

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）

东升工业园标准厂房和配套基础设施建设项目（一期）

收益与融资自求平衡专项评价报告

梅正会专审字（2020）第 1008 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）东升工业园标准厂房和配套基础设施建设项目（一期）项目”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）东升工业园标准厂房和配套基础设施建设项目（一期）项目”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

1. 主管单位基本情况：主管单位为梅州市梅江区园区服务中心，单位类型为事业单位，统一社会信用代码为12441402MB2C41093B，住所位于梅江区东升工业园梅州市经济开发区管委会大楼，法定代表人为曾思敏，设立日期2016年12月12日。

2. 实施单位基本情况：实施单位为梅州市粤城投资建设有限公司，单位类型为国有独资，统一社会信用代码为91441402MA4W8T2U4E，住所位于梅江区东升工业园园区办公大楼二楼205室，法定代表人为黄伟敬，设立日期2017年3月。

3. 项目基本情况：东升工业园标准厂房和配套基础设施建设项目（一期）项目，经广东省梅州市发展和改革局文件梅市发改审批函（2017）60号批复立项，项目总投资12亿元，本期计划发行债券规模6000万元。

建设范围：广东梅州经济开发区(东升工业园)。

建设内容：广东梅州经济开发区是省级经济开发区，东升工业园标准厂房和配套基础设施建设项目（一期）计划总投资12亿元,包括原高威电子地块收购和标准厂房建设项目（拟建厂房面积87006m²）、首期151亩地块标准厂房建设项目（30亩新建厂房建筑面积31694m²，121亩新建厂房面积120486m²，共计152180m²）、原荣声广场园区职工生活配套建设项目（新建园区生活配套建设面积24500m²）、东升工业园生活污水中转站建设项目。

4. 项目现状：原高威电子地块收购和标准厂房建设项目已完成地块收购及厂房续建工作；首期151亩地块标准厂房建设项目已完成地块收购，其中30亩已完成土地平整，121亩拟进行土方平整；东升工业园生活污水中转站建设项目已完成土地核减登记、用地规划许可证、土地划拨，正在办理不动产权证。

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

东升工业园标准厂房和配套基础设施建设项目（一期）项目，计划总投资金额 12 亿元。计划专项债券融资 3 亿元，即 2020-2022 年分别通过发行政府专项债券融资 6000 万元、9000 万元和 15000 万元；计划银行贷款 6 亿元，即 2020-2022 年分别向银行贷款 2 亿元；其余部分通过上级资金和单位自筹。

1、本次计划通过发行政府专项债券融资 6000 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
2020年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2021年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2021年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2022年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2022年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2023年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2023年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2024年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2024年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2025年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2025年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2026年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2026年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2027年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2027年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2028年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2028年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2029年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2029年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2030年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2030年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2031年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2031年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2032年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2032年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2033年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2033年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2034年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00

2034年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2035年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2035年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2036年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2036年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2037年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2037年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2038年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2038年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2039年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2039年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2040年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2040年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2041年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2041年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2042年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2042年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2043年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2043年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2044年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2044年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2045年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2045年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2046年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2046年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2046年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2046年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2047年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2047年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2048年6月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00

2048年12月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2049年6月	6,000.00	6,000.00	0.00	4.00%	120.00	6,120.00
合计		6,000.00			7,200.00	13,200.00

2、计划2021年、2022年分别通过发行政府专项债券融资9000万元和15000万元，期限20年，假设融资利率3.70%。应还本付息情况如下：

单位：万元

融资期间	期初本金金额	融资年限	融资利率	应付利息	到期偿还本金	还本付息合计
2021年-2040年	9000.00	20年	3.70%	6660.00	9000.00	15660.00
2022年-2041年	15000.00	20年	3.70%	11100.00	15000.00	26100.00
合计	24000.00			17760.00	24000.00	41760.00

3、计划2020-2022年分别向银行贷款20000万元，期限15年，假设融资利率4.90%。应还本付息情况如下：

单位：万元

融资期间	期初本金金额	融资年限	融资利率	应付利息	到期偿还本金	还本付息合计
2020年-2034年	20000.00	15年	4.90%	14700.00	20000.00	34700.00
2021年-2035年	20000.00	15年	4.90%	14700.00	20000.00	34700.00
2022年-2036年	20000.00	15年	4.90%	14700.00	20000.00	34700.00
合计	60000.00			44100.00	60000.00	104100.00

（二）净现金流入

（1）东升工业园标准厂房和配套基础设施建设项目（一期）产生的净现金流入

本项目收购原高威电子地块和建设标准厂房建设项目（拟建厂房面积87006 m²）、首期151亩地块标准厂房建设项目（30亩新建厂房建筑面积31694 m²，121亩新建厂房面积120486 m²，共计152180 m²）、原荣声广场园区职工生活配套建设项目（新建园区生活配套建设面积24500 m²）、东升工业园生活污水中转站建设项目。2020年收入来自公司资本金，2021年收入为零是建设期暂时无收入。2022年至2025年收入为

厂房租赁收入、新建商业配套租赁收入、物业管理费、广告费及广场活动费、中水回流污水等处理费、配套地下停车收费收入和厂房顶光伏发电收入。

(1) 厂房租赁收入，新建厂房面积约 253983 平方米，原有可租赁厂房建筑面积约 36252 平方米，单价初步定为 250 元/平方米，往后以每五年单价上涨 10% 计算；

