

2025年安康市岚皋县城北公共停车场建设项目 专项债券专项财务评价报告



2025年安康市岚皋县城北公共停车场建设项目

专项债券专项财务评价报告

我们接受岚皋县住房和城乡建设局委托，对《2025 年安康市岚皋县城北公共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

岚皋县城北公共停车场建设项目，以下简称“本项目”。

2. 主管部门

本项目主管部门是岚皋县住房和城乡建设局。

3. 实施单位

本项目实施单位是岚皋县住房和城乡建设局。

4. 项目区位

本项目建设地点位于岚皋县城北新区。

5. 项目建设期

本项目建设期为 12 个月。

6. 项目建设内容及规模

新建公共停车场 1 处、公共停车泊位 420 个（包含新能源停车位 192 个），地上停车场面积 12320.47 m²，地下停车场面积 7156.18 m²，新建地上配套用房 389.64 m²，配套建设相关基础设施。

7. 项目总投资估算

本项目估算总投资 10098.17 万元。

二、债券应付本息情况

本项目计划 2025 年申请发行 20 年期专项债券 4600.00 万元，占总投资的 45.55%。从谨慎性原则考虑，假设债券融资利率 3.00%。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	还本金额	债券利息支出
2025		
2026		138.00
2027		138.00
2028		138.00
2029		138.00
2030		138.00
2031		138.00
2032		138.00
2033		138.00
2034		138.00
2035		138.00
2036		138.00
2037		138.00
2038		138.00
2039		138.00
2040		138.00
2041		138.00
2042		138.00
2043		138.00
2044		138.00
2045	4600.00	138.00

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）《2025年安康市岚皋县城北公共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

项目概算总投资为 10098.17 万元，其中工程费为 9198.88 万元，占总投资的 91.10%；工程建设其他费 418.42 万元，占总投资的 4.14%，预备费 480.87 万元，占总投资的 4.76%。

2. 项目运营成本

本项目建成后的运营成本主要包括：燃料动力费、工资福利费、日常修理费及其他费用。

(1) 燃料动力费

项目建成后，年耗电量 19.60 万 kWh，每度电为 0.6 元，耗水量 0.70 万吨，每吨水 3.8 元。项目存续期内燃料动力费合计 281.19 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 526.27 万元。

（3）修理费

项目修理费按固定资产原值的 2% 计算。项目存续期内修理费合计 65.33 万元。

（4）其他费用

项目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 116.95 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布按照 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。

汇总以上各项成本，测算得出项目债券运营期内共计成本 989.74 万元。本项目的费用预测见下表 5-1 所示。

表5-1项目运营支出表（2026年-2045年）

单位：万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	日常修理费	65.33	1.68	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35
2	其他费用	116.95	4.98	5.10	5.22	5.34	5.34	5.70	5.70	5.70	5.70	5.70
3	燃料动力费	281.19	7.21	14.42	14.42	14.42	14.42	14.42	14.42	14.42	14.42	14.42
4	人员及工资福利费	526.27	12.50	25.00	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25
	人数		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	工资		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25
5	合计	989.74	26.36	47.87	47.99	48.11	48.11	49.72	49.72	49.72	49.72	49.72

序号	项目	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	日常修理费	65.33	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35
2	其他费用	116.95	6.07	6.07	6.07	6.07	6.07	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43
3	燃料动力费	281.19	14.42	14.42	14.42	14.42	14.42	14.42	14.42	14.42	14.42	14.42
4	人员及工资福利费	526.27	27.56	27.56	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	28.94	28.94
	人数		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	工资		5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.79	5.79	5.79	5.79	5.79
5	合计	989.74	51.40	51.40	51.40	51.40	51.40	53.14	53.14	53.14	53.14	53.14



3. 项目预期收益

本项目经营收入主要来源于停车收入、充电桩收入，按照审慎客观的原则，对该项目运营期内的收入进行预测。

白天停车位收入

本项目建设停车位 420 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，每个停车位白天停车时间为 12 小时（8:00-20:00），结合目前岚皋发展现状及汽车保有量情况及充电车位充电时间，根据谨慎性原则，本项目白天有效停车时间暂定为 6 小时。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 65%，之后每年增加 5%，达到 80%以后不再增长。项目债券存续期内白天停车位收入合计为 3810.24 万元。

（2）夜间停车收入

本项目建设停车位 420 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。本项目 24 小时上限价格按 30 元计，项目建成后夜间停车每个停车位每晚上限为 6 元。根据谨慎性原则，本项目夜间停车收费标准为每个停车位每晚 4 元（未超过上限价格），项目建成后第一年停车位使用率为 65%，之后每年增加 5%，达到 80%以后不再增长。项目债券存续期内夜间停车位收入合计为 925.34 万元。

（3）充电桩收入

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。现在主流电车续航里程及电池容量不一，经调研，采用14个电车车型取平均值的方式，本次计算采用每辆电车充满时需54度电，所以充满一次电大概需要充电服务费20.52元。

本项目充电桩车位按照192个配置，每次充电服务费用按照20.52元/次计算，每次充电耗时为半小时至1小时，本次测算按照每次充电耗时1小时进行计算，每台充电设施按照日均充电4次计，项目建成后充电桩使用率预估为60%。项目存续期内充电服务费收入合计6637.84万元。

