

南充市嘉陵区书房大道综合停车场项目

专项债券

财务评价咨询报告

成万咨（2022）字第 C018 号

成都万瑞会计师事务所有限公司



二〇二二年四月

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..... 4

一、项目背景..... 4

二、项目概述..... 7

 （一）项目性质..... 7

 （二）参与主体..... 7

 （三）项目选址..... 7

 （四）项目建设内容..... 7

 （五）项目实施计划..... 7

 （六）经济社会效益分析..... 7

三、评价基础与假设..... 9

 （一）预测报告编制依据..... 9

 （二）数据预测的前提假设..... 9

四、评价要素..... 10

 （一）投资估算与资金筹措..... 10

 （二）还本付息计划..... 11

 （三）项目收入与成本费用测算..... 16

 （四）项目融资平衡情况分析..... 23

 （五）项目偿付能力分析..... 23

 （六）敏感性分析..... 23

五、评价结论..... 24

注册会计师声明

我们对南充市嘉陵区书房大道综合停车场项目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营运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，对南充市嘉陵区书房大道综合停车场项目可偿债收益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：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 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；
- d. 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。

成都万瑞会计师事务所有限公司

Chengdu Wanrui certified public accountants Co.,LTD

邮编(P. C) : 610041

地址(ADD) : 中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府四街66号2栋8层6号 电话:13980509665

成万咨(2022)字第 C018 号

南充市嘉陵区书房大道综合停车场项目专项债券

财务评价咨询报告

敬启者:

我们接受委托,对拟发行的南充市嘉陵区书房大道综合停车场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。发行人遵照财政部办公厅、国家发改委办公厅《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》(财办预〔2021〕209 号)及《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》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委托方的责任。

我们对南充市嘉陵区书房大道综合停车场项目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,对项目可偿债收益覆盖专项债券本息的能力进行评价,为发行南充市嘉陵区书房大道综合停车场项目专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件，对南充市嘉陵区书房大道综合停车场项目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可偿债收益 53975.02 万元，，总债务本息合计 44158.30 万元，总债务本息覆盖倍数 1.22 倍。其中：用于市场化融资可偿债收益 40945.45 万元，市场化融资本息合计 33378.30 万元，市场化融资本息覆盖倍数 1.23 倍；用于专项债券可偿债收益 13029.57 万元，债券本息合计 10780.00 万元，专项债券本息覆盖倍数 1.21 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：专项债券财务评价说明。



二〇二二年四月十二日

专项债券财务评价说明

一、项目背景

1. 南充市嘉陵区经济发展情况

2019 年，嘉陵区坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大及十九届三中、四中全会精神，全面落实市委“建设成渝第二城、争创全省经济副中心”决策部署，团结依靠全区人民，不忘初心、不辱使命，尽心竭力建设“成渝第二城·宜居新嘉陵”，奋力书写了全区经济社会发展崭新篇章。全年实现地方生产总值 204.1 亿元，同比增长 7.9%；地方一般公共预算收入 9.6 亿元，增长 9.3%；全社会固定资产投资 112.5 亿元，增长 16.4%；社会消费品零售总额 76.3 亿元，增长 11.3%；规上工业增加值增长 10.5%；城乡居民人均可支配收入达到 27246 元、12905 元，分别增长 9.6%、10.7%。

2. 南充市嘉陵区财政收支和债务情况

（1）一般公共预算

①全区地方一般公共预算收入 103285 万元，为人大批准预算（下同）的 100%，市口径增长 8.5%，其中：税收收入 50161 万元、下降 0.3%，非税收入 53124 万元、增长 17.3%；加上上级补助收入 323492 万元、上年结转 211 万元、调入资金 50915 万元、债务转贷收入 36778 万元、接受其他地区援助收入 4210 万元、动用预算稳定调节基金 1897 万元，收入总量为 520788 万元。全区一般公共预算支出 482659 万元，为预算的 99.9%，下降 1.8%；加上上解上级支出 8225 万元、地方一般债务还本支出 27880 万元、补充预算稳定调节基金 1664 万元，支出总量为 520428 万元。收支品迭，年终结转 360 万元（按政策规定结转下年继续安排使用，下同），全区一般公共预算收支平衡。

（2）政府性基金预算

全区政府性基金收入 233327 万元（其中：国有土地使用权出让收入 220156 万元），为预算的 67.7%；加上上级补助收入 27830 万元、债务转贷收入 93330 万元，收入总量为 354487 万元。全区政府性基金支出 261285 万元，为预算的 100%；加上

上解支出 4957 万元、调出资金 50915 万元、债务还本支出 37330 万元，支出总量为 354487 万元。收支品迭，全区政府性基金预算收支平衡。

3. 国有资本经营预算。全区国有资本经营预算收入 96.41 万元。全区国有资本经营预算支出 37.44 万元。收支品迭，年终结转 58.97 万元，全区国有资本经营预算收支平衡。

4. 社会保险基金预算。全区社会保险基金收入 25071 万元，为预算的 108.1%；加上上年滚存结余 54060 万元，收入总量为 79130 万元。全区社会保险基金支出 16663 万元，为预算的 100%。收支品迭，全区年末滚存结余 62467 万元。

