

防伪条形码:



07622020040002967200



防伪编号: 07622020040002967200

报告文号: 广翔专审字[2020]031号

委托单位名称: 河源市财政局

被审验单位名称: 河源市润业投资有限公司

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 23:38

签名注册会计师: 赵翔

阳杰

## 河源市润业投资有限公司 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)河源市高新区基础设施工程及配套项目  
收益与融资自求平衡财务评价报告  
广翔专审字[2020]第 031 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) 河源市高新区基础设施工程及配套项目 收益与融资自求平衡财务评价报告

广翔专审字[2020]第 031 号

报备号: 07622020040002967200

河源市财政局:

我们接受河源市财政局委托, 对 2020 年高新区基础设施工程及配套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》。河源市润业投资有限公司对高新区基础设施工程及配套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高新区基础设施工程及配套项目, 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河源市润业投资有限公司管理层推测性假设, 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, 在河源市润业投资有限公司对高新区基础设施工程及配套项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下, 本次评价的高新区基础设施工程及配套项目在预测事项未发生重大变化的情况下, 预期项目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,对高新区基础设施工程及配套项目收益与融资自求平衡情况进行评价:

#### (一) 实施单位

河源市润业投资有限公司。

#### (二) 项目概况

##### 1. 建设地点

高新区基础设施工程及配套项目实施地点位于河源市高新技术开发区中心区内。

##### 2. 主要建设内容与规模

本项目主要包含道路建设(含新建与升级改造)、配套设施类、建筑工程类等三大类型工程。共计 10 个子项目,分别为:

##### (1) 道路建设类(3 个)

###### ① 建成区其他道路工程

建成区 25 条道路的升级改造工程,改造道路总长度 41,699.74 米,升级改造内容包括市政路、道路下排水提升工程、道路照明、电力工程、交通设施等。

###### ② 科技大道及高埔河升级改造工程

包括科技大道升级改造工程与高埔河升级改造工程。其中,科技大道升级改造道路长度 2,454.88 米,道路红线宽度 80.00 米,建设内容包括道路路面提升、桥涵、排水(雨污水)提升、照明、交通、道路等;高埔河升级改造河长 3,000.00

米，宽 26.50 米，升级改造内容包括道的清淤、截污、补水及生态修复等。

### ③高新区三期已征土地(原模具城)土方平整及基础设施工程

主要建设内容包括道路、排水(雨污水)、照明、交通、绿化等工程，其中新建道路总长 1,681.72 米，包括兴工南路、新陂街、和谐路、五号支路、滨江南路。

#### (2) 配套设施类(2 个)

##### ①沿江公园中段升级改造工程

规划总用地面积 126,155.45 m<sup>2</sup>，主要建设内容包括公园绿道、配套服务设康体健身设施、儿童游乐设施、标识系统工程等。

##### ②中央活力区基础设施工程

总用地面积为 1,493,524.04 m<sup>2</sup>，主要建设内容包括滨水工程以及中心商业区工程，拟建一条环形水系，渠长约 3,000.00 米，宽 15.00~150.00 米，上下游与东江相接。

#### (3) 建筑工程类(5 个)

##### ①体育馆工程

总用地面积 36,971.00 m<sup>2</sup>，总建筑面积 50,000.00 m<sup>2</sup>。建设内容主要为体育馆 1 栋，地下 1 层，地上 3 层。

##### ②图书馆工程

总用地面积 10,835.00 m<sup>2</sup>，总建筑面积 12,000.00 m<sup>2</sup>。建设内容主要为图书馆 1 栋，共 4 层，地下 1 层，地上 3 层。

##### ③科技创新金融中心工程

科技创新金融中心是一栋商业写字楼，共 35 层，其中地下 3 层，地面 32 层。1 层裙楼为商业用房，2 层至 22 层为低区办公，23 层至 32 层为高区办公。总用地面积 16,856.00 m<sup>2</sup>，总建筑面积 86,000.00 m<sup>2</sup>，配套机动车停车位 512 个。

