

南雄市公共地下停车场建设
项目（一期）
收益与融资自求平衡专项评价报告

韶中一其字[2020]072 号

目 录

报告正文 1-4

附件：项目收益及现金流入评价说明..... 5-10



韶关中一会计师事务所有限公司

地址：韶关市工业西路 26 号富康山水华府旭月园 1 幢 8

电话：0751-8613678

传真：0751-8742786

2020 年广东省交通基础设施专项债券（五期）

南雄市公共地下停车场建设项目（一期）

收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号：韶中一其字[2020]072号

南雄市财政局：

我们接受贵单位委托，对 2020 年广东省交通基础设施专项债券（五期）（以下简称本期债券）相关的南雄市公共地下停车场建设项目（一期）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》。相关单位对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，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，本次评价的项目，预期经营结余能够合理保

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：

1. 应付本息情况

(1) 项目计划总融资金额 2000 万元(均为本次融资)，本次融资期限为 10 年，发行利率按 3.25%进行测算，每半年支付一次利息，第 10 年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

融资项目还本付息计算表

金额单位：人民币万元						
年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
已融资						
第1年	2000		2000	3.25%	65	65
第2年	2000		2000	3.25%	65	65
第3年	2000		2000	3.25%	65	65
第4年	2000		2000	3.25%	65	65
第5年	2000		2000	3.25%	65	65
第6年	2000		2000	3.25%	65	65
第7年	2000		2000	3.25%	65	65
第8年	2000		2000	3.25%	65	65
第9年	2000		2000	3.25%	65	65
第10年	2000	2000		3.25%	65	2065
合计		2000			650	2650

(2) 债券存续期间拟不再融资，无其他相关融资成本。

2. 净现金流入预测

(1) 基本假设条件及依据

本次融资项目收益为 2021 年-2029 年项目场地租赁与使用收费经营结余，假设 2021 年-2029 年项目场地租赁与使用收费经营结余能全额用来偿还本次融资本金和利息。

此次预测按韶关市近三年全市生产总值(GDP)平均增速进行测算。经查询韶关市政府公开信息，韶关市 2017-2019 年全市生产总

值(GDP)平均增速分别为 5.9%、4.3%和 6.0%，平均增速为 5.4%。

(2) 净现金流入

根据本项目实际情况，经测算，项目未来 10 年净现金流入如下：

金额单位：人民币万元

项目内容	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
净现金流入	0	2514	2650	2794	2945	3104	3271	3447	3633	3829	28187

3. 本期债券募投项目收益和现金覆盖债券还本付息情况

本期拟发债券金额为人民币 2000 万元，债券期限 10 年，每半年支付一次利息，第 10 年偿还本金并支付最后一次利息，假设融资年化利率 3.25%，假设债券于 2020 年发行。本期债券募投项目收益为项目自身经营性收益，本期债券募投项目用于资金平衡对本息情况为：

项目收益覆盖债券还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目经营收益
	本金	利息	本息合计	
已融资				
第1年		65	65	
第2年		65	65	
第3年		65	65	
第4年		65	65	
第5年		65	65	
第6年		65	65	
第7年		65	65	
第8年		65	65	
第9年		65	65	
第10年	2000	65	2065	
小计	2000	650	2650	28187
本息覆盖倍数				10.64

(此页无正文)

附件：项目收益及现金流入评价说明

韶关中一会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国 韶关

二〇二〇年四月二十八日

附件

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以南雄市公共地下停车场建设项目（一期）自身经营情况为基础，结合项目的建设周期、韶关市近三年 GDP 的平均增速，对预测期间经济环境的最佳估计假设为前提，编制项目现金流量表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测情况选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（二）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；

（三）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（四）相关法律法规无重大变化；

（五）发行人预测的各项收入能够顺利执行；

（六）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、本项目组织实施机构

本项目所涉及的项目组织实施机构主体为南雄市政府投资建设项目代建管理中心，项目主管部门是南雄市住房和城乡建设局，实施主体是南雄市政府投资建设项目代建管理中心。

单位名称	南雄市政府投资建设项目代建管理中心
统一社会信用代码	12440282MB2C66610L
单位性质	事业单位
法定代表人	张学文
主要职能	1. 受市政府委托行使业主职能，负责政府投资建设非经营性工程项目的组织实施和管理工作。负责拟定政府投资建设项目年度建设计划，编制年度基本建设支出预算，参与编制市政府城市建设资金统筹使用计划。3. 会同项目使用单位负责规划选址，土地使用，工程立项等前期准备工作；会同项目单位办理项目建设的相关手续。4. 承担工程的建设的招标工作，确定和管理参（代）建单位，履行项目法人职责。

2、本项目情况

项目名称	南雄市公共地下停车场建设项目（一期）
项目总投资	项目总投资为 29266 万元，其中建安工程费用 23760 万元，工程建设其它费用 4112 万元，预备费 1394 万元。资金来源为财政预算拟安排 16000 万元，政府债券融资 2000 万元，单位自筹 11266 万元。
建设范围	建设地点分为两部分，分别为环城路附近及北城区 BC-03-07 地块内。项目规划可建设用地 41642.00 m ² ，项目属于城市公共停车场及相关配套设施建设项目，规划总建筑面积 42280.00 m ² 及其他相关配套工程等。
项目对应的本期发债金额	2000 万元
项目情况	1. 项目已经完成可行性研究报告，并取得雄发资〔2019〕150 号发改批复；2. 已完成用地预审和规划选址；3. 项目预计 2020 年 6 月开工，2021 年 6 月完工。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1、根据项目目前建设情况及未来预测的经营情况，结合本期债

