

金 德
Jinde

报 告 书

REPORT

中国 广东
CHINA GUANGDONG

2020 年广东省交通基础设施专项债券（五期）

凤江广场及地下停车场市政项目

专项债券项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

潮州金德会计师事务所

2020 年 5 月

目录

一、项目概述..... 1

1. 政策背景 1

2. 项目基本情况..... 1

二、评估要素..... 2

1. 资金充足性..... 2

1.1 投资估算 2

1.2 资金筹措 3

1.3 资金覆盖率 4

1.4 小结 7

2. 资金稳定性..... 7

三、风险分析..... 7

四、评估结论..... 8

附件：预期收益及成本分析..... 9

附表一：项目运营期净收益明细表..... 11

附表二： 专项债券还本付息表..... 12

免责声明..... 13

2020 年广东省交通基础设施专项债券（五期）

凤江广场及地下停车场市政项目专项债券

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

潮金德【2020】专字第 108 号

一、项目概述

1、政策背景

改革开放以来，全国各地城市建设日新月异。城市广场及市政道路建设的重要性越发凸显。城市广场是人们政治、文化活动的中心，是一个城市的象征，人流聚集的地方，也是城市历史文化的融合，是塑造自然美和艺术美的空间。城市广场是一个城市的标志，是城市的名片。道路同样在城市建设中扮演着重要的角色，是社会经济的基础，是国民经济的命脉。是反映一个地方经济繁荣与否、经济发展与落后的重要标志。

目前饶平各方面发展较快，城市面积不断扩大，城市人口增加，随之带来的交通负荷越来越重，人们对城市环境的要求也越来越高。“饶平县城凤江广场及地下停车场市政项目”的提出一是为完善整体规划的需要。随着饶平县的经济发展，城市的规划逐渐完善。此项目场地周边功能体系完善。场地北部原有饶平中学，西侧规划商业及居住区，南侧规划居住区。城市广场的建设将使其成为该区域的中心，成为市民活动、聚会、休闲的主要空间。随着周边闲置土地的开发利用，道路的重要性更加凸显。道路的建设将加强规划区内各区域的联系，增强规划区内居住、娱乐休闲、教育等的整体性。

另外本项目通过广场的建设，市政给排水、电力通信等工程的建设可直接有效的完善该区域基础设施建设，提高其公共服务能力及质量，给区域内居民的工作、生活带来便利，其社会效益显著。

2、项目基本情况

“饶平县城凤江广场及地下停车场市政项目”由广场及市政道路组成。建设规模如下：（1）广场总用地面积 21815.41m^2 ，规划用地面积 17263.05m^2 。建设内容包括中心广场、地下停车库、绿化、景观步道、人行天桥及配套用房。其中：地下停车库：面积 13769.05m^2 ，布置有消防水池、水泵房、机房等，为地上留出更多的建筑及广场空间。同时在地下解决停车位问题，设置机动车停车位490个。（2）市政道路建设由城市次干道侨中路及凤江广场配套的支路组成，其中侨中路长度约966m，道路标准宽度为28m，

起点接黄冈大道，终点接规划城北二桥。广场路全长约409m，道路标准宽度为9m，设计内容包括道路、桥涵、交通、管线、照明、绿化等内容。

二、评估要素

2019年6月10日中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》，发挥专项债券带动作用 and 金融机构市场化融资优势，依法合规推进专项债券支持的重大项目建设。对没有收益的重大项目，通过统筹财政预算资金和地方政府一般债券予以支持。对有一定收益且收益全部属于政府性基金收入的重大项目，由地方政府发行专项债券融资；收益兼有政府性基金收入和其他经营性专项收入（以下简称专项收入，包括交通票款收入等），且偿还专项债券本息后仍有剩余专项收入的重大项目，可以由有关企业法人项目单位（以下简称项目单位）根据剩余专项收入情况向金融机构市场化融资。

根据2019年6月10日中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》要求，地方政府、项目单位和金融机构加强对重大项目融资论证和风险评估，充分论证项目预期收益和融资期限及还本付息的匹配度，合理编制项目预期收益与融资平衡方案，反映项目全生命周期和年度收支平衡情况，使项目预期收益覆盖专项债券及市场化融资本息。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，2020年广东省交通基础设施专项债券（五期）--凤江广场及地下停车场市政项目专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1. 资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本金资金覆盖率可达到1.79倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