##### ④大塘小学扩建工程

总用地面积 24,283.13 m<sup>2</sup>，总建筑面积 17,901.15 m<sup>2</sup>。建筑内容主要有教学楼、教工宿舍、综合楼、报告厅、体育馆等。42 个班级，九年一贯制。

##### ⑤模具城统建厂房工程

项目总用地面积 36,547.23 m<sup>2</sup>，总建筑面积 109,641.69 m<sup>2</sup>。建设内容包括 A 型钢架厂房、B 型厂房、C 型厂房、D 型研发中心、E 型宿舍楼、F 型宿舍楼及



配套设施用房。

(3) 项目实施情况

高新区基础设施工程及配套项目包含 10 个子项目，按照需求及重要顺序分开建设，计划从 2018 年 10 月初起开展前期工作，到 2024 年 01 月完成所有子项目的建设，整个建设周期共计 64 个月。

(三) 项目总投资

本工程总投资为 458,053.07 万元，其中建安费为 331,267.67 万元，工程建设其他费 64,952.84 万元，预备费 39,622.05 万元，建设期利息 22,210.51 万元。

(四) 项目资金安排

本项目计划发行专项债券融资 100,000.00 万元（占项目总投资的 21.83%），其中本次申请专项债券融资 27,000.00 万元。项目资本金 358,053.07 万元（占项目总投资的 78.17%），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	0.00	27,000.00	10 年	73,000.00	100,000.00

项目本次拟筹集专项债券资金 27,000.00 万元，计划后续债券融资 73,000.00 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。本次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	融资年利率	应付利息	还本付息合计
第一年	27,000.00		27,000.00	3.25%	877.50	877.50
第二年	27,000.00		27,000.00	3.25%	877.50	877.50
第三年	27,000.00		27,000.00	3.25%	877.50	877.50
第四年	27,000.00		27,000.00	3.25%	877.50	877.50
第五年	27,000.00		27,000.00	3.25%	877.50	877.50
第六年	27,000.00		27,000.00	3.25%	877.50	877.50
第七年	27,000.00		27,000.00	3.25%	877.50	877.50

第八年	27,000.00		27,000.00	3.25%	877.50	877.50
第九年	27,000.00		27,000.00	3.25%	877.50	877.50
第十年	27,000.00	27,000.00	0.00	3.25%	877.50	27,877.50
合计		27,000.00		-	8,775.00	35,775.00

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	融资年利率	应付利息	还本付息合计
第一年	100,000.00		100,000.00	3.25%	3,250.00	3,250.00
第二年	100,000.00		100,000.00	3.25%	3,250.00	3,250.00
第三年	100,000.00		100,000.00	3.25%	3,250.00	3,250.00
第四年	100,000.00		100,000.00	3.25%	3,250.00	3,250.00
第五年	100,000.00		100,000.00	3.25%	3,250.00	3,250.00
第六年	100,000.00		100,000.00	3.25%	3,250.00	3,250.00
第七年	100,000.00		100,000.00	3.25%	3,250.00	3,250.00
第八年	100,000.00		100,000.00	3.25%	3,250.00	3,250.00
第九年	100,000.00		100,000.00	3.25%	3,250.00	3,250.00
第十年	100,000.00	100,000.00	0.00	3.25%	3,250.00	103,250.00
合计		100,000.00		-	32,500.00	132,500.00

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

本项目以办公楼租赁收入、停车位租赁收入、统建厂房经营收入及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