5. 地方政府债务。2019 年底，全区地方政府债务余额 66.03 亿元。2020 年收到省财政厅转贷新增政府债券 6.97 亿元、再融资债券 6.04 亿元，偿还债务 6.52 亿元，年末全区政府债务余额 72.52 亿元，控制在省政府核定的债务限额 74.78 亿元以内，债务风险总体可控。分类型看：全区一般债务限额 20.02 亿元，余额 19.83 亿元；专项债务限额 54.76 亿元，余额 52.69 亿元

6. 南充市“十四五”规划纲要

《南充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：统筹把握城市生产、生活、生态空间的内在联系，增加生态、居住、生活服务配套，打造绿色低碳、服务同享、开放协调的城市空间。改造升级老旧小区，着力打造中央商务区、城市会客厅、城市地标、特色街区、标美街道、城市公园、城市门户，建设高能级高品质生活城区。更新完善城市服务设施，全面提升教育、医疗卫生、文化体育等公共服务水平，推动生活性服务业便利化、精细化、品质化发展。升级中心城区产业功能，强化优势产业辐射带动，加强创新要素集聚引领，打造高层次产业发展平台，推进非核心功能疏解，不断提升人口吸纳和综合承载能力。

实施县域经济提质工程，坚持特色发展、错位发展、竞相发展，完善县域差异化发展政策措施，鼓励县（市）争创集聚效应大、辐射带动能力强的全市经济副中心。突出县城在县域的综合枢纽地位，积极开展县城新型城镇化建设示范，推进县城城镇化补短板强弱项，拓展县城发展空间，补齐县城公共服务、环境卫生、市政公用、产业配套等基础设施短板，推进老旧小区改造，提升县城品质。推动县域产业转型升级，完善产业平台公共配套设施，加快人口集聚、产业集聚、商业集聚，全面提高县城经

济辐射、消费带动和就业吸纳能力。完善县域交通网络建设，提高县域对外便捷度和县域间连通度。支持具备条件的县（市、区）开展县域集成改革试点。

7. 行业专项规划概况

2015 年，国家发展改革委等七部委发布了《关于加强城市停车设施建设的指导意见》（发改基础〔2015〕1788 号），意见中明确提出，随着城市化的快速发展，居民生活水平不断提升，城市汽车保有量大幅提高，停车设施供给不足问题日益凸显，挤占非机动车道等公共资源，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。

各地方要坚持市场运作，通过政府规划引导、政策支持，按照市场化经营要求，以企业为主体加快推进停车产业化；坚持改革创新，完善管理体制机制，探索多种合作模式，有效吸引社会资本；坚持集约挖潜，鼓励既有停车资源的开放共享，有效利用、充分发掘城市地上和地下空间资源，建设立体停车设施；以居住区、大型综合交通枢纽、城市轨道交通外围站点、医院、学校、旅游景区等特殊地区为重点，在内部通过挖潜及改造建设停车设施，并在有条件的周边区域增建公共停车设施。鼓励建设停车楼、地下停车场、机械式立体停车库等集约化的停车设施，并按照一定比例配建电动汽车充电设施，与主体工程同步建设。在市场准入方面，企业和个人均可申请投资建设公共停车场，且原则上不对泊位数量做下限要求。

2016 年 2 月，《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出，合理配置停车设施，鼓励社会参与，放宽市场准入，逐步缓解停车难的问题。

2016 年 3 月，《加快城市停车场建设近期工作要点与任务分工》明确加快停车场建设，增加有效供给，补强城市发展短板，解决居民停车难问题，更是惠民便民重大工程，为智慧停车场的发展注入新的活力。

2016 年 11 月，《关于进一步完善城市停车场规划建设及用地政策的通知》中提出，合理配置停车设施，提高空间利用效率，促进土地节约集约利用；充分挖掘利用地上地下空间，推进建设用地的多功能立体开发和复合利用；鼓励社会资本参与，加快城市停车场建设，逐步缓解停车难问题。

2021 年 7 月，《“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》通过专家论证，提升交通发展智能化水平，促进交通产业智能化变革。

近年来，国家以及地方政府对智慧停车的政策扶持在一定程度上推动了该产业的快速发展，再加上日渐增加的停车需求，使得停车场行业步入发展期。

因此，本项目属于国家、四川省、南充市城市停车场规划范围内明确的建设项目，符合市县及行业规划。

二、项目概述

（一）项目性质

城市停车场建设领域，属于具有一定收益的公益性项目。

（二）参与主体

项目主管部门：南充市嘉陵区城乡建设局

项目单位：南充市嘉陵城投金源商业运营管理有限公司

（三）项目选址

嘉陵区

（四）项目建设内容

本项目建设占地183亩，新建集维修、充电、加油、洗车等功能为一体的多功能汽车服务中心1处，总建筑面积51100平方米，新建新能源充电站1处，设置桩位20个，新建加油站1座，设置大货车及小型车辆停车位1024个。

