

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（六期）

揭东经济开发区新型工业园配套设施项目

收益与融资资金平衡测算评价报告

信会师报字[2020]第 ZI20008 号

立信
(特
文)

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（六期）

揭东经济开发区新型工业园配套设施项目
收益与融资资金平衡测算评价报告

信会师报字[2020]第 ZI20008 号

揭阳市揭东区财政局：

我们接受揭阳市揭东区财政局委托，对后附的 2020 年广东省政府专项债券揭东经济开发区新型工业园配套设施项目收益与融资资金平衡测算报告（以下简称“资金平衡测算报告”）进行评价。揭阳市揭东经济开发区新区投资有限公司对该资金平衡测算报告及其所依据的各项假设负责，这些假设已在资金平衡测算报告中披露。我们的责任是执行适当的评价程序，并出具评价报告。

经我们对支持这些假设的证据的评价，在工程项目能够按期建成的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在工程项目能够按期建成和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的广东省政府揭东经济开发区新型工业园配套设施项目专项债券，在发行债券的存续期内，预期项目的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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于建设阶段，在编制资金测算平衡测算报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。



立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

(此页无正文)

立信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

中国注册会计师:

中国·上海

2020年5月2日

**2020 年广东省揭东经济开发区新型工业园
配套设施项目专项债
项目收益与融资资金平衡测算报告**

重要提示：本项目收益与融资资金平衡测算报告是我们基于推测性假设和最佳估计假设的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

揭东经济开发区新型工业园配套设施项目，根据揭阳市揭东经济开发区新区投资有限公司的评估，该项目正常运行后能有力促进项目收入的增加，形成的项目专项收入由财政统筹使用，用于平衡融资本息。

本次预测以揭阳市实际总体经济状况为基础，结合项目自身特点编制项目专项收入（不含已纳入政府性基金预算的收入）预测表。

二、基本假设

本资金平衡测算报告基于以下重要假设：

- 1、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；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。
- 5、本次预测厂房租金收入按 5 年增长一次，每次增长 10%，宿舍及办公楼租金收入按 5 年增长一次，每次增长 5%。

三、项目实施单位基本情况

揭阳市揭东经济开发区新区投资有限公司系由揭东开发区管委会下属事业单位广东揭东经济开发区物业管理所发起成立的有限责任公司，在广东省揭阳市揭东县工商行政管理局注册登记，统一社会信用代码 91445203555591801Y，法定代表人：吴育煊，注册资本 2,150.00 万元人民币，注册地址：揭阳市揭东经济开发区工业园 B1 栋二楼 203 房。

公司经营范围：项目投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准

批准后方可开展经营活动)。

根据相关部门安排，本公司为本项目的实施单位。

四、项目基本概况

(一) 项目简介

1.项目备案情况

根据获取的广东省企业投资项目备案证，备案机关为揭东区发展和改革局，项目备案日期：2018 年 10 月 29 日。

2.项目建设地点

本项目建设地点位于揭东开发区新型工业园宝丰路与夏新路交叉东南侧。

3.建设期限

项目建设期：2019 年 9 月至 2021 年 2 月。

4.项目规模及主要内容

项目规模及主要内容：项目规划用地面积 74.195 亩（折合 49463.3 m²），总建筑面积约 103000 m²。建设内容主要包括通用厂房 13 幢、综合楼 1 幢、宿舍楼 1 幢及配套设施。配套设施主要有：室内外给排水、电气、机房设备（变电房、发电机房、水泵房、消防等）、电梯、弱电、厂区道路、广场、大门、门房、围墙、绿化、管线等工程。

(二) 项目投资估算及资金筹措

1.项目投资估算

本项目总投资为 29,317.00 万元，其中：工程费用 27,593.29 万元，工程其他费用 1,723.52 万元。计划通过本次发行政府专项债券融资 10,000.00 万元，其余部分通过财政资金解决。

2.项目资金来源

资金筹措方式：由多种方式筹措解决，主要系扶贫资金投入，其余部分以财政资金和广东省政府专项债券筹集。本项目拟发行政府债券 10,000.00 万元。本期申请政府专项债券融资 10,000.00 万元，债券利息每半年付息一次，债券到期一次还本，期限三十年。

五、应付本息情况

揭东经济开发区新型工业园配套设施项目本次计划总融资金额

10,000.00 万元，均为本期专项债融资。假设融资利率 4.00%，每半年末支付一次利息，第三十年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

