期建设项目实施方案》中载明数据合计预测其收入。

项目运营成本主要包括以下支出，外购燃料及动力费、职工薪酬及福利费、维修费、机物料消耗及其他费用。项目运营税费主要包括增值税、城建税、教育费附加及地方教育费。结合上述情况最终估算债券存续期内本项目净现金流入。

2、项目运营后产生的净现金流入

假设本项目按照预期完工并投入运营。根据项目实施单位提供的《实施方案》的审核，以及对沈阳市核心区公共停车场一期建设项目建设的成本费用，按照稳健性的处理原则估算债券存续期的净现金流入(详见后附的《项目收益及现金流入评价说明》)，可用于融资资金平衡的相关收益情况详见表3：

表3 用于资金平衡相关收益情况

单位：万元

序号	项目	运营收入	运营成本	相关税费	运营结余收益
1	沈阳市核心区公共停车场一期建设项目	767, 920. 72	114, 109. 31	58, 777. 81	595, 033. 61

三、本期债券募投项目收益和与融资自求平衡情况

在债券存续期内预计项目运营总收入767, 920. 72万元，项目运营总成本为114, 109. 31万元，相关税费为58, 777. 81 万元；可用于资金平衡的相关收益为595, 033. 61元，本息覆盖倍数

为1.61，可以实现项目收益与融资自求均衡，详见表4：

表4 债券存续期资金净结余对专项债本息覆盖倍数

单位：万元

债券存续期	专项债券本息支付			银行贷款本息支付			合计	项目收益
	偿还本金	利息	本息合计	偿还本金	利息	本息合计		
2025年	-	-	-		600.00	600.00	600.00	项目 建设期
2026年	-	780.00	780.00	-	1,800.00	1,800.00	2,580.00	
2027年	-	1,840.00	1,840.00	666.67	2,960.00	3,626.67	5,466.67	
2028年	-	2,900.00	2,900.00	2,000.00	4,040.00	6,040.00	8,940.00	
2029年	-	3,920.00	3,920.00	3,333.33	5,040.00	8,373.33	12,293.33	
2030年	-	4,600.00	4,600.00	4,666.66	5,360.00	10,026.66	14,626.66	可用于资金 平衡的项目 相关收益 595,033.61
2031年	-	4,800.00	4,800.00	5,999.99	5,000.00	10,999.99	15,799.99	
2032年	-	4,800.00	4,800.00	6,666.66	4,600.00	11,266.66	16,066.66	
2033年	-	4,800.00	4,800.00	6,666.66	4,200.00	10,866.66	15,666.66	
2034年	-	4,800.00	4,800.00	6,666.66	3,800.00	10,466.66	15,266.66	
2035年	-	4,800.00	4,800.00	6,666.66	3,400.00	10,066.66	14,866.66	
2036年	-	4,800.00	4,800.00	6,666.66	3,000.00	9,666.66	14,466.66	
2037年	-	4,800.00	4,800.00	6,666.66	2,600.00	9,266.66	14,066.66	
2038年	-	4,800.00	4,800.00	6,666.66	2,200.00	8,866.66	13,666.66	
2039年	-	4,800.00	4,800.00	6,666.66	1,800.00	8,466.66	13,266.66	
2040年	-	4,800.00	4,800.00	6,666.66	1,400.00	8,066.66	12,866.66	
2041年	-	4,800.00	4,800.00	6,666.61	1,000.01	7,666.62	12,466.62	
2042年	-	4,800.00	4,800.00	6,000.04	640.01	6,640.05	11,440.05	
2043年		4,800.00	4,800.00	4,666.71	360.00	5,026.71	9,826.71	
2044年		4,800.00	4,800.00	3,333.38	160.00	3,493.38	8,293.38	
2045年	6,000.00	4,800.00	10,800.00	2,000.05	40.00	2,040.05	12,840.05	
2046年	27,000.00	4,020.00	31,020.00	666.62		666.62	31,686.62	
2047年	26,000.00	2,960.00	28,960.00				28,960.00	
2048年	27,000.00	1,900.00	28,900.00				28,900.00	
2049年	24,000.00	880.00	24,880.00				24,880.00	
2050年	10,000.00	200.00	10,200.00				10,200.00	
合计	120,000.00	96,000.00	216,000.00	100,000.00	54,000.04	154,000.04	370,000.04	
本息覆盖率			1.61					