（五）项目实施计划

本项目严格执行工程建设程序，合理有序地安排项目建设进度，本项目建设期1年，具体时间安排如下：

1. 项目前期工作开始于2022年，于2022年7月前完成，该阶段开展前期筹备工作，目前已完成项目立项、选址、环评、勘察设计等工作。

2. 项目施工阶段（2022年7月至2023年5月）该阶段开展项目施工前期准备工作及现场施工工作，包括场地清理、材料设施准备、人员准备和进场施工。

3. 项目竣工验收工作（2023年6月）该阶段开展各单位、单项工程的全面竣工验收工作，为项目投入使用做好准备。

（六）经济社会效益分析

1. 项目经济效益分析

本项目建成投入使用后，为车辆提供便捷的服务，并且良好的区域位置将带动和提高周边经济活跃度，将为嘉陵区带来可观的经济效益。项目建成后，将带动周边第三产业的发展，拉动区域 GDP 增长，增加地方和国家财政收入，促进地方经济发展。通过项目财务分析计算，项目的各项财务经济指标均达到或好于行业的基准指标。

本项目经济效益良好。

2. 项目社会效应分析

（1）改善嘉陵区交通和停车的环境

缓解区域内的停车位不足的问题，尤其是中心区域停车位难求的现象，从而大大提高了嘉陵城区的环境档次，改善了嘉陵城区的停车和交通的状况，缓解嘉陵城区停车位不足的问题，大大提供嘉陵城区的服务水平和服务质量，对于提升嘉陵区的知名度和美誉度以及提高嘉陵区的区域竞争力和影响力影响深远。

（2）解决土地资源紧缺与城市发展的矛盾

城市空间资源的开发利用，可减少现在耕地不被破坏，有利于减少环境污染，提高城市化水平。我国城市地下空间开发起步于 20 世纪 60 年代的人防工程，其主导思想是以防止战争空袭为目的，当时尚未认识到地下空间与城市用地及平时用地的利用关系，因而有相当多的工程没有同城市建设相结合。随着社会的发展与进步及城市化的程度不断地提高，空间开发的意义已被人们所认识，19 世纪是“桥”的世纪，20 世纪是“高层建筑”的世纪，21 世纪是地下空间的世纪，因此，城市空间的开发利用是城市建设和发展不可缺少的组成部分，也只有这样才能保证城市空间的可持续发展。而城市空间开发利用的最终目的是为人类活动创造更美好、更有意义的生存环境，通过改善城市空间环境的质量来提高生活质量。

本项目的社会效益显著，项目建成后，满足了嘉陵区居民的基本居住环境的需求，改变了“老破小”的不足。使居民们有了更好的生活环境，进一步提高生活质量，从而直接保护社会劳动力和节省社会劳动时间，间接地创造了社会经济财富，增加社会效益，对稳定社会，造福人民将起极大的作用。

综上所述，本项目具有良好的经济、社会效益。

三、评价基础与假设

2017 年财政部公布财预【2017】89 号《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》（以下简称“通知”），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或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）预测报告编制依据

1. 项目可行性研究报告的批复
2. 《南充市嘉陵区书房大道综合停车场项目专项债券实施方案》
3. 国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发(2014) 43 号）
4. 《地方政府债券发行管理办法》（财库(2020) 43 号）
5. 《财政部关于报送 2020 年地方政府债券需求的通知》（财预〔2019〕212 号）
6. 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）
7. 《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）
8. 《四川省项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券指引》
9. 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）
10. 《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）数据预测的前提假设

1. 预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；
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. 政府制定的土地出让计划、可返还成本等能顺利执行；

5. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
6. 发行人预测的项目收入能够顺利执行；
7. 土地出让价格在正常范围内变动；
8. 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；
9. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

四、评价要素

财政部公布《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），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《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，对南充市嘉陵区书房大道综合停车场项目专项债券实施方案分析评价如下：

（一）投资估算与资金筹措

本项目总投资（立项总投资）为 37000 万元，由项目建设投资，债券发行费用，项目建设期债券利息三部分构成。

（1）项目建设投资为 35901.65 万元。

（2）债券发行费用为 29 万元，债券发行额和市场化融资额总和为 29000.00 万元，发行费用为发行额的 0.1%。

（3）项目建设期利息为 1069.35 万元，其中建设期债券利息为 180 万元，建设期市场化融资利息为 889.35 万元。

本项目资本金来源：

1. 项目资本金：本项目的资本金为 8000 万元，约占总投资估算总额的 21.62%，资本金由业主单位自筹。

2. 发行政府专项债：发行专项债券7000万元，于2022年发行3000万元，2023年发行4000万元。

3. 市场化配套融资：市场化融资22000万元，于2022年融资11000万元，2023年融资11000万元。

本项目实施和资金使用计划详见下表：

项目实施和资金使用计划表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	
			2022	2023
1	总投资	37000	18000	19000
2	筹资总额	37000	18000	19000
2.1	项目资本金	8000	4000	4000
2.2	融资	29000	14000	15000
2.2.1	地方政府专项债券	7000	3000	4000
2.2.2	市场化融资	22000	11000	11000
3	资金使用	37000	18000	19000
3.1	建设投资	35901.65	17635.55	18266.1
3.2	发行费用	29	14	15
3.3	建设期债券利息	180	54	126
3.4	建设期市场化融资利息	889.35	296.45	592.9

