
四川省内江市城市停车场建设项目
收益与融资自求平衡
专项债券评估报告

四川众信会计师事务所有限责任公司



四川众信会计师事务所有限责任公司

通讯地址： 中国·成都市武侯区高华横街 33 号成都 A 区 5-1-1607

邮政编码（Post Code）： 610041

电话（Tel）： 028-85094293

传真（Fax）： 028-85094293

四川省内江市城市停车场建设项目 收益与融资自求平衡 专项债券评估报告

川众信专字【2018】第 0805 号

我们接受内江建工集团有限责任公司委托，对 2018 年四川省内江市城市停车场建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关停车场建设项目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》。发行人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，在相关停车场建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的停车场建设项目预期停车场收入对应的政府性基金净收入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。

总体评估结果如下：

一、应付本息情况

四川省内江市城市停车场建设项目计划总融资额 110,000 万元，全部以专项债券

融资。

本期债券拟融资金额 110,000.00 万元，其中：2018 年拟发行十年期专项债券 60,000.00 万元，本次发行债券 60,000.00 万元；2019 年拟发行十年期专项债券 50,000.00 万元，假设债券票面利率 4.9%，在债券存续期每半年末支付债券利息，本金到期一次性偿还，自发行之日起到债券到期偿还的存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金金额	本期偿还本金金额	期末本金余额	债券利率	应付利息
2018 年		60,000.00		60,000.00		
2019 年	60,000.00	50,000.00		110,000.00	4.9%	2,940.00
2020 年	110,000.00			110,000.00	4.9%	5,390.00
2021 年	110,000.00			110,000.00	4.9%	5,390.00
2022 年	110,000.00			110,000.00	4.9%	5,390.00
2023 年	110,000.00			110,000.00	4.9%	5,390.00
2024 年	110,000.00			110,000.00	4.9%	5,390.00
2025 年	110,000.00			110,000.00	4.9%	5,390.00
2026 年	110,000.00			110,000.00	4.9%	5,390.00
2027 年	110,000.00			110,000.00	4.9%	5,390.00
2028 年	110,000.00		60,000.00	50,000.00	4.9%	5,390.00
2029 年	50,000.00		50,000.00		4.9%	2,450.00
合计		110,000.00	110,000.00			53,900.00

本期债券还本付息总额为 163,900.00 万元。

二、项目产生的净现金流入

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) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- (4) 发行人制定的停车场建设计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- (5) 停车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发行人造成的重大不利影响。

2、项目产生的净现金流入

建设项目计算期 13 年，其中建设期 3 年（2017 年-2019 年），运营期 10 年（2020 年-2029 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 187,209.00 万元。

三、预期项目收入对应的政府性基金收入偿还债券本金和利息情况

本次债券项目收益为经营停车场产生的现金净流入，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 2029 年归还本息，本息覆盖倍数为 1.14。

四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对为来十年的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定的因素中，未来停车场收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对停车场收入向下波动进行敏感性分析。

经测算，当停车场收入比预测下降 10%时，可用于资金平衡的项目相关收益为 170,085.64 万元，对债券本息覆盖率下降为 1.04 倍。

附件：项目收益及现金流入预测说明

此页无正文

四川众信会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：

中国 · 成都

中国注册会计师：

二〇一八年八月二十九日

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停车场建设项目为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边停车价格情况、区域地价变动走势及动态地价监测数据等，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。

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) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(四) 发行人制定的停车场建设计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(五) 停车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发行人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) 项目业主单位基本情况

单位名称：内江建工集团有限责任公司

单位住所：内江市东兴区兰桂大道1号1-2层

单位性质：有限责任公司(国有控股)

法定代表人：张虎

开办资金：87370万人民币

经营年限：2012年09月29日至长期

宗旨和业务范围：承担城市基础设施，保障性安居工程建设，安置还房建设，土地整理及收储，房地产开发与经营，建筑工程施工总承包，土石方工程专业承包，建筑装修装饰工程专业承包（凭建筑资质证书的范围施工）；公路路面工程专业承包；

