



宁夏众和会计师事务所

NINGXIA ZHONGHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2022年彭阳县东门停车场建设项目 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

索引	页码
一、财务评估咨询报告	01-01
收益与融资自求平衡财务评估	02-11
资金平衡分析表	12-13
二、证书复印件	
1. 会计师事务所营业执照	14-14
2. 会计师事务所执业证书	15-15
3. 注册会计师资质证明	16-17



宁夏众和会计师事务所
NINGXIA ZHONGHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

众和服字(2022)0023 号

2022 年彭阳县东门停车场建设项目 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

彭阳县住房和城乡建设局:

我们接受委托，对彭阳县住房和城乡建设局编制的《2022年彭阳县东门停车场建设项目专项债券项目实施方案》中融资平衡方案进行专项评价。该方案的充分性和适当性由编制单位负责。我们的责任是按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第4101号—预测性财务信息的审核》和业务约定书的要求执行商定程序，并报告执行程序的结果。本业务的目的是为了彭阳县住房和城乡建设局申请2022年彭阳县东门停车场建设项目专项债券项目提供专项评价。

前述已执行的商定程序并不构成审计或审阅，因此我们不对执行商定程序发表审计或审阅意见。如果执行商定程序以外的程序、或执行审计或审阅，我们可能得出其他报告的结果。

本报告仅供彭阳县住房和城乡建设局用于前述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

附件：2022 年彭阳县东门停车场建设项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估

宁夏众和会计师事务所(有限公司)



中国 银川

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2022 年 10 月 8 日

2022年彭阳县东门停车场建设项目专项债券项目

收益与融资自求平衡财务评估

一、项目概述

(一) 彭阳县概况

彭阳县位于宁夏回族自治区东南部边缘，六盘山东麓。西连宁夏固原市原州区，东、南、北环临甘肃省镇原县、平凉市和环县，面积 2,532.30 平方公里，辖 12 个乡镇、156 个行政村，人口 24.5 万，其中少数民族占 29.60%；年平均气温 7.4-8.5℃，无霜期 140 天-170 天，降水量 350-550mm/年；地形分为北部黄土丘陵区、中部河谷残塬区和西南部土石质山区三个自然类型区，海拔 1248-2418 米，属典型的温带半干旱大陆性季风气候。彭阳县域内红茹两河流域为重要的产粮区，工业以农副产品加工业为主，建筑业、运输业较活跃。

按照彭阳县城总体规划的要求，彭阳县城将建设成为自治区南部山区一座基础设施比较完善、气候宜人、初具规模的以农副产品深加工、商贸批发、建筑材料和旅游观光为主导产业的现代化开发型小城市。要实现这一目标，当前在城市经济建设中的首要任务，是尽快改造和完善以城市路网为核心的市政基础设施，为城市的全面发展奠定基础。

(二) 项目基本情况

彭阳县东门停车场建设项目（以下简称“本项目”）经彭阳县审批服务管理局批复立项，投资概算 1,485.12 万元。具体情况如下：

项目名称：彭阳县东门停车场建设项目

项目实施主体：彭阳县住房和城乡建设局

项目建设单位：宁夏顺通工程有限公司

建设地点：彭阳县省道 203 北侧，靠近王洼产业园路段

项目建设内容：本项目规划用地面积约 3.34 万平方米，总建筑面积 29.7 平方米，共设计停车位 330 个。项目新建 I 类大型停车场 1 处、环形车道 1 个、10m 宽双车道疏散出口 2 个；硬化混凝土停车场 2.9 万 m²（含道牙）；整修停车场北侧边坡

0.29km；设置坡顶截水沟、挖方平台截水沟、急流槽及交通安全设施；新建 29.7 m² 钢结构门房 1 座（地上一层，层高 3m，建筑高度 4m，标准设防类丙类，抗震设防烈度 7 度，耐火等级二级）、钢筋混凝土明板涵 2 道、电动道闸门 2 套；栽植树木及草坪 1.13 万 m²；填挖土方 8.26 万 m³；配套建设排水、照明、消防、监控系统等工程。

