

叙永县智慧停车建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告



四川德骏会计师事务所有限公司

防伪编号: 0282022010030836593
 报告文号: 川德骏咨字[2022]第0105号
 委托单位: 叙永县交通投资有限公司
 被审单位名称: 叙永县交通投资有限公司
 营业执照号码: 91510524MA63UXYHX4
 事务所名称: 四川德骏会计师事务所有限公司
 报告日期: 2022-01-21
 报备时间: 2022-01-14 17:49
 被审单位所在地: 成都
 签名注册会计师: 曾梦琪
 陈思



防伪二维码

叙永县交通投资有限公司

叙永县智慧停车建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

事务所名称: 四川德骏会计师事务所有限公司
 事务所电话: 028-85094293
 传 真: 028-85094293
 通 讯 地 址: 成都市成华区望平街118号天祥大厦B座477室
 电 子 邮 件: 823278930@qq.com
 事务所网址: 823278930@qq.com

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>

目 录

第一部分 报告正文.....	1
一、应付本息情况.....	2
二、销售产生的净现金流入.....	2
三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况.....	3
四、风险分析.....	3
第二部分 项目收益及现金流入预测说明.....	5
一、项目收益及现金流入预测编制基础.....	5
二、项目收益及现金流入预测假设.....	5
三、项目收益及现金流入预测编制说明.....	5
（一）项目建设单位基本情况.....	5
（二）项目概况.....	6
（三）项目收益及现金流入预测项目说明.....	8
四、风险分析.....	43
五、使用提示和使用限制.....	44
（一）使用提示.....	44
（二）使用限制.....	44



四川德骏会计师事务所有限公司

通讯地址：中国·成都市武侯区簇锦街道武科东二路2号可采优城2栋B座A602

邮政编码（Post Code）：610000

电话（Tel）：028-85094293

传真（Fax）：028-85094293

叙永县智慧停车建设项目 收益与融资自求平衡专项债券 财务评估报告 2022-2038 年度

川德骏咨字[2022]第 0105 号
审验专用章

我们接受委托，对叙永县智慧停车建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

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》。项目实施机构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。

经专项审核，我们认为，在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“叙永县智慧停车建设项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

项目实施机构拟发行的专项债券计划总融资额 12,500.00 万元，其中 2022 年计划发行债券 8,000.00 万元，债券年利率 4.00%，债券期限为 15 年；2023 年计划发行债券 4,500.00 万元，债券年利率 4.00%，债券期限为 15 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。自发行之日起，还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付利息
2022 年		8,000.00		8,000.00	4.00%	160.00
2023 年	8,000.00	4,500.00		12,500.00	4.00%	410.00
2024 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00
2025 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00
2026 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00
2027 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00
2028 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00
2029 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00
2030 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00
2031 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00
2032 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00
2033 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00
2034 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00
2035 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00
2036 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00
2037 年	12,500.00		8,000.00	4,500.00	4.00%	340.00
2038 年	4,500.00		4,500.00		4.00%	90.00
合计		12,500.00	12,500.00			7,500.00

本期债券还本付息总额为 20,000.00 万元。

二、销售产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

(1) 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；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对项目实施机构有影响的法律法规无重大变化；

(4) 项目实施机构制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 市场价格在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目实施机构造成的重大不利影响。

2、销售产生的净现金流入

建设项目计算期 17 年，其中建设期 2 年（2022 年-2023 年），运营期 15 年（2024 年-2038 年）。假设本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 3 年开始运营，根据对项目收益预测的审核，以融资开始日起运营期内营业现金流入、营业收入按后附“项目收益及现金流入预测说明”中预测数据计算，可用于资金平衡的项目收益总额为 24,613.26 万元。

三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

本次融资项目收益为经营产生的现金净流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金和融资资金，通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资本金和利息情况为：本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 3 年开始运营，于 2038 年归还完本息，本息覆盖倍数为 1.23，还款倍数 1.64。

四、风险分析

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。在诸多不确定性因素中，车位使用率的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面仅对车位使用率向下波动进行敏感性分析：

经测算，当车位使用率预测下降 5.00%时，可用于资金平衡的项目收益为 23,781.85 万元，对债券本息的覆盖率下降为 1.19 倍；

经测算，当车位使用率预测下降 10.00%时，可用于资金平衡的项目收益为 22,609.89 万元，对债券本息的覆盖率下降为 1.13 倍；

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

附件：项目收益及现金流入预测说明

四川德骏会计师事务所有限公司



中国·成都

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年一月二十一日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以叙永县智慧停车建设项目为基础，结合项目的建设期、有关项目规划设计数据为测算依据及实际拟建技术指标、区域市场分析情况，以近年统计资料为基准，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

四川德骏会计师事务所
审验专用章

二、项目收益及现金流入预测假设

(一) 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；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 对项目实施机构有影响的法律法规无重大变化；

(四) 项目实施机构制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

(五) 市场价格在正常范围内变动；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目实施机构造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目建设单位基本情况

1、主管部门

叙永县综合行政执法局作为项目主管部门。

2、项目业主

叙永县交通投资有限公司为本项目业主单位，基本情况如下：

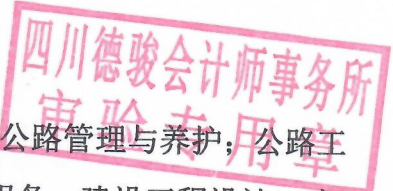
单位名称：叙永县交通投资有限公司

单位住所：叙永县新区半山半岛尊城1号楼

法定代表人：叶世建

注册资金：12900 万元人民币

经营范围：许可项目：城市公共交通；建设工程施工；公路管理与养护；公路工程监理；道路货物运输（不含危险货物）；机动车检验检测服务；建设工程设计；建设工程监理；建筑劳务分包；旅游业务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：交通设施维修；生物质能技术服务；新兴能源技术研发；交通及公共管理用标牌销售；道路货物运输站经营；机动车驾驶员培训；电动汽车充电基础设施运营；停车场服务；工程管理服务；信息技术咨询服务；自有资金投资的资产管理服务；工程和技术研究和试验发展；洗车服务；劳务服务（不含劳务派遣）；广告设计、代理；广告发布；机械设备租赁；建筑工程机械与设备租赁；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；文化场馆管理服务；园区管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。



（二）项目概况

1、项目位置

项目建设地点位于泸州市叙永县。

2、项目建设内容与规模

项目以智慧停车系统及县城停车位的智能化改造为主（涉及停车位 23000 个，其中：新建停车位 4000 个，改造停车位 19000 个），同时完成智慧叙永一期大数据管理系统建设。

