

遂宁市安居区凤凰新城片区停车场建设项目
收益与融资自求平衡专项债券

财务评估咨询报告工作底稿

成都北格会计师事务所有限公司

二〇二二年三月



防伪编号: **0282022030050725862**
 报告文号: 蓉北格会咨【2022】第
 3-010号
 委托单位: 遂宁耀安建设工程集团有
 限公司
 被审单位名称: 遂宁耀安建设工程集团有
 限公司
 营业执照号码: 91510904MA6AYADM2R
 事务所名称: 成都北格会计师事务所有
 限公司
 报告日期: 2022-03-11
 报备时间: 2022-03-11 16:45
 被审单位所在地: 遂宁
 签名注册会计师: 兰勇
 何波



防伪二维码

遂宁耀安建设工程集团有限公司

遂宁市安居区凤凰新城片区停车场建设项目收益与融资自 求平衡专项债券财务评估咨询报告

事务所名称: 成都北格会计师事务所有限公司
 事务所电话: 028-68253769
 传 真: 028-68253769
 通 讯 地 址: 成都市金牛区商贸大道二段189号一栋二单元13层12号
 电 子 邮 件: 593157194@qq.com
 事务所网址:

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>



遂宁市安居区凤凰新城片区停车场建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

二〇二二年三月

目录

注册会计师声明.....	1
财务评价咨询报告.....	2
专项债券财务评价说明.....	5
一、行业专项规划.....	5
（一）地区基本情况.....	5
（二）项目建设符合相关规划.....	6
二、项目概述.....	7
（一）参与主体.....	7
（二）项目基本情况.....	7
三、经济社会效益分析.....	10
（一）经济效益.....	10
（二）社会效益.....	11
四、评价基础与假设.....	12
（一）编制原则.....	12
（二）编制依据.....	12
五、评价要素.....	13
（一）投资估算与资金筹措.....	14
（二）项目收入与成本费用估算.....	15
（三）资金测算平衡情况.....	19
（四）项目偿付能力分析.....	20
（五）敏感性分析.....	21
六、评价结论.....	21

注册会计师声明

我们对遂宁市安居区凤凰新城片区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总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和运营期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价。

我们出具的评估结论仅基于下列事项：

- （1）我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- （2）假设提供給我們的所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- （3）在报告日后的有关法律、法规和解释的任何变更可能会影响本报告中评估结论的有效性，我们不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑；
- （4）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。委托方理解本报告中的评估结论仅供贵方发行本债券之目的作参考之用。其内容（无论整体或部分）不构成我们审计或审阅的意见；与委托方签订的业务约定书所约定的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。

遂宁市安居区凤凰新城片区停车场建设项目 收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

遂宁耀安建设工程集团有限公司：

我们接受委托，对遂宁市安居区凤凰新城片区停车场建设项目收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与现金流编制情况执行了与委托方商定的程序，并出具财务评价咨询报告。

商定程序并不构成按照《中国注册会计师审计准则》、《中国注册会计师审阅准则》或《中国注册会计师其他鉴证业务准则》（统称“中国注册会计师鉴证业务准则”）执行的鉴证业务，因此我们不对上述数据发表审计或审阅意见。

我们按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号—对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行业务。发行人遵照《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方专项债券发行及项目配套融资工作的通知》、《地方政府债券发行管理办法》等规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表是遂宁耀安建设工程集团有限公司的责任。

我们对遂宁市安居区凤凰新城片区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总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和运营期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于

项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价，为发行遂宁市安居区凤凰新城片区停车场建设项目收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件，对遂宁市安居区凤凰新城片区停车场建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价结论如下：

1. 本项目在预测期内可实现息前净现金流 8447.83 万元，政府专项债券融资到期本息合计 5600.00 万元，项目息前净现金流/项目总融资本息的收益覆盖倍数为 1.51 倍。

2. 我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

附件：专项债券财务评估说明

成都北格会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年三月十一日

专项债券财务评价说明

一、行业专项规划

（一）地区基本情况

遂宁市位于四川盆地中部，涪江中游，是成渝经济区和成都平原经济区的重要组成部分。辖船山、安居“两区”，射洪“一市”，蓬溪、大英“两县”，以及国家级经济技术开发区、河东新区、高新区三个独立核算园区，75个乡镇、20个街道办事处。幅员面积5325平方公里，总人口362.9万。