本项目工程期限：2022 年 5 月至 11 月。

（三）项目报批情况

2022 年 3 月 24 日，彭阳县审批服务管理局印发《关于彭阳县东门停车场建设项目初步设计的批复》（彭审批发〔2022〕125 号），同意实施彭阳县东门停车场建设，建设地点位于彭阳县省道 203 北侧，靠近王洼产业园路段，建设性质：新建；建设期限 2022 年 5 月至 11 月；投资概算及资金来源：总投资 1,485.12 万元，其中：工程费用 1,356.00 万元，其他费用 85.86 万元，预备费 43.26 万元。

（四）项目证件办理情况

本项目国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证均在办理过程中。

二、经济社会效益分析

（一）社会效益分析

彭阳县停车场建设工程对于优化人居环境，完善城市住区功能，促进生态文明和社会、经济、环境协调可持续发展具有重要的作用。

1. 促进城市住区功能的完善和生态、经济、环境的可持续发展。项目建成后，将有效解决县城内无秩序停车、违章停车等问题，为彭阳县的经济建设提供有利条件。
2. 改善居民生活质量，解决居民投诉的社会问题，缓解社会矛盾，促进社会和谐。
3. 有利于促进区域经济和社会可持续发展，本工程将进一步改善区域基础设施条件、优化人居环境，直接或间接地带动相关产业的可持续发展，对带动区域经济发展具有重大的战略意义。

（二）经济收益分析

该项目将开发建设与环境保护及可持续发展有机融合。规划建设停车场，以此提高城市公共配套设施水平，提升城市形象、改善公共环境。通过建设彭阳县东门停车场，在改善周边环境和基础设施、为建设单位创收的同时，为彭阳县提供一定的税收来源。

三、财务评价假设

(一)一般假设

1. 资金使用人遵照《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)、《自治区财政厅关于做好新增政府债券项目调整有关事项的通知》(宁财便函〔2022〕1122号)的相关要求拟使用债券调整资金,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. 对资金使用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资金使用人造成的重大不利影响。

(二)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,资金使用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. 本项目能够正常营运,近期不会发生重大变化;

3. 资金使用人拟定的收益计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

四、资金计划及需求

(一)资金需求计划

彭阳县东门停车场建设项目估算总投资为 1,485.12 万元。结合项目实际情况及财政发债资金调整情况,为保障项目顺利实施,确定本项目建设资金来源分为资本金、债券融资两部分。本项目资本金投入金额 1,107.559399 万元,占项目投资比例的 74.58%;使用已发行的专项债券结余资金 377.560601 万元,占项目投资比例的 25.42%。

彭阳县东门停车场建设项目资金需求计划

单位:万元

序号	项目名称	项目总投资估算	资金筹措方案		债券使用期限
			资本金	专项债券资金	
1	彭阳县东门停车场建设项目	1,485.12	1,107.559399	377.560601	18年期
合计		1,485.12	1,107.559399	377.560601	

根据《自治区财政厅关于做好新增政府债券项目调整有关事项的通知》（宁财便函〔2022〕1122号）及附件，本次拟使用以前年度发行的地方政府专项债券结余资金共计377.560601万元，具体为：

1. 2019年宁夏回族自治区医疗卫生专项债券1期-2019年宁夏回族自治区政府专项债5期（债券简称：19宁夏债08），债券编码104549，发行日期2019年3月22日，起息日2019年3月25日，到期日2024年3月25日，每年3月25日付息一次，到期还本付息，发行金额1,418.00万元，利率3.37%，发行项目名称为区域医疗项目（中医医院改扩建及设备采购项目），未使用金额58.417689万元。。

2. 2019年宁夏回族自治区医疗卫生专项债券1期-2019年宁夏回族自治区政府专项债5期（债券简称：19宁夏债08），债券编码104549，发行日期2019年3月22日，起息日2019年3月25日，到期日2024年3月25日，每年3月25日付息一次，到期还本付息，发行金额1,575.00万元，利率3.37%，发行项目名称为区域医疗项目（妇幼保健计划生育服务中心改扩建），未使用金额15.123212万元。

