

防伪编号： 07552020051409974419

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）已签



微信扫一扫查询真伪

报告文号： 深方智专评价字[2020]第017号  
委托单位： 海丰县财政局  
被审验单位名称： 海丰县教育局  
被审单位所在地： 广东-汕尾市  
事务所名称： 深圳市方智会计师事务所（普通合伙）  
报告类型： 其他专项审计  
报告日期： 2020-05-01  
报备日期： 2020-05-02  
签名注册会计师： 范方知 程小华

## 海丰县教育局

### 关于2020年广东省民生服务专项债券（四期）海丰县机关幼儿园 建设项目收益与融资自求平衡测算评价报告

事务所名称： 深圳市方智会计师事务所（普通合伙）  
事务所电话： 0755-86569050  
传真： 83069857  
通信地址： 深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路与东环一路交汇处梅龙苑大厦二单元1506  
电子邮件： szfzd@szfzd.com  
事务所网址： www.szfzd.com

如对上述报备资料有疑问，请与深圳市注册会计师协会秘书处联系。

防伪查询电话号码： 0755-83515412

防伪技术支持电话： 0755-82733911

防伪查询网址： <http://check.szicpa.org>



深圳注协

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）  
关于 2020 年广东省民生服务专项债券（四期）  
海丰县机关幼儿园建设  
项目收益与融资自求平衡测算评价报告

# 深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

SHENZHENSHI FANGZHI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路与东环一路交汇处梅龙苑大厦二单元 1506

邮政编码：518034

电话：0755-86569050

传真：0755-86569050

深方智专评价字[2020]第 017 号

2020 年广东省民生服务专项债券（四期）

海丰县机关幼儿园建设

项目收益与融资自求平衡测算评价报告

海丰县财政局：

我们接受海丰县财政局委托，对 2020 年广东省民生服务专项债券（四期）海丰县机关幼儿园建设项目（以下简称“本债券项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。相关单位对本期债券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。

经专项审核，我们认为，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收入对应的政府性基金收入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。

总体评价结果如下：

## 一、应付本息情况

（一）、海丰县机关幼儿园建设项目专项债券项目计划融资金额 6,000 万元（均为本次融资）。期限为十年，假设融资利率 3.25%，每半年支付利息，第十年末偿还本金，应还本付息情况如下：

项目还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

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						
第一年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第二年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第三年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第四年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第五年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第六年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第七年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第八年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第九年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第十年	6,000.00	6,000.00		3.25%	195.00	195.00
合计		6,000.00			1,950.00	7,950.00

（二）、期后期间拟不再融资，无相关融资成本。

## 二、净现金流入

### （一）、项目自身营运收益

#### 1、基本假设条件及依据

（1）、国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化；

（2）、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）、发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（5）、项目营运收费价格在正常范围内变动；

（6）、无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。



## （二）、项目自身产生的净现金流入

### 1、收入预测

根据可行性研究报告海丰县机关幼儿园建设项目自身收入来源包括学费收入、学生午餐费收入、广告牌位出租收入、园内其他物业出租收入、停车场收入和财政补助收入。

#### （1）学费收入

根据业主提供，2020 年海丰县公立幼儿园学费大概为 4000 元/年，本项目幼儿园提供 990 个学位，学费按年 10%增长率预测。

#### （2）学生午餐费收入

根据业主提供，2020 年海丰县公立幼儿园午餐价格大概为 18 元/天，一年按 250 天计，午餐价格按年 10%增长率预测。

#### （3）广告牌位出租收入

幼儿园门口及建筑物楼顶预计各可以安装一个大型广告牌，每个广告牌位出租费按 100 万/年计，出租费按年 10%增长率预测。

#### （4）园内其他物业出租收入

在节假日期间，幼儿园教室及室外可出租给其他机构做儿童课外培训或儿童活动，出租费按 100 万/年计，出租费按年 10%增长率预测。

#### （5）停车场收入

幼儿园公共配套设施包括停车场，停车场实行停车收费，停车费收入按 115 万/年计，停车费按年 10%增长率预测。

#### （6）财政补助收入

财政补助按生均 1000 元计算，约每年补助 990 万元。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	学费收入	学生午餐 费收入	广告牌位出 租收入	园内其他物 业出租收入	停车场收 入	财政补助 收入	合计
第一年							0.00
第二年	297.00	334.13	75.00	75.00	86.25	742.50	1,609.88
第三年	435.60	490.05	110.00	110.00	126.50	990.00	2,262.15
第四年	479.16	539.06	121.00	121.00	139.15	990.00	2,389.37
第五年	527.08	592.96	133.10	133.10	153.07	990.00	2,529.30
第六年	579.78	652.26	146.41	146.41	168.37	990.00	2,683.23
第七年	637.76	717.48	161.05	161.05	185.21	990.00	2,852.55
第八年	701.54	789.23	177.16	177.16	203.73	990.00	3,038.81
第九年	771.69	868.15	194.87	194.87	224.10	990.00	3,243.69
第十年	848.86	954.97	214.36	214.36	246.51	990.00	3,469.06
合计	5,278.47	5,938.29	1,332.95	1,332.95	1,532.89	8,662.50	24,078.05