本项目建设期1年，静态投资额15,011.38万元。

本次拟发行期限为10年的专项债券8,000.00万元。参考以10年期国债收益率上浮15%，即发行利率3.25%进行测算，本项目从客观、谨慎角度出发，对发行债券按3.25%进行测算进行利息支出测算。据此估算总投资为15,020.18万元。

各项明细如下表1所示：

表 1：项目总投资估算表

序号	项目名称	建筑工程费用	工程建设其他费用	预备费	静态总投资
1	饶平县城凤江广场及地下停车场市政项目	13,133.36	1,163.19	714.83	15,011.38

注：上述项目静态总投资金额来源于项目可行性研究报告文件，未考虑建设期利息及债券发行费用。

表 2：项目总投资表（调整后）

序号	费用名称	合计
1	静态总投资	15,011.38
2	债券利息费用	0.00
3	债券发行和登记费用	8.80
4	债券还本付息服务费	0.00
合计	项目总投资	15,020.18

注：（1）债券发行费用包括承销费和发行登记费：分别暂按发行债券金额的千分之一和万分之一进行测算；还本付息服务费按建设期内还本付息额的万分之零点五测算。

（2）本次预计发行金额 8,000.00 万元，期限为 10 年。拟发行债券利息测算为：暂按 10 年期国债收益率上浮 15%，即发行利率 3.25%进行测算。

1.2 资金筹措

本次拟通过财政资金、发行专项债券收入筹措项目建设期所需资金，所筹措资金用于工程费用、债券发行费、发行登记服务费、专项债券本息及还本付息服务费。专项债券发行计划详见表 3，项目建设期资金平衡情况详见表 4。

表 3：专项债券发行计划

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行金额	发行年限
1	2020 年	8,000.00	10 年
2	合计	8,000.00	

表 4：建设期资金平衡情况

单位：人民币万元

序号	年度	2020 年	合计
1	资本金	7,020.18	7,020.18
2	债券发行	8,000.00	8,000.00

3	运营期经营净结余		-
4	资金筹措合计	15,020.18	15,020.18
5	工程及设备购置费	15,011.38	15,011.38
6	债券发行费及登记服务费	8.80	8.80
7	还本付息		
8	还本付息服务费		
9	资金使用合计	15,020.18	15,020.18
10	资金余额 10=4-9	-	

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需资金存在缺口的情况。

1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，专项债券存续期内还本付息资金充足，本项目债券本息资金覆盖率可达到 1.79 倍。为债券项目总收益除以债券还本付息总额，即：项目总收益 18,953.39 万元/债券本息 10,600.00 元。

本项目专项债券在存续期的现金流量分析测算表详见表 5，项目的预期收益和成本分析见本报告附件一。

表 5：现金流量分析测算表

单位：人民币万元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
现金流入						
资本金流入	7,020.18					
债券资金流入	8,000.00					
项目总收益		1,676.30	1,676.30	1,676.30	1,849.92	1,849.92
其中：（1）运营期净收益		1,676.30	1,676.30	1,676.30	1,849.92	1,849.92
现金流入总额	15,020.18	1,676.30	1,676.30	1,676.30	1,849.92	1,849.92
现金流出						
建设期资金流出	15,011.38					
债券发行费用及登记服务费	8.80					
债券还本付息	-	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
还本付息服务费	0	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
现金流出总额	15,020.18	260.01	260.01	260.01	260.01	260.01
现金净流量						
当年项目现金净流入	0.00	1,416.29	1,416.29	1,416.29	1,589.91	1,589.91
期末累计现金结存额	0.00	1,416.29	2,832.58	4,248.87	5,838.78	7,428.69

