



2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（二期）——博罗县

第三人民医院新建项目收益与融资自求平衡

测算评价报告

汇正专评字[2020]第 039 号

博罗县财政局：

我们接受博罗县财政局委托，对 2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（二期）——博罗县第三人民医院新建项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项测算评价报告。

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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，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，在该项目在发债期内，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自求平衡。

总体评价结果如下：

1. 应付本息情况

本项目计划本次债券融资 3,000.00 万元，期限十年，假设融资年利率 3.25%，



每半年支付利息，到期偿还本金。应还本付息情况如下：

表 1 项目还本付息分年汇总表

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	应付本息
第 1 年	3,000.00	-	3,000.00	3.25%	97.50
第 2 年	3,000.00	-	3,000.00	3.25%	97.50
第 3 年	3,000.00	-	3,000.00	3.25%	97.50
第 4 年	3,000.00	-	3,000.00	3.25%	97.50
第 5 年	3,000.00	-	3,000.00	3.25%	97.50
第 6 年	3,000.00	-	3,000.00	3.25%	97.50
第 7 年	3,000.00	-	3,000.00	3.25%	97.50
第 8 年	3,000.00	-	3,000.00	3.25%	97.50
第 9 年	3,000.00	-	3,000.00	3.25%	97.50
第 10 年	3,000.00	3,000.00	-	3.25%	3,097.50
合计		3,000.00			3,975.00

2. 项目预期产生的净现金流入

本项目预期会产生医院医疗收益、盘整收储土地出让净收益。假设上述收益对应的政府性基金收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由地方财政资金安排支付。

项目基本假设条件：

1) 项目能如计划竣工交付，第一年为建设期，第二年开始投产； 2) 本项目新增病床数量可达到设计量的要求，可研报告批复病床数量 240 张，运营期内门诊量和住院病人数量逐渐上升； 3) 医院的收费政策不发生重大变化； 4) 根据财政统筹安排，本项目收益可优先偿还本次发债； 5) 建设期的债务成本由医院自有资金先行垫付（医院自有资金指历年累计结余资金）。

本次融资项目收益为医院医疗业务产生的净现金流入以及盘整收储土地出让净收益，结合本项目的建设规模、医院门诊人数、住院人数、医疗收入的平均增长水平，收入成本构成，以及收费管理规定等因素，预测医院医疗收益对应的政府基金性收入能全额用来偿还本次融资本金和利息。

国家统计局发布数据显示，惠州市 2015-2018 年的全市生产总值（GDP）同比



增速分别为 9.00%、8.20%、7.60%和 6.00%。据省统计局核定，2019 年惠州市地区生产总值 4177.41 亿元，增长 4.20%。基于谨慎性原则，综合考虑上述信息后，本项目中预测土地价格的年平均增长率为 4.20%。

结合惠州市 GDP 增长情况、本项目的建设规模、医院门诊人数、住院人数、医疗收入的平均增长水平，综合预测医院医疗收入和成本的增速。土地出让净收益的 2%用于本项目融资平衡。

医院医疗收益预期产生的净现金流入如下：

金额单位：人民币万元

项目	医院医疗业务收益
用于资金平衡相关收益	8,493.37
已用于平衡其他项目收益	6,003.00
可用于偿还本次其他专项债收益	2,490.37

本项目预期产生的现金流入如下：

金额单位：人民币万元

项目	按预测增速 4.20%的 100%	按预测增速 4.20%的 90%	按预测增速 4.20%的 80%
用于本项目还款的土地出让净收益	2,534.70	2,524.68	2,514.65
医院医疗业务收益	2,490.37	2,490.37	2,490.37
合计	5,025.07	5,015.05	5,005.02

测算过程详见项目收益及现金流入评价说明。

3. 项目预期产生的收益与偿还融资本金和利息情况

本项目本次之前已发行 2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（一期）——博罗县第三人民医院新建项目 4,500.00 万元，原测算年利率 3.60%，实际发行年利率 3.34%，债券存续期为十年，按实际利率计算本息和为 6,003.00 万元。本项目净现金流入扣除已用于偿还上述债券的本息和后的金额用于偿还本次债券。