3. 2020年宁夏回族自治区城乡发展专项债券（七期）-2020年宁夏回族自治区政府专项债券（九期）（债券简称：20宁夏债11），债券编码2005520，发行日期2020年5月27日，起息日2020年5月28日，到期日2040年5月28日，每6个月付息一次（5月28日、11月28日），发行金额1800.00万元，利率3.61%，发行项目名称为彭阳县全域旅游基础设施-嘛喇湾梯田公园内部道路项目，未使用金额304.0197万元。

以上专项债券调整方案待政府相关部门批复后实施。

（二）与项目实施发生的各类支出预测

1. 项目建设成本

根据2022年3月24日彭阳县审批服务管理局印发《关于彭阳县东门停车场建设项目初步设计的批复》（彭审批发〔2022〕125号），项目计划总投资额1,485.12万元，具体如下：

本项目资金支出情况

项目	单位工程名称	金额（万元）
彭阳县东门停车场建设项目	土建工程	1,356.00
	其他费用	85.86

项目	单位工程名称	金额（万元）
	预备费	43.26
合 计		1,485.12

2. 债券利息

按照本项目拟使用债券资金情况，以各项债券实际利率分别计算每年的利息支出金额，债券资金使用期间内利息总计为 202.60 万元。本项目债券利息支出如下表所示：

2023-2040 年拟使用债券资金利息支出明细表

单位：万元

年份	19 宁夏债 08	20 宁夏债 11	债务利息支出合计
拟使用资金金额	73.540901	304.0197	377.560601
利率%	3.37	3.61	
2023 年	2.48	10.98	13.46
2024 年	2.48	10.98	13.46
2025 年		10.98	10.98
2026 年		10.98	10.98
2027 年		10.98	10.98
2028 年		10.98	10.98
2029 年		10.98	10.98
2030 年		10.98	10.98
2031 年		10.98	10.98
2032 年		10.98	10.98
2033 年		10.98	10.98
2034 年		10.98	10.98
2035 年		10.98	10.98
2036 年		10.98	10.98
2037 年		10.98	10.98
2038 年		10.98	10.98
2039 年		10.98	10.98
2040 年		10.98	10.98
合计	4.96	197.64	202.60

4. 经营活动现金流出

按照 2022 年彭阳县东门停车场建设项目专项债券项目实施方案，该项目发债期内经营活动现金流出 560.48 万元。主要包括人员工资、电费、其他管理费用、维修费、税费。

(1) **人员工资**：拟聘用 4 名员工，主要负责停车场保安及保洁工作，人均工资

3000 元/月，年工资成本为 4 人*12 个月*0.3 元/月/人=14.40 万元/年，后续年份每三年人均工资上涨 300 元/月。

(2) **电费：**主要包括路灯、监控设备、道闸等设备用电，电费标准参照固原市 2021-2022 年收费标准中一般工商业及其他用电，1 千伏以下 0.6854 元/kw.h。根据《彭阳县停车场建设工程初步设计》及泛华建设集团有限公司的电气设计说明图纸，各用电设备年测算用电 3153.6KW，年电费支出 0.22 万元，后续年份每五年年电费支出增加 0.05 万元。

(3) **其他管理费用：**按照年收入的 3%进行估算，逐年按 1%进行递增。

(4) **维修费：**停车场建成后第 1-3 年（2023 年-2025 年）维修费按照建设总成本的千分之三进行估算，年维修费为 4.46 万元；4-6 年（2026 年-2028 年）按建设总成本的千分之四进行估算，年维修费 5.94 万元；7-18 年（2029 年-2040 年）按建设总成本的千分之五进行估算，年维修费为 7.43 万元。18 年维修费共计 120.29 元。

(5) **税费：**按照收入 3%测算当期增值税，假设没有其他税收优惠政策的情况下按照增值税的 12%测算附加税费，年应交税费： $94.5/1.03*0.03*1.12=3.08$ 万元/年。本项目投资额为 1,485.12 万元，年折旧按 18 年计算每年折旧金额为 82.51 万元，预计项目目前不涉及缴纳企业所得税。

(6) **其他：**栽植树木及草坪 1.13 万 m²，后期绿化养护等事项交由园林绿化部门管理，不产生绿化养护等费用。

五、评价要素

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）的要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