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为发行专项债券较银行贷款能够更便利为沈阳市核心区公共停车场一期建设项目提供足够的资金支持，保证本期债券募投项目的顺利实施。同时，沈阳市核心区公共停车场一期建设项目产生的运营收入，为项目提供了较充足、稳定的现金流入，充分满足沈阳市核心区公共停车场一期建设项目专项债券还本付息要求，是目前较为可行的筹资途径。

辽宁瀚容会计师事务所有限责任公司

二〇二五年十一月二十五日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以《沈阳市核心区公共停车场一期建设项目实施方案》为根据，充分考虑沈阳市核心区公共停车场一期建设项目工程规模，参照同类经济区运营数据，合理预测其运营收入。在充分考虑相关环境、政策、未来发展趋势以及预测信息中的各项假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和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无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）项目产生的运营收入预计能够实现，成本、费用支出等能控制在预计范围内；

（五）项目产生的运营收入全部优先用于偿还本次预计发行债券的本息，如果上述收入在偿还本次预计发行债券本息后没有结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，则由投资方无条件用其他资金负责清偿；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；

（七）沈阳市核心区公共停车场一期建设项目投资计划和相关的经济效益分析可以

实现预期。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目基本情况

项目总计建设停车场20处，分别为：胜利南街站P+R停车场、南堤西路天鹅湾北地下停车场、南京一校长白岛二分校地下停车场、长白大润发东地下停车场、长白二街东地下停车场、和盛巷西地下停车场、仙岛北路地下停车场、富民园地下停车场、民悦广场地下停车场、老市委地块北地下停车场、绮霞街华园东路地下停车场、北大营地下停车场、方家栏南停车场、奉天九里南地下停车场、滑翔广场地下立体停车场、于洪广场地下立体停车场、苍山加油站北地下立体停车场、梅源城立体停车场、广宜街白塔路立体停车场、岸英小学南停车场。

（二）项目建设内容

该项目利用公园绿地、广场地下空间及长期未出让小微土储用地，在沈阳市和平区、沈河区、大东区、皇姑区、浑南区、铁西区、于洪区选取20处地块建设20个公共停车场，总占地面积208598.78平方米，总建筑面积319256.26平方米，共设停车位10064个。其中建设地下自走停车场12个，设停车位7838个，分别为北大营地下自走停车场(占地面积33874.52平方米、建筑面积57834.95平方米，设停车位1784个)、民悦广场地下自走停车场(占地面积19953平方米、建筑面积32295.76平方米，设停车位999个)、绮霞街华园东路地下自走停车场(占地面积13982.2平方米、建筑面积22882.49平方米，设停车位

672个)、老市委地块北地下自走停车场(占地面积10406.6平方米、建筑面积21339.59平方米,设停车位391个)、南堤西路天鹅湾北地下自走停车场(占地面积8415.6平方米、建筑面积11703.9平方米,设停车位274个)、南京一校长白岛二分校地下自走停车场(占地面积17000.5平方米、建筑面积29474.17平方米,设停车位826个)、长白二街东地下自走停车场(占地面积7871.83平方米、建筑面积11775.34平方米,设停车位252个)、富民园地下自走停车场(占地面积5705.74平方米、建筑面积9667.4平方米,设停车位207个)、胜利南街站P+R停车场(占地面积20513.39平方米、建筑面积33602.53平方米,设停车位962个)、仙岛北路地下自走停车场(占地面积9156.04平方米、建筑面积13217.94平方米,设停车位306个)、长白大润发东地下自走停车场(占地面积17601.11平方米、建筑面积28580平方米,设停车位725个)、和盛巷西地下自走停车场(占地面积11848.85平方米、建筑面积18818.94平方米,设停车位440个);建设地上立体停车场2个,设停车位314个,分别为广宜街白塔路地上立体停车场(占地面积2701.25平方米、建筑面积21平方米,设停车位165个)、岸英小学南地上立体停车场(占地面积3533.2平方米、建筑面积21平方米,设停车位149个);建设地下机械立体停车场6个,设停车位1912个,分别为奉天九里南地下立体停车场(占地面积5992.41平方米、建筑面积6358.34平方米,设停车位400个)、滑翔广场地下立体停车场(占地面积5626.1平方米、建筑面积6045.34平方米,设停车位464个)、方家栏南地下立体停车场(占地面积7313.03平方米、建筑面积6229.53平方米,设停车位476个)、于洪广场地下立体停车场(占地面积1738.98平方米、建筑面积3940.29平方米,设停车位128个)、苍山路20巷1号地块地下立体停车场(占地

