

防伪条形码:



07622020040002998695



防伪编号: 07622020040002998695

报告文号: 广翔专审字[2020]034号

委托单位名称: 河源市财政局

被审验单位名称: 河源市源城区共创投资有限公司

被审单位所在地: 河源

事务所名称: 广东翔龙会计师事务所(普通合伙)

报告日期: 2020-04-08

报备时间: 2020-04-30 23:39

签名注册会计师: 赵翔

阳杰

河源市源城区共创投资有限公司 其他专项审计报告

事务所名称: 广东翔龙会计师事务所(普通合伙)

事务所电话: 0762-3456199

传 真: 0762-3456199

通 讯 地 址: 河源市东城西片区越王大道西边纬十四路北边河源雅居乐花园一期综合楼A6A06号

电 子 邮 件: xianglong3456199@163.com

事务所网址:

如对上述报备资料有疑问的,请与广东省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码: 020-83063583、83063578

防 伪 查 询 网 址: <http://www.gdicpa.org.cn>

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券
(六期) 源城区工业园厂房及综合楼建设项目
收益与融资自求平衡财务评价报告
广翔专审字[2020]第 034 号

广东翔龙会计师事务所（普通合伙）



2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券 (六期) 源城区工业园厂房及综合楼建设项目 收益与融资自求平衡财务评价报告

广翔专审字[2020]第 034 号

报备号: 07622020040002998695

河源市财政局:

我们接受河源市财政局委托,对 2020 年源城区工业园厂房及综合楼建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

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》。河源市源城区共创投资有限公司对源城区工业园厂房及综合楼建设的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。

本期债券募集资金计划用于源城区工业园厂房及综合楼建设项目,由广东东江勤诚律师事务所进行合法性审核。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况,在编制评价报告时运用了一整套假设,包括有关未来事项和河源市源城区共创投资有限公司管理层推测性假设,而这些事项和行动预期在未来未必发生,并且变动可能重大,因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见,是对项目预测情况的合理性、有效性的评价,并非对预测情况承担保证责任。实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见,是对项目预测数据进行合理性、有效性评价,并非对预测数据承担保证责任。

经审核,我们认为,在河源市源城区共创投资有限公司对源城区工业园厂房及综合楼建设项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的源城区工业园厂房及综合楼建设项目在预测事项未发生重大变化的情况下,预期项目相关收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益与融资的平衡。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件,随其他申报材料一起上报。

评价说明

一、评价内容

2017 年财政部公布《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》(财预〔2017〕89 号)。提出在法定专项债务限额内,鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券,积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券,以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预〔2017〕89 号、财预〔2018〕161 号和财预〔2019〕89 号,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、国有土地使用权出让收入或自身经营产生的现金流收入,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,对源城区工业园厂房及综合楼建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价:

(一) 实施单位

河源市源城区共创投资有限公司。

(二) 项目概况

1. 建设地点

源城区工业园厂房及综合楼建设项目位于河源市源城区宝豪科技园区内,项目用地面积 6,677.58 m²。

2. 主要建设内容与规模

源城区工业园厂房及综合楼建设项目主要建设内容包括一栋研发(办公)大楼及一栋高层厂房。其中:高层厂房 9,201.32 m²,为丁戊类高层厂房。每层一个防火分区,设两部封闭楼梯间,一部货梯,一部客梯。研发(办公)大楼 11,105.60 m²,建筑高度 58 米(室外地坪到天面),为二类高层公共建筑,防火等级为 2 级。首层层高 6 米,其余层高 4 米。每层一个防火分区,设一台消防电梯(兼货梯),两台开放式客梯,两部防烟楼梯间。地下车库及设备用房 4,761.04 m²,位于厂房及办公大楼下部,防火等级为一级。

