

防伪条形码:



防伪编号: 07632020040002241666

报告文号: 德洲会审专字【2020】06号

委托单位名称: 英德市财政局

被审验单位名称: 清远华侨工业园管理委员会

被审单位所在地: 清远

事务所名称: 英德市德洲会计师事务所

报告日期: 2020-04-30

报备时间: 2020-05-05 09:24

签名注册会计师: 彭桂媚

彭保玲

2020年广东省新基建专项债券（二期）英德市清华园区 基础设施建设项目收益与融资资金平衡测算专项评价报

告

事务所名称: 英德市德洲会计师事务所

事务所电话: 0763-2286099

传 真: 0763-2270076

通 讯 地 址: 清远英德市梅花北路司法局右侧首层门店

电 子 邮 件: dezhoucpa@126.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 年广东省新基建专项债券（二期）

英德市清华园区基础设施建设项目收益与融资

资金平衡测算

专项评价报告



2020 年广东省新基建专项债券（二期）

英德市清华园区基础设施建设项目

收益与融资资金平衡测算专项评价报告

报告文号：德洲会审专字[2020]6 号

清远华侨工业园管理委员会：

我们接受清远华侨工业园管理委员会委托，对 2020 年广东省政府专项债券英德市清华园区基础设施建设项目收益与融资资金平衡测算进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核是依据《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》进行的。清远华侨工业园管理委员会对该资金平衡测算报告及其所依据的各项假设负责。这些假设已在资金平衡测算报告中披露，我们的责任是执行适当的专项评价程序，并出具评价报告。

经我们对支持这些假设的证据的评价，在工程项目能够按期建成的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在工程项目能够按期建成和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的广东省政府专项债券，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障

偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于工程初步设计阶段，在编制资金测算平衡测算报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。

英德市德洲会计师事务所



中国注册会计师：



中国●英德

中国注册会计师：



二〇二〇年五月

2020年广东省新基建专项债券（二期）

英德市清华园区基础设施建设项目

收益与融资资金平衡测算说明

重要提示：本项目收益与融资资金平衡测算是依据清远华侨工业园管理委员会提供的推测性假设和最佳估计假设的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

本项目收益与融资资金平衡测算报告的编制基础，主要根据清远华侨工业园管理委员会目前的收入与支出状况，以及历史收入与支出增长情况，测算本项目完成后的预期财务数据。

二、基本假设

本资金平衡测算基于以下重要假设：

1. 国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化。
2. 国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定。
3. 本项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化。
4. 本项目所在地政府对本项目的资金投入承诺能如期兑现。
5. 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

三、项目实施单位基本情况

根据清远市编委会《清远市机构编制委员会关于清远华侨工业园管理委员会单独设置的批复》（清机编发[2015]17号）文件精神，清远华侨工业园管理委员会为英德市人民政府副处级派出机构，并加挂广州白云（英德）产业转移园管理委员会牌子。清远华侨工业园管理委员会统一社会信用代码：11441881677133948L，单位地址：广东省清远市英德市东华镇政府办公大楼，法定代表人：吴国添。颁发日期：2019年03月21日。

机构主要职责：（一）贯彻执行国家、省的方针政策、法律法规以及清远市和英德市的有关文件精神；（二）负责研究制定清远华侨工业园经济和社会发展战略、整体发展规划和产业发展规划、产业园布局，编制详细性规划，并组织实施。（三）负责清远华侨工业园的投资、招商和入园企业项目管理、服务等工作。（四）负责清远华侨工业园的党群工作。（五）负责园区的宣传推介，加强对外交流合作。（六）按规定使用市财政拨付的专项建设资金。（七）开展清远华侨工业园的征地、拆迁、补偿工作。（八）承办英德市委市政府交办的其他事项。