公路路基工程专业承包；市政公用工程施工总承包（不含桥、气）；水泥预制构件加工、制作、自销（三级构件；可承担 15 米以下的钢筋混凝土屋面梁及 7.5 米以下预应力梁、板、柱类构件）；线路、管道、设备安装，防水工程，房屋维修，建筑施工机械修理、租赁；批发、零售：室内外装修材料、建材（不含木材）、机械设备、五金、交电、化工产品（不含危险化学品）；普通机械修理；物业管理（以上经营范围凭资质证书经营）；园林绿化工程服务，绿化管理；种植、销售：花卉、盆景。（以上经营范围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）。

（二）项目概况

1、项目位置

内江市城市停车场建设项目位于内江城区，包括：内江市大千路北延线西侧、321 国道南侧；玉屏街南侧，晨光路西侧；大千路西侧、银杏街北侧、五星路东侧、玉屏街南侧；大千路北延线以东，北环线以北，中医院北侧；东兴区红牌路以北、八号路以南、工业大道西侧地块；东兴区玉峰路北侧，和都国际商住楼；五星小区南侧闲置地；内江大千园内；内江市东兴区，东临西临大道，北连 321 国道，南接北环路；兰桂大道与汉安大道交汇处；内江市经开区莲台寺；内江市中市四方块；东兴区区委枣子凹旧城改造地块；内江市东兴区谢家河片区；甜都大道北延线西侧；大剧院。

2、项目改造内容与规模

内江市城市停车场建设项目总用地面积 774,067.00 平方米（约 1,161.10 亩），总建筑面积 504,734.41 平方米；共建设停车场 16 个，停车位 13053 个；快速充电桩 2222 个。其中：地面停车场 1 个，面积 42,925.00 平方米，停车位 1277 个，充电桩 98 个；地下停车场 14 个，建筑面积 457,534.41 平方米，停车位 11681 个，充电桩 2202 个；立体停车场 1 个，建筑面积 4,275.00 平方米，停车位 95 个，充电桩 20 个。

3、项目建设期

项目建设期 3 年（2017 年—2019 年）。

4、投资估算与资金筹措方案

（1）投资估算

本项目总投资 214,047.00 万元, 其中:

金额单位: 人民币万元

名称	费用估算 (万元)	投资比例
一、工程费用	138,763.00	64.83%
停车场土建费用	97,763.00	45.67%
充电桩等设备安装费用	41,000.00	19.15%
二、工程建设其他费用	56,514.00	26.40%
土地费用	42,467.00	19.84%
与工程建设相关的其他费用	14,047.00	6.56%
三、预备费	15,622.00	7.30%
四、铺底流动资金	98.00	0.05%
五、建设期利息	2,940.00	1.37%
六、发行费用	110.00	0.05%
合计	214,047.00	100.00%

(2) 资金筹措方案

项目资金筹措方案为自有资金和财政预算资金 104,047.00 万万元, 占总投资的 48.61%; 四川省内江市城市停车场建设项目专项债券 110,000.00 万元, 占总投资的 51.39%。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、停车场建设项目预期停车收入估算依据

停车收入单价依据《关于规范我市机动车停放服务收费管理的通知》(内市发改价费〔2014〕168 号), 对项目所在区位的停车收入进行合理的价格估算。收费标准如下表:

室内机动车停放收费标准

类别 收费标准 车型	一类 停车场	二类 停车场	三类 停车场
小型车辆	5 元/1 小时内	4 元/1 小时内	3 元/1 小时内
中型车辆	6 元/1 小时内	5 元/1 小时内	4 元/1 小时内
大型车辆	7 元/1 小时内	6 元/1 小时内	5 元/1 小时内
摩托车辆	3 元/2 小时内	2 元/2 小时内	1 元/2 小时内
特殊车辆	由两区政府价格主管部门据实核定。		

室外机动车停放收费标准

类别 收费标准 车型	一类 停车场	二类 停车场	三类 停车场
小型车辆	4 元/1 小时内	3 元/1 小时内	2 元/1 小时内
中型车辆	5 元/1 小时内	4 元/1 小时内	3 元/1 小时内
大型车辆	6 元/1 小时内	5 元/1 小时内	4 元/1 小时内
摩托车辆	3 元/2 小时内	2 元/2 小时内	1 元/2 小时内
特殊车辆	由两区政府价格主管部门据实核定。		

