

道孚县城市地下停车场建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评价报告



防伪编号: 0282021010011739406



报告文号: 川立会其他字[2021]第010号

委托单位: 道孚县住房和城乡建设局

被审单位名称: 道孚县住房和城乡建设局

营业执照号码: 115133260089945053

事务所名称: 四川立诚会计师事务所有限公司

报告日期: 2021-01-07

报备时间: 2021-01-07 11:55

防伪二维码

被审单位所在地: 甘孜

签名注册会计师: 李进

李杰英

道孚县住房和城乡建设局

道孚县城市地下停车场建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告

事务所名称: 四川立诚会计师事务所有限公司

事务所电话: 028-62673885

传 真: 028-62673885

通 讯 地 址: 成都市青羊区鼓楼南街117号世界贸易中心A座18层A号

电 子 邮 件: 751414973@qq.com

事务所网址: www.lccpa.cn

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是由经依法批准设立的会计师事务所出具, 报告的法律责任主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询, 请报告使用人谨慎使用。

四川省注册会计师协会

防伪查询电话: 028-85316767、028-85317676

防伪查询网址: <http://www.scicpa.org.cn>

目录

一、项目基本情况.....	2
(一) 专项规划概况.....	2
1. 项目规划.....	2
2. 项目产生的经济效益和社会效益.....	2
(二) 项目情况.....	3
1. 参与主体.....	3
2. 项目概况.....	3
二、投资估算及资金筹措方案.....	4
(一) 投资估算.....	4
1. 编制依据及原则.....	4
2. 项目总投资.....	6
(二) 资金筹措方案.....	7
1. 资金来源.....	7
2. 项目实施计划.....	7
(三) 资金使用与筹措计划.....	7
三、评价要素.....	8
(一) 财务评价依据.....	8
(二) 财务评价假设.....	8
1. 一般假设.....	8
2. 特殊假设.....	8
(三) 资金充足性.....	9
1. 运营期资金来源收入.....	9
2. 项目支出.....	10
3. 偿债计划表.....	13
4. 融资平衡表.....	13
5. 压力测试.....	13
(四) 资金稳定性.....	13
四、风险分析.....	14
(一) 影响项目施工进度的风险.....	14
(二) 影响运营收益的风险.....	14
五、总体评价.....	14
六、其他说明.....	15
附表:	15
附表.....	16
附表1 运营期资金来源估算明细表.....	16
附表2 增值税及附加税计算表.....	17
附表3 运营期损益表.....	19
附表4 运营期成本支出估算明细表.....	20
附表5 偿债计划表.....	21
附表6 资金测算平衡表.....	22



四川立诚会计师事务所有限公司

SICHUAN LICHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

川立会其他字[2021]第 010 号

道孚县城市地下停车场建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价报告

道孚县住房和城乡建设局：

我们接受道孚县住房和城乡建设局委托，对道孚县城市地下停车场建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项债券评价报告。

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》。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露，我们对基本假设是否实现不提供任何保证。

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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

本次总体评价仅供发行人本次申请发行道孚县城市地下停车场建设项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评价作为发行人申请发行道孚县城市地下停车场建设项目专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的该项目，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。除特别说明外，本报告中金额单位为万元。

一、项目基本情况

(一) 专项规划概况

1. 项目规划

《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36号）中提到城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化、确保全面建成小康社会具有重要作用。当前，我国城市基础设施仍存在总量不足、标准不高、运行管理粗放等问题。加强城市基础设施建设，有利于推动经济结构调整和发展方式转变，拉动投资和消费增长，扩大就业，促进节能减排。将积极发展大容量地面公共交通，加快调度中心、停车场、保养场、首末站以及停靠站的建设；推进换乘枢纽及充电桩、充电站、公共停车场等配套服务设施建设，将其纳入城市旧城改造和新城建设规划同步实施。

《国家发展改革委办公厅关于做好县城城镇化公共停车场和公路客运站补短板强弱项工作的通知》（发改办基础〔2020〕522号）提出，立足满足出行停车需求，推进主要公共建筑配建停车场、综合客运枢纽配建停车场、路侧停车位设施升级改造、政府主导停车信息平台等建设；鼓励建设立体停车场、机械式停车库等，在具备条件的地区推进“P+R”停车场建设。居住社区配建停车场、棚改区停车场、各类商业设施配套停车场、旅游景区配套停车场、工业园区配套停车场等按照相关领域规划政策要求推进建设。

四川省人民政府颁布《关于推动城市基础设施改造加强城市生态环境建设的指导意见》（川府发〔2020〕3号）提出到2022年，全省推动实施一批城市基础设施补短板和生态环境建设重点项目，形成可复制推广的经验。全省城市（县城）初步构建绿色低碳、功能完备的基础设施支撑体系和山清水秀、城乡共美的生态环境。完善停车场、电动汽车充换电基础设施建设。

《关于印发四川省加快重点项目建设开展基础设施等重点领域补短板三年行动实施方案的通知》（川办发〔2019〕18号）指明将完善城镇基础设施。加快构建现代城镇基础设施体系，切实提高城镇承载能力。积极推进智慧城市、海绵城市等建设，完善城市停车场、充电桩规划建设。