3. 实施情况

源城区工业园厂房及综合楼建设项目从 2020 年第 1 季度开始前期工作,2022 年第 3 季度竣工验收并投入使用,建设期 11 个季度。

（三）项目总投资

项目总投资为 12,397.37 万元，其中建安工程费 9,336.15 万元，工程建设其它费用 1,681.17 万元，基本预备费 550.87 万元，建设期利息 829.18 万元。

（四）项目资金安排

本项目计划发行专项债券融资 10,000.00 万元（占项目总投资 80.66%），其中本次计划申请专项债券融资 4,000.00 万元。项目资本金 2,397.37 万元（占项目总投资的 19.34%）由地方财政部门根据项目建设进度计划，统筹安排到位。

债券发行计划表

金额单位：万元

序号	已发行债券	本次计划发行债券	发行期限	计划后续发行债券	合计
1	0.00	4,000.00	30 年	6,000.00	10,000.00

项目本次计划债券融资 4,000.00 万元，计划后续债券融资 6,000.00 万元，债券发行期限为 30 年，假设债券发行年利率为 4.00%，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付。本次专项债券融资应还本付息情况如下：

本次债券融资还本付息明细表

金额单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资年利率	应付利息	还本付息合计
第一年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第二年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第三年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第四年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第五年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第六年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第七年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第八年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第九年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第十年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第十一年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第十二年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00

第十三年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第十四年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第十五年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第十六年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第十七年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第十八年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第十九年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第二十年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第二十一年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第二十二年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第二十三年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第二十四年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第二十五年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第二十六年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第二十七年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第二十八年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第二十九年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第三十年	4,000.00	4,000.00	0.00	4.00%	160.00	4,160.00
合计	4,000.00	4,000.00		4.00%	4,800.00	8,800.00

计划债券融资还本付息表

金额单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资年利率	应付利息	还本付息合计
第一年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第三年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第四年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第五年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第六年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第七年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第八年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00

第九年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十一年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十二年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十三年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十四年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十五年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十六年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十七年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十八年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十九年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十一年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十二年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十三年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十四年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十五年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十六年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十七年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十八年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十九年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第三十年	10,000.00	10,000.00	0.00	4.00%	400.00	10,400.00
合计	10,000.00	10,000.00		4.00%	12,000.00	22,000.00

注：考虑到项目融资计划的不确定性，按照项目整体计划融资总额测算还本付息成本

二、项目收益预测评价

本项目以厂房租赁收入、停车位租赁收入、办公楼租赁收入作为专项债券还本付息资金来源。

（一）数据预测的前提假设及评价

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通知》(以下简称“通知”), 提出在法定专项债务限

额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据通知要求，我们对项目如下内容进行评价：

1.预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

2.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；

3.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4.对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5.发行人预测的各项收入能够顺利执行；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

7.项目收入和支出预测数据均以收付实现为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及净现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（二）项目产生的净现金流入

源城区工业园厂房及综合楼建设项目现金流入来源包括厂房租赁收入、停车位收入、办公楼租赁收入，项目现金流出主要包括经营费用和人员工资。

1.收入预测

因本项目于 2022 年第三季度完工验收并使用，为保守估计，2022 年收入预测半年收入，参考河源市周边价格水平，设标准厂房出租单价为 15.00 元/m²/月，研发办公楼出租单价为 35.00 元/m²/月；出租比例为第一年为 50.00%、第二年为 60.00%、第三年为 70%、第四年及之后为 90.00%。

为满足停车需求，设置停车位 162 个，估计停车收入为 5.00 元/小时/个，停放率为第一年为 30.00%、第二年为 40.00%、第三年为 50.00%、第四年及之后年份为 60.00%，按日常停放时间 8 个小时测算。

经测算 2022 年运营收入共计 193.49 万元，2023 年至 2049 年出租单价按 5.63% 逐年递增（河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.30%和 5.50%，近三

年平均增速 5.63%)。预测项目运营期 2022 年至 2049 年现金流入共计 44,954.66 万元, 详见下表:

项目收益预测表

序号	项 目	年份									
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	厂房租赁收入 (万元)		41.41	104.97	129.36	175.68	185.57	196.02	207.06	218.71	231.03
	出租面积 (m ²)		9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32
	单价(元/月)		15.00	15.84	16.74	17.68	18.67	19.73	20.84	22.01	23.25
	出租比例		50.00%	60.00%	70.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车位租赁收入 (万元)		35.48	99.93	131.95	167.26	176.67	186.62	197.13	208.22	219.95
	数量 (个)		162	162	162	162	162	162	162	162	162
	单价(元/小时/个)		5.00	5.28	5.58	5.89	6.22	6.58	6.95	7.34	7.75
	出租比例		30.00%	40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
3	办公楼租赁收入 (万元)		116.61	295.62	364.30	494.76	522.62	552.04	583.12	615.95	650.63
	出租面积 (m ²)		11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60
	单价(元/月)		35.00	36.97	39.05	41.25	43.57	46.03	48.62	51.35	54.25
	出租比例		50.00%	60.00%	70.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
三	项目自身收入 (万元)		193.49	500.52	625.61	837.70	884.86	934.68	987.30	1,042.89	1,101.60

序号	项 目	年份									
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	厂房租赁收入 (万元)	244.03	257.77	272.29	287.62	303.81	320.91	338.98	358.06	378.22	399.52
	出租面积 (m ²)	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32
	单价(元/月)	24.56	25.94	27.40	28.94	30.57	32.29	34.11	36.03	38.06	40.20
	出租比例	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车位租赁收入 (万元)	232.33	245.41	259.23	273.82	289.24	305.52	322.72	340.89	360.08	380.36
	数量 (个)	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162

	单价(元/小时/个)	8.19	8.65	9.13	9.65	10.19	10.76	11.37	12.01	12.69	13.40
	出租比例	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
3	办公楼租赁收入(万元)	687.26	725.95	766.82	809.99	855.60	903.77	954.65	1,008.39	1,065.17	1,125.14
	出租面积(m ²)	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60
	单价(元/月)	57.30	60.53	63.93	67.53	71.34	75.35	79.59	84.07	88.81	93.81
	出租比例	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
三	项目自身收入(万元)	1,163.62	1,229.13	1,298.33	1,371.43	1,448.64	1,530.20	1,616.35	1,707.35	1,803.47	1,905.01

序号	项 目	年份									合计
		2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	
1	厂房租赁收入(万元)	422.01	445.77	470.87	497.38	525.38	554.96	586.2	619.2	654.07	9,426.86
	出租面积(m ²)	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9201.32
	单价(元/月)	42.47	44.86	47.38	50.05	52.87	55.85	58.99	62.31	65.82	15.00
	出租比例	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
2	停车位租赁收入(万元)	401.77	424.39	448.28	473.52	500.18	528.34	558.09	589.51	622.7	8,979.57
	数量(个)	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162
	单价(元/小时/个)	14.16	14.95	15.79	16.68	17.62	18.62	19.66	20.77	21.94	5.00
	出租比例	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	
3	办公楼租赁收入(万元)	1,188.48	1,255.39	1,326.07	1,400.73	1,479.59	1,562.89	1,650.88	1,743.83	1,842.00	26,548.23
	出租面积(m ²)	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11105.6
	单价(元/月)	99.09	104.67	110.56	116.79	123.36	130.31	137.64	145.39	153.58	35
	出租比例	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
三	项目自身收入(万元)	2,012.26	2,125.55	2,245.22	2,371.63	2,505.15	2,646.19	2,795.17	2,952.54	3,118.76	44,954.66

2.成本预测

经营费用按当年出租收入的3%计,预计人员8人,2022年工资水平按4.00万元/人/年,之后每年递增5.63%(河源市2017-2019年GDP增速分别为5.10%、

6.30%和 5.50%，近三年平均增速 5.63%）。即预期 2022 年运营成本共计 37.80 万元。项目运营期预测现金流出共计 3,414.68 万元，详见下表：