年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
现金流入						
资本金流入						7,020.18
债券资金流入						8,000.00
项目总收益	1,849.92	2,041.08	2,041.08	2,041.08	2,251.49	18,953.39
其中：（1）运营期净收益	1,849.92	2,041.08	2,041.08	2,041.08	2,251.49	18,953.39
现金流入总额	1,849.92	2,041.08	2,041.08	2,041.08	2,251.49	33,973.57
现金流出						
建设期资金流出						15,011.38
债券发行费用及登记服务费						8.80
债券还本付息	260.00	260.00	260.00	260.00	8,260.00	10,600.00
还本付息服务费	0.01	0.01	0.01	0.01	0.41	0.50
现金流出总额	260.01	260.01	260.01	260.01	8,260.41	25,620.68
现金净流量						
当年项目现金净流入	1,589.91	1,781.07	1,781.07	1,781.07	-6,008.92	8,352.89
期末累计现金结存额	9,018.60	10,799.67	12,580.74	14,361.81	8,352.89	

1.4 小结

综上，在专项债券存续期内，我们未注意到该项目出现不能满足还本付息要求的情况。

2. 资金稳定性

本项目以停车费收入、广告费收入作为专项债券还本付息资金来源。专项债券存续期内有稳定的停车费收入,可覆盖各年利息及偿还本金的支出需求,在 2030 年期末有现金结余。本项目专项债券存续期内资金留存情况详见图 1。