综上，本项目属于新建公共停车设施，项目实施与相关规划吻合。

2. 项目产生的经济效益和社会效益

(1) 经济效益

本项目属于新建公共停车设施对道孚县停车供求的实现是一个重要措施。目前道孚县停车楼建设明显滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，停车难的问题日益凸显。这些问题是与可持续发展战略相违背的。

由于本项目建成后，将有更多车辆停入，从而产生巨大的经济效益。

(2) 社会效益

本项目的社会影响效果主要表现在对道孚县城市化发展水平、基础设施发展、当地居民就业这几个方面，具体阐述如下。

1) 项目对居民收入的影响

项目实施后，项目区居民融入停车楼建设，在项目建设过程中找到适合自己的工作，增加工资性收入。项目实施后项目地及周边居民在短期内收入会比较丰厚，长期来看收入稳定有保障。

2) 项目对居民生活水平和生活质量的影响

项目实施后，有利于改善项目区域环境条件。改善当地群众和居民出行条件和生活环境，充分享有城市居民的生活水平和生活质量。无论从哪个方面来讲，项目实施后，切实提高项目区的生活水平和生活质量。

3) 项目对项目地居民就业的影响

项目实施过程中，可以为项目地居民提供一些短期就业岗位。项目建成后，将拓展城市空间、美化区域环境、完善基础设施功能、提升城市形象。项目实施后，项目区域的人流、物流、信息流、资金流等将会逐步得到改善，有利于优化城市就业环境，对社会收入分配有良性影响。

项目的实施在一定程度上能够帮助项目地居民就业。

4) 项目对项目地基础设施、社会化服务和城市化进程的影响

本项目属于城市配套基础设施建设项目，对项目地的基础设施、社会化服务和城市化进程会有很大的促进作用。

(二) 项目情况

1. 参与主体

项目主体：道孚县住房和城乡建设局。

2. 项目概况

项目地点：道孚县城市地下停车场建设项目位于道孚县鲜水镇

项目所属领域：本项目属于基础设施建设，有一定收益的城市基础设施项目。

项目建设内容：道孚县城市地下停车场建设项目：新建地下停车场 6044 平方米，设置停车位 177 个及附属配套工程。上述建设内容具体以项目设计方案为准。

二、投资估算及资金筹措方案

(一)投资估算

1. 编制依据及原则

(1) 工程建设费参照依据：

- 1) 国家计委等部委印发的《建设项目可行性研究报告编制内容深度规定》；
- 2) 国家发展与改革委员会、建设部发《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资[2006]1325 号）；
- 3) 中国建设工程造价管理协会标准《建设项目投资估算编审规程》CECA/GC-2015；
- 4) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 5) 《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2015）；
- 6) 《四川省工程造价信息》2019 年 12 期；
- 7) 《四川省建设工程工程量清单计价管理办法》，并参照当地材料市场价格及近年来已建同类工程造价进行估算；
- 8) 四川省住房和城乡建设厅关于贯彻《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》的通知（川建造价发[2018]405 号）；
- 9) 四川省住房和城乡建设厅关于重新调整《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》的通知（川建造价发[2019]181 号）；
- 10) 《建设工程造价咨询规范》（GB/T51095-2015）；
- 11) 《四川省发展和改革委员会放开部分服务收费有关事项的通知》（川发改价格[2015]769 号）；
- 12) 项目业主提供的可行性研究报告的外部条件和资料；
- 13) 各专业提供的资料、条件、图标说明等

(2) 工程建设其它费用：

1) 建设单位管理费

包括建设单位开办费和建设单位经费（含业务车船费、必要的人员培训费、竣工验收费），依据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）的相关规定计算。

2) 工程监理费

主体工程的监理费用，按《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），实行市场调节价，参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）取费。

3) 前期工作咨询费

项目可行性研究费用按《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），实行市场调节价，参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）计取。

4) 勘察费、设计费

本项目勘察费、设计费含初步设计、施工图设计及施工图审查费等，按《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），参照《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）计取。

5) 环境影响评价费

含环境影响评价编制费、评审费、检测费、评估费共四项，按《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），参考《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）计取。

6) 劳动安全卫生评审费、场地准备及临时设施费、工程保险费

以上三项收费按照中华人民共和国建设部颁布的《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164号）规定计算。劳动安全卫生评审费按照建设项目所在省（市、自治区）劳动行政部门规定的标准计算，也可按第一部分工程费用的0.1%-0.5%计列。场地准备及临时设施费一般可按第一部分工程费用的0.5%-2.0%计列。工程保险费按第一部分工程费用的0.3%-0.6%计算。本项目劳动安全卫生评审费按工程建设费用的0.1%取值，场地准备及临时设施费按工程建设费用的0.7%取值，工程保险费按工程建设费用的0.3%取值。

7) 工程招标费用

包括工程招标代理费、工程量清单编制费等，按《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015] 299 号），实行市场调节价，参考《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）计取。

8) 施工图审查费

按照《国家发展改革委关于降低部分建设收费标准规范收费行为等有关问题的通知》发改价格[2011]534 号，按照建筑面积计费的，其收费标准应不高于 2 元/平方米。本项目施工图审查费按照建筑面积，按 1.8 元/平方米计取。