综合上表，本项目本息覆盖倍数详见下表：



金额单位：人民币万元

借贷本息支付	项目总收益 (土地出让收入考虑 GDP 增速，医院医疗收益综合考虑增长)					
	按预测增速 4.20%的 100%土地	医院医疗收益	按预测增速 4.20%的 90%	医院医疗收益	按预测增速 4.20%的 80%	医院医疗收益
本息合计						
3,975.00	2,534.70	2,490.37	2,524.68	2,490.37	2,514.65	2,490.37
本息覆盖倍数	1.26		1.26		1.26	

综上所述，按预测增速 4.20%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本项目的本息覆盖倍数为 1.26；按预测增速 4.20%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.26；按预测增速 4.20%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.26。

附件：项目收益及现金流入评价说明



惠州汇正会计师事务所

(此页无正文)

惠州汇正会计师事务所（普通合伙）



中国惠州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2020年4月30日

项目收益及现金流入评价说明

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，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：

一、项目收益及现金流入预测假设

（一）一般假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收政策、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、债券存续期间，用于本项目还本付息的医院医疗收益等能如期实现，预测期内出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由财政基金预算收入统筹安排；

4、债券存续期间，土地出让价格、医院医疗收益在正常范围内变动；

5、本次项目优先使用土地出让收益偿还融资本金和利息；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）项目基本假设条件

1、项目能如计划竣工交付，第一年为建设期，第二年开始投产；

2、本项目新增病床数量可达到设计量的要求，可研报告批复病床数量 240 张，运营期内门诊量和住院病人数逐渐上升；

3、医院的收费政策不发生重大变化；

4、根据财政统筹安排，本项目收益可优先偿还本次发债。

5、建设期的债务成本由医院自有资金先行垫付（医院自有资金指历年累计结余资金）

二、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目预期医院医疗收益以及盘整收储土地出让净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。

本项目的建设符合惠州市城市总体规划、惠州市国民经济和社会发展第十三个五年规划及惠州市卫生计生事业发展“十三五”规划。博罗县第三人民医院及景观绿化工程建设工程项目的建设能能促进博罗县地区乃至惠州市医疗卫生资源进一步优化配置，扩大该片区医疗服务优势，提高服务可行性、便捷性和资源利用效率，并对提高医疗机构服务的标准，推动惠州市医疗卫生工作的全面实施有着积极作用。

国家统计局发布数据显示，惠州市 2015-2018 年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为 9.00%、8.20%、7.60%和 6.00%。据省统计局核定，2019 年惠州市地区生产总值 4177.41 亿元，增长 4.20%。基于谨慎性原则，综合考虑上述信息后，本项目中预测土地价格的年平均增长率为 4.20%。结合惠州市 GDP 增长情况、本项目的建设规模、医院门诊人数、住院人数、医疗收入的平均增长水平，综合预测医院医疗收入和成本的增速。

其中，医院医疗收益已有 6,003.00 万元先用于平衡 2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（一期）的债券融资成本，故上述医院医疗收益扣除 6,003.00 万元的剩余部分才用于本次债券项目的资金平衡。

上述地块的出让收益中，已有 69,336.00 万元先用于平衡 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（三期）的债券融资成本，故上述地块出让收益扣除 69,336.00 万元的剩余部分才用于本次债券项目的资金平衡，预期土地出让净收益的 2%用于本项目融资平衡。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目基本情况

项目	项目实施单位	项目概况	资金平衡
博罗县第三人民医院新建项	博罗县石湾镇人民政府	项目范围：包括原有门诊办公楼改造工程，原中心幼儿园装修工程（临时办公），新建临时中心供应，旧建筑拆除工程、新建医技楼、住院楼、教学楼、设备楼、中心供氧、连廊、室外工程及污水处理等。	根据地方财政的安排，本项目发行债券

目	建设内容：在石湾镇卫生院的基础上升级扩建为二级综合医院，建成后医院总床位数为 240 张；占地面积 28280 m ² ，总建筑面积 31279.7 m ² ，包括门诊办公楼（原有）8692.7 m ² 、医技楼 3105 m ² 、住院楼 14042 m ² 、教学楼 1963 m ² 、连廊 700 m ² 、设备楼 500 m ² 、中心供氧 100 m ² 、地下室 4077 m ² 、污水处理 100 m ² 。	融资的本金和利息用项目涉及的医院医疗收益和土地产生的净现金流入偿还
	投资计划：项目总投资 12,058.57 万元，2018 年至 2020 年投资计划分别为 1028.94 万元、740.75 万元、11784.77 万元。	
	资金筹措方式：政府统筹安排和惠州市政府专项债券，2020 年 1 月已通过政府专项债券融资 4,500.00 万元，本次拟发行政府债券 3,000.00 万元，缺口部分由财政资金投入。	

