

防伪条形码:



07622020040003059200



防伪编号: 07622020040003059200

报告文号: 广翔专审字[2020]039号

委托单位名称: 河源市财政局

被审验单位名称: 龙川县工业园管理委员会

被审单位所在地: 河源

事务所名称: 广东翔龙会计师事务所(普通合伙)

报告日期: 2020-04-08

报备时间: 2020-04-30 23:55

签名注册会计师: 赵翔

阳杰

龙川县工业园管理委员会 其他专项审计报告

事务所名称: 广东翔龙会计师事务所(普通合伙)

事务所电话: 0762-3456199

传 真: 0762-3456199

通 讯 地 址: 河源市东城西片区越王大道西边纬十四路北边河源雅居乐花园一期综合楼A6A06号

电 子 邮 件: xianglong3456199@163.com

事务所网址:

如对上述报备资料有疑问的,请与广东省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码: 020-83063583、83063578

防 伪 查 询 网 址: <http://www.gdicpa.org.cn>

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券
(五期)河源市深圳宝安(龙川)产业转移工业园
三期园区基础设施建设项目
收益与融资自求平衡财务评价报告
广翔专审字[2020]第 039 号

广东翔龙会计师事务所(普通合伙)



2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券 (五期) 河源市深圳宝安(龙川) 产业转移工业园 三期园区基础设施建设项目 收益与融资自求平衡财务评价报告

广翔专审字[2020]第 039 号

报备号: 07622020040003059200

河源市财政局:

我们接受河源市财政局委托, 对 2020 年深圳宝安(龙川) 产业转移工业园三期园区基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

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》。龙川县工业园管理委员会对深圳宝安(龙川) 产业转移工业园三期园区基础设施建设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。

本期债券募集资金计划用于深圳宝安(龙川) 产业转移工业园三期园区基础设施建设项目, 由广东东江勤诚律师事务所进行合法性审核。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况, 在编制评价报告时运用了一整套假设, 包括有关未来事项和龙川县工业园管理委员会管理层推测性假设, 而这些事项和行动预期在未来未必发生, 并且变动可能重大, 因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见, 是对项目预测情况的合理性、有效性评价, 并非对预测情况承担保证责任。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、有效性评价, 并非对预测数据承担保证责任。

经审核, 我们认为, 在龙川县工业园管理委员会对深圳宝安(龙川) 产业转移工业园三期园区基础设施建设项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下, 本次评价的深圳宝安(龙川) 产业转移工业园三期园区基础设施建设项目在预测事项未发生重大变化的情况下, 预期相关收益能够合理保障偿还融资本金和利息, 实现项目收益与融资的平衡。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

评价说明

一、评价内容

2017 年财政部公布《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)。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。

根据财预〔2017〕89 号、财预〔2018〕161 号和财预〔2019〕89 号，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入、国有土地使用权出让收入或自身经营产生的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对深圳宝安（龙川）产业转移工业园三期园区基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价：

（一）实施单位

龙川县工业园管理委员会。

（二）项目概况

1.建设地点

深圳宝安（龙川）产业转移工业园三期园区基础设施建设项目实施地点位于龙川县通衢镇，项目用地规划面积 3,911,096.00 m²。

2.主要建设内容与规模

深圳宝安（龙川）产业转移工业园三期园区基础设施建设项目用地规划总面积约为 3,911,096.00 m²（5,866.6444 亩），共划分为 2 个地块，编号为 A 地块和 B 地块。其中 A 地块用地规划面积 1,500,000.00 m²（2,250.00 亩），B 地块用地规划面积 2,411,096.00 m²（3,616.644 亩）。

根据龙发改[2017]304 号文件 A 地块项目建设内容主要包括：挖填土石方 5,655,000.00 m³、新建园区内道路总长 54,900.00 m、给水管网、雨水管网 1,585.00

米、污水管网 1,585.00 米、公共绿化工程 10,300.00 m²等;