项目成本预测表

金额单位：万元

序号	项 目	年份									
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	经营费用		5.80	15.02	18.77	25.13	26.55	28.04	29.62	31.29	33.05
2	人员工资		32.00	33.80	35.70	37.71	39.84	42.08	44.45	46.95	49.60
	成本小计		37.80	48.82	54.47	62.85	66.38	70.12	74.07	78.24	82.64

序号	项 目	年份									
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	经营费用	34.91	36.87	38.95	41.14	43.46	45.91	48.49	51.22	54.10	57.15
2	人员工资	52.39	55.34	58.45	61.74	65.22	68.89	72.77	76.87	81.20	85.77
	成本小计	87.30	92.21	97.40	102.89	108.68	114.80	121.26	128.09	135.30	142.92

序号	项 目	年份									
		2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	
1	经营费用	60.37	63.77	67.36	71.15	75.15	79.39	83.86	88.58	93.56	
2	人员工资	90.60	95.70	101.08	106.78	112.79	119.14	125.84	132.93	140.41	
	成本小计	150.96	159.46	168.44	177.92	187.94	198.52	209.70	221.50	233.98	
2021-2049 合计		3,414.68									

（三）项目收益及净现金流入预测

项目运营期累计可实现厂房租赁收入、停车位收入、办公楼租赁收入共计 44,954.66 万元，扣除自身的成本部分 3,414.68 万元，可用于资金平衡的自身收益共计 41,539.98 万元。

三、项目融资平衡情况

（一）本次债券融资还本付息保障倍数

本次融资项目收益为厂房租赁收入、停车位租赁收入和办公楼租赁收入产

生的现金流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付。

根据上述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内可用于还本付息的现金净流量为 41,539.98 万元，能够覆盖本次债券本息金额 8,800.00 万元，债券本息偿付保障倍数约为 4.72 倍，同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。

本次债券融资还本付息保障倍数

金额单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		160.00	160.00	41,539.98
2	第二年		160.00	160.00	
3	第三年		160.00	160.00	
4	第四年		160.00	160.00	
5	第五年		160.00	160.00	
6	第六年		160.00	160.00	
7	第七年		160.00	160.00	
8	第八年		160.00	160.00	
9	第九年		160.00	160.00	
10	第十年		160.00	160.00	
11	第十一年		160.00	160.00	
12	第十二年		160.00	160.00	
13	第十三年		160.00	160.00	
14	第十四年		160.00	160.00	
15	第十五年		160.00	160.00	
16	第十六年		160.00	160.00	
17	第十七年		160.00	160.00	
18	第十八年		160.00	160.00	
19	第十九年		160.00	160.00	
20	第二十年		160.00	160.00	
21	第二十一年		160.00	160.00	

22	第二十二年		160.00	160.00
23	第二十三年		160.00	160.00
24	第二十四年		160.00	160.00
25	第二十五年		160.00	160.00
26	第二十六年		160.00	160.00
27	第二十七年		160.00	160.00
28	第二十八年		160.00	160.00
29	第二十九年		160.00	160.00
30	第三十年	4,000.00	160.00	4,160.00
合计		4,000.00	4,800.00	8,800.00
本息覆盖倍数				4.72

(二) 计划债券融资还本付息保障倍数

本项目计划债券融资项目收益为厂房租赁收入、停车位租赁收入和办公楼租赁收入产生的现金流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付。

根据上述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内可用于还本付息的现金净流量为 41,539.98 万元，能够覆盖债券本息金额 22,000.00 万元，债券本息偿付保障倍数约为 1.89 倍，同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。

计划债券融资还本付息保障倍数

金额单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		400.00	400.00	41,539.98
2	第二年		400.00	400.00	
3	第三年		400.00	400.00	
4	第四年		400.00	400.00	
5	第五年		400.00	400.00	
6	第六年		400.00	400.00	
7	第七年		400.00	400.00	
8	第八年		400.00	400.00	

