

隆昌市城区停车场建设项目收益与融资自求平衡专项债

专项评价报告

中天银川咨字[2020]第 041 号

中天银会计师事务所有限责任公司四川分所



中天银会计师事务所有限责任公司四川分所

中天银川咨字[2020]第 041 号

隆昌市城区停车场建设项目收益与融资自求平衡专项债

专项评价报告

隆昌市银发房地产经营开发公司：

我们接受隆昌市银发房地产经营开发公司（以下简称“发行人”）委托，对隆昌市城区停车场建设项目专项债券的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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。

由于实际情况通常不会完全按预期事项发生，并且变动可能重大，导致实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

编制财务评价报告目的是为了评价项目的收益与融资自求平衡情况。由于在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和管理层行动的推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。因此，我们提醒信息使用者注意，该评价报告不得用于评价项目的收益与融资自求平衡情况目的以外的其他目的。

经专项审核，我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的隆昌市城区停车场建设项目预期收益对应的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目投资总额 72166.30 万元。其中资本金 62166.30 万元，占总投资的 86.14%，资本金中发行地方政府专项债券 35000.00 万元充当项目资本金，剩余 27166.30 万元由财政

性资金予以落实；拟市场化融资 10000.00 万元，占总投资的 13.86%。

1、拟发行专项债 35000.00 万元，其中：2021 年发行 10000.00 万元，2022 年发行 10000.00 万元，2023 年发行 10000.00 万元，2024 年发行 5000.00 万元，期限为 15 年，假设融资利率 4.0%，每半年支付利息，到期偿还本金，应还本付息总额 56000.00 万元，情况如下表：

专项债还本付息测算表

金额单位：万元

年度	期初本金	本期借入本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息
2021 年		10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
2022 年	10,000.00	10,000.00		20,000.00	4.00%	800.00
2023 年	20,000.00	10,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00
2024 年	30,000.00	5,000.00		35,000.00	4.00%	1,400.00
2025 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00
2026 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00
2027 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00
2028 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00
2029 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00
2030 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00
2031 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00
2032 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00
2033 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00
2034 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00
2035 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00
2036 年	35,000.00		10,000.00	25,000.00	4.00%	1,000.00
2037 年	25,000.00		10,000.00	15,000.00	4.00%	600.00
2038 年	15,000.00		10,000.00	5,000.00	4.00%	200.00
2039 年	5,000.00		5,000.00	-	4.00%	-
合计		35,000.00	35,000.00			21,000.00

2、拟市场化融资 10000.00 万元，2021 年融资 10000.00 万元，融资利率 6.0%，项目建设完成后按等额本金方式还本付息，应还本付息总额 17200.00 万元，如下表：

市场化融资还本付息测算表

金额单位：万元

年度	期初本金	本期借入本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息
2021 年		10,000.00		10,000.00	6.00%	600.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	6.00%	600.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	6.00%	600.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	6.00%	600.00
2025 年	10,000.00		666.67	9,333.33	6.00%	600.00
2026 年	9,333.33		666.67	8,666.66	6.00%	560.00

2027 年	8,666.66		666.67	7,999.99	6.00%	520.00
2028 年	7,999.99		666.67	7,333.32	6.00%	480.00
2029 年	7,333.32		666.67	6,666.65	6.00%	440.00
2030 年	6,666.65		666.67	5,999.98	6.00%	400.00
2031 年	5,999.98		666.67	5,333.31	6.00%	360.00
2032 年	5,333.31		666.67	4,666.64	6.00%	320.00
2033 年	4,666.64		666.67	3,999.97	6.00%	280.00
2034 年	3,999.97		666.67	3,333.30	6.00%	240.00
2035 年	3,333.30		666.67	2,666.63	6.00%	200.00
2036 年	2,666.63		666.67	1,999.96	6.00%	160.00
2037 年	1,999.96		666.67	1,333.29	6.00%	120.00
2038 年	1,333.29		666.67	666.62	6.00%	80.00
2039 年	666.62		666.62	-0.00	6.00%	40.00
合计		10,000.00	10,000.00			7,200.00

