

防伪编号： 07552020051410376675

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）已签



微信扫一扫查询真伪

报告文号： 深方智专评价字[2020]第096号  
委托单位： 肇庆市财政局  
被审验单位名称： 封开县住房和城乡建设局  
被审单位所在地： 广东-肇庆市  
事务所名称： 深圳市方智会计师事务所（普通合伙）  
报告类型： 其他专项审计  
报告日期： 2020-05-01  
报备日期： 2020-05-02  
签名注册会计师： 范方知 程小华

## 封开县住房和城乡建设局

### 关于2020年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）封开县立体智能停车场建设工程项目收益与融资自求平衡测算评价报告



事务所名称： 深圳市方智会计师事务所（普通合伙）  
事务所电话： 0755-86569050  
传真： 83069857  
通信地址： 深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路与东环一路交汇处梅龙苑大厦二单元1506  
电子邮件： szfzd@szfzd.com  
事务所网址： www.szfzd.com

如对上述报备资料有疑问，请与深圳市注册会计师协会秘书处联系。

防伪查询电话号码： 0755-83515412

防伪技术支持电话： 0755-82733911

防伪查询网址： <http://check.szicpa.org>



深圳注协

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）  
关于 2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）  
封开县立体智能停车场建设工程  
项目收益与融资自求平衡测算评价报告

# 深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

SHENZHENSHI FANGZHI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路与东环一路交汇处梅龙苑大厦二单元 1506

邮政编码：518034

电话：0755-86569050

传真：0755-86569050

---

## 深方智专评价字[2020]第 096 号

2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）

封开县立体智能停车场建设工程

项目收益与融资自求平衡测算评价报告

肇庆市财政局：

我们接受肇庆市财政局委托，对 2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）封开县立体智能停车场建设工程项目（以下简称“本债券项目”）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》。相关单位对本期债券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，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收入对应的政府性基金收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。

总体评价结果如下：

## 一、应付本息情况

（一）、封开县立体智能停车场建设工程专项债券项目计划融资金额 4,000.00 万元（均为本次融资）。期限为十年，假设融资利率 3.25%，每半年支付利息，第十年末偿还本金，应还本付息情况如下：

项目还本付息汇总表

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
已融资						
第一年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第二年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第三年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第四年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第五年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第六年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第七年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第八年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第九年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第十年	4,000.00	4,000.00		3.25%	130.00	4,130.00
合计		4,000.00			1,300.00	5,300.00

（二）、期后期间拟不再融资，无相关融资成本。

## 二、净现金流入

### （一）、项目自身营运收益

#### 1、基本假设条件及依据

（1）、国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化；

（2）、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）、发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（5）、项目营运收费价格在正常范围内变动；

（6）、无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

## (二)、项目自身产生的净现金流入

### 1、收入预测

#### (1)、停车费收入

封开县立体智能停车场建设工程项目建成后，可新增停车位 3000 个，运营收入主要包括停车场停车服务收费。其中包括全天最高收费停车位占 20%，主要为城市居民常驻车辆占有的停车位。高峰期时段停车位占 15%，主要为机关事业单位业务来访等占用的停车位，大部分占用时间为 3-5 小时；临时车位占 10%，主要为购物、接送学生等占用的停车位，主要占用时间为 1-3 小时；白天供应车位占 25%，主要为工作人员白天上班时间占用车位；夜间供应车位占 20%，主要为居民下班后回家住宅附近占用的停车位；月卡车位占 10%；道路规划停车位。

收入暂估如下表：

序号	内容	单位	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
	平均运营率		40%	60%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
一	收入合计		734	1209	1822	2277	2277	2277	2277	2277	2277	2277
1	全天最高收费停车位(20%)	万元	175	210	350	438	438	438	438	438	438	438
	数量	个	240	288	480	600	600	600	600	600	600	600
	价格	元/天/个	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
2	高峰期时段停车位(15%)	万元	22	55	92	115	115	115	115	115	115	115
	数量	个	86	216	360	450	450	450	450	450	450	450
	价格	元/个	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
3	临时车位(10%)	万元	14	21	35	44	44	44	44	44	44	44

	数量	个	96	144	240	300	300	300	300	300	300	300
	价格	元/个	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
4	夜间供应车位(20%)	万元	46	116	193	241	241	241	241	241	241	241
	数量	个	115	288	480	600	600	600	600	600	600	600
	价格	元/个	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
5	白天供应车位(25%)	万元	57	142	237	296	296	296	296	296	296	296
	数量	个	173	432	720	900	900	900	900	900	900	900
	价格	元/个	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
6	月卡车位(10%)	万元	35	86	144	180	180	180	180	180	180	180
	数量	个	58	144	240	300	300	300	300	300	300	300
	价格	元/个	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
7	路边规划停车位最高收费(50%)	万元	263	394	526	657	657	657	657	657	657	657
	数量	个	240	360	480	600	600	600	600	600	600	600
	价格	元/个	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
8	路边规划停车位(50%)	万元	123	184	245	307	307	307	307	307	307	307
	数量	个	240	360	480	600	600	600	600	600	600	600
	价格	元/个	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14

