

韶关市财政局  
2020 年广东省交通基础设施专项债券（五  
期）武深高速始兴联络线  
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]078 号

---

目 录

报告正文 ..... 1-4

附件：项目收益及现金流入评价说明..... 5-14



## 2020 年广东省交通基础设施专项债券（五期）

### 武深高速始兴联络线

### 项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：韶中一其字[2020]078号

始兴县财政局：

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”）武深高速始兴联络线项目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，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。

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，本次评价的武深高速始兴联络线项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和项目自身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

武深高速始兴联络线项目计划总融资金额 15000 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：

### 武深高速始兴联络线

### 项目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	15,000		15,000	3.25%	488	488
第 2 年	15,000		15,000	3.25%	488	488
第 3 年	15,000		15,000	3.25%	488	488
第 4 年	15,000		15,000	3.25%	488	488
第 5 年	15,000		15,000	3.25%	488	488
第 6 年	15,000		15,000	3.25%	488	488
第 7 年	15,000		15,000	3.25%	488	488
第 8 年	15,000		15,000	3.25%	488	488
第 9 年	15,000		15,000	3.25%	488	488
第 10 年	15,000	15,000		3.25%	488	15,488
合计		15,000			4,880	19,880

## 2. 净现金流入预测

### (1) 基本假设条件及依据

现金流入来源于项目自身经营性收入和相关的土地出让收入。

①项目自身经营性收入：通过广告牌位和油品销售收入实现。

②相关的土地出让收入：武深高速始兴联络线项目，可促进始兴县的基础建设，完善基础配套设施，提升区域内地块的价值。本次项目对区域的一幅储备地块的价值提升能起到较大作用，该储备地块为始兴中学对面地块，鉴于该储备地块与其土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以本项目土地出让收入通过对始兴中学对面地块出让收入实现。经查询广东省土地市场网(<http://www.landgd.com/>)及韶关市国土资源交易系统(<http://gtzy.jyzx.sg.gov.cn/>)土地出让信息,选取了始兴县近期

出让成交的 3 宗商业、住宅用地作为案例，对土地储备地块出让收入进行预测。

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，武深高速始兴联络线项目未来 10 年净现金流入如下：

金额单位：人民币万元

年份	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	小计
项目经营收入	0	0	834	878	925	976	1028	1085	1141	1205	8072
土地出让收入										16328	16328
合计											24400

## 3. 本期债券募投项目收益和现金覆盖债券还本付息情况

本期拟申请债券金额为人民币 15000 万元，债券期限 10 年，每半年支付一次利息，第 10 年末偿还本金并支付最后一次利息，假设融资年化利率 3.25%，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，建设期间由县本级其他基金收入支付利息，本期债券募投项目用于资金平衡收益对本息情况为：

# 武深高速始兴联络线

## 项目覆盖债券还本付息情况

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营收入	土地出让收入	合计
已融资						
第1年		488	488	0		
第2年		488	488	0		
第3年		488	488	834		834
第4年		488	488	878		878
第5年		488	488	925		925
第6年		488	488	976		976
第7年		488	488	1028		1,028
第8年		488	488	1085		1,085
第9年		488	488	1141		1,141
第10年	15,000	488	15,488	1205		1,205
合计	15,000	4,880	19,880	8,072	16,328	24,400
本息覆盖倍数	1.23					

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

2020年4月28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

现金收入来源于项目自身经营性收入和相关的土地出让收入，

项目自身经营性收入以项目自身经营情况为基础，结合项目的建设期、运营期、收入及成本费用情况、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。

土地出让收入预测以始兴中学对面地块土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、韶关市近三年 GDP 的平均增速、基本政策成本等，对预测期间经济环境的最佳估计假设为前提，编制武深高速始兴联络线项目土地出让收益预测表(韶关市近三年 GDP 平均增速 5.4%作为土地价格的增幅)。

#### 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)政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(六)土地出让价格在正常范围内变动；

(七)无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(八)项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

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)项目基本情况

##### 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始兴县交通运输局。项目主管部门为始兴县交通运输局。

单位名称	始兴县交通运输局
统一社会信用代码	1144022200696314XII
单位性质	行政机关
法定代表人	夏昶
主要职能	贯彻执行国家、省有关交通的政策、法规、拟定全县公路、水路交通行业发展战略、方针政策和行业规章、实施细则，并监督实施。

