

中心城区停车场建设及配套设施提升工程（一期）
收益与融资自求平衡方案
财务评价报告

湖州正诚联合会计师事务所

浙江 湖州

二〇二二年五月

中心城区停车场建设及配套设施提升工程（一期） 收益与融资自求平衡方案财务评价报告

正诚专审字[2022]0100 号

我们接受委托，对中心城区停车场建设及配套设施提升工程（一期）收益与融资自求平衡情况进行总体评价并出具专项评价报告。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

德清县委、县政府高度重视治理城市交通拥堵，缓解停车难矛盾工作。县政府早在 2018 年 1 月就研究部署“新增 1 万个停车位”工作，以有效缓解停车位不足、配置不合理、利用率较低等问题，在推行机关行政单位停车位对外开放等一系列做法的同时，制定《全县“新增 1 万个停车位”工作实施方案》。提出了中心城区停车场建设计划。

（二）项目立项审批情况

2022 年 1 月 15 日，取得《德清县发展和改革局关于同意中心城区停车场建设及配套设施提升工程（一期）项目建议书的批复》（德发改基立〔2022〕18 号），项目代码：2201-330521-04-01-471416

2022 年 3 月 4 日，取得《德清县发展和改革局关于同意中心城区停车场建设及配套设施提升工程（一期）研究报告的批复》（德发改基研〔2022〕13 号）。

（三）项目性质

中心城区停车场建设及配套设施提升工程(一期)已列入德清县人民政府投资项目。公益性项目，所属领域为城市停车场，项目自身能产生一定的收益。

（四）项目实施单位

项目实施单位为德清县教育局、德清县人民政府武康街道办事处、德清县人民政府舞阳街道办事处。

（五）项目业主

项目业主为德清县住房和城乡建设局。

（六）项目主管部门

项目主管部门为德清县住房和城乡建设局。

（七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容。

本项目 2022 年 4 月开工，预计 2024 年 8 月竣工，建设期限为 30 个月。

主要建设内容：项目包括三所学校操场地下建设停车场，新建建筑面积约 40000 平方米；对停车场周边设施改造提升，新建、改造地上建筑面积约 20000 平方米等。

（八）项目前期准备情况

截止目前，已取得项目建议书和可研批复，初步设计批复进行中。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

项目概算总投资为 26,180.00 万元。其中建安工程费用 22,900.00 万元，其他费用 2,033.00 万元，预备费 1,247.00 万元。

（二）资金筹措

本项目概算 26,180.00 万元，其中，项目资本金 6,180.00 万元（资金来源：财政预算安排）占项目总投资的 23.61%；发行专项债券资金 20,000.00 万元，占项目总投资 76.39%。

三、项目运营收益与融资平衡情况

（一）运营收入

1、收入的可行性

（1）参考文件

①新预算法；

②《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）；

③《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）；

④《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2019]23 号和 2020 年 11 月 4 日财库〔2020〕36 号）；

⑤《中心城区停车场建设及配套设施提升工程（一期）可行性研究报告》。

（2）基本假设条件及依据

①遵循以动态分析为主，静态分析为辅；定量分析为主，定性分析为辅的基本原则；

②遵循效益与费用计算口径一致的原则，在计算期内收入及成本均不考虑通货膨胀因素；

③遵循稳妥可靠原则，充分考虑各项因素，保守计算收入；

④假设条件：假定项目建设内容和规模按计划实施并如期完成，建成后其功能和经营状况达到预期目标，且期间国家、地方宏观经济政策保持相对稳定；

⑤《关于德清县建设发展集团停车场管理有限公司英溪公园停车场等场所车辆停放服务收费标准事项的通知》（德发改发〔2020〕50 号）；

⑥《新能源汽车公用充电桩充电服务价格政策》；

⑦《浙江省湖州市德清县金都阳光东门北停车场充电站收费标准》；

⑧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；

⑨国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

2、收入测算

（1）项目收入来源

本项目主要收入来源为停车位收入和充电桩收入。

（2）收入测算

①停车位收入测算

I.收费标准

本项目建成 3 个地下停车库，总建筑面积 40000 平方米，新增地下停车位 1000 个。按照 90% 供停放社会车辆，计 900 个收费车位。

2020 年，德清县发展和改革局下发了《关于德清县建设发展集团停车场管理有限公司英溪公园停车场等场所车辆停放服务收费标准事项的通知》（德发改发〔2020〕50 号），自 2020 年 11 月 18 日起，逐渐对德清中心城区停车场停车实行收费管理。，机动车停放服务采取按时计次收费办法。

