

Deloitte.

德勤

**武汉市公共停车场项目专项债券（一期）
收益与融资自求平衡**

财务评估咨询报告

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所



2018 年 9 月

武汉市公共停车场项目专项债券（一期）

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

武汉市财政局：

所附文件为我们按双方共同约定所签署业务约定书（“咨询服务协议”）向贵单位提交的咨询报告（一份）。发出本函件意味着我们已经完成咨询服务协议中的约定，即我们从财务角度对武汉市公共停车场项目专项债券（一期）发行的收益与融资自求平衡情况提供评估咨询服务。

我们期待着继续为贵单位提供服务。如贵单位对所附报告有任何疑问或意见，请随时与项目负责人林珏联系。

顺致

敬意！

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

深圳分所

林珏 谨上

二零一八年九月

附件：

武汉市公共停车场项目专项债券（一期）收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

目 录

一、项目概述.....	1
二、评估要素.....	2
1. 资金充足性.....	2
1.1 投资估算.....	3
1.2 资金筹措.....	3
1.3 资金覆盖率.....	4
1.4 小结.....	4
2. 资金稳定性.....	5
三、风险分析.....	5
四、评估结论.....	6
附表 1：专项债券还本付息表	7
附表 2：现金流量模拟测算表	8
免责声明	10

武汉市公共停车场项目专项债券（一期） 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

一、项目概述

近年来，随着武汉经济的迅猛发展和城市功能的不断增强，城市机动车的保有量及外来机动车数量急剧增加。截至 2017 年底，武汉市汽车保有量已达到 275 万辆，同比 2016 年增长 13%，城市停车需求增长较快。而根据初步统计，武汉市共有停车泊位 189 万个，其中建筑物配套建设的停车泊位 176 万个，公共停车泊位 8 万个，路内停车泊位 4.9 万个，停车位缺口较大。武汉市主城区停车设施建设远远滞后于需求的增长，且因中心城区多为老城区，规划停车位少，较多车辆选择于路边停车，致使中心城区停车难、停车乱的问题尤为突出，造成交通堵塞现象愈加严重。紧缺的停车位与日益增长的汽车保有量的矛盾，使得改善城市静态交通环境的需求愈加急迫。

为进一步缓解停车供需矛盾、改善城市静态交通环境、规范停车设施的建设管理，针对“停车难，停车乱”的问题，武汉市国土局、发改委、城建委颁布了一系列文件，提供较多优惠政策，鼓励社会资本投资停车设施。

武汉市公共停车场项目（以下简称“本项目”）拟选址 52 个点位，分布武汉市江岸区、江汉区、硚口区、汉阳区、武昌区、洪山区、青山区和东湖高新区八个区。其中江岸区 5 个点位，江汉区 5 个点位，硚口区 9 个点位，汉阳区 10 个点位，武昌区 14 个点位，洪山区 6 个点位，青山区 2 个点位，东湖高新区 1 个点位。总用地面积 233,171.1 平方米，总建筑面积 543,361.97 平方米，其中地上

建筑面积 540,066.97 平方米，地下建筑面积 3,295.00 平方米。配建商业建筑面积 82,617.75 平方米，总车位数 17,003 个。

为保障公共停车场建设等重点领域合理融资需求，按照《新预算法》（2014 年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等文件精神，结合武汉市公共停车场建设规划，武汉市政府决定通过发行地方政府公共停车场专项债券实施本项目，以满足公共停车场建设的融资需求。

二、评估要素

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

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，对武汉市公共停车场项目专项债券（一期）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 1.30，本息资金覆盖率可达到 1.22。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

