



武青西三路城市停车场及配套设施建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

川正则会咨字（2022）185号

四川正则会计师事务所有限责任公司

二〇二二年十二月





目 录

注册会计师声明	3
财务评价咨询报告	4
专项债券财务评价说明	6
一、市县及行业专项规划概况	6
二、项目概述	6
（一）参与主体	9
（二）项目基本情况	9
（三）项目的经济前景	10
三、评价基础与假设	13
（一）预测报告编制依据	14
（二）现金流量编制基础与假设条件	15
1.编制基础	15
2.假设条件	15
四、评价要素	16
（一）投资估算与资金筹措	16
（二）专项债还本付息	16
（三）项目收入与成本费用测算	17
（四）项目融资平衡情况分析	22
（五）项目偿付能力分析	22
（六）敏感性分析	23
五、评价结论	23



注册会计师声明

我们对武青西三路城市停车场及配套设施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)假设提供给我们的所有资料（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。



武青西三路城市停车场及配套设施建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

川正则咨字（2022）185 号

成都市武侯区公园城市建设和城市更新局：

我们接受委托，对拟发行的武青西三路城市停车场及配套设施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《财政部关于提前下达 2023 年新增地方政府债务限额的通知》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成都市武侯区公园城市建设和城市更新局的责任。

我们对武青西三路城市停车场及配套设施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，为发行武青西三路城市停车场及配套设施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，对武青西三路城市停车场及配套设施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、本项目专项收入可偿债息前净现金流为 4,431.48 万元，政府专项债券到期本息合计 3,125.00 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 1.42 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

四川正则会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年十二月四日



专项债券财务评价说明

一、市县及行业专项规划概况

(一)城市发展概况

近年来，成都市坚定以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的十九大精神和习近平总书记对四川工作系列重要指示精神，全面落实中央、省委省政府决策部署，着力稳定经济增长，深化改革创新开放，各项事业迈出坚实步伐。总体发展概括如下：

1.成都市概况

成都市是四川省省会，也是全国 15 个副省级城市之一，地处四川盆地西部，青藏高原东缘，东北与德阳市、东南与资阳市毗邻，南面与眉山市相连，西南与雅安市、西北与阿坝藏族羌族自治州接壤；地理位置介于东经 $102^{\circ} 54' \sim 104^{\circ} 53'$ 、北纬 $30^{\circ} 05' \sim 31^{\circ} 26'$ 之间。2017 年，全市土地面积为 14335 平方公里、占全省总面积（48.5 万平方公里）的 2.95%；市区面积为 3639.81 平方公里，其中市辖区建成区面积 885.6 平方公里。截至 2017 年，成都市辖锦江、青羊、金牛、武侯、成华、龙泉驿、青白江、新都、温江、双流、郫都 11 个区，简阳、都江堰、彭州、邛崃、崇州 5 个县级市，金堂、大邑、蒲江、新津 4 个县。成都市有国家级新区——四川天府新区成都直管区，国家自主创新示范区——成都高新技术产业开发区，国家级经济技术开发区——成都经济技术开发区。成都市人口稳定增长，有常住人口 1604.5 万人，比上年增长 0.8%；城镇化率达 71.9%；有户籍人口 1435.3 万人，其中城镇人口 851.2 万人、乡村人口 584.1 万人。

2.成都市国民经济情况

在经济运行方面，2019 年成都市国民经济运行总体平稳、稳中提质，质量效益稳步提升。2019 年全年实现地区生产总值(GDP)17012.65 亿元，比上年增长 7.8%。其中，第一产业增加值 612.18 亿元，增长 2.5%；第二产业增加值 5244.62 亿元，增长 7.0%；第三产业增加值



11155.86 亿元，增长 8.6%。三次产业结构为 3.6 : 30.8 : 65.6。三次产业对经济增长的贡献率分别为 1.1%、34.5%、64.4%。按常住人口计算，人均地区生产总值 103386 元，增长 6.0%。2019 年，成都市地方一般公共预算收入实现 1483.0 亿元，比上年增长 7.9%。其中，税收收入 1090.8 亿元，增长 4.8%；占一般公共预算收入的比重达 73.6%。全市一般公共预算支出实现 2006.8 亿元，增长 9.2%。税务部门组织税费收入 3331.0 亿元，其中组织税收收入（不含海关代征收入）2902.5 亿元，增长 2.9%。

2020 年，成都市全年实现地区生产总值(GDP)17716.7 亿元，按可比价格计算，比上年增长 4.0%。其中，第一产业增加值 655.2 亿元，增长 3.3%；第二产业增加值 5418.5 亿元，增长 4.8%；第三产业增加值 11643.0 亿元，增长 3.6%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 2.7%、45.1%、52.2%。三次产业结构为 3.7 : 30.6 : 65.7。全年完成一般公共预算收入 1520.4 亿元，比上年增长 2.5%。其中税收收入 1130.4 亿元，增长 3.6%，占一般公共预算收入比重达 74.3%。一般公共预算支出 2158.0 亿元，增长 7.5%。税务部门组织税费收入 3538.9 亿元，其中组织税收收入(不含海关代征)2925.9 亿元，增长 0.8%。