（二）项目收益及净现金流入预测项目说明

1、医院医疗净收益

根据项目实施单位提供的资料，项目能如计划竣工交付，第一年为建设期，第二年开始投产。

（1）项目收入

本项目收入主要包括门诊收入、住院收入和停车场收入。

根据《公共卫生建设项目经济评价方法与参数》，医疗业务收入主要包括：急门诊收入和住院收入。门诊收入又包括医疗收入（挂号收入、诊察收入、化验收入、治疗收入、手术收入、卫生材料收入、一般诊疗费收入等）和药品收入；住院收入包括医疗收入（床位收入、诊察收入、检查收入、化验收入、治疗收入、手术收入、护理收入、卫生材料收入、一般诊疗费收入等）和药品收入。

a. 门诊收入

根据实施单位提供的资料，博罗县第三人民医院年 2019 年门诊量为 26 万人次，门诊医疗费用和药品费用按 150 元/人次计，年均递增 4.70%；

b. 住院收入

根据实施单位提供的资料，博罗县第三人民医院现有床位 102 床，2018 年住院床日数为 9395 天。预计新建博罗县第三人民医院有床位 240 张，年住院床日数为 22000 天。住院医疗收入和药品收入按 800 元/天计算，年均递增 4.70%；

c. 体检收入

预计日体检人数 60 人，按体检中心工作日每年 220 日计算，每次体检平均价格为 600 元，年均递增 4.70%；

d. 停车收入

博罗县第三人民医院设置 240 个停车位，预计 2021 年进行竣工投入使用，凡是进入停车超 1H，收费 5 元/辆；根据往年数据分析，预计 2021 年门诊人次为 30 万/年，有 15 万人次停车超过 1H，则每年产生 75 万元收益，年均递增 4.70%。

e. 二类疫苗收入

二类疫苗收入 2019 年产生 226.8 万元收益，6480 接种人次，每次 350 元，预计每年人次增长为 10%，基于谨慎原则，本次测算按照年均递增 4.70%。

综上所述，本项目运营收入预计如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	门诊收入	住院收入	体检收入	停车收入	二类疫苗收入	合计	备注
第 1 年	-	-	-	-	-	-	建设期
第 2 年	3,900.00	1,760.00	792.00	75.00	248.62	6,775.62	运营期
第 3 年	4,083.30	1,842.72	829.22	78.53	260.31	7,094.07	运营期
第 4 年	4,275.22	1,929.33	868.20	82.22	272.54	7,427.50	运营期
第 5 年	4,476.15	2,020.01	909.00	86.08	285.35	7,776.59	运营期
第 6 年	4,686.53	2,114.95	951.73	90.13	298.76	8,142.09	运营期
第 7 年	4,906.80	2,214.35	996.46	94.36	312.80	8,524.77	运营期
第 8 年	5,137.42	2,318.42	1,043.29	98.80	327.50	8,925.43	运营期
第 9 年	5,378.87	2,427.39	1,092.33	103.44	342.90	9,344.93	运营期
第 10 年	5,631.68	2,541.48	1,143.66	108.30	359.01	9,784.14	运营期
合计	42,475.96	19,168.64	8,625.89	816.85	2,707.79	73,795.12	运营期

(2) 运营成本

结合本次发债的性质，项目运营年总成本费用仅考虑付现部分的成本费用，主要包括：医疗业务的医疗专用材料费、药品费，人员工资福利费、维修费、水、电、燃料、通信费、管理费等。

a. 医院直接运营费用包括医疗业务的医疗专用材料费、药品费，水电燃气通信等日常直接运营费用，按占医疗收入的 50%估算；

b. 根据博罗县第三人民医院 2018 年财务报表，人员支出为 1925 万/年，现有床位 102 床，新建博罗县第三人民医院床位为 240 床，按照门诊人次预计会从 22.5 万增长为 26 万，增长 15%，因此预计需增加 1.15 倍人员计算，年均递增 4.70%。