年 度	期初本金 金额	本期 新增	本期偿还本 金	期末本金金 额	融资 利率	应付 利息	应付本息 合计
第一年		10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第三年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第四年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第五年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第六年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第七年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第八年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第九年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十一年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十二年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十三年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十四年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十五年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十六年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十七年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十八年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十九年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十一年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十二年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十三年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十四年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十五年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00

年 度	期初本金 金额	本期 新增	本期偿还本 金	期末本金金 额	融资 利率	应付 利息	应付本息 合计
第二十六年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十七年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十八年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十九年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第三十年	10,000.00		10,000.00		4.00%	400.00	10,400.00
合计		10,000.00	10,000.00			12,000.00	22,000.00

六、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 区域介绍

揭阳市位于广东省东南部潮汕平原，地跨东经 115°36′至 116°37′39″，北纬 22°53′至 23°46′27″。北靠兴梅，南濒南海，东邻汕头、潮州，西接汕尾。

揭阳市自然资源较丰富，全市河流总长 1097.5km，年均径流量 62 亿 m³。水力理论蕴藏量 44.87 万 kw，其中可开发装机 16.22 万 kw，约占理论蕴藏量的 36.2%。矿产资源丰富，主要有锡、钨、铜、铁、金和甲长石、花岗石、稀土、瓷土等。全市现有森林蓄积量 325.5 万 m³，森林覆盖率 46.9%。植物种类 1130 多种，其中稀有植物 20 多种，如乌桕、桉树等。珍稀动物 15 种，如巨蜥（五爪金龙）、大鲵（娃娃鱼）、穿山甲、果子狸等。名贵水产品有龙虾、青屿蟹、石斑鱼、鲍鱼等。区域四季常绿，热带成份比例较大。主要经济作物有香蕉、柑桔、龙眼、笋竹等。山环水绕，有相当丰富的动物和鱼类。矿产资源丰富，主要有磁矿、锡矿、高岭土、稀土矿、钨矿等。此外花岗岩资源极为丰富，用以加工高级建筑装饰板材，以花纹、颜色的高雅而深受消费者欢迎。

揭东区位于广东省东部，地处汕头、潮州、揭阳、梅州四市的中心地带，东接汕头市区和潮州市，西连揭阳市区，北与梅州市接壤。北回归线斜穿揭东，四季常青，无严寒酷暑，属热带季风海洋气候，年均气温 21.5 度，年均降雨量 1722.6 毫米。

2012 年 12 月批准成立揭东区，面积 473 平方公里，下辖玉湖、新字、锡场、埔田、玉滘、云路六个镇和曲溪街道办事处和揭东经济

开发区。揭东是“共和国勋章”获得者、中国核潜艇之父、中国工程院院士黄旭华的家乡，“中国竹笋之乡”。

(二) 项目运营

1. 项目专项收入及结余预测的依据

项目建成后，通过收取租金实现收益，假设各年出租率为 95%，租金单价根据揭阳市三江价格评估有限公司二〇一九年十二月三十日出具的揭东经济开发区新型工业园通用厂房及配套设施租赁租金价格评估技术报告注明的单价，本次预测项目运营成本（人工及厂房维修等）占收入 10%，收益率 90%。第一年测算租金收入情况如下：

(1) 厂房租金测算

a. 一幢、八幢厂房租金

序号	层数	总面积/m ²	出租面积/ m ² (95%)	每平方/元	每月租金/元	每年租金/元
1	一层	989.70	940.22	12.00	11,282.58	135,390.96
2	二层	989.70	940.22	10.00	9,402.15	112,825.80
3	三层	989.70	940.22	9.50	8,932.04	107,184.51
4	四层	989.70	940.22	9.00	8,461.94	101,543.22
5	五层	989.70	940.22	8.50	7,991.83	95,901.93
小计:					46,070.54	552,846.42

b. 二幢至七幢、九幢至十三幢厂房租金

序号	层数	总面积/m ²	出租面积/ m ² (95%)	每平方/元	每月租金/元	每年租金/元
1	一层	1,051.20	998.64	12.00	11,983.68	143,804.16
2	二层	1,051.20	998.64	10.00	9,986.40	119,836.80
3	三层	1,051.20	998.64	9.50	9,487.08	113,844.96
4	四层	1,051.20	998.64	9.00	8,987.76	107,853.12
5	五层	1,051.20	998.64	8.50	8,488.44	101,861.28
小计:					48,933.36	587,200.32