9	第九年		400.00	400.00
10	第十年		400.00	400.00
11	第十一年		400.00	400.00
12	第十二年		400.00	400.00
13	第十三年		400.00	400.00
14	第十四年		400.00	400.00
15	第十五年		400.00	400.00
16	第十六年		400.00	400.00
17	第十七年		400.00	400.00
18	第十八年		400.00	400.00
19	第十九年		400.00	400.00
20	第二十年		400.00	400.00
21	第二十一年		400.00	400.00
22	第二十二年		400.00	400.00
23	第二十三年		400.00	400.00
24	第二十四年		400.00	400.00
25	第二十五年		400.00	400.00
26	第二十六年		400.00	400.00
27	第二十七年		400.00	400.00
28	第二十八年		400.00	400.00
29	第二十九年		400.00	400.00
30	第三十年	10,000.00	400.00	10,400.00
合计		10,000.00	12,000.00	22,000.00
本息覆盖倍数				1.89

四、风险分析

(一) 本次发行债券风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来厂房租赁收入、停车位租赁收入及办公楼租赁收入的变动对本项目的影响最为重要。本着谨慎性原则，对厂房租赁收入、停车位租赁收入及办公楼租赁收入的向下波动进行敏感性分析。

经测算：当厂房租赁收入、停车位租赁收入及办公楼租赁收入下降 10.00% 计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 4.22 倍；当厂房租赁价格、停车位租赁收入及办公楼收入预测下降 20.00% 计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 3.73 倍，同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。因此，本项目具有较强的抗风险能力。厂房租赁收入、停车位租赁收入及办公楼租赁收入下降时本息覆盖倍数详见下表：

厂房租赁价格、停车位租赁价格及办公楼租赁收入预测下降 10.00%

计算收益的本息覆盖倍数表

金额单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		160.00	160.00	37,179.38
2	第二年		160.00	160.00	
3	第三年		160.00	160.00	
4	第四年		160.00	160.00	
5	第五年		160.00	160.00	
6	第六年		160.00	160.00	
7	第七年		160.00	160.00	
8	第八年		160.00	160.00	
9	第九年		160.00	160.00	
10	第十年		160.00	160.00	
11	第十一年		160.00	160.00	
12	第十二年		160.00	160.00	
13	第十三年		160.00	160.00	
14	第十四年		160.00	160.00	
15	第十五年		160.00	160.00	
16	第十六年		160.00	160.00	
17	第十七年		160.00	160.00	
18	第十八年		160.00	160.00	
19	第十九年		160.00	160.00	
20	第二十年		160.00	160.00	

21	第二十一年		160.00	160.00	
22	第二十二年		160.00	160.00	
23	第二十三年		160.00	160.00	
24	第二十四年		160.00	160.00	
25	第二十五年		160.00	160.00	
26	第二十六年		160.00	160.00	
27	第二十七年		160.00	160.00	
28	第二十八年		160.00	160.00	
29	第二十九年		160.00	160.00	
30	第三十年	4,000.00	160.00	4,160.00	
合计		4,000.00	4,800.00	8,800.00	
本息覆盖倍数				4.22	

厂房租赁价格、停车位租赁价格及办公楼租赁收入预测下降 20.00%

计算收益的本息覆盖倍数表

金额单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		160.00	160.00	32,818.78
2	第二年		160.00	160.00	
3	第三年		160.00	160.00	
4	第四年		160.00	160.00	
5	第五年		160.00	160.00	
6	第六年		160.00	160.00	
7	第七年		160.00	160.00	
8	第八年		160.00	160.00	
9	第九年		160.00	160.00	
10	第十年		160.00	160.00	
11	第十一年		160.00	160.00	
12	第十二年		160.00	160.00	
13	第十三年		160.00	160.00	
14	第十四年		160.00	160.00	