项目拟新建地面停车场 77500 平方米、设置停车位 3100 个，新建地下停车场 14000 平方米、设置停车位 400 个，新建立体停车库一座、设置停车位 500 个，配套建设电

动汽车充电桩 500 套、额定功率 7kw，并在停车场周边配套设置灯箱广告位 80 块。



3、项目建设期

项目计划建设期 2 年，即 2022 年至 2023 年。

4、投资估算编制依据及原则

(1) 编制依据

1) 国家发改委、建设部 2006 年 7 月颁发的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)；

2) 定额及指标：建安工程费用估算采用单位实物工程量投资估算法，单位工程量费用估算指标以《建设工程工程量清单计价规范 GB50500-2013》、2020《四川省建设工程工程量清单计价定额》及相关配套文件、人工费调整系数按川建价发(2015)40 号文件执行，以及 2021 年泸州市市场材料价格调整差价，参照本地区市场行情及近年来类似工程概预算造价，结合本工程设计方案标准及规模综合编制。

3) 设备价格：主要设备通过厂家询价，小型及通用设备采用市场价；

4) 材料价格：材料价格参照近期《泸州工程招标造价信息》叙永县及各县、市主要建材市场信息价格中泸州市栏目价格及当地市场材料价格；

(2) 编制原则

1) 实事求是原则；

2) 合理利用资源，效益最高原则；

5、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

项目投资规模为 107,357.95 万元，具体投资构成如下表：

金额单位：万元		
投资名称	投资额	占总投资比例(%)
一、建设投资	24,417.50	97.67
建筑工程费用	18,610.57	74.44
工程建设及其他费用	5,021.74	20.09

投资名称	投资额	占总投资比例(%)
基本预备费和涨价预备费	785.19	3.14
二、建设期利息	570.00	2.28
三、债券发行费用	12.50	0.05
总投资	25,000.00	100.00



(2) 资金筹措方式及方案

项目资金筹措方式为建设单位自筹、专项债券融资。

项目资金筹措方案为资本金投入 12,500.00 万元，占总投资的 50.00%；计划发行专项债券融资 12,500.00 万元，占总投资的 50.00%。

资金筹措方案具体情况如下：

金额单位：万元				
资金来源	合计	占比	2022 年	2023 年
资本金投入	12,500.00	50.00%	7,000.00	5,500.00
专项债券融资	12,500.00	50.00%	8,000.00	4,500.00
合计	25,000.00	100.00%	15,000.00	10,000.00

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

(1) 符合国家和省市国民经济发展规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出：

1) 全面提升城市品质。按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

2) 加快数字社会建设步伐。适应数字技术全面融入社会交往和日常生活新趋势，促进公共服务和社会运行方式创新，构筑全民畅享的数字生活。加强智慧法院建设。

鼓励社会力量参与“互联网+公共服务”，创新提供服务模式和产品。

3) 提高数字政府建设水平。将数字技术广泛应用于政府管理服务，推动政府治理流程再造和模式优化，不断提高决策科学性和服务效率。加大政务信息化建设统筹力度，健全政务信息化项目清单，持续深化政务信息系统整合，布局建设执政能力、依法治国、经济治理、市场监管、公共安全、生态环境等重大信息系统，提升跨部门协同治理能力。全面推进政府运行方式、业务流程和服务模式数字化智能化。深化“互联网+政务服务”，提升全流程一体化在线服务平台功能。加快构建数字技术辅助政府决策机制，提高基于高频大数据精准动态监测预测预警水平。

4) 专栏 11 新型城镇化建设工程提到县城补短板：推进县城、县级市城区及特大大镇补短板，完善综合医院、疾控中心、养老中心、幼儿园、市政管网、市政交通、停车场、充电桩、污水垃圾处理设施和产业平台配套设施。高质量完成 120 个县城补短板示范任务。

5) 专栏 9 数字化应用场景提到智能交通：发展自动驾驶和车路协同的出行服务。推广公路智能管理、交通信号联动、公交优先通行控制。建设智能铁路、智慧民航、智慧港口、数字航道、智慧停车场。

《四川省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：

1) 推进以县城为重要载体的城镇化建设。推进县城城镇化补短板强弱项，加快县域城镇化进程。推动公共服务设施提标扩面、环境卫生设施提级扩能、市政公用设施提档升级、产业培育设施提质增效，动态适应城乡居民在县城就业安家需求。优化完善县城教育卫生、养老托育、文化体育、广播电视、市政管网、农贸市场、快递配送、生活垃圾和污水收运处理、产业园区配套等设施，加强防洪、排涝、抗震、消防等设施建设。

2) 推动经济社会数字化发展，建设数字四川。把数字牵引作为推动高质量发展的强劲动能，聚焦激活新要素、推进新治理、营造新生态，加速促进经济社会各领域数字化转型，加快建设网络强省、数字四川、智慧社会，打造西部领跑、全国领先的数字驱动发展高地。

3) 提升政府数字化监管水平。建立数字化监管信息资源目录体系，整合各地各部门监管业务信息系统及数据资源，加快推进“互联网+监管”系统应用，构建监管事项全覆盖、监管过程全记录、监管数据可共享、监管结果可追溯的智慧监管体系。推进公共安全视频监控建设和联网应用，探索推行以远程监管、移动监管、预警防控为特征的非现场监管。加快公共交通、养老托育、水电气等便民服务设施数字化改造。

《泸州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：

1) 提升城市综合承载能力。加大供排水、电力、燃气等生命线工程供给保护力度，加快城市水务、停车、环卫、充电等设施功能性完善、信息化建设、智能化改造，提升城市基础设施和公用市政设施监测预警和应急处置水平。

2) 开辟“两新一重”投资新领域。夯实新型城镇化发展新基础，加快城市公共设施、建筑、环保等领域智能化改造，推进污染源智慧环境监测监控设施、智慧管廊综合运营系统建设。提升交通、水利设施数字化智能化水平，推动区域港口、物流基础设施数字化、智能化改造升级。

3) 加快建设数字泸州。全面推进数字政府建设，推动跨部门数据资源互联互通，构建统一高效的电子政务网络和一体化政务服务平台。深入推进政府网站和政务新媒体健康有序发展。加快数字社会建设步伐，建立健全适应数字化公共服务供给体制机制，推进公共交通、养老托育、水电气等便民服务设施数字化改造，提高公共资源配置效率和管理能力。

