

2025年安康市平利县滨河公园
地下停车场建设项目
专项债券专项财务评价报告

西康胜咨字[2025] 005号

西安康胜会计师事务所有限责任公司



2025年安康市平利县滨河公园地下停车场建设项目 专项债券专项财务评价报告

西康胜咨字[2025] 005 号

我们接受平利县住房和城乡建设局委托，对《2025 年安康市平利县滨河公园地下停车场建设项目专项债券实施方案》进行评估并出具专项财务评价报告。

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》。项目实施单位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。

本总体评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期现金净流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。

总结评价结果如下：

一、项目的基本情况

1. 项目名称

平利县滨河公园地下停车场建设项目，以下简称“本项目”。

2. 主管部门

本项目主管部门是平利县住房和城乡建设局。

3. 实施单位

本项目实施单位是平利县住房和城乡建设局。

4. 项目区位

本项目建设地点位于平利县城关镇西大桥片区。

5. 项目建设期

本项目建设期为 13 个月。

6. 项目建设内容及规模

总建筑面积 20000 平方米，停车位约 550 个，其中配建充电车位约 55 个；安装高位视频系统、智能车位巡检管理球机、地磁+POS 系统、物联网平板地锁等管控设施设备，配套停车位标线。

7. 项目总投资估算

项目总投资为 12453.64 万元。

二、债券应付本息情况

本项目计划申请专项债券 6200.00 万元，2025 年计划发行 20 年期专项债券 3200.00 万元，2026 年计划发行 20 年期专项债券 3000.00 万元，从谨慎性原则考虑，假设债券融资利率 3%。债券存续期内每半年支付一次利息，到期一次性支付当期利息和本金。

表2-1 债券利息支出预测表

单位：万元

年份	债券利息支出 (万元)
2025	0.00
2026	141.00
2027	186.00
2028	186.00
2029	186.00
2030	186.00
2031	186.00
2032	186.00
2033	186.00
2034	186.00
2035	186.00
2036	186.00
2037	186.00
2038	186.00
2039	186.00
2040	186.00
2041	186.00
2042	186.00
2043	186.00
2044	186.00
2045	186.00
2046	45.00
合计	3720.00

三、评估依据和假设

(一) 评估依据

(1)《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)；

(2) 关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知》(财库〔2015〕83号)；

(3) 《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)；

(4)《平利县滨河公园地下停车场建设项目专项债券实施方案》;

(5) 国家及地方其他相关法律、法规。

(二) 财务评估假设

1. 一般假设

(1) 发行人遵照本期债券的报送要求进行本项目申报, 无重大不合规事项。

(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) 国家税收政策无重大不利变化。

(5) 对发行人有影响的法律法规无重大变化。

(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. 特殊假设

(1) 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。

(2) 未来各项收费标准在正常范围内变动, 本项目估算的各项收费相关费用在未来实现时与实际情况基本相符。

(3) 发行人拟定的各项收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

(4) 项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行。

(5) 项目能够如期完工并交付使用。

四、评估过程

我们根据国家、地方相关政策文件，查阅实施方案，实施尽调及访谈、安排专业人员评估、以真实、客观、独立为原则，经认真审核，出具本评估报告。

五、评估结果

1. 项目投资估算

项目投资概算为 12453.64 万元，其中建筑工程费用 10834.50 万元，工程建设其他费用 969.07 万元，预备费 650.07 万元。

2. 项目运营成本

本项目经营成本包括燃料动力费、工资福利费、日常修理费、管理及其他费用。

(1) 燃料动力费

项目建成后，年耗电量 20.5 万 kWh，每度电为 0.55 元，耗水量 0.62 万吨，每吨水 3.8 元。项目存续期内燃料动力费合计 271.39 万元。

(2) 工资福利费

项目运营后工资福利费用支出包括职工工资、提成、福利津贴等。根据现行工资标准和项目预计效益，工资及各类保险费按每人每年 5 万元计算，福利系数 5%，即每 5 年增长幅度为 5%。本项目人员包括管理人员和维护人员，拟人员定额 5 人。项目存续期内工资福利费合计 538.49 万元。

(3) 修理费

维护费主要用于项目建成后的设备维护更换，以及建筑的维护。项目建设期及运营期首年（2025 年至 2026 年）不考虑维护费支出，自 2027 年开始该项支出按照总投资金额的 1‰进行计算，并自运营