具体收费标准如下：

机动车停车时间	收费标准
停车时间 30 分钟以内	免费
停车时间 31 分钟以上 5 小时（含）以内的	5 元/辆·次
停车时间 5 小时以上 10 小时（含）以内的	10 元/辆·次
停车时间 10 小时以上 24 小时以内（含）以内的	15 元/辆·次
包月	150 元/辆·次
备注： 1.机动车实际停放时间超过免费时间的，免费停放时间计入停车计费时间。 2.计费时间尾数取舍办法：实际停车尾数时间在 1 小时以内的，不计停车尾数时间。 3.连续停车超过 24 小时的，按上述标准重新计费 4.各种执行救护、公共事业作业和公务任务的特殊车辆免收停车费 5.残疾人驾驶机动车停放收费减免优惠。按湖政办发〔2020〕30 号《湖州市人民政府办公室关于残疾人驾驶机动车停放收费减免优惠的通知》执行。	

本项目执行相关文件规定确定的收费标准预测，并以此为基数，每三年调整一次，递增 20%，每年按 360 天计。

II.收费停车规模

根据项目建设进度安排，2025 年 8 月起投入运行，当年按照 30%计取，2026 年起按照达纲年计取。

收费停车规模预测表

单位：次

序号	名称	2025 年	2026 年	2027 -2039 年 (年均)	备注
1	免费（停车 30 分钟以内）	194400	648000	648000	2 次/日
2	5 元/辆·次	583200	1944000	1944000	6 次/日
	（停车 31 分钟至 5 小时）				
3	10 元/辆·次	97200	324000	324000	1 次/日
	（停车 5 小时至 10 小时）				
4	15 元/辆·次	48600	162000	162000	0.5 次/日
	（停车 10 小时至 24 小时）				
	合计	923400	3078000	3078000	
注：本项目完成后，供社会车辆收费停车位为 900 个，按照每天每个车位停车免费 2 次、5 元/辆 6 次、10 元/辆 1 次、15 元/辆 0.5 次计取停车次数（规模）。					

②充电桩收入测算

停车场按照设置 20%带充电桩的停车位，计 200 个。充电桩服务费=充电桩数量×日均收费×365 天×使用率。收费标准参照《新能源汽车公用充电桩充电服务价格政策》和《浙江省湖州市德清县金都阳光东门北停车场充电站收费标准》，充电服务费（含电费）基准价为每千瓦时 1.35 元，允许上浮 20%，下浮不限。并结合德清县金都阳光东门北停车场充电站收费标准 0.8 元/度，本项目充电桩收费标准暂按 1 元/度进行估算。扣除电费成本（德清县根据《省发展改革委关于降低一般工商业电价有关事项的通知》（浙发改价格〔2019〕271 号）精神，2019 年 7 月 1 日起德清县一般工商业及其他用电 110KV 及以上每千瓦时 0.206 元）、管理费成本，每度电的净收入约为 0.4 元/度。按照充电桩 60kw 功率，每天工作 12 个小时进行估算，则充电桩日均收费为 288 元/个。利用率运营期前两年按 80%、85%，之后均按 90%计取。

根据上述测算，债券存续期内项目运营收入 50,074.74 万元，具体如下表所示：

年份	停车位						停车位收入	充电桩				运营收入合计
	停车次数	单价：5元/辆·次	停车次数	10元/辆·次	停车次数	15元/辆·次		利用率	充电桩数量	单个充电桩收入(元/日)	充电桩收入	
2025	583200	291.60	97200	97.20	48600	72.90	461.70	80%	200	288	1,681.92	2,143.62
2026	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	85%	200	288	1,787.04	3,326.04
2027	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
2028	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
2029	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
2030	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
2031	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
2032	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
2033	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
2034	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
2035	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
2036	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
2037	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
2038	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
2039	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
合计		13,899.60		4,633.20		3,474.90	22,007.70				28,067.04	50,074.74

