

铜陵市枞阳县城市停车场建设项目
政府非标专项债项目
财务评估报告

政德审字【2023】ZX 第 00035 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）



项目财务评估报告

政德审字【2023】ZX 第 00035 号

我们接受委托，对铜陵市枞阳县城市停车场建设项目政府非标专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具项目财务评估报告。

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》。项目实施单位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。

本总体评估仅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，本次评估的项目预期现金净流入能够合理保障偿还融政府财政配套资金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总结评估结果如下：

一、项目的基本情况

1、项目名称

铜陵市枞阳县城市停车场建设项目。

2、项目区位

该项目位于枞阳县。

3、项目工期： 2019 年 4 月-2024 年 12 月。

4、项目建设内容及规模

项目选址位于枞阳县县域内。本项目为枞阳县县城停车场设施建设工程，主要包括：主要工程建设：新建 42 个公共停车场，共 6676 个停车泊位；附属工程建设：528 个新能源汽车充电桩和 407 个机械停车位设备的建设工程；配套工程建设：停车场智能管理系统工程。

5、项目投资概况

根据铜陵市枞阳县城市停车场建设项目的可行性研究报告，本项目建设投资为 68444.71 万元，其中工程费用 54660.55 万元、工程其他费用 8714.19 万元、基本预备费 5069.98 万元。

本项目拟发行政府非标专项债 50000.00 万元，发行期限为 7 年，则本项目建设期应计利息为 2700 万元；发债费率按照 1.1‰估算，则发行费用 55 万元，因此经调整的项目总投资为 71199.72 万元。

二、债券应付本息情况

本项目 2020 年已纳入安徽省政府专项债券（六期）发行计划，

已发行政府非标专项债 3780.00 万元，发行期限为 7 年，票面利率 2.87%，在债券存续期每年 4 月 1 日支付一次利息，2027 年 4 月 1 日到期一次性支付本金及当期利息。自申请使用资金开始计息之日起存续期内应还本付息情况如下：

单位：万元

项目年份	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
2020 年	0.00	3780.00	0.00	3780.00	2.87%	
2021 年	3780.00	0.00	0.00	3780.00	2.87%	108.49
2022 年	3780.00	0.00	0.00	3780.00	2.87%	108.49
2023 年	3780.00	0.00	0.00	3780.00	2.87%	108.49
2024 年	3780.00	0.00	0.00	3780.00	2.87%	108.49
2025 年	3780.00	0.00	0.00	3780.00	2.87%	108.49
2026 年	3780.00	0.00	0.00	3780.00	2.87%	108.49
2027 年	3780.00	0.00	3780.00	0.00	2.87%	108.49
合计		3780.00	3780.00			759.43

本项目 2020 年已纳入安徽省政府专项债券（十期）发行计划，已发行政府非标专项债 2500.00 万元，发行期限为 7 年，票面利率 2.88%，在债券存续期每年 6 月 1 日支付一次利息，2027 年 6 月 1 日到期一次性支付本金及当期利息。自申请使用资金开始计息之日起存续期内应还本付息情况如下：

单位：万元

项目年份	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
2020 年	0.00	2500.00	0.00	2500.00	2.88%	
2021 年	2500.00	0.00	0.00	2500.00	2.88%	72.00
2022 年	2500.00	0.00	0.00	2500.00	2.88%	72.00
2023 年	2500.00	0.00	0.00	2500.00	2.88%	72.00
2024 年	2500.00	0.00	0.00	2500.00	2.88%	72.00
2025 年	2500.00	0.00	0.00	2500.00	2.88%	72.00
2026 年	2500.00	0.00	0.00	2500.00	2.88%	72.00
2027 年	2500.00	0.00	2500.00	0.00	2.88%	72.00
合计		2500.00	2500.00			504.00

本项目 2021 年已纳入安徽省基础设施专项债券（二十二期）——2021 年安徽省政府专项债券（三十五期）发行计划，发行政府非标专项债 6300.00 万元，发行期限为 7 年，票面利率 3.12%，在债券存续期每年 11 月 25 日支付一次利息，2028 年 11 月 25 日到期一次性支付本金及当期利息。自申请使用资金开始计息之日起存续期内应还本付息情况如下：