遂宁历史悠久、人文荟萃。遂宁于1985年建市，其作为地名始于东晋大将桓温平蜀后，寓意“平息战乱，达到安宁”。孕育了陈子昂、王灼、黄娥、张鹏翮、张问陶等一批英才俊杰，有“东川巨邑”“川中重镇”“文贤之邦”的美誉。

遂宁区位独特、交通便利。遂宁是成渝间重要的节点城市和综合交通枢纽，是与成都、重庆一起列入的陆港型国家物流枢纽承载城市。已建成铁路“3向7线”243公里、高速公路“1环8射”359公里，实现东西南北四向高速连接，形成了成遂渝高速中轴线、成渝经济区高速公路北环线和76公里绕城高速环线，构建了至成渝及周边城市90分钟交通圈。成南达万高铁今年即将开工，绵遂内城际铁路已组建公司，遂德高速、成南高速扩容项目加快建设，遂宁安居机场有序推进。

根据地区生产总值统一核算初步结果，2020年遂宁市实现地区生产总值（GDP）1403.18亿元，按可比价格计算，比上年增长4.3%。其中，第一产业增加值218.25亿元，增长5.3%；第二产业增加值634.12

亿元，增长 4.3%；第三产业增加值 550.81 亿元，增长 3.8%。

三次产业结构调整为 15.5：45.2：39.3，第一产业对经济增长的贡献率为 16.8%，拉动经济增长 0.9 个百分点；第二产业对经济增长的贡献率为 56.4%，拉动经济增长 2.4 个百分点；第三产业对经济增长的贡献率为 26.8%，拉动经济增长 1.0 个百分点。

（二）项目相关规划

中共四川省委、四川省人民政府关于贯彻落实《交通强国建设纲要》加快建设交通强省的实施意见中指出：畅通西部陆海新通道西线主通道，推动五大区域交通协同发展，持续提升成都门户枢纽地位，加快推动成德眉资交通同城同网，推进川南经济区铁海联运和长江航运联动发展，支持川东北经济区建设东向北向出川综合交通枢纽，支持攀西经济区建设国家重要战略资源集散中心和南向开放的重要通道，畅通川西北生态示范区内联外达通道。构建便捷高效的运输服务网络，形成功能完备的城市交通系统。优化城市交通出行结构，支持成都建设公园城市绿色交通体系，强化轨道交通骨干作用；鼓励区域中心城市因地制宜发展大容量公共交通，提升中小城市公共交通服务水平。提高城市道路通达性，强化城市内外路网衔接。完善公共交通配套设施和停车设施，完善城市步行和非机动车交通系统，打造慢行绿色廊道。

四川省人民政府办公厅发布《关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》川办发〔2017〕19 号中指出：全面推进公共服务领域充电基础设施建设。以公交、出租等公共服务领域为突破口，优先推进以集中式充换电站为主、分散式充电桩为辅的充电基础设施建设。对公交、环卫、景区观光、机场通勤等定点定线运行的公共服务