4) 高水平发展数智赋能的融合基础设施。加快市政基础设施数字化升级，开展市政基础设施智能化改造，加快推进污染源智慧环境监测监控设施建设，积极推动提高资源开放共享和数字化改造，鼓励一体化、多功能智能塔杆建设应用，推进智慧城市建设，布局数字城市大脑，提升公共服务、社会治理等数字化水平。

5) 叙永县、古蔺县实施“小县优城”城市化提升行动，加快县城提档升级，以乡村振兴为重点，强化生态功能，加快发展白酒、农副产品加工、建材开发，延长产业链，以新型工业化促进农业农村现代化，打造区域生态产品主要供给地，突出南向、面向滇黔的重要节点。

《叙永县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：推动建立以县城为中心，中心镇为支撑，一般乡镇为基础及众多中心村为支点的现代城镇体系。适度扩大规模，有序实施土地征收成片开发，完善功能，提升品质，打造具有西南风貌、边城风情、山水风光的特色城镇，建成川滇黔结合部消费中心、康养中心、商贸物流中心和重要物资集散中心，推进以县城为主要载体的城镇化建设。

1) 推进县城补短板强弱项，强化基础设施和公共服务设施建设，提升城市防灾减灾能力，不断提升完善县城功能，打造高品质人居环境。加快完善城市综合服务功能，构建社区“15 分钟生活圈”，推进智慧城市、宜居城市、生态城市和幸福城市建设。

2) 完善交通设施建设。完善城镇交通设施，健全城区路网体系，打通县城至龙凤道路连接瓶颈，加快解决“断头路”“丁字口”交通拥堵难题，建设“畅通达”城市。加快智慧停车场建设，全面配套建设电动汽车充电桩。

3) 推进城镇管理智能化。着力推进城市管理、社会治理和平安建设数字化升级，提升城镇管理智能化水平。加快推进智慧城管建设，启动数字城管指挥中心建设，整合雪亮工程、公安天网监控网络，构建全域覆盖、全网共享、全程可控的“互联网+城管”新体系。加强城镇管理大数据平台建设，强化交通运行、环境监测、基础设施维护等城市运行数据资源的滚动采集、实时录入、动态分析。建设一批“智慧小区”“智慧安保”“智慧治安”“智慧交警”等智慧城镇示范项目。

4) 构建智能化应用平台。以推进智慧城市平台建设为龙头，建设城市全要素数据资源体系，加快形成一批智能化应用平台，支撑城市治理全方位变革，建设“城市大脑”。积极发展关联产业，推动传统产业智能化改造。推进“AI+场景应用”示范工程，加强金融科技、智慧医疗、智慧教育、智慧文旅、智慧广电、智慧消防、智慧气象等数字化升级，建设政务服务“一网通办”支撑平台，推动公共服务转型，实现交通出行智慧化、平安管控智能化、城市管理精细化，推进城镇智慧化改造，探索建设数字城市。

(2) 符合行业专项规划

国家发改委《关于进一步提升充换电基础设施服务保障能力的实施意见（征求意见

见稿)》提出:

1) 加快推进居住社区充电设施建设安装。各地充电基础设施主管部门会同住房
和城乡建设、人防、消防等部门建立协同机制,统筹推进居住社区充电桩建设与改造。
各地充电基础设施主管部门会同住房与城乡建设部门制定既有居住社区充电桩建设
改造行动计划,明确行动目标、重点任务和推进时序,细化年度工作任务和建设项目
库,纳入重点工作统筹推进。

2) 创新居住社区充电服务商业模式。鼓励充电运营企业或居住社区管理单位接
受业主委托,开展居住社区充电桩“统建统营”,统一提供充电桩规划、建设、运营
与维护等有偿服务,提高充电桩安全管理水平和绿电消费比例。

3) 优化城乡公共充换电网络建设布局。进一步优化中心城区公共充换电网络布
局,加大外围城区公共充电设施建设力度、因地制宜布局换电站,扩大网络覆盖范围,
提升公共充换电服务保障能力。鼓励充电运营企业通过新建、改建、扩容、迁移等方
式,逐步提高快充桩占比。

4) 各地政府机关、企事业单位、工业园区等内部停车场加快配建相应比例充电
设施或预留建设安装条件,满足公务用车和职工充电需要。鼓励单位和园区内部充电
桩对外开放,进一步提升公共充电网络服务能力。

6) 提高金融服务能力。将符合条件的充换电设施以及配套电网建设与改造投资
纳入新基建专项债券和中国清洁发展机制基金支持范围。

《四川省加快推进新型基础设施建设行动方案(2020—2022年)》提出:

1) 推广建设物联网。加强智能停车场、智能仓储、综合管廊等新型物联网集成
载体建设。

2) 加快构建新能源汽车充电基础设施网络体系。加快在学校、医院、旅游景区
等公共服务区域建设公(专)用充电基础设施。积极布局高速公路、国省道沿线快速
充电基础设施,形成连接全省主要城市的城际快充网络。实施“充电桩进小区”示范
项目,推动建设集中式充换电站。支持将充电设施供电纳入配电网专项规划。推进智
能充电试点。建立充电基础设施信息管理平台,提高充电基础设施监控、运营管理和
服务的智能化水平。

3) 加强政策支持。统筹用好国家补助资金、本级财政资金、政府债券资金等各类资金，鼓励省级产业发展投资引导基金支持新型基础设施建设领域，广泛吸收社会资本参与投资和运营。支持符合条件的项目申请发行新型基础设施建设项目专项债，支持金融机构给予新型基础设施项目库企业利率优惠。

《加快推进新型基础设施建设行动方案》（泸市府办发〔2021〕5号）提出：

1) 推广建设物联网。加强智能停车场、智能仓储、综合管廊等新型物联网集成载体建设。

2) 全面完善新能源汽车充电网络。按照统筹规划、布局合理、适度超前的原则，以轨道交通及区域内的机场、港口、高速、骨干路网等交通组织形式，规划布局新能源汽车充电站点，逐步形成以住宅小区、办公场所自（专）用充电基础设施为主体，以公共停车位、道路停车位、独立充电站等公用充电基础设施为辅的充电服务网络，在城际间及对外通道上形成以高速公路服务区和加油（气）站为主要轴线的公用充电基础设施服务走廊。支持将充电设施供电纳入配电网专项规划。结合全市充电信息平台建设优势，将充电基础设施和全市所有的充电基础设施运营管理平台接入统一市级新能源汽车充电基础设施信息安全管理平台，实现实时监测桩、车运行数据及全市新能源汽车整车、动力电池、驱动电机等信息，形成车、桩、网一体化网络体系，提高充电基础设施监控、运营管理和服务的智能化水平。