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
2021 年	0.00	6300.00	0.00	6300.00	3.12%	
2022 年	6300.00	0.00	0.00	6300.00	3.12%	196.56
2023 年	6300.00		0.00	6300.00	3.12%	196.56
2024 年	6300.00	0.00	0.00	6300.00	3.12%	196.56
2025 年	6300.00	0.00	0.00	6300.00	3.12%	196.56
2026 年	6300.00	0.00	0.00	6300.00	3.12%	196.56
2027 年	6300.00	0.00	0.00	6300.00	3.12%	196.56
2028 年	6300.00	0.00	6300.00	0.00	3.12%	196.56
合计		6300.00	6300.00			

本项目 2023 年拟发行政府非标专项债 5000.00 万元（其中本批次拟发行 2000.00 万），2024 年拟发行政府非标专项债 32420.00 万元，发行期限均为 7 年。从谨慎性原则考虑，假设申请使用债券资金的年利率为 4.00%，在债券存续期每年支付一次利息，到期一次性支付本金及当期利息。自申请使用资金开始计息之日起存续期内应还本付息情况如下：

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
2023 年	0.00	5000.00	0.00	5000.00	4.00%	0.00
2024 年	5000.00	32420.00	0.00	37420.00	4.00%	200.00
2025 年	37420.00	0.00	0.00	37420.00	4.00%	1496.80

2026 年	37420.00	0.00	0.00	37420.00	4.00%	1496.80
2027 年	37420.00	0.00	0.00	37420.00	4.00%	1496.80
2028 年	37420.00	0.00	0.00	37420.00	4.00%	1496.80
2029 年	37420.00	0.00	0.00	37420.00	4.00%	1496.80
2030 年	37420.00	0.00	5000.00	32420.00	4.00%	1496.80
2031 年	32420.00		32420.00	0.00	4.00%	1296.80
合计			5000.00			10477.60

三、评估依据和假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和国内宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4、可行性研究报告中体现的各项运营指标能够顺利执行；

5、无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

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估并出具财务评估报告。整个评估工作分为四个阶段进行：

1、与项目实施单位就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评估工作计划。

2、收集本次评估所需文件资料。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，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。

3、安排专业人员进行评估，起草财务评估报告。

4、在上述工作基础上，与项目实施单位就评估结果交换意见，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估报告。

五、评估分析

1、项目资金筹措

铜陵市枞阳县城市停车场建设项目经调整的项目总投资为 71199.72 万元，其中政府财政配套资金 21199.72 万元，拟使用专项债券资金 50000.00 万元，其中 2020 年已发债 6280.00 万元（其中 2020 年 4 月已发行 3780.00 万元，2020 年 6 月发行 2500.00 万元），2021 年已发债 6300.00 万元，2023 年拟发债 5000.00 万元（其中本批次 2000.00 万元）。2024 年拟发行 32420.00 万元，本项目资本金 21199.72 万元资本金来源于财政资金，项目资本金占比为 29.78%，专项债券资金占比为 70.22%。项目资金将根据建设投资计划逐步到位。项目资金来源如下表所示：

序号	项目	金额（万元）	比例
一	项目资本金	21199.72	29.78%
	财政配套资金	21199.72	29.78%
二	政府专项债券	50000	70.22%
	2020 年	6280	8.82%
	2021 年	6300	8.85%
	2023 年	5000	7.02%
	2024 年	32420.00	45.53%
三	合计	71199.72	100.00%

2、项目收益及现金净流入预测

（1）收入来源和基本假设

本项目运营收入主要为停车泊位收费、充电桩充电服务费、洗车点出租收入、广告位出租收入以及财政补贴收入。最后一年按半年估算。

1) 停车泊位收费

本次停车场建设项目涉及的停车泊位类型有多种情况，其中货车泊位 1600 个、商业服务区域地上停车泊位 1320 个、商业服务区域地下停车泊位 2076 个、政府及学校周边区域停车泊位 1680 个。