9) 水土保持影响评价费

根据《关于开发建设项目水土保持咨询服务费用计列的指导意见》保监〔2005〕22 号，包括水土保持方案编制、水土保持监理、水土保持监测、水土保持设施验收技术评估报告编制和水土保持技术文件技术咨询服务费用。

10) 工程造价咨询费

包括工程概算、预算（招标控制价或标底）、中期付款、竣工结算、工程量清单编制等，取费标准参考《四川省工程造价咨询服务收费标准（川价发 2008-141 号文件）》。

(3) 预备费：预备费包括基本预备费和涨价预备费，本项目只计算基本预备费，涨价预备费暂不提取，考虑项目区季节性温差等影响，基本预备费按工程费用及工程建设其他费之和的 5.00% 计取。

(4) 债券发行费及建设期利息

债券发行费用：按发债金额的 0.10% 计算。

建设期利息：借款利率为 4.00%。

2. 项目总投资

本项目估算总投资 2,996.00 万元。其中：工程费用 2,475.97 万元；工程建设其他费用 305.08 万元；预备费 139.05 万元；建设期利息 73.6 万元，债券利息按 3.2% 估算；债券发行费用 2.30 万元，按发行面值的 0.1% 计算。估算总投资明细详见下表：

1	一、建设投资	2,920.10	97.47%
2	(一) 工程费用	2,475.97	82.64%
5	(二) 工程建设其他费用	305.08	10.18%
6	(三) 预备费用	139.05	4.64%
7	(四) 土地费用		
8	(五) 征地费用		

9	二、流动资金		
10	三、静态投资总额	2,920.10	97.47%
11	加：建设期利息	73.6	2.46%
12	融资费用	2.3	0.08%
13	四、动态投资总额	2,996.00	100.00%

(二) 资金筹资方案

1. 资金来源

项目估算总投资 2,996.00 万元。其中：项目资本金 696.00 万元，占总投资的 23.23%；融资 2,300.00 万元，占总投资的 76.77%。

项目资本金 696.00 万元，来源于业主自有资本金。融资 2,300.00 万元通过发行债券筹集，其中 2022 年拟发行 2,300.00 万元，债券期限均为 10 年。

2. 项目实施计划

根据现有施工技术水平，考虑该项目的具体情况，项目于 2022 年 1-2 月完成前期工作；预计 2022 年 3 月底开工建设，2022 年 11 月底项目完成施工，2022 年 12 月项目竣工验收，并交付使用。进度安排如下：

1、2022 年 1-2 月：完成项目规划方案、项目可行性研究报告、设计招投标、勘察钻探、初步设计及施工图设计等项目前期工作；

2、2022 年 3-11 月：项目完成工程施工；

3、2022 年 12 月：项目完成竣工验收及交付使用。

(三) 资金使用与筹措计划

项目总投资 2,996.00 万元。资金使用与筹措计划如下：

资金使用与筹措计划

序号	项目	占总投资比例	合计	建设期
				2022 年
1	总投资	100.00%	2,996.00	2,996.00
1.1	建设投资	97.47%	2,920.10	2,920.10
1.2	建设期债券利息及发行费用	2.53%	75.90	75.90
1.3	流动资金	0.00%	-	-
2	资金筹措	100.00%	2,996.00	2,996.00
2.1	自有资金	23.23%	696.00	696.00
2.2	发行债券	76.77%	2,300.00	2,300.00
3	支出金额	100.00%	2,996.00	2,996.00
3.1	建设投资支出	97.47%	2,920.10	2,920.10
3.2	债券利息支出	2.46%	73.60	73.60

3.3	债券发行费用	0.08%	2.30	2.30
-----	--------	-------	------	------

三、评价要素

(一) 财务评价依据

1. 国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
2. 《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）；
3. 《四川省财政厅关于报送2019年地方政府新增债券项目库的通知》（川财金〔2018〕93号）；
4. 财政部印发《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）；
5. 《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
6. 四川省财政厅、国土资源厅、住建厅、交通厅联合发文《关于做好2018年项目收益与融资自求平衡专项债券项目报送工作的通知》（川财金〔2018〕32号）；
7. 四川省人民政府《关于进一步加强政府债务和融资管理的通知》（川府发〔2017〕10号）；
8. 《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》

(二) 财务评价假设

1. 一般假设

- (1) 发行人遵照上述各项文件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) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- (5) 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。

2. 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) 计算期内各项收入在预测数据的正常范围内变动，本项目估算的相关费用

在未来实现时与实际情况基本相符；

(3) 可用于偿还债券的净收益能够顺利执行。

(三) 资金充足性

1. 运营期资金来源收入

(1) 运营期资金来源的分类

本项目收入主要为停车位租赁收入和广告租赁收入。

(2) 运营期资金来源预测

运营期资金来源一：停车位租赁

项目共有停车位 146 个，年运营天数 365 天，运营期第一年运营负荷为 85%，第二年为 90%，第三年及以后保持为 95%，其中白天停车时间按小时计算，按 13 小时/天（8:00-20:00），参考下图道孚县室内停车收费标准，本项目白天停车收费按 2 元/小时，每两年上涨 5.00%；夜间停车时间按次计算，按 1 次/天，夜间停车收费标准 8 元/次，每两年上涨 5.00%。