面积3092.24平方米、建筑面积3650平方米，设停车位200个)、梅源城地下立体停车场(占地面积4167.8平方米、建筑面积1813.55平方米，设停车位96个)。

地下自走停车场基本按地上一层、地下二层进行建设(老市委地块北地下自走停车场为地上一层、地下三层),地上一层主要布置地库坡道、出地面楼梯间及消防水箱间,地下一层主要布置汽车库,局部布置设备用房,地下二层主要布置地下汽车库(战时为二等人员掩蔽所和物资库);老市委地块北地下自走停车场地上一层主要布置地下商业及车库出入口、风井、水箱间等,地下一层主要布置下沉广场、商业、餐饮、商业配套用房及设备用电均引自市政电网一路10KV电源,同时配置柴油发电机作为一、二级负荷的备用电源及UPS不间断电源,充电桩供电单独计量。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

依据《关于沈阳市核心区公共停车场一期建设项目可行性研究报告的批复》(沈发改审字[2022]210号),沈阳市核心区公共停车场一期建设项目总投资276,592.77万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资276,592.77万元,其中:项目自筹资金56,592.77万元,占总投资20.46%;拟申请地方政府专项债券金额120,000.00万元(含项目资本金),占总投资43.39%。拟社会融资100,000.00万元,占总投资36.15%。

3、资金平衡

项目收益将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种

的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，优先用于偿还项目融资本息。

（四）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目背景

（1）学习贯彻党的二十大精神，提高人民生活品质

党的二十大报告明确提出“我们要实现好、维护好、发展好最广大人民根本利益，紧紧抓住人民最关心最直接最现实的利益问题，坚持尽力而为、量力而行，深入群众、深入基层，采取更多惠民生、暖民心举措，着力解决好人民群众急难愁盼问题，健全基本公共服务体系，提高公共服务水平，增强均衡性和可及性，扎实推进共同富裕。”

随着机动化快速发展，停车难已经成为沈阳市民生课题，成为沈阳市人民群众最急难愁盼的问题之一，据统计，停车难问题曾长居沈阳市民生热线（12345）榜首达1年之久，由此可见，停车问题与人民利益、人民生活、人民幸福感息息相关，亟需加大改善与整治力度。解决好城市停车问题，已经成为提升民生服务的重要抓手。

（2）牢固依靠“十四五”发展规划，加快停车供给建设

《沈阳市“十四五”城乡建设发展规划》中提出，“通过‘新建、挖潜、盘活、共享’四大措施多管齐下，实施解决“停车难”补短板三年行动，填补停车缺口50万”“在地铁站、医院、商圈、办公、中小学等停车矛盾突出的热点区域，采用地上立体、地下空间等形式建设公共停车场”；《沈阳市“十四五”综合交通运输发展规划》中提出，“持续加大停车供给”“逐步形成与城市资源条件和土地利用相协调、与公交优先发展战略相适应的可持续停车发展模式”。上述规划表明，我市部分区域中存在停车供给缺

口，停车设施供给数量无法满足实际停车需求，亟需加快停车设施增量建设，尤其是核心区内居住、办公、商业密集区等停车供求矛盾突出区域，需加快停车泊位建设进程，保障停车资源供应，充分挖掘可利用的供地资源，提高泊位供应能力。