①货车泊位收费

根据《关于调整铜陵市政府定价管理的机动车停放服务收费标准的通知》，大型车：30 分钟（含 30 分钟）以内免费，超过 30 分钟至 1 小时（含 1 小时）收费 6 元/辆，以后每小时加收 2 元/辆，累计收费，不足 1 小时按 1 小时收费。

预计每个停车位停车超过 30 分钟至 1 小时的使用次数为 5 次；考虑到 30 分钟以内不收费，扣除 30 分钟至 1 小时停车时间，预计每天有效停车时间为 16 小时，预计收费 36 元，所以每个停车位预计每天收费为 $5 \times 6 + 36 = 66$ 元。

项目建成后可提供货车泊位 1600 个，预计停车位每天使用率 95%，每年按 365 天计算。

货车泊位年收费 = $1600 \times 66 \times 95\% \times 365 = 3661.68$ 万元。

②小型车辆泊位收费

铜陵市枞阳县城市停车场建设项目可行性研究报告

根据《关于调整铜陵市政府定价管理的机动车停放服务收费标准的通知》，小型车：30 分钟（含 30 分钟）以内免费，超过 30 分钟至 1 小时（含 1 小时）收费 3 元/辆，以后每小时加收 1 元/辆，累计收费，不足 1 小时按 1 小时收费。

预计每个停车位停车超过 30 分钟至 1 小时的使用次数为 6 次；考虑到 30 分钟以内不收费，扣除 30 分钟至 1 小时停车时间，预计每天有效停车时间为 14 小时，预计收费 16 元，所以每个停车位预计每天收费为 $3 \times 6 + 16 = 34$ 元。

项目建成后可提供小型车辆泊位 3396 个，预计停车位每天使用率 95%，每年按 365 天计算。

小型泊位年收费 = $3396 \times 34 \times 95\% \times 365 = 4003.71$ 万元。

③政府及学校周边区域停车泊位收费

根据《关于调整铜陵市政府定价管理的机动车停放服务收费标准的通知》，15 分钟（含 15 分钟）以内免费，超过 15 分钟至 1 小时（含 1 小时）收费 3 元/辆，以后每小时加收 1 元/辆，累计收费，不足 1 小时按 1 小时收费。

预计每个停车位停车超过 15 分钟至 1 小时的使用次数为 7 次；考虑到 30 分钟以内不收费，扣除 15 分钟至 1 小时停车时间，预计每天有效停车时间为 14 小时，预计收费 16 元，所以每个停车位预计每天收费为 $3 \times 7 + 16 = 37$ 元。

项目建成后可提供政府及学校周边区域停车泊位 1680 个，预计停车位每天使用率 95%，每年按 365 天计算。

货车泊位年收费 = $1680 \times 37 \times 95\% \times 365 = 2155.39$ 万元。

停车泊位收费合计：停车泊位收费年收入约为 9820.79 万元。

2) 洗车点出租收入

本项目建成后可提供 42 个停车场，计划在每个停车场设置 2 个自助洗车点，共计 84 个洗车点。洗车点按年对外承包出租，预计每个洗车点每年租金为 10 万元/年。共计出租收入约 840 万元/年。

3) 充电桩收入

枞阳县计划投入 528 个新能源汽车充电桩，充电桩使用服务费，按照 20 元/次收取，平均每桩按照每天使用 5 次进行计算，年

内新能源汽车充电桩使用服务费为：

$528 \times 20 \times 5 \times 365 / 10000 = 1927.20$ 万元。

4) 广告位出租收入

项目建成后可以在停车场适当位置设置广告位，预计年广告位出租收入为 850 万元。

5) 财政补贴收入

由于项目前期投入资金大、运营期长，不足以偿还融资还本付息。因此枞阳县财政按运营期前 4 年补贴，第 1~2 年每年补贴 6000 万元，第 3~4 年每年补贴 5000 万元，合计 22000 万元。

