

清远市新正达会计师事务所

QINGYUAN XINZHENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

清远市新城区滨江路 51 号（城市都汇）12 楼

邮编 (Postcode): 511515

电话 (Tel): (0763) 3864677

传真 (Fax): (0763) 3369677

2020 年广东省新基建专项债券（二期） 中以科技产业园基础配套设施项目 专项债券收益与融资资金平衡测算评价报告

报告文号：清达会专字[2020]051 号

清远市清新区财政局：

我们接受委托，对 2020 年中以科技产业园基础配套设施项目收益与融资资金平衡测算评价报告（以下简称资金平衡测算报告）进行评价。清远市清新区代建项目管理中心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评价程序，并出具评价报告。

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。

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，本次发行的中以科技产业园基础配套设施项目专项债券，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。

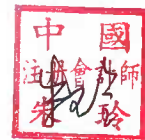
清远市新正达会计师事务所（普通合伙）



中国 广东 清远市

中国注册会计师：

（签名并盖章）



中国注册会计师：

（签名并盖章）



二〇二〇年四月三十日

2020 年广东省新基建专项债券（二期）

中以科技产业园基础配套设施项目

专项债券收益与融资资金平衡测算评价报告说明

重要提示：2020 年中以科技产业园基础配套设施专项债券项目（以下简称本项目）收益与融资资金平衡测算报告是清远市清新区代建项目管理中心基于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

本次预测以清远市清新区关于全面一体化南融大市区五年行动计划（2020 年—2024 年）实施方案为基础，结合本项目的建设计划、投资计划、融资计划及其他相关资料对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目收益与融资资金平衡测算报告。

二、基本假设

本资金平衡测算报告基于以下重要假设：

- 1、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整政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、本项目所涉及的土地出让收入预期能实现；
- 5、本项目运营所需的土地收储成本、人工成本、其他管理费和其他直接费等能够取得且价格无重大变化，如果发生变化导致成本的增加，也能通过出让土地收入的提升来弥补。
- 6、本项目所在地政府和投资者对本项目的资本金投入承诺能如期兑现；
- 7、本项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 8、本项目涉及的土地出让收入全部优先用于偿还本次债券本息，无其他债务偿还、费用支出影响的前提下；

- 9、本项目不考虑项目所在地 GDP 增长对土地出让收入的影响；
- 10、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

根据相关部门安排，清远市清新区代建项目管理中心为本项目的实施单位。

清远市清新区代建项目管理中心系清新区人民政府直属的公益一类事业单位，
地址：清远市清新区太和镇 19 号区建设南路 5 号三楼，统一社会信用代码：
12441803MB2C44948H，负责人：梁列彰。

中以科技产业园基础配套设施项目由清远市清新区代建项目管理中心负责实施，根据《清远市机构编制委员会办公室关于设立清新区代建项目管理中心批复》（清机编办发[2016]35 号）和《清远市清新区代建项目管理中心机构设置方案》（清新机编字[2016]1 号）精神，设立清远市清新区代建管理中心，为正科级单位。

清远市清新区代建项目管理中心宗旨和业务范围：（一）受区人民政府委托行使项目法人职能，承担政府投资的非经营性重点项目的组织实施、管理、检查监督工作，组织工程竣工验收和资产移交。（二）办理区政府投资的非经营性重点项目的报批报建等相关手续。（三）依照法律、法规确定代（参）建单位，依法履行项目法人职责。（四）向区发展改革部门提出项目年度投资计划申请；协调代（参）建单位和使用单位关系，向区政府和相关部门汇报项目进展情况，并将代（参）建过程中发生的违法、违规行为及时报告有关行政主管部门。（五）编制项目年度投资计划和年度基建支出预算，对代（参）建单位的资金拨付申请提出审查意见并请款。（六）将代建项目投资预（结）算资料移交区投资评审机构进行核算；承担项目文件资料和技术图纸的建档工作。（七）承担代建项目的管线迁移和建设等工作。（八）会同有关部门做好政府投资的非经营性重点项目的年度计划、储备和研究工作。

四、项目基本情况

（一）基本概况

本项目为工业园区基础设施配套项目，为招商引资、厂商入驻做好基础条件和平台，包括土地平整、道路、管网、景观、挡土墙等基础建设工程设施内容，为了进一步完善中以科技小镇交通路网，便利群众生活需求，促进区域协调发展以及加