（3）紧密跟随国家行业指导，构建合理停车体系

为加快补齐城市停车供给短板，改善交通环境，推动高质量发展，国家发展改革委、住房城乡建设部、公安部、自然资源部发布《关于推动城市停车设施发展的意见》，提出到2025年，全国大中小城市基本建成配建停车设施为主、路外公共停车设施为辅、路内停车为补充的城市停车系统；到2035年，全面建成布局合理、供给充足、智能高效、便捷可及的城市停车系统，为现代城市发展提供有力支撑。目前，沈阳市路内泊位占泊位总量的12.7%，远超国家中心城市路内泊位平均占比水平，而路外公共停车泊位则供给不足。静态交通占用过多道路空间资源，导致停车泊位供给体系不合理，亟需加快路外停车设施建设，在有限的供地条件下，最大限度地保障路外公共停车泊位供给量，构建布局合理的停车供给体系。

2、项目收益现金流入预测

（1）运营收入预测

本项目收入主要由停车位出租收入、充电桩服务收入、广告位出租收入组成，其中：

①停车收入

本项目共涉及二十个停车场，共规划停车位 10,297 处，包括地下停车位 9,931 处，地面停车位 366 处。依据沈阳市发展改革委员会公布的《沈阳市的政府定价涉企业经营

服务性收费目录清单》中规定，基础年地下停车位日间收费按 30 元/个·天；夜间停车收费按 20 元/个·天测算，地面停车位日间收费按 30 元/个·天；夜间停车收费按 15 元/个·天测算，基础年利用率 70%，以后逐年递增，沈阳市近三年 GDP 增长率的 3.93%，保守估计按 2% 测算，债券存续期内可实现停车费收入 527,929.44 万元。

②充电桩服务收入

本项目共规划充电桩1,510处，其中60kw充电桩522台、7kw充电桩988台，日均充电时长约9小时/天，充电效率约为95%。依据市场调查，基础年充电服务费收入为0.60元/kwh，沈阳市近三年GDP增长率的3.93%，保守估计按2%测算，债券存续期内可实现充电桩服务收入为 238,070.62 万元。

③广告位出租收入

本项目新建的二十处停车场场可对外出租用于广告的建筑墙体个数约为80个，通过市场调查，确定基础年出租单价为1万元/个·年，出租率80%，沈阳市近三年GDP增长率的3.93%，保守估计按2%测算，债券存续期内可实现广告位出租收入1,920.66 万元。

综上所述，债券存续期内共可实现收入 767,920.72万元。详见表5：

表5 沈阳市核心区公共停车场一期建设项目运营收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	停车位收入	527,929.44	15,585.38	16,890.66	18,241.91	19,640.46	20,033.27
1.1	地下车位夜间停车收入	204,392.32	6,034.01	6,539.36	7,062.51	7,603.97	7,756.05
1.2	地下车位日间停车收入	306,588.47	9,051.02	9,809.04	10,593.76	11,405.95	11,634.07
1.3	地面车位夜间停车收入	5,649.55	166.78	180.75	195.21	210.18	214.38
1.4	地面车位日间停车收入	11,299.10	333.57	361.51	390.43	420.36	428.77
2	充电桩服务费收入	238,070.62	8,253.46	8,418.52	8,586.90	8,758.63	8,933.81
2.1	60kw充电桩服务收入	195,009.20	6,760.60	6,895.81	7,033.73	7,174.40	7,317.89
2.2	7kw充电桩服务收入	43,061.42	1,492.86	1,522.71	1,553.17	1,584.23	1,615.92
3	广告位出租收入	1,920.66	66.59	67.92	69.28	70.66	72.07
4	运营收入合计	767,920.72	23,905.42	25,377.10	26,898.08	28,469.75	29,039.15