领域电动汽车，根据线路运营需求，重点在停车场站配建充电设施。

二、项目概述

（一）参与主体

主管部门：遂宁市安居区住房和城乡建设局

实施机构：遂宁耀安建设工程集团有限公司

（二）项目基本情况

1. 项目基本信息

项目名称：遂宁市安居区凤凰新城片区停车场建设项目

项目所属领域：城市停车场

项目建设工期：12 个月

项目区位：遂宁市安居区城区

项目类型：新建

2. 项目建设内容及产出

智慧化改造建设停车位 7500 个，建设充电桩 700 个；停车诱导牌、智慧停车云平台、智能管理、数控系统及智能数字广告牌 50 个。

3. 项目实施计划

本项目工期建设计划从2022年4月至2023年3月，建设工期为12个月，时间进度安排如下：

第一阶段：工程于2022年4月前完成项目施工图设计、项目立项、用地、环评等前期工作；

第二阶段：2022年4月至2023年2月工程实施阶段；

第三阶段：2023年3月底竣工验收；

第四阶段：2023年4月项目正式投入运营。

4. 运营方案

（1）管理原则

①运营期资金实行统一管理，由财务单独立帐、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。

②合理安排资金，积极、充分、扎实抓好建设前期的各项工作。

③为了确保运营期项目质量和资金的合理使用，实行以主要负责人全面负责实施和管理的项目法人责任制，严把质量和资金关。

（2）管理方案

运营单位坚持“勤奋严谨，求实创新，规范有序，团结奉献”的思想理念，贯彻落实科学发展观，积极探索规范化、精细化管理的有效途径。努力强化企业管理，创建现代化管理模式，从细节上规范、约束企业，使企业的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造了较好的企业效益和社会效益。为了使精细化管理工作有序开展，成立了精细化管理工作领导小组，一把手全面抓，分管主任具体抓。组成了精细化管理专业队伍，把任务分解到每个岗位，责任落实到每个人。召开专题会议，层层进行动员，形成了全员共同参与、齐抓共管的工作格局。从管理、技术、安全、生产等四个方面细化业务流程和标准，量化考核指标。通过推行精、准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目规范化管理升级。

运营单位认真分析有关单价变化的政策，紧紧把握项目资源优势和销售优势，不断挖掘项目自身的开发潜力，既取得了很好的经济效益，又有效规避市场风险。抓好经营工作，实现互利共赢和取得良好的经济效益。

（3）财务管理

运营单位根据项目经营、储备企业的业务性质，按照国家有关法律、法规及财务制度，制定了《财务管理制度条款》、《会计核算基础工作规定》、《借款和各项费用开支标准及审批程序》，健全落实了各项规章制度，以规范会计核算行为，提升财务管理水平，保证储备项目运营账账相符、账实相符。

运营单位在项目运营的购、销、调、存各个业务环节，不断加强资金的管理、财政补贴的管理、成本费用的管理以及企业盈亏的管理。做好记账、核算等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映企业的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财产清查，做到账账相符、账实相符。通过会计信息，不断改善经营管理，促进企业合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益。

5. 项目公益性论证

本项目投向领域为交通基础设施-城市停车场，符合财预〔2017〕89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的领域要求。

本项目满足《财政部 发展改革委 人民银行 银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

因此，本项目具有公益性。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益

（1）项目的建设有助于社会资源的节约、停车设施的协调，以及停车可持续发展模式的建立。在当前处于全面建设小康社会的攻坚阶段的新形势下，大力发展基础设施建设是推进“新型城镇化”、“全面建设小康社会”的重点任务。在大力推动城市建设的同时，建立创新、协调、绿色、开放、共享的停车供需策略有助于社会资源的节约、停车设施的协调，以及停车可持续发展模式的建立。

（2）落实国家相关政策和指导性文件的要求，稳定经济增长。随着城镇化的快速发展，居民生活水平不断提升，城市小汽车保有量大幅提高，停车设施供给不足问题日益凸显，挤占人行道等公共资源，

影响交通通行，制约了城市进一步提升品质和管理服务水平。吸引社会资本、推进停车产业化是解决城市停车难问题的重要途径，也是当前改革创新、稳定经济增长的重要举措。为此，国家发改委颁布了《关于加强城市停车设施建设的指导意见》。此外，为推动绿色新能源汽车的使用，国务院办公厅颁布了《关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》。该项目启动符合相关规划的要求，与国家相关政策方针步调一致。

（二）社会效益

项目建成后将改善遂宁市安居区的投资环境，解决城区停车难问题，有利于缓解交通拥堵，完善基础设施建设，近年随着遂宁市经济的快速增长，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛。遂宁市已然成为名副其实的汽车城市，交通拥堵、交通安全问题已成为困扰遂宁市经济社会发展的重要因素。在遂宁市城市经济飞速发展的相比之下，城市停车设施建设明显滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，停车难的问题日益凸显。遂宁市的主要旅游景点众多，公用建筑配建泊位严重不足，停车难，已经成为遂宁市交通发展、旅游消费的瓶颈之一。

因此，建设该项目是有效的解决城市停车难这一问题的关键。项目建成后将改善遂宁市的投资环境，解决城区停车难问题，有利于缓解交通拥堵，帮助提升遂宁市区域的旅游服务水平和服务质量，对提升遂宁市的知名度和美誉度以及提高遂宁市的区域竞争力和影响力有深远的影响。

四、评价基础与假设

（一）编制原则

项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令，符合区域经济社会发展及行业和地区的规划。

以科学发展、实事求是的态度，公正、客观的反映本项目建设的实际情况，新建项目投资坚持“客观公正、实事求是”的原则。

通过对区域经济社会发展分析研究以及对项目规划的研究，推荐建设项目投资总规模、整体方案，论证结果的合理性。

（二）编制依据

在对本项目进行投资估算时，主要依据项目建设方案设计的各项工程量及建设任务，按方案分别计算各项建设工程量和设备配置投资，选择最佳方案，按照建设单位提供的设计范围及该项目的设计资料，采用近似工程扩大指标和有关定额及相关价格进行编制。投资估算依据如下：