快推动中以科技产业园区周边土地开发利用，实施建设中以科技产业园基础配套设施项目十分必要。

本项目分建设周期从2019年10月至2022年12月，工程建设工期为42个月，项目建设期总投资人民币112,400.00万元，资金来源为财政拨款人民币57,400.00万元、发行专项债券55,000.00万元。

中以科技产业园基础设施项目工程主要建设内容一览表

工程或费用名称	建安工程费(万元)	设备购置费(万元)	独立费用(万元)	合计(万元)
清新区周田片区和迳口片区雨污水管网建设工程	3,158.00	-	729.00	3,887.00
清远市清新区工业大道(清和大道至飞水三中2号路)建设工程	4,663.00	-	507.00	5,170.00
清远市清新区54号区18-24米道路建设工程	4,700.00	-	345.00	5,045.00
清远市清新区城西大道建设工程	72,735.00	-	7,265.00	80,000.00
清远市清新区河滨路建设工程	8,885.00	-	915.00	9,800.00
清远市清新区滨河公园建设工程	5,388.00	-	612.00	6,000.00
清远市清新区东方彩虹路建设工程	2,255.00	-	245.00	2,500.00
总投资				112,400.00

（二）项目投资估算

本项目估算总投资 112,400.00 万元，主要包括工程费用、工程建设其他费用和预备费用，工程估算和项目投资使用计划详见下表：

中以科技产业园基础配套设施项目工程总估算表（单位：万元）

项目名称	项目总投资	资金来源		
		资本金（财政资金）	债券融资	
			2020	2021
中以科技产业园基础配套设施项目	112,400.00	57,400.00	17,000.00	38,000.00
比例	100.00%	51.07%	15.12%	33.81%

各年投资安排如下：

支出类别	2019	2020 年	2021 年	2022 年	合计
工程投资支出	6,910.00	29,546.67	46,800.00	24,290.00	107,546.67
利息支出		453.33	2,200.00	2,200.00	4,853.33
投资合计	6,910.00	30,000.00	49,000.00	26,490.00	112,400.00

（三）项目资金筹措方案

1. 资金筹措原则

本项目由清远市清新区代建项目管理中心具体实施，可充分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）本项目投入一定资本金，资本金为政府投入财政资金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（2）发行专项债券从社会筹资。

（3）本项目建成后取得土地出让收入。

2. 资金来源

本项目总投资 112,400.00 万元，项目所需资金主要来源为广东省地方政府专项债券和区级财政预算内安排资金，项目未进行市场化融资。目前区级财政预算内资金到位 6,910.00 万元。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营

1. 项目运营收入预测

本项目收入主要为土地出让收入。根据中以科技产业园的规划，有工业用地、商住用地、居住用地、文化设施用地。其中在未来发债存续期间可以出让的工业用地 909 亩、商住用地 154 亩、居住用地 563 亩、文化设施用地 6 亩。各年的土地出让计划按照相关文件的规定以及参考类似项目土地出售实际情况，结合本项目特色等因素进行综合预测。各种用地的单价均基于历史数据预测确定，基于保守估计，预测未来地块单价按每年 3% 增长。项目运营收入预测如下表：

项目运营收入预测表

序号	年份	土地出让收入(含增值税)				土地出让收入(不含增值税)
		工业用地	商住用地	居住用地	文化设施用地	
1	2020 (第一年)	5,000.00	1,200.00	3,000.00	40.00	8,477.06
2	2021 (第二年)	10,300.00	1,545.00	4,892.50	41.20	15,393.30
3	2022 (第三年)	10,609.00	1,591.35	5,039.28	42.44	15,855.10
4	2023 (第四年)	819.55	1,639.09	5,190.45	-	7,017.51
5	2024 (第五年)	844.13	1,688.26	5,346.17	-	7,228.04
6	2025 (第六年)	869.46	1,738.91	5,506.55	-	7,444.88
7	2026 (第七年)	895.54	1,791.08	5,671.75	-	7,668.23
8	2027 (第八年)	922.41	1,844.81	5,841.90	-	7,898.27
9	2028 (第九年)	950.08	1,900.16	6,017.16	-	8,135.22
10	2029 (第十年)	978.58	1,957.16	6,197.67	-	8,379.28
11	2030 (第十一年)	1,007.94	2,015.87	6,383.60	-	8,630.66