15	第十五年		160.00	160.00
16	第十六年		160.00	160.00
17	第十七年		160.00	160.00
18	第十八年		160.00	160.00
19	第十九年		160.00	160.00
20	第二十年		160.00	160.00
21	第二十一年		160.00	160.00
22	第二十二年		160.00	160.00
23	第二十三年		160.00	160.00
24	第二十四年		160.00	160.00
25	第二十五年		160.00	160.00
26	第二十六年		160.00	160.00
27	第二十七年		160.00	160.00
28	第二十八年		160.00	160.00
29	第二十九年		160.00	160.00
30	第三十年	4,000.00	160.00	4,160.00
合计		4,000.00	4,800.00	8,800.00
本息覆盖倍数				3.73

（二）本项目计划债券融资风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来厂房租赁收入、停车位租赁收入及办公楼租赁收入的变动对本项目的影响最为重要。本着谨慎性原则，对厂房租赁收入、停车位租赁收入及办公楼租赁收入的向下波动进行敏感性分析。

经测算：当厂房租赁收入、停车位租赁收入及办公楼租赁收入下降 10.00% 计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 1.69 倍；当厂房租赁价格、停车位租赁收入及办公楼收入预测下降 20.00% 计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 1.49 倍，同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。因此，本项目具有较强的抗风险能力。厂房租赁收入、停车位租赁收入及办公楼租赁收入下降时本息覆盖倍数详见下表：

厂房租赁价格、停车位租赁价格及办公楼租赁收入预测下降 10.00%

计算收益的本息覆盖倍数表

金额单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		400.00	400.00	37,179.38
2	第二年		400.00	400.00	
3	第三年		400.00	400.00	
4	第四年		400.00	400.00	
5	第五年		400.00	400.00	
6	第六年		400.00	400.00	
7	第七年		400.00	400.00	
8	第八年		400.00	400.00	
9	第九年		400.00	400.00	
10	第十年		400.00	400.00	
11	第十一年		400.00	400.00	
12	第十二年		400.00	400.00	
13	第十三年		400.00	400.00	
14	第十四年		400.00	400.00	
15	第十五年		400.00	400.00	
16	第十六年		400.00	400.00	
17	第十七年		400.00	400.00	
18	第十八年		400.00	400.00	
19	第十九年		400.00	400.00	
20	第二十年		400.00	400.00	
21	第二十一年		400.00	400.00	
22	第二十二年		400.00	400.00	
23	第二十三年		400.00	400.00	
24	第二十四年		400.00	400.00	
25	第二十五年		400.00	400.00	

26	第二十六年		400.00	400.00	
27	第二十七年		400.00	400.00	
28	第二十八年		400.00	400.00	
29	第二十九年		400.00	400.00	
30	第三十年	10,000.00	400.00	10,400.00	
合计		10,000.00	12,000.00	22,000.00	
本息覆盖倍数				1.69	

厂房租赁价格、停车位租赁价格及办公楼租赁收入预测下降 20.00%

计算收益的本息覆盖倍数表

金额单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		400.00	400.00	32,818.78
2	第二年		400.00	400.00	
3	第三年		400.00	400.00	
4	第四年		400.00	400.00	
5	第五年		400.00	400.00	
6	第六年		400.00	400.00	
7	第七年		400.00	400.00	
8	第八年		400.00	400.00	
9	第九年		400.00	400.00	
10	第十年		400.00	400.00	
11	第十一年		400.00	400.00	
12	第十二年		400.00	400.00	
13	第十三年		400.00	400.00	
14	第十四年		400.00	400.00	
15	第十五年		400.00	400.00	
16	第十六年		400.00	400.00	
17	第十七年		400.00	400.00	
18	第十八年		400.00	400.00	

19	第十九年		400.00	400.00	
20	第二十年		400.00	400.00	
21	第二十一年		400.00	400.00	
22	第二十二年		400.00	400.00	
23	第二十三年		400.00	400.00	
24	第二十四年		400.00	400.00	
25	第二十五年		400.00	400.00	
26	第二十六年		400.00	400.00	
27	第二十七年		400.00	400.00	
28	第二十八年		400.00	400.00	
29	第二十九年		400.00	400.00	
30	第三十年	10,000.00	400.00	10,400.00	
合计		10,000.00	12,000.00	22,000.00	
本息覆盖倍数				1.49	