高新区基础设施工程及配套项目收入来源：办公楼租赁收入、停车位租赁收入、统建厂房经营收入、土地出让收入。

1.项目运营收益

（1）收入预测

项目完成投入使用后，科技创新金融中心办公楼出租面积 86,000 m²，按 30.00 元/m²/月，出租比例按 70.00%进行预测，模具城统建厂房出租面积共 109,611.20 m²，按 15.00 元/m²/月，出租比例按 70.00%进行预测，地下停车场停车位 512 个，出租价格按 20.00 元/天，出租比例按 70%进行预测。预计 2024 年开始投入使用，运营期 6 年(2024 年至 2029 年)，出租价格按河源市近三年 GDP 平均增速 5.63%（河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.30%和 5.50%）逐年增长进行测算,项目运营期预测自身运营收入共计 26,329.04 万元。

项目收入预测表

金额单位：万元

项目	收入类别	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
科技创新金融中心工程	办公楼出租收入	2,167.20	2,289.21	2,418.10	2,554.23	2,698.04	2,849.94



	停车费收入	261.63	276.36	291.92	308.36	325.72	344.05
	小计	2,428.83	2,565.58	2,710.02	2,862.59	3,023.75	3,193.99
模具城统建厂房	营业收入	1,381.10	1,458.86	1,540.99	1,627.75	1,719.39	1,816.19
合计		3,809.93	4,024.43	4,251.01	4,490.34	4,743.15	5,010.18
总计		26,329.04					

## (2) 成本预测

人员薪酬人均 40,000.00 元/年,按河源市近三年 GDP 平均增速 5.63%逐年增长进行测算,维护养护费按收入的 5%进行预测,水电费按收入的 1%计算。项目总的营运成本为 3,096.58 万元。

项目成本预测表

金额单位: 万元

项目	成本类别	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
科技创新金融中心工程	人员薪酬费(20 人, 人均 40,000.00 元/年)	80.00	85.30	90.94	96.96	103.38	110.23	566.81
	维护养护费	121.44	128.28	135.50	143.13	151.19	159.70	839.24
	小计	201.44	213.57	226.44	240.09	254.57	269.93	1,406.05
模具城统建厂房	人员薪酬费(20 人, 人均 40,000.00 元/年)	80.00	85.30	90.94	96.96	103.38	110.23	566.81
	维护养护费	121.44	129.48	138.05	147.19	156.94	167.33	860.43
	小计	201.44	214.78	229.00	244.15	260.32	277.55	1,427.24
水电费		38.10	40.24	42.51	44.90	47.43	50.10	263.29
总计		440.98	468.60	497.95	529.15	562.32	597.58	3,096.58

## 2. 土地出让收益

项目根据河源市润业投资有限公司提供的数据,高新区基础设施工程及配套项目有 8 块土地可以出让,用于偿还专项债券本息。土地信息如下:

土地信息情况表

地块	项目位置	四至范围	规划收储面积 (m <sup>2</sup> )	可出让面积 (m <sup>2</sup> )	住宅、商住		计划出让时间
					出让面积 (m <sup>2</sup> )	容积	
GD-E15-01	大塘路南边、滨江大道西边	东至滨江大道、南至 GD-E15-04 地块、西至规划路、北至大塘路	19827.75	19827.75	19827.75	1.0<容积率≤4.0	2026 年

GD-E18-02	滨江大道东边、大塘路南边	东至规划路、南至 GD-E18-03 地块、北至大塘路、西至滨江大道	21817.03	21817.03	21817.03	1.0<容积率≤4.5	2026 年
GD-E19-01	大塘路南边、景江路西边	东至景江路、南至规划路、北至大塘路	22014.08	22014.08	22014.08	1.0<容积率≤4.0	2027 年
GD-E22-02	景江路东边、大塘路南边	东至东江、南至 GD-E22-03 地块、西至景江路、北至大塘路	30191.39	30191.39	30191.39	1.0<容积率≤3.6	2027 年
GD-E18-03	滨江大道东边、高新三路北边	东至规划路、南至高新三路、西至滨江大道、北至 GD-E18-02 地块	27403.58	27403.58	27403.58	1.0<容积率≤4.0	2028 年
GD-E19-03	景江路西边、高新三路北边	东至景江路、南至高新三路、西至 GD-E19-02 地块、北至 GD-E19-01 地块	15383.11	15383.11	15383.11	1.0<容积率≤3.2	2028 年
GD-E22-03	景江路东边、GD-E22-02 地块南边	东至东江、南至 GD-E22-04 地块、西至景江路、北至 GD-E22-02 地块	50643.41	50643.41	50643.41	1.0<容积率≤3.0	2029 年
GD-E20-03	高新三路南边、滨江大道西边	东至规划路、南至高新四路、西至滨江大道、北至高新三路	46037.50	46037.50	46037.50	1.0<容积率≤4.0	2029 年
合计			233,317.85	233,317.85	233,317.85		