表5 沈阳市核心区公共停车场一期建设项目运营收入测算表（续1）

单位：万元

序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
1	停车位收入	20,433.93	20,842.61	21,259.46	21,684.65	22,118.35	22,560.71
1.1	地下车位夜间停车收入	7,911.17	8,069.39	8,230.78	8,395.40	8,563.30	8,734.57
1.2	地下车位日间停车收入	11,866.75	12,104.09	12,346.17	12,593.09	12,844.96	13,101.85
1.3	地面车位夜间停车收入	218.67	223.04	227.50	232.05	236.70	241.43
1.4	地面车位日间停车收入	437.34	446.09	455.01	464.11	473.39	482.86
2	充电桩服务费收入	9,112.48	9,294.73	9,480.63	9,670.24	9,863.64	10,060.92
2.1	60kw充电桩服务费收入	7,464.25	7,613.53	7,765.80	7,921.12	8,079.54	8,241.13
2.2	7kw充电桩服务费收入	1,648.24	1,681.20	1,714.82	1,749.12	1,784.10	1,819.78
3	广告位出租收入	73.52	74.99	76.49	78.02	79.58	81.17
4	运营收入合计	29,619.93	30,212.33	30,816.58	31,432.91	32,061.57	32,702.80

表5 沈阳市核心区公共停车场一期建设项目运营收入测算表（续2）

单位：万元

序号	项目	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	停车位收入	23,011.93	23,472.17	23,941.61	24,420.44	24,908.85	25,407.03
1.1	地下车位夜间停车收入	8,909.26	9,087.45	9,269.20	9,454.58	9,643.67	9,836.54
1.2	地下车位日间停车收入	13,363.89	13,631.17	13,903.79	14,181.87	14,465.51	14,754.82
1.3	地面车位夜间停车收入	246.26	251.18	256.21	261.33	266.56	271.89
1.4	地面车位日间停车收入	492.52	502.37	512.41	522.66	533.12	543.78
2	充电桩服务费收入	10,262.13	10,467.38	10,676.72	10,890.26	11,108.06	11,330.23
2.1	60kw充电桩服务费收入	8,405.95	8,574.07	8,745.55	8,920.47	9,098.87	9,280.85
2.2	7kw充电桩服务费收入	1,856.18	1,893.30	1,931.17	1,969.79	2,009.19	2,049.37
3	广告位出租收入	82.79	84.45	86.14	87.86	89.62	91.41
4	运营收入合计	33,356.85	34,023.99	34,704.47	35,398.56	36,106.53	36,828.66

表5 沈阳市核心区公共停车场一期建设项目运营收入测算表（续3）

单位：万元

序号	项目	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
1	停车位收入	25,915.17	26,433.47	26,962.14	27,501.38	28,051.41	28,612.44
1.1	地下车位夜间停车收入	10,033.27	10,233.94	10,438.62	10,647.39	10,860.34	11,077.55
1.2	地下车位日间停车收入	15,049.91	15,350.91	15,657.93	15,971.09	16,290.51	16,616.32
1.3	地面车位夜间停车收入	277.33	282.87	288.53	294.30	300.19	306.19
1.4	地面车位日间停车收入	554.65	565.75	577.06	588.60	600.38	612.38
2	充电桩服务费收入	11,556.83	11,787.97	12,023.73	12,264.20	12,509.48	12,759.67
2.1	60kw充电桩服务费收入	9,466.47	9,655.80	9,848.91	10,045.89	10,246.81	10,451.75
2.2	7kw充电桩服务费收入	2,090.36	2,132.17	2,174.81	2,218.31	2,262.67	2,307.93
3	广告位出租收入	93.24	95.10	97.00	98.94	100.92	102.94

4	运营收入合计	37,565.23	38,316.54	39,082.87	39,864.53	40,661.82	41,475.05
---	--------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

(2) 运营成本预测

本项目成本主要支出有外购燃料及动力费、职工薪酬及福利费、维修费、管理费及机物料消耗等其他费用。其中：

①外购燃料及动力费，包括维持二十处停车场站运营转的电费及水费，沈阳市近三年GDP增长率的3.93%，保守估计按2%测算，预计债券存续期内外购燃料及动力费为2,177.14 万元。

②职工薪酬及福利费，预计项目建成维持运营平均劳动定员大约需要100人，基础年依据2021年沈阳市平均工资标准4,788元/月，沈阳市近三年GDP增长率的3.93%，保守估计按2%测算。预计债券存续期职工薪酬为 19,781.68 万元。

