

梅 州 正 德 会 计 师 事 务 所

MEIZHOU ZHENGDE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：梅江三路 142 号进士楼二楼 电话：2258132 2249965 传真：2263898

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（六期）广州海珠 （丰顺）产业集聚区基础设施建设项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

梅正会专审字（2020）第 1038 号

梅州市财政局：

我们接受委托，对“2020年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（六期）广州海珠（丰顺）产业集聚区基础设施建设项目工程”收益与融资自求平衡情况进行审核，并出具总体评价报告。

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》。发行人对该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，该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。

本总体评价仅供发行人本次发行“2020年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（六期）广州海珠（丰顺）产业集聚区基础设施建设项目工程专项债券”审批资料之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表公允反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了发行人项目申报、政府审批等相关资料和基础数据，通过测算，未发现关于现金流的计算公式存在明显的偏差。总体评价结果如下：

一、项目基本情况

实施单位基本情况：实施单位为广州海珠（丰顺）产业转移工业园管理委员

会，单位类型为事业单位，统一社会信用代码124414233348857691，住所位于丰顺县埔寨镇五里亭丰顺工业园指挥部，法定代表人为杨愉兆，设立日期2014年10月1日。

项目基本情况：广州海珠（丰顺）产业集聚区基础设施建设项目工程,项目总投资154000万元，本期计划发行债券规模7000万元。建设范围：项目用地面积1041亩，总建筑面积693305平方米。建设内容：园区内的“五通一平”工作，即通水、通电、通路、通讯及平整土地等基础设施建设。

项目现状：目前，光纤线路、手机4G信号已覆盖整个园区，实现网络的互联互通。5平方公里的起步区已形成三纵三横园区道路网络布局。污水处理厂已完成资产移交，已报送财政审核；饲料园污水处理厂及其附属工程已完工，进入工程验收阶段；标准厂房已完成一期用地的招拍挂，目前正在前期地勘与规划设计阶段，二期用地正在进行场平工作；园区大道、工业大道、横一路正在进一步完善；横十三路与珠矿南路（10米消防通道）已竣工验收；园区综合服务中心主体工程已完成规划验收；工业大道北段（支线）工程、创业大道正在走招标流程，和谐路与G235东侧管线排水排污工程正在进行立项手续等前期工作。园区综合服务中心已于今年1月正式启用，内设电声产品展示厅、办事厅、人才驿站、电声协会、技能培训室、党群服务中心、园区工会联合会、国际声谷项目指挥部及园区管委会办公室等。通过政府公开采购方式采购的员工接送车已于2018年1月份正式开通。目前开通线路2条，运营车辆2台，每天3班。目前，园区垃圾中转站已建成并于2018年10月进行运行。

立项审批依据：丰发改审[2017]66号

二、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）.项目应付本息情况

(1) 广州海珠（丰顺）产业集聚区基础设施建设项目工程，项目总投资 154000 万元，本期计划发行债券规模 7000 万元，期限 30 年，假设融资利率 4.00%。上述债券每半年支付利息，到期偿还本金。应还本付息情况如下：

单位：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	应付利息	还本付息合计
已融资						
2020年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2021年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2021年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2022年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2022年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2023年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2023年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2024年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2024年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2025年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2025年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2026年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2026年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2027年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2027年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2028年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2028年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2029年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2029年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2030年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2030年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2031年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2031年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2032年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2032年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2033年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2033年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2034年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2034年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2035年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2035年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2036年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2036年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2037年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00

2037年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2038年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2038年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2039年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2039年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2040年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2040年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2041年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2041年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2042年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2042年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2043年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2043年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2044年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2044年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2045年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2045年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2046年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2046年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2047年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2047年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2048年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2048年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2049年6月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2049年12月	7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2050年6月	7,000.00	7000.00	7,000.00	4.00%	140.00	7140.00
合计		7000.00	7000.00		8400.00	15400.00

期后期间暂无融资,无相关融资成本。

(二). 净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

广州海珠（丰顺）产业转移工业园管理委员会测算基础数据

单位：万元

年 度	2016	2017	2018	2019
收入	0	0	0	1100
支出/成本	10645	6620	5414	2313
结余	-10645	-6620	-5414	-1213