3、项目总融资还本付息总额 73200.00 万元，如下表：

项目总还本付息测算表

金额单位：万元

年度	期初本金	总借入本金	总偿还本金	期末本金	应付利息
2021 年		20,000.00	-	20,000.00	1,000.00
2022 年	20,000.00	10,000.00	-	30,000.00	1,400.00
2023 年	30,000.00	10,000.00	-	40,000.00	1,800.00
2024 年	40,000.00	5,000.00	-	45,000.00	2,000.00
2025 年	45,000.00	-	666.67	44,333.33	2,000.00
2026 年	44,333.33	-	666.67	43,666.66	1,960.00
2027 年	43,666.66	-	666.67	42,999.99	1,920.00
2028 年	42,999.99	-	666.67	42,333.32	1,880.00
2029 年	42,333.32	-	666.67	41,666.65	1,840.00
2030 年	41,666.65	-	666.67	40,999.98	1,800.00
2031 年	40,999.98	-	666.67	40,333.31	1,760.00
2032 年	40,333.31	-	666.67	39,666.64	1,720.00
2033 年	39,666.64	-	666.67	38,999.97	1,680.00
2034 年	38,999.97	-	666.67	38,333.30	1,640.00
2035 年	38,333.30	-	666.67	37,666.63	1,600.00
2036 年	37,666.63	-	10,666.67	26,999.96	1,160.00
2037 年	26,999.96	-	10,666.67	16,333.29	720.00
2038 年	16,333.29	-	10,666.67	5,666.62	280.00
2039 年	5,666.62	-	5,666.62	0.00	40.00
合计		45,000.00	45,000.00		28,200.00

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) 相关法律法规无重大变化；
- (4) 发行人制定的运营计划、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发行人造成的重大不利影响。

2、项目运营期产生的净现金流入

本项目建设规模为：新建 13 个城区停车场及其附属设施，停车位约 4750 个，占地面积约 90735.8 平方米。

本项目建成后的运营计划如下：

项目	经营期														
	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	2038 年	2038 年
停车位出租数量 (个)	4750	4750	4750	4750	4750	4750	4750	4750	4750	4750	4750	4750	4750	4750	4750
停车率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

以上数据来源于《隆昌市城区停车场建设项目可行性研究报告》及相关资料，该可行性研究报告已通过隆昌市发展和改革局的审批，批复文件为《隆发改基础[2020]11 号》。

本项目收入为地下停车场出租收入，地下停车场数量 4750 个。根据该项目可行性研究报告，结合项目所在地市场价格及未来价格增长，假定项目从 2025 年开始出租，停车率第一年 70%、第二年 80%、以后每年均为 90%，经营期第一年出租日间均价为 3 元/泊位/小时，夜间 2 元/泊位/4 小时，4 小时以后每 2 小时加收 1 元，每泊位夜间总收费不超过 8 元。之后每三年递增 3%。经测算可用于资金平衡的相关收益为 93088.76 万元（详见项目收益测算表）。

三、项目收益覆盖融资本息情况

本次融资项目收益为对外停车收入产生的净现金流入。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：

- 1、专项债融资 35000.00 万元，占总融资计划的 77.78%，本项目专项收益的 77.78% 用于覆盖专项债本息，本息覆盖倍数为 1.29 倍。详见下表：

项目本息覆盖测算表

金额单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益		
	期末应还本金	利息	本息合计	政府性基金收入收益	专项收益	合计
2021 年	-	400.00	400.00		-	-
2022 年	-	800.00	800.00		-	-
2023 年	-	1,200.00	1,200.00		-	-
2024 年	-	1,400.00	1,400.00		-	-
2025 年	-	1,400.00	1,400.00		3,559.81	3,559.81
2026 年	-	1,400.00	1,400.00		4,088.07	4,088.07
2027 年	-	1,400.00	1,400.00		4,760.22	4,760.22
2028 年	-	1,400.00	1,400.00		4,754.66	4,754.66
2029 年	-	1,400.00	1,400.00		4,748.92	4,748.92
2030 年	-	1,400.00	1,400.00		4,888.19	4,888.19
2031 年	-	1,400.00	1,400.00		4,882.10	4,882.10
2032 年	-	1,400.00	1,400.00		4,875.85	4,875.85
2033 年	-	1,400.00	1,400.00		5,027.64	5,027.64
2034 年	-	1,400.00	1,400.00		5,021.01	5,021.01
2035 年	-	1,400.00	1,400.00		5,014.16	5,014.16
2036 年	10,000.00	1,000.00	11,000.00		5,166.43	5,166.43
2037 年	10,000.00	600.00	10,600.00		5,159.18	5,159.18
2038 年	10,000.00	200.00	10,200.00		5,151.70	5,151.70
2039 年	5,000.00	-	5,000.00		5,304.43	5,304.43
合计	35,000.00	21,000.00	56,000.00	-	72,402.37	72,402.37
本息覆盖倍数						1.29

2、市场化融资 10000.00 万元，占总融资计划的 22.22%，本项目专项收益的 22.22% 用于覆盖专项债本息，本息覆盖倍数为 1.20 倍。详见下表

项目本息覆盖测算表

金额单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益		
	期末应还本金	利息	本息合计	政府性基金收入收益	专项收益	合计
2021 年	-	600.00	600.00		-	-
2022 年	-	600.00	600.00		-	-
2023 年	-	600.00	600.00		-	-
2024 年	-	600.00	600.00		-	-
2025 年	666.67	600.00	1,266.67		1,017.09	1,017.09
2026 年	666.67	560.00	1,226.67		1,168.02	1,168.02
2027 年	666.67	520.00	1,186.67		1,360.06	1,360.06
2028 年	666.67	480.00	1,146.67		1,358.47	1,358.47
2029 年	666.67	440.00	1,106.67		1,356.84	1,356.84
2030 年	666.67	400.00	1,066.67		1,396.62	1,396.62