③维修费用，按照谨慎性原则，按照营业收入的7%测算。预计债券存续期维护费总支出为 53,754.45 万元。

④管理费用，按照谨慎性原则，按照营业收入的3%测算。预计债券存续期维护费总支出为 23,037.62 万元。

⑤机物料消耗及其他费用，按照谨慎性原则，按照营业收入的2%测算。预计债券存续期维护费总支出为 15,358.41 万元。

综上所述，于债券存续期内，运营成本为114,109.31万元，详见表6：

表6 沈阳市核心区公共停车场一期建设项目成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	外购燃料及动力费	2,177.14	75.48	76.99	78.53	80.10	81.70
2	工资及福利费	19,781.68	609.55	627.84	646.67	666.07	686.05
3	维修费	53,754.45	1,673.38	1,776.40	1,882.87	1,992.88	2,032.74
4	管理费	23,037.62	717.16	761.31	806.94	854.09	871.17
5	机物料消耗等其他费用	15,358.41	478.11	507.54	537.96	569.40	580.78

6	运营成本合计	114,109.31	3,553.68	3,750.08	3,952.97	4,162.54	4,252.45
---	--------	------------	----------	----------	----------	----------	----------

表6 沈阳市核心区公共停车场一期建设项目成本测算表（续1）

单位：万元

序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
1	外购燃料及动力费	83.33	85.00	86.70	88.43	90.20	92.01
2	工资及福利费	706.64	727.84	749.67	772.16	795.33	819.19
3	维修费	2,073.40	2,114.86	2,157.16	2,200.30	2,244.31	2,289.20
4	管理费	888.60	906.37	924.50	942.99	961.85	981.08
5	机物料消耗等其他费用	592.40	604.25	616.33	628.66	641.23	654.06
6	运营成本合计	4,344.36	4,438.31	4,534.36	4,632.54	4,732.92	4,835.53

表6 沈阳市核心区公共停车场一期建设项目成本测算表（续2）

单位：万元

序号	项目	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	外购燃料及动力费	93.85	95.72	97.64	99.59	101.58	103.61
2	工资及福利费	843.76	869.07	895.15	922.00	949.66	978.15
3	维修费	2,334.98	2,381.68	2,429.31	2,477.90	2,527.46	2,578.01
4	管理费	1,000.71	1,020.72	1,041.13	1,061.96	1,083.20	1,104.86
5	机物料消耗等其他费用	667.14	680.48	694.09	707.97	722.13	736.57
6	运营成本合计	4,940.43	5,047.68	5,157.32	5,269.42	5,384.03	5,501.20

表6 沈阳市核心区公共停车场一期建设项目成本测算表（续3）

单位：万元

序号	项目	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
1	外购燃料及动力费	105.69	107.80	109.96	112.16	114.40	116.69
2	工资及福利费	1,007.49	1,037.72	1,068.85	1,100.92	1,133.94	1,167.96
3	维修费	2,629.57	2,682.16	2,735.80	2,790.52	2,846.33	2,903.25
4	管理费	1,126.96	1,149.50	1,172.49	1,195.94	1,219.85	1,244.25
5	机物料消耗等其他费用	751.30	766.33	781.66	797.29	813.24	829.50
6	运营成本合计	5,621.01	5,743.50	5,868.75	5,996.81	6,127.76	6,261.66

（3）相关税费预测

依该项目运营所产生的相关税费主要包括增值税、城建税、以及教育费附加。其中：

①增值税

1) 销项税，本项停车位出租服务适用不动产租赁服务9%税率，充电桩服务收入适用销售货物及劳物13%税率，广告位出租适用生活服务9%税率，经测算，债券存续期销项税 78,578.07 万元。

