

梅 州 正 德 会 计 师 事 务 所

MEIZHOU ZHENGDE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：梅江三路 142 号进士楼二楼 电话：2258132 2249965 传真：2263898

2020 年广东省民生服务专项债券（四期）梅州五华游客服务中心建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

梅正会专审字（2020）第 1027 号

梅州市财政局：

我们接受委托，对“2020年广东省政府专项债券梅州五华游客服务中心建设项目”收益与融资自求平衡情况进行审核，并出具总体评价报告。

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》。发行人对该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。

本总体评价仅供发行人本次发行“2020年广东省政府专项债券梅州五华游客服务中心建设项目专项债券”审批资料之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表公允反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了发行人项目申报、政府审批等相关资料和基础数据，通过测算，未发现关于现金流的计算公式存在明显的偏差。总体评价结果如下：

一、项目基本情况

实施单位基本情况：实施单位为五华县文化广电旅游体育局，单位类型为机关，统一社会信用代码11441424MB2D240089，住所位于五华县水寨镇体育南路威光体育馆，法定代表人为廖焕雄，设立日期2019年3月15日。

项目基本情况：梅州五华游客服务中心建设项目经华发改〔2018〕276号文批复立项。本项目位于梅州市五华县水寨镇罗湖村，总规划用地面积30647.89平方米，建筑面积10114.62平方米。该项目分二期实施：一期建设服务中心楼1号楼(3层)、2号楼(5层)、3号楼(3层)共10114.62平方米；二期建设多功能生态停车场、车行道、入口大台阶、中心广场及茶文化广场、玻璃风雨廊、护坡及配套设施。该项目的实施将促进五华县旅游业发展，将促使五华县城镇化进程加快。随着人口的增加和生活质量的提高，随之而来的是对旅游休闲的需求大大增加，该项目的建成，将改善投资环境，促进五华县经济的发展。

项目现状：该项目2019年5月开工建设，目前已完成服务中心1号楼(3层)建设，2、3号楼及二期多功能生态停车场、车行道、入口大台阶、中心广场及茶文化广场、玻璃风雨廊、护坡及配套设施建设正在推进当中，预计2020年10月竣工。

二、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一).项目应付本息情况

(1) 梅州五华游客服务中心建设项目，计划总投资金额 9400 万元，本次计划通过发行政府专项债券融资 3000 万元，期限 10 年，假设融资利率 3.25%。上述债券每半年支付利息，到期偿还本金。该项目于 2020 年 1 月已发行新增专项债券资金 4000 万元，期限 10 年，融资利率 3.34%，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	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	4,000.00		4,000.00	3.34%	1,336.00	5,336.00
第一年	3,000.00		3,000.00	3.25%	97.5	97.5
第二年	3,000.00		3,000.00	3.25%	97.5	97.5
第三年	3,000.00		3,000.00	3.25%	97.5	97.5
第四年	3,000.00		3,000.00	3.25%	97.5	97.5
第五年	3,000.00		3,000.00	3.25%	97.5	97.5
第六年	3,000.00		3,000.00	3.25%	97.5	97.5
第七年	3,000.00		3,000.00	3.25%	97.5	97.5
第八年	3,000.00		3,000.00	3.25%	97.5	97.5

第九年	3,000.00		3,000.00	3.25%	97.5	97.5
第十年	3,000.00		3,000.00	3.25%	97.5	3,097.5
合计	7,000.00	3,000.00			2,311.00	9,311.00

期后期间暂无融资,无相关融资成本。

(二). 净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本次预测结合项目的建设周期、预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,确定本项目建成后的收入支出。该项目 2019 年 5 月开工,2020 年 10 月竣工,2021 年 1 月开始运营,预计项目建成后,主要有以下收入来源:1、有门店 8432.5 平方米,按周边的商铺租金 50 元/平方米/月,预计全年收入 505.95 万元;2030 年变卖 7000 平方米门店,按照每平米 10000 元计算,获利 7000 万元;2、广告收入,预计全年收入 200 万元。支出成本主要为收入应缴的税金,人员工资、日常的支出费用等由财政负担。

(2) 梅州五华游客服务中心建设项目的净现金流入

预测本项目存续期十年的收入、支出、结余如下:

预测债券存续期内现金流										
年度	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
收入	352.98	705.95	705.95	705.95	705.95	705.95	705.95	705.95	705.95	7705.95
支出（税金）	60	120	120	120	120	120	120	120	120	1380
结余	292.98	585.95	585.95	585.95	585.95	585.95	585.95	585.95	585.95	6325.95

(3)我们审核了五华县文化广电旅游体育局的上述资料，基于各项基本假设条件及依据的前提下，认为五华县文化广电旅游体育局预测存续期十年的收、支、结余合理。



(三).预期未来净现金流入偿还融资本金和利息情况

按本项目预计在存续期十年（项目建成至债券到期日）以收入减除支出后结余（即净现金流入）全部用于债券还本付息的情况下。本息覆盖倍数为 1.21。期初年度结余不足付息部分由县本级财政纳入预算安排垫付。

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益	
	本金	利息	本息合计	净现金流入	小计
已融资	4000	1336	5336		
第一年		97.5	97.5	292.98	292.98
第二年		97.5	97.5	585.95	585.95
第三年		97.5	97.5	585.95	585.95
第四年		97.5	97.5	585.95	585.95
第五年		97.5	97.5	585.95	585.95
第六年		97.5	97.5	585.95	585.95
第七年		97.5	97.5	585.95	585.95
第八年		97.5	97.5	585.95	585.95
第九年		97.5	97.5	585.95	585.95
第十年	3000	97.5	3097.5	6325.95	6325.95
合计	7000	2311	9311	11306.53	11306.53
本息覆盖倍数	1.21				

按项目建成后至债券到期 10 年间的净现金流入均用于偿还融资本金与利息，预计本项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.21，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。



中国注册会计师：郭忠辉

中国注册会计师：曾庆龙

2020年4月25日