根据相关部门安排，清远华侨工业园管理委员会为本项目的实施单位。

四、项目基本情况

（一）工程基本概况

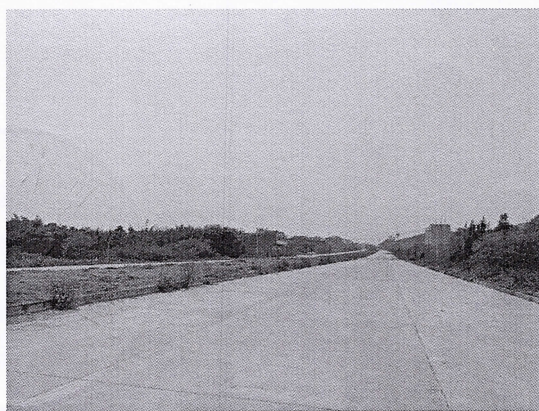
英德市清华园区基础设施建设项目计划于2020年5月正式开工建设，建设期为2020年5月-2021年12月，目前建设进度情况如下：

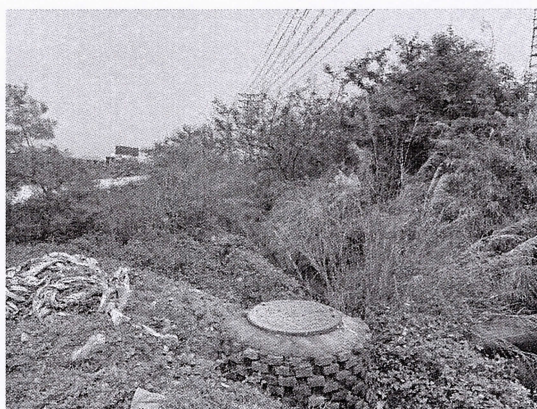
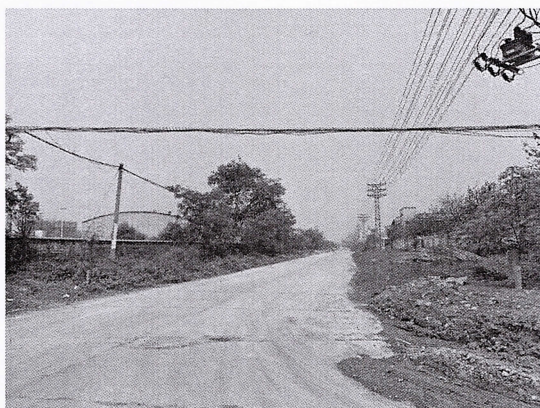
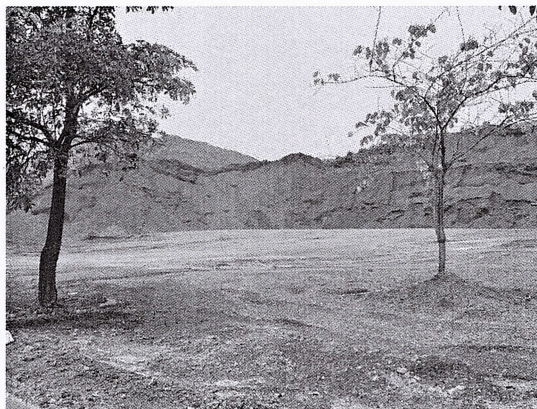
英德市清华园区基础设施建设项目主要建设内容一览表

序号	项目概况			计划开工建设时间	项目实施进度情况
	项目名称	项目类型	建设规模		
1	清远华侨工业园华侨大道工程	市政道路工程	长约1.5公里，宽约30米	2020年5月	已完成规划设计，正在报立项。
2	清华园新材料基地配套区金北四路道路工程	市政道路工程	长344米，宽25米	2020年5月	已完成规划设计，已完成立项。