期开始，维护费每 5 年增长 5%。预计债券存续期内维护费支出为 261.18 万元。

(4) 其他费用

项目管理及其他费用按运营收入的 1% 计算。项目存续期内其他费用合计 165.04 万元。

(5) 税费

1) 所得税

所得税据 2007 年 3 月 16 日审议通过的《中华人民共和国企业所得税法》，在本次测算中，所得税税率按 25% 计。项目公司年度缴纳所得税按照同期国家相关规定执行。

2) 增值税

根据中华人民共和国税法，本项目经营收入中，停车收入税率按照 9% 计取，充电服务按 13% 计取。项目成本包括工程费用、工程其他费用进项税税率分别按照 9%、6% 计取。

3) 增值税附加税

城市维护建设按纳税人所在地，市区 7%、县城和镇 5%，其他地区 1% 进行缴纳。本项目城市维护建设税适用税率为 5%，教育费附加按 3% 计，地方教育费附加按 2% 计。

综上所述，具体年度成本明细如表 5-1。

表 5-1 项目预期支出表

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	动力费用	271.39	5.59	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63
2	工资福利费	538.49	10.25	25.00	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25
3	日常修理费	261.18	0.00	12.45	12.45	12.45	12.45	12.45	13.08	13.08	13.08	13.08
4	管理费用及其他	165.04	2.16	5.73	6.20	6.47	6.74	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94
5	合计	1236.09	18.00	56.82	57.29	57.56	57.83	60.27	60.89	60.89	60.89	60.89

续上表:

序号	项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	动力费用	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	6.82
2	工资福利费	27.56	27.56	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	28.94	28.94	14.47
3	日常修理费	13.08	13.73	13.73	13.73	13.73	13.73	14.42	14.42	14.42	14.42	7.21
4	管理费用及其他	8.86	8.86	8.86	8.86	8.86	9.78	9.78	9.78	9.78	9.78	4.87
5	合计	63.13	63.78	63.78	63.78	63.78	66.08	66.77	66.77	66.77	66.77	33.36

注: 2046 年支出按半年考虑。



3. 项目预期收益

本项目由平利县住房和城乡建设局委托平利县城市建设投资有限责任公司负责实施及后期项目运营，项目收入归平利县住房和城乡建设局所有，运营期间由平利县城市建设投资有限责任公司支付人员工资及水电等费用，平利县住房和城乡建设局向平利县城市建设投资有限责任公司支付运营管理费用。

本项目主要收入为汽车停车位日间出租收入、汽车停车位夜间收入、新能源汽车充电桩服务费收入及广告位收入。

(1) 汽车停车位收入（日间）

本项目建设停车位 550 个，将以收取停车费的方式获得收入。根据《安康市政府定价经营服务性收费目录清单》、《安康市机动车停放服务收费管理办法》（安价发〔2017〕25 号）及《安康市机动车停车管理办法》等文件，结合目前平利县发展现状及汽车保有量情况，暂定每个停车位白天有效停车时间为 12 小时（8:00-20:00），项目建成后第一年收费标准为每个停车位每小时 2.00 元，每 5 年增长 0.5 元。项目建成后第一年停车位使用率为 60%，之后每年增加 5%，达到 85% 以后不再增长，直至运营期结束，2026 年按 5 个月计算。项目债券存续期内白天停车位收入合计为 9979.91 万元。

(2) 汽车停车位收入（夜间）

本项目建设停车位 550 个，根据《安康市政府定价经营服务性收费目录清单》、《安康市机动车停放服务收费管理办法》（安价发〔2017〕25 号）及《安康市机动车停车管理办法》等文件，政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费，小型车（客车 ≤ 7 座，货车 ≤ 2 吨）2 元-3 元/小时，24 小时上限价格为 30 元；大型车（8 座 \leq 客车 ≤ 19 座，2 吨 $<$ 货车 ≤ 5 吨）4 元-5 元/小时，24 小时上限价格为 40 元。3

超大型车（客车 ≥ 20 座，货车 >5 吨）6元-8元/小时，24小时上限价格为50元。根据谨慎性原则，本项目24小时上限价格按30元计，项目建成后夜间停车第一年收费标准为每个停车位每晚6元（20:00-次日8:00）。（未超过上限价格），项目建成后第一年停车位使用率为60%，之后每年增加5%，达到85%以后不再增长直至运营期结束，2026年按5个月计算。项目债券存续期内夜间停车位收入合计为1768.71万元。