2031 年	666.67	360.00	1,026.67		1,394.89	1,394.89
2032 年	666.67	320.00	986.67		1,393.10	1,393.10
2033 年	666.67	280.00	946.67		1,436.47	1,436.47
2034 年	666.67	240.00	906.67		1,434.57	1,434.57
2035 年	666.67	200.00	866.67		1,432.62	1,432.62
2036 年	666.67	160.00	826.67		1,476.12	1,476.12
2037 年	666.67	120.00	786.67		1,474.05	1,474.05
2038 年	666.67	80.00	746.67		1,471.92	1,471.92
2039 年	666.62	40.00	706.62		1,515.55	1,515.55
合计	10,000.00	7,200.00	17,200.00	-	20,686.39	20,686.39
本息覆盖倍数						1.20

3、本项目总融资 45000.00 万元，本项目专项收益总本息覆盖倍数为 1.27 倍。详见下表：

项目本息覆盖测算表

金额单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益		
	期末应还本金	利息	本息合计	政府性基金收入收益	专项收益	合计
2021 年	-	1,000.00	1,000.00			-
2022 年	-	1,400.00	1,400.00			-
2023 年	-	1,800.00	1,800.00			-
2024 年	-	2,000.00	2,000.00			-
2025 年	666.67	2,000.00	2,666.67		4,576.90	4,576.90
2026 年	666.67	1,960.00	2,626.67		5,256.09	5,256.09
2027 年	666.67	1,920.00	2,586.67		6,120.28	6,120.28
2028 年	666.67	1,880.00	2,546.67		6,113.13	6,113.13
2029 年	666.67	1,840.00	2,506.67		6,105.76	6,105.76
2030 年	666.67	1,800.00	2,466.67		6,284.81	6,284.81
2031 年	666.67	1,760.00	2,426.67		6,276.99	6,276.99
2032 年	666.67	1,720.00	2,386.67		6,268.95	6,268.95
2033 年	666.67	1,680.00	2,346.67		6,464.11	6,464.11
2034 年	666.67	1,640.00	2,306.67		6,455.58	6,455.58
2035 年	666.67	1,600.00	2,266.67		6,446.78	6,446.78
2036 年	10,666.67	1,160.00	11,826.67		6,642.55	6,642.55
2037 年	10,666.67	720.00	11,386.67		6,633.23	6,633.23
2038 年	10,666.67	280.00	10,946.67		6,623.62	6,623.62
2039 年	5,666.62	40.00	5,706.62		6,819.98	6,819.98
合计	45,000.00	28,200.00	73,200.00	-	93,088.76	93,088.76
本息覆盖倍数						1.27

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，认为隆昌市城区停车场建设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，为隆昌市城区停车场建设项目提供足够的资金支持，保证隆昌市城区停车场建设项目顺利施工。符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足隆昌市城区停车场建设项目专项债券还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入预测说明

中天银会计师事务所四川分所



注册会计师：



注册会计师：



2020 年 11 月 17 日

附件：

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

本期债券预测以隆昌市城区停车场建设项目预期地下停车场出租收入为基础，结合项目的建设期、参考隆昌市城区市场行情、根据当前隆昌市城区商圈、参照周边类似项目租赁情况，考虑到本项目选址交通方便、配套完善等方面，对预测期间经济环境等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）相关法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的运营计划、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）项目建设单位基本情况

单位名称：隆昌市银发房地产经营开发公司

单位住所：隆昌金鹅镇康复东路 62 号（东区建委办公楼）

单位性质：全民所有制

法定代表人：范琳

注册资本：捌仟万元整

经营年限：2003 年 12 月 14 日至长期

经营范围：三级资质房地产开发企业可承担 15 万平方米以下的住宅小区，以及其投资能力相当的工业、商业、公共建筑、基础设施项目的开发建设，并可在全省范围承担房地产开发经营业务**。劳务派遣。（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）

统一社会信用代码：91511028206918968Y

（二）项目概况

1、项目范围及规模

隆昌市城区停车场建设项目建设规模为：新建 13 个城区停车场及其附属设施，停车位约 4750 个，占地面积约 90735.8 平方米。

2、建设工期 48 个月。

3、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目投资总额 72166.30 万元，其中建设投资 65931.30 万元，建设期利息 6200.00 万元，发行费用 35.00 万元。其中资本金 27166.30 万元，专项债融资 35000.00 万元，市场化融资 10000.00 万元。具体如下：