## 2、成本预测

海丰县机关幼儿园建设项目建成运营后的成本主要包括物业管理费、教职人员工资福利、电费、水费、午餐成本和管理及维护费用。

### (1) 物业管理费

物业管理费按项目建筑面积, 5 元/平方·月, 物业管理费按年 10%增长率预测。

### (2) 教职人员工资福利费

本项目幼儿园配备教职人员 99 人, 人均工资福利按 5 万元/年计, 工资福利按年 10%增长率预测。

### (3) 电费

用电标准按 50W/平方米, 电费价格按海丰县目前 0.58 元/度计。

本项目年均电费为 42 万元/年;

### (4) 水费

按广东省城市公共服务业用水定额, 学前教育(无住宿)的学校按 100 升/学生·日计, 水费单价按海丰县目前 2.15 元/吨计。

本项目年均水费为 5 万元/年;

(5) 午餐成本

学生午餐成本按 8 元/人·日计，午餐成本按年 10%增长率预测。

本项目年均午餐成本为 299 万元/年；

(6) 管理及维护费用

管理及维护费用按物业管理费 30%计。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	物业管理费	教职人员工资福利费	电费	水费	午餐成本	管理及维护费用	合计
第一年							
第二年	7.50	371.25	31.50	5.00	148.50	2.25	566.00
第三年	11.00	544.50	42.00	5.00	218.00	3.30	823.80
第四年	12.10	598.95	42.00	5.00	240.00	3.63	901.68
第五年	13.31	658.85	42.00	5.00	264.00	3.99	987.15
第六年	14.64	724.73	42.00	5.00	290.00	4.39	1,080.76
第七年	16.11	797.20	42.00	5.00	319.00	4.83	1,184.15
第八年	17.72	876.92	42.00	5.00	351.00	5.32	1,297.96
第九年	19.49	964.61	42.00	5.00	386.00	5.85	1,422.95
第十年	21.44	1,061.08	42.00	5.00	424.00	6.43	1,559.95
合计	133.31	6,598.09	367.50	45.00	2,640.50	39.99	9,824.39

3、可用于项目自身平衡收益

金额单位：人民币万元

项目	按项目营运收益的 100%	按项目营运收益的 90%	按项目营运收益的 80%
海丰县机关幼儿园建设项目	14,253.65	12,828.29	11,402.92
合计	14,253.65	12,828.29	11,402.92



### （三）、预期项目自身收益形成的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入，项目营运前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目融资资金，预期项目自身收益形成的政府性基金收益偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日至第十年内项目营运收益（不够支付部分由公益性项目调入专项收入）。

按项目自身收益的 100%比例计算收益的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
已融资				14,253.65
第一年		195.00	195.00	
第二年		195.00	195.00	
第三年		195.00	195.00	
第四年		195.00	195.00	
第五年		195.00	195.00	
第六年		195.00	195.00	
第七年		195.00	195.00	
第八年		195.00	195.00	
第九年		195.00	195.00	
第十年	6,000.00	195.00	6,195.00	
合计	6,000.00	1,950.00	7,950.00	
本息覆盖倍数	1.79			

### （四）、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来项目自身收入的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对项目自身收入向下波动进行敏感性分析。

经测算：按项目自身收益的 90%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.61；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.43。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

按项目自身收益的 90%计算收益情况下的本息覆盖倍数



金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
已融资				12,828.29
第一年		195.00	195.00	
第二年		195.00	195.00	
第三年		195.00	195.00	
第四年		195.00	195.00	
第五年		195.00	195.00	
第六年		195.00	195.00	
第七年		195.00	195.00	
第八年		195.00	195.00	
第九年		195.00	195.00	
第十年	6,000.00	195.00	6,195.00	
合计	6,000.00	1,950.00	7,950.00	
本息覆盖倍数	1.61			

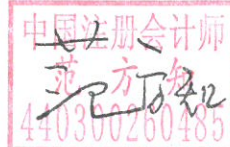
按项目自身收益的 80%计算收益情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
已融资				11,402.92
第一年		195.00	195.00	
第二年		195.00	195.00	
第三年		195.00	195.00	
第四年		195.00	195.00	
第五年		195.00	195.00	
第六年		195.00	195.00	
第七年		195.00	195.00	
第八年		195.00	195.00	
第九年		195.00	195.00	
第十年	6,000.00	195.00	6,195.00	
合计	6,000.00	1,950.00	7,950.00	
本息覆盖倍数	1.43			

附件：项目收益及现金流入评价说明  
(以下无正文)



中国注册会计师：

中国注册会计师：  
2020年5月1日

## 附件

### 项目收益及现金流入评价说明

#### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

根据《财政部 国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税〔2004〕39号）等有关税收政策，对从事学历教育的学校提供教育劳务取得的非营利性收入，免征各项税收（营业税、城市维护建设税、教育费附加以及所得税等）；自用的房产、土地、车船（校车），免征房产税、城镇土地使用税和车船使用税。