本项目工程估算总额为 326,941 万元，包括工程建设费用、预备费用及专项费用，其中不含建设期利息的总投资为 310,741 万元。详见表 1：

表 1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

第一部分：工程费用		267,511
1	地上立体车库	265,436
1.1	土建工程	77,243
1.2	设备及安装工程	180,966
1.3	其他配套服务设施	7,227
2	地下立体车库	2,075
2.1	土建工程	1,466
2.2	设备及安装工程	476
2.3	其他配套服务设施	132
第二部分：工程建设及其他费用		19,981
1	建设单位管理费	4,118
2	工程监理费	5,068
3	建设项目前期工作咨询费	780
4	工程勘察费	214
5	工程设计费	6,047
6	场地准备及临时设施费	134
7	工程招标代理服务费	1,007
8	造价咨询服务费	2,238
9	工程保险费	375
第三部分：预备费用		22,999
第四部分：专项费用		16,450
1	建设期债券发行利息	16,200
2	债券发行费用	250
估算总额		326,941

1.2 资金筹措

本项目资金筹措总额 326,941 万元，其中项目资本金投入 76,941 万元，其余资金 250,000 万元通过发行停车场专项债筹集。2018 年第一期申请发行停车场专项债券 50,000 万元，并计划于 2019 年申请发行停车场专项债券 150,000 万元，2020 年申请发行停车场专项债券 50,000 万元，发行期限均为 10 年。债券发行计划详见表 2，项目建设期各年度投资计划及资金筹措方案详见表 3：

表 2 债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2018	50,000	10年期
2	2019	150,000	10年期
3	2020	50,000	10年期

表 3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	合计
资金筹措				
资本金	13,228	41,845	21,868	76,941
专项债券发行	50,000	150,000	50,000	250,000
合计	63,228	191,845	71,868	326,941
资金使用				
建设资金使用金额	63,228	191,845	71,868	326,941
资金结余	-	-	-	-

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本项目建设期内所需建设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，本项目专项债券本金资金覆盖率可达到 1.30，本息资金覆盖率可达到 1.22。本项目的债券还本付息情况详见附件 1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附件 2。

1.4 小结

综上，在专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

2. 资金稳定性

本项目专项债券还本付息以停车位出租收入、商业出租收入和充电桩收入为基础，在考虑还本付息后，期末累计净现金结余为 74,644 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性较可靠。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

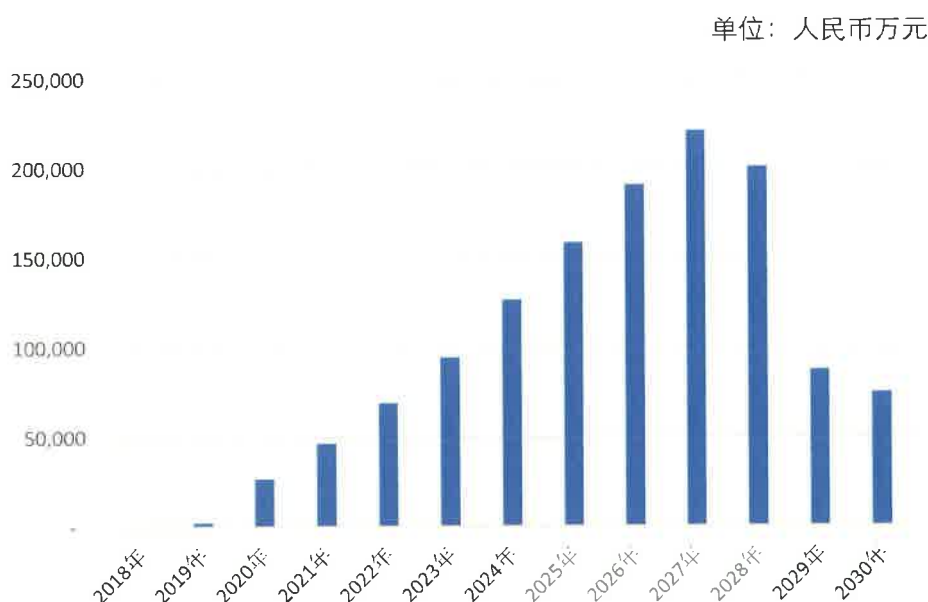


图 1 债券存续期内资金留存情况

综上，针对武汉市公共停车场项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

三、风险分析

总体而言，本项目预计停车位出租收入及商业出租收入和充电桩收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于停车位及商业出租收入和充电桩收入，建议进一步关注出租率、出租单价、施工工期与进度等影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债