根据以上预测信息，债券存续期期内运营收入情况如下：

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	总计
1、停车泊位收费	7365.59	9820.79	9820.79	9820.79	9820.79	9820.79	4910.40	61379.94
2、洗车点出租	630.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	420.00	5250.00
3、充电桩使用收入	1445.40	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	963.60	12045.00
4、广告位出租	637.50	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	425.00	5312.50
5、财政补贴	6000.00	6000.00	5000.00	5000.00	0.00	0.00	0.00	22000.00
运营收入合计	16078.49	19437.99	18437.99	18437.99	13437.99	13437.99	6719.00	105987.44

(2) 运营成本和基本假设

本项目成本费用的估算采用要素成本估算方法。项目总成本费用主要包括燃料动力费、工资福利费、修理费、其他费用等项目。最后一年按半年估算。

1) 工资福利费：项目新增定员 90 人，人均工资福利费 3.6 万元/年，年需工资福利费 324.00 万元；

2) 修理费：项目修理费参照同类项目，年需修理费 174.44 万元；

3) 燃料动力费：本项目年需水电费约 278.98 万元。

4) 其他费用：按上述成本 1) 至 3) 项之和为基数，综合费率取 5%，年其他费用为 38.87 万元。

根据以上预测信息，债券存续期内运营成本费用情况如下：

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	总计
1、燃料动力费	209.24	278.98	278.98	278.98	278.98	278.98	139.49	1743.63
2、工资及福利费	243.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	162.00	2025.00
3、修理费	130.83	174.44	174.44	174.44	174.44	174.44	87.22	1090.25
4、其他费用	29.15	38.87	38.87	38.87	38.87	38.87	19.44	242.94
运营成本合计	612.22	816.29	816.29	816.29	816.29	816.29	408.15	5101.82

(3) 税费和基本假设

本项目税费主要包括增值税、城建税、税金及附加和企业所得税。城市维护建设税税率 5%、教育费附加税率 3%、地方教育费附加税率 2%、企业所得税税率 25%。预测期内年度税费情况如下：

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、增值税	838.34	1117.78	1117.78	1117.78	1117.78	1117.78	558.89	6986.14
1、增值税销项税	879.11	1172.15	1172.15	1172.15	1172.15	1172.15	586.07	7325.91
2、增值税进项税	40.77	54.36	54.36	54.36	54.36	54.36	27.18	339.77
3、进项税抵扣								0.00
二、税金及附加	83.83	111.78	111.78	111.78	111.78	111.78	55.89	698.61
1、城市维护建设税	41.92	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89	27.94	349.31

2、教育费附加	25.15	33.53	33.53	33.53	33.53	33.53	16.77	209.58
3、地方教育费附加	16.77	22.36	22.36	22.36	22.36	22.36	11.18	139.72
三、企业所得税	828.80	1261.22	1261.22	1306.34	1355.48	121.19	121.19	6255.44
四、税费合计	1750.97	2490.78	2490.78	2535.90	2585.04	1350.75	735.97	13940.19

（4）现金净流入预测

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，

本项目现金净流入预测如下：

项目现金流量预测表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、现金流入	8053.25	7088.15	6662.25	4200.00	7000.00	32420.00	16078.49
1、资本金流入	8053.25	808.15	362.25	4200.00	2000.00		
2、债券资金流入	0.00	6280.00	6300.00	0.00	5000.00	32420.00	
3、运营收入							16078.49
二、现金流出	8053.25	7088.15	6662.25	4200.00	7000.00	577.05	4237.04
1、固定投资支出	8053.25	7081.24	6474.83	3822.95	6617.45		
2、运营成本支出							612.22
3、发行费用		6.91	6.93	0.00	5.50		
4、相关税费支出							1750.97
5、债券利息支出		0.00	180.49	377.05	377.05	577.05	1873.85
6、债券本金							
三、净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31842.95	11841.45
四、累计净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31842.95	43684.40