(二)城市规划及行业规划

1.成都市城市总体规划

成都市着眼延续千年立城的历史格局和治理大城市病的现实需要，形成“一心两翼三轴多中心”的网络化市域空间结构，推动城市发展格局由“两山夹一城”到“一山连两翼”。实施差异化区域发展战略，与国家战略、城市目标、资源禀赋、环境条件、人口布局、产业形态相适应，构建“东进、南拓、西控、北改、中优”差异化发展的五大功能区。根据《成都市城市总体规划（2016-2035）》，规划控制目标为：根据水资源承载能力，确定 2035 年常住人口规模控制在 2300 万。规划 2035 年城乡建设用地总规模 2847 平方公里，与 2020 年国土规划规模一致。合理控制平坝与浅丘地 5 区城乡建设用地规模，调整用地结构，重点保障区域交通市政基础设施、公共服务设施



用地，严格保护生态空间和农业空间。

在发展战略上，对标国家“两个阶段”战略安排，确立新时代成都“三步走”战略目标：2020年，高标准全面建成小康社会，基本建成全面体现新发展理念国家中心城市；2035年，加快建设美丽宜居公园城市，全面建成泛欧泛亚具有重要影响力的国际门户枢纽城市；本世纪中叶，全面建设现代化新天府，成为可持续发展的世界城市。建设国家中心城市、美丽宜居公园城市、国际门户枢纽城市、世界文化名城，迈向可持续发展的世界城市。

2. 行业规划

《成都市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》中指出，到2035年，成都将力争高水平实现社会主义现代化，创新型城市建设进入世界先进城市行列，成为美丽中国建设实践范例，世界文化名城影响力显著提升。基本公共服务、基础设施、人民生活达到东部地区水平，共同富裕走在全国前列，超大城市治理体系和治理能力现代化基本实现，成为具有国际影响力的活跃增长极和强劲动力源，全面建成践行新发展理念的公园城市示范区、泛欧泛亚有重要影响力的国际门户枢纽城市。

《成都市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》中指出，加强智能电网建设，推进面向智能电网的5G新技术规模化运用，加强10千伏及以下智能电网建设。完善新能源充电桩、加氢站等能源终端设施布局，加快构建清洁能源汽车充电、加氢、加气等基础设施网络。推进新建建筑物配建停车场以及新建城市公共停车场按照15—25%比例配建新能源汽车停车位并按照100%预留充电设施建设条件。加强居民小区、商业楼宇等重点区域停车场充电桩建设，新建住宅配建停车位建设充电基础设施或预留建设安装条件，有序推进居民小区智能充电系统建设。

近年来，随着城市经济的快速增长，机动车发展迅猛，私家车数量越来越多，而项目区域临近武侯区政务中心，周边为住宅用地和教育科研用地，相比之下项目区域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，导致项目区域经常出现乱停乱放车辆，不仅影响了市容市貌，还一定程度上造成了交通拥堵。本项目将在地下建设1层地下停车库，提供209个机动车车位，将有效的缓解区域内停车位不足的问题，提高了区域环境档次，改善了交通状况。项目的实施，是有效解决项目区域停车难问题的需要。

二、项目概述

(一)参与主体

主管部门：成都市武侯区公园城市建设和城市更新局

项目业主：成都武科实业有限公司

(二)项目基本情况

1、项目名称：武青西三路城市停车场及配套设施建设项目

2、项目所属领域

本项目是具有一定收益的公益性事业项目，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。

本项目是交通基础设施-城市停车场项目，是支持发行地方政府专项债的重点项目领域，是发改委重点支持的重大项目。

3、项目建设位置

武青西三路城市停车场及配套设施建设项目位于成都市武侯区半边街村7组、陆坝村6组，符合成都市总体发展规划。项目用地北靠武青西三路，南面为置业路，东临业兴北二路，西边为武兴五路。周边为成熟居住区，生活气息较浓，具有良好的开发价值及社会效益。

该项目紧邻武青西三路、武青西一路、兴业北路等市政道路，有较为便利的通行条件，本项目交通运输条件优越，综合管网，消防等配套齐全。

4、建设内容：本项目总建筑面积约10936.08平方米。主要包括：



地下工程(停车库、设备用房、人防工程、1#公厕等),地下工程(构筑物、2#公厕等)和室外总图工程(下沉庭院、配套用房、非机动车停车场等)。主要建设内容包括:土建工程、安装工程、装饰装修工程及总平配套工程。

项目规划总建设用地面积为 13583.00 m² (约合 20.4 亩),规划总建筑面积 10936.08 m²;新建地上计容建筑面积 101.68 m²,地上不计容建筑面积 274.18 m²;新建地下建筑面积 10560.22 m²,其中看台构筑物覆土地下室 1076.32 m²,地下一层建筑面积 9483.90 m²,新建全民健身场所 1051.55 m²;项目容积率为 0.0075;绿地面积为 8828.95 m²,绿化率为 65%。地下机动车停车位 209 辆,车库等级为中型车库,地上非机动车位 40 辆,市政公用设施点位 50.00 m²。

