

汝城智慧停车场建设项目
预期收益与融资自求平衡
专项评价报告
湘财苑专审字[2023]第 013 号

目 录	页 码
一、评价报告	14
二、评价报告的编制基础及基本假设	5
三、评价报告的编制说明	6-13
四、附件	
1、审计机构营业执照及执业许可证复印件	
2、注册会计师证书复印件	

湖南新财苑会计师事务所有限公司

HUNAN NEW CAIYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO. LTD

地址:长沙市芙蓉区紫薇路8号华泰大厦20楼 邮编:410016 电话:0731-84885176

汝城智慧停车场建设建设项目

预期收益与融资自求平衡

专项评价报告

湘财苑专审字[2023]第 013 号

郴州市财政局:

我们接受郴州市财政局委托,对汝城智慧停车场建设建设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。我们审核了项目收益覆盖债券还本付息资金预测表,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》。相关项目建设单位对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在“评价报告的编制基础及基本假设”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,该预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照“评价报告的编制基础及基本假设”中所述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。

经专项审核,我们认为,在相关项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的汝城智慧停车场建设建设项目,预期项目收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、应付本息情况

汝城智慧停车场建设建设项目发债融资金额 8,500.00 万元，其中：已发行政府专项债券 0 万元，本次债券发行金额 8,500.00 万元。假设融资利率 3.66%，期限为 15 年，到期偿还本金。应发债融资还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2023 年 3 月		8,500.00		8,500.00		
2023 年 9 月	8,500.00			8,500.00	155.55	155.55
2024 年	8,500.00			8,500.00	311.10	311.10
2025 年	8,500.00			8,500.00	311.10	311.10
2026 年	8,500.00			8,500.00	311.10	311.10
2027 年	8,500.00			8,500.00	311.10	311.10
2028 年	8,500.00			8,500.00	311.10	311.10
2029 年	8,500.00			8,500.00	311.10	311.10
2030 年	8,500.00			8,500.00	311.10	311.10
2031 年	8,500.00			8,500.00	311.10	311.10
2032 年	8,500.00			8,500.00	311.10	311.10
2033 年	8,500.00			8,500.00	311.10	311.10
2034 年	8,500.00			8,500.00	311.10	311.10
2035 年	8,500.00			8,500.00	311.10	311.10
2036 年	8,500.00			8,500.00	311.10	311.10
2037 年	8,500.00			8,500.00	311.10	311.10
2038 年 3 月	8,500.00		8,500.00		155.55	8,655.55
合计	-	8,500.00	8,500.00		4,666.50	13,166.50

1、本次发行债券应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	还本付息
2023 年 3 月		8,500.00		8,500.00	3.66%	
2023 年 9 月	8,500.00			8,500.00	3.66%	155.55
2024 年	8,500.00			8,500.00	3.66%	311.10

2025 年	8,500.00			8,500.00	3.66%	311.10
2026 年	8,500.00			8,500.00	3.66%	311.10
2027 年	8,500.00			8,500.00	3.66%	311.10
2028 年	8,500.00			8,500.00	3.66%	311.10
2029 年	8,500.00			8,500.00	3.66%	311.10
2030 年	8,500.00			8,500.00	3.66%	311.10
2031 年	8,500.00			8,500.00	3.66%	311.10
2032 年	8,500.00			8,500.00	3.66%	311.10
2033 年	8,500.00			8,500.00	3.66%	311.10
2034 年	8,500.00			8,500.00	3.66%	311.10
2035 年	8,500.00			8,500.00	3.66%	311.10
2036 年	8,500.00			8,500.00	3.66%	311.10
2037 年	8,500.00			8,500.00	3.66%	311.10
2038 年 3 月	8,500.00		8,500.00		3.66%	8,655.55
合计		8,500.00	8,500.00			13,166.50

二、各项目偿还融资本金和利息情况

1、项目本息覆盖倍数如下表所示：

序号	项目名称	本息覆盖倍数
1	汝城智慧停车场建设建设项目	1.35

2、项目还本付息详细情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	年度	债券本息			项目净收益
			本金	利息	本息合计	
1	汝城智慧停车场建设建设项目	2023 年		155.55	155.55	-
		2024 年		311.10	311.10	166.28
		2025 年		311.10	311.10	1,259.13
		2026 年		311.10	311.10	1,465.65
		2027 年		311.10	311.10	1,564.17
		2028 年		311.10	311.10	1,459.39