根据龙发改[2020]94 号 B 地块项目建设内容主要包括:建设项目范围为三期项目 B 地块,规划面积为 2,411,096.00 m²,主要进行挖填土方工程、铺设道路、给水管网、雨水管网、污水管网、公共绿化工程等基础设施的建设。

3.项目实施情况

根据项目前期工作进展情况与建设工期的要求,本项目建设包括项目前期阶段、项目准备阶段、项目实施阶段和项目竣工验收四个阶段。

项目前期阶段:包括项目调研、项目立项、可行性研究及报批、初步设计及项目总概算报批等工作,需要 3 个月完成,从 2020 年 3 月初开始,在 2020 年 5 月底完成;

项目准备阶段:包括项目勘察、施工图设计、招标等工作,需要 4 个月,从 2020 年 6 月初开始,在 2020 年 9 月底完成;

项目实施阶段:包括项目施工、设施、设备采购及安装调试等工作,预计需要 24 个月完成,从 2020 年 10 月初开工,在 2022 年 9 月底完成;

项目竣工验收阶段:包括竣工验收、投入使用等工作,需要 3 个月,从 2022 年 10 月初开始,在 2022 年 12 月底完成。

(三)项目总投资

项目总投资为 199,798.33 万元,其中 A 地块基础建设投资为 55,000.00 万元, B 地块基础建设投资为 144,798.33 万元。

(四)项目资金安排

本项目计划发行专项债券融资 105,000.00 万元,已发行专项债券 25,000.00 元,本次计划申请专项债券融资 10,000.00 万元,后续计划发行专项债券融资 70,000.00 万元,项目资本金 94,798.33 万元,占总项目投资的 47.45%,由地方财政部门根据项目建设进度计划,统筹安排到位。

债券发行计划表

金额单位:万元

序号	已发行债券	本次计划发行债券	发行期限	计划后续发行债券	合计
1	25,000.00	10,000.00	10 年	70,000.00	105,000.00

项目本次计划债券融资 10,000.00 万元,计划后续债券融资 70,000.00 万元,

债券发行期限为 10 年，假设债券发行年利率为 3.25%，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付，本项目已发行专项债券 25,000.00 万元，债券年利率为 3.34%，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付。本项目专项债券应还本付息情况如下：

本次债券融资还本付息明细表

金额单位：万元

项目计算期	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
第一年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第二年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第三年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第四年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第五年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第六年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第七年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第八年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第九年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第十年	10,000.00	10,000.00	0.00	3.25%	325.00	10,325.00
合计	-	10,000.00	-	-	3,250.00	13,250.00

已发行专项债券还本付息明细表

金额单位：万元

项目计算期	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
第一年	25,000.00		25,000.00	3.34%	835.00	835.00
第二年	25,000.00		25,000.00	3.34%	835.00	835.00
第三年	25,000.00		25,000.00	3.34%	835.00	835.00
第四年	25,000.00		25,000.00	3.34%	835.00	835.00
第五年	25,000.00		25,000.00	3.34%	835.00	835.00
第六年	25,000.00		25,000.00	3.34%	835.00	835.00
第七年	25,000.00		25,000.00	3.34%	835.00	835.00
第八年	25,000.00		25,000.00	3.34%	835.00	835.00

第九年	25,000.00		25,000.00	3.34%	835.00	835.00
第十年	25,000.00	25,000.00	0.00	3.34%	835.00	25,835.00
合计	-	25,000.00	-	-	8,350.00	33,350.00

计划债券融资还本付息表

金额单位：万元

项目计算期	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
第一年	80,000.00		80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
第二年	80,000.00		80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
第三年	80,000.00		80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
第四年	80,000.00		80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
第五年	80,000.00		80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
第六年	80,000.00		80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
第七年	80,000.00		80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
第八年	80,000.00		80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
第九年	80,000.00		80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
第十年	80,000.00	80,000.00	0.00	3.25%	2,600.00	82,600.00
合计	-	80,000.00	-	-	26,000.00	106,000.00