停车场类型	车辆类型	收费标准				备注
		临时停车 (不分白天夜间, 元/小时)	白天停车 (8:00-20:00, 元/次)	夜间停车 (20:00-8:00, 元/次)	整天停车 (12 小时以上, 元/次)	
普通 停车场	大型客车、中型及以上货车	2.00	8.00	10.00	15.00	1、车辆临时停放不超过 10 分钟的不得收费，超过 10 分钟的，收费从车辆停放停车场起计算。按小时收费的，不足 1 小时按 1 小时计费。 2、白天临时停车超过 3 小时按白天停车计费，夜间临时停车超过 3 小时按夜间停车计费。
	中小型客车、轿车、轻微型货车	1.50	5.00	6.00	10.00	
	机动三轮车		2.00	3.00	4.00	
	摩托车		1.00	2.00	3.00	
室内 停车场	大型客车、中型及以上货车	2.50	10.00	12.00	20.00	
	中小型客车、轿车、轻微型货车	2.00	6.00	8.00	13.00	
	机动三轮车		3.00	4.00	5.00	
	摩托车		2.00	3.00	4.00	

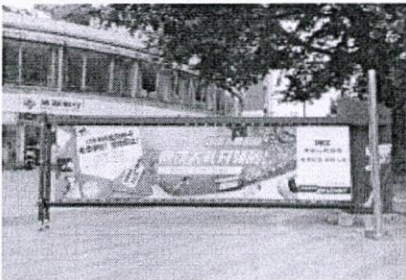
运营期资金来源二：广告位租赁

项目共有道闸广告位 4 处，参考下图四川成都道闸广告位收费 4000.00 元/月/处，本项目保守估算为 2600.00 元/月/处，每两年增长 5.00%；项目共设置大型灯箱广告位 12 处，参考下图四川成都大型灯箱广告位收费 25000.00 元/月/处，本项目保守按 18000.00 元/月/处计算，每两年增长 5.00%；项目共设置包柱灯箱广告位 70 处，

参考下图四川成都灯箱广告位收费 800.00 元/月/处，本项目保守按 550.00 元/月/处计算，每两年增长 5.00%，预计运营第一年出租率为 80%，第二年为 90%，第三年及以后均为 95%。

成都市商业区停车场道闸广告

● 人气474



刊例价：4000元/月/座
所在地区：四川>成都
资源类型：停车场>道闸
资源规格：250cm (L) *90cm (H)
资源标签：酒店 写字楼

加入询价单

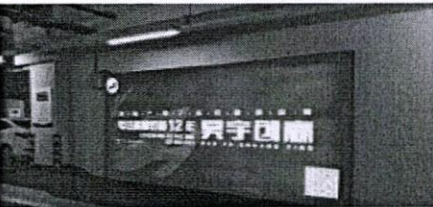
成都市停车场包柱灯箱广告

● 人气215



刊例价：800元/月/块
所在地区：四川>成都
资源类型：停车场>灯箱
资源规格：1m²
资源标签：地库 综合体

成都市商场地下停车场灯箱广告



刊例价：550元/月/块
所在地区：四川>成都
资源类型：停车场>灯箱
资源规格：5m (L) *2m (H)
资源标签：成都停车场广告 成都车库灯箱广告

运营期资金来源估算明细表详见附表 1-运营期资金来源估算明细表。

2. 项目支出

本项目经营成本参照目前同类行业的情况，主要成本分为外购材料费、燃料及动力费、工资及福利、修理费用、管理费用、折旧费、财务费用。具体分析如下：

(1) 外购材料费

外购材料费主要为项目运营期消耗的低值易耗品等，参考道孚县其他停车场的外购材料费占收入比例情况（见下表），本项目暂定按收入的 2.00%计。

道孚县其他停车场名称	外购材料费占收入比例情况
墨石公园停车场	1.80%
道孚大酒店停车场	2.00%
西康停车场	1.70%

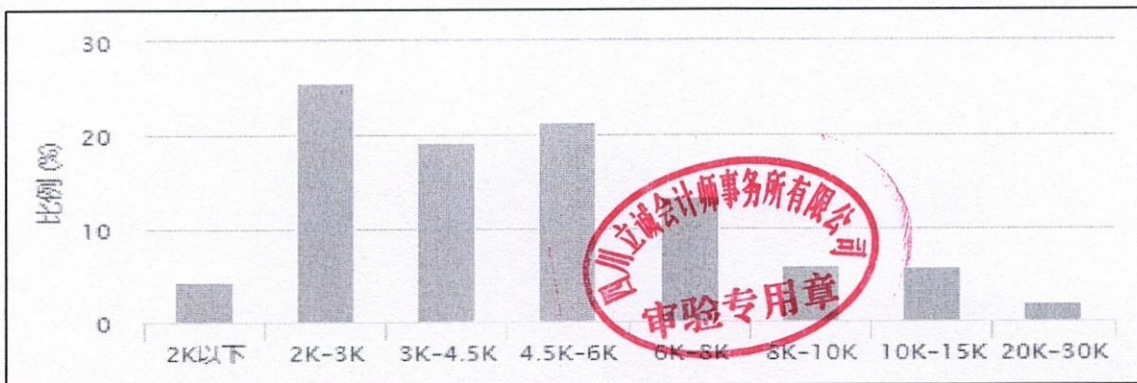
世缘停车场	2.00%
叶坡停车场	2.50%

(2) 外购燃料及动力

项目主要消耗电力，照明建筑面积 6044.00 平方米，照明用电标准 10W/m²，照明需用系数 0.9，日小时数为 8 小时，年工作天数为 365 天，项目年耗电量为 15.88 万 kwh，电费单价为 1.00 元，则第一年外购燃动力费为 15.88 万元，燃料动力费按每两年增长 5.00%计。