随着叙永县市场经济社会的发展和人民群众生活水平的不断提升，县域机动车数量飞速增长、物流车辆增多，停车难、乱停车问题日愈凸显，城区部分有幼儿园、医院、农贸市场的路段停车难、通行难问题更是突出。为城市建设配套功能发展，同时加快国有企业转型发展，叙永县交通投资有限公司结合企业自身实际，提出本次叙永县智慧停车建设项目的实施。

本项目建设符合加强城市基础设施建设相关的政策要求，是增加城市有效供给，补强城市发展短板，解决居民停车难问题的实际举措，对完善叙永县的基础设施具有积极作用。

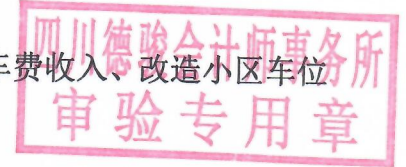
2、项目收益及现金流入预测

叙永县智慧停车建设项目为非营利性建设项目，所以不考虑项目盈利情况，仅论

证现金流入、流出及融资平衡情况。

(1) 收入预测方法

本项目收入包含新建车位停车费收入、改造路边车位停车费收入、改造小区车位停车费分成收入、充电桩服务费收入及广告收入。



1) 新建车位停车费收入

根据项目建设内容规划，项目拟新建停车位 4000 个，其中：地面停车位 3100 个，地下停车位 400 个，立体停车库停车位 500 个。

参考叙永县物价局《关于县城区临时占道停车服务收费的批复》（叙府价（2011）30 号）：两轮摩托车（含电动自行车和人力、摩托三轮车）1.00 元/辆·次；小车：2.00 元/辆·次（停放时间超过 6 小时加收 1.00 元）。

基于谨慎性原则，项目日间停车场停车位在运营期首年收费标准为 2 元/次·辆、每五年收费标准调增 1 元；停车位日周转次数按 3 次计算、年运营天数按 330 天计算、车位空置率按 30%估算。项目夜间停车场停车位在运营期首年收费标准为 3 元/晚·辆、每五年收费标准调增 1 元；年运营天数按 330 天计算、车位空置率按 50%估算。

2) 改造路边车位停车费收入

根据项目建设内容规划，项目拟改造路边车位 2000 个。

基于谨慎性原则，项目路边停车位在运营期首年收费标准为 2 元/次·辆、每五年收费标准调增 1 元；停车位日周转次数按 3 次计算、年运营天数按 330 天计算、车位空置率按 30%估算。

3) 改造小区车位停车费分成收入

根据项目建设内容规划，项目拟改造小区车位 15000 个。

参照叙永县部分小区包月车位收费标准：叙永香颂湾小区停车位为 150 元/月、叙永御景东城停车费为 360 元/月。

基于谨慎性原则，本项目小区车位运营期首年收费标准假设为 150 元/月·辆、每三年价格涨幅按 5%计算，车位空置率按 20%估算，本项目小区改造车位的停车费分成比例按 10%估算。

4) 充电桩服务费收入

根据项目建设内容规划，项目拟配套额定功率 7kw 的电动汽车充电桩 500 个。

参照四川省内江市《关于我市电动汽车充(换)电服务费有关事项的通知》(内发改价格〔2019〕248): 充电服务企业依法向电动汽车用户收取电费和充电服务费，充电服务费按充电电度收取，充电服务费最高指导价格为 0.60 元/千瓦时。

基于谨慎性原则，项目充电桩充电服务费标准拟定为 0.6 元/千瓦时、运营期不考虑价格涨幅。充电桩在前五年需用系数按 0.24 计算、中间五年需用系数按 0.30 计算、后五年需用系数按 0.36 计算，日工作时长按 16 小时、年运营天数按 330 天计算。

项目不计算充电电费收入(相应成本中也不列支)。

5) 广告收入

根据项目建设内容规划，本项目共设置灯箱广告位数量 80 块。参照易播网发布的泸州地下停车场灯箱广告收费标准：刊例价 12,000 元/月/块。

基于谨慎性原则，项目灯箱广告在运营期首年收费标准拟定为 1,200 元/月/块(约为泸州市刊例价的 10%)、运营期价格涨幅按每三年增长 5% 计算，空置率按 20% 估算。

6) 项目收入运营期按 15 年计算，具体时间为 2024 年至 2038 年。

(2) 经营收入的预测

项目收入测算表

四川德骏会计师事务所
金额单位：万元
审验专用章

序号	项目	合计	经营期						
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	新建车位停车费收入	16,434.00	752.40	752.40	752.40	752.40	752.40	1,095.60	1,095.60
	新建车位数量		4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
	1.1	间停车费收入	12,474.00	554.40	554.40	554.40	554.40	831.60	831.60
	收费标准（元/次）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	3.00	3.00
	日周转次数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	空置率		30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
1.2	夜间停车费收入	3,960.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	264.00	264.00
	收费标准（元/次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00
	年运营天数		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	空置率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
2	改造路边车位停车费收入	6,237.00	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	415.80	415.80
	路边车位改造数量		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	收费标准（元/次）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	3.00	3.00
	日周转次数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	空置率		30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%

项目收入测算表

序号	项目	合计	经营期					
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
3	改造小区车位停车费分成收入	3,580.62	216.00	216.00	216.00	226.80	226.80	226.80
	分成比例		10%	10%	10%	10%	10%	10%
	改造车位数量		15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	收费标准 (元/月)		150.00	150.00	150.00	157.50	157.50	157.50
	价格涨幅					5%		
4	空置率		20%	20%	20%	20%	20%	20%
	充电桩服务费收入	4,989.60	266.11	266.11	266.11	266.11	266.11	332.64
	充电桩数量		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	额定功率 (kw)		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	日运营时长 (小时)		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
5	年运营天数		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	收费标准 (元/kwh)		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	需用系数		0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.30
	广告收入	1,527.75	92.16	92.16	92.16	96.77	96.77	96.77
	广告牌数量		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	收费标准 (元/月)		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00
	价格涨幅					5%		5%