高新区基础设施工程及配套项目土地储备项目位置靠近市区易开发，商业、居住规控容积率预测为 2.50，可出让土地面积 233,317.85 m<sup>2</sup>，其中商业、居住用地可出让土地面积 233,317.85 m<sup>2</sup>。

### (1) 土地出让价格预测

#### ①土地市场情况

根据河源市土地储备中心提供的土地出让信息，自 2019 年至今，选取高新区周边综合开发商住用地地块 2 宗。本次评价参考高新区周边 2 宗商住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（商住）

序号	项目	地块	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	中标总价 (万元)	出让日期	用途
----	----	----	----	---------------------------	-----	--------------	------	----



1	河源市高新区基础设施工程及配套项目	GD-C09-02A	河源市高新区东至景江路、西至滨江大道、南至 GD-C09-02B 地块、北至科技七路	50,925.16	1<容积率≤2.8	21,823.81	2019.8.6	住宅兼容商业
2	河源市高新区基础设施工程及配套项目	GD-C09-02B	河源市高新区东至景江路、西至滨江大道、南科技八路、北至 GD-C09-02A 地块	50,924.27	1<容积率≤2.8	21,823.60	2019.8.6	住宅兼容商业

## ②项目区域土地出让价格预测

商住用地参照上述 2 宗土地出让情况、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。按以上成交实例和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 年商业居住用地可出让土地地面单价为 4,285.48 元/m<sup>2</sup>。具体计算如下表：

项目区域土地价格预测表（商住）

序号	项目地块	占地面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	地面价格 (元/m <sup>2</sup> )	权重	计算权重 (元/m <sup>2</sup> )
1	GD-C09-02A	50,925.16	21,823.81	4,285.47	0.50	2,142.73
2	GD-C09-02B	50,924.27	21,823.60	4,285.50	0.50	2,142.75
	综合地面地价				1.00	4,285.48

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为 5.63%（河源市近三年 GDP 平均增速，河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.30%和 5.50%）进行测算，现预测项目区域出让土地价格如下：

项目区域出让土地价格预测表

单位：元/m<sup>2</sup>

性质	单位	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
商住	地面地价	4,285.48	4,526.76	4,781.61	5,050.82	5,335.18	5,635.55	5,952.83	6,287.97	6,641.99	7,015.93

## （2）土地出让收入预测

2026 年至 2029 年计划出让土地情况如下：

土地出让情况表

单位: m<sup>2</sup>

出让土地类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
商住	41,644.78	52,205.47	42,786.69	96,680.91	41,644.78

现预测项目实现土地出让收入情况如下:

土地出让收入预测表

金额单位: 万元

地区	土地类型	2020 年-2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
高新区	商住	0.00	24,790.43	32,826.67	28,418.87	67,830.67
合计		153,866.63				

### (三) 项目收益及现金流入预测

#### (1) 项目运营收益预测

项目运营期累计可实现办公楼租赁收入、停车位租赁收入、统筹等厂房经营收入共计 26,329.04 万元, 扣除支出成本 3,096.58 万元, 相关损益共计 23,232.46 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 2026 年开始土地挂牌交易, 2026 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