(3) 工资及福利

根据本项目实际需求，普通工人按 4 人考虑，参照下图甘孜州人均工资水平情况，本项目暂定普通工人年工资水平 3.50 万元/年计算，福利费按当年工资的 14.00% 计算，工资及福利每两年上涨 5.00%。



(4) 管理费用

管理费用是企业行政管理部门为管理和组织经营活动而发生的各项费用。项目参考道孚县其他停车场管理费用占收入比例情况（见下表），本项目暂定管理费用按收入的 5.00% 计算。

道孚县其他停车场名称	管理费占收入比例情况
墨石公园停车场	5.00%
道孚大酒店停车场	4.50%
西康停车场	5.50%
世缘停车场	4.50%
叶坡停车场	5.00%

(5) 维修费

为了维持本项目的可持续使用，在投入使用期间，要对各停车场及其它配套设施

进行大小维修，停车场、配套设施区等区域的水、电等系统需要时时检修维护。维修费参考道孚县其他停车场维修费占折旧比例情况（如下表所示），本项目运营期第一年暂定维修费占当期折旧的 0.50%计。

道孚县其他停车场名称	维修费占当期折旧比例情况
墨石公园停车场	0.50%
道孚大酒店停车场	0.40%
西康停车场	0.60%
世缘停车场	0.50%
叶坡停车场	0.55%

（6）固定资产折旧

固定资产折旧年限按 20 年计；设备折旧年限按 10 年计，残值率 5.00%。按平均年限法计提折旧。

（7）财务费用

专项债券债券利率参照同期债券利息取 3.20%。

（8）相关税费

依据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中的有关规定和国家现行财税制度。

——增值税：

1) 增值税销项税

增值税销项税率：

停车位租赁、广告位出租属于不动产租赁销项税按 9%计算。

由于本项目销售收入为含税价，因此，其实际增值税销项计税公式为：

增值税销项=含税收入÷（1+增值税税率）×增值税税率。

2) 增值税进项税率

本项目当期经营成本中，“纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额”。本项目作增值税进项抵扣。

实施方案中建设期产生的进项税额以总投资额减债券费用后金额，按照适用税率计算。

——城市建设维护税为增值税款的 5%。

——教育费附加为增值税款的 3%。

——地方教育附加费为增值税款的 2%。

增资税及附加税计算明细详见附表 2-增值税及附加税计算表。

——所得税率：本项目经营收入所得税率执行 10%(年利润总额不超过 300.00 万元)。

所得税计算过程详见附表 3-运营期损益表

3. 偿债计划表

本项目专项债资金总需求额度为 2,300.00 万元,其中,2022 年拟发行 2,300.00 万元。

偿债计划情况详见附表 5-偿债计划表。

4. 融资平衡表

计算期内经营活动现金流入 5,151.23 万元,经营活动现金流出 1,154.90 万元,经营活动现金净流量 3,996.33 万元。累积盈余资金 960.33 万元。本项目全部 2,300.00 万元专项债到期时,在偿还当年到期的债券本息后,将仍有 960.33 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算,本项目经营活动产生的净现金流对债券本息覆盖倍数为 1.29 倍,我们亦未注意到不能够满足资金筹措充足要求的情况,可见项目收益能够覆盖还本付息。

资金平衡测算情况详见附表 6-资金测算平衡表。

5. 压力测试

考虑到经营性现金净流量是本次所发行债券还本付息的基础,经营性现金净流量的变动会直接影响到债券本息的偿还。根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果,当经营性现金净流量作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下,本项目经营期本息覆盖倍数仍然>1,还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。敏感性分析测试过程如下表:

敏感因素变化	下降 10%	下降 5%	基准	上升 5%	上升 10%
项目现金流(万元)	3,596.70	3,796.51	3,996.33	4,196.15	4,395.96
经营期还本付息总额(万元)	3,109.60	3,109.60	3,109.60	3,109.60	3,109.60
经营期偿债倍数	1.16	1.22	1.29	1.35	1.41

(四) 资金稳定性

根据项目运营进行测算的期末项目累计现金结存并编制柱形图为：



上述柱形图表明，在债券存续期间，项目运行后年度累计净现金流量均大于等于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得到充分保障。