汇总以上各项收入，测算得出债券存续期内项目运营收入共计11373.43万元，详见表5-2。

表5-2项目预期收入表（2026年-2045年）

单位：万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	运营收入	11373.43	497.65	509.75	521.84	533.94	533.94	570.23	570.23	570.23	570.23	570.23
1	日间停车收入	3810.24	117.94	127.01	136.08	145.15	145.15	181.44	181.44	181.44	181.44	181.44
	车位数（个）		420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
	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
	时间（天）		360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	负荷率		65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	夜间停车收入	925.34	39.31	42.34	45.36	48.38	48.38	48.38	48.38	48.38	48.38	48.38
	车位数（个）		420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
	收费标准（元/夜）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	时间（天）		360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	负荷率		65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3	充电桩收入	6637.84	340.40	340.40	340.40	340.40	340.40	340.40	340.40	340.40	340.40	340.40
	充电桩数量		192	192	192	192	192	192	192	192	192	192
	单价（元/次）		20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52
	充电次数		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	时间（天）		360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	负荷率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	合计	11373.43	606.51	606.51	606.51	606.51	606.51	642.80	642.80	642.80	642.80	321.40

1	日间停车收入	3810.24	217.73	217.73	217.73	217.73	217.73	217.73	217.73	254.02	254.02	254.02	254.02	127.01
	车位数 (个)		420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
	收费标准 (元/小时)		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
	时间 (天)		360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	180
	负荷率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	夜间停车收入	925.34	48.38	48.38	48.38	48.38	48.38	48.38	48.38	48.38	48.38	48.38	48.38	24.19
	车位数 (个)		420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
	收费标准 (元/夜)		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	时间 (天)		360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	180
	负荷率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3	充电桩收入	6637.84	340.40	340.40	340.40	340.40	340.40	340.40	340.40	340.40	340.40	340.40	340.40	170.20
	充电桩数量		192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192
	单价 (元/次)		20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52
	充电次数		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	时间 (天)		360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	180
	负荷率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%



序号	项目	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	现金流入	21471.60	606.51	606.51	606.51	606.51	606.51	642.80	642.80	642.80	642.80	321.40
1	业务活动现金流入	11373.43	606.51	606.51	606.51	606.51	606.51	642.80	642.80	642.80	642.80	321.40
2	融资活动现金流入	4600.00										
2.1	债券资金流入	4600.00										
2.2	其他融资流入	0										
3	自有资金流入	5498.17										
二	现金流出	19728.44	238.87	238.87	238.87	294.47	294.47	307.32	307.32	307.32	315.01	4824.55
1	固定资产投资现金流出	10098.17										
2	业务活动现金流出	2270.27	100.87	100.87	100.87	156.47	156.47	169.32	169.32	169.32	177.01	86.55
2.1	运营成本	989.74	51.40	51.40	51.40	51.40	51.40	53.14	53.14	53.14	53.14	53.14
2.2	应交增值税	349.12	0.00	0.00	0.00	51.73	51.73	54.72	54.72	54.72	54.72	26.77
2.3	税金及附加	34.91	0.00	0.00	0.00	5.17	5.17	5.47	5.47	5.47	5.47	2.68
2.4	所得税	896.50	49.47	49.47	49.47	48.17	48.17	55.99	55.99	55.99	63.68	3.97
3	融资活动现金流出	7360.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	4738.00
3.1	债券利息	2760.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00
3.2	债券本金	4600.00										4600.00
三	当期现金结余	1743.16	367.65	367.65	367.65	312.04	312.04	335.48	335.48	335.48	327.79	-4503.15
四	期初现金		3185.05	3552.70	3920.34	4287.99	4600.04	4912.08	5247.56	5583.04	5918.52	6246.31
五	期末现金		3552.70	3920.34	4287.99	4600.04	4912.08	5247.56	5583.04	5918.52	6246.31	1743.16
六	本息保障覆盖倍数	1.24										



5. 评估结论

(1) 项目预期净收益的稳定性

按照本项目在计算期内预期收入和预期支出，项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内项目总收益为 9103.16 万元，项目总债务融资本息为 7360 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数 ≈ 1.24 倍，还本付息资金有充分保障。

(2) 其他说明事项

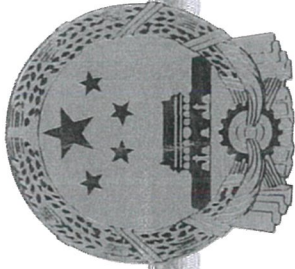
在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

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



名称 西安康胜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)

法定代表人 吴惠芳

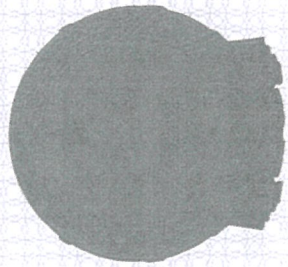
经营范围 一般经营项目：财务审计；资金验证；财会咨询；建设工程预决算审计；会计电算化技术开发；税务咨询代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 壹佰万元人民币
成立日期 2000年04月04日
住所 陕西省西安市莲湖区桃园路街办大土门20号5幢11503、11504室



登记机关

2025年06月16日



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：

吴惠芳

主任会计师：

经营场所：

陕西省西安市莲湖区桃园路街办大土门20号5幢11503、11504室

组织形式：有限责任制

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：0021079

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：



中华人民共和国财政部制