以上收入测算依据广州菲达建筑咨询有限公司出具的可行性研究报告。

## 收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	运营收入	合计
第一年		
第二年	849.17	849.17
第三年	1,515.50	1,515.50
第四年	2,049.50	2,049.50
第五年	2,277.00	2,277.00
第六年	2,277.00	2,277.00
第七年	2,277.00	2,277.00
第八年	2,277.00	2,277.00
第九年	2,277.00	2,277.00
第十年	2,277.00	2,277.00
合计	18,076.17	18,076.17

### 2、成本预测

#### (1)、燃料动力费

燃料动力费暂估每年为 23.00 万元。考虑到该项目的运营能力，第一年按 26%暂估约 6.00 万元；第二年按 60%暂估约 14.00 万元。

#### (2)、工资及福利费

福利费按工资总额的 14%计算；年工资及福利合计 36.00 万元。

#### (3)、修理费

修理费按工程费用 5%计算，修理费确定为 326.00 万元/年。考虑到该项目的运营能力，第一年按 40%暂估约 130.00 万元；第二年按 60%暂估约 196.00 万元。

#### (4)、其他费用

其他费用包含经营费用及其他管理费用。经营费用按照销售收入的 3%计算；其他管理费用按照销售收入的 0.5%计算

以上成本测算依据广州菲达建筑咨询有限公司出具的可行性研究报告。

### 成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	燃料动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
第一年					
第二年	9.00	30.00	141.33	21.41	201.74
第三年	18.50	36.00	261.00	42.32	357.82
第四年	23.00	36.00	326.00	63.77	448.77
第五年	23.00	36.00	326.00	79.7	464.70
第六年	23.00	36.00	326.00	79.7	464.70
第七年	23.00	36.00	326.00	79.7	464.70
第八年	23.00	36.00	326.00	79.7	464.70
第九年	23.00	36.00	326.00	79.7	464.70
第十年	23.00	36.00	326.00	79.7	464.70
合计	188.50	318.00	2,684.33	605.70	3,796.53

### 3、项目自身资金平衡相关收益情况

金额单位:人民币万元

项目	按项目营运收益的 100%	按项目营运收益的 90%	按项目营运收益的 80%
封开县立体智能停车场建设工程项目	14,279.63	12,851.67	11,423.71
合计	14,279.63	12,851.67	11,423.71

### (三)、预期项目自身收益形成的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入,项目营运前需支付的资金利息由项目建设金支付,项目建设金包含项目融资资金,预期项目自身收益形成的政府性基金收益偿还融资本金和利息情况为:按自融资开始日至第十年内项目营运收益。



按项目自身收益的 100%比例计算收益的情况下的本息覆盖倍数

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	
已融资				14,279.63
第一年		130.00	130.00	
第二年		130.00	130.00	
第三年		130.00	130.00	
第四年		130.00	130.00	
第五年		130.00	130.00	
第六年		130.00	130.00	
第七年		130.00	130.00	
第八年		130.00	130.00	
第九年		130.00	130.00	
第十年	4,000.00	130.00	4,130.00	
合计	4,000.00	1,300.00	5,300.00	
本息覆盖倍数	2.69			

#### (四)、风险分析

依据当前的市场状况及数据,对未来的收益及现金流进行预测,存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中,未来项目自身收入的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则,下面对项目自身收入向下波动进行敏感性分析。

经测算:按项目自身收益的 90%计算的情况下,本息覆盖倍数为 2.42;按项目自身收益的 80%计算的情况下,本息覆盖倍数为 2.16。因此,本项目具有较强的抗风险能力。

按项目自身收益的 90%计算收益情况下的本息覆盖倍数

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	
已融资				12,851.67
第一年		130.00	130.00	
第二年		130.00	130.00	
第三年		130.00	130.00	
第四年		130.00	130.00	
第五年		130.00	130.00	
第六年		130.00	130.00	
第七年		130.00	130.00	
第八年		130.00	130.00	
第九年		130.00	130.00	
第十年	4,000.00	130.00	4,130.00	
合计	4,000.00	1,300.00	5,300.00	
本息覆盖倍数	2.42			