5、项目实施计划

本项目的施工工期,是根据工程建设内容,在加强和优化施工组织,多方面实行交叉作业的前提下安排的。根据建筑工程的相关定额和类似工程,建设项目实施计划视工作顺序及资金组织情况。本项目建设期 24 个月,即从 2021 年 11 月-2023 年 12 月。

(1)工程施工阶段(含前期准备阶段):2021 年 12 月-2023 年 12 月

主要工作包括工程的施工,投资机会研究、可研报告的编制和项目评估及决策,初步设计和施工图设计,建设条件的准备,工程招标及承包商的选定、签订承包合同等。

(2)竣工验收阶段

2023 年 12 月,项目竣工验收,并交付使用。

6、公益性论证

(1)改善区域环境、提升群众生活品质

随着城市居民的居住条件不断改善,公共基础设施和休闲娱乐场所等外部环境质量已引起人们越来越多的关注,本项目拟建地点位于成都市武侯区,紧邻武侯区政务中心,周边为住宅用地和教育科研用



地，周围无其他公园用地，项目区辐射人口约 10 万人，项目周围居住小区多为传统小区，缺乏绿地空间和休闲娱乐场所。本项目的建设将有助于改善项目周边休闲娱乐环境、停车环境等，解决区域内休闲娱乐场地不足的现象，配套建设的公厕改善了公共卫生设施，增设的停车位更是缓解了周围停车紧张导致乱停乱放的状况，项目的建设大大提升了项目区域的服务水平和质量，在完善市政基础配套设施同时，将极大提升区域外部景观条件和休闲娱乐的生活环境，提高项目周边居民的舒适度和幸福感，对提升武侯区的环境形象和区域竞争力都有深远影响。

(2)进一步完善停车设施

近年来，随着城市经济的快速增长，机动车发展迅猛，私家车数量越来越多，而项目区域临近武侯区政务中心，周边为住宅用地和教育科研用地，相比之下项目区域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，导致项目区域经常出现乱停乱放车辆，不仅影响了市容市貌，还一定程度上造成了交通拥堵。本项目将在地下建设 1 层地下停车库，提供 209 个机动车车位，将有效的缓解区域内停车位不足的问题，提高了区域环境档次，改善了交通状况。项目的实施，是有效解决项目区域停车难问题的需要。

(3)提高城市品位，改善投资环境

基础设施是为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，是用于保证国家或地区社会经济活动正常进行的公共服务系统。基础设施建设具有所谓“乘数效应”，即能带来几倍于投资额的社会总需求和国民收入。一个国家或地区的基础设施是否完善，是其经济是否可以长期持续稳定发展的重要基础。

城市公共基础服务设施的建设不仅体现了城市的发展水平和综合实力，也是衡量城市环境的标志之一。本项目的建设是成都市建设“宜业宜居”的公园示范性城市的需要。项目建设完成后，对完善成都市武侯区基础设施具有重要意义，对于体现新时期成都市武侯区的城市建设水平、树立武侯区形象、提升武侯区品位和档次，完善基础



设施功能以及提高知名度都将起到重要的作用。

鉴于此，我们认为本项目是具有一定收益的公益性项目。

(三)项目的经济前景

1、社会效益分析

(1)完善区域内基础设施和相关配套设施

基础设施的建设和完善是衡量一个城市现代化和文明程度的重要标志，加强城市基础设施的建设和完善，努力为广大人民群众创造一个优美、舒适、方便的环境，是坚持“三个代表”重要思想在城市建设中的具体体现。不仅是满足人民生活水平不断提高的需要，也是落实党和政府提出的全面建设小康社会宏伟目标的重要措施。

公共卫生设施是城市物质文明与精神文明建设的一个窗口。公共厕所不仅反映着一个城市面貌，同时还反映着一个城市科学、技术、经济、文化和政治上发达程度。体育场地作为体育事业发展的重要物质基础，也是一个城市、一个地区现代化建设成就的重要标志。项目的建设对公共厕所、体育场和地下停车库的建设，将提高区域环境档次，提升城市品位，构建社会主义和谐社会。

(2)提高当地居民生活水平和生活质量

随着城市经济的发展，人口数量的增加，用地问题、交通问题、休闲娱乐和公共卫生基础设施不足等问题日趋严重，城市公共厕所和全民健身场所作为城市公共设施的重要组成部分，对完善城市功能、改善城市人居环境，提高人民生活水平发挥着重要作用，也是社会进步和经济发展的标志。

本项目位于成都市武侯区，项目周边为住宅用地、教育科研用地，人口密度较大，但供片区居民休闲、建设场所有限。因此对休闲娱乐、停车和公共厕所所有很大需求。本项目中公共厕所的建设为群众休闲娱乐和文化交流场所提供了一个重要的后勤保障，创优了广大人民群众的生活环境，提高了人民的生活水平，改善了人居环境。



本项目的实施将完全改变项目区域停车乱、上厕所难，基础设施条件差的现象，并提供休闲活动场所。项目能够促进片区的发展，加快城市化进程，对区域居民收入水平及结构、生活方式、思想观念、人口素质有正面的影响，能够提升区域配套升级和其它配套设施的完善，提高所在地居民生活水平和生活质量。