四、风险分析

（一）影响项目施工进度的风险

包括自然环境和施工条件风险、来源于施工方管理和技术水平不足的风险、来源于设计单位的风险、来源于原材料供应商的风险、资金落实不到位的风险以及发生工程事故的风险。

（二）影响运营收益的风险

该项目运营风险主要在于项目投资金额因物价或其他不可预见等因素增加，项目的预期收入减少；根据当前的市场状况及数据，在运营期间的收益存在较大的不确定性，其中政府专项收入未按时下拨到位，使得收入达不到预期。

五、总体评价

根据项目实施方案，停车位租赁收入、广告位租赁收入为主要还本付息资金来源，我们未注意到该收益不能为拟发行的专项债权本息偿还提供充足、稳定的现金流的情况。

综上所述，基于目前对资金平衡方案中项目收入及成本的分析，我们认为本项目的各项资金流入可以覆盖发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

六、其他说明

本报告是基于“道孚县城市地下停车场建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

附表：

附表 1 运营期资金来源估算明细表

附表 2 增值税及附加计算表

附表 3 运营期损益表

附表 4 运营期成本支出估算明细表

附表 5 偿债计划表

附表 6 资金测算平衡表

四川立诚会计师事务所有限公司



中国·四川

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2021 年 01 月 07 日

附表

附表 1 运营期资金来源估算明细表

序号	项目名称	合计	运营期									
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	项目总收入(含税)	5,151.23	408.31	449.16	497.82	497.82	523.04	523.04	549.16	549.16	576.86	576.86
1	停车位收入	1,877.46	154.01	163.07	180.73	180.73	190.10	190.10	199.57	199.57	209.79	209.79
1.1	出租率		85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	车位数		146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00
1.3	白天停车时间(小时/天)		13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00
1.4	白天停车单价(元/小时/车位)		2.00	2.00	2.10	2.10	2.21	2.21	2.32	2.32	2.44	2.44
1.3	夜间停车时间(次/天)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.4	夜间停车单价(元/次/车位)		8.00	8.00	8.40	8.40	8.82	8.82	9.26	9.26	9.72	9.72
2	广告收入	3,273.77	254.30	286.09	317.09	317.09	332.94	332.94	349.59	349.59	367.07	367.07
	出租率		80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.1	道闸广告牌数量(处)		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	单价(元/月/处)		2,600.00	2,600.00	2,730.00	2,730.00	2,866.50	2,866.50	3,009.83	3,009.83	3,160.32	3,160.32
2.2	大型灯箱广告数量(处)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	单价(元/月/处)		18,000.00	18,000.00	18,900.00	18,900.00	19,845.00	19,845.00	20,837.25	20,837.25	21,879.11	21,879.11
2.3	包柱灯箱广告牌数量(处)		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	单价(元/月/处)		550.00	550.00	577.50	577.50	606.38	606.38	636.70	636.70	668.54	668.54
二	增值税	107.39	-	-	-	-	-	-	-	28.73	39.33	39.33
三	营业税金及附加	10.75	-	-	-	-	-	-	-	2.87	3.94	3.94
3.1	城市维护建设税	7.51	-	-	-	-	-	-	-	2.01	2.75	2.75
3.2	教育费附加(含地方教育附加税)	5.37	-	-	-	-	-	-	-	1.43	1.97	1.97
四	不含税收入	4,725.89	374.59	412.08	456.72	456.72	479.85	479.85	503.81	503.81	529.23	529.23

附表 2 增值税及附加税计算表

序号	税目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	销项税												
1.1	项目收入	5151.23		408.31	449.16	497.82	497.82	523.04	523.04	549.16	549.16	576.86	576.86
1.1.3	停车位收入	1877.46		154.01	163.07	180.73	180.73	190.10	190.10	199.57	199.57	209.79	209.79
1.1.4	广告收入	3273.77		254.30	286.09	317.09	317.09	332.94	332.94	349.59	349.59	367.07	367.07
1.2	销项税税率												
1.2.3	停车位收入	9.00%		9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%
1.2.4	广告收入	9.00%		9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%
1.3	销项税	425.34		33.72	37.08	41.10	41.10	43.19	43.19	45.35	45.35	47.63	47.63
1.3.4	停车位收入	155.02		12.72	13.46	14.92	14.92	15.70	15.70	16.48	16.48	17.32	17.32
1.3.5	广告收入	270.32		21.00	23.62	26.18	26.18	27.49	27.49	28.87	28.87	30.31	30.31
2	进项税	317.95	241.11	6.66	6.98	7.47	7.47	7.76	7.76	8.07	8.07	8.30	8.30
2.1	(1) 开发成本	2920.10	2920.10										
2.1.1	固定资产	2920.10	2920.10										
2.1.1.1	进项税综合税率	9.00%	9.00%										
2.1.1.2	进项税	241.11	241.11	-									
2.1.2	无形资产	0.00	-										
2.1.2.1	进项税综合税率	6.00%	6.00%										
2.1.2.1	进项税	0.00	-										
2.2	(2) 外购材料	103.03	-	8.17	8.98	9.96	9.96	10.46	10.46	10.98	10.98	11.54	11.54
2.2.1	进项税综合税率	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
2.2.2	进项税	11.85	-	0.94	1.03	1.15	1.15	1.20	1.20	1.26	1.26	1.33	1.33
2.3	(3) 管理费用	257.56		20.42	22.46	24.89	24.89	26.15	26.15	27.46	27.46	28.84	28.84
2.3.1	进项税综合税率	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
2.3.2	进项税	29.63		2.35	2.58	2.86	2.86	3.01	3.01	3.16	3.16	3.32	3.32
2.4	(4) 燃料及动力费	173.62	-	15.88	15.88	16.67	16.67	17.50	17.50	18.38	18.38	18.38	18.38
2.4.1	进项税综合税率	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
2.4.2	进项税	19.96	-	1.83	1.83	1.92	1.92	2.01	2.01	2.11	2.11	2.11	2.11
2.5	(5) 维修费用	133.90	-	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39