序号	项目概况			计划开工建设时间	项目实施进度情况
	项目名称	项目类型	建设规模		
3	清华园桥头片区污水管网工程	污水管网工程	长约 5 公里	2020 年 7 月	已做初步预算
4	清远华侨工业园慧谷生活配套区一、二路道路工程	市政道路工程	长 827 米宽 19 米	2020 年 5 月	已完成设计图纸及预算方案
5	清华园产业南路工程	市政道路工程	长 930 米	2020 年 5 月	已完成设计图纸及预算方案
6	英德市清华园南头科技东面挡土墙工程	挡土墙工程	全长 459 米	2020 年 5 月	已完成设计图纸及预算方案
7	英德市东华镇清华园创业大道、万鑫厂区、皇牌项目挡土墙工程	挡土墙工程	全长约 2000 米	2020 年 5 月	已完成设计图纸及预算方案
8	英德市东华镇清华园工业大道配套改造工程	市政道路配套工程	面积 66,000 平方米	2020 年 5 月	已完成设计图纸及预算方案
9	英德市东华镇清华园创业大道配套改造工程	市政道路配套工程	面积 6,000 平方米	2020 年 7 月	已做初步预算
10	英德市东华镇清华园化工一期配套改造工程	市政道路配套工程	面积 9,000 平方米	2020 年 7 月	已做初步预算
11	清华园环园西路配套改造工程	市政道路配套工程	道路全长 9,000 米	2020 年 7 月	已做初步预算
12	清华园环园北路配套改造工程	市政道路配套工程	道路全长 9,200 米	2020 年 5 月	已完成设计图纸及预算方案
13	清华园部分道路配套改造工程	市政道路配套工程	涵盖化工基地、瀚和基地、省道 252 线，国道 358 线等	2020 年 7 月	已做初步预算
14	英德市第二人民医院道路、排水工程	市政道路工程、排污排水工程	长 430 米，宽 7.5 米	2020 年 5 月	已完成设计图纸及预算方案
15	英德市东华镇清华园万鑫厂区临时道路、排水排污工程	市政道路工程、排污排水工程	长 440 米	2020 年 5 月	已完成设计图纸及预算方案

英德市清华园区基础设施建设项目现状图





项目预计于 2020 年 5 月正式动工，预计在 2021 年 12 月前全面建成，建成后英德市清华园区将成为“城市规模适度、生态环境友好、产业富有活力、空间布局紧凑、景观自然怡人、设施舒适齐备、文化彰显魅力”的生态产业园。

（二）项目投资估算

英德市清华园区基础设施建设项目工程估算和投资安排详见下表：

英德市清华园区基础设施建设项目总估算表（单位：万元）

项目名称	项目总投资	资金来源			
		财政资金	融资本期债券	后续债券资金需求	自筹
英德市清华园区基础设施建设项目	19,000	10,000	3,000	6,000	0

各年投资安排如下:

英德市清华园区基础设施建设项目投资安排表 (单位: 万元)

支出类别	2020年(第一年)	2021年(第二年)	2022年(第三年)	2023年(第四年)	2024年(第五年)	2025年(第六年)	2026年(第七年)	2027年(第八年)	2028年(第九年)	2029年(第十年)	2030年(第十一年)	2031年(第十二年)	2032年(第十三年)	2033年(第十四年)	2034年(第十五年)	2035年(第十六年)	2036年(第十七年)	2037年(第十八年)	2038年(第十九年)	2039年(第二十年)	2040年(第二十一年)	2041年(第二十二年)	2042年(第二十二年)	2043年(第二十四年)	2044年(第二十五年)	2045年(第二十六年)	2046年(第二十七年)	2047年(第二十八年)	2048年(第二十九年)	2049年(第三十年)	2050年(第三十一年)	合计
工程投资支出和回购成本	3,000	1,6000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,000
债务利息	60	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	10,800
债券发行费用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
投资合计	3,060	16,360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	29,800

截至目前财政已投入的资金 100 万元，预计 2020 年投入财政资金 5,000 万元，2021 年投入财政资金 5,000 万元，共计 10,000 万元，资金缺口 9,000 万元，计划通过发行专项债券筹资 9,000 万元，本期发行专项债券 3,000 万元，后续债券资金需求 6000 万。