项目投资估算表

金额单位：万元

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	总计
一	总投资	24,085.95	21,189.39	14,996.26	11,894.70	72,166.30
1	建设投资（静态）	23,075.95	19,779.39	13,186.26	9,889.70	65,931.30
1.1	工程建设投资	19,468.56	16,687.34	11,124.89	8,343.68	55,624.47
1.2	工程建设其他费用	1,840.30	1,577.40	1,051.60	788.69	5,257.99
1.3	预备费	1,767.09	1,514.65	1,009.77	757.33	5,048.84
2	建设期利息	1,000.00	1,400.00	1,800.00	2,000.00	6,200.00
2.1	专项债利息	400.00	800.00	1,200.00	1,400.00	3,800.00
2.2	市场融资利息	600.00	600.00	600.00	600.00	2,400.00
3	发行费用	10.00	10.00	10.00	5.00	35.00

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政投入、项目专项债券和市场化融资。项目拟发行专项债券融资 35000.00 万元，拟市场化融资 10000.00 万元。

(三) 项目收益及现金流入预测说明

1、项目建设背景

隆昌县位于四川省东南部，地处成渝经济带的腹心，成渝铁路和高速公路的中点，隶属内江。隆昌县城是川渝重要门户和川南主要交通枢纽之一；是以轻工商贸为支撑、青石文化为特色的工贸旅游城市。

隆昌县城正处于社会经济快速发展、城市规模迅速扩大、由小型城市向中型城市转型的时期的，城区需要一个适应现代中型城市的城市道路系统，以满足总量不断增长、性质逐渐分化的现代城市交通需求。隆昌县城重心逐步向新城区转移，新城核心区路网格局将对隆昌县未来发展有着重大影响。

在此背景下，2013 年隆昌县住房和城乡建设局委托我司编制《隆昌县新城核心区道路网专项规划》，对既有规划进行整合、调整和优化，全面提升城市综合竞争力，持续巩固隆昌县作为川渝重要门户的地位。

2、项目建设的必要性

（1）项目建设是隆昌新城核心区发展的需要

构筑隆昌新城“对外交通系统发达、内外衔接系统紧密、城市道路系统完善、公共交通系统便捷、城市停车系统灵活、交通管理系统现代”的可持续、协调、一体化发展的城市道路系统，实现“畅通隆昌、和谐隆昌、活力隆昌”，促进隆昌县经济社会快速、全面发展。

可持续——以科学发展观与环境、能源、资源约束下的可持续发展为前提，兼顾效率和公平，构建“优质、高效、低耗”的交通系统，促成可持续发展的“和谐隆昌”。协调——以交通与土地开发相结合、交通与社会经济相适应、交通与城市环境相协调发展为基础，建成“优美、舒适、宜人”的交通空间，促成协调发展的“活力隆昌”。一体化——以设施平衡、运行协调和管理统一的一体化发展为目的，提供“安全、畅达、便捷”的交通服务，促成一体化发展的“畅通隆昌”。

（2）项目建设是解决城市停车难问题的需要

近年来，随着城市经济的快速增长，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛，随着车辆的不断增加，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。尤其在中心商业商务区，由于很多公用建筑配建泊位严重不足，停车位更是一位难求。停车难，已经成为我市交通发展、汽车消费的瓶颈之一。通过本项目的实施，可以有效的解决城市停车难这一问题。

（3）项目建设是符合隆昌新城核心区规划建设需要

隆昌新城的发展秉持着“先规划、后开发”的理念，加速推进各项基础、公建配套设施建设，致力于把隆昌新城核心区打造为自贡市最重要的交通枢纽中心。根据《隆昌县新城核心区道路网专项规划说明书》的内容，对于本项目早有规划，启动本项目是为了适应隆昌新城核心区又快又好发展的迫切需求。

（4）项目建设是提高区域服务质量的需要

本项目的建设将有助于改善隆昌新城核心区地区交通和停车的环境，缓解区域内的停车位不足的问题，尤其是中心商业商务区一位难求的现象，从而大大提高了隆昌新城核心区的环境档次，改善了新城的停车和交通的状况，缓解隆昌新城核心区停车位不足的问题，

大大提升隆昌新城核心区区域的服务水平和服务质量,对于提升隆昌新城核心区的知名度和美誉度以及提高隆昌新城核心区的区域竞争力和影响力影响深远。

(5) 解决城市发展与土地紧缺矛盾的有效途径

现代社会城市已经变得十分拥挤,土地不断被占用,空气污染在加剧,生态环境遭到破坏,以及战争与自然灾害等,这一切都构成了对人类自身生存的威胁。城市地面空间及上空被高层建筑和高架路挤占,给自然环境带来很大的威胁,开发地下空间将是城市可持续发展,解决城市土地紧缺的有效途径。耕地资源是一个国家最重要的战略资源之一,土地资源的可持续利用是我国实施可持续发展战略的基础。我国土地最多能供应 17 亿人口的粮食是以人均耕地基本维持目前水平为前提的,正规耕地资源极其有限并将继续减少的严峻现实,成为目前中国政府和人民关注的最重大和最迫切的问题之一。

城市地下空间资源的开发利用,可保护现在耕地不被破坏,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的提高,地下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,城市地下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。而城市地下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。