（3）充电桩收入

本项目设置安装充电桩55个。

充电桩可全天为新能源汽车充电，目前主流的充电桩是以电量度为单位收费的，参考《安康市物价局关于我市新能源汽车充电服务费标准等有关问题的复函》（安价函〔2016〕29号）乘用车充电服务费上限标准为0.38元/千瓦时。

根据《电动汽车充电基础设施设计与安装》18D705提供数据：汽车电池容量20~90KWh，充电时间30~90min不等，平均60KWh电池。

设置快充20处每天充电8小时，负荷按运营期第一年50%，第二年55%，第三年60%后保持不变，直至运营期结束，2026年按5个月计算。项目债券存续期内夜间停车位收入合计为4339.59万元。

（4）广告位收入

地下停车库设置15处软膜灯箱广告位，具有公共信息发布和广告发布功能，停车场内的广告位每套按照2万元/年的价格进行广告招租，项目建成后出租率预估为60%，之后每年增长5%，达到70%后保持不变，直至运营期结束，2026年按5个月计算。项目存续期内广告位收入合计415.38万元。项目收益情况如下表5-2所示：

表 5-2 项目预期收入表

单位: 万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	负荷率		60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
一	日间停车位收入	9979.91	106.92	281.85	303.53	325.22	346.90	460.72	460.72	460.72	460.72	460.72
	车位数 (个)		495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00
	收费标准 (元/小时)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
二	夜间停车位收入	1768.71	26.73	70.46	75.88	81.30	86.72	92.14	92.14	92.14	92.14	92.14
	车位数 (个)		495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00
	收费标准 (元/晚)		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	负荷率		50.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
三	充电桩收入 (万元)	4339.59	75.24	201.39	219.70	219.70	219.70	219.70	219.70	219.70	219.70	219.70
	充电桩数量		55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
	充电 kW		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	负荷率		60.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
四	广告位收入 (万元)	415.38	7.38	19.50	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
	广告位数量		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	租赁价格 (万元/年)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
五	合计	16503.59	216.27	573.21	620.12	647.22	674.32	793.57	793.57	793.57	793.57	793.57

续上表:

序号	项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
	负荷率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
一	日间停车位收入	552.87	552.87	552.87	552.87	552.87	645.01	645.01	645.01	645.01	645.01	322.50
	车位数 (个)	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00
	收费标准 (元/小时)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
二	夜间停车位收入	92.14	92.14	92.14	92.14	92.14	92.14	92.14	92.14	92.14	92.14	45.44
	车位数 (个)	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00
	收费标准 (元/晚)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
三	充电桩收入 (万元)	219.70	219.70	219.70	219.70	219.70	219.70	219.70	219.70	219.70	219.70	108.35
	充电桩数量	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
	充电 kW	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
四	广告位收入 (万元)	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	10.50
	广告位数量	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	租赁价格 (万元/年)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
五	合计	885.71	885.71	885.71	885.71	885.71	977.85	977.85	977.85	977.85	977.85	486.79

注: 2046 年收益按半年考虑.

表5-3项目资金平衡表

单位: 万元

序号	项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	现金流入	28957.23	8008.64	4661.27	573.21	620.12	647.22	674.32	793.57	793.57	793.57	793.57	793.57
1	经营活动现金流入	16503.59	0.00	216.27	573.21	620.12	647.22	674.32	793.57	793.57	793.57	793.57	793.57
2	融资活动现金流入	6200.00	3200.00	3000.00									
2.1	债券资金流入	6200.00	3200.00	3000.00									
2.2	其他融资流入	0.00	0.00	0.00									
3	资本金流入	6253.64	4808.64	1445.00									
二	现金流出	25260.94	8008.64	4463.00	253.72	264.56	270.98	277.40	306.58	307.05	307.05	307.05	307.05
1	固定资产投资现金流出	12312.64	8008.64	4304.00									
2	业务活动现金流出	3028.30		18.00	67.72	78.56	84.98	91.40	120.58	121.05	121.05	121.05	121.05
2.1	运营成本	1236.09		18.00	56.82	57.29	57.56	57.83	60.27	60.89	60.89	60.89	60.89
2.2	应交增值税	455.92		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	税金及附加	45.59		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	所得税	1290.70		0.00	10.90	21.28	27.43	33.57	60.31	60.16	60.16	60.16	60.16
3	融资活动现金流出	9920.00	0.00	141.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00
3.1	债券利息	3720.00	0.00	141.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00
3.2	债券本金	6200.00											
三	当期现金结余	6287.86	0.00	198.27	319.49	355.55	376.24	396.92	486.98	486.52	486.52	486.52	486.52
四	期初现金		0.00	0.00	198.27	319.49	675.05	1051.28	1448.20	1935.18	2421.70	2908.21	3394.73
五	期末现金		0.00	198.27	319.49	675.05	1051.28	1448.20	1935.18	2421.70	2908.21	3394.73	3881.24
六	本息保障覆盖倍数							1.36					