	2029 年		311.10	311.10	1,198.25
	2030 年		311.10	311.10	1,288.87
	2031 年		311.10	311.10	1,288.87
	2032 年		311.10	311.10	1,288.87
	2033 年		311.10	311.10	1,382.29
	2034 年		311.10	311.10	1,203.03
	2035 年		311.10	311.10	1,203.03
	2036 年		311.10	311.10	1,300.81
	2037 年		311.10	311.10	1,300.81
	2038 年	8,500.00	155.55	8,655.55	360.37
	合计	8,500.00	4,666.50	13,166.50	17,729.82
本息覆盖倍数				1.35	

湖南新财苑会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年三月十四日

郴州市2023年交通基础设施专项债券项目预期收益与融资平衡

专项评价报告的编制基础及基本假设

重要提示：郴州市 2023 年交通基础设施专项债券项目评价报告是相关建设单位在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但评价所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

本单位编制的评价报告采用覆盖比率反映在各偿还时点上，项目收益对预期还本付息资金的最低覆盖水平，如果该数值小于 1.1，表示项目收益不能完全覆盖当期预期还本付息资金，本期债券存在不能按时偿付的风险。本单位以项目规划为基础，结合项目的市场和业务拓展计划、投资计划、融资计划及其他相关资料，按照本单位一贯采用的主要会计政策和会计估计，并遵循谨慎性原则编制了该评价报告。

二、基本假设

本评价报告基于以下重要假设：

- 1、本单位所遵循的国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、本单位所遵循的税收政策不发生重大变化；
- 3、本单位适用的金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 4、本单位所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 5、本单位能够正常营运，组织结构不发生重大变化；
- 6、本单位项目预期收入、支出能够如期实现；
- 7、本单位经营所需的原材料、能源、劳务等能够取得且价格无重大变化；
- 8、本单位关于该项目的市场和业务拓展计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；
- 9、预测期间本单位无重大非经常性事项和特殊事项；
- 10、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成重大不利影响。

汝城智慧停车场建设项目

预期收益与融资平衡专项评价报告的编制说明

一、项目收益预测编制基础

本次发债项目系汝城智慧停车场建设项目。收入预测结合项目的建设期、项目规模等，以预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制郴州市 2023 年交通基础设施专项债券项目收益预测。

二、项目基本情况

1、项目概况

项目建设内容及规模包括：新建智慧停车场 20 座，规划停车位 1300 个，总用地面积约 39060 m²；智能化改造停车场 18 座，涉及到停车位 1752 个；配置充电桩车位 314 个；构建智慧停车综合管理平台、综合交通管理平台等相关配套管理系统。

2、项目投资估算。

汝城智慧停车场建设项目投资估算总额为 12,016.43 万元，其中：工程费用 9,574.39 万元，工程建设其他费用 909.18 万元，预备费 1,048.36 万元，建设期利息 484.50 万元。

三、评价报告的编制方法

编制的评价报告采用覆盖比例反映在各偿还时点上，项目收益和现金流对预期还本付息资金的最低覆盖水平，如果该数值小于 1，表示项目收益和现金流不能完全覆盖当期预期还本付息资金，本期债券存在不能按时偿付的风险。编制的评价报告以工程建设项目规划为基础，结合历史数据和项目的市场和业务拓展计划、投资计划、融资计划及其他相关资料，按照一贯采用的主要会计政策和会计估计，并遵循谨慎性原则编制了该评价报告。

四、各项目收入对债券本息覆盖比率预测及主要项目说明

(1) 2023 年-2038 年汝城智慧停车场建设项目收入对债券本息覆盖比例预测表如下:

单位: 万元

项目		营业收入	营业成本	当期项目净收入合计
运营期	2024 年	379.15	212.87	166.28
	2025 年	2,599.85	1,340.72	1,259.13
	2026 年	2,924.83	1,459.18	1,465.65
	2027 年	3,071.08	1,506.91	1,564.17
	2028 年	3,071.08	1,611.69	1,459.39
	2029 年	3,071.08	1,872.83	1,198.25
	2030 年	3,224.88	1,936.01	1,288.87
	2031 年	3,224.88	1,936.01	1,288.87
	2032 年	3,224.88	1,936.01	1,288.87
	2033 年	3,386.35	2,004.06	1,382.29
	2034 年	3,386.35	2,183.32	1,203.03
	2035 年	3,386.35	2,183.32	1,203.03
	2036 年	3,555.49	2,254.68	1,300.81
	2037 年	3,555.49	2,254.68	1,300.81
	2038 年	888.87	528.50	360.37
合计		42,950.61	25,220.79	17,729.82
偿还债券本息金额合计				13,166.50
本息覆盖倍数				1.35

(2) 营业收入

本项目收益主要来源于停车场停车费收入以及充电桩服务费收入等。运营期内各年度收入预测见下表:

单位：万元

类别		停车场停车费收入	充电桩服务费收入	合计
运营期	2024 年	298.92	80.23	379.15
	2025 年	2,049.72	550.13	2,599.85
	2026 年	2,305.94	618.89	2,924.83
	2027 年	2,421.24	649.84	3,071.08
	2028 年	2,421.24	649.84	3,071.08
	2029 年	2,421.24	649.84	3,071.08
	2030 年	2,542.55	682.33	3,224.88
	2031 年	2,542.55	682.33	3,224.88
	2032 年	2,542.55	682.33	3,224.88
	2033 年	2,669.88	716.47	3,386.35
	2034 年	2,669.88	716.47	3,386.35
	2035 年	2,669.88	716.47	3,386.35
	2036 年	2,803.22	752.27	3,555.49
	2037 年	2,803.22	752.27	3,555.49
	2038 年	700.80	188.07	888.87
	合计	33,862.83	9,087.78	42,950.61

(3) 营业成本

本项目的主要成本包括职工薪酬、设备维护维修费、燃料及动力费、其他管理费等。年度成本预测见下表：

单位：万元

成本类别		人员工资及福利	燃料动力费	维修费	其他管理费	小计
运营期	2024 年	160.42	2.95	37.92	11.37	212.66
	2025 年	962.50	17.72	259.99	78.00	1,318.21
	2026 年	962.50	17.72	292.48	87.74	1,360.44
	2027 年	962.50	17.72	307.11	92.13	1,379.46
	2028 年	962.50	17.72	307.11	92.13	1,379.46
	2029 年	1,058.75	19.49	307.11	92.13	1,477.48
	2030 年	1,058.75	19.49	322.49	96.75	1,497.48
	2031 年	1,058.75	19.49	322.49	96.75	1,497.48
	2032 年	1,058.75	19.49	322.49	96.75	1,497.48
	2033 年	1,058.75	19.49	338.64	101.59	1,518.47
	2034 年	1,164.63	21.44	338.64	101.59	1,626.30
	2035 年	1,164.63	21.44	338.64	101.59	1,626.30
	2036 年	1,164.63	21.44	355.55	106.66	1,648.28
	2037 年	1,164.63	21.44	355.55	106.66	1,648.28
	2038 年	291.16	5.36	88.89	26.67	412.08

合计	14,253.85	262.40	4,295.10	1,288.51	20,099.86
----	-----------	--------	----------	----------	-----------

(4) 税金

本项目的税金主要为增值税税金及附加和企业所得税等。年度税金预测见下表：

单位：万元

成本类别		增值税	城建税	教育税附加	印花税	所得税	小计
运营 期	2024 年	-	-	-	0.21	-	0.21
	2025 年	-	-	-	0.71	21.80	22.51
	2026 年	-	-	-	0.79	97.95	98.74
	2027 年	-	-	-	0.83	126.62	127.45
	2028 年	93.55	6.55	4.68	0.83	126.62	232.23
	2029 年	266.53	18.66	13.33	0.83	96.00	395.35
	2030 年	279.99	19.60	14.00	0.87	124.07	438.53
	2031 年	279.99	19.60	14.00	0.87	124.07	438.53
	2032 年	279.99	19.60	14.00	0.87	124.07	438.53
	2033 年	294.12	20.59	14.71	0.91	155.26	485.59
	2034 年	293.90	20.57	14.70	0.91	226.94	557.02
	2035 年	293.90	20.57	14.70	0.91	226.94	557.02
	2036 年	308.70	21.61	15.44	0.96	259.69	606.40
	2037 年	308.70	21.61	15.44	0.96	259.69	606.40
	2038 年	77.18	5.40	3.86	0.17	29.81	116.42
合计		2,776.55	194.36	138.86	11.63	1,999.53	5,120.93

五、项目现金流预测表

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请债券资金情况进行分析，根据项目现金流预测表，本项目期末现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位: 万元

年份	以前年度到 2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、年初资金余额		0.00	-155.55	-300.37	647.66	1,802.21	3,055.28	4,203.57	5,090.72
二、本年现金流入									
1、资本金流入		1,500.00	2,016.43						
2、债券资金流入		8,500.00							
3、土地使用权出让金流入									
4、项目运营收入流入			379.15	2,599.85	2,924.83	3,071.08	3,071.08	3,071.08	3,224.88
5、其他自筹渠道资金流入									
合计	0.00	10,000.00	2,395.58	2,599.85	2,924.83	3,071.08	3,071.08	3,071.08	3,224.88
三、专项投资现金流出									
1、工程建设费用	0.00	7,967.75	1,606.64						
2、工程建设其他费用	0.00	756.61	152.57						
3、预备费	0.00	872.44	175.92						
4、其他费用	0.00	403.20	81.30						
合计	0.00	10,000.00	2,016.43						
四、专项债券现金流出									