综上所述,本项目的建设是隆昌新城核心区发展的需要,是解决城市停车难问题的需要,是符合隆昌新城核心区规划建设需要,是提高区域服务质量的,是解决城市发展与土地紧缺矛盾的有效途径,项目的建设是很有必要的。

3、项目收益及现金流入预测

(1) 项目收入预测

本项目收入为地下停车场出租收入,地下停车场数量 4750 个。根据该项目可行性研究报告,结合项目所在地市场价格及未来价格增长,假定项目从 2025 年开始出租,停车率第一年 70%、第二年 80%、以后每年均为 90%,经营期第一年出租日间均价为 3 元/泊位/小时,夜间 2 元/泊位/4 小时,4 小时以后每 2 小时加收 1 元,每泊位夜间总收费不超过 8 元。之后每三年递增 3%。经测算,经营期收入共计 108173.55 万元。

基于以上假设及分析,测算得到本项目收入预测表如下:

项目收入测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期														
			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	2038 年	2039 年
	项目营业收入	108,173.55	5,339.95	6,102.80	7,071.62	7,071.62	7,071.62	7,279.15	7,279.15	7,279.15	7,505.41	7,505.41	7,505.41	7,733.22	7,733.22	7,733.22	7,962.60
1	停车位日间收入	88,510.72	4,369.05	4,993.20	5,785.87	5,785.87	5,785.87	5,954.39	5,954.39	5,954.39	6,141.64	6,141.64	6,141.64	6,328.88	6,328.88	6,328.88	6,516.13
1.1	停车位数量（个）		4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00
1.2	停车收费单价 （元/小时）		3.00	3.00	3.09	3.09	3.09	3.18	3.18	3.18	3.28	3.28	3.28	3.38	3.38	3.38	3.48
1.3	停车率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.4	价格上涨幅度			0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%
2	停车位夜间收入	19,662.83	970.90	1,109.60	1,285.75	1,285.75	1,285.75	1,324.76	1,324.76	1,324.76	1,363.77	1,363.77	1,363.77	1,404.34	1,404.34	1,404.34	1,446.47
2.1	停车位数量（个）		4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00
2.2	停车位收费单价 （元/晚）		8.00	8.00	8.24	8.24	8.24	8.49	8.49	8.49	8.74	8.74	8.74	9.00	9.00	9.00	9.27
2.3	停车率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.4	价格上涨幅度		0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%

（2）项目成本预测

项目预测总成本费用主要包括经营成本、财务费用、折旧及摊销费用等。

1) 项目经营成本

项目建成后，项目运营成本主要包括工资及福利费用、水电费、办公、印刷、职工职业技能培训等其他费用等。根据本项目可行性研究报告及结合项目周边市场情况，具体分析如下：

①工资及福利费用

预计人员为 52 人，人员平均工资及福利 3,000.00 元/月，每年递增 3%测算。经测算，经营期工资及福利共计 3481.73 万元。

②水电费、办公、印刷、职工职业技能培训等其他支出费用

按工资及福利费用的 20%测算。经测算，经营期水电费、办公、印刷、职工职业技能培训等其他支出费用共计 696.35 万元。

③其他费用

其他费用按项目收入的 1%测算，经测算，经营期其他费用共计 1081.73 万元。

2) 财务费用

本项目融资本金 45000.00 万元，本项目应付融资利息共 28200.00 万元，其中计入建设期的融资利息 6200.00 万元，计入经营期财务费用的融资利息 22000.00 万元（其中专项债利息 17200.00 万元、市场融资利息 4800.00 万元）。

3) 折旧及摊销费用

本项目总投资建安工程总投资 72166.30 万元，固定资产按平均年限法计提折旧，其中房屋建筑折旧年限 40 年、机器设备折旧年限 10 年，无残值测算。经测算，经营期内固定资产折旧费为 27299.57 万元。

综上所述，测算经营期项目总成本费用 54559.38 万元。其中经营成本 5259.81 万元、财务费用 22000.00 万元、折旧及摊销 27299.57 万元。详见下表：