2) 进项税, 运营期进项税主要包括电费按13%计提进项税, 水费及其他费用按6%计提进项税, 经测算, 运营期进项税合计 1,204.53 元。

3) 建设投资形成固定资产的进项税可以抵扣, 建安工程及基本预备费税率9%, 经测算预计可抵扣固定资产进项税24,781.05万元。

4) 应缴增值税, 应缴增值税等于销项税减可抵扣进项税, 经测算, 债券存续期应缴增值税52,480.19万元。

②城市维护建设税

城市维护建设税计税依据为应缴流转税(本项目为增值税), 税率7%, 经测算债券存续期应缴城市维护建设税 3,673.61 万元。

③教育费附加

教育费附加计税依据为应缴流转税(本项目为增值税), 税率3%, 经测算债券存续期应缴教育费附加 1,574.41 万元。

④地方教育费

地方教育费计税依据为应缴流转税(本项目为增值税), 税率2%, 经测算债券存续期应缴地方教育费 1,049.60 万元。

综上所述, 则债券存续期内相关税费为58,777.81万元, 详见表7:

表7 沈阳市核心区公共停车场一期建设项目税费测算表 单位: 万元

序号	项目	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	增值税	52,480.19	-	-	-	-	-
1.1	销项税	78,578.07	2,479.63	2,618.64	2,762.22	2,910.50	2,968.71
1.2	进项税	1,204.53	38.50	40.46	42.49	44.58	45.47
1.3	固定资产进项税		24,893.35	22,452.22	19,874.04	17,154.30	14,288.37
2	城市维护建设税	3,673.61	-	-	-	-	-
3	教育费附加	1,574.41	-	-	-	-	-
4	地方教育费	1,049.60	-	-	-	-	-

5	相关税费合计	58,777.81	-	-	-	-	-
---	--------	-----------	---	---	---	---	---

表7 沈阳市核心区公共停车场一期建设项目税费测算表（续1） 单位：万元

序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
1	增值税				924.32	3,227.50	3,292.05
1.1	销项税	3,028.09	3,088.65	3,150.42	3,213.43	3,277.70	3,343.25
1.2	进项税	46.38	47.30	48.25	49.22	50.20	51.20
1.3	固定资产进项税	11,365.13	8,383.42	5,342.07	2,239.90		-
2	城市维护建设税	-	-	-	64.70	225.92	230.44
3	教育费附加	-	-	-	27.73	96.82	98.76
4	地方教育费	-	-	-	18.49	64.55	65.84
5	相关税费合计	-	-	-	1,035.23	3,614.80	3,687.10

表7 沈阳市核心区公共停车场一期建设项目税费测算表（续2） 单位：万元

序号	项目	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	增值税	3,357.89	3,425.05	3,493.55	3,563.42	3,634.69	3,707.38
1.1	销项税	3,410.12	3,478.32	3,547.89	3,618.84	3,691.22	3,765.05
1.2	进项税	52.23	53.27	54.34	55.43	56.53	57.66
1.3	固定资产进项税	-	-	-	-	-	-
2	城市维护建设税	235.05	239.75	244.55	249.44	254.43	259.52
3	教育费附加	100.74	102.75	104.81	106.90	109.04	111.22
4	地方教育费	67.16	68.50	69.87	71.27	72.69	74.15
5	相关税费合计	3,760.84	3,836.05	3,912.77	3,991.03	4,070.85	4,152.27

表7 沈阳市核心区公共停车场一期建设项目税费测算表（续3） 单位：万元

序号	项目	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
1	增值税	3,781.53	3,857.16	3,934.30	4,012.99	4,093.25	4,175.11
1.1	销项税	3,840.35	3,917.15	3,995.50	4,075.41	4,156.92	4,240.05
1.2	进项税	58.82	59.99	61.19	62.42	63.67	64.94
1.3	固定资产进项税	-	-	-	-	-	-
2	城市维护建设税	264.71	270.00	275.40	280.91	286.53	292.26
3	教育费附加	113.45	115.71	118.03	120.39	122.80	125.25
4	地方教育费	75.63	77.14	78.69	80.26	81.86	83.50
5	相关税费合计	4,235.31	4,320.02	4,406.42	4,494.55	4,584.44	4,676.13