- 《建筑工程投资估算编制办法》；
- 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 《四川省建设工程工程量清单计价定额》（川建造价发〔2014〕439号）；
- 《四川省建设工程工程量清单计价规范》实施办法；
- 《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2015）；
- 《建设项目经济评价方法与参数》第三版；
- 《建筑工程投资估算指标》；

- 《工程勘察设计收费管理规则》（计价格〔2002〕10号）；
- 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）；
- 《建设工程造价实用手册》2001版；
- 《最新造价工程师常用数据与参数大全》2014版；
- 《造价工程师常用数据手册》；
- 《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〔2016〕349号）；
- 《四川省发展和改革委员会关于进一步放开住建部门专业服务收费有关事项的通知》（川发改价格〔2015〕769）；
- 《遂宁市工程造价信息》的材料、设备价格及市场询价。

据设计文本中的文字说明，方案图纸，主要设备材料表编制。

本投资估算计费按《发改价格〔2015〕299号文》中“在已放开非政府投资及非政府委托的建设项目专业服务价格的基础上，全面放开以下实行政府指导价管理的建设项目专业服务价格，实行市场调节价。”的规定基础上参照相关文件、规定、定额等进行取费。

已建成同类工程经济指标并结合四川省的具体情况加以调整。

五、评价要素

财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方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，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积

极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应该能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，对遂宁市安居区凤凰新城片区停车场建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价如下：

（一）投资估算与资金筹措

本项目投资总额为 5000.00 万元，其中，工程费用 4204.97 万元、工程建设其他费用 438.84 万元、预备费 192.19 万元。建设期利息 160.00 万元、债券发行费用 4.00 万元。详见表 5-1。

表 5-1 投资汇总表（单位：万元）

序号	项目名称	合计	比例
一	总投资	5000.00	
(一)	静态总投资	4836.00	96.72%
1	工程费用	4204.97	84.10%
2	工程建设其他费用	438.84	8.78%
3	预备费	192.19	3.84%
(二)	建设期利息	160.00	3.20%
1	专项债券建设期利息	160.00	3.20%
(三)	债券发行费用	4.00	0.08%
二	资金筹措	5000.00	
(一)	项目资本金	1000.00	20.00%
(二)	专项债券	4000.00	80.00%

项目资金来源如下：

1. 项目资本金：项目资本金共计 1000.00 万元，占总投资的 20.00%，资本金均来源于财政预算资金，根据项目建设实际情况计划分批次投入。

2. 融资来源：项目拟申请发行地方政府专项债券总额 4000.00 万元，占总投资的 80.00%。其中：2022 年申请发行专项债券 4000.00 万元。详见表 5-2。

表 5-2 资金使用与筹措表（单位：万元）

序号	项 目	单位	合计	第 1 年
一	总投资	万元	5,000.00	5,000.00
1	工程建设投资	万元	4,836.00	4,836.00
2	建设期债券利息	万元	160.00	160.00
3	债券发行费用	万元	4.00	4.00
二	资金筹措	万元	5,000.00	5,000.00
1	发行债券	万元	4,000.00	4,000.00
2	资本金	万元	1,000.00	1,000.00

（二）项目收入与成本费用估算

1. 项目收入

（1）项目收入可行性

根据财政部《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），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本息。四川省《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（川发改价格〔2016〕81 号）规定：“对具有自然垄断经营和公益性特征的停车设施服务收费，

实行政府定价管理，即：政府投资建设的公共停车设施，经批准占用公共道路建设的停车场（点），以及机场、码头、城市交通场站等特定场所机动车停车设施停车服务收费。旅游景点、公立医院、公办普通高校的机动车停车设施停放服务收费，按特定场所的机动车停放服务收费进行政府定价管理。”同时《广告管理条例》提出：广告收费标准，由广告经营者制订，报当地工商行政管理机关和物价管理机关备案。

本项目收入是停车位收入、充电桩收入，收费按照国家有关政策规定和价格政策，依据国家发展改革委、住房和城乡建设部、交通运输部联合发布的《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（发改价格〔2015〕2975号）等相关规定，并参照国家、四川省、遂宁市安居区收费标准测算，本次对项目收入的预测依据充分、合法合规，有较强的可行性。