(3)优化配置城市资源，解决项目区域停车难问题

近年来，随着城市经济的快速增长，机动车发展迅猛，私家车数量越来越多，而项目区域临近武侯区政务中心，周边为住宅用地和教育科研用地，相比之下项目区域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，导致项目区域经常出现乱停乱放车辆，不仅影响了市容市貌，还一定程度上造成了交通拥堵。

最大限度地优化配置城市资源是经营城市的首要任务，采取经营城市的理念，使城市现有紧缺的土地资源，发挥更大的社会效益，服务于城市经济发展。本项目将在地下建设1层地下停车库，并提供机动车车位，将有效的缓解区域内停车位不足的问题，提高了区域环境档次，改善了交通状况。项目的实施，是有效解决项目区域停车难问题的需要。

2、经济效益分析

(1)带动区域经济的发展，工程沿线土地的增值效益

项目建设完成后，区域内停车、休闲、体育、公共卫生设施等基础设施完善，项目的建设将使本片区与周边地区的商业、旅游、经济、文化、教育、体育活动、经验和技术交流有更好的基础条件，为城市建设和发展提供更好的绿地空间、公共卫生等基础设施，使该区域基础设施与城市接轨，居民能够享受比较完备的城市资源，从而大幅度推进城乡一体化。有了好的交通条件和好的人居环境，必然带来好的经济发展机遇，从而带动区域经济的发展，推动工程沿线及武侯区的土地增值，以实现武侯区城镇化建设的目标。

(2)促进当地经济发展，积极扩大就业需求



目前，我国就业形势严峻，千方百计扩大就业、增加就业岗位是保障和改善民生的头等大事，项目的建设和营运将在一定程度上扩大当地就业。公共厕所、地下室、全民健身场所等的建设是劳动密集型项目，需要投入大量的人力、物力；建设期间将增加对建筑材料的需求；项目建成后，将会增加对管理人员和清洁人员的需求，提供大量工作岗位，创造更多的就业机会。

三、评价基础与假设

(一)预测报告编制依据

- 1、项目可行性研究报告及其批复；
- 2、《武青西三路城市停车场及配套设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》；
- 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、财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）；
- 5、财政部《关于提前下达 2023 年新增地方政府债务限额的通知》（财预〔2022〕146 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)现金流量编制基础与假设条件

1.编制基础

(1)依据武青西三路城市停车场及配套设施建设项目建设可行性研究成果，结合实施方案拟定的建设条件、经营环境、经营计划等推测性假设为前提；

(2)编制项目收益及现金流预测所采用的会计政策及会计估计遵循国家现行法律法规及企事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与目前行业采用的会计政策及会计估计保持一致。

2.假设条件

(1)项目主管部门及项目业主遵循国家现有法律法规和监管要求，项目所在地地方财政收支及地方经济状况长期保持稳定并持续向好，国家宏观调控政策无重大变化；

(2)财政厅《关于申报 2023 年新增债券项目需求的通知》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，无重大不合规事项。

(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。

(6)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；

(7)未来经营性收入在正常范围内变动，本项目估算的相关政策性费用及经营成本费用及相关税费在未来实现时与实际情况基本相符；

(8)发行人拟定的经营性收入以及本项目可用于偿还债券本息的净收益等能够顺利实现。



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，对武青西三路城市停车场及配套设施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

根据可研及实施方案的测算，本项目估算总投资为 24,741.10 万元，其中：工程建设费 6,571.89 万元，工程建设其他费 17,502.04 万元，预备费 590.17 万元，建设期利息 75.00 万元，债券发行费用 2.00 万元。

本项目资本金来源：

1、项目资本金：22,741.10 万元，由业主自筹构成。业主单位根据项目实施进度和资金需求，在合法合规程序审批下，及时、足额支付。

2、发行政府专项债：拟申请发行地方政府专项债 2,000.00 万元，2023 年拟申请一次发行 2,000.00 万元，债券利率按 3.75% 计算，发行债券期限为 15 年，发行费为面值的 1‰。

本项目投资总额估算及资金筹措计划详见下表：

投资总额及资金筹措估算表

单位：人民币万元

序号	项 目	合计	2021 年	2022 年	2023 年
----	-----	----	--------	--------	--------



一	资金筹资	24,741.10	100.00	12,641.10	12,000.00
1	项目资本金	22,741.10	100.00	12,641.10	10,000.00
2	专项债券资金	2,000.00			2,000.00
二	资金使用	24,741.10	100.00	12,641.10	12,000.00
1	工程建设投资	24,664.10	100.00	12,641.10	11,923.00
2	建设期利息	75.00			75.00
3	债券发行费	2.00			2.00

(二)专项债还本付息

本项目发行债券需支付的利息，按照 3.75% 利率计算。假设从债券发行之日起，利息每年支付一次，债券到期本金及利息一次性偿还。债券存续期内累计需支付利息 1,125.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 75.00 万元入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 1,050.00 万元入财务费用。债券存续期内还本付息表：

还本付息表

项目名称：武吉西三路城市停车场及配套设施建设项目

单位：万元

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
期初债券余额			2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
本年债券发行额	2,000	2,000														
本年债券本金偿还额	2,000															2,000
期末债券余额		2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	0
本年应付利息	1,125	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
本年度本息偿还总额	3,125	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	2,075