12	2031 (第十二年)	1,038.18	2,076.35	6,575.11	-	8,889.58
13	2032 (第十三年)	1,069.32	2,138.64	6,415.92	-	8,829.25
14	2033 (第十四年)	1,101.40	2,202.80	6,608.40	-	9,094.13
15	2034 (第十五年)	1,134.44	2,268.88	6,806.65	-	9,366.95
16	2035 (第十六年)	1,168.48	2,336.95	7,010.85	-	9,647.96
17	2036 (第十七年)	1,203.53	2,407.06	7,221.18	-	9,937.40
18	2037 (第十八年)	1,239.64	2,479.27	7,437.81	-	10,235.52
19	2038 (第十九年)	1,276.82	2,553.65	7,660.95	-	10,542.59
20	2039 (第二十年)	1,315.13	2,630.26	7,890.78	-	10,858.87
21	2040 (第二十一年)	1,264.28	2,709.17	8,127.50	-	11,101.78
22	2041 (第二十二年)	1,302.21	2,790.44	8,371.33	-	11,434.84
23	2042 (第二十三年)	1,341.27	2,874.16	8,622.47	-	11,777.88
24	2043 (第二十四年)	1,381.51	2,960.38	8,881.14	-	12,131.22

25	2044 (第二十五年)	1,422.96	3,049.19	9,147.57	-	12,495.16
26	2045 (第二十六年)	1,465.64	3,140.67	9,422.00	-	12,870.01
27	2046 (第二十七年)	1,509.61	3,234.89	9,704.66	-	13,256.11
28	2047 (第二十八年)	1,554.90	3,331.93	9,995.80	-	13,653.79
29	2048 (第二十九年)	1,601.55	3,431.89	10,295.67	-	14,063.41
30	2049 (第三十年)	1,649.60	3,534.85	10,604.54	-	14,485.31
31	2050 (第三十一年)	1,699.08	3,640.89	10,922.68	-	14,919.87
合计		59,936.22	74,704.02	226,810.06	123.64	331,719.18

2. 项目运营成本费用预测

项目运营成本费用主要包括土地收储成本、人工成本、其他直接费、其他管理费。

中以科技产业园预计 2020-2022 年收储出让土地约 1,772 亩，土地收储 18 万元/亩，土地收储成本共计 31,869 万元，其中：2020 年土地收储成本 6,373.80 万元，2021 年土地收储成本 12,747.60 万元，2022 年土地收储成本 12,747.60 万元。

人工成本：主要为客服、保安、保洁、管理人员等支出，预计一年支出 60 万元左右。

其他直接费：按照测算出的每年经营性收入 3%进行预测。

其他管理费：按照测算出的每年经营性收入 2%进行预测。

项目运营成本费用表

序号	项目计算期	土地收储成本	人工成本	其他直接费	其他管理费	合计
1	2020 (第一年)	6,373.80	30.00	254.31	169.54	6,827.65
2	2021 (第二年)	12,747.60	63.00	461.80	307.87	13,580.27
3	2022 (第三年)	12,747.60	66.15	475.65	317.10	13,606.50
4	2023 (第四年)		69.46	210.53	140.35	420.34
5	2024 (第五年)		72.93	216.84	144.56	434.33
6	2025 (第六年)		76.58	223.35	148.90	448.83
7	2026 (第七年)		80.41	230.05	153.36	463.82
8	2027 (第八年)		84.43	236.95	157.97	479.35
9	2028 (第九年)		88.65	244.06	162.70	495.41
10	2029 (第十年)		93.08	251.38	167.59	512.05
11	2030 (第十一年)		97.73	258.92	172.61	529.26
12	2031 (第十二年)		102.62	266.69	177.79	547.10
13	2032 (第十三年)		107.75	264.88	176.59	549.22