金额单位: 万元
四川德骏会计师事务所
审验专用章

项目收入测算表

序号	项目	合计	经营期				
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
	空置率		20%	20%	20%	20%	20%
	合 计	32,768.97	1,603.87	1,603.87	1,603.87	1,619.28	2,167.61
							2,183.79

金额单位：万元
四川德骏会计师事务所
审验专用章
2029年 2030年

(续)

项目收入测算表

序号	项目	经营期									
		2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年		
1	新建车位停车费收入	1,095.60	1,095.60	1,095.60	1,438.80	1,438.80	1,438.80	1,438.80	1,438.80		
	新建车位数量	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000		
1.1	间停车费收入	831.60	831.60	831.60	1,108.80	1,108.80	1,108.80	1,108.80	1,108.80		
	收费标准 (元/次)	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00		
	日周转次数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00		
	年运营天数	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00		
	空置率	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%		
1.2	夜间停车费收入	264.00	264.00	264.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00		
	收费标准 (元/次)	4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00		
	年运营天数	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00		

金额单位：万元

项目收入测算表

金额单位：万元

序号		项目	经营期							
			2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
2	空置率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	改造路边车位停车费收入	415.80	415.80	415.80	554.40	554.40	554.40	554.40	554.40	554.40
	路边车位改造数量	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	收费标准（元/次）	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	日周转次数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
3	年运营天数	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	空置率	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
	改造小区车位停车费分成收入	238.14	238.14	250.05	250.05	250.05	262.55	262.55	262.55	262.55
	分成比例	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	改造车位数量	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
4	收费标准（元/月）	165.38	165.38	173.64	173.64	173.64	182.33	182.33	182.33	182.33
	价格涨幅			5%			5%			
	空置率	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	充电桩服务费收入	332.64	332.64	332.64	399.17	399.17	399.17	399.17	399.17	399.17
	充电桩数量	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	额定功率（kw）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	日运营时长（小时）	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00

项目收入测算表

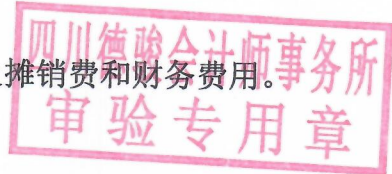
金额单位：万元

序号	项目	经营期							
		2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
	年运营天数	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	收费标准（元/kwh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	需用系数	0.30	0.30	0.30	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36
5	广告收入	101.61	101.61	106.69	106.69	106.69	112.02	112.02	112.02
	广告牌数量	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	收费标准（元/月）	1,323.00	1,323.00	1,389.15	1,389.15	1,389.15	1,458.61	1,458.61	1,458.61
	价格涨幅			5%			5%		
	空置率	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	合计	2,183.79	2,183.79	2,200.78	2,749.11	2,749.11	2,766.94	2,766.94	2,766.94



3、项目成本的预测

本项目预测总成本包括项目经营成本、折旧及摊销费和财务费用。



(1) 项目经营成本

项目成本主要包括外购燃料及动力费、职工工资及福利费、修理费、其他管理费用及其他销售费用。

1) 外购燃料及动力费

项目不计算充电桩年耗电量（收入中同样不计算充电电费收入）。除充电桩耗电量外，项目综合电价按 0.65 元/度，综合水价按 3.5 元/吨，运营期按每三年增长 5% 计算（与收入涨幅同步）。

能源类别	单位	实物量
自来水	万吨	11.53
电	万度	25.265

2) 职工工资及福利费

根据泸州市统计年鉴（2020 年）：2019 年叙永县全部城镇单位在岗人员平均工资 63164 元。根据测算，项目员工定员数为 17 人，其中：停车场管理人员 12 人，运营期首年人均工资福利费按 68,400 元/年；大数据运维人员 5 人，运营期首年人均工资福利费按 82,080 元/年，均高于叙永县 2019 年全部城镇单位在岗人员平均工资，运营期工资福利费涨幅按每年增长 3% 计算。

3) 修理费

修理费按照年折旧额的 10% 提取，运营期按每三年增长 5% 计算（与收入涨幅同步）。

4) 其他管理费用

其他管理费用按照年工资及福利费总额的 10% 测算。

5) 其他销售费用

其他销售费用按照营业收入的 2% 进行测算。

(续)

项目经营成本测算表

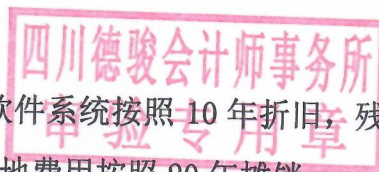
序号	项目	经营期						
		2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	外购燃料及动力费	62.60	62.60	65.73	65.73	65.73	69.02	69.02
1.1	电费	18.10	18.10	19.01	19.01	19.01	19.96	19.96
1.2	水费	44.50	44.50	46.72	46.72	46.72	49.06	49.06
2	工资及福利费	151.42	155.96	160.64	165.46	170.42	175.53	180.80
3	维修费	134.72	134.72	141.46	141.46	141.46	148.53	148.53
4	其他管理费用	15.14	15.60	16.06	16.55	17.04	17.55	18.08
5	其他销售费用	43.68	43.68	44.02	54.98	54.98	55.34	55.34
	合 计	407.56	412.56	427.91	444.18	449.63	465.97	471.77
								477.73

金额单位：万元

四川德骏会计师事务所
审验专用章
2038年

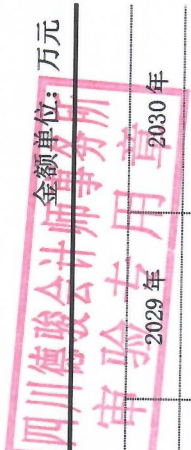
(2) 折旧及摊销费

本项目采用分类计提摊销折旧的方法，其中，软件系统按照 10 年折旧，残值率 5%；其他构筑物按照 30 年折旧，残值率 5%；项目土地费用按照 20 年摊销。



折旧及摊销费测算表

序号	项目	合计	经营期					金额单位：万元	
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	构筑物折旧	5,796.90	386.46	386.46	386.46	386.46	386.46	386.46	386.46
2	软件系统折旧	8,354.30	835.43	835.43	835.43	835.43	835.43	835.43	835.43
3	土地摊销费	3,001.50	200.10	200.10	200.10	200.10	200.10	200.10	200.10
	合 计	17,152.70	1,421.99	1,421.99	1,421.99	1,421.99	1,421.99	1,421.99	1,421.99



(续)