(三)项目收入与成本费用测算

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），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。

项目建成后，充电桩收入、广告收入、移动售卖亭出租收入成为稳定的收入来源，本项目收入为纳入政府性基金预算管理的专项收入。



本项目收入来源合规合理，收入预测有据可依，整体具有可行性。

(2)项目收入的分类

本项目收益来源主要为项目运营收入，主要包含：充电桩收入、广告收入、移动售卖亭出租收入，本项目收入为纳入政府性基金预算管理的专项收入。

(3)项目收入预测

本项目收益来源主要为建成后的充电桩收入、广告收入、移动售卖亭出租收入。具体测算及依据如下：

①充电桩收入

根据可行性研究报告，本项目拟规划充电桩 209 个。根据区域的建设规划，本项目停车位配备充电桩设备，本项目设计有 209 台 30 千瓦的直流充电终端，设备全部投入运行时，可以满足 209 辆电动车同时充电也满足为新能源汽车停车的需求。电动汽车充换电服务收费标准参照成都充电桩服务费用收费标准，本项目按 0.6 元/千瓦时，充电桩服务费暂不考虑增长。考虑到目前成都现有新能源汽车数量，运营期第一年按照使用率 45%，随着新能源汽车的推广，运营期第二年使用率按照 50%，运营期第三年使用率按照 55%，运营期第四年使用率按照 60%，运营期第五年使用率按照 65%，以此类推使用率达到 80% 不在增加，项目运营期第一年的日充电时间为 4 小时，考虑到未来充电汽车的普及度会越来越高，充电时间会越来越长，以后每年日均充电时长增加 0.5 小时，增加到日均充电时长 6 小时后不再增长。

成都新能源汽车充电收费标准

↓ 下载指南

2018-07-16 18:52 来源：成都本地宝 【我要纠错】

分享至



【导语】：成都新能源汽车充电收费标准是多少？成都新能源汽车充电怎么收费的？接下来就和成都本地宝一起了解一下。

成都新能源汽车充电收费标准：全市充电服务费统一 0.6元/千瓦时



充电桩收入依据

②广告收入

A.停车道闸广告收入

根据可行性研究报告，本项目停车闸广告拟布置 4 个和灯箱广告牌拟布置 30 个，根据广告公司询价及保守考虑，停车道闸广告租赁价格按照 1.20 万元/年·个、每三年按 5% 上涨。出租率运营期第一年 70%，第二年出租率 80%，第三年及以后出租率为 90% 保持不变。

成都市社区道闸广告

* 人气8499 | 更新时间 20



刊例价：8200元/座/4周

所在地区：四川>成都

资源类型：楼宇>道闸

资源规格：300cm (L) *83cm (H) *2面/280cm (L) *83cm (H) *2...

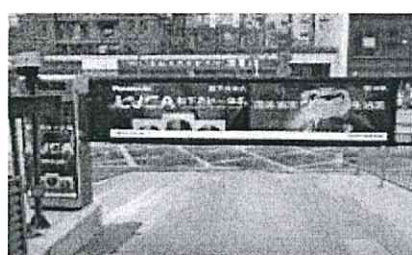
资源标签：成都停车场道闸广告 成都楼宇道闸广告 成都小区道闸广告

资源文档下载

加入询价单

成都社区灯箱道闸广告

* 人气92 | 更新时间 20



刊例价：6000元/座/4周

所在地区：四川>成都

资源类型：楼宇>道闸

资源规格：2380mm (L) *528mm (H) *2面

资源标签：成都小区灯箱道闸广告 成都社区灯箱媒体 成都社区道闸广告

资源文档下载

加入询价单

停车道闸广告收入依据

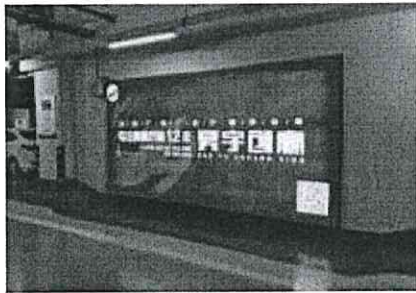
B.停车场出入口广告收入

根据可行性研究报告，本项目停车场出入口广告拟布置 2 个，根据广告公司询价及保守考虑停车场出入口广告租赁价格按照 6.00 万元/年·个，每三年按 5% 上涨。



成都市商场地下停车场灯箱广告

● 人气78 | 更新时



刊例价: 25000元/月/个

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

资源文档下载

加入询价单

成都市双楠伊藤洋华堂停车场入口灯箱广告

● 人气422 | 更新时



刊例价: 120000元/月/块

所在地区: 四川>成都

资源类型: 停车场>灯箱

资源规格: 4m (L) * 1.5m (H)

资源标签: 双楠商圈 武侯大道

资源文档下载

加入询价单

停车场出入口广告收入依据

③移动售卖亭出租收入

根据可行性研究报告, 本项目拟设置移动售卖亭 10 个。拟采用出租方式经营管理, 出租价格按 3.00 万元/年/个, 且每三年按 5% 上涨计算, 出租率运营期第一年 70%, 第二年出租率 80%, 第三年及以后出租率为 90% 保持不变。