（2）项目收入的分类

本项目全部为项目本身产生的专项收入，用于偿还专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理。

（3）项目收入预测

① 停车位收入（停车位个数×收费标准×周转次数×使用率×天数×收入分成比例）

停车位个数及收费标准：

根据立项文件，本项目将智慧化改造建设停车位 7500 个，改造之后更便于面向公众服务，并对外停车收取停车费，依据《遂宁市安居区国有资产管理委员会关于加强城区机动车临时占道停放服务收费管理的公告》的规定：“小型客（轿、货）、19 座及以上客车及货车每车次 3 元进行管理收费”（如图 1：停车费收费标准）

周转次数、使用率、天数、收入分成比例：

本项目智慧化改造车位位于安居区城区，停车需求旺盛，周转次数按照 2 次估算，使用率在运营首年按照 70%暂估，以后每年增长 5%，最高使用率设置为 90%，停车位全年对外运营，按照 360 天估算，对相关停车位智慧化升级改造后，其相应停车收入纳入项目管理，基于谨慎考虑，本项目仅测算其停车收入的 75%，享有其 75%的分成比例。

② 充电服务费收入（充电桩个数×充电服务费×车次充电量×日充电次数×使用率×天数）

充电桩个数、充电服务费：

根据立项文件，本项目将建设充电桩 700 个，经查询“特来电”APP，遂宁市充电桩服务费为 0.7 元/度（如图 2），本项目谨慎考虑，按照 0.6 元/度测算。

车次充电量、日充电次数、使用率、天数：

项目所配备充电桩功率均为 60KW，平均每车充电时长按照 0.5 小时估算，故车次充电量按照 30kwh 测算，充电桩使用率在运营首年按照 60%估算，以后每年增长 5%，达到 85%后不再增长，周转率按照 2 次暂估，停车位全年对外运营，按照 360 天估算。

根据上述分析测算，本项目在债权期限内，预测总收入为 15493.68 万元，全部为专项收入。

详见附表 1 “项目收入测算表”

2. 项目经营成本费用估算

项目成本包括：经营成本、固定资产折旧费、财务费用、相关税费。

1) 经营成本：人员工资及福利费、维修及保养费、管理费用、燃料及动力费、外购原材料等。

①员工工资及福利费

项目建成运营期间预计新增人员为 36 名，其中管理人员 8 名，人均工资及福利费为 6 万元/年；项目其他工作人员（包括充电服务人员、车位管理人员、维护等工作人员）28 名，人均工资及福利费为 4.8 万元/年。项目运营期第二年开始，工资及福利费考虑运营期第三年开始计算 1%的年增长率。

②维修及保养费

本项目主要是考虑到运营期间对停车场、充电设施等进行维修，本项目保守估计运营期间维修及保养费按照固定资产折旧的 5%计取。

③燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费包括项目运营期间停车场、充电桩等设施的水、电、气的消耗等。本项目具体燃料及动力费用按照项目总收入的 8%计取：

④外购原材料费

本项目外购原材料包括停车场易耗品等原材料的购买。本项目保守估计外购原材料按照项目总收入的 5%计取。

⑤管理费用

管理费包括管理人员经费、日常办公，后续设备管理、销售费用等，本项目保守估计运营期内管理费用按照工资及福利费的 20%计取。

2) 折旧摊销费：本项目折旧摊销以动态总投资金额为基数，残值率按照 5%暂估，折旧年限为 20 年。

3) 财务费用：财务费用是指项目在运营期限内产生的专项债券利息。

4) 相关税费：根据项目实际情况项目，应缴纳税金为房产税、增值税、城市护建设税、教育费附加以及地方教育费附加等。

增值税：停车位收入增值税税率为 9%，充电桩增值税税率为 6%。

城市维护建设税税率为 7%，教育费附加费率为 3%，地方教育费附加费率为 2%。

所得税：所得税按照 25%税率计征。

综上所述，经计算可知，本项目运营期总成本费用为 8999.90 万元。

详见附表 2 “成本费用测算表”

3. 本项目损益状况

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 15493.68 万元，总成本预计 8999.90 万元，累计净利润为 4870.33 万元，本项目息前净现金流量累计 8447.83 万元。

详见附表 3 “项目损益表”