c. 维修费：维修费按医疗收入的 1%计；

d. 根据实施单位提供的资料，办公管理费用按 350 万元/年估算，年均递增 3%。

综上所述，本项目运营成本预计如下表：

金额单位：人民币万元

项目	药品和材料成本	人员工资福利成本	维修费用	办公和管理费用	合计	备注
第1年	-	-	-	-	-	建设期
第2年	3,387.81	2,213.75	67.76	350.00	6,019.32	运营期
第3年	3,547.04	2,317.80	70.94	360.50	6,296.27	运营期
第4年	3,713.75	2,426.73	74.27	371.32	6,586.07	运营期
第5年	3,888.29	2,540.79	77.77	382.45	6,889.30	运营期
第6年	4,071.04	2,660.21	81.42	393.93	7,206.60	运营期
第7年	4,262.38	2,785.24	85.25	405.75	7,538.61	运营期
第8年	4,462.71	2,916.14	89.25	417.92	7,886.03	运营期
第9年	4,672.46	3,053.20	93.45	430.46	8,249.57	运营期
第10年	4,892.07	3,196.70	97.84	443.37	8,629.98	运营期
合计	36,897.56	24,110.55	737.95	3,555.69	65,301.75	运营期

(3) 净收益测算

金额单位：人民币万元

时间	医院医疗收入	医院运营成本	医疗收益	已用于资金平衡的收益	可用于资金平衡的收益
第1年	-	-	-	6,003.00	2,490.37
第2年	6,775.62	6,019.32	756.30		
第3年	7,094.07	6,296.27	797.80		
第4年	7,427.50	6,586.07	841.43		
第5年	7,776.59	6,889.30	887.28		
第6年	8,142.09	7,206.60	935.49		
第7年	8,524.77	7,538.61	986.15		
第8年	8,925.43	7,886.03	1,039.40		
第9年	9,344.93	8,249.57	1,095.36		
第10年	9,784.14	8,629.98	1,154.16		
合计	73,795.12	65,301.75	8,493.37		

2、盘整收储土地出让净收益

根据《关于贯彻落实国务院关于解决城市低收入家庭住房困难若干意见的通知》（财综[2007]53号）、《广东省财政厅、广东省教育厅转发财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（粤财综〔2011〕291号）、《广东省财政厅、广东省水利厅转发财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（粤财农〔2011〕276号）、《广东省财政厅、广东省国土资源厅关于印发〈广东省用于农业土地开发的土地出让金收入和使用管理办法〉的通知》（粤财综〔2004〕186号）等相关文件的相关规定，土地出让

收入需剔除上述四项政策基金。

根据各项目实施单位核实后提供的各项目地块征地成本和相关税费预测金额作为保障性住房建设资金、农田水利建设资金、教育资金三项政策基金的计提依据。三项政策基金具体计算公式均为：

计提金额=（土地出让收入-土地投资成本）*10%。

农业土地开发资金根据广东省各县区登记计提标准计算。具体计算公式为：

计提金额=当地县区标准*可出让的土地面积*20%

惠州市各县区计提标准如下：

区域	等级	标准（万元/平方米）
惠城区	六等	0.0065
惠阳区	九等	0.0047
惠东县	十等	0.0041
博罗县	十一等	0.0035
龙门县	十二等	0.003

注：仲恺高新区按惠城区等级计算，大亚湾区按惠阳区等级计算。

另外基于保守谨慎性原则，我们预设了扣减土地投资成本后的土地出让收益的 5%作为其他政策性成本，计算公式为：

计提金额=（土地出让收入-土地投资成本）*5%。

据相关单位说明，本项目涉及的地块或者已完成收储，或者收储过程中所产生的成本均计划由地方财政统筹以政府付费支付，因此本次预测不考虑扣除土地投资成本。故地块出让收入扣除四项政策基金和其他政策性成本后形成的基金性收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息，之后剩余部分用于偿还该地块前期融资本息。

（1）地块概况

博罗县罗阳街道办塱头村横岭经济合作社 227, 486. 00 平方米土地储备项目地块位于博罗县城北环一路，东至鸡麻地农田，南至横岭小组后背山，西至蓄能路，北至丁口小组农田，交通便利，周边正在大规模开发。该地块可出让面积为 227, 486. 00 平方米，为商服用地。该地块已补偿完毕并清场，设定出让时为五通一平，规划容积率为 3. 0，目前正在进行土地前期开发，计容建筑面积 682458 平

方米，计划于 2020 年 5 月出让。

(2) 土地出让收益预测

因地块周边市场案例成交价差距大，无法找到合适的案例，但有拟出让地块的规划设计条件，因此本次评价采用剩余法预测拟出让土地价格。本次评价预测基期（2019 年 12 月）拟出让土地的楼面地价为 2803 元/m²，按自融资开始日起十年内全部完成土地挂牌交易，且基于谨慎性考虑，分别按照预测增速 4.20%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅进行预测。可用土地出让净收益的 2%用于本项目融资平衡。