项目成本计算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期														
			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	2038 年	2039 年
1	工资和福利费	3,481.73	187.20	192.82	198.60	204.56	210.70	217.02	223.53	230.23	237.14	244.25	251.58	259.13	266.90	274.91	283.16
1.1	人数		52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00
1.2	人均工资福利费（元/月）		3,000.00	3,090.00	3,182.70	3,278.18	3,376.53	3,477.82	3,582.16	3,689.62	3,800.31	3,914.32	4,031.75	4,152.70	4,277.28	4,405.60	4,537.77
1.3	增长率			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
2	水电费、办公、印刷、职工职业技能培训等其他支出	696.35	37.44	38.56	39.72	40.91	42.14	43.40	44.71	46.05	47.43	48.85	50.32	51.83	53.38	54.98	56.63
3	其他费用	1,081.73	53.40	61.03	70.72	70.72	70.72	72.79	72.79	72.79	75.05	75.05	75.05	77.33	77.33	77.33	79.63
	经营成本小计（1+2+3+4）	5,259.81	278.04	292.41	309.04	316.19	323.56	333.21	341.03	349.07	359.62	368.15	376.95	388.29	397.61	407.22	419.42
4	折旧费	27,299.57	1,832.62	1,832.62	1,832.62	1,832.62	1,832.62	1,832.62	1,832.62	1,832.62	1,832.62	1,832.62	1,794.67	1,794.67	1,794.67	1,794.67	1,794.67
4.1	建安工程折旧额	26,920.05	1,794.67	1,794.67	1,794.67	1,794.67	1,794.67	1,794.67	1,794.67	1,794.67	1,794.67	1,794.67	1,794.67	1,794.67	1,794.67	1,794.67	1,794.67
4.1.1	建安工程原值（万元）	71,786.78	71,786.78	71,786.78	71,786.78	71,786.78	71,786.78	71,786.78	71,786.78	71,786.78	71,786.78	71,786.78	71,786.78	71,786.78	71,786.78	71,786.78	71,786.78
4.1.2	折旧年限	40 年	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
4.2	设备折旧额	379.52	37.95	37.95	37.95	37.95	37.95	37.95	37.95	37.95	37.95	37.95	-	-	-	-	-
4.2.1	设备原值（万元）	379.52	379.52	379.52	379.52	379.52	379.52	379.52	379.52	379.52	379.52	379.52					
4.2.2	折旧年限	10 年	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
5	利息费用	22,000.00	2,000.00	1,960.00	1,920.00	1,880.00	1,840.00	1,800.00	1,760.00	1,720.00	1,680.00	1,640.00	1,600.00	1,160.00	720.00	280.00	40.00
5.1	专项债券利息	17,200.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,000.00	600.00	200.00	-
5.2	市场融资利息	4,800.00	600.00	560.00	520.00	480.00	440.00	400.00	360.00	320.00	280.00	240.00	200.00	160.00	120.00	80.00	40.00
	总成本费用合计	54,559.38	4,110.66	4,085.03	4,061.66	4,028.81	3,996.18	3,965.83	3,933.65	3,901.69	3,872.24	3,840.77	3,771.62	3,342.96	2,912.28	2,481.89	2,254.09

（3）相关税费

本项目租赁收入需缴纳的税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加及所得税。增值税率为 9%；城市建设维护税为增值税款的 5%；教育费附加为增值税款的 3%；地方教育费附加为增值税款的 2%；所得税税率为 25%。

经测算，项目计算期内发生增值税 8931.75 万元、税金及附加 893.23 万元、所得税 10947.30 万元。详见下表：

项目税金计算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期														
			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	2038 年	2039 年
1	税金及附加	893.23	44.10	50.40	58.40	58.40	58.40	60.10	60.10	60.10	61.97	61.97	61.97	63.86	63.86	63.86	65.74
1.1	城市维护建设税	446.63	22.05	25.20	29.20	29.20	29.20	30.05	30.05	30.05	30.99	30.99	30.99	31.93	31.93	31.93	32.87
1.2	教育费附加	267.97	13.23	15.12	17.52	17.52	17.52	18.03	18.03	18.03	18.59	18.59	18.59	19.16	19.16	19.16	19.72
1.3	地方教育附加费	178.63	8.82	10.08	11.68	11.68	11.68	12.02	12.02	12.02	12.39	12.39	12.39	12.77	12.77	12.77	13.15
1.4	房产税	-															
2	增值税	8,931.75	440.91	503.90	583.90	583.90	583.90	601.03	601.03	601.03	619.71	619.71	619.71	638.52	638.52	638.52	657.46
2.1	增值税销项税额	8,931.75	440.91	503.90	583.90	583.90	583.90	601.03	601.03	601.03	619.71	619.71	619.71	638.52	638.52	638.52	657.46
2.2	增值税进项税额																
3	所得税	10,947.30	186.07	365.87	591.91	600.13	608.28	663.05	671.09	679.08	737.87	745.74	763.03	921.97	1,029.64	1,137.24	1,246.33
	合计	20,772.28	671.08	920.17	1,234.21	1,242.43	1,250.58	1,324.18	1,332.22	1,340.21	1,419.55	1,427.42	1,444.71	1,624.35	1,732.02	1,839.62	1,969.53