14	2033 (第十四年)		113.14	272.82	181.88	567.84
15	2034 (第十五年)		118.80	281.01	187.34	587.15
16	2035 (第十六年)		124.74	289.44	192.96	607.14
17	2036 (第十七年)		130.97	298.12	198.75	627.84
18	2037 (第十八年)		137.52	307.07	204.71	649.30
19	2038 (第十九年)		144.40	316.28	210.85	671.53
20	2039 (第二十年)		151.62	325.77	217.18	694.57
21	2040 (第二十一 年)		159.20	333.05	222.04	714.29
22	2041 (第二十二 年)		167.16	343.05	228.70	738.91
23	2042 (第二十三 年)		175.52	353.34	235.56	764.42
24	2043 (第二十四 年)		184.29	363.94	242.62	790.85
25	2044 (第二十五 年)		193.51	374.85	249.90	818.26
26	2045 (第二十六 年)		203.18	386.10	257.40	846.68
27	2046 (第二十 七年)		213.34	397.68	265.12	876.14
28	2047 (第二十八 年)		224.01	409.61	273.08	906.70
29	2048 (第二十九 年)		235.21	421.90	281.27	938.38
30	2049 (第三十年)		246.97	434.56	289.71	971.24
31	2050 (第三十一 年)		259.32	447.60	298.40	1,005.32
合计		31,869.00	4,215.65	9,951.60	6,634.40	52,670.65

3. 相关税费

本项目相关税费主要为增值税、企业所得税、土地增值税、城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税。根据清远市清新区代建项目管理中心估计，在 2020-2022 年期间，综合税费为预计运营收入的 3%，2023 年后，综合税费为预计运营收入的 25%。

项目各年相关税费情况如下表：

项目相关税费表（单位：万元）

序号	项目计算期	相关税费
1	2020 (第一年)	254.31
2	2021 (第二年)	461.80
3	2022 (第三年)	475.65
4	2023 (第四年)	1,754.38
5	2024 (第五年)	1,807.01
6	2025 (第六年)	1,861.22
7	2026 (第七年)	1,917.06
8	2027 (第八年)	1,974.57
9	2028 (第九年)	2,033.81
10	2029 (第十年)	2,094.82
11	2030 (第十一年)	2,157.67
12	2031 (第十二年)	2,222.40
13	2032 (第十三年)	2,207.31
14	2033 (第十四年)	2,273.53
15	2034 (第十五年)	2,341.74
16	2035 (第十六年)	2,411.99
17	2036	2,484.35

	(第十七年)	
18	2037 (第十八年)	2,558.88
19	2038 (第十九年)	2,635.65
20	2039 (第二十年)	2,714.72
21	2040 (第二十一年)	2,775.45
22	2041 (第二十二年)	2,858.71
23	2042 (第二十三年)	2,944.47
24	2043 (第二十四年)	3,032.81
25	2044 (第二十五年)	3,123.79
26	2045 (第二十六年)	3,217.50
27	2046 (第二十七年)	3,314.03
28	2047 (第二十八年)	3,413.45
29	2048 (第二十九年)	3,515.85
30	2049 (第三十年)	3,621.33
31	2050 (第三十一年)	3,729.97
合计		74,190.23

4、预计运营损益

项目各年预计运营损益情况如下表：

项目预计运营损益表（单位：万元）

序号	项目	营业收入	营业成本及费用	相关税费	运营损益
1	2020 (第一年)	8,477.06	6,827.65	254.31	1,395.10
2	2021 (第二年)	15,393.30	13,580.27	461.80	1,351.23
3	2022 (第三年)	15,855.10	13,606.50	475.65	1,772.95
4	2023 (第四年)	7,017.51	420.34	1,754.38	4,842.79
5	2024 (第五年)	7,228.04	434.33	1,807.01	4,986.70

