

2020 年广东省新基建专项债券（一期）

龙湖区便民智慧机械停车楼

收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

汕头市鮀岛会计师事务所有限公司

二〇二〇年四月



2020 年广东省新基建专项债券（一期）

龙湖区便民智慧机械停车楼

收益与融资自求平衡（汕头市）

财务评估咨询报告

（一）应付本息情况

根据 2020 年 1 月 17 日深圳证券交易所公布 2020 年广东省政府专项债券 10 年期固定利率 3.34%，本项目从客观、谨慎角度出发，假设 10 年期发行利率 3.25%。

本项目 2020 年预计通过发行政府专项债券融资 6,000.00 万元，均为 2020 年广东省新基建专项债券（一期），期限 10 年，融资利率 3.25%，债券按每半年支付利息，到期偿还本金。应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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
第一年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第二年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第三年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第四年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第五年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第六年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第七年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第八年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第九年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第十年	6,000.00	6,000.00	0	3.25%	195.00	6,195.00
合计		6,000.00			1,950.00	7,950.00

（二）出让产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

2018 年下旬习近平总书记在广东考察时提出，“要加快形成区域协调发展新

格局，做优做强珠三角核心区，加快珠海、汕头两个经济特区发展，把汕头、湛江作为重要发展极，打造现代化沿海经济带”的重要指示。2019年3月3日，在泰国曼谷举行的第38届亚奥理事会全体大会上，宣布中国广东省汕头市为2021年亚洲青年运动会的举办地，汕头已迈入发展的新阶段。

随着改革开放的不断深入，汕头经济特区经济的迅速发展，市民经济条件的日益改善，私人轿车的数量大大增加，致使在人口集中的城市里，在繁华的街道小车停车位的严重不足，使得停车难问题日趋严重，停车位在数量和布局上已不能满足和适应现实的需要，更不适应汕头市定位省域副中心城市、打造活力特区、和美侨乡、粤东明珠的发展要求。

汕头停车难问题日益凸显，亟须通过充分利用现有空间，加快立体停车设施建设，以较好地解决汕头市停车场建设用地紧张、建设资金匮乏等实际问题，有效缓解停车供给不足，促进规范有序停车。广东省自然资源厅《广东省自然资源厅关于印发完善城市停车场用地配套政策若干措施的通知》中明确，“统筹地上地下空间增建停车场”。龙湖区人民政府《关于启动汕头市龙湖区便民智慧机械停车楼的批复》（汕龙府函【2018】149号）、《区政府常委会议纪要（六届第二十五次，2018-9）》、《汕头市龙湖区人民政府工作会议纪要（第一百一十六次）》明确由龙湖区住建局作为实施主体，在龙湖区经济综合楼北侧地块建设“龙湖区便民智慧机械停车楼”建设项目。

本项目的收益为停车位收入及广告牌收入，按龙湖区对收益的预测，本项目用收益与融资进行自求平衡评价。

2. 出让产生的净现金流入

根据关于“龙湖区便民智慧机械停车楼”可行性研究报告数据资料，本项目的经营性收入包括停车位收入、城市广告费等方面的内容，收入随着年限的增长使用率会提高。在10年运营期内，经营性收入汇总如下表。经估算，10年运营期内累计经营性收入为11,940.98万元。

金额单位:人民币万元

项目	第 1-3 年	第 4-6 年	第 7-9 年	第 10 年
停车位收入	1,051.20	1,082.74	1,115.22	1,148.67
广告费收入	100.80	103.82	106.94	110.15
小计	1,152.00	1,186.56	1,222.16	1,258.82
每 3 年合计	3,456.00	3,559.68	3,666.48	1,258.82
10 年合计	11,940.98			

(三) 预期收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为停车位、广告牌收益,成本为维护费和人员工资,根据每年的净收益,偿还融资本金和利息情况如下,本息覆盖倍数约为 1.42。

金额单位:人民币万元

收益预测表

金额单位:人民币万元

年度	收入合计	支出合计	收益
第一年	1,152.00	62.98	1,089.02
第二年	1,152.00	62.98	1,089.02
第三年	1,152.00	62.98	1,089.02
第四年	1,186.56	65.12	1,121.44
第五年	1,186.56	65.12	1,121.44
第六年	1,186.56	65.12	1,121.44
第七年	1,222.16	67.34	1,154.82
第八年	1,222.16	67.34	1,154.82
第九年	1,222.16	67.34	1,154.82
第十年	1,258.82	69.64	1,189.18
合计	11,940.98	655.96	11,285.02
债券	本金	6,000.00	
	利息	1,950.00	
	本息合计	7,950.00	
	保障倍数	1.42	