（二）还本付息计划

本项目专项债券资金总需求为 7000 万元，2022 年拟申请于年中发行 3000 万元，2023 年拟申请于年初发行 4000 万元，期限均为 15 年期，专项债券债券利率参照同期债券利息取 3.60%，利息按半年支付，2037 年偿还本金。

市场化融资资金总需求为 22000 万元，2022 年拟于年中融资 11000 万元，2023 年拟于年初融资 11000 万元，融资期限为 15 年期，融资利率按照 5.39%估算，利息按年支付，采取等额本息偿还，2037 年偿还完毕。具体还本付息以实际为准

债券还本付息表

单位：人民币万元

项 目	合计	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
期初债券余额		0.00	3000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00
本年债券发行额	7000.00	3000.00	4000.00														
其中：用作项目资本金	0.00																
本年债券本金偿还额	7000.00														0.00	0.00	7000.00
期末债券余额		3000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	0.00
本年应计利息	3780.00	54.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	198.00
利息资本化	180.00	54.00	126.00														
利息费用化	3600.00		126.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	198.00
本年度本息偿还总额	10780.00	54.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	7198.00

市场化融资还本付息表

单位：人民币万元

项目	合计	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
年初市场化融资余额		0.00	11000.00	22000.00	20907.51	19756.14	18542.70	17263.86	15916.10	14495.69	12998.71	11421.06	9758.36	8006.05	6159.28	4212.98	2161.77
市场化融资额	22000.00	11000.00	11000.00														

本年市场化融资本金偿还 额	22000.0 0			1092.49	1151.37	1213.43	1278.84	1347.77	1420.41	1496.97	1577.66	1662.69	1752.3 1	1846.7 6	1946.3 0	2051.2 1	2161.7 7
期末市场化融资债余额		11000.0 0	22000.0 0	20907.5 1	19756.1 4	18542.7 0	17263.8 6	15916.1 0	14495.6 9	12998.7 1	11421.0 6	9758.36	8006.0 5	6159.2 8	4212.9 8	2161.7 7	0.00
本年应付市场化融资的利 息	11378.3 0	296.45	1185.80	1185.80	1126.91	1064.86	999.45	930.52	857.88	781.32	700.63	615.59	525.98	431.53	331.99	227.08	116.52
资本化利息	889.35	296.45	592.90														
费用化利息	10488.9 5		592.90	1185.80	1126.91	1064.86	999.45	930.52	857.88	781.32	700.63	615.59	525.98	431.53	331.99	227.08	116.52
支付市场化融资本息合计	33378.3 0	296.45	1185.80	2278.29	2278.29	2278.29	2278.29	2278.29	2278.29	2278.29	2278.29	2278.29	2278.2 9	2278.2 9	2278.2 9	2278.2 9	2278.2 9

总债务还本付息表

单位：人民币万元

项目	合计	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
年初政府债券余额		0.00	3000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0
年初市场化融资余额		0.00	3000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0
本年政府专项债券发行额	7000.00	3000.00	4000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

其中用作项目资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
市场化融资额	22000.0 0	11000.0 0	11000.0 0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本年政府债券本金偿还额	7000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7000.0 0
本年市场化融资本金偿还额	22000.0 0	0.00	0.00	1092.49	1151.37	1213.43	1278.84	1347.77	1420.41	1496.97	1577.66	1662.6 9	1752.3 1	1846.7 6	1946.3 0	2051.2 1	2161.7 7
期末政府债权余额		3000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	7000.0 0	0.00
期末市场化融资债余额		11000.0 0	22000.0 0	20907.5 1	19756.1 4	18542.7 0	17263.8 6	15916.1 0	14495.6 9	12998.7 1	11421.0 6	9758.3 6	8006.0 5	6159.2 8	4212.9 8	2161.7 7	0.00
本年应付专项债利息	3780.00	54.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	198.00
支付政府专项债券本息合计	10780.0 0	54.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	7198.0 0
本年应付市场化融资的利息	11378.3 0	296.45	1185.80	1185.80	1126.91	1064.86	999.45	930.52	857.88	781.32	700.63	615.59	525.98	431.53	331.99	227.08	116.52
本年应付市场化融资的本金	22000.0 0	0.00	0.00	1092.49	1151.37	1213.43	1278.84	1347.77	1420.41	1496.97	1577.66	1662.6 9	1752.3 1	1846.7 6	1946.3 0	2051.2 1	2161.7 7
支付市场化融资本息合计	33378.3 0	296.45	1185.80	2278.29	2278.29	2278.29	2278.29	2278.29	2278.29	2278.29	2278.29	2278.2 9	2278.2 9	2278.2 9	2278.2 9	2278.2 9	2278.2 9
本年度本息偿还总额	44158.3 0	350.45	1437.80	2530.29	2530.29	2530.29	2530.29	2530.29	2530.29	2530.29	2530.29	2530.2 9	2530.2 9	2530.2 9	2530.2 9	2530.2 9	9476.2 9