6	2025 (第六年)	7,444.88	448.83	1,861.22	5,134.83
7	2026 (第七年)	7,668.23	463.82	1,917.06	5,287.35
8	2027 (第八年)	7,898.27	479.35	1,974.57	5,444.35
9	2028 (第九年)	8,135.22	495.41	2,033.81	5,606.00
10	2029 (第十年)	8,379.28	512.05	2,094.82	5,772.41
11	2030 (第十一年)	8,630.66	529.26	2,157.67	5,943.73
12	2031 (第十二年)	8,889.58	547.10	2,222.40	6,120.08
13	2032 (第十三年)	8,829.25	549.22	2,207.31	6,072.72
14	2033 (第十四年)	9,094.13	567.84	2,273.53	6,252.76
15	2034 (第十五年)	9,366.95	587.15	2,341.74	6,438.06
16	2035 (第十六年)	9,647.96	607.14	2,411.99	6,628.83
17	2036 (第十七年)	9,937.40	627.84	2,484.35	6,825.21
18	2037 (第十八年)	10,235.52	649.30	2,558.88	7,027.34
19	2038 (第十九年)	10,542.59	671.53	2,635.65	7,235.41
20	2039 (第二十年)	10,858.87	694.57	2,714.72	7,449.58
21	2040 (第二十一年)	11,101.78	714.29	2,775.45	7,612.04
22	2041 (第二十二年)	11,434.84	738.91	2,858.71	7,837.22
23	2042 (第二十三年)	11,777.88	764.42	2,944.47	8,068.99
24	2043 (第二十四年)	12,131.22	790.85	3,032.81	8,307.56
25	2044 (第二十五年)	12,495.16	818.26	3,123.79	8,553.11
26	2045 (第二十六年)	12,870.01	846.68	3,217.50	8,805.83
27	2046 (第二十七年)	13,256.11	876.14	3,314.03	9,065.94
28	2047 (第二十八年)	13,653.79	906.70	3,413.45	9,333.64
29	2048 (第二十九年)	14,063.41	938.38	3,515.85	9,609.18

30	2049 (第三十年)	14,485.31	971.24	3,621.33	9,892.74
31	2050 (第三十一年)	14,919.87	1,005.32	3,729.97	10,184.58
33	合计	331,719.18	52,670.65	74,190.23	204,858.30

5.债券应付本息情况

(1) 本项目拟通过发行债券融资金额为 55,000.00 万元，其中 2020 年申请债券额度 17,000.00 万元，2021 年申请债券额度 38,000.00 万元，债券期限三十年，债券发行计划如下表所示：

债券发行计划（单位：万元）

发行年份	30 年期发行额	合计
2020	17,000.00	17,000.00
2021	38,000.00	38,000.00
合计发行额	55,000.00	55,000.00

(2) 本项目债券假设融资利率 4.00%，在债券存续期每半年支付债券利息一次，根据债券发行计划计算应付利息共 66,000.00 万元，自发行之日起三十年债券存续期应还本付息情况如下：

2020-2051 年债券利息（单位：万元）

序号	发行年份	期初本金 余额	本期发行 金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	债券年利 率	应付利息
1	2020.5-2020.12 (第一年)		17,000.00		17,000.00	4.00%	453.33
2	2021 (第二年)	17,000.00	38,000.00		55,000.00	4.00%	2,200.00
4	2022 (第三年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
5	2023 (第四年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
6	2024 (第五年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
7	2025 (第六年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
8	2026 (第七年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
9	2027	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00

	(第八年)						
10	2028 (第九年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
11	2029 (第十年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
12	2030 (第十一年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
13	2031 (第十二年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
14	2032 (第十三年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
15	2033 (第十四年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
16	2034 (第十五年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
17	2035 (第十六年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
18	2036 (第十七年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
19	2037 (第十八年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
20	2038 (第十九年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
21	2039 (第二十年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
22	2040 (第二十一年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
23	2041 (第二十二年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
24	2042 (第二十三年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
25	2043 (第二十四年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
26	2044 (第二十五年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
27	2045 (第二十六年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
28	2046 (第二十七年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
29	2047 (第二十八年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
30	2048 (第二十九年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
31	2049 (第三十年)	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00

32	2050.1-2050.4 (第三十一年)	55,000.00		17,000.00	38,000.00	4.00%	733.33
33	2050.5-2050.12 (第三十一年)	38,000.00		38,000.00	-	4.00%	1,013.33
合计			-	55,000.00			66,000.00

(二) 资金测算平衡

(1) 根据项目实施方案，本项目的收入主要是预期土地出让收入，不考虑项目所在地 GDP 增长对土地出让收入的影响，运营净收入全部优先用于偿还本次债券本息，无其他债务偿还、费用支出的影响的前提下，本息覆盖倍数为 1.69，如下表所示：