金额单位: 人民币万元

（二）运营成本

运营成本主要包括职工工资及福利、充电桩成本，具体如下：

1、工资及福利费

项目预计需要管理、服务等人员 6 人，人均工资及福利费按 5 万元/年计列，以后每年递增 3%。

2、充电桩成本

充电桩每年所需电费按照充电桩收入的 25%计列。

根据上述测算，预测债券存续期内运营成本 7,573.98 万元，具体如下表所示：

年份	工资及福利费			充电桩成本	运营成本合计 (万元)
	人员(人)	人均工资及福利费 (万元/年·人)	年工资及福利 费(万元)	充电桩电费 (万元)	
2025	6	5.00	30.00	420.48	450.48
2026	6	5.15	30.90	446.76	477.66
2027	6	5.30	31.80	473.04	504.84
2028	6	5.46	32.76	473.04	505.80
2029	6	5.62	33.72	473.04	506.76
2030	6	5.79	34.74	473.04	507.78
2031	6	5.96	35.76	473.04	508.80
2032	6	6.14	36.84	473.04	509.88
2033	6	6.32	37.92	473.04	510.96
2034	6	6.51	39.06	473.04	512.10
2035	6	6.71	40.26	473.04	513.30
2036	6	6.91	41.46	473.04	514.50
2037	6	7.12	42.72	473.04	515.76
2038	6	7.33	43.98	473.04	517.02
2039	6	7.55	45.30	473.04	518.34
合计			557.22	7,016.76	7,573.98

（三）相关税费

项目税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加等。停车位收入、充电桩收入增值税按 6% 测算。预测债券存续期内应上缴增值税 2,834.47 万元（增值税属于价外税，不计入税金及附加）。城市维护建设税率为 5%，教育费附加为 3%，地方教育费附加 2%；预测债券存续期内税金及附加 283.43 万元，具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

年份	项目收入	年增值税 (6%)	城市维护建 设税 (5%)	教育费附加 (3%)	地方教育费 附加 (2%)	税金及附 加合计
2025	2,143.62	121.34	6.07	3.64	2.43	12.14
2026	3,326.04	188.27	9.41	5.65	3.77	18.83
2027	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
2028	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
2029	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
2030	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
2031	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
2032	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
2033	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
2034	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
2035	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
2036	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
2037	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
2038	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
2039	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
合计	50,074.74	2,834.47	141.71	85.08	56.64	283.43

（四）项目收益

本项目债券存续期内运营收入 50,074.74 万元，运营成本 7,573.98 万元，税金及附加 283.43 万元，项目收益 42,217.33 万元，可用于偿还债券本息的收益 42,217.33 万元。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

年份	运营收入	税金及附加	运营成本	项目收益
2025	2,143.62	12.14	450.48	1,681.00
2026	3,326.04	18.83	477.66	2,829.55
2027	3,431.16	19.42	504.84	2,906.90
2028	3,431.16	19.42	505.80	2,905.94
2029	3,431.16	19.42	506.76	2,904.98
2030	3,431.16	19.42	507.78	2,903.96
2031	3,431.16	19.42	508.80	2,902.94
2032	3,431.16	19.42	509.88	2,901.86
2033	3,431.16	19.42	510.96	2,900.78
2034	3,431.16	19.42	512.10	2,899.64
2035	3,431.16	19.42	513.30	2,898.44
2036	3,431.16	19.42	514.50	2,897.24
2037	3,431.16	19.42	515.76	2,895.98
2038	3,431.16	19.42	517.02	2,894.72
2039	3,431.16	19.42	518.34	2,893.40
合计	50,074.74	283.43	7,573.98	42,217.33

（五）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 20,000.00 万元。2022 年申请专项债券 2,700.00 万元，其中 2022 年 5 月申请调整 2021 年 11 月发行的浙大二院萧山院区项目专项债券到本项目 1,700.00 万元，期限 15 年，实际发行利率 3.37%，到期本息合计 2,530.705 万元，2022 年 6 月发行 1,000.00 万元，期限 15 年，预计发行利率 3.9%，到期本息合计 1,585.00 万元；2023 年拟发 11,300.00 万元，期限 15 年，预计发行利率 3.9%，到期本息合计 17,910.50 万元；2024 年拟发行 6,000.00 万元，期限 15 年，预计发行利率 3.9%，到期本息合计 9,510.00 万元。本项目融资到期本息总计 31,536.205 万