预测实现土地出让收益情况如下：

测算表一：预计土地价格增速为 4.20%

本项目土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	博罗县第三人民医院新建项目
一	土地出让收入 A	万元	191,292.98
1	可出让的土地面积 a	平方米	227,486.00
2	土地均价 b	万元/平方米	0.84
二	土地扣减项目 B	万元	64,558.03
1	四项基本政策成本 c	万元	55,358.20
①	保障性住房建设资金 d	万元	18,399.65
②	农田水利建设资金 e	万元	18,399.65
③	教育资金 f	万元	18,399.65
④	农业土地开发资金 g	万元	159.24
2	其他政策性成本 h	万元	9,199.83
三	用于资金平衡相关收益 C	万元	126,734.95
四	已用于平衡其他项目收益 D	万元	69,336.00
五	用于偿还本次其他专项债收益 E	万元	2,534.70

注：1.土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2.用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

3.本项目土地投资成本为 6,964.00 万元

测算表二：预计土地价格增速为 4.20%的 90%，即增幅 3.78%

本项目土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	博罗县第三人民医院新建项目
一	土地出让收入 A	万元	190,521.93
1	可出让的土地面积 a	平方米	227,486.00
2	土地均价 b	万元/平方米	0.84

二	土地扣减项目 B	万元	64,288.16
1	四项基本政策成本 c	万元	55,126.89
①	保障性住房建设资金 d	万元	18,322.55
②	农田水利建设资金 e	万元	18,322.55
③	教育资金 f	万元	18,322.55
④	农业土地开发资金 g	万元	159.24
2	其他政策性成本 h	万元	9,161.27
三	用于资金平衡相关收益 C	万元	126,233.77
四	已用于平衡其他项目收益 D	万元	69,336.00
五	用于偿还本次其他专项债收益 E	万元	2,524.68

测算表三：预计土地价格增速为 4.20%的 80%，即增幅 3.36%

本项目土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	博罗县第三人民医院新建项目
一	土地出让收入 A	万元	189,750.89
1	可出让的土地面积 a	平方米	227,486.00
2	土地均价 b	万元/平方米	0.83
二	土地扣减项目 B	万元	64,018.29
1	四项基本政策成本 c	万元	54,895.57
①	保障性住房建设资金 d	万元	18,245.44
②	农田水利建设资金 e	万元	18,245.44
③	教育资金 f	万元	18,245.44
④	农业土地开发资金 g	万元	159.24
2	其他政策性成本 h	万元	9,122.72
三	用于资金平衡相关收益 C	万元	125,732.59
四	已用于平衡其他项目收益 D	万元	69,336.00
五	用于偿还本次其他专项债收益 E	万元	2,514.65

综上，土地出让收益用于本次项目融资平衡的收益见下表：

年份	按预测增速 4.20%的 100%	按预测增速 4.20%的 90%	按预测增速 4.20%的 80%
第一年	2,534.70	2,524.68	2,514.65
合计	2,534.70	2,524.68	2,514.65

（三）融资收益平衡情况

本项目本次之前已发行 2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（一期）——博罗县第三人民医院新建项目 4,500.00 万元，原测算年利率 3.60%，实际发行年利率 3.34%，债券存续期为十年，按实际利率计算本息和为 6,003.00 万元。本项目净现金流入扣除已用于偿还上述债券的本息和后的金额用于偿还本次债券。

综合上表，本项目本息覆盖倍数详见下表：

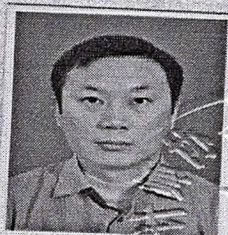
金额单位：人民币万元

借贷本息支付	项目总收益 (土地出让收入考虑 GDP 增速，医院医疗收益综合考虑增长)					
	按预测增速 4.20%的 100%土地	医院医疗收益	按预测增速 4.20%的 90%	医院医疗收益	按预测增速 4.20%的 80%	医院医疗收益
本息合计						
3,975.00	2,534.70	2,490.37	2,524.68	2,490.37	2,514.65	2,490.37
本息覆盖倍数	1.26		1.26		1.26	