（三）项目资金筹措方案

工程采用公司化经营的总体思路，由本单位具体实施，发挥政府在工程建设运营中的主导作用。资金筹措考虑遵循以下原则：

（1）项目 2020 年资金已到位 4,750 万元，预计 2020 年投入财政资金 5,000 万元，2021 年投入财政资金 5,000 万元，共计 10,000 万元，以保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（2）项目未来主要以土地出租收入、广告出租、园区管理费实现收益。

（3）本期发行专项债券 3,000 万元，后续债券资金需求 6000 万，均从社会筹资。

2. 资金来源

英德市清华园区基础设施建设项目总投资 19,000 万元，其中财政出资 10,000 万元，本期发行专项债券 3,000 万元，后续债券资金需求 6000 万。

表 2 英德市清华园区基础设施建设项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	项目总投资	资金来源				预计项目融资到期本息
		财政预算安排	本期发行债券	后续债券资金需求	自筹	
英德市清华园区基础设施建设项目	19,000	10,000	3,000	6,000	0	19,800

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）英德市清华园区基础设施建设项目预期运营情况

1. 英德市清华园区基础设施建设项目收益预测

根据预测数据，英德市清华园区基础设施建设项目到期收益 103,266.38 万元，扣除 5,565.92 万元工资福利，30,979.95 万元日常管理、维护费用，9,622.27 万元其他费用，可用于资金平衡的项目收益为 57,098.24 万元（详见表格）。

表 3 英德市清华园区基础设施建设项目收益测算表

一、收益项目				
收益项目	1. 清远园区可出租土地面积	2. 清远园区广告位收入	3. 清远园区企业管理费	每年合计
	预计每年可出租土地面积 200 万 m ² ，每平米 5 元	可设立 600 个，实际每年设立 200 个，一年 5 万/个，根据预测每年数量可递增 3%。	共 108 个企业，平均每个企业按 5 万元/个，预计每年增加 3%	
第 1 年（2021 年）	1,000	1,000.00	540.00	2,540
第 2 年（2022 年）	1,000	1,030.00	556.20	2586.2
第 3 年（2023 年）	1,000	1,060.90	572.89	2633.79
第 4 年（2024 年）	1,000	1,092.73	590.08	2682.81
第 5 年（2025 年）	1,000	1,125.51	607.78	2733.29
第 6 年（2026 年）	1,000	1,159.28	626.01	2785.29
第 7 年（2027 年）	1,000	1,194.06	644.79	2838.85
第 8 年（2028 年）	1,000	1,229.88	664.13	2894.01
第 9 年（2029 年）	1,000	1,266.78	684.05	2950.83
第 10 年（2030 年）	1,000	1,304.78	704.57	3009.35

第 11 年（2031 年）	1,000	1,343.92	725.71	3069.63
第 12 年（2032 年）	1,000	1,384.24	747.48	3131.72
第 13 年（2033 年）	1,000	1,425.77	769.90	3195.67
第 14 年（2034 年）	1,000	1,468.54	793.00	3261.54
第 15 年（2035 年）	1,000	1,512.60	816.79	3329.39
第 16 年（2036 年）	1,000	1,557.98	841.29	3399.27
第 17 年（2037 年）	1,000	1,604.72	866.53	3471.25
第 18 年（2038 年）	1,000	1,652.86	892.53	3545.39
第 19 年（2039 年）	1,000	1,702.45	919.31	3621.76
第 20 年（2040 年）	1,000	1,753.52	946.89	3700.41
第 21 年（2041 年）	1,000	1,806.13	975.30	3781.43
第 22 年（2042 年）	1,000	1,860.31	1,004.56	3864.87
第 23 年（2043 年）	1,000	1,916.12	1,034.70	3950.82
第 24 年（2044 年）	1,000	1,973.60	1,065.74	4039.34
第 25 年（2045 年）	1,000	2,032.81	1,097.71	4130.52
第 26 年（2046 年）	1,000	2,093.79	1,130.64	4224.43
第 27 年（2047 年）	1,000	2,156.60	1,164.56	4321.16
第 28 年（2048 年）	1,000	2,221.30	1,199.50	4420.8
第 29 年（2049 年）	1,000	2,287.94	1,235.49	4523.43
第 30 年（2050 年）	1,000	2,356.58	1,272.55	4629.13
收入合计（万元）	30,000	47,576	25,691	103266.38