金额单位：万元

序号	项目	金额
一	出让土地回款	153,866.63
二	用于资金平衡土地相关收益	146,173.30
1	土地出让收入	153,866.63
2	政府收益 (1×5%)	7,693.33
3	政策性基金 (1×5%)	7,693.33
4	可返还土地成本(1-2)	146,173.30
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)	146,173.30

根据上述测算，本项目可累计实现用于资金平衡的相关收益为 169,405.76 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办公楼、停车位租赁、统建厂房经营租赁和土地挂牌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。

根据上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的现金净流量为 169,405.76 万元，能够覆盖债券本息金额 35,775.00 万元，债券本息偿付保障倍数约为 4.74 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		877.50	877.50	169,405.76
2	第二年		877.50	877.50	
3	第三年		877.50	877.50	
4	第四年		877.50	877.50	

5	第五年		877.50	877.50	
6	第六年		877.50	877.50	
7	第七年		877.50	877.50	
8	第八年		877.50	877.50	
9	第九年		877.50	877.50	
10	第十年	27,000.00	877.50	27,877.50	
合计		27,000.00	8,775.00	35,775.00	
本息覆盖倍数				4.74	

## (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办公楼、停车位租赁、统建厂房经营租赁和土地挂牌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。

根据上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的现金净流量为 169,405.76 万元，能够覆盖债券本息金额 132,500.00 万元，债券本息偿付保障倍数约为 1.28 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		3,250.00	3,250.00	169,405.76
2	第二年		3,250.00	3,250.00	
3	第三年		3,250.00	3,250.00	
4	第四年		3,250.00	3,250.00	
5	第五年		3,250.00	3,250.00	
6	第六年		3,250.00	3,250.00	
7	第七年		3,250.00	3,250.00	
8	第八年		3,250.00	3,250.00	
9	第九年		3,250.00	3,250.00	



10	第十年	100,000.00	3,250.00	103,250.00	
合计		100,000.00	32,500.00	132,500.00	
本息覆盖倍数				1.28	

#### 四、风险分析

##### （一）本次发行债券风险分析

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,未来办公楼、停车位租赁、统建厂房经营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,对办公楼、停车位租赁、统建厂房经营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:当办公楼、停车位租赁、统建厂房经营租赁预测收入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 4.26 倍;当办公楼、停车位租赁、统建厂房经营租赁收入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 3.78 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。办公楼、停车位租赁、统建厂房经营租赁收入及土地出让预测收入下降时本息覆盖倍数详见下表:

办公楼、停车位租赁、统建厂房经营租赁收入及土地出让收入预测下降 10.00%  
计算收益的本息保障倍数表

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		877.50	877.50	152,351.83
2	第二年		877.50	877.50	
3	第三年		877.50	877.50	
4	第四年		877.50	877.50	
5	第五年		877.50	877.50	
6	第六年		877.50	877.50	
7	第七年		877.50	877.50	
8	第八年		877.50	877.50	

9	第九年		877.50	877.50	
10	第十年	27,000.00	877.50	27,877.50	
合计		27,000.00	8,775.00	35,775.00	
本息覆盖倍数				4.26	

办公楼、停车位租赁、统建厂房经营租赁收入及土地出让收入预测

下降 20%计算收益的本息保障倍数表

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		877.50	877.50	135,297.89
2	第二年		877.50	877.50	
3	第三年		877.50	877.50	
4	第四年		877.50	877.50	
5	第五年		877.50	877.50	
6	第六年		877.50	877.50	
7	第七年		877.50	877.50	
8	第八年		877.50	877.50	
9	第九年		877.50	877.50	
10	第十年	27,000.00	877.50	27,877.50	
合计		27,000.00	8,775.00	35,775.00	
本息覆盖倍数				3.78	