折旧及摊销费测算表

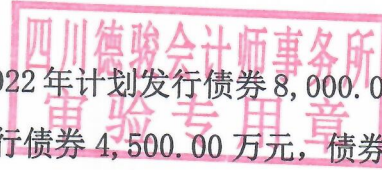
序号	项目	经营期								金额单位：万元	
		2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年		
1	构筑物折旧	386.46	386.46	386.46	386.46	386.46	386.46	386.46	386.46		
2	软件系统折旧	835.43	835.43	835.43							
3	土地摊销费	200.10	200.10	200.10	200.10	200.10	200.10	200.10	200.10		
	合 计	1,421.99	1,421.99	1,421.99	586.56	586.56	586.56	586.56	586.56		

(4) 财务费用

本项目债券融资本金 12,500.00 万元,其中 2022 年计划发行债券 8,000.00 万元,债券年利率 4.00%,债券期限为 15 年;2023 年发行债券 4,500.00 万元,债券年利率 4.00%,债券期限为 15 年。利息按半年支付,本金到期一次性偿还。

本项目应付债券利息共 7,500.00 万元,其中计入建设期利息 570.00 万元,计入经营期财务费用的债券利息共 6,930.00 万元。

债券利率以最终发行利率为准。



项目债券还本付息测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期						
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	年初债券融资本金累计			8,000.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00
2	本年新增债券融资	12,500.00	8,000.00	4,500.00							
3	本年应计债券利息	7,500.00	160.00	410.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
3.1	计入建设期债券利息	570.00	160.00	410.00							
3.2	计入经营期债券利息	6,930.00			500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
4	本年债券还本付息	20,000.00	160.00	410.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
4.1	债券还本	12,500.00									
4.2	债券付息	7,500.00	160.00	410.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
5	年末债券融资本金累计		8,000.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00

(续)

项目债券还本付息测算表

序号	项目	经营期							
		2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
1	年初债券融资本金累计	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	4,500.00
2	本年新增债券融资								
3	本年应计债券利息	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	340.00	90.00
3.1	计入建设期债券利息								
3.2	计入经营期债券利息	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	340.00	90.00
4	本年债券还本付息	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	8,340.00	4,590.00
4.1	债券还本							8,000.00	4,500.00
4.2	债券付息	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	340.00	90.00
5	年末债券融资本金累计	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	4,500.00	

金额单位: 万元

四川德隆会计师事务所
审计报告专用章

(5) 总成本费用

总成本费用测算表

序号	项目	合计	经营期					
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	经营成本	6,141.06	346.48	350.54	354.72	368.29	372.74	388.27
2	折旧及摊销费	17,152.70	1,421.99	1,421.99	1,421.99	1,421.99	1,421.99	1,421.99
3	财务费用	6,930.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	合 计	30,223.76	2,268.47	2,272.53	2,276.71	2,290.28	2,294.73	2,310.26
								402.71
								1,421.99
								500.00
								2,324.70

(续)

总成本费用测算表

金额单位：万元

序号	项目	2031年	经营期						
			2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
1	经营成本	407.56	412.56	427.91	444.18	449.63	465.97	471.77	477.73
2	折旧及摊销费	1,421.99	1,421.99	1,421.99	586.56	586.56	586.56	586.56	586.56
3	财务费用	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	340.00	90.00
	合 计	2,329.55	2,334.55	2,349.90	1,530.74	1,536.19	1,552.53	1,398.33	1,154.29

4、相关税费

(1) 增值税：增值税进项税率按 13%，充电桩充电服务费收入和广告收入增值税销项税率按 6%，停车费收入及停车费分成收入增值税销项税率按 9%。

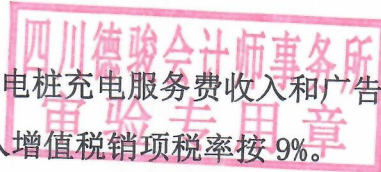
(2) 城市建设维护税按增值税款的 5% 计算。

(3) 教育费附加按增值税款的 3% 计算。

(4) 地方教育附加费按增值税款的 2% 计算。

(5) 房产税按从租计征按租金的 12% 计算。

(6) 企业所得税率按应纳税所得额的 25% 计算。



项目税金测算表

序号	项目	合计	经营期				
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	税金及附加	669.01	30.77	30.77	30.75	30.75	30.75
1.1	城市维护建设税	112.65	5.23	5.23	5.22	5.22	5.22
1.2	教育费附加	67.59	3.14	3.14	3.13	3.13	3.13
1.3	地方教育附加费	45.07	2.09	2.09	2.09	2.09	2.09
1.4	房产税	443.70	20.31	20.31	20.31	20.31	20.31
2	增值税	2,253.00	104.56	104.52	104.47	104.46	104.41
2.1	销项税	2,753.67	133.60	133.60	133.60	134.85	134.85
2.2	进项税	500.67	29.04	29.08	29.13	30.39	30.44
3	企业所得税	1,345.64					

金额单位：万元



(续)

项目税金测算表

序号	项目	经营期							
		2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
1	税金及附加	44.60	44.59	44.59	58.45	58.45	58.45	58.44	58.43
1.1	城市维护建设税	7.51	7.51	7.51	9.80	9.80	9.80	9.79	9.79
1.2	教育费附加	4.51	4.50	4.50	5.88	5.88	5.88	5.88	5.87
1.3	地方教育附加费	3.00	3.00	3.00	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92
1.4	房产税	29.58	29.58	29.58	38.85	38.85	38.85	38.85	38.85
2	增值税	150.21	150.15	150.14	196.01	195.94	195.93	195.86	195.79
2.1	销项税	183.51	183.51	184.89	232.24	232.24	233.69	233.69	233.69
2.2	进项税	33.30	33.36	34.75	36.23	36.30	37.76	37.83	37.90
3	企业所得税				51.93	288.62	288.99	327.54	388.56

金额单位：万元

四川德政会计师事务所
审验专用章

5、项目损益预测

经营期内，本项目预计总收入合计 32,768.97 万元，预计可实现净利润 530.56 万元。详见下表：



项目损益表

序号	项目	合计	经营期					
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	营业收入	32,768.97	1,603.87	1,603.87	1,603.87	1,619.28	1,619.28	2,167.61
2	总成本费用	30,223.76	2,268.47	2,272.53	2,276.71	2,290.28	2,294.73	2,310.26
3	税金及附加	669.01	30.77	30.77	30.75	30.75	30.75	44.61
4	利润总额 (1-2-3)	1,876.20	-695.37	-699.43	-703.59	-701.75	-706.20	-187.26
5	弥补以前年度亏损	952.20						
6	纳税调整							
7	应纳税所得额 (4-5-6)	923.99	-695.37	-699.43	-703.59	-701.75	-706.20	-187.26
8	企业所得税	1,345.64						
9	净利润	530.56	-695.37	-699.43	-703.59	-701.75	-706.20	-187.26
								-185.52