二、扣减项目

运营项目	1. 工资福利支出	2. 日常管理、维护费用	3. 其他费用	每年合计
	清远华侨工业园管理委员会现有工作人员共计 20 人，按平均年收入 8 万计算，根据预测每年收入有 1% 的递增	对园区的日常管理及各项设施的维护，取年收益的 30%	园区的招商引资及各项广告费用，按工资福利支出、日常管理、维护费用的 30% 计算	
第 1 年（2021 年）	160	762	277	1198.6
第 2 年（2022 年）	161.60	776	279.37	1216.83
第 3 年（2023 年）	163.22	790	282.16	1235.52
第 4 年（2024 年）	164.85	805	284.98	1254.67
第 5 年（2025 年）	166.50	820	287.83	1274.32
第 6 年（2026 年）	168.17	836	290.71	1294.47
第 7 年（2027 年）	169.85	852	293.62	1315.13
第 8 年（2028 年）	171.55	868	296.56	1336.31
第 9 年（2029 年）	173.27	885	299.53	1358.05
第 10 年（2030 年）	175.00	903	302.53	1380.34

第 11 年（2031 年）	176.75	921	305.56	1403.2
第 12 年（2032 年）	178.52	940	308.62	1426.66
第 13 年（2033 年）	180.31	959	311.71	1450.72
第 14 年（2034 年）	182.11	978	314.83	1475.4
第 15 年（2035 年）	183.93	999	317.98	1500.73
第 16 年（2036 年）	185.77	1,020	321.16	1526.71
第 17 年（2037 年）	187.63	1,041	324.37	1553.38
第 18 年（2038 年）	189.51	1,064	327.61	1580.74
第 19 年（2039 年）	191.41	1,087	330.89	1608.83
第 20 年（2040 年）	193.32	1,110	334.20	1637.64
第 21 年（2041 年）	195.25	1,134	337.54	1667.22
第 22 年（2042 年）	197.20	1,159	340.92	1697.58
第 23 年（2043 年）	199.17	1,185	344.33	1728.75
第 24 年（2044 年）	201.16	1,212	347.77	1760.73
第 25 年（2045 年）	203.17	1,239	351.25	1793.58
第 26 年（2046 年）	205.20	1,267	354.76	1827.29
第 27 年（2047 年）	207.25	1,296	358.31	1861.91
第 28 年（2048 年）	209.32	1,326	361.89	1897.45
第 29 年（2049 年）	211.41	1,357	365.51	1933.95
第 30 年（2050 年）	213.52	1,389	369.17	1971.43
运营费用合计（万元）	5565.92	30979.95	9622.27	46168.14
三、用于资金平衡相关收益	收益项目-扣减项目			57098.24

2. 英德市清华园区基础设施建设项目融资成本

英德市清华园区基础设施建设项目总投资 19,000 万元，财政预算安排 10,000 万元，其他融资 0 万元。按照资金募集计划，本期债券 3,000 万元，后续债券资金需求 6000 万，期限为 30 年，预计债券存续期本息累计 19,800 万元（债券利率按照 4%测算），债券利息支付时间为每半年一次；项目融资还本付息资金通过土地出租、广告出租、园区管理费收入安排。

表 4 英德市清华园区基础设施建设项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
英德市清华园区基础设施建设项目	2020	0	3,000.00	0	3,000.00	60	60
	2021	3,000.00	6,000.00	0	9,000.00	360	360
	2022	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360

	2023	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2024	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2025	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2026	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2027	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2028	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2029	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2030	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2031	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2032	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2033	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2034	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2035	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2036	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2037	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2038	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2039	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2040	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2041	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2042	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2043	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2044	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2045	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2046	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2047	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2048	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2049	9,000.00	0	0	9,000.00	360	360
	2050	9,000.00	0	9,000.00	0	300	9,300
	合计		9,000.00	9,000.00		10,800.00	19,800.00