注：考虑到项目融资计划的不确定性，按照项目整体计划融资总额测算还本付息成本

二、项目收益预测评价

本项目以广告牌出租收入、停车位出租收入、通信管线资源出租收入、加油站出租收入、土地出让收入作为专项债券还本付息资金来源。

（一）数据预测的前提假设及评价

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:

1.预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测即收益预测选择区间数据较低值,成本预测选择区间数据较高值;

2.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控政策无重大变化;

3.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

4.对发行人有影响的法律法规无重大变化;

5.发行人预测的各项收入能够顺利执行;

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响;

7.项目收入和支出预测数据均以收付实现为基础。

根据我们对支持上述假设证据的审核,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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

(二) 项目产生的净现金流入

深圳宝安(龙川)产业转移工业园三期园区基础设施建设项目收入来源:广告牌出租收入、停车位出租收入、通信管线资源出租收入、加油站出租收入、土地出让收入。

1. 项目自身收益

(1) 收入预测

项目完成投入使用后,广告牌出租收入按数量(个)×单价(万元/个/年)×出租比率计算,2023年至2024年广告牌出租比率为50.00%,2025年至2026年广告牌出租比率为60.00%,2027年至2029年广告牌出租比率为80.00%。

停车位出租收入按数量(泊)×单价(元/泊/月)×出租比率计算,停车位2023年至2027年出租比率30.00%,停车位2028年至2029年出租比率40.00%。

通信管线资源出租收入按数量(m)×单价(元/m/月),加油站出租收入按数量(m²)×单价(元/m²/月)进行测算。

预计2023年投入使用,运营期7年(2023年至2029年),经测算2023年项目自身运营收入共计1,300.80万元,2023年至2029年广告牌、停车位、通信管线资源、加油站出租单价按河源市近三年GDP平均增速5.63%逐年递增(河源

市 2017-2019 年 GDP 增速按分别为 5.10%、6.30%和 5.50%，三年平均增速 5.63%）。

2023 年至 2029 年项目收入共计 12,042.81 万元，详见下表：

项目收入预测表

项目	运营期							小计
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
出租收入	1,300.80	1,373.71	1,473.02	1,555.59	1,692.59	2,260.22	2,386.90	12,042.81
广告牌出租收入 (万元)	100.00	105.63	133.89	141.43	199.19	210.41	222.25	1,112.80
数量(个)	20	20	20	20	20	20	20	
单价(万元/个/年)	10.00	10.56	11.16	11.79	12.45	13.15	13.89	
出租比率	50.00%	50.00%	60.00%	60.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
停车位出租收入 (万元)	1,080.00	1,140.48	1,204.35	1,271.79	1,343.01	1,890.96	1,996.85	9,927.44
数量(泊)	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
单价(元/泊/月)	300.00	316.80	334.54	353.28	373.06	393.95	416.01	
出租比率	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	40.00%	40.00%	
通信管线资源出租收入 (万元)	24.80	26.19	27.67	29.22	30.87	32.61	34.44	205.80
数量(m)	4,132.72	4,132.72	4,132.72	4,132.72	4,132.72	4,132.72	4,132.72	
单价(元/m/月)	5.00	5.28	5.58	5.89	6.22	6.58	6.95	
加油站出租收入 (万元)	96.00	101.40	107.11	113.14	119.51	126.24	133.35	796.77
数量(m ²)	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	
单价(元/m ² /月)	80.00	84.50	89.26	94.29	99.60	105.20	111.13	

(2) 成本预测

工资及福利费按河源市近三年 GDP 平均增速 5.63%逐年增长，日常办公管理费用按年收入 10.00%比例、营业费用按年收入 20.00%比例、其他费用按年收入 2.00%比例增长。2023 年至 2029 年项目成本共计 4,942.29 万元，详见下表：