(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进行融资以完成资金筹措,并以预期停车位、广告牌收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析,我们未注意到本期专项债券在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资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

详见附件:项目收益及现金流入评价说明

附件:

龙湖区便民智慧机械停车楼

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

2018 年下旬习近平总书记在广东考察时提出,“要加快形成区域协调发展新格局,做优做强珠三角核心区,加快珠海、汕头两个经济特区发展,把汕头、湛江作为重要发展极,打造现代化沿海经济带”的重要指示。2019 年 3 月 3 日,在泰国曼谷举行的第 38 届亚奥理事会全体大会上,宣布中国广东省汕头市为 2021 年亚洲青年运动会的举办地,汕头已迈入发展的新阶段。

随着改革开放的不断深入,汕头经济特区经济的迅速发展,市民经济条件的日益改善,私人轿车的数量大大增加,致使在人口集中的城市里,在繁华的街道小车停车位的严重不足,使得停车难问题日趋严重,停车位在数量和布局上已不能满足和适应现实的需要,更不适应汕头市定位省域副中心城市、打造活力特区、和美侨乡、粤东明珠的发展要求。

汕头停车难问题日益凸显,亟须通过充分利用现有空间,加快立体停车设施建设,以较好地解决汕头市停车场建设用地紧张、建设资金匮乏等实际问题,有效缓解停车供给不足,促进规范有序停车。广东省自然资源厅《广东省自然资源厅关于印发完善城市停车场用地配套政策若干措施的通知》中明确,“统筹地上地下空间增建停车场”。龙湖区人民政府《关于启动汕头市龙湖区便民智慧机械停车楼的批复》(汕龙府函【2018】149 号)、《区政府常委会议纪要(六届第二十五次,2018-9)》、《汕头市龙湖区人民政府工作会议纪要(第一百一十六次)》明确由龙湖区住建局作为实施主体,在龙湖区经济综合楼北侧地块建设“龙湖区智慧型机械式停车楼”建设项目。

本项目的收益为停车位收入及广告牌收入,按龙湖区对收益的预测,本项目用收益与融资进行自求平衡评价。

二、项目收益及现金流入预测假设

(一) 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；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 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；

(五) 土地出让价格在正常范围内变动；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 建设单位基本情况

本项目实施单位为汕头市龙湖区住房和城乡建设局。主要职能：1、贯彻执行国家和省、市有关住房保障、城乡建设和人民防空工作的方针政策和法律法规，监督实施有关地方性法规、规章和发展计划及相关政策标准；2、指导、协调全区旧城区改造工作；负责区内城市房屋拆迁管理工作和重点建设项目拆迁工作；3、负责全区建筑市场监督管理，规范建筑市场各方主体行为。按照管理权限对勘察设计、建筑企业、建筑制品、工程监理、燃气、房产开发企业进行资质管理；指导全区工程建设、建筑业的改革发展；4、负责区级管理的房屋建筑和市政基础设施工程的施工许可；5、负责全区房屋建筑和市政基础设施建设工程招标投标活动的监督；6、承担建筑工程质量安全监督管理的责任。负责区管建筑工程质量和安全生产工作的指导和监督检查；负责工程建设监理、施工图审查、质量测试、工程质量与安全监督、工程竣工验收备案等工作；指导编制工程质量安全事故应急预案，组织或参与工程质量安全事故的调查和处理；7、承担推进建筑节能和行业科技发展的责任。组织建设科技项目研究开发，指导建设科技成果转化推广；负责建筑节能工作；负责推广应用散装水泥、商品混凝土、新型墙体材料和建筑新技术、新工艺、新材料；负责房屋建筑工程的抗震设防监督管理工作；负责全区建设工程白蚁防治的监督管理；8、负责全区燃气行业的监督管理工作；9、指导建设行业职工队伍培训和继续教育工作；会同有关部门实施行业的职称改革及专业技术职称评审工作；指导行业注册执业资格的申请和管理工作。指导、协调行业协会的业务工作；10、负责组织实施区市政基础设施工程建设和改造；11、负责区人民防空办公室的日常工作；12、承办区委、区政府和上级有关部门交办的其他事项。

（二）项目概况

项目名称：龙湖区便民智慧机械停车楼

建设规模：本项目占地面积约 1,839.14 平方米，建筑长约 79.35 米、宽约 7.72 米、高约 23.96 米，停车位 180 个（其中充电式停车位 18 个）。车库采用 10 套方形塔库，其中 9 套梳齿式塔库 1 套板式充电式塔库。共设置 10 套升降系统（1 套升降系统服务 18 个车位），10 个贯穿式出入口，同时配套建设设备管理用房 54.98 平方米、地下消防水池有效容积 36 立方米、屋面成品消防水箱有效容积 18 立方米。