（一）资金稳定性

按照 2022 年彭阳县东门停车场建设项目实施计划方案，本项目于实施前期投入项目资本金及拟使用专项债券结余资金以满足项目投资建设支出需要，项目建成后按 2023 年至 2040 年累计实现项目经营收入 1,701.00 万元计算，可满足各年度付息及到期还本需要，该项目累计资金流入情况如下：

项目资金流入明细表

序号	项目	累计现金流入合计（万元）
----	----	--------------

序号	项目	累计现金流入合计（万元）
1	项目资本金	1,107.559399
2	专项债券融资	377.560601
3	经营活动现金流入	1,701.00
合计		3,186.12

经营活动现金流入主要系停车场收费收入，具体测算如下：

1. 收费标准

以彭阳县人民政府 2021 年 4 月 2 日发布的《彭阳县人民政府关于全县经营服务性收费定价的通告》为依据：

(1) 1 小时以内，所有车辆免费停放。

(2) 1 小时以上 3 小时以内，中小型轿车 1 元/辆.次、大型货运汽车 2 元/辆.次。

(3) 3 小时以上，每增加 1 小时加收 1 元（不足 1 小时按 1 小时计算），一次累计收费，中小型轿车最高不得超过 5 元/辆.天，大型货运汽车最高不得超过 10 元/辆.天。

2. 停车数量及时长

本项目停车车位均为大型车辆车位，根据当地车辆使用及停留规律，大型车辆主要在春季、夏季、秋季白天外出运行，冬季外出运输需求低，大部分车辆整季度处于停留状态。结合项目周围停车场车辆停留特点，本项目停车收入以季度为单位进行测算：

(1) 冬季日均按照 330 个车位的 90%停放率、每辆车每天停 3 小时以上计算，停车费为 300 辆*90 天*10 元/辆/天=27 万元/季度；

(2) 春季、夏季、秋季三个季度车辆进出频繁，车辆在停车场停留的时间较短，停车场重复使用率高，日均车辆停留数量按照 330 个车位的 75%停放、每个车位每天周转 5 次、每车停放 1 小时以上 3 小时以内、每次按 2 元测算，停车费为 250 辆*90 天*2 元/车/次*5=22.50 万元/季度；

全年合计停车费收入 94.50 万元。

彭阳县东门停车场项目收入预测明细表

收费项目	数量	收费标准	年数量	年收入额	备注
------	----	------	-----	------	----

		单位	单价(元)	(次、场、天)	(万元)	
冬季停车场收费	300	元/车/次	10.00	27000	27.00	3小时以上,最高不超过10元/辆.天
春季停车场收费	250	元/车/次	2.00	112500	22.50	1小时以上3小时以内,按2元/次收费,每个车位每天停5辆车计算
夏季停车场收费	250	元/车/次	2.00	112500	22.50	
秋季停车场收费	250	元/车/次	2.00	112500	22.50	
合计					94.50	

(二) 资金充足性

2022年彭阳县东门停车场建设项目在实施过程中,按照预计条件的资金测算平衡结果,项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为1.97倍,可满足还本付息的资金需求,能够满足资金筹措充足性的要求。该项目实施方案资金平衡计划在保障日常建设发展资金的同时,能够覆盖专项债券还本付息的规模,项目能够满足资金筹措充足性的要求,项目资金平衡分析说明详见后附《2022年彭阳县东门停车场建设项目资金平衡分析表》。

(三) 敏感性分析

经测算,当项目未来年收入比预测下降5%时,即项目年收入预测为1,615.95万元,可用于资金平衡的项目净收益为475.31万元,偿债资金覆盖率1.82倍。

当项目未来收入比预测下降10%时,即项目年收入预测为1,530.90万元,可用于资金平衡的项目净收益为390.26万元,偿债资金覆盖率1.67倍。

由上述分析可见,本项目具有一定的抗风险能力。

六、项目风险评估及控制措施

(一) 影响项目收益和融资平衡结果的风险因素

1. 技术风险

主要指建筑技术不先进、技术采用不合理引起的工程问题造成的损失。

2. 工程风险

指工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化,导致工程量增加、投资增加、工期延长所造成的损失。