按项目自身收益的 80%计算收益情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

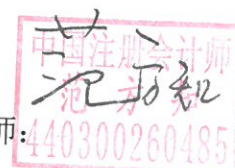
年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
已融资				11,423.71
第一年		130.00	130.00	
第二年		130.00	130.00	
第三年		130.00	130.00	
第四年		130.00	130.00	
第五年		130.00	130.00	
第六年		130.00	130.00	
第七年		130.00	130.00	
第八年		130.00	130.00	
第九年		130.00	130.00	
第十年	4,000.00	130.00	4,130.00	
合计	4,000.00	1,300.00	5,300.00	
本息覆盖倍数	2.16			

附件：项目收益及现金流入评价说明  
(以下无正文)

深圳市方智会计师事务所  
(普通合伙)

中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2020年5月1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

为满足封开县市政建设需求，推进封开县经济发展，完善封开县基础配套设施。鉴于在建项目预计运营收益对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，本次以在建项目自身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)、国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化；

(二)、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三)、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(四)、发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(五)、项目营运收费价格在正常范围内变动；

(六)、无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

#### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 封开县立体智能停车场建设工程项目专项债券项目

##### 1、本项目组织实施机构

根据封开县发展和改革局于 2019 年 9 月 9 日出具的《关于封开县立体智能停车场建设工程可行性研究报告的批复》（封发改资〔2019〕102 号），同意封开县住房和城乡建设局为封开县立体智能停车场建设工程的项目单位。

根据封开县住房和城乡建设局持有的《统一社会信用代码证书》显示，基本信息如下：

名称	封开县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11441225MB2D05827H
机构地址	广东省肇庆市封开县江口镇东堤路 15 号

负责人	李树强
机构性质	机关
赋码机关	中共封开县委机构编制委员会办公室
颁发日期	2019 年 4 月 11 日

封开县住房和城乡建设局是依据中华人民共和国法律设立并合法存续的机关单位，可以作为本项目的组织实施建设机构。

## 2、本项目情况

经核查，本项目所涉及的项目情况如下：

项目名称	封开县立体智能停车场建设工程
项目总投资	8000 万元
建设范围	主要建设内容及规模：工程在封开县江口镇建设 9 个立体式智能停车场，其中旧城区 7 个，新城区 2 个。总建筑面积 60000 平方米，规划设置 3000 个停车位。内容为土建、设备安装、水电安装、消防设施等。
投资估算及资金筹措方式	资金筹措方式为建设单位自筹和政府专项债券
项目对应本期发债金额	4,000 万元
项目建设工期	2019 年 8 月-2021 年 8 月
项目正式运营日期	2021 年 9 月
项目情况	<p>2019 年 9 月 9 日，封开县发展和改革局作出了《关于封开县立体智能停车场建设工程可行性研究报告的批复》（封发改资〔2019〕102 号），同意封开县立体智能停车场建设工程项目建设。</p> <p>2020 年 1 月 17 日，封开县人民政府办公室出具《县政府常务会议纪要》（〔2020〕1 号），原则同意建设封开县立体智能停车场工程。</p>
备注	该项目属于新基建项目中的融合基础设施领域

### （二）、项目营运收入成本估算

#### 1、收入预测

##### （1）、停车费收入

封开县立体智能停车场建设工程项目建成后，可新增停车位 3000 个，运营收入主要包括停车场停车服务收费。其中包括全天最高收费停车位占 20%，主要为城市居民常驻车辆占有的停车位。高峰期时段停车位占 15%，主要为机关事业单位业务来访等占用的停车位，大部分占用时间为 3-5 小时；临时车位占 10%，

主要为购物、接送学生等占用的停车位，主要占用时间为 1-3 小时；白天供应车位占 25%，主要为工作人员白天上班时间占用车位；夜间供应车位占 20%，主要为居民下班后回家住宅附近占用的停车位；月卡车位占 10%；道路规划停车位。

收入暂估如下表：

序号	内容	单位	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
	平均运营率		40%	60%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
一	收入合计		734	1209	1822	2277	2277	2277	2277	2277	2277	2277
	全天最高收费停车位 (20%)	万元	175	210	350	438	438	438	438	438	438	438
	数量	个	240	288	480	600	600	600	600	600	600	600
	价格	元/天/个	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	高峰期时段 停车位 (15%)	万元	22	55	92	115	115	115	115	115	115	115
	数量	个	86	216	360	450	450	450	450	450	450	450
	价格	元/个	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	临时车位 (10%)	万元	14	21	35	44	44	44	44	44	44	44
	数量	个	96	144	240	300	300	300	300	300	300	300
	价格	元/个	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	夜间供应车位 (20%)	万元	46	116	193	241	241	241	241	241	241	241
	数量	个	115	288	480	600	600	600	600	600	600	600
	价格	元/个	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	白天供应车位 (25%)	万元	57	142	237	296	296	296	296	296	296	296
	数量	个	173	432	720	900	900	900	900	900	900	900
	价格	元/个	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	月卡车位 (10%)	万元	35	86	144	180	180	180	180	180	180	180
	数量	个	58	144	240	300	300	300	300	300	300	300
	价格	元/个	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	路边规划停车位最高收费 (50%)	万元	263	394	526	657	657	657	657	657	657	657
	数量	个	240	360	480	600	600	600	600	600	600	600