续表：

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	总计
一、现金流入	19437.99	18437.99	18437.99	13437.99	13437.99	6719.00	171411.09
1、资本金流入							15423.65
2、债券资金流入							50000.00
3、运营收入	19437.99	18437.99	18437.99	13437.99	13437.99	6719.00	105987.44
二、现金流出	5180.92	11460.92	11345.55	4898.13	8663.84	34860.92	114228.02
1、固定投资支出							32049.72
2、运营成本支出	816.29	816.29	816.29	816.29	816.29	408.15	5101.82
3、发行费用							19.34
4、相关税费支出	2490.78	2490.78	2535.90	2585.04	1350.75	735.97	13940.19
5、债券利息支出	1873.85	1873.85	1693.36	1496.80	1496.80	1296.80	13116.95
6、债券本金		6280.00	6300.00	0.00	5000.00	32420.00	50000.00
三、净现金流量	14257.07	6977.07	7092.44	8539.86	4774.15	-28141.92	57183.07
四、累计净现金流量	57941.47	64918.54	72010.98	80550.84	85324.99	57183.07	

六、评估结论

1、项目运营净收益覆盖债券还本付息情况

本项目债券存续期内预计项目运营净收益为 57183.07 万元，需偿还债券本金 50000.00 万元，债券存续期内债券利息总额 13116.95 万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.38 倍。

单位：万元

年份	运营收入	运营成本	税费	运营净收益	应付债券本金	应付债券利息	应付债券本息和
2019 年					0.00	0.00	0.00
2020 年					0.00	0.00	0.00
2021 年					0.00	180.49	180.49
2022 年					0.00	377.05	377.05
2023 年					0.00	377.05	377.05
2024 年					0.00	577.05	577.05
2025 年	16078.49	612.22	1750.97	13715.30	0.00	1873.85	1873.85
2026 年	19437.99	816.29	2490.78	16130.92	0.00	1873.85	1873.85
2027 年	18437.99	816.29	2490.78	15130.92	6280.00	1873.85	8153.85
2028 年	18437.99	816.29	2535.90	15085.80	6300.00	1693.36	7993.36
2029 年	13437.99	816.29	2585.04	10036.66	0.00	1496.80	1496.80
2030 年	13437.99	816.29	1350.75	11270.95	5000.00	1496.80	6496.80
2031 年	6719.00	408.15	735.97	5574.88	32420.00	1296.80	33716.80
合计	105987.44	5101.82	13940.19	86945.43	50000.00	13116.95	63116.95
覆盖倍数	1.38						

基于财政部对地方政府申请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，认为本项目可以较低的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，

保证项目的顺利施工。同时，运营期收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

2、本息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，下面对债券存续期内收入、成本波动进行敏感性分析，详见下表：

敏感性分析	敏感性变化比率				
波动范围	-10%	-5%	0%	5%	10%
偿债资金合计	78250.89	82598.16	86945.428	91292.7	95639.97
经营净收益	78250.89	82598.16	86945.428	91292.7	95639.97
债券本息额	63505.03	63505.03	63116.95	63505.03	63505.03
债券本息覆盖倍数	1.23	1.30	1.38	1.44	1.51

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。

七、相关风险提示

本项目是市政基础设施建设项目，项目的建设需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规的变化都会影响到项目的建设。项目建设资金供给的中断或延误也会给项目建设带来巨大的风险。另外，项目投资量大，各项经营收入、成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

（此页无正文）

北京政德会计师事务所（普通合伙）

北京政德会计师事务所



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2023 年 2 月 12 日

			
营业执照 (副本)			
统一社会信用代码 91110107MA01J6FL5E		北京政德会计师事务所（普通合伙） 普通合伙企业 仇凌	
名称	北京政德会计师事务所（普通合伙）	成立日期	2019年04月01日
类型	普通合伙企业	合伙期限	2019年04月01日至 2049年03月31日
经营范围	代理记账；从事会计师事务所业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账；从事会计师事务所业务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		北京市石景山区市场监督管理局	
2019年09月27日		2019年09月27日	

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>



会计师事务所

执业证书

名称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

证书序号：0011986

说明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部批准，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

二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制