3、英德市清华园区基础设施建设项目资金测算平衡表

根据英德市德洲会计师事务所预测数据，英德市清华园区基础设施建设项目本期募集 30 年期债券 3,000 万，后续债券资金需求 6,000 万，债券存续期本息累计 19,800 万元，项目收益为 57,098.24 万元，资金本息覆盖倍数 2.88。

表 5 英德市清华园区基础设施建设项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	本期计划发行额	后续债券资金需求	本期计划发行期限	其他融资金额	预计融资成本	资金覆盖倍数
英德市清华园区基础设施建设项目	19,000	57,098.24	3,000	6,000	30 年	0	10,800	2.88

4、其他需要说明的事项

暂无。

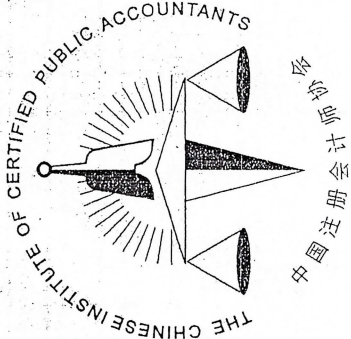
5、总体评价

根据测算结果，项目收益扣除相关成本后，可用于资金平衡的项目收益为 57,098.24 万元，覆盖倍数为 2.88 倍，因此项目整体情况可行。

六、融资平衡分析结论

以产业园土地出租、广告位出租、收取管理费运营收入为基础，本项目有充足的资金偿还专项债券到期本息，至 2030 年所有专项债券到期时，在支付专项债券本息后仍有充裕现金结余，期末累计现金结余约为 37298.24 万元。

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 9,000 万元债券发行计划为基础，本期募集债券 3,000 万，后续债券资金需求 6,000 万；项目完工后，本项目预计可达到的资金覆盖率为 2.88 倍。如项目假设条件发生变化，本项目发行的专项债券仍可以由政府调整项目资金比例保障还本付息。



姓名 彭桂媚

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1957-03-21

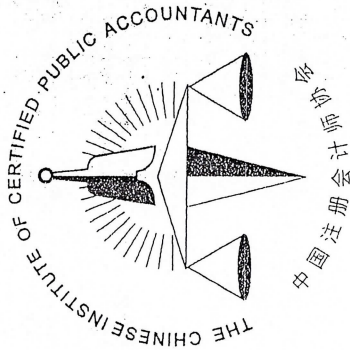
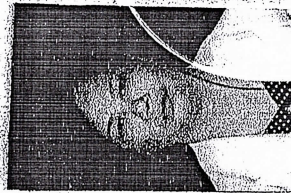
Date of birth

工作单位 英德市德洲会计师事务所

Working unit

身份证号码 440228570321502

Identity card No.



姓名 彭保玲

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1950-07-23

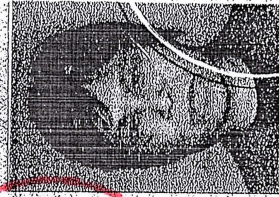
Date of birth

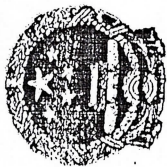
工作单位 英德市德洲会计师事务所

Working unit

身份证号码 440222195007230022

Identity card No.





营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 91441881791246700E

名称 英德市德洲会计师事务所

类型 普通合伙

主要经营场所 英德市英城梅花北路司法局右侧首层门店

执行事务合伙人 彭桂媚

成立日期 2006年08月15日

合伙期限 长期

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关审计报告;法律、行政法规规定的其他审计业务;承办会计咨询、会计服务业务。(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

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.gd.gov.cn/>



会计师事务所 执业证书

名称: 英德市德洲会计师事务所

首席合伙人: 彭桂媚

主任会计师:

经营场所: 英德市梅花北路司法局右侧首层门店

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 44180012

批准执业文号: 粤财会[2006]86号

批准执业日期: 2006年07月12日



证书序号: 0004906

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:



二〇一八年三月六日

中华人民共和国财政部制

