

韶关市曲江区财政局
2020 年广东省交通基础设施专项债券（五
期）韶关市曲江区停车场建设项目
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]088 号

目 录

报告正文 1-4

附件：项目收益及现金流入评价说明..... 5-11

2020 年广东省交通基础设施专项债券（五期）

韶关市曲江区停车场建设项目

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]088号

韶关市曲江区财政局：

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）相关的韶关市曲江区停车场建设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，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

韶关市曲江区停车场建设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：

韶关市曲江区停车场建设项目
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	2,000		2,000	3.25%	65	65
第 2 年	2,000		2,000	3.25%	65	65
第 3 年	2,000		2,000	3.25%	65	65
第 4 年	2,000		2,000	3.25%	65	65
第 5 年	2,000		2,000	3.25%	65	65
第 6 年	2,000		2,000	3.25%	65	65
第 7 年	2,000		2,000	3.25%	65	65
第 8 年	2,000		2,000	3.25%	65	65
第 9 年	2,000		2,000	3.25%	65	65
第 10 年	2,000	2,000		3.25%	65	2,065
合计		2,000			650	2,650

2. 净现金流入预测

(1) 基本假设条件及依据

项目收入来源于项目自身经营性收入，主要通过收取停车费、出租商业铺位、出租维修站、出租司乘宿舍、销售成品油、出租车管所及检测站实现收入。假设项目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（详见附件——项目收益及现金流入评价说明）：

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	0	1396	1472	1552	1636	1724	1817	1914	2018	13529

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%，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：

韶关市曲江区停车场建设项目

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	1396
第 4 年		65	65	1472
第 5 年		65	65	1552
第 6 年		65	65	1636
第 7 年		65	65	1724
第 8 年		65	65	1817
第 9 年		65	65	1914
第 10 年	2000	65	2065	2018
小计	2000	650	2650	13529
本息覆盖倍数	5.11			

(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

2020 年 04 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

本次预测以韶关市曲江区停车场建设项目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韶关市曲江区交通运输局，项目主管部门是韶关市曲江区交通运输局。实施机构基本信息如下：

单位名称	韶关市曲江区交通运输局
统一社会信用代码	114402050069591167

单位性质	机关
法定代表人	周炳康
主要职能	主管全区公路、水路和城市公共交通运输的职能部门

2. 本项目情况

项目名称	韶关市曲江区停车场建设项目
项目总投资	70000 万元
建设范围	项目拟建设韶钢片区、乌石片区、白土片区停车场，新增了车位 2271 个，经营 14 年回本。韶钢片区占地面积约 179 亩，预计建设停车位 667 个。乌石片区占地面积约 263.9 亩，规划总停车位 754 个，规划办公面积 13200 m ² ，规划维修厂及加油站面积 2800 m ² ，主要服务韶关港乌石综合交通枢纽工程。白土片区占地面积约 297 亩，规划 850 个停车位，主要服务曲江经济开发区、武江区沐溪工业园。
项目对应的本期发债金额	2000 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 2018-440205-54-01-059561，该项目计划于 2019 年 12 月开工，2021 年 12 月竣工。

3、项目投资估算及资金筹措方案

项目总投资 70000 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 2000 万元。

(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，以第 1 至第 2 年为建设期，第 3 年至第 10 年为运营期。

2、经测算，收益主要通过收取停车费、出租商业铺位、出租维

修站、出租司乘宿舍、销售成品油、出租车管所及检测站实现。

3、假设债券于 2020 年发行，并于 2020 年投入使用。

4、查阅可行性研究报告，并结合 2019 年数据，收支预测情况如下：

(1) 停车场

①经营收入：预计本项目建成共有 2271 个货车停车位，每个停车位租金 500 元/月，出租率 70%。项目正常运营第一年此类收益 $=2271 \times 500 \times 12 \times 70\% / 10000 = 954$ 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：主要包括人员工资及福利费、低值易耗品等，按经营收入的 20%计；

③销售税费：经营收入的 17.6%（含房产税、增值税、城建税、教育附加费等）

(2) 商业出租

①经营收入：预计本项目建成可用于商业出租的面积为 2419.15m²，租金为 80 元/m²/月，出租率 70%。项目正常运营第一年此类收益 $=2419.15 \times 80 \times 12 \times 70\% / 10000 = 163$ 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：主要包括人员工资及福利费、管理费等，按经营收入的 5%计；

