



## 2020 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券（二期）

### 惠东产业转移工业园基础建设

### 收益与融资自求平衡测算评价报告

汇正专评字[2020]第 047 号

惠东县财政局：

我们接受惠东县财政局委托，对 2020 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券（二期）——惠东产业转移工业园基础建设（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，本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。

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，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

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，本项目预期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。

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 5,000.00 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 项目还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

债券情况	融资金额	融资利率	应付利息合计	本息合计
惠东产业转移工业园基础建设	5,000.00	3.25%	1,625.00	6,625.00

表 2 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	应付本息和
第 1 年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第 2 年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第 3 年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第 4 年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第 5 年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第 6 年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第 7 年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第 8 年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第 9 年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第 10 年	5,000.00	5,000.00	-	3.25%	5,162.50
合计		5,000.00			6,625.00

## 2. 项目预期产生的现金流入

项目基本假设条件：1. 本项目建设期为 2020-2023 年，项目从 2024 年开始投入运营；2. 根据实施单位提供的资料，预计出租 85000 m<sup>2</sup>厂房、1286 套公寓、18000 m<sup>2</sup>配套商业用房、360 间小型商铺，树立广告牌 152 个，停车位 1087 个；3. 本项目涉及的租金单价和停车场收费情况在债券存续期内不发生重大变化；4. 根据财政统筹安排，本项目收益可优先偿还本次发债；5. 建设期需偿还的债券利息由财政先行垫付。

本次融资项目收益为融资后未来十年的运营收入扣减相应运营成本后得到的现金净流入。



表 2 项目产生的净现金流入

金额单位：人民币万元

时间	运营收入	运营成本	可用于资金平衡的收益	备注
第 1 年	-	-	-	建设期
第 2 年	-	-	-	建设期
第 3 年	-	-	-	建设期
第 4 年	-	-	-	建设期
第 5 年	3,446.44	1,257.61	2,188.83	运营期
第 6 年	3,446.44	1,257.61	2,188.83	运营期
第 7 年	3,446.44	1,257.61	2,188.83	运营期
第 8 年	3,446.44	1,257.61	2,188.83	运营期
第 9 年	3,446.44	1,257.61	2,188.83	运营期
第 10 年	3,446.44	1,257.61	2,188.83	运营期
合计	20,678.64	7,545.66	13,132.98	

预计过程详见评价说明。

### 3. 项目预期产生的收入与偿还融资本金和利息情况

综上表 1 和表 2，本项目收益覆盖倍数情况如下：

金额单位：人民币万元

时间	可用于资金平衡的收益	融资成本	项目覆盖倍数
第 1 年	-	162.50	1.98
第 2 年	-	162.50	
第 3 年	-	162.50	
第 4 年	-	162.50	
第 5 年	2,188.83	162.50	
第 6 年	2,188.83	162.50	
第 7 年	2,188.83	162.50	
第 8 年	2,188.83	162.50	
第 9 年	2,188.83	162.50	
第 10 年	2,188.83	5,162.50	
合计	13,132.98	6,625.00	

基于谨慎性原则，本次预测项目收入、成本暂不考虑增速，项目本息覆盖倍数为 1.98。

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项目收益等能如期实现，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. 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. 本项目建设期为2020-2023年，项目从2024年开始投入运营；
2. 根据实施单位提供的资料，预计出租85000 m<sup>2</sup>厂房、1286套公寓、18000 m<sup>2</sup>配套商业用房、360间小型商铺，树立广告牌152个，停车位1087个；
3. 本项目涉及的租金单价和停车场收费情况在债券存续期内不发生重大变化；
4. 根据财政统筹安排，本项目收益可优先偿还本次发债；
5. 建设期需偿还的债券利息由财政先行垫付。

### 二、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目预期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。

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，本次预测项目收益暂不考虑增速。

根据项目主管部门提供的资料，本项目建设期为 2020-2023 年，预计项目从 2024 年开始投入运营，运营项目的建设成本包括在项目总投资额内。

本次融资项目收益为运营收入扣减相应运营成本后产生的净现金流入，项目成本为本次融资资金的本金和利息，结合项目的建设期、近几年项目周边相类似的收入情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，相关单位编制项目收益预测表。