券发行期限，本次预测期周期取 10 年，以 2020 年为建设期，2021 年-2029 年为运营期。

2、经测算，收益主要来源于预期场地租赁与使用收费。参照当地 GDP 增长速度 5.4%递增。

3、假设债券于 2020 年发行，并于 2020 年投入。

4、查阅项目可行性研究报告，收支预测情况如下：

1) 收入预测

南雄市公共地下停车场建设项目（一期）属于新建项目，根据项目可行性研究报告，结合实际情况，收入预测情况如下：

A. 本项目建成后，公园和全民健身场地由于室外广告及小卖店、跳蚤市场等会产生收益，按 3 元/平方米·月考虑运营收入，公园和全民健身场地共计 17062 平方米，则预计年收益为 61.4 万元。

B. 项目停车费收入为 400 元/个·月，共设有停车位 1160 个，则预计年停车费收入为 556.8 万元。

C. 项目充电桩使用收入为 500 元/个·月，项目共设立充电桩 111 个，则预计年使用费收入为 66.6 万元。

D. 项目场地举办展销会、大型文体活动场地等出租使用收入，按照 50 场/年，60 万元/场暂估，预计场地出租使用收入为 3000 万元。

E. 市内广告等收入，在兼顾洗车停车位商业出租收入的前提下，暂定为 10 元/平方米·月，项目建设场地共 42100 平方米，则预计广告位租赁使用费收入为 505.2 万元。

2021 年收入预测合计为 4190 万元。

2) 支出预测

支出项目主要包括：运营成本、管理成本。

A. 运营成本

运营成本包括南雄市公共地下停车场建设项目（一期）设施运营、维护等。综合考虑南雄市人均车辆拥有情况及地下停车场维修情况，运营成本占营业收入的比例为 20%，即： $4190 \text{ 万元} \times 20\% = 838 \text{ 万元}$ 。

B. 管理成本

运营成本包括南雄市公共地下停车场建设项目（一期）设施管理、折旧等其他成本，管理成本占营业收入的比例为 20%，即： $4190 \text{ 万元} \times 20\% = 838 \text{ 万元}$ 。

2021 年总支出预测合计 1676 万元，结余 2514 万元。

综上，根据本项目实际情况，经测算，预计本项目累计盈余资金（可用于平衡资金）为 28187 万元，详见下表：

项目现金流量表

项目内容		合计	以前年度	建设期	运营期								备注	
				第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年		第10年
一	现金流入	46973			4190	4416	4656	4907	5172	5451	5745	6055	6381	
1	室外公园及健身设施	696			61	65	69	73	77	81	85	90	95	
2	车位出租收入	6240			557	587	619	652	687	724	763	804	847	
3	充电桩收入	745			67	70	74	78	82	86	91	96	101	
4	场地出租收入	33634			3000	3162	3333	3513	3703	3903	4114	4336	4570	
5	室内广告等收入	5658			505	532	561	591	623	657	692	729	768	
二	现金流出	18786			1676	1766	1862	1962	2068	2180	2298	2422	2552	
1	经营成本	18786			1676	1766	1862	1962	2068	2180	2298	2422	2552	
1.1	运营成本	9393			838	883	931	981	1034	1090	1149	1211	1276	
1.2	管理成本	9393			838	883	931	981	1034	1090	1149	1211	1276	
三	净现金流量	28187			2514	2650	2794	2945	3104	3271	3447	3633	3829	
四	累计净现金流量				2514	5164	7958	10903	14007	17278	20725	24358	28187	累计盈余资金
五	已投资金额													
六	债券融资	2000		2000										
七	债券偿还	2650		65	65	65	65	65	65	65	65	65	2065	
1	本金偿还												2000	
2	利息偿还			65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	

经检查项目可行性研究报告，并经测算，未发现上述金额存在明显不合理之处。

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，本次评价的南雄市公共地下停车场建设项目（一期），预期场地租赁与使用收费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。

证书序号:0002753

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:

二〇〇〇年三月十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 韶关中一会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 邱中华

经营场所:

韶关市武江区工业西路26号富康山

水华府旭月园1幢8楼

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 44020001

批准执业文号: 粤财注协[99]265号

批准执业日期: 1999年12月13日



原件相符
复印无效



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 914402001915200248

名称	韶关中一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)
住所	韶关市武江区工业西路26号富康山水华府旭月园1幢八层804房
法定代表人	邱中华
注册资本	人民币壹佰万元
成立日期	2000年01月14日
营业期限	长期
经营范围	审查行政、企业、事业单位会计报表,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、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告;基本建设年度财务预算决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、企业管理咨询;法律、行政法规规定的其他审计业务。(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。)

与原件相符
再复印



登记机关

2018年2月13日

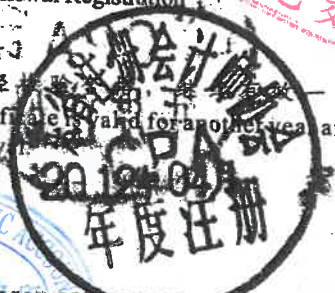


姓名 邱中华
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1972-06-16
Date of birth
工作单位 韶关中一会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 430223720616001
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

与原件相符
再复印无效

本证书经检验合格，有效期为一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



证书编号: 440200010018
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇四年七月十二日
Date of Issuance

2011年4月30日换发

邱中华(440200010018), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2019)94号。



440200010018



姓名	叶剑辉
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1979年10月21日
Date of birth	
工作单位	赣州均正联合会计师事务所
Working unit	
身份证号码	441321197910216015
Identity card No.	

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 360700060006
No. of Certificate
批准注册协会: 江西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2014年12月17日
Date of Issuance



叶剑辉(360700060006)，已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号: 粤注协〔2019〕94号。



360700060006

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

赣东中一会计师

事务所
CPAs



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d