单位：人民币万元

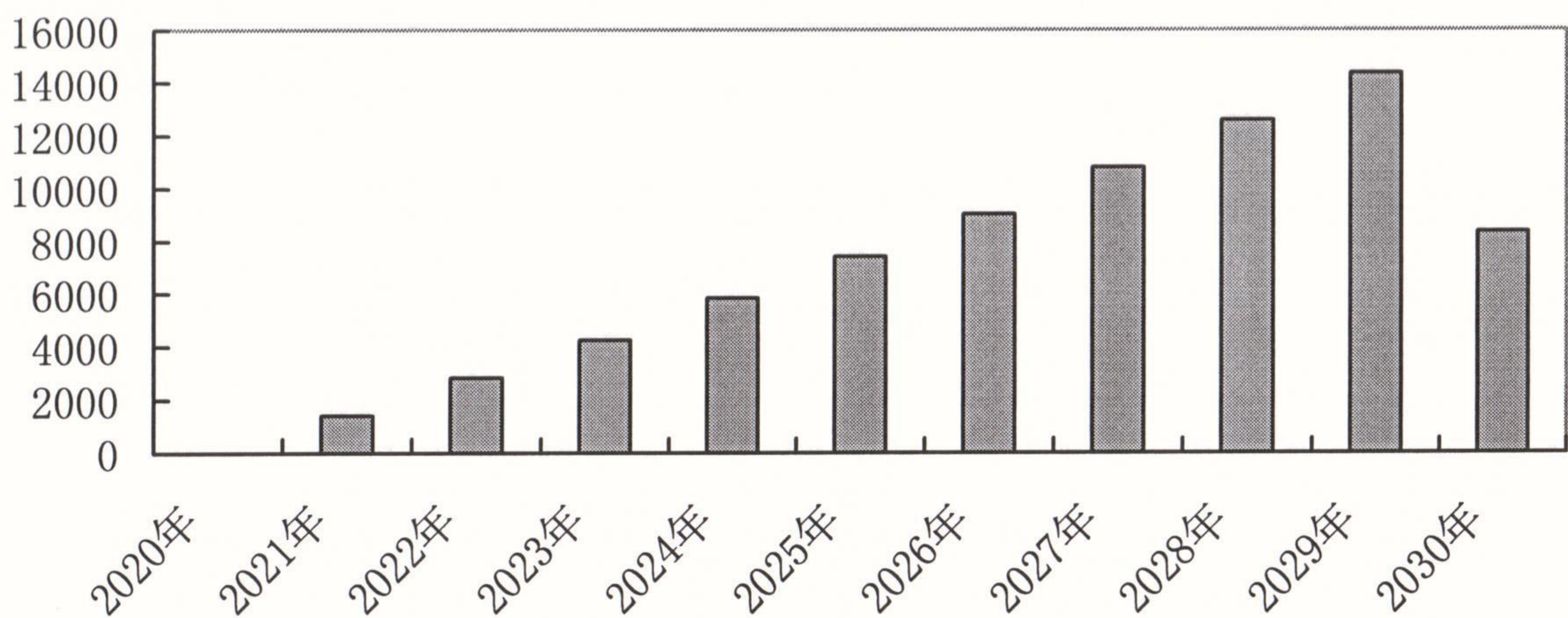


图 1 债券存续期内资金留存情况

三、风险分析

根据本项目预期收益和融资平衡的压力测试结果，当停车费收入、广告费收入和债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计停车费收入、广告费收入对其拟使用的专项债券资金保障程度较高。但是，由于停车场的实际使用受城市发展规划和车辆数量变化限制，以及部分停车位可能用于非收费用途，广告收入受不同时期经济景气程度影响；建议考虑相关风险要素。如假设条件发生变化，进而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以停车费收入和广告费收入所对应的充足、稳定现金流作为后续还本付息的资金来源。基于我们对相关项目收益与融资平衡的分析，我们未注意到相关项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

潮州金德会计师事务所



中国 潮州

中国注册会计师：郑建德

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Zheng Jiande, the first auditor.



中国注册会计师：章雄伟

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Zhang Xiongwei, the second auditor.



二〇二〇年五月三日



附件：预期收益及成本分析

一、项目运营期净收益情况

本项目以停车费收入和广告费收入作为专项债券还本付息资金来源；另外对于财政项目补助收入等专用款项，不纳入专项债券还本付息资金来源。

（一）停车费收入预测情况

1、停车位收入预测情况

根据潮州市发展和改革局（潮发改价函【2011】74号）、参考潮州市物价部门文件考虑停车场收费标准调整预测情况：

潮发改价函[2011]74号，2011年收费标准为：小型汽车包月350元，一天内按次10元，连续停放24小时最高不超过15元；

潮发改价函[2014]82号，2014年收费标准为：连续停放全天最高不超过30元；

可以发现，随着汽车的普及，停车场收费标准每3-5年有较大调整，部分指标调整幅度在30%-100%。本次预测按保守估计，停车位按每3年提高一次价格，每次提价10%。

饶平县城凤江广场及地下停车场市政项目停车场收入按以下标准预计：

①根据《饶平县城凤江广场及地下停车场市政项目可行性研究报告》，项目建成后，共有小汽车停车位1778个，其中：

A、地下停车位490个；

B、侨中路段全长966m，宽28m，按周边城市主城区做法，假设在侨中路段两侧设路边临时停车位，每个车位约5m长，侨中路段可设停车位386个。

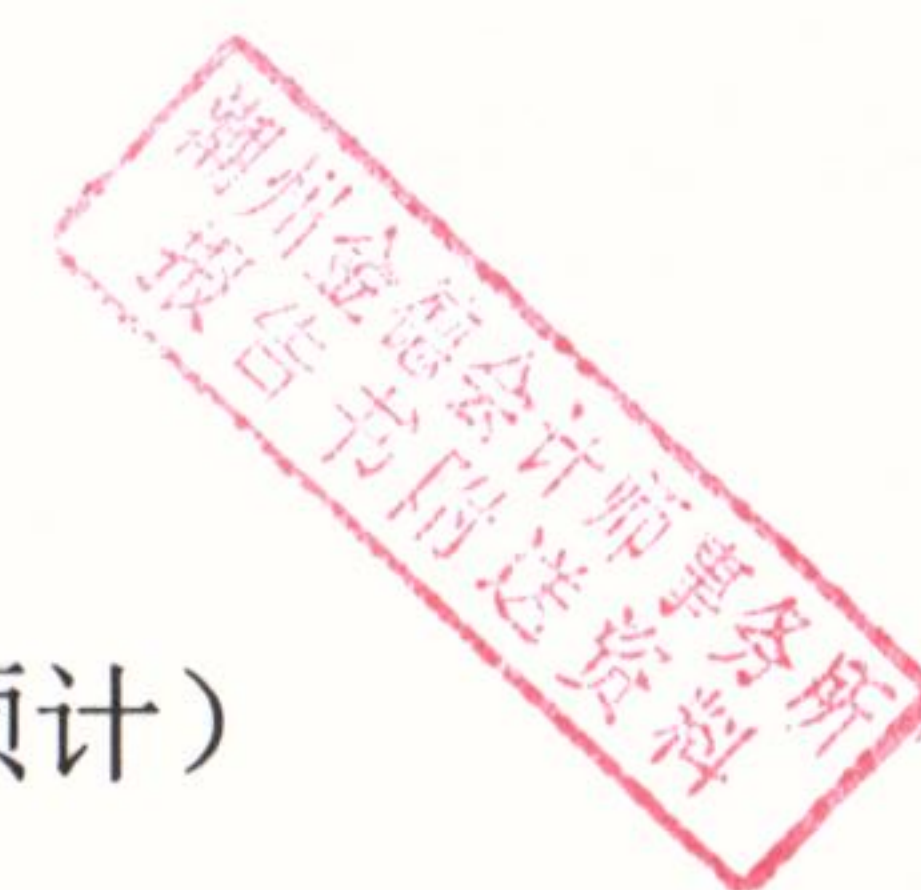
②收费停车位中30%按包日计算，每日停车费28元；70%按每日14小时（按8:00-22:00）灵活出租计算，每小时3元。（收费标准是前两小时每小时按5元收费，超过的每小时3元，预测均按每小时3元保守计算）