序号	税目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
2.5.1	进项税综合税率	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
2.5.2	进项税	15.40	-	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54
3	销项-进项	107.39	-241.11	27.06	30.10	33.63	33.63	35.43	35.43	37.28	37.28	39.33	39.33
4	留抵税		-241.11	-214.05	-183.95	-150.32	-116.69	-81.26	-45.83	-8.55	28.73	39.33	39.33
5	应交税费	118.14	-	-	-	-	-	-	-	-	31.60	43.27	43.27
5.1	应交增值税	107.39	-	-	-	-	-	-	-	-	28.73	39.33	39.33
5.2	应交附加税	10.75	-	-	-	-	-	-	-	-	2.87	3.94	3.94
5.2.1	城建税	5.38	-	-	-	-	-	-	-	-	1.44	1.97	1.97
5.2.2	教育附加	3.22	-	-	-	-	-	-	-	-	0.86	1.18	1.18
5.2.3	地方教育附加	2.15	-	-	-	-	-	-	-	-	0.57	0.79	0.79



附表 3 运营期损益表

序号	项 目	合计	运营期									
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入(不含税)	4,725.89	374.59	412.08	456.72	456.72	479.85	479.85	503.81	503.81	529.23	529.23
2	税金及附加	10.75	-	-	-	-	-	-	-	2.87	3.94	3.94
3	总成本费用	2,774.33	268.01	270.54	275.05	275.05	278.19	278.19	281.47	281.47	283.18	283.18
3.1	外购材料	91.18	7.23	7.95	8.81	8.81	9.26	9.26	9.72	9.72	10.21	10.21
3.2	管理费用	227.93	18.07	19.88	22.03	22.03	23.14	23.14	24.30	24.30	25.52	25.52
3.3	修理费用	118.50	11.85	11.85	11.85	11.85	11.85	11.85	11.85	11.85	11.85	11.85
3.4	燃料及动力费	153.66	14.05	14.05	14.75	14.75	15.49	15.49	16.27	16.27	16.27	16.27
3.5	人员工资及福利	174.56	15.96	15.96	16.76	16.76	17.60	17.60	18.48	18.48	18.48	18.48
3.6	折旧费	1,272.50	127.25	127.25	127.25	127.25	127.25	127.25	127.25	127.25	127.25	127.25
3.7	摊销费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.8	财务费用	736.00	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60
4	利润总额	1,940.81	106.58	141.54	181.67	181.67	201.66	201.66	222.34	219.47	242.11	242.11
5	弥补以前年度亏损											
6	应纳税所得额	1,940.81	106.58	141.54	181.67	181.67	201.66	201.66	222.34	219.47	242.11	242.11
7	所得税	194.09	10.66	14.15	18.17	18.17	20.17	20.17	22.23	21.95	24.21	24.21
8	净利润	1,746.72	95.92	127.39	163.50	163.50	181.49	181.49	200.11	197.52	217.90	217.90
9	息前税后利润	2,482.72	169.52	200.99	237.10	237.10	255.09	255.09	273.71	271.12	291.50	291.50
10	息前折旧税前税后利润	3,755.22	296.77	328.24	364.35	364.35	382.34	382.34	400.96	398.37	418.75	418.75

附表 4 运营期成本支出估算明细表

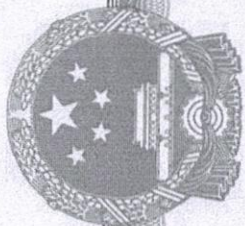
序号	项目	合计	运营期									
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	经营成本	842.67	73.82	76.67	81.67	81.67	85.10	85.10	88.69	88.69	90.63	90.63
1	外购材料	103.03	8.17	8.98	9.96	9.96	10.46	10.46	10.98	10.98	11.54	11.54
1.1	外购材料	103.03	8.17	8.98	9.96	9.96	10.46	10.46	10.98	10.98	11.54	11.54
2	管理费用	257.56	20.42	22.46	24.89	24.89	26.15	26.15	27.46	27.46	28.84	28.84
3	燃料及动力费	173.62	15.88	15.88	16.67	16.67	17.50	17.50	18.38	18.38	18.38	18.38
4	修理费用	187.46	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39
5	人员工资及福利	174.56	15.96	15.96	16.76	16.76	17.60	17.60	18.48	18.48	18.48	18.48
二	折旧	1,272.50	127.25	127.25	127.25	127.25	127.25	127.25	127.25	127.25	127.25	127.25
四	财务费用	736.00	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60
五	总成本费用	2,851.17	274.67	277.52	282.52	282.52	285.95	285.95	289.54	289.54	291.48	291.48