券本金时，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行公共停车场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，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，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，并以停车位出租收入及商业出租收入和充电桩收入所对应的充足、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，通过发行地方政府停车场专项债券的方式，满足武汉市公共停车场项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件 1：专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年份/项目	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
债券期初余额	-	50,000	200,000	250,000	250,000	250,000	250,000
本期发行	50,000	150,000	50,000	-	-	-	-
当期需还利息	1,080	5,400	9,720	10,800	10,800	10,800	10,800
本期还款	1,080	5,400	9,720	10,800	10,800	10,800	10,800
其中：利息	1,080	5,400	9,720	10,800	10,800	10,800	10,800
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-	-
债券期末余额	50,000	200,000	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000

年份/项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	合计
债券期初余额	250,000	250,000	250,000	250,000	200,000	50,000	-
本期发行	-	-	-	-	-	-	250,000
当期需还利息	10,800	10,800	10,800	9,720	5,400	1,080	108,000
本期还款	10,800	10,800	10,800	59,720	155,400	51,080	358,000
其中：利息	10,800	10,800	10,800	9,720	5,400	1,080	108,000
其中：本金偿还	-	-	-	50,000	150,000	50,000	250,000
债券期末余额	250,000	250,000	250,000	200,000	50,000	-	

附件 2：现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

年份/项目	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
一、经营活动产生的现金流量							
经营活动产生的现金	-	3,510	35,646	44,094	47,441	51,134	58,666
经营活动支付的现金	-	944	9,585	11,856	12,235	12,651	13,357
支付的各项税费	-	144	1,496	1,846	2,039	2,261	2,329
经营活动产生的现金流量净额	-	2,423	24,565	30,391	33,167	36,221	42,980
二、投资活动产生的现金流量							
购建资产支付的现金	62,098	186,295	62,098	-	-	-	-
投资活动产生的现金流量净额	(62,098)	(186,295)	(62,098)	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金流量							
吸收资本金收到的现金	13,228	41,845	21,868	-	-	-	-
债券融资收到的现金	50,000	150,000	50,000	-	-	-	-
债券发行费支付的现金	50	150	50				
偿还利息支付的现金	1,080	5,400	9,720	10,800	10,800	10,800	10,800
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-
融资活动产生的现金流量净额	62,098	186,295	62,098	(10,800)	(10,800)	(10,800)	(10,800)
四、现金及现金等价物增加额	-	2,423	24,565	19,591	22,367	25,421	32,180
五、期末现金及现金等价物余额	-	2,423	26,988	46,579	68,946	94,367	126,547

附件 2：现金流量模拟测算表—续

单位：人民币万元

年份/项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	合计
一、经营活动产生的现金流量							
经营活动产生的现金	58,666	58,838	58,838	58,838	66,396	66,396	608,465
经营活动支付的现金	13,491	13,641	13,788	13,943	14,706	14,877	145,075
支付的各项税费	2,329	2,329	3,964	5,455	9,797	12,956	46,946
经营活动产生的现金流量净额	42,846	42,869	41,086	39,440	41,893	38,563	416,444
二、投资活动产生的现金流量							
购建资产支付的现金	-	-	-	-	-	-	310,491
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-	-	-	-	(310,491)
三、融资活动产生的现金流量							
吸收资本金收到的现金		-	-	-	-	-	76,941
债券融资收到的现金		-	-	-	-	-	250,000
债券发行费支付的现金							250
偿还利息支付的现金	10,800	10,800	10,800	9,720	5,400	1,080	108,000
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	50,000	150,000	50,000	250,000
融资活动产生的现金流量净额	(10,800)	(10,800)	(10,800)	(59,720)	(155,400)	(51,080)	(31,309)
四、现金及现金等价物增加额	32,046	32,069	30,286	(20,280)	(113,507)	(12,517)	
五、期末现金及现金等价物余额	158,593	190,662	220,947	200,667	87,161	74,644	

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，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）（“德勤”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“德勤”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，贵方同意将保护德勤，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。