### 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
惠东产业转移工业园基础建设	惠东产业转移工业园管理委员会	项目范围：本项目位于惠东县产业转移工业园。	根据惠东县财政局和惠东产业转移工业园管理委员会的安排，本项目发行债券融资的本金和利息用运营收益来偿还。
		建设内容：本项目包括 6 个子项目，分别为惠州大道（园区段）、环城西路（园区段）、青河路等 6 条道路工程、华江鞋业东侧道路、第二期土石方工程、街边公园。其中，道路工程建设内容包括雨水、污水工程，国防电缆及管道迁改工程，照明及绿化景观工程；二期土石方及场平工程土石方总挖方量 624.34 万立方米，二期四个区场平所需土石方 487.48 万立方米，需外运土石方 136.86 万立方米；街边公园建设内容包括活动公厕及管理用房、园建铺装、健身器材场地、儿童游玩场地、运动场、公共停车场、入口景石、水黄石、树池坐凳、绿化工程、给排水工程等。	
		投资计划：项目总投资 89,525.75 万元，2018 至 2022 年的投资额分别为 2,128.22 万元、16,023.46 万元、31,941.74 万元、29,642.95 万元、9,789.38 万元。	
		资金筹措方式：项目资金筹措方式为政府统筹安排和惠州市政府专项债券，本次拟发行政府债券 5,000.00 万元。	

#### （二）项目收益及现金流入预测项目说明

根据项目实施机构提供的资料，本项目建设期为 2017-2023 年，运营期自 2024 年开始。

##### 1. 运营收入

根据惠东县项目周边相类似物业租赁情况，结合本项目建设的物业具体情况进行预测。

### (1) 厂房租赁收入

15 元/m<sup>2</sup>/月的标准厂房建筑面积约 20000 m<sup>2</sup>，17 元/ m<sup>2</sup>/月的标准厂房建筑面积约 51000 m<sup>2</sup>，21 元/ m<sup>2</sup>/月的标准厂房建筑面积约 14000m<sup>2</sup>。预计空置率 10%，则厂房租金收入为 1577.88 万元/年。

### (2) 公寓租赁收入

300 元/套/月的公寓有 300 套，500 元/套/月的公寓有 900 套，700 元/套/月的公寓有 86 套。预计空置率 10%，则公寓租金收入为 648.22 万元/年。

### (3) 配套商业租赁收入

25 元/ m<sup>2</sup>的配套商业用房建筑面积约 10000 m<sup>2</sup>，30 元/ m<sup>2</sup>的配套商业用房建筑面积约 8000 m<sup>2</sup>，1000 元/月的配套商业用房 180 间，1500 元/月的配套商业用房 80 间。预计空置率 10%，则配套商业用房租金收入为 853.20 万元/年。

### (4) 广告牌出租收入

预计在道路两旁每隔 200m 树立 1 个广告牌用于出租，道路总长约 15.18 公里，共树立 152 个广告牌，预计出租率为 90%，年租金收入为 0.3 万元/个，共 41.04 万元/年。

### (5) 停车位收费收入

预计设置公寓、配套商业地下停车位 1000 个，预计在街边公园设有停车位 87 个，每日停车费 10 元/车位，按 300 日计算，每年停车费收入为 326.10 万元。

本项目运营收入暂不考虑增速，综上，详见下表：

时间	运营收入						备注
	厂房租赁收入	公寓租赁收入	配套商业租赁收入	广告牌出租收入	停车位收费收入	收入小计	
第 1 年						-	建设期
第 2 年						-	建设期
第 3 年						-	建设期
第 4 年						-	建设期
第 5 年	1,577.88	648.22	853.20	41.04	326.10	3,446.44	运营期
第 6 年	1,577.88	648.22	853.20	41.04	326.10	3,446.44	运营期
第 7 年	1,577.88	648.22	853.20	41.04	326.10	3,446.44	运营期
第 8 年	1,577.88	648.22	853.20	41.04	326.10	3,446.44	运营期
第 9 年	1,577.88	648.22	853.20	41.04	326.10	3,446.44	运营期
第 10 年	1,577.88	648.22	853.20	41.04	326.10	3,446.44	运营期
合计	9,467.28	3,889.32	5,119.20	246.24	1,956.60	20,678.64	

## 2. 运营成本



(1) 租赁成本

计划将物业管理转包给第三方物业管理公司，物业管理费由物业管理公司收取，水电费由物业管理公司代收代付。实施单位需支付的其他租赁管理成本费用预计为 30 万元/月，即 360.00 万元/年。

(2) 设备维护费

设备维护费约为 3 万/月，一年 36 万元。

(3) 相关税费

不动产租赁需缴纳增值税、房产税、城镇土地使用税、印花税等，经综合考虑税费为收入的 25%。

综上所述，本项目运营成本预计如下表：

时间	运营收益				备注
	租赁成本	设备维护	相关税费	成本小计	
第 1 年				-	建设期
第 2 年				-	建设期
第 3 年				-	建设期
第 4 年					建设期
第 5 年	360.00	36.00	861.61	1,257.61	运营期
第 6 年	360.00	36.00	861.61	1,257.61	运营期
第 7 年	360.00	36.00	861.61	1,257.61	运营期
第 8 年	360.00	36.00	861.61	1,257.61	运营期
第 9 年	360.00	36.00	861.61	1,257.61	运营期
第 10 年	360.00	36.00	861.61	1,257.61	运营期
合计	2,160.00	216.00	5,169.66	7,545.66	