(三) 资金测算平衡情况

1. 债券还本付息计划情况

本项目发行债券需支付的利息，假设项目 2022 年在 4 月发行，按照 4%利率计算，每半年付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 1600.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 160.00 万元计入建设成本，专项债券在运营期间产生的利息费用 1440.00 万元。

详见附表 4 “还本付息测算表”

2. 项目资金平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余 3007.83 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 8447.83 万元，政府专项债券到期本息合计 5600.00 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.51 倍。期间不存在资金缺口。

详见附表 5 “资金平衡测算表”

（四）项目偿付能力分析

本项目息前净现金流能有效覆盖专项债券融资本息。本项目在预测期内可实现息前净现金流 8447.83 万元，政府专项债券到期本息合

计 5600.00 万元。

（五）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对本项目债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来各项收入的单价（价格）变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，敏感性分析如下表 5-3。

表 5-3 敏感性分析表

主要指标：	敏感性分析		
	0%	-5%	-10%
息前净现金流量（万元）：	8447.83	8025.44	7603.05
本项目总融资本息收益覆盖倍数：	1.51	1.43	1.36

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

六、评价结论

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，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证项目顺利实施。同时，项目建成后通过项目收

益提供充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，
充分满足项目业专项债券还本付息要求。

附表 1-1

项目收入测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9
(一)	停车位收入										
1	停车位个数（个）		7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500
2	周转次数（次/天）		2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	单次收费（元/次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
4	使用率		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
5	天数		360	360	360	360	360	360	360	360	360
6	收入分成比例（%）		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
7	收入	9234.00	850.5	911.25	972	1032.75	1093.5	1093.5	1093.5	1093.5	1093.5
(二)	充电桩服务费收入										
1	车次充电量（kwh）		30	30	30	30	30	30	30	30	30
2	日充电次数（次）		2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	充电服务费（元/kwh）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
4	充电桩数量（个）		700	700	700	700	700	700	700	700	700
5	使用率		60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%
6	天数		360	360	360	360	360	360	360	360	360
7	收入	6259.68	544.32	589.68	635.04	680.4	725.76	771.12	771.12	771.12	771.12
收入总计		15493.68	1394.82	1500.93	1607.04	1713.15	1819.26	1864.62	1864.62	1864.62	1864.62

附表 2-1

成本费用测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9
一	经营成本	4171.66	412.09	428.06	444.07	460.11	476.15	484.32	486.62	488.95	491.29
1	工资及福利费	1708.82	182.40	184.22	186.07	187.93	189.81	191.70	193.62	195.56	197.51
1.1.1	管理人员人数		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.1.2	管理人员工资及福利费		6.00	6.06	6.12	6.18	6.24	6.31	6.37	6.43	6.50
1.2.1	普通员工人数		28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
1.2.2	普通员工工资及福利费		4.80	4.85	4.90	4.95	4.99	5.04	5.10	5.15	5.20
1.3	增长率		1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
2	维修保养费（折旧的 5%）	106.92	11.88	11.88	11.88	11.88	11.88	11.88	11.88	11.88	11.88
3	管理费用（人工费的 20%）	341.75	36.48	36.84	37.21	37.59	37.96	38.34	38.72	39.11	39.50
4	燃料及动力费（收入的 8%）	1239.49	111.59	120.07	128.56	137.05	145.54	149.17	149.17	149.17	149.17
5	原材料（总收入的 5%）	774.68	69.74	75.05	80.35	85.66	90.96	93.23	93.23	93.23	93.23
二	折旧摊销费	2137.50	237.50	237.50	237.50	237.50	237.50	237.50	237.50	237.50	237.50
1	固定资产折旧费	2137.50	237.50	237.50	237.50	237.50	237.50	237.50	237.50	237.50	237.50
2	无形资产摊销费	0.00									
三	税金及附加	1250.74	113.16	121.65	130.14	138.64	147.13	150.01	150.01	150.01	150.01
1	增值税		101.04	108.62	116.20	123.79	131.37	133.94	133.94	133.94	133.94

2	税金及附加		12.12	13.03	13.94	14.85	15.76	16.07	16.07	16.07	16.07
四	财务费用	1440.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
总成本费用		8999.90	922.75	947.21	971.71	996.25	1020.78	1031.83	1034.13	1036.46	1038.80