本项目新建的 16 个停车场共计 13053 个停车位，按照收费标准划分为三类：按 5 元/小时收费的一类停车场 10 个，停车位 7814 个；按 4 元/小时收费的二类停车场 5 个，停车位 4307 个；按 3 元/小时收费的三类停车场 1 个，停车位 932 个（含混合停车场的地上停车位）。

2、停车场建设项目停车收入的预测

本项目预测停车总收入为 258,242.84 万元，过程如下：

（1）车位使用率

按统计学角度计算车位的使用率有两种计算方式：

第一种是以占用时间来计算。计算方式是：在自然小时内所有的车辆占用时间的和值/车位数目乘以 60 分钟。（如果车辆驶入且未驶出的计 60-驶入的时间；如果车辆驶入且驶出计停留时间，如果车辆在之前驶入且未驶出计 60 分钟）。这个算法统计的是占用的时间，对于车的数量统计存在缺陷。

第二种是以占用次数来计算。计算方式是：在自然消失内进出的车辆次数加上未驶出的车辆的数量/车位数目。计算方法是：[（进入但是未驶出的车辆数目）+（进入且已经驶出的车辆数目）- 驶出的车辆数目]/车位总数。

依据内江市交警部门监测统计的数据显示，车位车辆停放周转频次达到了 15.8 次 / 车位每天，停车时段为全天。本项目一类停车场 10 个，停车位 7814 个，均位于内江市城区中心区域，车流人流量大，根据目前区域停车监测，保守预计每天周转 12 次，每次按停车 1 小时计算；本项目二类停车场 5 个，停车位 4307 个，均是位于中心城区的公共停车场，保守预计每天周转 11 次，每次按停车 1 时计算；本项目三类停车场 1 个，停车位 932 个（含混合停车场的地上停车位，均为地面二类），位于内江城区，保守预计每天周转 5 次，每次按停车 1 小时计算。

内江市目前尚未建设充电桩，但一旦充电桩建设后，在新能源汽车补贴的背景下，新能源汽车必将大量涌现。为稳妥起见，本项目财务分析充电桩每天周转 4 次，每次按 2 小时计算，使用率按 60%计算。

（2）停车收入预测

停车场建成后的前两年，整体使用率按 85%、90%计算，第三年即 2022 年开始按正常使用频率计算。营业收入估算表如下表：

营业收入估算表

金额单位：万元

项目	不含税合计	2020 年	2021 年	2022 年	2022 年-2029 年
生产负荷 (%)		85%	90%	100%	100%
总收入 (不含税)	235,417.26	20,523.56	21,730.82	24,145.36	193,162.88
一类停车场收入	151,680.40	13,223.42	14,001.27	15,556.96	124,455.68
停车位 (个)		7814	7814	7814	7814
收费标准 (元/小时)		5.00	5.00	5.00	5.00
停车时间/次 (小时)		1	1	1	1
每次收费 (元/次)		5.00	5.00	5.00	5.00
每天停车周转频次 (次)		12	12	12	12
每年天数 (天)		365	365	365	365
二类停车场收入 (不含税)	61,310.15	5,344.99	5,659.40	6,288.22	50,305.76
停车位 (个)		4307	4307	4307	4307
收费标准 (元/小时)		4.00	4.00	4.00	4.00
停车时间/次 (小时)		1	1	1	1
每次收费 (元/次)		4.00	4.00	4.00	4.00
每天停车周转频次 (次)		11	11	11	11
每年天数 (天)		365	365	365	365
三类停车场收入 (不含税)	4,522.85	394.30	417.49	463.88	3,711.04
停车位 (个)		932.00	932.00	932.00	932.00
收费标准 (元/小时)		3.00	3.00	3.00	3.00
停车时间/次 (小时)		1	1	1	1
每次收费 (元/次)		3.00	3.00	3.00	3.00
每天停车周转频次 (次)		5	5	5	5
每年天数 (天)		365	365	365	365
充电桩收入 (不含税)	17,903.87	1,560.85	1,652.66	1,836.29	14,690.32
停车位 (个)		2222	2222	2222	2222
收费标准 (元/小时)		5.00	5.00	5.00	5.00
停车时间/次 (小时)		2	2	2	2
每次收费 (元/次)		10.00	10.00	10.00	10.00
每天停车周转频次 (次)		4	4	4	4
每年天数 (天) (60%)		219	219	219	219