建设内容：本项目拟新建 10 层垂直升降类机械式停车楼，建设内容主要包括建筑工程、设备系统工程、给排水工程、电气工程、通风工程、安防工程、智能管理工程。

项目投资：项目总投资约 6,037.81 万元（含建设投资约 5,037.81 万元和土地费等前期费用约 1,000.00 万元）。

本项目建设投资额为 5,037.81 万元，其中工程费用为 4,162.97 万元（土建及配套费约 1,517.37 万元、设备费约 2,645.60 万元），工程建设其他费用为 589.68 万元，预备费为 285.16 万元，资金来源为财政资金、专项债券资金。

投资计划资金筹措方式：本项目估算总投资为 6,037.81 万元人民币，本次计划融资专项债券资金 6,000.00 万元，其余建设资金由汕头市龙湖区住房和城乡建设局财政统筹。

资金平衡：本项目发行债券融资的本金和利息用停车位、广告牌收益偿还。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目收益及现金流入预测

根据关于“龙湖区便民智慧机械停车楼”可行性研究报告数据资料，本项目在债券存续期间收支结余预测情况如下：

金额单位：人民币万元

收入	停车位收入	10,896.15
	广告费收入	1,044.83
	收入合计	11,940.98
支出	工资	133.75
	维护费	522.21
	支出合计	655.96
收支结余		11,285.02

本项目运营期按 10 年考虑。本项目的收入有：城市广告费、停车位收入等方面的内容，收入随着年限的增长使用率会提高。参考汕头市及周边地区的收费标准，收入预测如下：

（1）停车位收入：本项目共提供停车位 180 个。本项目改造完成后城市车流量将大幅增加（特别是亚青会期间），预计每个车位每天增加 10 个车次，停车场的使用率按 80%计，参考汕头市及周边的停车位收费情况，按 20.00 元/个·次、每三年增长 3%进行估算。

（2）城市广告费收入：本栋停车楼外立面可设置广告牌，外立面面积约为 4,200.00 平方米，可提供广告面积按 40%预计约 1,680.00 平方米。参考汕头市及周边的广告牌收费情况，按 600.00 元/平方米/年、按每三年增长 3%进行估算。

（3）项目后期增加的运营维护费用主要为运营管理费、工资福利费。运营管理费：本项目运营年成本费按项目投资（5,037.81 万元）的 1%计算，则日常维护费约 50.38 万元/年，按每三年增长 3%进行估算，10 年约 522.21 万元。工资福利：本项目拟设置 3 个岗位，每人每月 3,500.00 元，则年支出费用约 12.6 万元，按每三年增长 5%进行估算，10 年约 133.75 万元。

2、项目收益预测

预计本项目建成后前 10 年营运收支结余为 11,285.02 万元，测算收益情况如下表所示：

收益预测表

金额单位：人民币万元

年度	收入合计	停车位收入	广告费收入	支出合计	工资	维护费	综合收益
第一年	1,152.00	1,051.20	100.80	62.98	12.60	50.38	1,089.02
第二年	1,152.00	1,051.20	100.80	62.98	12.60	50.38	1,089.02
第三年	1,152.00	1,051.20	100.80	62.98	12.60	50.38	1,089.02
第四年	1,186.56	1,082.74	103.82	65.12	13.23	51.89	1,121.44
第五年	1,186.56	1,082.74	103.82	65.12	13.23	51.89	1,121.44
第六年	1,186.56	1,082.74	103.82	65.12	13.23	51.89	1,121.44
第七年	1,222.16	1,115.22	106.94	67.34	13.89	53.45	1,154.82
第八年	1,222.16	1,115.22	106.94	67.34	13.89	53.45	1,154.82
第九年	1,222.16	1,115.22	106.94	67.34	13.89	53.45	1,154.82
第十年	1,258.82	1,148.67	110.15	69.64	14.59	55.05	1,189.18
合计	11,940.98	10,896.15	1,044.83	655.96	133.75	522.21	11,285.02
债券	本金	6,000.00					

收益预测表

金额单位:人民币万元

年度	收入合计	停车位收入	广告费收入	支出合计	工资	维护费	综合收益
	利息	1,950.00					
	本息合计	7,950.00					
	保障倍数	1.42					

(四) 还本付息的测算

经上述测算,在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的经营收益能够合理保障偿还融资本金和利息,本息覆盖倍数为 1.42,实现项目收益和融资自求平衡。