附表 3-1

项目损益表（单位：万元）

序号	项目（专项债券）	合计	运营期								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
一	项目总收入	15493.68	1394.82	1500.93	1607.04	1713.15	1819.26	1864.62	1864.62	1864.62	1864.62
二	总成本费用	8999.90	922.75	947.21	971.71	996.25	1020.78	1031.83	1034.13	1036.46	1038.80
1	其中：固定资产折旧费	2137.50	237.50	237.50	237.50	237.50	237.50	237.50	237.50	237.50	237.50
2	其中：无形资产摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其中：财务费用	1440.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
三	利润总额	6493.78	472.07	553.72	635.33	716.90	798.48	832.79	830.49	828.16	825.82
四	应交所得税	1623.45	118.02	138.43	158.83	179.23	199.62	208.20	207.62	207.04	206.46
五	净利润（5 减 4）	4870.33	354.05	415.29	476.50	537.67	598.86	624.59	622.87	621.12	619.36
六	主要指标：										
1	息前税后利润 NOPAT	6310.33	514.05	575.29	636.50	697.67	758.86	784.59	782.87	781.12	779.36
2	息前净现金流量（NOPAT+折旧）	8447.83	751.55	812.79	874.00	935.17	996.36	1022.09	1020.37	1018.62	1016.86
3	收益覆盖倍数	1.51									

附表 4-1

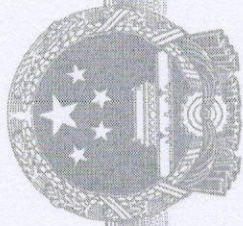
还本付息测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期	运营期								
			1	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	期初尚未归还本金			4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
1.1	本期借款	4000.00	4000.00									
1.2	本期还本	4000.00										4000.00
2	期末尚未归还本金		4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	0.00
3	本期付息	1600.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
3.1	资本化	160.00	160.00									
3.2	费用化	1440.00		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
4	还本付息	5600.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	4160.00
4.1	测算利率	0.04										
5	债券发行费(1%)	4.00	4.00									

附表 5-1

资金平衡测算表（单位：万元）

序号	项目(专项债券)	合计	建设期	运营期								
			1	1	2	3	4	5	6	7	8	9
一	经营活动产生的净现金流量（1-2）	8447.83		751.55	812.79	874.00	935.17	996.36	1022.09	1020.37	1018.62	1016.86
1	现金流入	15493.68		1394.82	1500.93	1607.04	1713.15	1819.26	1864.62	1864.62	1864.62	1864.62
1.1	经营收入	15493.68		1394.82	1500.93	1607.04	1713.15	1819.26	1864.62	1864.62	1864.62	1864.62
2	现金流出	7045.85		643.27	688.14	733.04	777.98	822.90	842.53	844.25	846.00	847.76
2.1	经营成本	4171.66		412.09	428.06	444.07	460.11	476.15	484.32	486.62	488.95	491.29
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	2874.19		231.18	260.08	288.97	317.87	346.75	358.21	357.63	357.05	356.47
二	投资活动净现金流量（1-2）	-4836.00	-4836.00									
1	现金流入	0.00	0.00									
1.1	处置投资物	0.00										
1.2	收到其他投资	0.00										
2	现金流出	4836.00	4836.00									
2.1	建设投资（静态总投资）	4836.00	4836.00									
三	筹措活动净现金流量（1-2）	-604.00	4836.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-4160.00
1	现金流入	5000.00	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	项目资本金投入	1000.00	1000.00									
1.2	专项债券资金	4000.00	4000.00									
2	现金流出	5604.00	164.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	4160.00
2.1	支付债券利息	1600.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
2.2	支付债券发行费用	4.00	4.00									
2.3	支付专项债券本金	4000.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4000.00
四	现金流量总计	0.00										
1	项目期的期初资金			0.00	591.55	1244.35	1958.34	2733.52	3569.88	4431.97	5292.34	6150.97
2	项目期内现金变动（一+二+三）	3007.83	0.00	591.55	652.79	714.00	775.17	836.36	862.09	860.37	858.62	-3143.14
3	项目期的期末资金			591.55	1244.35	1958.34	2733.52	3569.88	4431.97	5292.34	6150.97	3007.83



营业执照

统一社会信用代码

91350104MA32CHRU31

(副本)