（三）项目收入与成本费用测算

1. 项目收入

（1）项目收入的可行性

本项目收费按照国家有关政策规定和价格政策，并参照国家、四川省、嘉陵区收费标准测算。本项目建成后将全面落实价格公示制度，提高收费透明度。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

本项目属于城市停车场建设项目，项目收入属于纳入政府性基金预算管理的专项收入，项目收入将严格作为专项收入用于偿还专项债券本息。

（3）项目收入预测

项目收入预测主要来源于：停车收入、充电桩收入、配套用房租赁收入。

①停车位收入

本项目共设置停车位 1024 个，车辆停车位收入=车位*周转次数*使用率*单价*天数

车位：根据项目可研批复和可研报告，本项目将设置 1024 个停车位。

周转次数：本项目位于嘉陵区核心城区，社会停车需求大，停车周转次数根据项目使用情况按 4 次/天考虑，结合收费单价，每个车位每天收费不超过 12 元。

车位使用率：运营首年考虑 60%的使用率，以后每年考虑 5%的增长，从运营第 6 年开始使用率保持 85%不变。

单价：本项目建设位于嘉陵区核心城区，属于南充市嘉陵区发布的停车收费标准一类区域，因此停车费单价按照起价，即 2 元/次计取，考虑物价上涨因素，收费单价每三年增长 5%。

②充电桩收入

充电桩收入=充电桩个数*充电效率*日充电时长*服务费*年运营天数*使用率

充电桩个数：本项目新建新能源充电站 1 处，设置桩位 300 个，充电桩设备采取 60kW 直流充电桩。

充电服务费单价：南充电动汽车充换电服务收费试行标准及用电价格出炉，充换电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充换电服务费两项费用，其中，充换电服务费标准核定为公交车 0.34 元 / 千瓦时，出租车 0.60 元 / 千瓦时，其他社会车辆 0.70 元 / 千瓦时。该标准为最高限制价，企业可根据经营情况下浮，下浮幅度不限。因此本项目充电服务费设置为 0.6 元/千瓦时。

运营首年考虑 60%的使用率，以后每年考虑 5%的增长，从运营第 6 年开始使用率保持 85%不变，使用天数按 365 天计算。

③配套用房租赁收入

本项目新建停车场配套用房 51100 平方米，配套用房租赁收入=可出租面积（平方米）*单价（元/平米/月）

建筑面积：根据可行性研究报告和建设内容投资估算，本项目多功能汽车服务中心总建筑面积 51100 平方米，可出租面积按照 90%计算，为 45990 平方米。

出租率：运营首年考虑 60%的使用率，以后每年考虑 5%的增长，从运营第 6 年开始使用率保持 85%不变。

单价：根据周边路段汽车美容等店铺租金情况（茶盘路距离书房大道仅一公里，两路相交），多功能汽车服务中心月租金保守估计按 1.8 元/平方米/月计取，考虑物价上涨因素，租赁单价每三年增长 5%。

（4）收入预测结论：

债券存续期内项目收入合计 80066.06 万元。详细见运营收入估算表：

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	停车位收入（万元）	3791.00	88.47	191.69	206.44	221.18	247.73	263.21	263.21	276.37	276.37	276.37	290.19	290.19	290.19	304.70	304.70
1.1	停车位数（普通）		1024	1024	1024	1024	1024	1024	1024	1024	1024	1024	1024	1024	1024	1024	1024
1.2	周转次数		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
1.3	使用率		60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.4	收费标准（元/次）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.10	2.10	2.10	2.21	2.21	2.21	2.32	2.32	2.32	2.43	2.43
2	充电桩服务费收入（万元）	37966.16	768.69	1665.50	1793.61	1921.73	2152.33	2286.85	2638.68	2770.61	2770.61	2770.61	2909.14	3297.03	3297.03	3461.88	3461.88
2.1	充电桩个数		300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
2.2	日充时长（h）		6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	8.5	8.5	8.5	8.5
2.3	服务费（元/小时）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73
2.4	功率		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
2.5	使用率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
3	多功能汽车服务中心租赁收入（万元）	38308.90	894.05	1937.10	2086.11	2235.11	2503.33	2659.79	2659.79	2792.77	2792.77	2792.77	2932.41	2932.41	2932.41	3079.03	3079.03
3.1	可租赁面积		45990.00	45990.00	45990.00	45990.00	45990.00	45990.00	45990.00	45990.00	45990.00	45990.00	45990.00	45990.00	45990.00	45990.00	45990.00
3.2	租金单价		54.00	54.00	54.00	54.00	56.70	56.70	56.70	59.54	59.54	59.54	62.51	62.51	62.51	65.64	65.64
3.3	出租率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
3	合计	80066.06	1751.21	3794.29	4086.15	4378.02	4903.39	5209.85	5561.67	5839.75	5839.75	5839.75	6131.74	6519.63	6519.63	6845.61	6845.61