##### 2. 本项目情况

项目名称	武深高速始兴联络线
项目总投资	470100 万元
建设范围	新建高速公路 29.42 公里，路基宽 26.5 米，双向四车道，设计时速 100Km/h，途经始兴县太平镇、沈所镇、城南镇、深渡水瑶族乡、司前镇。
项目对应的本期发债金额	15000 万元
项目情况	该项目已纳入发展改革委系统管理，监管平台代码为 2019-440222-48-01-046418，该项目计划于 2020 年 9 月开工，2022 年 12 月竣工。

##### 3. 项目投资估算及资金筹措方案

项目总投资 470100 万元（其中建筑工程费用及安装工程费用 327840 万元，其他工程费用 1938 万元，预备费 38424 万元），项

目资本金占项目总投资的 20%，剩余部分通过财政预算安排、政府债券资金及其他财政资金解决。本项目暂不涉及市场化融资，项目本期发债金额为 15000 万元。

## (二) 项目收益及现金流入预测项目说明

### ◆ 项目经营性收入

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，本次测算周期取 10 年，其中 2 年为建设期，8 年为运营期，即第 1-2 年为建设期，第 3-10 年为运营期。

2、项目收益主要来源为广告牌位和油品销售收入。

#### (1) 广告牌收入

1) 经营收入项目新建高速公路 29.42 公里，按每 5 公里设置一处高架炮（三面）广告牌位考虑，共可设立约 6 个高架炮，18 个广告牌位，根据始兴县广告牌位租赁市场情况，年按 20 万元/个·年计，则广告牌位第一年收入=18×20=36 万元。此后年收益参照当地 GDP 增长速度 5.4%递增。

2) 经营成本：主要包括管理费用，主要为人员支出，按租金收入的 2%计。

3) 销售税费：主要包括增值税、城建税、教育附加费，按经营收入的 5.6%计（含增值税、城建税、教育附加费、地方教育附加费）。

#### (2) 油品销售收入

1) 经营收入：本项目在高速公路拟建一处服务区（始兴东服务区），服务区内配置一个加油站，预计油站建成第一年可销售 7300 万吨成品油，按平均毛利 0.085 元/吨计，则项目正常运营第一年油品销售毛收入=7300×0.085=621 万元，此后年收益参照当地 GDP 增长速度 5.4%递增。

2) 经营成本：主要包括工资及福利费、水电费及其他费用，按经营收入的 5%计；

3) 销售税费：经营收入的 14.3%（含增值税、城建税、教育附加费、地方教育附加费）

3、假设债券于 2020 年发行，并于 2020 年内投入使用。

4、专项债券到期前需支付的资金利息由项目资本金垫付，不在流量表列示。

综上，根据本项目实际情况，经测算，预计项目在债券存续期间经营性现金流入总额为 9498 万元，现金流出总额为 1426 万元，累计盈余资金（可用于平衡资金）为 8072 万元，详见下表：

项目现金流量表

单位：万元

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	9498		0	0	981	1034	1089	1148	1210	1275	1344	1417	根据项目目前施工进度，结合实际情况，预计项目于第3年起实现正常运行
1	经营收入	9498				981	1034	1089	1148	1210	1275	1344	1417	
1.1	广告牌收入					360	379	399	421	444	468	493	520	参照当地GDP增长速度5.4%递增。
1.2	油品销售收入					621	655	690	727	766	807	851	897	
二	现金流出	1426		0	0	147	156	164	172	182	190	203	212	
1	经营成本	370				38	41	43	44	47	49	53	55	
1.1	广告牌出租成本					7	8	8	8	9	9	10	10	管理费用
1.2	油品销售成本					31	33	35	36	38	40	43	45	管理费用
2	销售税费	1056				109	115	121	128	135	141	150	157	
2.1	广告牌出租					20	21	22	24	25	26	28	29	经营收入的5.6%（含增值税、城建税、教育附加费）
2.1	油品销售					89	94	99	104	110	115	122	128	经营收入的14.3%（含增值税、城建税、教育附加费）
三	净现金流量	8072		0	0	834	878	925	976	1028	1085	1141	1205	
四	累计净现金流量			0	0	834	1712	2637	3613	4641	5726	6867	8072	累计盈余资金
五	已投入资金	0												
六	债券融资	15000		15000										
七	债券偿还	19880		488	488	488	488	488	488	488	488	488	15488	
1	本金偿还	15000											15000	
2	利息偿还	4880		488	488	488	488	488	488	488	488	488	488	