项目成本预测表

金额单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
工资及福利费	131.16	138.54	146.34	154.58	163.29	172.48	182.19	1,088.59
日常办公管理费用	130.08	137.37	147.30	155.56	169.26	226.02	238.69	1,204.28
营业费用	260.16	274.74	294.60	311.12	338.52	452.04	477.38	2,408.56
其他费用	26.02	27.47	29.46	31.11	33.85	45.20	47.74	240.86
合计	547.41	578.13	617.71	652.37	704.91	895.75	946.00	4,942.29

2.土地出让收益

本项目根据龙川县工业园管理委员会提供的数据，深圳宝安（龙川）产业转移工业园三期园区基础设施建设项目有 2 块土地可以出让，用于偿还专项债券本息。土地信息如下：

地块	项目位置	四至范围	项目概况	投资计划（万元）	项目实施方	可出让面积（m ² ）	住宅、商住面积（m ² ）	容积率	工业用地面积	计划出让时间
寨背片区	通衢寨背村	东至通衢中学、南至寨背村、西至旺宜塘、北至梅城村	高端商业配套服务设施建设	199,798.33	龙川县工业园管理委员会	391,109.60	391,109.60	≤1.5	0.00	2023-2029
			主要开发建设现代建筑工业化、空气能、电子电器等产业			2,346,657.60	0.00	≤1.5	2,346,657.60	

(1) 土地出让价格预测

①土地市场情况

根据龙川县工业园管理委员会提供的土地出让信息，自 2018 年至今，选取周边综合开发商业用地地块 3 宗。本次评价参考周边 3 宗商业用地地块土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

项目周边土地出让情况表（商业）

项目	地块	区位	占地面积（m ² ）	容积率	建筑面积（m ² ）	中标总价（万元）	楼面价格（元/m ² ）	出让日期	用途
1	佗城宝塘 B 地块	佗城宝塘	61,243	2.5	153,108	12,401	810	2019/12/3	住宅兼容商业

2	佗城宝塘 C 地块	佗城宝塘	5,773	2.5	14,433	1,195	828	2019/12/3	住宅兼容商业
3	县城下泡水	县城下泡水	8,079	4.0	32,316	6,077	1,880	2018/10/9	住宅兼容商业

根据龙川县工业园管理委员会提供的土地出让信息，自 2020 年至今，选取周边综合开发工业用地地块 5 宗。本次评价参考周边 5 宗工业用地地块土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

项目周边土地出让情况表（工业）

项目	地块	区位	占地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	地价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	37-1-2	深圳宝安（龙川）产业转移工业园	68,484.60	883.45	129.00	2020/1/1	工业用地
2	29-3-2-1	深圳宝安（龙川）产业转移工业园	29,721.00	383.40	129.00	2020/1/1	工业用地
3	29-2-1	深圳宝安（龙川）产业转移工业园	15,674.00	202.19	129.00	2020/1/1	工业用地
4	29-3-3	深圳宝安（龙川）产业转移工业园	41,967.00	549.77	131.00	2020/1/1	工业用地
5	29-3-4	深圳宝安（龙川）产业转移工业园	24,610.00	317.47	129.00	2020/1/1	工业用地

②项目区域土地出让价格预测

商业用地参照上述 3 宗土地出让情况，工业用地参照上述 5 宗土地出让情况，及当地基准地价和项目用地的实际情况进行预测，但由于中国土地交易网成交地价信息和实际情况偏低，所以在确定最终项目地块价格时按实际情况、土地储备地块所在地理位置及土地出让时间取不同权重计算确定。

具体计算如下表：

项目区域土地价格预测表（商业）

序号	项目地块	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	佗城宝塘 B 地块	61,243.00	153,108.00	12,401.00	810.00	0.30	242.99
2	佗城宝塘 C 地块	5,773.00	14,433.00	1,195.00	828.00	0.30	248.40
3	县城下泡水	8,079.00	32,316.00	6,077.00	1,880.00	0.40	752.20
	综合楼面地价					1.00	1,243.58

项目区域土地价格预测表（工业）

项目	地块	占地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	地价 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
----	----	------------------------	---------------	------------------------	----	--------------------------