c.十四幢宿舍楼租金

序号	层数	总面积/m ²	出租面积/m ² (95%)	每平方/元	每月租金/元	每年租金/元
1	一层	1,058.50	1,005.58	10.00	10,055.75	120,669.00
2	二层	1,221.50	1,160.43	10.00	11,604.25	139,251.00
3	三层	1,347.50	1,280.13	10.00	12,801.25	153,615.00
4	四层	1,347.50	1,280.13	11.00	14,081.38	168,976.50
5	五层	1,232.30	1,170.69	11.00	12,877.54	154,530.42
6	六层	1,347.50	1,280.13	11.00	14,081.38	168,976.50
7	七层	1,347.50	1,280.13	11.00	14,081.38	168,976.50
8	八层	1,347.50	1,280.13	10.00	12,801.25	153,615.00
小计:					102,384.16	1,228,609.92

d.十五幢办公楼租金

序号	层数	面积/m ²	出租面积/m ² (95%)	每平方/元	每月租金/元	每年租金/元
1	一层	1,549.00	1,471.55	11.00	16,187.05	194,244.60
2	二层	1,645.80	1,563.51	11.00	17,198.61	206,383.32
3	三层	1,645.80	1,563.51	11.00	17,198.61	206,383.32
4	四层	1,276.20	1,212.39	11.00	13,336.29	160,035.48
5	五层	889.20	844.74	12.00	10,136.88	121,642.56
6	六层	1,276.20	1,212.39	12.00	14,548.68	174,584.16
7	七层	1,276.20	1,212.39	12.00	14,548.68	174,584.16
8	八层	1,276.20	1,212.39	11.00	13,336.29	160,035.48
小计:					116,491.09	1,397,893.08

第一年租金收入=厂房租金+宿舍租金+办公楼租金=552,846.42
 元*2 栋 +587,200.32 元*11 栋+1,228,609.92 元+1,397,893.08 元
 =10,191,399.36 元。

(2) 项目各年收入的预测表

经揭阳市统计局核定，2017 年全市实现地区生产总值比上年增长 5.0%，2018 年全市实现地区生产总值比上年增长 5.3%，2019 年全市实现地区生产总值比上年增长 3.0%，揭阳市近三年 GDP 平均增长率为 4.43%，根据谨慎性原则，本次预测按厂房租金收入 5 年增长一次，每次增长 10%，宿舍及办公楼租金收入 5 年增长一次，每次增长 5%。各年租金收入如下表：

单位：万元									
序号	类型	总面积/m²	出租面积/m² (95%)	1-5 年每年租金 (万元)	6-10 年每年 租金 (万)	11-15 年每 年租金(万)	16-20 年每年 租金 (万元)	21-25 年每年 租金 (万)	26-29 年每年 租金 (万)
1	厂房	67,713.00	64,327.35	756.49	832.14	915.35	1,006.89	1,107.58	1,218.33
2	宿舍	10,365.00	9,846.75	122.86	129.00	135.45	142.23	149.34	156.81
3	办公楼	11,221.60	10,660.52	139.79	146.78	154.12	161.82	169.91	178.41
3 项租金收入小计			84,834.62	1,019.14	1,107.92	1,204.92	1,310.94	1,426.83	1,553.55

说明：收入按照运营期测算，共 29 年（2021 年-2049 年）。

总租金收入=1,019.14 万元*5 年+1,107.92 万元*5 年+1,204.92 万元*5 年+1,310.94 万元*5 年+1,426.83 万元*5 年+1,553.55*4 年= 36,562.97 万元

2. 项目专项收益的预测

项目专项收益的预测表

单位：万元

项 目	揭东经济开发区新型工业园配套设施 项目
(1) 项目专项收入	36,562.97
(2) 项目专项成本 (10%)	3,656.30
(3) 项目专项收益 (3) = (1) - (2)	32,906.67
(4) 本期专项债融资	10,000.00
(5) 本期专项债利息合计	12,000.00
(6) 本期专项债本息合计	22,000.00
(7) 本息覆盖倍数 (7) = (3) / (6)	1.50

根据上述测算,用于资金平衡的项目专项收益为 32,906.67 万元,本息覆盖倍数为 1.50。

(三) 其他需要说明的事项。

省政府有权力调整项目资本金比例。项目存续期间,政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例,以确保专项债券按时还本付息。