3. 资金风险

主要指资金来源中断或供应不足,导致融资成本提高,给建设和运营造成的损失。

4. 外部协作风险

指投资项目所需要的供水排水、供电供气、通讯、交通等主要外部协作配套条件

发生重大变化，给建设和运营带来困难。

5. 经营风险

经营风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素，包括：财务风险、管理风险等。项目运营如无法按计划推广和组织实施，将会影响本项目各项收入的实现，进而可能影响项目投资收益的平衡。

6. 社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对建筑的影响，从而给从事商品生产和经营的投资者带来损失的可能性。社会风险因素主要包括城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

7. 利率风险

在本次拟使用专项债券的存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策、货币政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感性投资品种，市场利率变化将直接影响债券的投资价值。在本次专项债券存续期内，如果未来市场利率发生变化，可能会使投资者实际投资收益水平产生不确定性。

(二) 主要风险控制措施

1. 为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券使用期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

2. 通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择等等，将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。

3. 选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

七、总体评价

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，并结合对 2022 年彭阳县东门停车场建设项目专项债券实施方案的分析，我们认为彭阳县住

房和城乡建设局申请使用以前年度发行债券结余资金建设 2022 年彭阳县东门停车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，为项目建设提供充足的资金支持，其持续稳定的现金流入可满足项目建成后的还本付息要求。

综上所述，通过项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足 2022 年彭阳县东门停车场建设项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

附件一

2022年彭阳县东门停车场建设项目资金平衡分析表

单位：万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	项目现金流入	3,186.12	1,485.12	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50
1.1	经营活动现金流入	1,701.00		94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50
1.1.1	停车费收入	1,701.00		94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50
1.2	融资活动现金流入	1,485.12	1,485.12										
1.2.1	项目资本金	1,107.56	1,107.56										
1.2.2	债券融资款	377.56	377.56										
2	项目现金流出	2,625.76	1,485.12	38.45	112.02	36.03	38.98	39.01	39.09	42.04	42.07	42.10	43.58
2.1	投资建设现金流出	1,485.12	1,485.12										
2.2	经营活动现金流出	560.48		24.99	25.02	25.05	28.00	28.03	28.11	31.06	31.09	31.12	32.60
2.3	融资活动现金流出	580.16		13.46	87.00	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98
2.3.1	债券发行费用												
2.3.2	偿还专项债券本金	377.56			73.54								
2.3.3	偿还专项债券利息	202.60		13.46	13.46	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98
3	项目期内现金变动	560.36		56.05	-17.52	58.47	55.52	55.49	55.41	52.46	52.43	52.40	50.92
4	项目期初现金				56.05	38.53	97.01	152.53	208.02	263.43	315.88	368.31	420.71
5	项目期末现金	560.36		56.05	38.53	97.01	152.53	208.02	263.43	315.88	368.31	420.71	471.63
6	偿债资金覆盖率												1.97
7	利息保障倍数												5.63

附件一

2022年彭阳县东门停车场建设项目资金平衡分析表（续）

单位：万元

序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1	项目现金流入	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50
1.1	经营活动现金流入	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50
1.1.1	停车费收入	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50
1.2	融资活动现金流入								
1.2.1	项目资本金								
1.2.2	债券融资款								
2	项目现金流出	43.66	43.69	45.16	45.19	45.22	46.75	46.78	350.83
2.1	投资建设现金流出								
2.2	经营活动现金流出	32.68	32.71	34.18	34.21	34.24	35.77	35.80	35.83
2.3	融资活动现金流出	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	315.00
2.3.1	债券发行费用								
2.3.2	偿还专项债券本金								304.02
2.3.3	偿还专项债券利息	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98
3	项目期内现金变动	50.84	50.81	49.34	49.31	49.28	47.75	47.72	-256.33
4	项目期初现金	471.63	522.47	573.29	622.63	671.94	721.21	768.97	816.69
5	项目期末现金	522.47	573.29	622.63	671.94	721.21	768.97	816.69	560.36
6	偿债资金覆盖率	1.97							
7	利息保障倍数	5.63							