(三) 还本付息的测算

经测算，本项目收益覆盖倍数情况如下：

金额单位：人民币万元

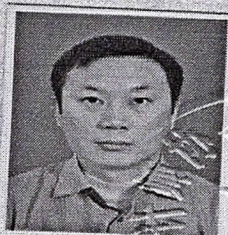
时间	运营收入	运营成本	可用于资金平衡的收益	融资成本	项目覆盖倍数
第 1 年	-	-	-	162.50	1.98
第 2 年	-	-	-	162.50	
第 3 年	-	-	-	162.50	
第 4 年	-	-	-	162.50	
第 5 年	3,446.44	1,257.61	2,188.83	162.50	
第 6 年	3,446.44	1,257.61	2,188.83	162.50	
第 7 年	3,446.44	1,257.61	2,188.83	162.50	
第 8 年	3,446.44	1,257.61	2,188.83	162.50	
第 9 年	3,446.44	1,257.61	2,188.83	162.50	
第 10 年	3,446.44	1,257.61	2,188.83	5,162.50	



时间	运营收入	运营成本	可用于资金平衡的收益	融资成本	项目覆盖倍数
合计	20,678.64	7,545.66	13,132.98	6,625.00	

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，我们预期项目本身产生的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，最终惠东产业转移工业园基础建设项目整体能够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

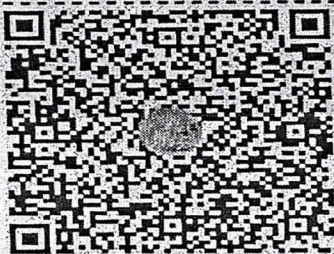
Date of birth

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

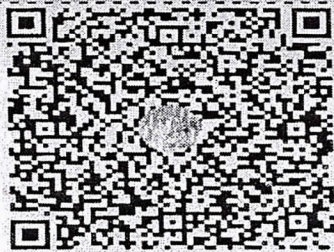
Identity card No.



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

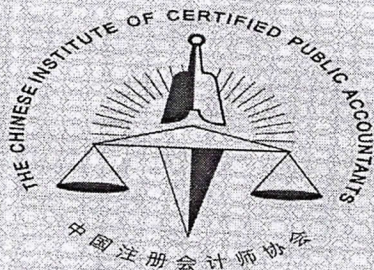


汪保元(110004230073), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2019) 94号。

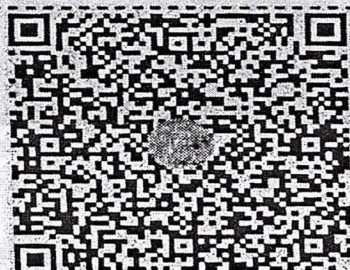


110004230073





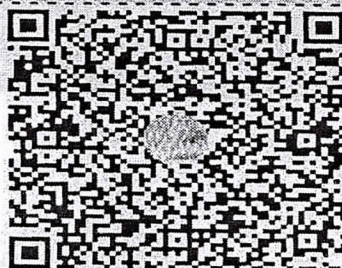
姓 名 谭丽华  
Full name  
性 别 女  
Sex  
出 生 日 期 1983-09-23  
Date of birth  
工 作 单 位 惠州汇正会计师事务所(普通  
Working unit 合伙)  
身 份 证 号 码 441302198309237320  
Identity card No.



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。



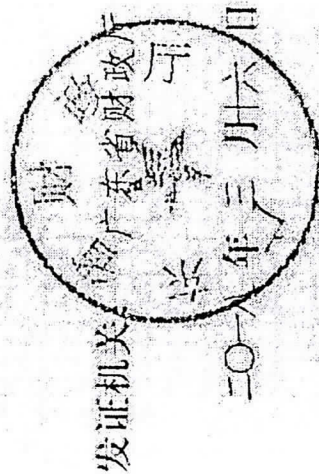
441300210001



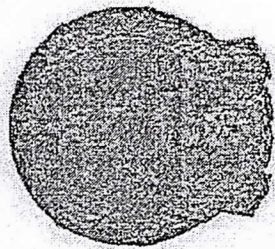
证书序号:0004815

## 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



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:

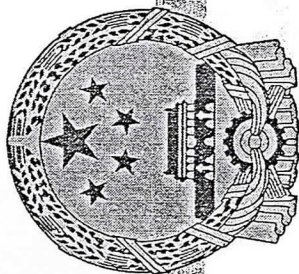
经营场所: 惠州市惠城区下埔路24号第十三楼

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



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。

名称 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 自 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。)



# 登记机关

2019年