元。每半年付息一次，到期一次性偿还本金，项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。债券还本付息安排表：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增 本金	本期偿还 金额	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
2022		2,700.00		2,700.00	28.645	28.645
2023	2,700.00	11,300.00		14,000.00	316.64	316.64
2024	14,000.00	6,000.00		20,000.00	653.99	653.99
2025	20,000.00			20,000.00	770.99	770.99
2026	20,000.00			20,000.00	770.99	770.99
2027	20,000.00			20,000.00	770.99	770.99
2028	20,000.00			20,000.00	770.99	770.99
2029	20,000.00			20,000.00	770.99	770.99
2030	20,000.00			20,000.00	770.99	770.99
2031	20,000.00			20,000.00	770.99	770.99
2032	20,000.00			20,000.00	770.99	770.99
2033	20,000.00			20,000.00	770.99	770.99
2034	20,000.00			20,000.00	770.99	770.99
2035	20,000.00			20,000.00	770.99	770.99
2036	20,000.00		1,700.00	18,300.00	770.99	2,470.99
2037	18,300.00		1,000.00	17,300.00	713.70	1,713.70
2038	17,300.00		11,300.00	6,000.00	454.35	11,754.35
2039	6,000.00		6,000.00	0.00	117.00	6,117.00
合计		20,000.00	20,000.00		11,536.205	31,536.205

注：预计 6 月 30 日发行、7 月 1 日起息

（六）收益与融资平衡情况

上述估算表明，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 42,217.33 万元，对应本项目融资到期本息总计 31,536.205 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.34，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

（七）其他事项说明

根据《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 号文件的要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

1、现金流充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足和保证程度大小。根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息全部的净现金流入 42,217.33 万元，能够覆盖债券本息金额 31,536.205 万元，债务本息偿付保障倍数为 1.34 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

2、现金流稳定性

年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。在债券存续期间，项目运营后年度累计净现金流量均大于 0，项目产生收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性能得到充分保障。

四、评价结论

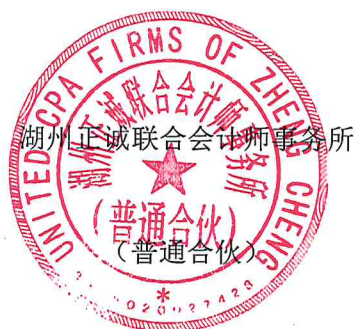
经上述测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的中心城区停车场建设及配套设施提升工程（一期），预期项目收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，平均偿债覆盖率为 1.34，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：1、还本付息现金流预测表

2、湖州正诚联合会计师事务所（普通合伙）营业执照

3、湖州正诚联合会计师事务所（普通合伙）执业证书

4、签字注册会计师资格证书



二〇二二年五月十日

中国注册会计师



中国注册会计师



附件：还本付息现金流预测表

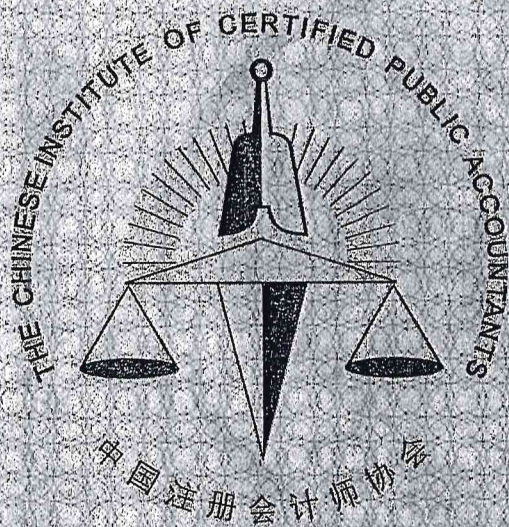
中心城区停车场建设及配套设施提升工程（一期）计划发行专项债券 20,000.00 万元。2022 年申请专项债券 2,700.00 万元，其中本次申请调整 2021 年 11 月发行的浙大二院萧山院区项目专项债券到本项目 1,700.00 万元，期限 15 年，实际发行利率 3.37%，发行 1,000.00 万元，期限 15 年，预计发行利率 3.9%；2023 年拟发 11,300.00 万元，期限 15 年，预计发行利率 3.9%；2024 年拟发行 6,000.00 万元，期限 15 年，预计发行利率 3.9%。债券按每半年支付利息，到期偿还本金，根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