注：表中收入均不含增值税，含税收入为：258,242.84 万元（停车产收入增值税税率 10%，充电桩收入增值税税率 6%）。

3、项目成本及税金预测

本项目属经营性项目，经营过程中无需要原辅料，主要成本如下：

(1) 燃料动力费。项目年耗电约 382 万度，燃料动力费 191 万元。

(2) 工资及福利费。经有关专业测算和本项目的实际情况，本项目定员为 186 人，其中管理、技术人员 6 人，一般员工 180 人。按企业提供的条件，管理人员平均工资 6000 元/月，一般员工平均工资 3000 元/人。福利费按工资的 14% 计算。

(3) 修理费。按照固定资产折旧的 15% 估算，项目建成后形成房屋建（筑）物残值率按 0% 计，折旧年限取 20 年；形成机器设备残值率按 5% 计，折旧年限取 15 年。

(4) 其他费用。包括其他管理费用、其他营业费用，其中其他管理费用按工资及福利的 100% 计提；其他营业费用按销售收入 2% 计提。

(5) 相关税费

税种	具体税率情况
增值税	停车场应税收入按[10]%的税率计算销项税，充电桩应税收入按[6]%的税率计算销项税，其他收入按[16]%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的[7]%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的[3]%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的[2]%计缴。
所得税	按应纳税所得额的[25]%计缴。

项目经营成本估算表如下表：

项目	合计	经营期（万元）			
		2020 年	2021 年	2022 年	2022 年-2029 年
生产负荷		85%	90%	100%	100%
燃料动力费	1,862.25	162.35	171.90	191.00	1,528.00
工资及福利费	7,879.68	787.97	787.97	787.97	6,303.74
修理费	13,681.90	1,368.19	1,368.19	1,368.19	10,945.52
其他费用	12,588.03	1,198.44	1,222.58	1,270.88	10,167.01
其他管理费	7,879.68	787.97	787.97	787.97	6,303.74
其他营业费	4,708.35	410.47	434.62	482.91	3,863.26
经营成本	36,011.86	3,516.95	3,550.64	3,618.03	28,944.27

注：表中燃料动力费、修理费、其他费用均不含增值税。含税经营成本总额为：40,513.01 万元。

测算应缴纳税金如下表：

项 目	合计 (万元)	经营期（万元）			
		2020 年	2021 年	2022 年	2022-2029 年
税金及附加	2,198.93	186.39	199.79	226.59	1,812.75
城市维护建设税	1,282.71	108.73	116.55	132.18	1,057.43
教育费附加	549.73	46.60	49.95	56.65	453.18
地方教育附加费	366.49	31.07	33.30	37.77	302.12
增值税	18,324.42	1,553.28	1,664.95	1,888.27	15,106.19
增值税销项税额	22,825.57	1,989.92	2,106.98	2,341.08	18,728.67
增值税进项税额	4,501.15	436.64	442.03	452.81	3,622.48
所得税	9,997.48		513.53	1,093.62	9,483.95
应缴纳税金合计	30,520.83	1,739.67	2,378.27	3,208.48	26,402.89

4、项目收益的预测

停车收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2022-2029 年
一、项目收入	258,242.84	22,513.48	23,837.80	26,486.43	211,891.47
二、经营成本	40,513.01	3,953.59	3,992.67	4,070.84	32,566.75
三、相关税费	30,520.83	1,739.67	2,378.27	3,208.48	26,402.89
四、项目收益	187,209.00	16,820.22	17,466.86	19,207.11	152,921.83

5、现金流覆盖还本付息的测算

在相关停车场建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，发行人本项目下项目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 187,209.00 万元，对债券本息的覆盖率为 1.14 倍。预计停车场建设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。

四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来十年的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，停车场收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，

下面仅对停车场收入向下波动进行敏感性分析：

（1）当停车场收入比预测下降 10%时：

可用于资金平衡的项目收入 232,418.56 万元，项目收益为 170,085.64 万元，对债券本息的覆盖率下降为 1.04 倍；

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。