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

五、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要，另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

(以下无正文)



中国注册会计师: 

中国注册会计师: 

二〇二〇年四月八日

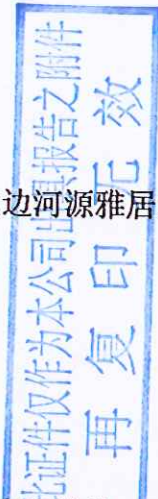


营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 914416027123704727

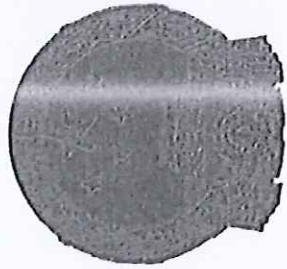
名称	广东翔龙会计师事务所(普通合伙)
类型	普通合伙
主要经营场所	河源市东城西片区越王大道西边纬十四路北边河源雅居乐花园一期综合楼A6A06号
执行事务合伙人	赵翔
成立日期	2000年01月04日
合伙期限	2000年01月04日至2025年01月03日
经营范围	会计服务及咨询;审计服务及咨询;税务服务及咨询;法律咨询;人力资源服务咨询;企业管理咨询;企业财务咨询服务;职业技能培训;代理记账;资产评估;工程造价;货物价格评审、服务类及其他价格评审咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关

2018 年 8 月 17 日





会计师事务所 执业证书

名称：广东翔龙会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：赵翔

主任会计师：

经营场所：

河源市东城西片区赵王大道西边第十四路北边

河源雅居乐花园一期综合楼 A6A06 号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：44160005

批准执业文号：粤财注协[1999]186 号

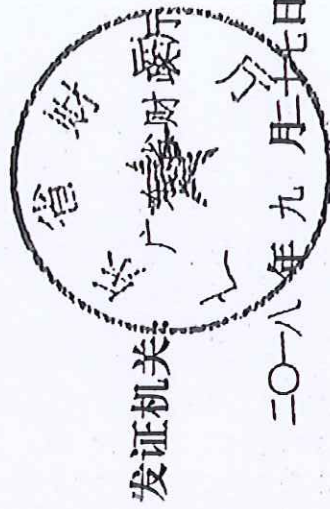
批准执业日期：1999 年 11 月 24 日



此证件仅作为本公司出具报告之附件
再复印无效

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：

二〇〇八年九月十七日

中华人民共和国财政部制

证书序号：0004973



姓名 赵翔
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1979-05-03
Date of birth
工作单位 河源市翔龙合伙会计师事务所
Working unit
身份证号码 130521197905037017
Identity card No.



本复印件仅作为本公司出具报告之附件 无效

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

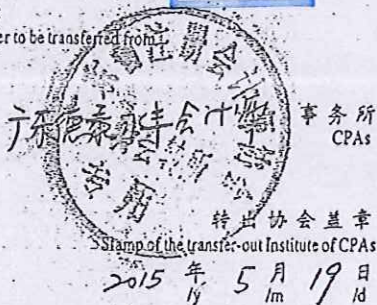


同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to





姓 名 阳杰
Full name 阳杰
性 别 男
Sex 男
出生日期 1968-09-20
Date of birth 1968-09-20
工作单位 福建百鸿联合会计师事务所
Working unit 福建百鸿联合会计师事务所
身份证号码 360312680820009
Identity card No. 360312680820009



此证作为本公司出具报告之附件
复印无效

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

原福建百鸿联合会计师事务所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年8月12日
ly /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

深圳德永会计师事务所(普通合伙)
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016年9月30日
ly /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

深圳德永会计师事务所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年12月13日
ly /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

广东翔龙会计师事务所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年10月16日
ly /m /d