金额单位：万元
四川德骏会计师事务所
审验专用章

(续)

项目损益表

序号	项目	经营期							
		2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
1	营业收入	2,183.79	2,183.79	2,200.78	2,749.11	2,749.11	2,766.94	2,766.94	2,766.94
2	总成本费用	2,329.55	2,334.55	2,349.90	1,530.74	1,536.19	1,552.53	1,398.33	1,154.29
3	税金及附加	44.60	44.59	44.59	58.45	58.45	58.45	58.44	58.43
4	利润总额 (1-2-3)	-190.36	-195.35	-193.71	1,159.92	1,154.47	1,155.96	1,310.17	1,554.22
5	弥补以前年度亏损				952.20				
6	纳税调整								
7	应纳税所得额 (4-5-6)	-190.36	-195.35	-193.71	207.72	1,154.47	1,155.96	1,310.17	1,554.22
8	企业所得税				51.93	288.62	288.99	327.54	388.56
9	净利润	-190.36	-195.35	-193.71	1,107.99	865.85	866.97	982.63	1,165.66

金额单位: 万元

四川德骏会计师事务所
审验专用章

6、项目现金流量预测情况

本项目以经营性收入为基础，债券还本付息期内累计资金流入 60,522.64 万元，累计资金流出 55,339.38 万元，累计现金结余 5,183.26 万元。具体情况如下：

项目资金测算平衡表

序号	项目	合计	建设期		经营期						
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	经营活动净现金流量	24,613.26			1,226.62	1,222.56	1,218.40	1,220.24	1,215.79	1,734.73	1,736.47
1.1	现金流入	35,522.64			1,737.47	1,737.47	1,737.47	1,754.13	1,754.13	2,349.81	2,367.30
1.1.1	营业收入	32,768.97			1,603.87	1,603.87	1,603.87	1,619.28	1,619.28	2,167.61	2,183.79
1.1.2	补贴收入										
1.1.3	增值税销项税额	2,753.67			133.60	133.60	133.60	134.85	134.85	182.20	183.51
1.1.4	其他流入										
1.2	现金流出	10,909.38			510.85	514.91	519.07	533.89	538.34	615.08	630.83
1.2.1	经营成本	6,141.06			346.48	350.54	354.72	368.29	372.74	388.27	402.71
1.2.2	增值税进项税额	500.66			29.04	29.08	29.13	30.39	30.44	31.92	33.24
1.2.3	税金及附加	669.01			30.77	30.77	30.75	30.75	30.75	44.61	44.61
1.2.4	增值税	2,253.00			104.56	104.52	104.47	104.46	104.41	150.28	150.27
1.2.5	所得税	1,345.64									
1.2.6	其他流出										
2	投资活动净现金流量	-24,417.50	-14,832.00	-9,585.50							
2.1	现金流入										

项目资金测算平衡表

序号	项目	合计	建设期		经营期													
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年							
2.2	现金流出	24,417.50	14,832.00	9,585.50														
2.2.1	建设投资	24,417.50	14,832.00	9,585.50														
2.2.2	维持运营投资																	
2.2.3	流动资金																	
2.2.4	其他流出																	
3	筹资活动净现金流量	4,987.50	14,832.00	9,585.50	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00
3.1	现金流入	25,000.00	15,000.00	10,000.00														
3.1.1	项目资本金投入	12,500.00	7,000.00	5,500.00														
3.1.2	建设投资借款																	
3.1.3	流动资金借款																	
3.1.4	债券	12,500.00	8,000.00	4,500.00														
3.1.5	短期借款																	
3.1.6	其他流入																	
3.2	现金流出	20,012.50	168.00	414.50	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
3.2.1	债券利息支付	7,500.00	160.00	410.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
3.2.2	贷款利息支出																	
3.2.3	债券发行费用	12.50	8.00	4.50														
3.2.4	偿还债务本金	12,500.00																
3.2.5	应付利润(股利分配)																	
3.2.6	其他流出																	

金额单位：万元



项目资金测算平衡表

序号	项目	合计	建设期		经营期						
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
4	净现金流量	5,183.26			726.62	722.56	718.40	720.24	715.79	1,234.73	1,236.47
5	累计盈余资金				726.62	1,449.18	2,167.58	2,887.82	3,603.61	4,838.34	6,074.81

金额单位：万元



(续)

项目资金测算平衡表

金额单位: 万元

序号	项目	经营期						
		2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	经营活动净现金流量	1,731.63	1,726.64	1,728.28	2,194.55	1,952.41	1,953.53	1,909.19
1.1	现金流入	2,367.30	2,367.30	2,385.67	2,981.35	2,981.35	3,000.63	3,000.63
1.1.1	营业收入	2,183.79	2,183.79	2,200.78	2,749.11	2,749.11	2,766.94	2,766.94
1.1.2	补贴收入							
1.1.3	增值税销项税额	183.51	183.51	184.89	232.24	232.24	233.69	233.69
1.1.4	其他流入							
1.2	现金流出	635.67	640.66	657.39	786.80	1,028.94	1,047.10	1,091.44
1.2.1	经营成本	407.56	412.56	427.91	444.18	449.63	465.97	471.77
1.2.2	增值税进项税额	33.30	33.36	34.75	36.23	36.30	37.76	37.83
1.2.3	税金及附加	44.60	44.59	44.59	58.45	58.45	58.45	58.44
1.2.4	增值税	150.21	150.15	150.14	196.01	195.94	195.93	195.86
1.2.5	所得税				51.93	288.62	288.99	327.54
1.2.6	其他流出							
2	投资活动净现金流量							
2.1	现金流入							
2.2	现金流出							

项目资金测算平衡表

金额单位：万元

序号	项目	经营期						
		2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
2.2.1	建设投资							
2.2.2	维持运营投资							
2.2.3	流动资金							
2.2.4	其他流出							
3	筹资活动净现金流量	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-8,340.00
3.1	现金流入							-4,590.00
3.1.1	项目资本金投入							
3.1.2	建设投资借款							
3.1.3	流动资金借款							
3.1.4	债券							
3.1.5	短期借款							
3.1.6	其他流入							
3.2	现金流出	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	8,340.00
3.2.1	债券利息支付	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	340.00
3.2.2	贷款利息支出							90.00
3.2.3	债券发行费用							
3.2.4	偿还债务本金							8,000.00
								4,500.00