（4）运营收益预测

本项目预计收入扣除预计付现成本（不考虑财务费用）及相关税费后的息前收益，可用于平衡项目收益为595,033.61万元，详见表8：

表8 沈阳市核心区公共停车场一期建设项目收益测算表 单位：万元

年度	运营收入	运营成本	相关税费	项目净现金流
2028年	23,905.42	3,553.68	-	20,351.75
2029年	25,377.10	3,750.08	-	21,627.03
2030年	26,898.08	3,952.97	-	22,945.11
2031年	28,469.75	4,162.54	-	24,307.21
2032年	29,039.15	4,252.45	-	24,786.70
2033年	29,619.93	4,344.36	-	25,275.57
2034年	30,212.33	4,438.31	-	25,774.01
2035年	30,816.58	4,534.36	-	26,282.22
2036年	31,432.91	4,632.54	1,035.23	25,765.13
2037年	32,061.57	4,732.92	3,614.80	23,713.85
2038年	32,702.80	4,835.53	3,687.10	24,180.17
2039年	33,356.85	4,940.43	3,760.84	24,655.59
2040年	34,023.99	5,047.68	3,836.05	25,140.26
2041年	34,704.47	5,157.32	3,912.77	25,634.37
2042年	35,398.56	5,269.42	3,991.03	26,138.11
2043年	36,106.53	5,384.03	4,070.85	26,651.65
2044年	36,828.66	5,501.20	4,152.27	27,175.19
2045年	37,565.23	5,621.01	4,235.31	27,708.91
2046年	38,316.54	5,743.50	4,320.02	28,253.02
2047年	39,082.87	5,868.75	4,406.42	28,807.70
2048年	39,864.53	5,996.81	4,494.55	29,373.16
2049年	40,661.82	6,127.76	4,584.44	29,949.62
2050年	41,475.05	6,261.66	4,676.13	30,537.27
合 计	767,920.72	114,109.31	58,777.81	595,033.61

四、债券存续期间资金平衡情况分析

经上述测算，在申请人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目相关收益为 595,033.61 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.61 倍，可以实现项目收益与融资自求均衡。

五、资金稳定性

本期专项债项目运营主体以停车位出租收入、充电桩服务收入、车辆维修保养收入、广告位出租收入现金流作为本期政府专项债券还本付息资金来源。政府专项债券存续期内有稳定的运营收入，可覆盖各年利息及偿还本金的支出需求，且在债券存续期末仍有现金结余。

六、相关风险提示

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当运营净收益作为影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果详见表9：

表9 沈阳市核心区公共停车场一期建设项目压力测算表

位：万元

经营净收益变动情况	敏感性变动比例						
敏感性分析	-15%	-10%	-5%	0	5%	10%	15%
经营净收益	505,778.57	535,530.25	565,281.93	595,033.61	624,785.29	654,536.97	684,288.65
经营期其他融资流入	154,000.04	154,000.04	154,000.04	154,000.04	154,000.04	154,000.04	154,000.04
债券还本付息额	216,000.00	216,000.00	216,000.00	216,000.00	216,000.00	216,000.00	216,000.00
债券本息覆盖率	1.37	1.45	1.53	1.61	1.69	1.77	1.85

综上所述，本期沈阳市核心区公共停车场一期建设项目专项债券募投项目未来运营收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；通过发行地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



营业执照

统一社会信用代码

9121110076540738XH

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。



(副本)

(副本号: 1-1)

名称 辽宁瀚容会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 谭汉荣

经营范围 审计, 验资, 会计咨询, 会计服务, 代理记账, 审查企业会计报表。
(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 人民币壹佰万元整

成立日期 2004年08月05日

住所 辽宁省盘锦市兴隆台区恒大街16a-302



登记机关

2024年09月26日



会计师事务所
执业证书

仅限辽瀚会审
2025-0033号报告使用

名称：辽宁瀚容会计师事务所有限责任公司
首席合伙人：谭汉荣
主任会计师：谭汉荣
经营场所：盘锦市兴隆台区恒大华府商网16a-302
组织形式：有限责任
执业证书编号：21130315
批准执业文号：辽财会函[2004]287号
批准执业日期：2004年7月27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：辽宁省财政厅

2004年 7 月 27 日



中华人民共和国财政部制