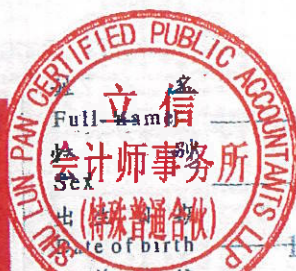
七、融资平衡分析结论

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入预测、收益预测等进行的分析评价,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,本次评价的揭东经济开发区新型工业园配套设施项目,预测项目收入能够合理保障偿还融资资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

揭阳市揭东经济开发区新区投资有限公司

单位负责人

二〇二〇年五月二日



Full name

章顺文

Sex

男

Date of birth

1966-05-02

Working unit

立信会计师事务所有限公司深圳分所

Identity card No.

420106660502081

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 440300260462
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1994年 07月 01日
Date of Issuance /y /m /d



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



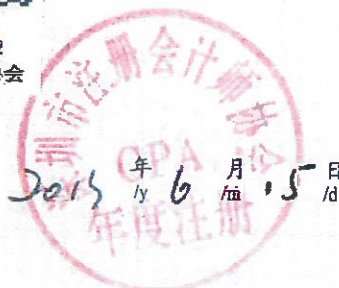
8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



章顺文
440300260462
深圳市注册会计师协会



9



姓 名 李金升
Full name

性 别 男
Sex
出生日期 1970/02/27
Date of birth

工作单位 立信会计师事务所
Working unit
股份 (特殊普通合伙)
Share (Special General Partnership)

身份证 No. 320102197002271111
Identity card No.



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

深圳市财政会计师事务所

事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所

(特殊普通合伙)深圳分所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

12



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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

13

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号:
No. of Certificate

44030000000000000000

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

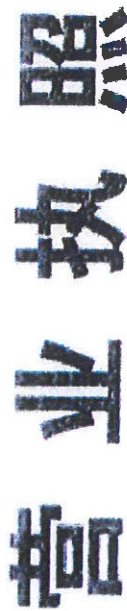
深圳注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2017 年 03 月 01 日

年 月 日





（本）
（四）

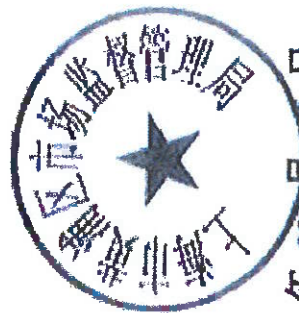


（合）

2000

[illegible]

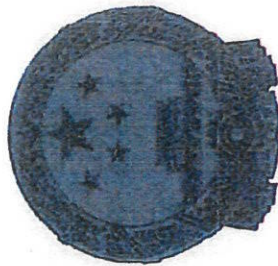
清华大学出版社



米
机
油

2020年02月10日

证书序号: 0001247



会计师事务所

执业证书



名称: 立信会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 31000006

批准执业文号: 沪财会〔2000〕26号(转制批文 沪财会〔2010〕82号)

批准执业日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)

说明

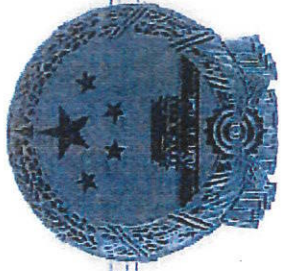
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



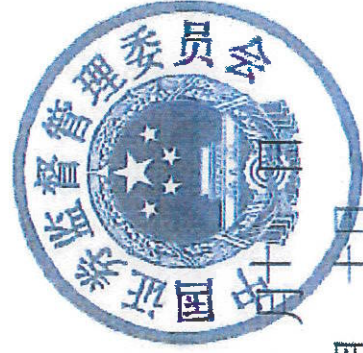
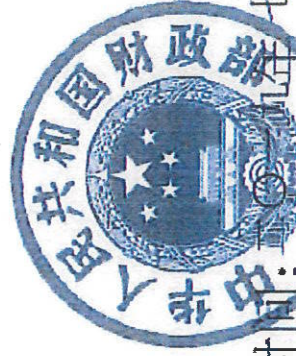
证书序号: 000396

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会审查，批准
立信会计师事务所（普通合伙）
执行证券、期货相关业务。



首席合伙人: 朱建弟



证书号: 34

发证时间: 二〇〇二年七月

证书有效期至: 二〇〇三年七月