(2) 新建商业配套租赁收入，新建商业配套建筑面积约 24500 平方米，单价初步定为 1200 元/平方米；

(3) 物业管理费用以总面积 285483 平方计算，单价为 15 元/平方，往后以每五年单价上涨 10% 计算；

(4) 广告费及广场活动费以经营期第一年 200 万元初算，以每年总价上涨 10% 计算；

(5) 中水回流等处理费以经营期第一年 200 万元初算，以每年总价上涨 10% 计算；

(6) 地下停车收费收入以经营期第一年 100 万元初算，以每年总价上涨 10% 计算；

(7) 厂房顶光伏发电收入：根据梅州市光伏能源数据统计，平均每 100 平方米光伏板发电约 1.2 万度，年日照时间约 1230 小时。以厂房顶做光伏发电，和光伏公司按照比例分红，通过初步统计，以经营期第一年 800 万元初算，以每年总价上涨 5% 计算。预计可提供的营业收入为厂房租赁收入、新建商业配套租赁收入等。项目在正常年期间，年营业收入为 14989 万元，年利润总额为 10030 万元，年净利润为 7522 万元。

预测本项目 2020-2049 年东升工业园标准厂房和配套基础设施建设项目（一期）收入、支出、结余如下：

预测债券存续期内现金流											
年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
收入	30000	0	23333	37724	36058	30656	7320	7404	8126	8226	
支出/成本	27799	39996	40008	16728	15885	13768	5503	5256	5266	5024	
结余	2201	-39996	-16675	20996	20173	16888	1817	2148	2860	3202	
预测债券存续期内现金流											
年度	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
收入	8335	8453	8582	9417	9572	9721	9802	9956	10320	11210	
支出/成本	4785	4551	4318	4371	4148	4025	3911	3856	3792	3708	
结余	3550	3902	4264	5046	5424	5696	5891	6100	6528	7502	
预测债券存续期内现金流											
年度	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	
收入	12010	13500	14330	15260	16050	17130	18100	19360	20480	21690	
支出/成本	3623	3554	3489	3426	3318	3267	3105	3008	2965	2885	
结余	8387	9946	10841	11834	12732	13863	14995	16352	17515	18805	

以上结余合计 202787 万元。

(2) 我们审核了东升工业园标准厂房和配套基础设施建设项目（一期）的上述资料，基于各项基本假设条件及依据的前提下，认为东升工业园标准厂房和配套基础设施建设项目（一期）预测 2020-2049 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

1、按本项目预计在 2020-2049 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 3.69。期初年度结余不足付息部分由市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
第一年		240	240	2201	2201
第二年		240	240	-39996	-39996
第三年		240	240	-16675	-16675
第四年		240	240	20996	20996
第五年		240	240	20173	20173
第六年		240	240	16888	16888
第七年		240	240	1817	1817
第八年		240	240	2148	2148
第九年		240	240	2860	2860
第十年		240	240	3202	3202
第十一年		240	240	3550	3550
第十二年		240	240	3902	3902
第十三年		240	240	4264	4264
第十四年		240	240	5046	5046
第十五年		240	240	5424	5424
第十六年		240	240	5696	5696
第十七年		240	240	5891	5891
第十八年		240	240	6100	6100
第十九年		240	240	6528	6528
第二十年		240	240	7502	7502

第二十一年		240	240	8387	8387
第二十一年	9000	6660	15660		
第二十二年		240	240	9946	9946
第二十二年	15000	11100	26100		
第二十三年		240	240	10841	10841
第二十四年		240	240	11834	11834
第二十五年		240	240	12732	12732
第二十六年		240	240	13863	13863
第二十七年		240	240	14995	14995
第二十八年		240	240	16352	16352
第二十九年		240	240	17515	17515
第三十年	6000	240	240	18805	18805
合 计	30000	24960	54960	202787	202787
本息覆盖 倍数	3.69				

2、按本项目预计在 2020-2049 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）全部用于债券和银行贷款还本付息的情况下。本息覆盖倍数为 1.27。期初年度结余不足付息部分由市本级财政纳入预算安排垫付。

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
第一年		240	240	2201	2201
第二年		240	240	-39996	-39996
第三年		240	240	-16675	-16675
第四年		240	240	20996	20996
第五年		240	240	20173	20173
第六年		240	240	16888	16888

第七年		240	240	1817	1817
第八年		240	240	2148	2148
第九年		240	240	2860	2860
第十年		240	240	3202	3202
第十一年		240	240	3550	3550
第十二年		240	240	3902	3902
第十三年		240	240	4264	4264
第十四年		240	240	5046	5046
第十五年		240	240	5424	5424
第十五年	20000	14700	34700		
第十六年		240	240	5696	5696
第十六年	20000	14700	34700		
第十七年		240	240	5891	5891
第十七年	20000	14700	34700		
第十八年		240	240	6100	6100
第十九年		240	240	6528	6528
第二十年		240	240	7502	7502
第二十一年		240	240	8387	8387
第二十一年	9000	6660	15660		
第二十二年		240	240	9946	9946
第二十二年	15000	11100	26100		
第二十三年		240	240	10841	10841
第二十四年		240	240	11834	11834
第二十五年		240	240	12732	12732
第二十六年		240	240	13863	13863
第二十七年		240	240	14995	14995
第二十八年		240	240	16352	16352

第二十九年		240	240	17515	17515
第三十年	6000	240	240	18805	18805
合 计	90000	69060	159060	202787	202787
本息覆盖 倍数	1.27				

按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, 预计本项目收益对债券融资成本覆盖倍数为 3.69, 预计本项目收益对债券及银行贷款融资成本覆盖倍数为 1.27, 项目收益可以覆盖融资成本, 不能偿还的风险较低。



中国注册会计师: 郭忠辉
中国注册会计师: 曾庆龙
2020年4月23日