1	37-1-2	68,484.60	883.45	129.00	0.20	25.80
2	29-3-2-1	29,721.00	383.40	129.00	0.20	25.80
4	29-2-1	15,674.00	202.19	129.00	0.20	25.80
5	29-3-3	41,967.00	549.77	131.00	0.20	26.20
6	29-3-4	24,610.00	317.47	129.00	0.20	25.80
	综合楼面地价				1.00	129.40

深圳宝安(龙川)产业转移工业园三期园区基础设施土地整理储备项目位置靠近县区容易开发,商业、居住规控容积率预测为 2.00,工业用地规控容积率预测为 1.00,商业居住可出让土地面积 391,109.60 m²,工业用地可出让土地面积 2,346,657.6 m²。按以上成交实例,河源市人民政府文件《河源市人民政府关于公布实施河源市城镇基准地价的通知》结合项目当地实际情况,预测该项目 2020 年商业居住可出让土地地面单价为 2,487.16 (综合楼面地价*容积率=1,243.58*2) 元/m²,工业用地可出让土地地面单价为 129.40 元/m²。

根据上述近期土地市场情况、公布的基准地价及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率按河源市 GDP 近三年平均增速 5.63%进行测算(河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.30%和 5.50%,近三年平均增速 5.63%),现预测项目出让区土地价格如下:

项目区域出让土地价格预测表

地区	性质	单位	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
龙川县	商住	地价(元/m ²)	2,487.16	2,627.19	2,775.10	2,931.34	3,096.37
	工业	地价(元/m ²)	129.40	136.68	144.38	152.51	161.09

地区	性质	单位	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
龙川县	商业	地价(元/m ²)	3,270.70	3,454.84	3,649.35	3,854.80	4,071.83
	工业	地价(元/m ²)	170.16	179.74	189.86	200.55	211.84

(2) 土地出让收入预测

2023 年至 2029 年计划出让土地情况如下:

土地出让情况表

单位：万m²

类型	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
商业住宅	5.59	5.59	5.59	5.59	5.59	5.59	5.59	39.11
工业	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	234.67

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（以 2017-2019 年河源市 GDP 平均增速 5.63%为土地价格增长率），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预计土地价格增速为 2017-2019 年河源市 GDP 平均增速 5.63%，即增幅 5.63%

金额单位：万元

地区	可用于资金平衡的土地	2020 年-2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
龙川县	商业	-	16,378.21	17,300.30	18,274.31	19,303.15	20,389.92	21,537.87	22,750.45
	工业	-	5,112.65	5,400.49	5,704.54	6,025.71	6,364.95	6,723.30	7,101.82
合计			178,367.66						

（三）项目收益及现金流入预测

1.项目自身收益预测

项目运营期累计可实现广告牌出租收入、停车位出租收入、通信管线资源出租收入、加油站出租收入共计 12,042.81 万元，扣除支出成本 4,942.29 万元，可用于资金平衡的相关收益共计 7,100.52 万元。

2.土地出让收益预测

用于平衡的土地，计算时都扣除了自身的成本部分，所以在本报告中未计算成本，假设按计划出让时间 2023 年开始土地挂牌交易，2023 年-2029 年分期转让。

财政根据相关文件规定从缴入本级国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中按 5.00%比例安排，用于建立政府国有土地收益基金，实行分账核算。国有土地收益基金主要用于县区土地收购储备。据此，以上地块出让收益剔除政策性基金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,剩余部分用于偿还对应地块前期融资本息。

土地出让收益预测表

金额单位:万元

序号	项目	金额
一	出让土地回款	178,367.66
二	用于资金平衡土地相关收益	169,449.28
1	土地出让收入	178,367.66
2	政府收益(1*5%)	8,918.38
3	政策性基金(1*5%)	8,918.38
4	可返还土地成本(1-2)	169,449.28
5	可返还政府收益(2-3)	0.00
6	用于资金平衡土地相关收益(4+5)	169,449.28