(4) 项目平衡收益预测情况

根据上述预测，可用于项目资金平衡收益为 93088.76 万元，如下表：

项目收益测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	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	2038 年	2039 年
1	总收入	108,173.55	5,339.95	6,102.80	7,071.62	7,071.62	7,071.62	7,279.15	7,279.15	7,279.15	7,505.41	7,505.41	7,505.41	7,733.22	7,733.22	7,733.22	7,962.60
1.1	停车场出租收入	-															
2	增值税	108,173.55	5,339.95	6,102.80	7,071.62	7,071.62	7,071.62	7,279.15	7,279.15	7,279.15	7,505.41	7,505.41	7,505.41	7,733.22	7,733.22	7,733.22	7,962.60
3	税金及附加	8,931.75	440.91	503.90	583.90	583.90	583.90	601.03	601.03	601.03	619.71	619.71	619.71	638.52	638.52	638.52	657.46
4	总成本费用	893.23	44.10	50.40	58.40	58.40	58.40	60.10	60.10	60.10	61.97	61.97	61.97	63.86	63.86	63.86	65.74
5	利润总额	54,559.38	4,110.66	4,085.03	4,061.66	4,028.81	3,996.18	3,965.83	3,933.65	3,901.69	3,872.24	3,840.77	3,771.62	3,342.96	2,912.28	2,481.89	2,254.09
6	应纳税所得额	43,789.19	744.28	1,463.47	2,367.66	2,400.51	2,433.14	2,652.19	2,684.37	2,716.33	2,951.49	2,982.96	3,052.11	3,687.88	4,118.56	4,548.95	4,985.31
7	所得税	10,947.30	186.07	365.87	591.91	600.13	608.28	663.05	671.09	679.08	737.87	745.74	763.03	921.97	1,029.64	1,137.24	1,246.33
8	税后净利润	32,841.89	558.21	1,097.60	1,775.75	1,800.38	1,824.86	1,989.14	2,013.28	2,037.25	2,213.62	2,237.22	2,289.08	2,765.91	3,088.92	3,411.71	3,738.98
9	利息费用	22,000.00	2,000.00	1,960.00	1,920.00	1,880.00	1,840.00	1,800.00	1,760.00	1,720.00	1,680.00	1,640.00	1,600.00	1,160.00	720.00	280.00	40.00
10	息税前利润	65,789.19	2,744.28	3,423.47	4,287.66	4,280.51	4,273.14	4,452.19	4,444.37	4,436.33	4,631.49	4,622.96	4,652.11	4,847.88	4,838.56	4,828.95	5,025.31
11	折旧摊销	27,299.57	1,832.62	1,832.62	1,832.62	1,832.62	1,832.62	1,832.62	1,832.62	1,832.62	1,832.62	1,832.62	1,794.67	1,794.67	1,794.67	1,794.67	1,794.67
12	项目收益(息税折旧摊销前利润)	93,088.76	4,576.90	5,256.09	6,120.28	6,113.13	6,105.76	6,284.81	6,276.99	6,268.95	6,464.11	6,455.58	6,446.78	6,642.55	6,633.23	6,623.62	6,819.98

(四) 还本付息测算

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的隆昌市城区停车场建设项目，地下停车场出租收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(五) 资金测算平衡情况

根据前述各项测算，项目融资及偿还期内每年期末累计现金均大于 0，周期内最后一年期末累计现金为 15141.46 万元。对本项目各年度的现金流情况预测如下：

项目资金平衡表

金额单位：万元

序号	项目	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	2038 年	2039 年	合计
一	资金来源	24,085.95	21,189.39	14,996.26	11,894.70	5,339.95	6,102.80	7,071.62	7,071.62	7,071.62	7,279.15	7,279.15	7,279.15	7,505.41	7,505.41	7,505.41	7,733.22	7,733.22	7,733.22	7,962.60	180,339.85
1	自有资金	4,085.95	11,189.39	4,996.26	6,894.70																27,166.30
2	营业收入					5,339.95	6,102.80	7,071.62	7,071.62	7,071.62	7,279.15	7,279.15	7,279.15	7,505.41	7,505.41	7,505.41	7,733.22	7,733.22	7,733.22	7,962.60	108,173.55
3	财政补贴																				-
4	融资流入	20,000.00	10,000.00	10,000.00	5,000.00																45,000.00
4.1	专项债流入	10,000.00	10,000.00	10,000.00	5,000.00																35,000.00
4.2	市场化融资流入	10,000.00																			10,000.00
5	其他流入																				-
二	资金运用	24,085.95	21,189.39	14,996.26	11,894.70	3,615.79	3,839.25	4,129.92	4,105.29	4,080.81	4,124.06	4,099.92	4,075.95	4,125.84	4,102.24	4,088.33	13,839.31	13,516.30	13,193.51	8,095.57	165,198.39
1	项目投资	24,085.95	21,189.39	14,996.26	11,894.70																72,166.30
1.1	建设投资	23,075.95	19,779.39	13,186.26	9,889.70																65,931.30
1.2	建设期利息	1,000.00	1,400.00	1,800.00	2,000.00																6,200.00
1.2.1	专项债利息	400.00	800.00	1,200.00	1,400.00																3,800.00
1.2.2	市场化融资利息	600.00	600.00	600.00	600.00																2,400.00
1.3	发行费用	10.00	10.00	10.00	5.00																35.00
2	销售税费					485.01	554.30	642.30	642.30	642.30	661.13	661.13	661.13	681.68	681.68	681.68	702.38	702.38	702.38	723.20	9,824.98
4	经营成本					278.04	292.41	309.04	316.19	323.56	333.21	341.03	349.07	359.62	368.15	376.95	388.29	397.61	407.22	419.42	5,259.81
5	所得税					186.07	365.87	591.91	600.13	608.28	663.05	671.09	679.08	737.87	745.74	763.03	921.97	1,029.64	1,137.24	1,246.33	10,947.30
6	偿还本金	-	-	-	-	666.67	666.67	666.67	666.67	666.67	666.67	666.67	666.67	666.67	666.67	666.67	10,666.67	10,666.67	10,666.67	5,666.62	45,000.00
6.1	专项债本金																10,000.00	10,000.00	10,000.00	5,000.00	35,000.00