2. 项目成本

(1) 项目成本的可行性

本项目成本按照国家有关政策规定和价格政策，并参照国家、四川省、嘉陵区标准测算，对项目成本的预测依据充分、合法合规，有较强的可行性。

(2) 项目成本的分类

项目成本主要分为：运营成本、固定资产折旧费、财务费用。

(3) 项目成本预测

项目成本包括运营成本（外购燃料及动力费、人员工资及福利费、运营维修费、房产税、充电桩设备租赁成本）、管理费用、财务费用和税费。

运营成本：包括外购燃料及动力费、人员工资及福利费、工程维修及保养费、固定资产折旧费、房产税。

外购燃料及动力费成本：本项目运营过程中燃料动力耗费主要包括水、电。按收入 5% 计算。

人员工资及福利费：本项目建成后预计新增劳动定员 70 名员工，运营期工资暂定 5 万元/人·年，社保及福利费按照工资的 14% 计取。每年考虑 2% 的增长。

运营维修费：按固定资产折旧的 3% 计算。

房产税：按租金收入的 12% 计算。

其他经营成本：按经营收入的 1% 计算。

运维管理费：主要包括项目运营过程中发生的各项管理费用，包括办公费、通讯费、交通费、差旅费、业务费、保洁费等运营管理费，按照经营收入的 2% 进行计算。

固定资产折旧费：本项目采用平均年限法折旧，项目建设形成固定资产，综合考虑折旧年限为 20 年，残值率按照 5% 计算。

财务费用：本项目专项债券资金总需求为 7000 万元，2022 年拟申请于年中发行 3000 万元，2023 年拟申请于年初发行 4000 万元，期限均为 15 年期，专项债券债券利率参照同期债券利息取 3.60%，利息按半年支付，2037 年偿还本金。

市场化融资资金总需求为 22000 万元，2022 年拟于年中融资 11000 万元，2023 年拟于年初融资 11000 万元，融资期限为 15 年期，融资利率按照 5.39%估算，利息按年支付，采取等额本息偿还，2037 年偿还完毕。

（4）项目成本预测结论：

项目在债券存续期总成本为 53759.10 万元。详细见成本估算表。

经营成本预测汇总表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	人员薪酬	6573.10	199.50	399.00	406.98	415.12	423.42	431.89	440.53	449.34	458.33	467.49	476.84	486.38	496.11	506.03	516.15
2	维修费用	1447.65	43.94	87.88	89.63	91.43	93.25	95.12	97.02	98.96	100.94	102.96	105.02	107.12	109.26	111.45	113.68
3	外购原材料 及燃料	4003.30	87.56	189.71	204.31	218.90	245.17	260.49	278.08	291.99	291.99	291.99	306.59	325.98	325.98	342.28	342.28
4	折旧	25483.75	878.75	1757.50	1757.50	1757.50	1757.50	1757.50	1757.50	1757.50	1757.50	1757.50	1757.50	1757.50	1757.50	1757.50	1757.50
5	其他经营成 本	800.66	17.51	37.94	40.86	43.78	49.03	52.10	55.62	58.40	58.40	58.40	61.32	65.20	65.20	68.46	68.46
6	管理费用	1601.32	35.02	75.89	81.72	87.56	98.07	104.20	111.23	116.80	116.80	116.80	122.63	130.39	130.39	136.91	136.91
7	财务费用	13849.32	479.27	1437.80	1378.91	1316.86	1251.45	1182.52	1109.88	1033.32	952.63	867.59	777.98	683.53	583.99	479.08	314.52
7.1	市场偿还融 资利息	10291.32	395.27	1185.80	1126.91	1064.86	999.45	930.52	857.88	781.32	700.63	615.59	525.98	431.53	331.99	227.08	116.52
7.2	专项债融资 利息	3558.00	84.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	198.00
8	合计	53759.10	1741.55	3985.72	3959.92	3931.14	3917.90	3883.82	3849.86	3806.30	3736.58	3662.73	3607.88	3556.09	3468.42	3401.70	3249.49

3. 相关税费

本项目涉及的相关税费见下表：

序号	税种	计税基数	税率	计税依据及优惠情况
1	增值税	销项税额- 进项税额	\	《中华人民共和国增值税暂行条例》、 按照《财政部 国家税务总局关于印发〈资源综合利用产品和 劳务增值税优惠目录〉的通知》（财税〔2015〕78号）、 《财政部 税务总局 海关总署关于〈深化增值税改革有关政 策〉的公告》（财政部 税务总局 海关总署2019年第39号）
2	城市维护 建设税	增值税税 额	7%	《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》
3	教育费附 加	增值税税 额	3%	《征收教育费附加的暂行规定》
4	地方教育 费附加	增值税税 额	2%	《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财 综〔2010〕98号）
5	建筑业增 值税	销售额	9%	财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改革有关政策 的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）
6	服务业增 值税	销售额	6%	财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号
7	租赁税	增值税税 额	9%	财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号
8	企业所 得税	企业应纳 税所得额	25%	《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令 第二十三号）

（四）项目融资平衡情况分析

测算结果显示，本项目截止专项债到期日累计资金结余 10886.07 万元，我们未发现本项目资金出现不能满足政府专线债券还本付息要求的情况。详见本报告附件“资金平衡测算表”。