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。

## ◆ 土地出让收入

本次融资涉及一个土地储备地块：始兴中学对面地块，具体情况如下：

1. 地块位置及范围：该地块位于太平镇东升居委会（始兴中学对面至墨江河），四至范围为东至白石坪，南至墨江河，西至教场下，北至始兴中学。

2. 地块内容与规模：地块土地储备面积约 35.9 万平方米，可出让面积约为 21.4 万平方米，平均容积率约 2.5，按住宅、商业用考虑。该地块目前正在开展土地征收、用地报批和规划调整、土地平整及工程立项等前期。本次测算取储备用地可出让面积的 25%作为资金平衡用地，即资金平衡用地面积为 5.35 万平方米。

### 3. 土地相关成本

(1) 土地开发成本：主要包括土地补偿费、劳动力安置补偿费、青苗补偿费、地上物补偿、征地协调工作经费、三通一平费用等，根据韶关市土地征收及开发情况，预计土地开发成本为 225 元/平方米（150000/亩）。

(2) 基本政策成本：主要为新增建设用地有偿使用费，根据《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综[2006]48 号）及《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24 号），确定项目所在区域土地等级为十等，新增建设用地有偿使用费为 28 元/平方米。

### 4. 土地出让价格预测

#### (1) 土地市场情况

经查询广东省土地市场网([http: www.landgd.com/](http://www.landgd.com/))及韶关市国土资源交易系统(<http://gtzy.jyxx.sg.gov.cn/>)土地出让信息，选取了始兴县近期出让成交的 3 宗商业、住宅用地作为案例，对始兴中学对面地块出让收入进行预测。

具体如下表所示：

A. 始兴县城区土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	始兴县原金友地块	始兴县	51145	≤2.5	≤127862.50	10283.03	804.23	2018-9-11	商业、住宅
2	始兴县美景园西侧地块	始兴县	12032	≤1.5	≤45963	3212.91	1780.20	2018-9-13	商业
3	始兴县太平镇韶赣高速公路连接线东侧地块	始兴县	64176	≤1.8	≤115516.80	6970	603.38	2017-6-29	商业、住宅

(2) 项目区域土地出让价格及出让金收入预测

始兴中学对面地块区域土地价格参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

序号	地块	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地 价(万元)	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	权重	计算权重 (元/m <sup>2</sup> )	修正系数	修正后金额 (元/平米)
1	始兴县原金友地块	51145.00	127862.50	10283.03	804.23	0.30	241.27	1.00	241.27
2	始兴县美景园西侧地块	12032.00	18048.00	3212.91	1780.20	0.10	178.02	1.00	178.02
3	始兴县太平镇韶赣高速公路连接线东侧地块	64176.00	115516.80	6970.00	603.38	0.60	362.03	1.00	362.03
综合楼面地价									781.32

A. 储备地块区域土地价格预测表：

根据上述近期土地市场情况及项目周边土地价格，结合土地价格增长率为始兴县近三年 GDP 平均增速 5.4%，预测项目出让区域土地价格如下：

项目	单位	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	
始兴中学对面地块	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	781.32	823.51	867.98	914.85	964.25	1016.32	1071.20	1129.04	1190.01	1254.27	1322.00

B. 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目周边土地价格，结合土地价格增长率（以韶关市近三年 GDP 平均增速

5.4%）。预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	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	
始兴中学对面地块	10450	11014	11609	12236	12897	13593	14327	15101	15916	16776	17682
土地出让收入											17682

### C. 土地出让收益预测

按自融资开始日起第 10 年全部完成土地挂牌交易：

始兴中学对面地块

第 10 年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	始兴中学对面地块	合计
一	土地出让收入	17682	17682
二	相关成本	1354	1354
1	开发成本	1204	1204
2	基本政策成本	150	150
三	用于资金平衡土地的相关收益	16328	16328

#### (三) 还本付息的测算

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，本次评价的武深高速始兴联络线项目，可用于平衡资金合计为 24400 万元（其中经营性收益为 8072 万元，土地出入收益为 16328 万元）。预期项目收益及现金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。

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:



二〇〇一年三月十六日

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

与原件相符  
再复印无效





# 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

与原件相符  
再复印无效

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。)



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.

与原件相符  
再复印

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，有效期一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

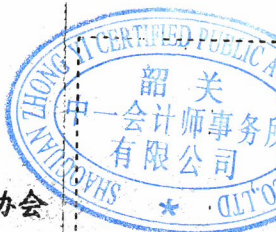
2019年04月  
年度注册

证书编号:  
No. of Certificate 440200010018

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

发证日期: 二〇〇四年七月十三日  
Date of Issuance /y /m /d

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 /y /m /d



与原件相符  
再复印无效

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 a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



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