④停车位按每3年提高一次价格，每次提价10%。

2、运营成本费用

本项目运营成本包括停车场及广场管理人员工资、停车位和广场设备日常维护费、水电费、绿化清洁等其他费用等成本及相关税金，其中：

①假设地下停车场及路边停车场安排6人轮班，广场安排8名人员管理，按当地临工水平，每人月工资3000元。工资每3年递增10%。



- ②设备维护费按年 60 万计算，每 3 年递增 5%。
- ③水电费按年 30 万元计算（按可行性报告项目年耗约 55.59 吨煤预计）
- ④绿化、清洁等其他费用按收入的 2%计算。
- ⑤收入对应负担税金的税负为 6%。

（二）广告费收入预测情况

项目建成后，预计沿路设置 8 平方米大屏电子广告牌 10 块，每天播放时间为 14 小时即 840 分钟，假设每段广告 2 分钟，每天可播放广告 420 段。每段广告收费 5 元，每日广告收入 2,100.00 元，扣除电费及维修基金 100.00 元，每日广告费净收入 2,000.00 元，每块广告牌每月净广告收入 6 万元，每 3 年净广告费收入递增 10%。

运营期净收益情况如下附表一：

二、专项债财务费用

财务费用包括债券发行费、利息费用以及还本付息服务费，还本付息情况表见附表二。

专项债券拟通过专项债筹集资金 8,000.00 万元，参考以 10 年期国债收益率上浮 15%，即发行利率 3.25%进行测算；本次专项债券暂按发行费用 0.1%，发行登记费用 0.01%进行测算；债券存续期内每年还本付息时需交纳还本付息服务费，按 0.005%进行测算。



附表一：项目运营期净收益明细表

单位：人民币万元

序号	项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	现金流入		1, 912. 06	1, 912. 06	1, 912. 06	2, 103. 27	2, 103. 27
2	经营成本		235. 76	235. 76	235. 76	253. 35	253. 35
3	净结余	-	1, 676. 30	1, 676. 30	1, 676. 30	1, 849. 92	1, 849. 92

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	小计
1	现金流入	2, 103. 27	2, 313. 60	2, 313. 60	2, 313. 60	2, 544. 96	21, 531. 75
2	经营成本	253. 35	272. 52	272. 52	272. 52	293. 47	2, 578. 36
3	净结余	1, 849. 92	2, 041. 08	2, 041. 08	2, 041. 08	2, 251. 49	18, 953. 39

附表二： 专项债券还本付息表

单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
期初专项债券余额		8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
本息专项债券发行	8,000.00					
本期还款	-	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
其中：还本						
付息		260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
期末专项债券余额	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	小计
期初专项债券余额	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	
本息专项债券发行						8,000.00
本期还款	260.00	260.00	260.00	260.00	8,260.00	10,600.00
其中：还本					8,000.00	8,000.00
付息	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	2,600.00
期末专项债券余额	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00		

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容(无论整体或部分)不构成我们的意见

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料(未经独立核实)为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释(“权威法规”)。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，潮州金德会计师事务所(“金德”或“我们”)与其他任何人士或任何方(“第三方”)均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖我们的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任(包括但不限于疏忽引起的责任)。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护金德，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告(无论是否经过我们的同意)有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。