现金流量表

项 目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
现金流入										
资本金流入			6,180.00							
债券资金流入	2,700.00	11,300.00	6,000.00							
项目净收益流入				1,681.00	2,829.55	2,906.90	2,905.94	2,904.98	2,903.96	2,902.94
现金流入总额	2,700.00	11,300.00	12,180.00	1,681.00	2,829.55	2,906.90	2,905.94	2,904.98	2,903.96	2,902.94
现金流出										
项目成本支出	2,700.00	11,300.00	12,180.00							
债券还本付息	28.645	316.64	653.99	770.99	770.99	770.99	770.99	770.99	770.99	770.99
现金流出总额	2,728.645	11,616.64	12,833.99	770.99	770.99	770.99	770.99	770.99	770.99	770.99
现金净流量										
当年项目现金净流入	-28.645	-316.64	-653.99	910.01	2,058.56	2,135.91	2,134.95	2,133.99	2,132.97	2,131.95
期末项目累计现金结存额	-28.645	-345.29	-999.28	-89.27	1,969.29	4,105.20	6,240.15	8,374.14	10,507.11	12,639.06

现金流量表续

项 目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	合计
现金流入									
资本金流入									6,180.00
债券资金流入									20,000.00
项目净收益流入	2,901.86	2,900.78	2,899.64	2,898.44	2,897.24	2,895.98	2,894.72	2,893.40	42,217.33
现金流入总额	2,901.86	2,900.78	2,899.64	2,898.44	2,897.24	2,895.98	2,894.72	2,893.40	68,397.33
现金流出									
项目成本支出									26,180.00
债券还本付息	770.99	770.99	770.99	770.99	2,470.990	1,713.70	11,754.35	6,117.00	31,536.205
现金流出总额	770.99	770.99	770.99	770.99	2,470.990	1,713.70	11,754.35	6,117.00	57,716.21
现金净流量									
当年项目现金净流入	2,130.87	2,129.79	2,128.65	2,127.45	426.250	1,182.28	-8,859.63	-3,223.60	10,681.13
期末项目累计现金结存额	14,769.93	16,899.72	19,028.37	21,155.82	21,582.07	22,764.35	13,904.72	10,681.12	
平均偿债覆盖率									1.34



姓名 钟英秋

Full name 女

性别 女

Sex 1974-09-23

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

湖州正诚联合会计师事务所

330522197409230228





姓 名 朱雄雁

Full name

性 别 男

Sex

出 生 日 期 1971-08-01

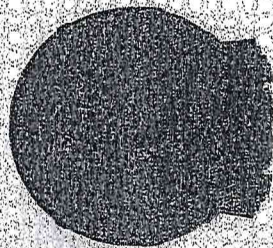
Date of birth

工 作 单 位 湖州正诚联合会计师事务所

Working unit

身 份 证 号 码 330227710801821

Identity card No.



会计师事务所 执业证书

名称：湖州正城联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：朱雄鹰

主任会计师：

经营场所：

浙江省湖州市南浔商务大厦1901-11室



组织形式：

执业证书编号：33000234

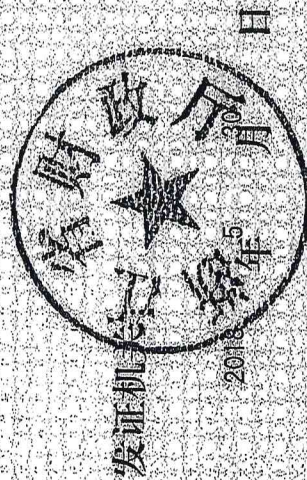
批准执业文号：浙财会字（2004）36号

批准执业日期：2004年5月25日

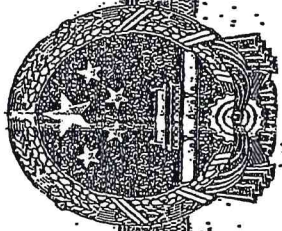
证书序号：0007530

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



营业执照

统一社会信用代码
91330502762540222J (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



(副本)



名称 湖州正诚联合会计师事务所 (普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 朱雄鹰

成立日期 2004年06月02日

合伙期限 2004年06月02日至 长期

主要经营场所 浙江省湖州市丽阳商务大厦 1901-1 室

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、承办会计咨询、会计服务业务、代理记账服务、评估咨询服务，税务代理业务服务（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）



登记机关

2019 年 12 月 8 日