附表 5 偿债计划表

序号	项目	合计	建设期 (年)	运营期 (年)									
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	项目借款		2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00
1.1	期初借款余额		-	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00
1.2	本年借款	2,300.00	2,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	借款利息	809.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60
2.1	建设期利息	73.60	73.60										
2.2	还款期利息	736.00		73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60
3	还本付息	3,109.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	2,373.60
3.1	付息	809.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60
3.2	还本	2,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,300.00
4	期末借款余额		2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	-

附表 6 资金测算平衡表

序号	项 目	合计	建设期 2022年	运营期									
				2023年	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	3,996.33	-	323.83	358.34	397.98	397.98	417.77	417.77	438.24	406.92	418.75	418.75
1.1	现金流入	5,151.23	-	408.31	449.16	497.82	497.82	523.04	523.04	549.16	549.16	576.86	576.86
1.1.1	停车位收入	1,877.46		154.01	163.07	180.73	180.73	190.10	190.10	199.57	199.57	209.79	209.79
1.1.2	广告收入	3,273.77		254.30	286.09	317.09	317.09	332.94	332.94	349.59	349.59	367.07	367.07
1.2	现金流出	1,154.90		84.48	90.82	99.84	99.84	105.27	105.27	110.92	142.24	158.11	158.11
1.2.1	支付经营成本	842.67		73.82	76.67	81.67	81.67	85.10	85.10	88.69	88.69	90.63	90.63
1.2.2	支付相关税费	312.23		10.66	14.15	18.17	18.17	20.17	20.17	22.23	53.55	67.48	67.48
1.2.3	增值税	107.39		-	-	-	-	-	-	-	28.73	39.33	39.33
1.2.4	附加税	10.75		-	-	-	-	-	-	-	2.87	3.94	3.94
1.2.5	所得税	194.09		10.66	14.15	18.17	18.17	20.17	20.17	22.23	21.95	24.21	24.21
2	投资活动净现金流量	-2,920.10	-2,920.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	现金流入	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.1	处置投资物	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.2	收到其他投资	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	现金流出	2,920.10	2,920.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	2,920.10	2,920.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	维持运营投资	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.3	支付其他投资	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	筹资活动净现金流量	-115.90	2,920.10	-73.60	-73.60	-73.60	-73.60	-73.60	-73.60	-73.60	-73.60	-73.60	-2,373.60
3.1	现金流入	2,996.00	2,996.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金投入	696.00	696.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	债券融资款流入	2,300.00	2,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	3,111.90	75.90	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	2,373.60
3.2.1	支付债券利息	809.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60
3.2.2	支付债券发行费用	2.30	2.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.3	支付债券本金	2,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,300.00
3.2.4	支付其他筹资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	净现金流量	960.33	-	250.23	284.74	324.38	324.38	344.17	344.17	364.64	333.32	345.15	-1,954.85
5	累计盈余现金			250.23	534.97	859.35	1,183.73	1,527.90	1,872.07	2,236.71	2,570.03	2,915.18	960.33



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

915101057090884766

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 四川立诚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 许才能

经营范围 会计、审计及税务服务、会计报表审计、验证企业资本、办理企业分立、合并、清算事务、司法会计鉴证，担任审计会计顾问及其法定业务。（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）。

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2000年03月22日

营业期限 2000年03月21日至 长期

住所 四川省成都市青羊区鼓楼南街117号A座18层A号

登记机关



2020年9月21日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

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。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0013295

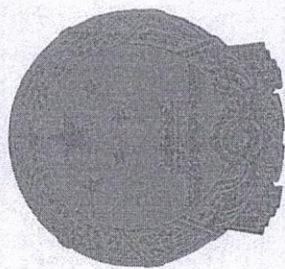
说明

- 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: 四川省财政厅



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 四川立诚会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 许才能

经营场所: 四川省成都市青羊区鼓楼南街117号A座18层
A号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51180315

批准执业文号: 川财注【1999】452号

批准执业日期: 1999年12月30日



此复印件与原件一致

姓名 李杰英
性别 女
出生日期 1946-12-30
工作单位 四川立诚会计师事务所有限公司
身份证号码 513127461230042



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



证书编号: 511803152740
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999 年 10 月 21 日
Date of Issuance

2006 年 12 月 31 日

中国注册会计师在川资格检查
合格专用章
(四川)
2019.4.17

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

此复印件与原件一致

四川省注册会计师协会

10502481006973

李进

男

1948-10-6

四川华雄会计师事务所

510502481006973

姓名 Full name 刘 勇
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1948-10-6
工作单位 Working unit 四川华雄会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 510502481006973

中国注册会计师在川资格检查
合格专用章
(四川)
2018.3.31

21050506144313

四川省注册会计师协会

13-0-10-0

第 2 页

510502063130

证书编号:
No. of Certificate

四川省注册会计师协会

批准注册协会
Authorized Institute

2002 09 19

发证日期:
Date of issuance

年 月 日
/y /m /d

注册会计师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

成都远望

事务所
CPAs

成都远望会计师事务所有限公司

同意调入

Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018年8月6日

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年8月6日