③销售税费：经营收入的 17.6%（含房产税、增值税、城建税、教育附加费等）

(3) 维修站

①经营收入：预计本项目建成后可实现维修站出租收入 3 万元/月，此后年收益参照当地 GDP 增长速度 5.4%递增。

②经营成本：主要包括人员工资及福利费、管理费等，按经营收入的 5%计；

③销售税费：经营收入的 17.6%（含房产税、增值税、城建税、教育附加费等）

(4) 司乘宿舍出租

①经营收入：预计本项目建成可用于出租的司乘宿舍面积为 19548m^2 ，每个床位占用 35m^2 ，共有可出租床位 558 个，租金为 50 元/床/天，出租率 70%。项目正常运营第一年此类收益 $=558 \times 50 \times 365 \times 70\% / 10000 = 713$ 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：主要包括人员工资及福利费、管理费等，按经营收入的 20% 计；

③销售税费：经营收入的 17.6%（含房产税、增值税、城建税、教育附加费等）

(5) 销售成品油

①经营收入：预计本项目建成第一年可销售 2000 万吨成品油，毛利 0.085 元/吨，则项目正常运营第一年此类收益 $=2000 \times 0.085 = 170$ 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、修理费及其他费用，按经营收入的 30% 计；

③销售税费：经营收入的 5.6%（增值税、城建税、教育附加费等）

(6) 车管所、检测站出租

①经营收入：预计本项目建成可用于车管所的面积为 864m^2 ，检测站的面积为 378m^2 ，租金为 80 元/ m^2 /月，出租率 100%。项目正常运营第一年此类收益 $=(864+378) \times 80 \times 12 \times 100\% / 10000 = 119$ 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：主要包括人员工资及福利费及管理费，按经营收入的 5% 计；

③销售税费：经营收入的 17.6%（含房产税、增值税、城建税、教育附加费等）

(7) 结余

项目建成后第一年预计收入 2155 万元，预计支出为 759 万元，

收支结余 1396 万元。

综上，根据本项目实际情况，经测算，预计本项目在债券存续期间现金流入总额为 20879 万元，现金流出总额为 7350 万元，累计盈余资金（可用于平衡资金）为 13529 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	20879			0	2155	2272	2395	2524	2660	2804	2954	3115	根据项目目前施工进度，结合实际运行情况，预计项目于第三年起实现正常运行，参照当地GDP增长速度5.4%递增。
1 经营收入	20879		0	0	2155	2272	2395	2524	2660	2804	2954	3115	
1.1 停车场收入					954	1006	1060	1117	1177	1241	1308	1379	
1.2 商业出租收入					163	172	181	191	201	212	223	235	
1.3 维修站收入					36	38	40	42	44	46	48	51	
1.4 司乘宿舍收入					713	752	793	836	881	929	979	1032	
1.5 销售成品油收入					170	179	189	199	210	221	233	246	
1.6 车管所、检测站收入					119	125	132	139	147	155	163	172	
二 现金流出	7350		0	0	759	800	843	888	936	987	1040	1097	
1 经营成本	3879				400	422	445	469	494	521	549	579	参照当地GDP增长速度5.4%递增。
2 销售税费					359	378	398	419	442	466	491	518	
三 净现金流量	13529		0	0	1396	1472	1552	1636	1724	1817	1914	2018	
四 累计净现金流量			0	0	1396	2868	4420	6056	7780	9597	11511	13529	累计盈余资金
五 已投入资金	0												
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											2000	
2 利息偿还	650		65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	

经检查项目建议书，并经测算，未发现上述金额存在明显不合理之处。

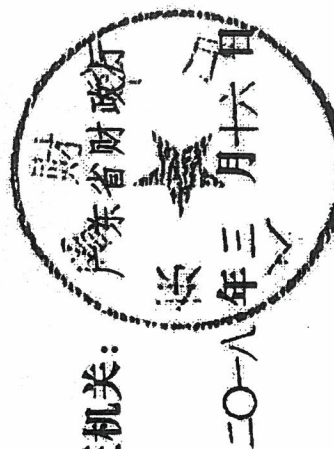
经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目名称韶关市曲江区停车场建设项目，预期项目经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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:



中华人民共和国财政部制

与原件相符
再复印无效

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



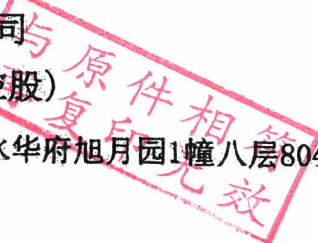


营业执照

(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。)



登记机关

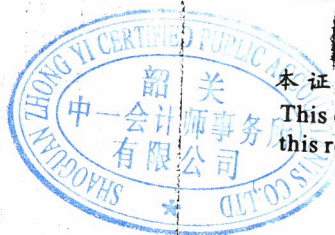
2018 年 2 月 13 日



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
再复印无效

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.



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。





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



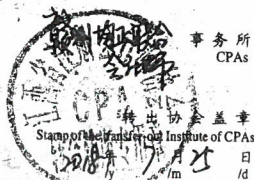
叶剑辉(360700060006), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2019)94号。



360700060006

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



6

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