根据上述测算,本项目可累计实现用于资金平衡相关收益 176,549.80 万元,其中用于资金平衡的自身收益为 7,100.52 万元,用于资金平衡土地相关收益为 169,449.28 万元。

三、项目融资平衡情况

(一) 本次债券融资还本付息保障倍数

本次债券融资项目收益为广告牌出租收入、停车位出租收入、通信管线资源出租收入、加油站出租收入、土地出让收入交易产生的现金流入,建设期需支付的资金利息由项目建设金支付。

用于资金平衡自身收益为 7,100.52 万元,预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为:按计划出让时间开始土地挂牌交易,按 2017-2019 年河源市 GDP 平均增速 5.63%的比例计算土地价格增长的情况下,用于资金平衡土地相关收益为 169,449.28 万元。

根据前述对项目未来数据的合理预测,在债券存续期间内可用于还本付息金额的现金净流量 176,549.80 万元,能够覆盖债券本息金额 45,765.00 万元,债券本息偿付保障倍数约为 3.86 倍,同时,项目存续期间不存在任何资金缺口,完全可实现正常本息偿付的自求平衡。

本次债券融资还本付息保障倍数

金额单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		1,160.00	1,160.00	176,549.80
2	第二年		1,160.00	1,160.00	
3	第三年		1,160.00	1,160.00	
4	第四年		1,160.00	1,160.00	
5	第五年		1,160.00	1,160.00	
6	第六年		1,160.00	1,160.00	
7	第七年		1,160.00	1,160.00	
8	第八年		1,160.00	1,160.00	
9	第九年	25,000.00	1,160.00	26,160.00	
10	第十年	10,000.00	325.00	10,325.00	
合计		35,000.00	10,765.00	45,765.00	
本息覆盖倍数				3.86	

(二) 计划债券融资还本付息保障倍数

本项目计划债券融资项目收益为广告牌出租收入、停车位出租收入、通信管线资源出租收入、加油站出租收入、土地出让收入交易产生的现金流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付。

用于资金平衡自身收益为 7,100.52 万元，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按计划出让时间开始土地挂牌交易，按 2017-2019 年河源市 GDP 平均增速 5.63% 的比例计算土地价格增长的情况下，用于资金平衡土地相关收益为 169,449.28 万元。

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内可用于还本付息金额的现金净流量 176,549.80 万元，能够覆盖债券本息金额 138,515.00 万元，债券本息偿付保障倍数约为 1.27 倍，同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。

计划债券融资还本付息保障倍数

金额单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		3,435.00	3,435.00	176,549.80
2	第二年		3,435.00	3,435.00	
3	第三年		3,435.00	3,435.00	
4	第四年		3,435.00	3,435.00	
5	第五年		3,435.00	3,435.00	
6	第六年		3,435.00	3,435.00	
7	第七年		3,435.00	3,435.00	
8	第八年		3,435.00	3,435.00	
9	第九年	25,000.00	3,435.00	28,435.00	
10	第十年	80,000.00	2,600.00	82,600.00	
合计		105,000.00	33,515.00	138,515.00	
本息覆盖倍数				1.27	

四、风险分析

(一) 本次债券融资风险分析

依据当前的市场状况及数据,对未来的收益进行预测,存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中,未来广告牌、停车位、管道租赁收入及土地出让收入的变动对本项目的影响最为重要。本着谨慎性原则,对广告牌、停车位、管道租赁收入及土地出让收入的向下波动进行敏感性分析。

经测算:当广告牌、停车位、通信管线资源出租、加油站出租收入预测及土地出让收入预测下降 10.00%计算收益的情况下,本息覆盖倍数约为 3.47 倍;当广告牌、停车位、通信管线资源出租、加油站出租收入预测及土地出让收入预测下降 20.00%计算收益的情况下,本息覆盖倍数约为 3.08 倍,同时,项目存续期间不存在任何资金缺口,完全可实现正常本息偿付的自求平衡。因此,本项目具有较强的抗风险能力。广告牌、停车位、通信管线资源出租、加油站出租预测及