续上表:

序号	项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	现金流入	885.71	885.71	885.71	885.71	885.71	977.85	977.85	977.85	977.85	977.85	486.79
1	经营活动现金流入	885.71	885.71	885.71	885.71	885.71	977.85	977.85	977.85	977.85	977.85	486.79
2	融资活动现金流入											
2.1	债券资金流入											
2.2	其他融资流入											
3	资本金流入											
二	现金流出	329.86	330.35	330.35	334.07	421.09	452.13	452.64	452.64	452.64	3553.72	3078.36
1	固定资产投资现金流出											
2	业务活动现金流出	143.86	144.35	144.35	148.07	235.09	266.13	266.64	266.64	266.64	167.72	33.36
2.1	运营成本	63.13	63.78	63.78	63.78	63.78	66.08	66.77	66.77	66.77	66.77	33.36
2.2	应交增值税	0.00	0.00	0.00	3.46	84.41	92.01	92.01	92.01	92.01	0.00	0.00
2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.35	8.44	9.20	9.20	9.20	9.20	0.00	0.00
2.5	所得税	80.73	80.57	80.57	80.48	78.46	98.83	98.66	98.66	98.66	100.96	0.00
3	融资活动现金流出	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	3386.00	3045.00
3.1	债券利息	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	45.00
3.2	债券本金										3200	3000
三	当期现金结余	555.85	555.36	555.36	551.64	464.62	525.73	525.21	525.21	525.21	-2575.87	-2591.57
四	期初现金	3881.24	4437.09	4992.45	5547.81	6099.46	6564.08	7089.81	7615.03	8140.24	8665.46	6089.59
五	期末现金	4437.09	4992.45	5547.81	6099.46	6564.08	7089.81	7615.03	8140.24	8665.46	6089.59	3498.02
六	本息保障覆盖倍数						1.36					

4. 评估结论

(1) 项目预期净收益的稳定性

根据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，项目存续期内各年度累计净现金流均为正，项目在存续期间能够产生持续稳定的现金流，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。债券存续期内本项目可用于还本付息的净收益为 13475.28 万元，债券还本付息费用总额 9920.00 万元，通过对资金收支数据进行分析测算，本项目债券的本息覆盖倍数为 1.36 倍。能够合理保证偿还本项目债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

(2) 其他说明事项

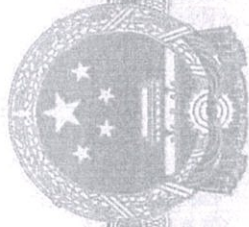
在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目若提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

(3) 总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对该项目资金平衡方案中的相关数据进行分析测算，该项目持续稳定的现金净现金流入充分满足项目债券发行还本付息要求。综上所述，在确保项目资本金和预期收入按实施方案预计年度的金额及时足额到位的前提下，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足资金需求，是现阶段较优的资金解决。



营业执照

统一社会信用代码

91610103710192035B

扫描二维码登录“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



(副本)
(2-1)



名称 西安康胜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 吴惠芳

经营范围

一般项目：财务审计；资金验证；财会咨询；建设工程预决算审计；会计电算化技术开发；税务咨询代理。（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）

注册资本 壹佰万元人民币

成立日期 2000年04月04日

住所 西安市南二环西段21号华融国际商务大厦
A座6层C单元



登记机关

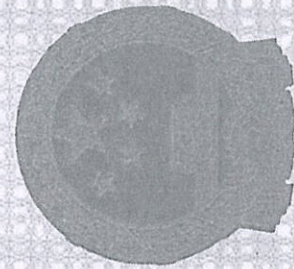
2024年01月03日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名称：西安康胜会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴惠芳

经营场所：

西安市南二环西段21号华融国际商务大厦
A-6C

组织形式：有限责任公司

执业证书编号：

61010060

批准执业文号：

陕财注（2000）052号

批准执业日期：

2000年3月16日



证书序号：0018373

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》。

发证机关：



2024年1月10日

中华人民共和国财政部制