	春熙路步行街独立亭子 三面展面 油烟小吃都可... 锦江 - 大慈寺 - 成都远洋太古里商业街 经营中 临街门面 第1层 R 郑杰 大源商业地产 ✔ 无忧交易 免租1个月 临街门面 临街 可餐饮 可明火	31㎡ 建筑面积	4.3万/月 46.24元/㎡/天
--	--	-------------	----------------------

综上, 本项目运营期含税收入合计 8,766.75 万元, 具体估算明细表详见本报告附件 1 《营业收入估算表》。

2、项目经营成本费用估算

项目成本包括运营成本(外购燃料及动力费、工程维护费、人员工资及福利费、固定资产折旧)、管理费用、销售费用、财务费用和



相关税费。

(1)运营成本

①人员工资及福利费

结合项目运营期间的需要,职工认定人数为管理人员4人、普通职工20人,职工工资结合当地的工资及薪金水平统筹考虑,管理人员按照人均年工资及福利8.00万元、普通职工按照人均年工资及福利4.50万元,每年上浮3%计算。

②燃料动力费:动力费包括项目经营中发生的相关水、电、气、燃料消耗,本项目动力费按照运营收入的5%计算。

③维修费用

修缮费即对项目相关设施的日常维护费,按折旧额的6%计算。

④折旧费

固定资产折旧按照40年计提,残值率为10%。

(2)销售费用

销售费用主要是企业销售商品和材料、提供劳务的过程中发生的各种费用,包括保险费、包装费、展览费和广告费等,参照同类项目的资料,按项目运营收入的1%计取。

(3)管理费用

本次预测的管理费用主要为该项目的日常费用支出,包括办公费、通讯费、交通费、差旅费、业务费、会议费、保洁费等运营管理费,参照同类项目,按项目运营收入的8%计提。

(4)财务费用

主要为项目进入运营期后的债券利息,建设期利息计入建设总投资额,营运期利息计入经营损益。本项目拟申请发行专项债券2,000.00万元,其中:第一年发行2,000.00万元,利率为3.75%,发行期限为15年。运营期利息为1,050.00万元



(5)相关税费

①增值税

本项目收入的增值税税率均为 6%（采用简易测算，不考虑进项销项）。

②附加税费

按照增值税的 7%计算缴纳城市建设维护税，按照增值税的 3%计算缴纳教育费附加，按照增值税的 2%计算缴纳地方教育费附加。

③所得税

所得税税率为 25%。

综上，本项目运营期内总成本为 13,178.71 万元。项目成本费用估算表详见本报告附件 2《运营成本费用估算表》。

3、本项目损益状况

综合上述项目收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内项目总收入估算结果为 8,766.75 万元，净利润总额-4,411.96 万元，项目息前净现金流量累计 4,431.48 万元。详见本报告附件 3《项目损益状况及息前净现金流测算表》。

(四)项目融资平衡情况分析

测算结果显示，本项目截止政府专项债到期日累计资金结余 1,381.48 万元，我们未发现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。详见本报告附件 4《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息前净现金流量 4,431.48 万元，政府专项债券到期本息合计 3,125.00 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 1.42 倍。



(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,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,下面对单价(价格)向下波动进行敏感性分析,结果如下:

主要指标:	敏感性分析			
	0%	-5%	-10%	-15%
息前净现金流量(万元)	4,431.48	4,082.30	3,733.12	3,383.94
本项目政府专项债本息收益覆盖倍数	1.42	1.31	1.19	1.08

由上分析可见,本项目具有一定的抗风险能力。

五、评价结论

在专项债券存续期内,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、营业收入估算表;
- 2、营业成本费用估算表;
- 3、项目损益状况及息前净现金流测算表;
- 4、资金平衡测算表。

附件 1:

项目收入测算表

项目名称: 武青西三路城市停车场及配套设施建设项目

单位: 万元

序号	项目名称	合计	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	充电桩收入	7,624.82	243.78	304.72	372.44	446.93	528.18	568.81	609.44	650.07	650.07	650.07	650.07	650.07	650.07	650.07
	充电桩数量 (个)		209	209	209	209	209	209	209	209	209	209	209	209	209	209
	单价服务费 (元/度)		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	充电桩功率		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	充电时长		4	4.5	5	5.5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	使用率%		45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	广告收入	736.17	40.56	44.64	48.72	51.16	51.16	51.16	53.71	53.71	53.71	56.40	56.40	56.40	59.22	59.22
2.1	停车场广告收入	551.83	28.56	32.64	36.72	38.56	38.56	38.56	40.48	40.48	40.48	42.51	42.51	42.51	44.63	44.63
	单价 (万元·年·个)		1.2	1.2	1.2	1.26	1.26	1.26	1.32	1.32	1.32	1.39	1.39	1.39	1.46	1.46
	数量 (个)		34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
	广告位出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.2	停车场出入口广告收入	184.34	12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.23	13.23	13.23	13.89	13.89	13.89	14.59	14.59
	单价 (万元·年·个)		6	6	6	6.30	6.30	6.30	6.62	6.62	6.62	6.95	6.95	6.95	7.29	7.29
	数量 (个)		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	移动售卖亭出租收入	405.76	21.00	24.00	27.00	28.35	28.35	28.35	29.77	29.77	29.77	31.26	31.26	31.26	32.82	32.82
	单价 (万元·年·个)		3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31	3.47	3.47	3.47	3.65	3.65
	数量 (个)		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	出租率 (%)		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	Σ总收入 (含税)	8,766.75	305.34	373.36	448.16	526.43	607.69	648.32	692.93	733.55	733.55	737.73	737.73	737.73	742.11	742.11