项目资金测算平衡表

金额单位：万元

序号	项目	经营期						
		2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
3.2.5	应付利润(股利分配)							
3.2.6	其他流出							
4	净现金流量	1,231.63	1,226.64	1,228.28	1,694.55	1,452.41	1,453.53	-6,430.81
5	累计盈余资金	7,306.44	8,533.08	9,761.36	11,455.91	12,908.32	14,361.85	7,931.04
								-2,747.78
								5,183.26

7、现金流覆盖还本付息的测算

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目实施机构本项目下运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的项目收益为 24,613.26 万元，对债券本息的覆盖率为 1.23 倍。预计运营收入产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

现金流覆盖还本付息的测算

金额单位：万元

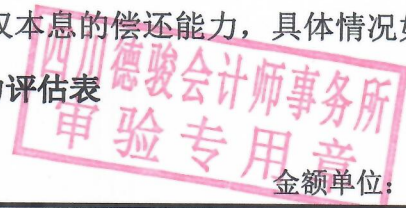
年度	借贷本息支付			经营活动净现金流量	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
2022 年		160.00	160.00		
2023 年		410.00	410.00		
2024 年		500.00	500.00	1,226.62	2.45
2025 年		500.00	500.00	1,222.56	2.45
2026 年		500.00	500.00	1,218.40	2.44
2027 年		500.00	500.00	1,220.24	2.44
2028 年		500.00	500.00	1,215.79	2.43
2029 年		500.00	500.00	1,734.73	3.47
2030 年		500.00	500.00	1,736.47	3.47
2031 年		500.00	500.00	1,731.63	3.46
2032 年		500.00	500.00	1,726.64	3.45
2033 年		500.00	500.00	1,728.28	3.46
2034 年		500.00	500.00	2,194.55	4.39
2035 年		500.00	500.00	1,952.41	3.90
2036 年		500.00	500.00	1,953.53	3.91
2037 年	8,000.00	340.00	8,340.00	1,909.19	0.23
2038 年	4,500.00	90.00	4,590.00	1,842.22	0.40
合计	12,500.00	7,500.00	20,000.00	24,613.26	1.23

四、风险分析

（一）偿债能力分析

当经营活动净现金流量发生变动时，项目债权本息的偿还能力，具体情况如下：

项目债券本息偿还能力评估表



金额单位：万元

偿债能力分析	变动比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营活动净现金流量	22,151.93	23,382.60	24,613.26	25,843.92	27,074.59
债券还本付息额	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
债券本息覆盖倍数	1.11	1.17	1.23	1.29	1.35

（二）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。在诸多不确定性因素中，车位使用率的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对车位使用率向下波动进行敏感性分析：

金额单位：万元

序号	项目	预测金额	比预测下降 5.00%	比预测下降 10.00%
1	总收入	32,768.97	31,456.39	30,143.81
2	总成本费用及税金	30,892.77	31,757.24	31,616.62
3	净利润	1,876.20	-300.85	-1,472.81
4	经营活动净现金流量	24,613.26	23,781.85	22,609.89
5	借贷本息支付	20,000.00	20,000.00	20,000.00
6	本息覆盖倍数	1.23	1.19	1.13

当车位使用率预测下降 5.00% 时，可用于资金平衡的项目收益为 23,781.85 万元，对债券本息的覆盖率下降为 1.19 倍；

当车位使用率预测下降 10.00% 时，可用于资金平衡的项目收益为 22,609.89 万

元，对债券本息的覆盖率下降为 1.13 倍；

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。



五、使用提示和使用限制

（一）使用提示

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

2、本评估报告出具意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评估范围。

（二）使用限制

1、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评估机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510000771667241G

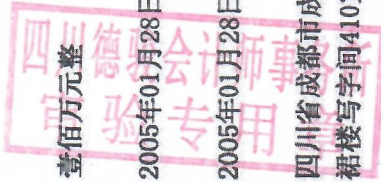


扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 四川德骏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 曾梦琪

注册资本 壹佰万元整
成立日期 2005年01月28日
营业期限 2005年01月28日至 长期
住所 四川省成都市成华区望平街118号天洋大厦裙楼写字间410室

经营范围 企业会计报表审查, 企业审计报告出具, 企业资本验证, 验资报告出具, 企业合并、分立、清算业务, 基本建设年度财务决算审计, 代理记账、会计咨询、税务咨询(以上经营范围均取得相关行政许可后方可开展经营活动); 企业管理咨询。(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)。

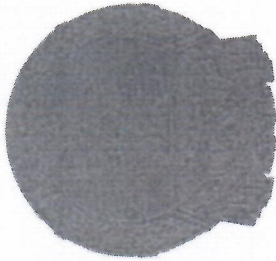


登记机关



2021年12月13日

证书序号: 0013383



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》。

会计师事务所

执业证书

名称: 四川德骏会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 曾梦琪

经营场所: 四川省成都市成华区望平街118号天祥大厦裙楼写字间410室

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51010152

批准执业文号: 川财会[2005]2号

批准执业日期: 2005年01月18日

此复印件仅限于审计报告
复印无效



发证机关: 四川省财政厅

二〇〇五年一月十八日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记

Annual Renewal Registration

2018.3.31

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

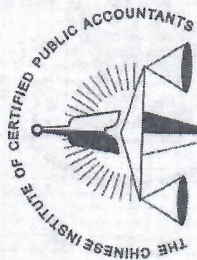
四川德骏会计师事务所
审验专用章



证书编号: 110101300902
No. of Certificate

批准注册单位: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 05 月 12 日
Date of Issuance



中国注册会计师协会

此复印件仅限用于审计报告
再次复印无效

曾淑琪

Full name 曾淑琪
Sex 女
Date of birth 1989-02-27

工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所
Working unit

身份证号码 510107198902272969
Identity card No.





四川德骏会计师事务所
审验专用章

姓名: 陈明 性别: 女
出生日期: 1987-07-16
工作单位: 德骏会计师事务所(成都分所)
身份证号: 513029138707160027
执业证号: 513029138707160027



年度检验合格专用章
Annual Renewal Registration (四川)

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



此复印件仅限用于审计报告
再次复印无效

证书编号: 110002414525
No. of Certificate
批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2018 年 06 月 24 日
Date of Issuance