综上所述，按预测增速 4.20%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本项目的本息覆盖倍数为 1.26；按预测增速 4.20%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.26；按预测增速 4.20%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.26。

四、总体评价结论

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，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，我们认为该项目在发债期内，通过债券发行能满足项目投资运营融资需要，总体实现项目收益和融资自求平衡。



姓名 汪保元

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1972-01-18

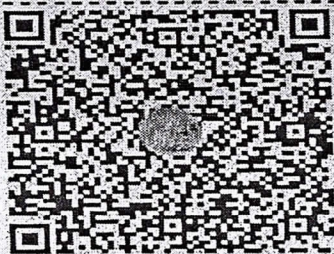
Date of birth

工作单位 国富浩华会计师事务所有限公司广东佛山分所

Working unit

身份证号码 420982197201180073

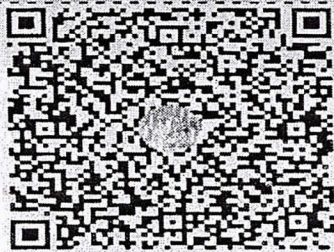
Identity card No.



汪保元(110004230073), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2018) 68号。



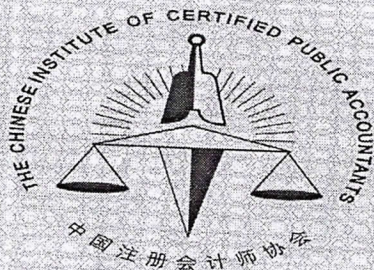
110004230073



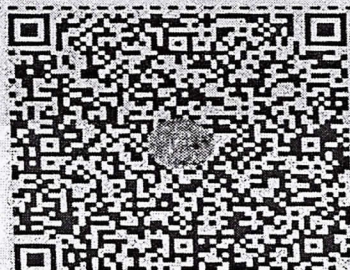
汪保元(110004230073), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2019) 94号。



110004230073



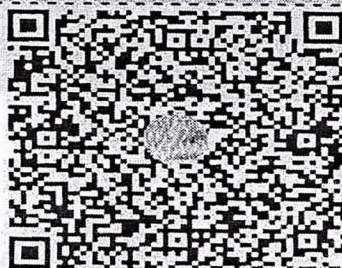
姓 名 谭丽华
Full name
性 别 女
Sex
出 生 日 期 1983-09-23
Date of birth
工 作 单 位 惠州汇正会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身 份 证 号 码 441302198309237320
Identity card No.



谭丽华(441300210001), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2018) 68号。



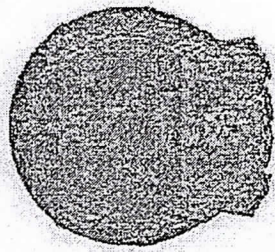
441300210001



谭丽华(441300210001), 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。



441300210001



会计师事务所

执业证书

名称：惠州汇正会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人：林峰

主任会计师：

经营场所：惠州市惠城区下埔路24号第十三楼

组织形式：普通合伙

执业证书编号：44130021

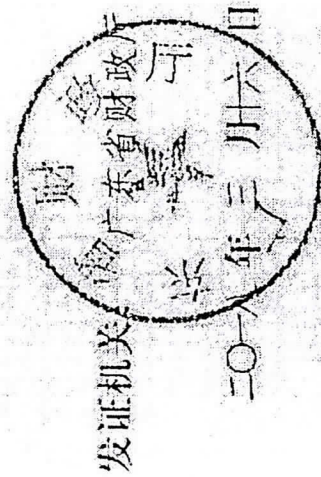
批准执业文号：粤财会[2011]81号

批准执业日期：2011年11月11日

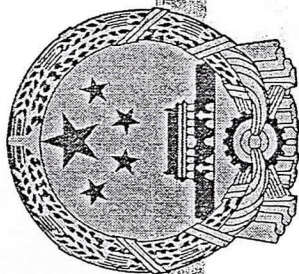
证书序号：0004815

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》。



中华人民共和国财政部制



统一社会信用代码

914413025863656557

器 表 上 部



“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。

惠州汇正会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2011年11月24日

类型

合 伙 期 限 2011年11月24日至2031年11月24日

执行事务合伙人 林峰

主要经营场所
惠州市惠城区下埔路24号第十三
楼

经营范围 按省财政厅(粤财会[2011]81号)文件核定的业务范围经营。(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。) 一一



登记机关

2019年