本次预测以上述2016-2019年广州海珠（丰顺）产业转移工业园管理委员会收

支结余为基础，结合项目的建设周期、预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提。

项目建成后收入来源主要有三方面，分别是污水处理厂运营结余、垃圾中转站运营结余和标准厂房出租收入。

1、新增两座污水处理厂。按日处理20000吨/日计算，根据当地水价处理标准3.3元/吨计算，污水处理平均成本1.152元/吨，预计园区实际污水量从第一年30%逐年递增3%至满负荷处理，预测2020年度总收入为723万元，支出252万元，结余471万元。

2、新建垃圾中转站日处理100吨，根据运载收费标准30元/吨，运载成本12元/吨，预计园区实际垃圾运载量从第一年30%逐年递增3%至满负荷运转，预测2020年度总收入33万元，总支出13万元，结余20万元。

3、标准厂房规划建筑面积346652.5平方米，按照租金一个月一平方15元，预计厂房出租率从第一年24%逐年递增2%，预测2024年投入运营，当年度总收入为1498万元，年度总支出（含人工薪酬、维护费用、公共设施损耗费用及应交税费）570万元，结余928万元。

(2) 广州海珠（丰顺）产业转移工业园管理委员会的净现金流入

根据上述基础资料，预测本项目 2020-2050 年广州海珠（丰顺）产业转移工业园管理委员会收入、支出、结余如下：

单位：万元

预测债券存续期内现金流											
年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
收入	756	832	908	984	2558	2763	2968	3173	3378	3583	3788
支出/成本	265	292	319	346	943	1018	1093	1168	1243	1318	1393
结余	491	540	589	638	1615	1745	1875	2005	2135	2265	2395
预测债券存续期内现金流											
年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
收入	3993	4198	4403	4608	4813	5018	5223	5428	5633	5838	6043
支出/成本	1468	1543	1618	1693	1768	1843	1918	1993	2068	2143	2218
结余	2525	2655	2785	2915	3045	3175	3305	3435	3565	3695	3825

年度	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050		
收入	6248	6453	6658	6863	7068	7273	7478	7683	3944		
支出/成本	2293	2368	2443	2518	2593	2668	2743	2818	1447		
结余	3955	4085	4215	4345	4475	4605	4735	4865	2497		

注：最后一年按半年计算。

(3)我们审核了广州海珠（丰顺）产业转移工业园管理委员会的上述资料，基于各项基本假设条件及依据的前提下，认为广州海珠（丰顺）产业转移工业园管理委员会 2020-2050 年的收、支、结余合理。

(三). 预期未来净现金流入偿还融资本金和利息情况

按本项目预计在 2020-2050 年（项目建成至债券到期日）以收入减除支出后结余（即净现金流入）全部用于债券还本付息的情况下。本息覆盖倍数为 5.78。期初年度结余不足付息部分由县本级财政纳入预算安排垫付。

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益	
	本金	利息	本息合计	净现金流入	小计
2020 年		140	140	491	491
2021 年		280	280	540	540
2022 年		280	280	589	589
2023 年		280	280	638	638
2024 年		280	280	1615	1615
2025 年		280	280	1745	1745
2026 年		280	280	1875	1875
2027 年		280	280	2005	2005
2028 年		280	280	2135	2135
2029 年		280	280	2265	2265
2030 年		280	280	2395	2395
2031 年		280	280	2525	2525
2032 年		280	280	2655	2655
2033 年		280	280	2785	2785

2034 年		280	280	2915	2915
2035 年		280	280	3045	3045
2036 年		280	280	3175	3175
2037 年		280	280	3305	3305
2038 年		280	280	3435	3435
2039 年		280	280	3565	3565
2040 年		280	280	3695	3695
2041 年		280	280	3825	3825
2042 年		280	280	3955	3955
2043 年		280	280	4085	4085
2044 年		280	280	4215	4215
2045 年		280	280	4345	4345
2046 年		280	280	4475	4475
2047 年		280	280	4605	4605
2048 年		280	280	4735	4735
2049 年		280	280	4865	4865
2050 年	7000	140	7140	2497	2497
合计	7000	8400	15400	88995	88995
本息覆盖 倍数	5.78				

项目建成后至债券到期 30 年间的净现金流入均用于偿还融资本金与利息，预计本项目收益对融资成本覆盖倍数为 5.78，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

梅州正德会计师事务所有限公司



中国·梅州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2020年 4 月 25 日