2020-2051 本息覆盖倍数情况表（金额单位：万元）

序号	项目计算期	借贷本息支付			预计项目净收益
		本金	利息	本息合计	
1	2020.5-2020.12 (第一年)		453.33	453.33	1,395.10
2	2021 (第二年)		2,200.00	2,200.00	1,351.23
4	2022 (第三年)		2,200.00	2,200.00	1,772.95
5	2023 (第四年)		2,200.00	2,200.00	4,842.79
6	2024 (第五年)		2,200.00	2,200.00	4,986.70
7	2025 (第六年)		2,200.00	2,200.00	5,134.83
8	2026 (第七年)		2,200.00	2,200.00	5,287.35
9	2027 (第八年)		2,200.00	2,200.00	5,444.35
10	2028 (第九年)		2,200.00	2,200.00	5,606.00
11	2029 (第十年)		2,200.00	2,200.00	5,772.41
12	2030 (第十一年)		2,200.00	2,200.00	5,943.73
13	2031 (第十二年)		2,200.00	2,200.00	6,120.08
14	2032 (第十三年)		2,200.00	2,200.00	6,072.72

15	2033 (第十四年)		2,200.00	2,200.00	6,252.76
16	2034 (第十五年)		2,200.00	2,200.00	6,438.06
17	2035 (第十六年)		2,200.00	2,200.00	6,628.83
18	2036 (第十七年)		2,200.00	2,200.00	6,825.21
19	2037 (第十八年)		2,200.00	2,200.00	7,027.34
20	2038 (第十九年)		2,200.00	2,200.00	7,235.41
21	2039 (第二十年)		2,200.00	2,200.00	7,449.58
22	2040 (第二十一年)		2,200.00	2,200.00	7,612.04
23	2041 (第二十二年)		2,200.00	2,200.00	7,837.22
24	2042 (第二十三年)		2,200.00	2,200.00	8,068.99
25	2043 (第二十四年)		2,200.00	2,200.00	8,307.56
26	2044 (第二十五年)		2,200.00	2,200.00	8,553.11
27	2045 (第二十六年)		2,200.00	2,200.00	8,805.83
28	2046 (第二十七年)		2,200.00	2,200.00	9,065.94
29	2047 (第二十八年)		2,200.00	2,200.00	9,333.64
30	2048 (第二十九年)		2,200.00	2,200.00	9,609.18
31	2049 (第三十年)		2,200.00	2,200.00	9,892.74
32	2050.1-2050.4 (第三十一年)	17,000.00	733.33	17,733.33	5,092.29
33	2050.5-2050.12 (第三十一年)	38,000.00	1,013.33	39,013.33	5,092.29
合计			66,000.00	121,000.00	204,858.30
本息覆盖倍数					1.69

(2) 资金测算平衡表

资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目计 算期	2019 年 (第零年)	2020.5-2020. 12 (第一年)	2021 (第二年)	2022 (第三年)	2023 (第四年)	2024 (第五年)	2025 (第六年)	2026 (第七年)	2027 (第八年)	2028 (第九年)	2029 (第十年)	2030 (第十一年)
现金流入												
财政资 金	6,910.00	12,000.00	12,000.00	25,490.00								
债券资 金流入		17,000.00	38,000.00									
运营现 金流入		8,477.06	15,393.30	15,855.10	7,017.51	7,228.04	7,444.88	7,668.23	7,898.27	8,135.22	8,379.28	8,630.66
现金流 入总额	6,910.00	37,477.06	65,393.30	41,345.10	7,017.51	7,228.04	7,444.88	7,668.23	7,898.27	8,135.22	8,379.28	8,630.66
现金流出												
项目建 设投资	6,910.00	29,546.67	46,800.00	24,290.00								
项目运 营成本 费用及 税金		7,081.96	14,042.07	14,082.15	2,174.72	2,241.34	2,310.05	2,380.88	2,453.92	2,529.22	2,606.87	2,686.93
债券本 息		453.33	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00
现金流 出总额	6,910.00	37,081.96	63,042.07	40,572.15	4,374.72	4,441.34	4,510.05	4,580.88	4,653.92	4,729.22	4,806.87	4,886.93
现金净流量												
当年项 目现金 净流入	-	395.10	2,351.23	772.95	2,642.79	2,786.70	2,934.83	3,087.35	3,244.35	3,406.00	3,572.41	3,743.73

期末项目累计现金结存额	-	395.10	2,746.33	3,519.28	6,162.07	8,948.77	11,883.60	14,970.95	18,215.30	21,621.30	25,193.71	28,937.44
-------------	---	--------	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