营运成本费用估算表

项目名称: 武吉西三路城市停车场及配套设施建设项目														单位: 万元		
序号	项目名称	合计	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	经营成本	10,783.92	727.34	734.40	741.91	749.71	757.77	763.92	770.40	776.80	781.30	786.14	790.92	795.84	801.12	806.34
1.1	人员经费	2,084.53	122.00	125.66	129.43	133.31	137.31	141.43	145.67	150.04	154.55	159.18	163.96	168.88	173.94	179.16
1.2	燃料动力费	438.34	15.27	18.67	22.41	26.32	30.38	32.42	34.55	36.68	36.68	36.89	36.89	36.89	37.11	37.11
1.3	外购原材料	-														
1.4	固定资产维修费	467.61	33.40	33.40	33.40	33.40	33.40	33.40	33.40	33.40	33.40	33.40	33.40	33.40	33.40	33.40
1.5	固定资产折旧	7,793.45	556.67	556.67	556.67	556.67	556.67	556.67	556.67	556.67	556.67	556.67	556.67	556.67	556.67	556.67
2	税金及附加	555.78	19.36	23.67	28.41	33.37	38.53	41.10	43.93	46.50	46.50	46.77	46.77	46.77	47.05	47.05
2.1	增值税税金及附加	555.78	19.36	23.67	28.41	33.37	38.53	41.10	43.93	46.50	46.50	46.77	46.77	46.77	47.05	47.05
3	销售费用	87.67	3.05	3.73	4.48	5.26	6.08	6.48	6.93	7.34	7.34	7.38	7.38	7.38	7.42	7.42
4	管理费用	701.34	24.43	29.87	35.85	42.11	48.62	51.87	55.43	58.68	58.68	59.02	59.02	59.02	59.37	59.37
5	财务费用	1,050.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
总成本费用		13,178.71	849.18	866.68	885.66	905.46	925.99	938.37	951.69	964.32	968.82	974.31	979.08	984.00	989.96	995.18

附件 3:

项目损益状况及息前净现金流量测算表

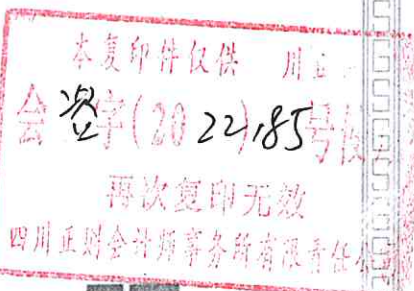
单位: 万元

项目名称: 武吉西三路城市停车场及配套设施建设项目																
序号	项目	预测期														
		合计	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	8,766.75	305.34	373.36	448.16	526.43	607.69	648.32	692.93	733.55	733.55	737.73	737.73	737.73	742.11	742.11
减:	税金及附加	555.78	19.36	23.67	28.41	33.37	38.53	41.10	43.93	46.50	46.50	46.77	46.77	46.77	47.05	47.05
	营业成本	10,783.92	727.34	734.40	741.91	749.71	757.77	763.92	770.40	776.80	781.30	786.14	790.92	795.84	801.12	806.34
	其中: 固定资产折旧	7,793.45	556.67	556.67	556.67	556.67	556.67	556.67	556.67	556.67	556.67	556.67	556.67	556.67	556.67	556.67
	销售费用	87.67	3.05	3.73	4.48	5.26	6.08	6.48	6.93	7.34	7.34	7.38	7.38	7.38	7.42	7.42
	管理费用	701.34	24.43	29.87	35.85	42.11	48.62	51.87	55.43	58.68	58.68	59.02	59.02	59.02	59.37	59.37
	财务费用	1,050.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
二	利润总额	-4,411.96	-543.84	-493.31	-437.50	-379.03	-318.30	-290.05	-258.76	-230.77	-235.27	-236.58	-241.36	-246.27	-247.85	-253.07
减:	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	净利润	-4,411.96	-543.84	-493.31	-437.50	-379.03	-318.30	-290.05	-258.76	-230.77	-235.27	-236.58	-241.36	-246.27	-247.85	-253.07
四	主要指标:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	息前税后利润NOPAT	-3,361.96	-468.84	-418.31	-362.50	-304.03	-243.30	-215.05	-183.76	-155.77	-160.27	-161.58	-166.36	-171.27	-172.85	-178.07
2	息前净现金流量 (NOPAT+折旧)	4,431.48	87.83	138.36	194.17	252.64	313.38	341.62	372.91	400.91	396.41	395.09	390.32	385.40	383.83	378.61

附件 4:

项目资金平衡测算表

项目名称：武青西三路城市停车场及配套基础设施建设项目																		单位：万元	
项目		合计	2021年	2022年	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
现金流入：																			
1	项目资本金	22,741.10	100.00	12,641.10	10,000.00														
1.1	财政性投入	0.00																	
1.2	项目业主自筹	22,741.10	100.00	12,641.10	10,000.00														
2	融资资金	2,000.00	-	-	2,000.00	-													
2.1	政府专项债券本金	2,000.00	-	-	2,000.00	-													
2.2	市场化融资本金	0.00																	
3	经营活动现金流入	8,766.75				305.34	377.36	448.16	526.43	607.69	648.32	692.93	733.55	733.55	737.73	737.73	737.73	742.11	742.11
3.1	专项收入	8,766.75				305.34	377.36	448.16	526.43	607.69	648.32	692.93	733.55	733.55	737.73	737.73	737.73	742.11	742.11
3.2	政府性基金收入	0.00																	
现金流入合计：		33,507.85	100.00	12,641.10	12,000.00	305.34	377.36	448.16	526.43	607.69	648.32	692.93	733.55	733.55	737.73	737.73	737.73	742.11	742.11
现金流出：																			
1	项目建设投资	24,664.10	100.00	12,641.10	11,923.00														
2	发行费	2.00	-	-	2.00	-													
3	经营活动现金流出	4,335.26				217.51	235.00	253.98	273.79	294.31	306.70	320.01	332.65	337.15	342.63	347.41	352.33	358.29	363.50
3.1	营运成本（不含折旧摊销及利息支出）	3,779.48				198.15	211.33	225.57	240.41	255.78	265.60	276.08	286.14	290.64	295.86	300.64	305.56	311.24	316.46
3.2	税金及附加	555.78				19.36	23.67	28.41	33.37	38.53	41.10	43.93	46.50	46.50	46.77	46.77	46.77	47.05	47.05
3.3	所得税	0.00						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	偿还专项债券本息	3,125.00			75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	2,075.00
5	偿还市场化融资本息																		
现金流出合计：		32,126.36	100.00	12,641.10	12,000.00	292.51	310.00	328.98	348.79	369.31	381.70	395.01	407.65	412.15	417.63	422.41	427.33	433.29	2,438.50
当年项目现金结余		1,381.48	0.00	0.00	0.00	12.83	63.36	119.17	177.64	238.38	266.62	297.91	325.91	321.41	320.09	315.32	310.40	308.83	-1,696.39
期末累计现金结余		1,381.48	0.00	0.00	0.00	12.83	76.19	195.37	373.01	611.39	878.01	1,175.92	1,501.83	1,823.24	2,143.33	2,458.65	2,769.05	3,077.88	1,381.48
项目收益覆盖率		1.42																	



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510000201828533W

名称 四川正则会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 成都市武侯区武侯祠大街266号华达商城12楼1208号
法定代表人 昝圣尧
注册资本 (人民币)贰佰万元
成立日期 1993年1月29日
营业期限 1993年1月29日至永久
经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告;代理纳税申报;基本建设年度财务决算审计;代理记账;担任企业常年会计顾问;司法会计鉴证;提供会计、税务、管理咨询;办理企业投资项目可行性研究中的有关业务;国家法律、法规规定的其他业务。(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)。



登记机关

2018



<http://gsxt.scatic.gov.cn> <http://gsxt.cdcredit.gov.cn>

提示:请于每年1月1日至6月30日年报,企业出资情况、股权转让情况、知识产权出质登记、行政许可、行政处罚及其他依法应当公示的信息应在信息产生后20个工作日内公示。
企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：四川正则会计师事务所有限责任公司
首席合伙人：胡圣亮
主任会计师：成都市武侯祠大街266号华达商城1
经营场所：2楼1208号

组织形式：有限责任
执业证书编号：51010023
批准执业文号：川财注【1999】596号
批准执业日期：1999年12月30日

本复印件仅供 注册用
会 咨 字 (2022) 185 号 使用
再次复印无效
四川正则会计师事务所有限公司

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》。



2022年5月25日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会 合格专用章 (四川)

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

胡圣亮 男 1967-1-18 四川正则会计师事务所

Full name 胡圣亮 Sex 男 Date of birth 1967-1-18 Working unit 四川正则会计师事务所 Identity card No. 420106670118081

2021.4.20

本复印件仅供 川正则 会 签字(2022)185号使用 再次复印无效 四川正则会计师事务所有限责任公司

年度检验登记 2020.5.31

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.

2020.4.25

证书编号: 450500030398
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: 1997 06 31 日
Date of Issuance

2006 年 12 月 3 日

2021.4.20

合格专用章 (四川)

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

四川正则会计师事务所有限责任公司

511002560416032

赵珊华 女 1966-4-16

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.

四川正则会计师事务所有限责任公司

本复印件仅供 川正则
会字(2022)185号使用
再次复印无效
四川正则会计师事务所有限公司

年度检验登记 2015.3.31
Annual Renewal Registration

合格专用章 (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.

中国注册会计师任职资格
2020.4.25

合格专用章
2019年4月10日

证书编号: 510100233066
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: 2003年10月21日
Date of Issuance