（五）项目偿付能力分析

本项目在预测期内可实现可偿债收益 53975.02 万元，总债务本息合计 44158.30 万元，总债务本息覆盖倍数 1.22 倍。其中：用于市场化融资可偿债收益 40945.45 万元，市场化融资本息合计 33378.30 万元，市场化融资本息覆盖倍数 1.23 倍；用于专项债券可偿债收益 13029.57 万元，债券本息合计 10780.00 万元，专项债券本息覆盖倍数 1.21 倍。详见本报告附件“项目损益状况及可偿债收益测算表”。

（六）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，可偿债收益对专项债券本息覆盖倍数影响非常重要。本着保守性原则，下面对可偿债收益向下波动进行敏感性分析，结果如下：

总债务本息覆盖倍数

主要指标	敏感性分析			
	0%	-5%	-10%	-15%
可偿债净现金（万元）：	53,975.02	51,276.27	48,577.52	45,878.77
本项目总债务本息覆盖倍数：	1.22	1.16	1.10	1.04

市场化融资本息覆盖倍数

主要指标	敏感性分析			
	0%	-5%	-10%	-15%
可偿债净现金（万元）：	40945.45	38898.18	36850.91	34803.63
本项目总债务本息覆盖倍数：	1.23	1.17	1.10	1.05

专项债券本息覆盖倍数

主要指标	敏感性分析			
	0%	-5%	-10%	-15%
可偿债净现金（万元）：	13029.57	12378.09	11726.61	11075.13
本项目总债务本息覆盖 倍数：	1.23	1.17	1.10	1.05

五、评价结论

经分析测算我们未注意到本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。

附件：

- 1. 资金平衡测算表
- 2. 项目损益状况及可偿债收益测算表

1. 资金平衡测算表

资金平衡测算表

单位：人民币万元

项目	项目	合计	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
资金来源																		
1	项目资本金	8000.00	4000.00	4000.00														
2	融资	29000.00	14000.00	15000.00														
2.1	地方政府专项 债	7000.00	3000.00	4000.00														
2.2	市场化融资金 金	22000.00	11000.00	11000.00														
3	企业息前净现 金流量	53975.02		1215.49	2674.14	2907.55	3347.31	3428.48	3594.98	3797.85	3944.86	3916.46	3886.81	4038.77	4258.83	4225.04	4394.42	4344.02
3.1	用于偿还政府 专项债的收入	13029.57		293.42	645.54	701.88	808.04	827.64	867.83	916.80	952.29	945.43	938.28	974.96	1028.08	1019.93	1060.81	1048.65
3.2	用于偿还政府 专项债的收入 占比			24.14%	24.14%	24.14%	24.14%	24.14%	24.14%	24.14%	24.14%	24.14%	24.14%	24.14%	24.14%	24.14%	24.14%	24.14%
3.3	用于市场化融 资的专项收入	40945.45		922.07	2028.60	2205.67	2539.27	2600.84	2727.15	2881.05	2992.57	2971.03	2948.54	3063.81	3230.75	3205.12	3333.61	3295.37
3.4	用于市场化融 资的专项收入			75.86%	75.86%	75.86%	75.86%	75.86%	75.86%	75.86%	75.86%	75.86%	75.86%	75.86%	75.86%	75.86%	75.86%	75.86%

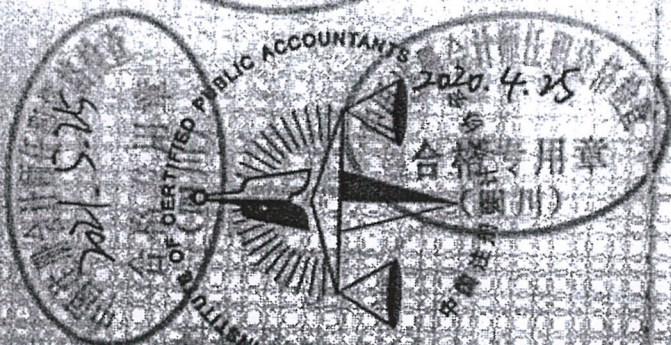
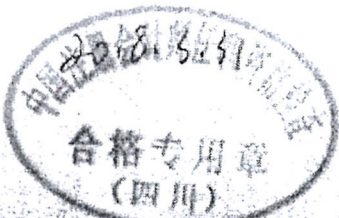
	占比																	
	资金来源小计	90975.02	18000.00	20215.49	2674.14	2907.55	3347.31	3428.48	3594.98	3797.85	3944.86	3916.46	3886.81	4038.77	4258.83	4225.04	4394.42	4344.02
资金占用																		
1	项目建设投资 (静态, 不含发行费及利息)	35901.65	17635.55	18266.10														
2	发行费	29.00	14.00	15.00														
3	归还专项债券本金	7000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7000.00
4	归还专项债券利息	3780.00	54.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	198.00
5	归还市场化融资本金	22000.00	0.00	0.00	1092.49	1151.37	1213.43	1278.84	1347.77	1420.41	1496.97	1577.66	1662.69	1752.31	1846.76	1946.30	2051.21	2161.77
6	归还市场化融资利息	11378.30	296.45	1185.80	1185.80	1126.91	1064.86	999.45	930.52	857.88	781.32	700.63	615.59	525.98	431.53	331.99	227.08	116.52
7	资金占用小计	80088.95	18000.00	19718.90	2530.29	2530.29	2530.29	2530.29	2530.29	2530.29	2530.29	2530.29	2530.29	2530.29	2530.29	2530.29	2530.29	9476.29
当年资金结余		10886.07	0.00	496.59	143.85	377.26	817.02	898.19	1064.69	1267.56	1414.57	1386.17	1356.52	1508.48	1728.54	1694.76	1864.13	-5132.27
期末累计资金结余			0.00	496.59	640.44	1017.70	1834.72	2732.91	3797.60	5065.16	6479.73	7865.90	9222.43	10730.91	12459.45	14154.21	16018.34	10886.07