(续上表)

项目计算期	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
现金流入										
财政资金										
债券资金流入										
运营现金流入	8,889.58	8,829.25	9,094.13	9,366.95	9,647.96	9,937.40	10,235.52	10,542.59	10,858.87	11,101.78
现金流入总额	8,889.58	8,829.25	9,094.13	9,366.95	9,647.96	9,937.40	10,235.52	10,542.59	10,858.87	11,101.78
现金流出										
项目建设投资										
项目运营成本费用	2,769.50	2,756.53	2,841.37	2,928.89	3,019.13	3,112.19	3,208.18	3,307.18	3,409.29	3,489.74
债券本息	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00
现金流出总额	4,969.50	4,956.53	5,041.37	5,128.89	5,219.13	5,312.19	5,408.18	5,507.18	5,609.29	5,689.74
现金净流量										
当年项目现金净流入	3,920.08	3,872.72	4,052.76	4,238.06	4,428.83	4,625.21	4,827.34	5,035.41	5,249.58	5,412.04
期末项目累计现金结存额	32,857.52	36,730.24	40,783.00	45,021.06	49,449.89	54,075.10	58,902.44	63,937.85	69,187.43	74,599.47

(续上表)

项目计 算期	2041 (第二十二年)	2042 (第二十三 年)	2043 (第二十四 年)	2044 (第二十五 年)	2045 (第二十六 年)	2046 (第二十七 年)	2047 (第二十八 年)	2048 (第二十九 年)	2049 (第三十年)	2050.1-2050.4 (第三十一年)	2050.5-2050. 12 (第三十一 年)	合计
现金流入												
财政资 金												56,400.00
债券资 金流入												55,000.00
运营现 金流入	11,434.84	11,777.88	12,131.22	12,495.16	12,870.01	13,256.11	13,653.79	14,063.41	14,485.31	4,828.44	10,091.43	331,719.18
现金流 入总额	11,434.84	11,777.88	12,131.22	12,495.16	12,870.01	13,256.11	13,653.79	14,063.41	14,485.31	4,828.44	10,091.43	443,119.18
现金流出												
项目建 设投资												107,546.67
项目运 营成本 费用	3,597.62	3,708.89	3,823.66	3,942.05	4,064.18	4,190.17	4,320.15	4,454.23	4,592.57	1,578.43	3,156.86	126,860.92
债券本 息	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	17,733.33	39,013.33	121,000.00
现金流 出总额	5,797.62	5,908.89	6,023.66	6,142.05	6,264.18	6,390.17	6,520.15	6,654.23	6,792.57	19,311.76	42,170.19	355,407.59
现金净流量												
当年项 目现金 净流入	5,637.22	5,868.99	6,107.56	6,353.11	6,605.83	6,865.94	7,133.64	7,409.18	7,692.74	-14,483.33	-32,078.76	87,711.59
期末项 目累计 现金结 存额	80,236.69	86,105.68	92,213.24	98,566.35	105,172.18	112,038.12	119,171.76	126,580.94	134,273.68	119,790.35	87,711.59	87,711.59

（三）其他需要说明的事项

清远市清新区政府有权力调整项目资本金比例。项目存续期间，清远市清新区政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

因该项目总共申请债券额度 55,000.00 万元，其中 2020 年申请债券 17,000.00 万元，2021 年申请债券 38,000.00 万元。因此，本次测算评价报告以整体 55,000.00 万元债券额度进行评价和测算。

六、融资平衡分析结论

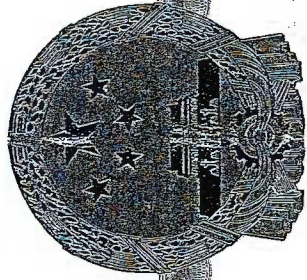
中以科技产业园建设项目总体收益可完全覆盖对应融资本息，不能偿还的风险较低。根据前述对项目未来数据的合理预测，在满足假设条件的前提下，债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净收益 204,858.30 万元，能够覆盖债券本息金额 121,000.00 万元，预计可达到的资金覆盖率为 1.69 倍。如项目假设条件发生变化，本项目发行的专项债券仍可以由清远市清新区政府调整项目资本金比例保障还本付息。