## （二）本项目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，未来办公楼、停车位租赁、统建厂房经营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，对办公楼、停车位租赁、统建厂房经营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：当办公楼、停车位租赁、统建厂房经营租赁预测收入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；当办公楼、停车位租赁、统建厂房经营租赁收入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。办公楼、停车位租赁、统建厂房经营租赁收入及土地出让预测收入下降时本息覆盖倍数详见下表：

办公楼、停车位租赁、统建厂房经营租赁收入及土地出让收入预测下降  
10.00%计算收益的本息保障倍数表

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		3,250.00	3,250.00	152,351.83
2	第二年		3,250.00	3,250.00	
3	第三年		3,250.00	3,250.00	
4	第四年		3,250.00	3,250.00	
5	第五年		3,250.00	3,250.00	
6	第六年		3,250.00	3,250.00	
7	第七年		3,250.00	3,250.00	
8	第八年		3,250.00	3,250.00	
9	第九年		3,250.00	3,250.00	
10	第十年	100,000.00	3,250.00	103,250.00	
合计		100,000.00	32,500.00	132,500.00	
本息覆盖倍数				1.15	

办公楼、停车位租赁、统建厂房经营租赁收入及土地出让收入预测  
下降 20%计算收益的本息保障倍数表

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		3,250.00	3,250.00	135,297.89
2	第二年		3,250.00	3,250.00	
3	第三年		3,250.00	3,250.00	

4	第四年		3,250.00	3,250.00	
5	第五年		3,250.00	3,250.00	
6	第六年		3,250.00	3,250.00	
7	第七年		3,250.00	3,250.00	
8	第八年		3,250.00	3,250.00	
9	第九年		3,250.00	3,250.00	
10	第十年	100,000.00	3,250.00	103,250.00	
合计		100,000.00	32,500.00	132,500.00	
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。)

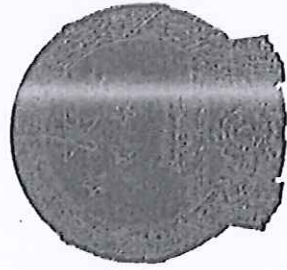


登记机关

2018 年 8 月 1 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：44160005

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

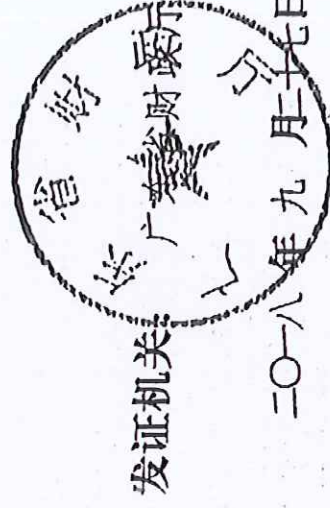


此证件仅作为本公司出具报告之附件  
再复印无效

## 说明

证书序号：0004973

- 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 翔  
Full name 赵 翔  
性别 男  
Sex 男  
出生日期 1979-05-03  
Date of birth 1979-05-03  
工作单位 河源市翔龙合伙会计师事务所  
Working unit 河源市翔龙合伙会计师事务所  
身份证号码 130521197905037017  
Identity card No. 130521197905037017



仅作为本公司出具报告之附件  
复印无效

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

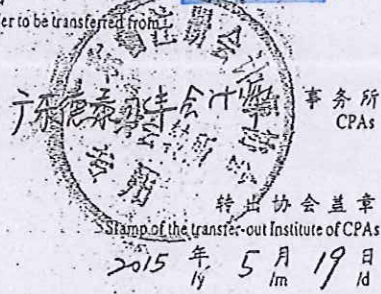


同意调入  
Agree the holder to be transferred to



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 1968-09-20  
出生日期 1968-09-20  
Date of birth 福建百鸿联合会计师事务所  
Working unit 360312680920009  
Working unit 360312680920009  
Identity card No.



此文件仅作为本公司出具报告之附件  
复印无效

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

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 Im Id

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 Im Id

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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 Im Id

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  
2017年10月16日  
ly Im Id