2. 项目损益状况及可偿债收益测算表

项目损益状况及可偿债收益测算表

单位：人民币万元

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	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	营业收入	80066.06	1751.21	3794.29	4086.15	4378.02	4903.39	5209.85	5561.67	5839.75	5839.75	5839.75	6131.74	6519.63	6519.63	6845.61	6845.61
减：	税金及附加	6784.35	152.18	329.73	355.10	380.46	426.12	452.75	471.18	494.74	494.74	494.74	519.47	539.79	539.79	566.78	566.78
	总成本	53759.10	1741.55	3985.72	3959.92	3931.14	3917.90	3883.82	3849.86	3806.30	3736.58	3662.73	3607.88	3556.09	3468.42	3401.70	3249.49
二	利润总额	19522.61	(142.53)	(521.16)	(228.86)	66.42	559.37	873.28	1240.63	1538.72	1608.44	1682.29	2004.39	2423.74	2511.41	2877.12	3029.34
减：	所得税	4880.65				(206.53)	139.84	218.32	310.16	384.68	402.11	420.57	501.10	605.94	627.85	719.28	757.33
三	净利润	14641.96	(142.53)	(521.16)	(228.86)	272.95	419.53	654.96	930.47	1154.04	1206.33	1261.72	1503.29	1817.81	1883.56	2157.84	2272.00
四	主要指标：																
1	息前税后利润 NOPAT	28491.27	336.74	916.64	1150.05	1589.81	1670.98	1837.48	2040.35	2187.36	2158.96	2129.31	2281.27	2501.33	2467.54	2636.92	2586.52
2	息前净现金流量 (NOPAT+折旧)	53975.02	1215.49	2674.14	2907.55	3347.31	3428.48	3594.98	3797.85	3944.86	3916.46	3886.81	4038.77	4258.83	4225.04	4394.42	4344.02
2.1	用于偿还政府 专项债的可偿 债收益	13029.57	293.42	645.54	701.88	808.04	827.64	867.83	916.80	952.29	945.43	938.28	974.96	1028.08	1019.93	1060.81	1048.65
2.2	用于市场化融 资的专项可偿 债收益	40945.45	922.07	2028.60	2205.67	2539.27	2600.84	2727.15	2881.05	2992.57	2971.03	2948.54	3063.81	3230.75	3205.12	3333.61	3295.37



姓名 郑春燕

性别 女

出生日期 1970-04-21

工作单位 成都川江会计师事务所有限公司

身份证号 510102700421166



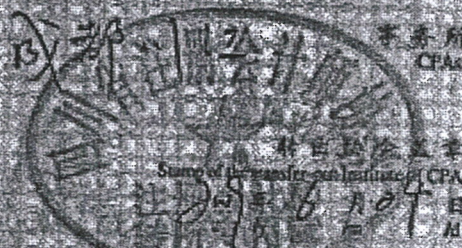
证书编号: 510101051359
No. of Certificate

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

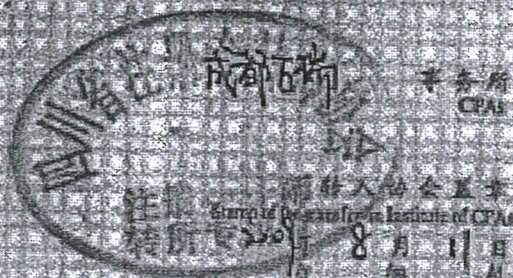
发证日期: 1997 年 11 月 20 日
Date of Issuance

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



中国注册会计师协会
2019.4.11
合格专用章
(四川)

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
2021.5.18
合格专用章
(四川)

2020.4.25
合格专用章
(四川)

姓名: 涂勇

性别: 男

出生日期: 1970-10-17

工作单位: 四川泰信会计师事务所有限公司

身份证号码: 5101070701017001

Identity card No.



中国注册会计师协会
2015.3.31
合格专用章
(四川)

中国注册会计师协会
合格专用章
(四川)

证书编号:
No. of Certificate: 510100962213

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

发证日期:
Date of Issuance: 2001 年 10 月 17 日

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

四川泰信会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2009 年 6 月 24 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

成都五洲会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2009 年 8 月 11 日