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，清远市新正达会计师事务所（“新正达”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“新正达”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“新正达”，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。



营业执照

统一社会信用代码

914418025666048824

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 清远市新正达会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 汤传忠（委派代表：汤传忠）
朱玲（委派代表：朱玲）

成立日期 2010年12月03日

合伙期限 长期

主要经营场所 清远市清城区滨江路51号汇达商务大厦12层06号

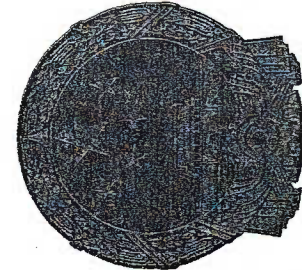
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；承办会计咨询、会计服务业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）



登记机关

2019年 7 月 31 日

批照(证)仅作本所申请、验资、纳税
审查报告附件、告复印件无效。



证书序号: 0004908

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》。

会计师事务所

执业证书



名称: 清远市新正达会计师事务所
(普通合伙)
首席合伙人: 朱玲
主任会计师:
经营场所: 广东省清远市清城区滨江路51号汇

达商务大厦12层06号

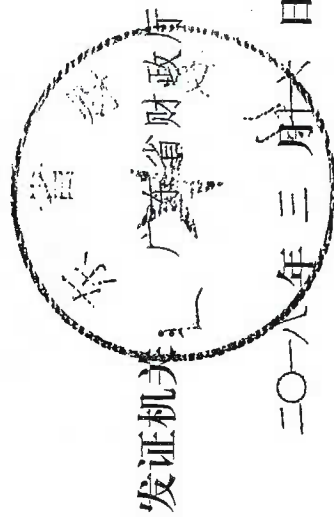
组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 44180014

批准执业文号: 粤财会[2010]70号

批准执业日期: 2010年11月29日

此照(证)仅作本所审计、验资、纳税
审查报告附件, 否则无效。



发证机关: 广东省财政厅

二〇一〇年三月十六日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。



朱玲(441800080007)，已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号：粤注协（2019）94号。



441800080007

证书编号
No. of Certificate 441800080007

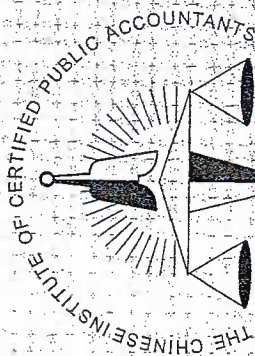
批准注册协会：广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2005 年 06 月 10 日
Date of Issuance

2019 年 4 月换发

2019 年 4 月 30 日

此照(册)仅作年检合格证明，不作为其他用途，否则无效。



中国注册会计师协会

姓名 朱玲
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1948-05-11
Date of birth
工作单位 清远市新正达会计师
事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 44012719480511022X
Identity card No.



年度检验登记

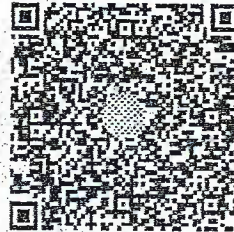
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

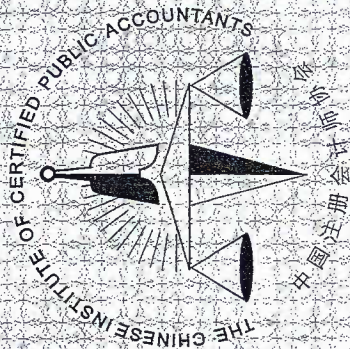
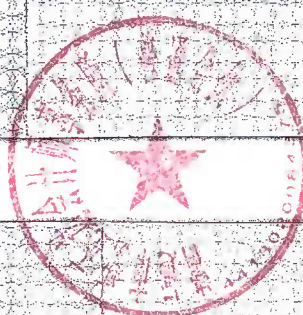
证书编号: 440100790141
No. of Certificate

批准注册协会 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期 2018 年 03 月 12 日
Date of Issuance



李晓钊(440100790141), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2019) 94号。



李晓钊

姓名 Full name 李 男
性别 Sex
出生日期 Date of birth 1990-04-05
工作单位 Working unit 广东正中珠江会计师事务所(普通合伙)番禺分所
身份证号码 Identity card No. 360124199004050339



此照(证)仅作年检使用
有效期: 2019.03.12 - 2020.03.12