土地出让收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表：

广告牌、停车位等收入预测下降 10.00%计算收益的本息覆盖倍数表

金额单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		1,160.00	1,160.00	158,785.96
2	第二年		1,160.00	1,160.00	
3	第三年		1,160.00	1,160.00	
4	第四年		1,160.00	1,160.00	
5	第五年		1,160.00	1,160.00	
6	第六年		1,160.00	1,160.00	
7	第七年		1,160.00	1,160.00	
8	第八年		1,160.00	1,160.00	
9	第九年	25,000.00	1,160.00	26,160.00	
10	第十年	10,000.00	325.00	10,325.00	
合计		35,000.00	10,765.00	45,765.00	
本息覆盖倍数				3.47	

广告牌、停车位等收入预测下降 20.00%计算收益的本息覆盖倍数表

金额单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		1,160.00	1,160.00	141,022.12
2	第二年		1,160.00	1,160.00	
3	第三年		1,160.00	1,160.00	
4	第四年		1,160.00	1,160.00	
5	第五年		1,160.00	1,160.00	
6	第六年		1,160.00	1,160.00	
7	第七年		1,160.00	1,160.00	
8	第八年		1,160.00	1,160.00	

9	第九年	25,000.00	1,160.00	26,160.00
10	第十年	10,000.00	325.00	10,325.00
合计		35,000.00	10,765.00	45,765.00
本息覆盖倍数			3.08	

(二) 计划债券融资风险分析

依据当前的市场状况及数据,对未来的收益进行预测,存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中,未来广告牌、停车位、管道租赁收入及土地出让收入的变动对本项目的影响最为重要。本着谨慎性原则,对广告牌、停车位、管道租赁收入及土地出让收入的向下波动进行敏感性分析。

经测算:当广告牌、停车位、通信管线资源出租、加油站出租收入预测及土地出让收入预测下降 10.00%计算收益的情况下,本息覆盖倍数约为 1.15 倍;当广告牌、停车位、通信管线资源出租、加油站出租收入预测及土地出让收入预测下降 20.00%计算收益的情况下,本息覆盖倍数约为 1.02 倍,同时,项目存续期间不存在任何资金缺口,完全可实现正常本息偿付的自求平衡。因此,本项目具有较强的抗风险能力。广告牌、停车位、通信管线资源出租、加油站出租预测及土地出让收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表:

广告牌、停车位等收入预测下降 10.00%计算收益的本息覆盖倍数表

金额单位:万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		3,435.00	3,435.00	158,785.96
2	第二年		3,435.00	3,435.00	
3	第三年		3,435.00	3,435.00	
4	第四年		3,435.00	3,435.00	
5	第五年		3,435.00	3,435.00	
6	第六年		3,435.00	3,435.00	
7	第七年		3,435.00	3,435.00	
8	第八年		3,435.00	3,435.00	

9	第九年	25,000.00	3,435.00	28,435.00	
10	第十年	80,000.00	2,600.00	82,600.00	
合计		105,000.00	33,515.00	138,515.00	
本息覆盖倍数				1.15	

广告牌、停车位等收入预测下降 20.00%计算收益的本息覆盖倍数表

金额单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		3,435.00	3,435.00	141,022.12
2	第二年		3,435.00	3,435.00	
3	第三年		3,435.00	3,435.00	
4	第四年		3,435.00	3,435.00	
5	第五年		3,435.00	3,435.00	
6	第六年		3,435.00	3,435.00	
7	第七年		3,435.00	3,435.00	
8	第八年		3,435.00	3,435.00	
9	第九年	25,000.00	3,435.00	28,435.00	
10	第十年	80,000.00	2,600.00	82,600.00	
合计		105,000.00	33,515.00	138,515.00	
本息覆盖倍数				1.02	

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

五、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，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，认为该项目在发债周期内，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的自求平衡。

综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行

项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

(以下无正文)