6.2	市场化融资本金					666.67	666.67	666.67	666.67	666.67	666.67	666.67	666.67	666.67	666.67	666.67	666.67	666.67	666.67	666.62	10,000.00
7	支付债券利息	-	-	-	-	2,000.00	1,960.00	1,920.00	1,880.00	1,840.00	1,800.00	1,760.00	1,720.00	1,680.00	1,640.00	1,600.00	1,160.00	720.00	280.00	40.00	22,000.00
7.1	专项债利息					1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,000.00	600.00	200.00	-	17,200.00
7.2	市场化融资利息					600.00	560.00	520.00	480.00	440.00	400.00	360.00	320.00	280.00	240.00	200.00	160.00	120.00	80.00	40.00	4,800.00
三	盈余资金	-	-	-	-	1,724.16	2,263.55	2,941.70	2,966.33	2,990.81	3,155.09	3,179.23	3,203.20	3,379.57	3,403.17	3,417.08	-6,106.09	-5,783.08	-5,460.29	-132.97	15,141.46
四	累计盈余资金	-	-	-	-	1,724.16	3,987.71	6,929.41	9,895.74	12,886.55	16,041.64	19,220.87	22,424.07	25,803.64	29,206.81	32,623.89	26,517.80	20,734.72	15,274.43	15,141.46	

四、使用提示和使用限制

(一)使用提示

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

2、本评价报告出具意见，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价范围。

(二)使用限制

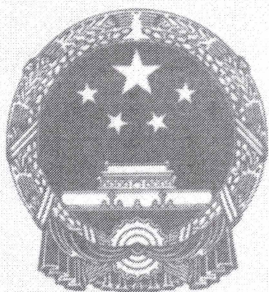
1、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价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价机构及执业注册会计师无关。

中天银会计师事务所有限责任公司四川分所

2020年11月17日



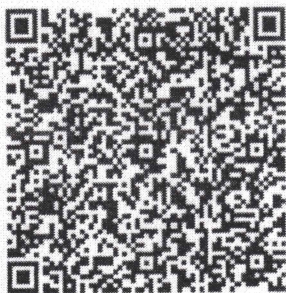


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510000727456009G

名称 中天银会计师事务所有限责任公司四川分所
类型 有限责任公司分公司
营业场所 成都市望平街1118号天祥大厦裙楼4楼418室
负责人 顾薇薇
成立日期 2001年04月10日
营业期限 2001年04月10日至长期
经营范围 审计企业报表, 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、清算事宜的审计业务, 出具有关的报告; 承办会计咨询、会计服务。



请于每年1月1日至6月30日
年报。企业出资、股权变更、行政
许可、行政处罚等信息产生后
应在20个工作日内公示。

登记机关



2016年04月12日

(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)

证书序号: 5001183

说明

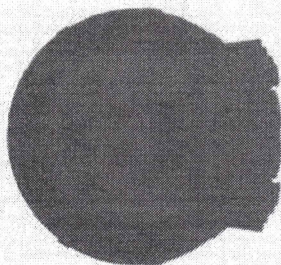
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:

四川省财政厅

二〇〇一年五月二十四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

执业证书



名称: 中天银会计师事务所有限责任公司四川分所

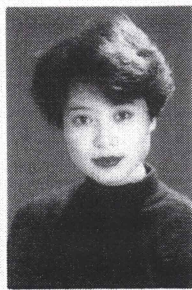
负责人: 顾薇薇

经营场所: 成都市望平街118号天祥大厦群楼4楼418室

分所执业证书编号: 110001985101

批准执业文号: 川财会【2001】1004号

批准执业日期: 2001年04月10日



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.

顾薇薇

女

1963-06-09

中天银会计师事务所有限责
任公司四川分所

510102630609746



姓 名 叶宗茂
Full name 叶宗茂
性 别 男
Sex 男
出 生 日 期 1943-01-05
Date of birth 1943-01-05
工 作 单 位 中天银会计师事务所有限责
Working unit 任公司四川分所
身 份 证 号 码 510102430105087
Identity card No. 510102430105087