1、运营成本支出			212.87	1,340.72	1,459.18	1,506.91	1,611.69	1,872.83	1,936.01
2、本次债券利息		155.55	311.10	311.10	311.10	311.10	311.10	311.10	311.10
3、本次债券本金归还									
合计		155.55	523.97	1,651.82	1,770.28	1,818.01	1,922.79	2,183.93	2,247.11
五、年度项目现金收支净额		-155.55	-144.82	948.03	1,154.55	1,253.07	1,148.29	887.15	977.77
六、本年资金结余	-	-155.55	-300.37	647.66	1,802.21	3,055.28	4,203.57	5,090.72	6,068.49

(续)

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
一、年初资金余额	6,068.49	7,046.26	8,024.03	9,095.22	9,987.15	10,879.08	11,868.79	12,858.50	
二、本年现金流入									-
1、资本金流入									3,516.43
2、债券资金流入									8,500.00
3、土地使用权出让金流入									
4、项目运营收入流入	3,224.88	3,224.88	3,386.35	3,386.35	3,386.35	3,555.49	3,555.49	888.87	42,950.61
5、其他自筹渠道资金流入									0.00
合计	3,224.88	3,224.88	3,386.35	3,386.35	3,386.35	3,555.49	3,555.49	888.87	54,967.04
三、专项投资现金流出									-
1、工程建设费用									9,574.39
2、工程建设其他费用									909.18

[illegible]

六、压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.02	1.35	1.67
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.54	1.35	1.16

基于上表，项目净收益是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.02，当整个项目成本上升 10%情况下，债券本息资金覆盖倍数为 1.16，都能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。



营业执照

统一社会信用代码

91430102707388213W



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)

副本编号: 1-1

名称 湖南新财苑会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 陈智辉

经营范围

企业会计报表审计; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计; 司法会计
鉴定; 涉税司法鉴定; 企业上市咨询; 企业破产事务咨询服务; 企业管理
咨询服务; 代理记账服务; 税务咨询; 企业改制、IPO上市、新三
板培育的咨询服务。(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, 未经批准不得从事P2P网贷、股权众筹、互联网保险、资管及
跨界从事金融、第三方支付、虚拟货币交易、ICO、非法外汇等互联网金
融业务)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2000年01月07日

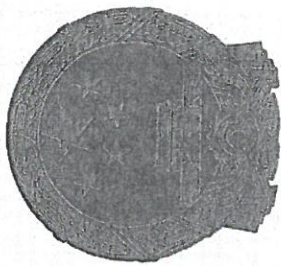
营业期限 2000年01月07日至 2030年01月06日

住所

湖南省长沙市芙蓉区马王堆街道紫薇路8号
华泰大厦20层2011-2014号房

登记机关

2021年6月10日



会计师事务所 执业证书

名称: 湖南新财苑会计师事务所有限公司
首席合伙人:
主任会计师: 陈智辉
经营场所: 湖南省长沙市芙蓉区马王堆街道紫薇路8号华泰大厦20层2011-2014号房



组织形式: 有限责任
执业证书编号: 43110004
批准执业文号: 湘财注协字〔1999〕105号
批准执业日期: 1999年12月30日

证书序号: 0002519

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



姓名	陈智辉
Sex	男
Date of birth	1967-05-29
Working unit	湖南财苑会计师事务所有限公司
Identity card No.	430104196705293033



注册会计师: 陈智辉
编号: 431100040003

证书编号:
No. of Certificate

431100040003

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

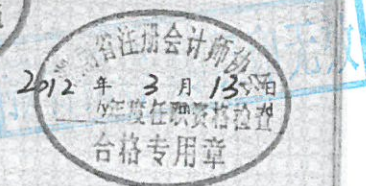
发证日期:
Date of Issuance

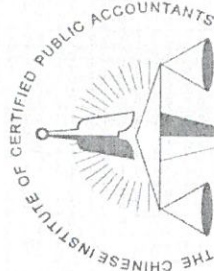
1999年 09月 01日
2012年 3月 2日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.





中国注册会计师

姓名 易志光

Full name 性别 男

Sex 出生日期 1970-08-28

Date of birth 工作单位 湖南时代会计师事务所

Working unit 身份证号码 430305197008280036

Identity card No.



注册会计师：易志光
编号：440400170001

证书编号：
No. of Certificate

440400170001

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

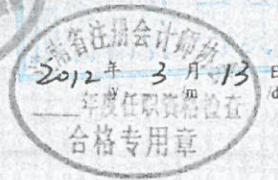
广东省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2000年 12月 13日
2012年 3月 7日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效。
This certificate is valid for another year after this renewal.



无效