广东翔龙会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年四月八日

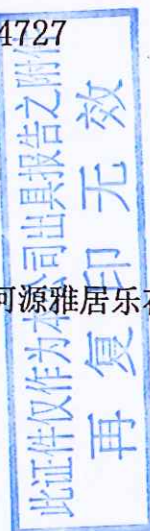


营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 914416027123704727

名称	广东翔龙会计师事务所(普通合伙)
类型	普通合伙
主要经营场所	河源市东城西片区越王大道西边纬十四路北边河源雅居乐花园一期综合楼A6A06号
执行事务合伙人	赵翔
成立日期	2000年01月04日
合伙期限	2000年01月04日至2025年01月03日
经营范围	会计服务及咨询;审计服务及咨询;税务服务及咨询;法律咨询;人力资源服务咨询;企业管理咨询;企业财务咨询服务;职业技能培训;代理记账;资产评估;工程造价;货物价格评审、服务类及其他价格评审咨询服务。(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

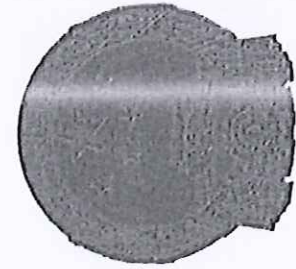
2018

年

8月

17日





会计师事务所 执业证书

名称：广东翔龙会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：赵翔

主任会计师：

经营场所：

河源市东城西片区越王大道西边纬十四路北边

河源雅居乐花园一期综合楼 A6A06 号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：441600005

批准执业文号：粤财注协[1999]186 号

批准执业日期：1999 年 11 月 24 日

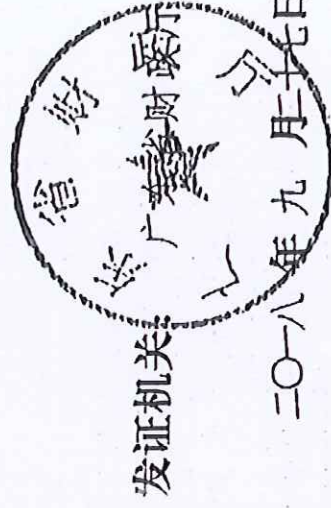


此证件仅作为本公司出具报告之附件
再复印无效

证书序号：0004973

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



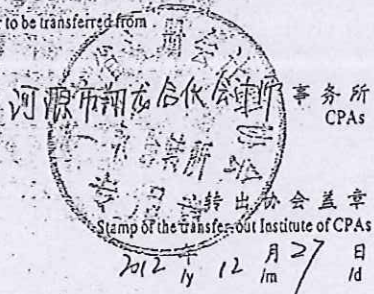
姓名 赵群
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1979-05-03
Date of birth
工作单位 河源市翔龙合伙会计师事务所
Working unit
身份证号码 130521197905087017
Identity card No.



附件
仅作为本公司出具报告之附件
无效
复印
再行

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

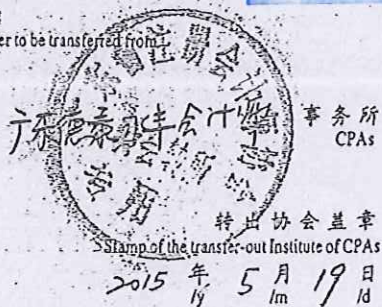


同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to





姓名 阳杰
Full name 男
性别 男
Sex
出生日期 1968-09-20
Date of birth
工作单位 福建百鸿联合会计师事务所
Working unit
身份证号码 360312680920009
Identity card No.



附件
再
复
印
无
效
件
仅
作
为
本
公
司
出
具
报
告
之
附
件

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

福建百鸿联合会计师事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年8月12日
ly lm ld

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

深圳德永会计师事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年12月13日
ly lm ld

同意调入
Agree the holder to be transferred to

深圳德永会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016年9月30日
ly lm ld

同意调入
Agree the holder to be transferred to

广东翔龙会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年10月16日
ly lm ld