副本编号: 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。

名称 成都北格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 兰勇

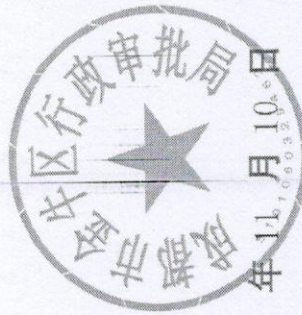
注册资本 壹佰万元整

成立日期 2018年12月20日

营业期限 2018年12月20日至2048年12月19日

经营范围 会计咨询、税务咨询、管理咨询; 审查企业会计报表, 出具审计报告; 提供税务服务; 验证企业资本, 出具验资报告; 代理记账。(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)。

住所 成都金牛高新技术产业园区兴盛西路2号4栋17楼1701室



登记机关

2020年11月10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。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0013304

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》。

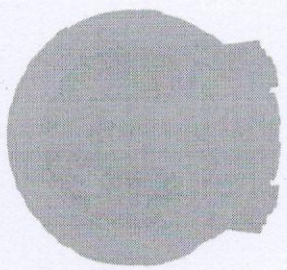
此复印件与原件一致



发证机关: 四川省财政厅

二〇二〇年十二月十四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 成都北格会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:



成都金牛高新技术产业园区兴盛西路2号4栋17楼1705室

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51010255

批准执业文号: 函财委审(榕)【2019】1号

批准执业日期: 2019年01月09日

注册会计师变更事项登记
Registration of Change of Registering Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019年7月19日
2019 7 19

12

- 转出注册会计师业务，必要时应向委托方出示。
一、本证书只限本人使用，不得转让、涂改。
二、注册会计师停止执业时，应将本证书交还主管财政部门。
三、注册会计师变更执业机构时，应将本证书交还原执业机构。
四、注册会计师变更执业机构时，应将本证书交还原执业机构。

注册会计师协会
CPA

2019.10.23

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.

2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.

3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.

4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

13

此复印件与原件一致

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.



证书编号:
No. of Certificate

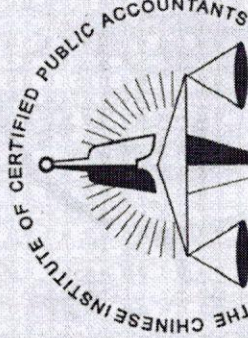
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2012-05-30

13年03月23日

4



中国注册会计师协会



姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

1983-06-17

男

亚太(集团)会计师事务所有限公司

511011198306173550

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.



年 月 日

2020年7月8日北京会计师事务所 协会代管

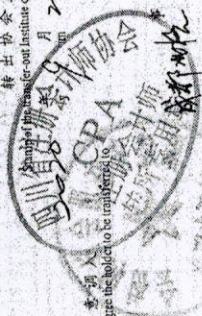
同意調出
Agree the holder



事務所 CPAS

年 月 日
CPAs
Institute of CPAs

同意調入



事務所 CPAS

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
转入协会盖章
2020年10月26日

4

年度检验合格 年度注册 年度注册

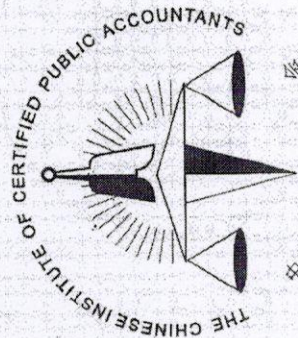
本書經檢驗合格(四)有效期一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



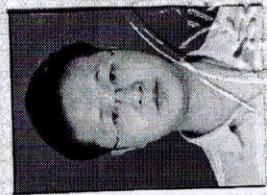
证书编号: 510100070183
No. of Certificate

金抄 准批

发证日期: 2008 年 5 月 13 日



中國革命軍



姓 名 何渡

性別

出生日期: 1971-05-04

工作单位
Working unit

身份证号码 510727197105040034

专项债券财务评价资料清单

遂宁市安居区住房和城乡建设局：

我们接受委托对遂宁市安居区凤凰新城片区停车场建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案进行财务评价，烦请提供如下资料：

序	资料清单	已提供	未提供原因	不适用	索引号
1	项目建议书			√	
2	项目实施方案	√			
3	政府关于该项目建设计划文件	√			
4	项目可研报告	√			
5	项目建设批复文件	√			
6	项目环评报告及批复	√			
7	项目选址、用地批复文件	√			
8	项目建设资料	√			
9	项目规划	√			
10	与本项目相关会议纪要		不需要		
11	实施单位基础资料	√			
12	项目投资备案表		不需要		
13	其他相关资料	√			
14					
15					