	价格	元/个	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
8	路边规划停车位 (50%)	万元	123	184	245	307	307	307	307	307	307	307
	数量	个	240	360	480	600	600	600	600	600	600	600
	价格	元/个	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14

以上收入测算依据广州菲达建筑咨询有限公司出具的可行性研究报告。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	运营收入	合计
第一年		
第二年	849.17	849.17
第三年	1,515.50	1,515.50
第四年	2,049.50	2,049.50
第五年	2,277.00	2,277.00
第六年	2,277.00	2,277.00
第七年	2,277.00	2,277.00
第八年	2,277.00	2,277.00
第九年	2,277.00	2,277.00
第十年	2,277.00	2,277.00
合计	18,076.17	18,076.17

## 2、成本预测

### (1)、燃料动力费

燃料动力费暂估每年为 23.00 万元。考虑到该项目的运营能力,第一年按 26%暂估约 6.00 万元;第二年按 60%暂估约 14.00 万元。

### (2)、工资及福利费

福利费按工资总额的 14%计算;年工资及福利合计 36.00 万元。

### (3)、修理费

修理费按工程费用 5%计算,修理费确定为 326.00 万元/年。考虑到该项目的运营能力,第一年按 40%暂估约 130.00 万元;第二年按 60%暂估约 196.00 万元。

### (4)、其他费用

其他费用包含经营费用及其他管理费用。经营费用按照销售收入的 3%计算;其他管理费用按照销售收入的 0.5%计算



以上成本测算依据广州菲达建筑咨询有限公司出具的可行性研究报告。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	燃料动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
第一年					
第二年	9.00	30.00	141.33	21.41	201.74
第三年	18.50	36.00	261.00	42.32	357.82
第四年	23.00	36.00	326.00	63.77	448.77
第五年	23.00	36.00	326.00	79.7	464.70
第六年	23.00	36.00	326.00	79.7	464.70
第七年	23.00	36.00	326.00	79.7	464.70
第八年	23.00	36.00	326.00	79.7	464.70
第九年	23.00	36.00	326.00	79.7	464.70
第十年	23.00	36.00	326.00	79.7	464.70
合计	188.50	318.00	2,684.33	605.70	3,796.53

### 3、可用于项目自身平衡收益

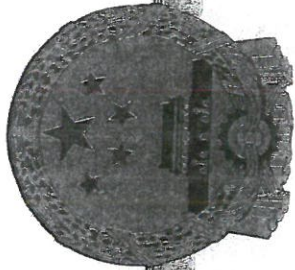
所以上述测算的未来十年期封开县立体智能停车场建设工程项目营运收益即为本项目自身收益，即为：建成投入使用后在债券存续期内营运收益为14,279.63万元。

金额单位:人民币万元

项目	按项目营运收益的100%	按项目营运收益的90%	按项目营运收益的80%
封开县立体智能停车场建设工程项目	14,279.63	12,851.67	11,423.71
合计	14,279.63	12,851.67	11,423.71

### 四、还本付息的测算

经上述测算，在封开县立体智能停车场建设工程项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的封开县立体智能停车场建设工程项目，在项目预计自身收益100%、90%、80%实现的情况下，预期封开县立体智能停车场建设工程项目自身收益对应的政府性基金收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。



# 营业执照

统一社会信用代码  
91440300685391816P



名称 深圳市方智会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 范方知

成立日期 2009年02月25日

主要经营场所 深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路  
与东环一路交汇处梅龙大厦二单元  
1506



## 重要提示

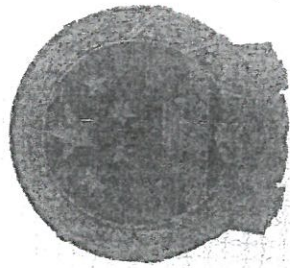
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关报送上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2019年08月12日





会计师事务所

# 执业证书

名

称 深圳市方智会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人 范方知

主任会计师:

经营场所:

深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路与东  
环一路交汇处梅龙苑大厦二单元1506



组织形式 普通合伙

执业证书编号 47470220

批准执业文号 深财会[2009]8号

批准执业日期 2009年01月21日

证书序号: 0006123

## 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 深圳市财政局

二〇一〇年八月九日

中华人民共和国财政部制