#### 二、项目收益及现金流入预测假设

（一）、国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化；

（二）、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）、发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）、项目营运收费价格在正常范围内变动；

（六）、无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

#### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

##### （一）海丰县机关幼儿园建设项目专项债券项目

##### 1、本项目组织实施机构

海丰县机关幼儿园建设项目的项目单位为海丰县教育局，根据海丰县教育局持有的《统一社会信用代码证书》单位基本信息如下：

名称	海丰县教育局
统一社会信用代码	11441521007247073D
机构地址	广东省汕尾市海丰县海城镇红城大道西
负责人	马学仲

机构性质	机关
赋码机关	海丰县机构编制委员会办公室
颁发日期	2017 年 01 月 17 日

## 2、本项目情况

项目名称	海丰县机关幼儿园建设项目
项目总投资	15000 万元
建设范围	<p>本项目建设内容及规模：</p> <p>本项目占地面积 5260 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 20200 m<sup>2</sup>，</p> <p>建设内容包括：建设硬底化、挡土墙、排洪沟、土石方等工程；建设综合楼、晨检接待室、室外运动场，配套建设大门、门卫收发室、围墙、给排水、变配电、绿化等工程。</p>
项目对应本期发债金额	6,000 万元
项目建设工期	2020 年 9 月 1 日-2021 年 9 月 1 日
项目正式运营日期	2021 年 10 月
项目获批情况	<p>1. 2019 年 8 月 29 日，海丰县人民政府第四十五期党组会议，会议决定同意实施本项目。</p> <p>2. 2019 年 09 月 16 日，本项目取得了海丰县发展和改革局《关于海丰县机关幼儿园建设项目可行性研究报告的批复》（海发改[2019]160 号），同意立项。</p>
资金筹措方式	建设单位自筹和政府专项债券



## （二）、项目营运收入成本估算

### 1、收入预测

根据可行性研究报告海丰县机关幼儿园建设项目自身收入来源包括学费收入、学生午餐费收入、广告牌位出租收入、园内其他物业出租收入、停车场收入和财政补助收入。

#### （1）学费收入

根据业主提供，2020 年海丰县公立幼儿园学费大概为 4000 元/年，本项目幼儿园提供 990 个学位，学费按年 10%增长率预测。

#### （2）学生午餐费收入

根据业主提供，2020 年海丰县公立幼儿园午餐价格大概为 18 元/天，一年按 250 天计，午餐价格按年 10%增长率预测。

#### （3）广告牌位出租收入

幼儿园门口及建筑物楼顶预计各可以安装一个大型广告牌，每个广告牌位出租费按 100 万/年计，出租费按年 10%增长率预测。

#### （4）园内其他物业出租收入

在节假日期间，幼儿园教室及室外可出租给其他机构做儿童课外培训或儿童活动，出租费按 100 万/年计，出租费按年 10%增长率预测。

#### （5）停车场收入

幼儿园公共配套设施包括停车场，停车场实行停车收费，停车费收入按 115 万/年计，停车费按年 10%增长率预测。

#### （6）财政补助收入

财政补助按生均 1000 元计算，约每年补助 990 万元。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	学费收入	学生午餐 费收入	广告牌位出 租收入	园内其他物 业出租收入	停车场收 入	财政补助 收入	合计
第一年							
第二年	297.00	334.13	75.00	75.00	86.25	742.50	1,609.88
第三年	435.60	490.05	110.00	110.00	126.50	990.00	2,262.15
第四年	479.16	539.06	121.00	121.00	139.15	990.00	2,389.37
第五年	527.08	592.96	133.10	133.10	153.07	990.00	2,529.30
第六年	579.78	652.26	146.41	146.41	168.37	990.00	2,683.23
第七年	637.76	717.48	161.05	161.05	185.21	990.00	2,852.55
第八年	701.54	789.23	177.16	177.16	203.73	990.00	3,038.81
第九年	771.69	868.15	194.87	194.87	224.10	990.00	3,243.69
第十年	848.86	954.97	214.36	214.36	246.51	990.00	3,469.06
合计	5,278.47	5,938.29	1,332.95	1,332.95	1,532.89	8,662.50	24,078.05

## 2、成本预测

海丰县机关幼儿园建设项目建成运营后的成本主要包括物业管理费、教职人员工资福利、电费、水费、午餐成本和管理及维护费用。

### (1) 物业管理费

物业管理费按项目建筑面积, 5 元/平方·月, 物业管理费按年 10%增长率预测。

### (2) 教职人员工资福利费

本项目幼儿园配备教职人员 99 人, 人均工资福利按 5 万元/年计, 工资福利按年 10%增长率预测。

### (3) 电费

用电标准按 50W/平方米, 电费价格按海丰县目前 0.58 元/度计。

本项目年均电费为 42 万元/年;

### (4) 水费

按广东省城市公共服务业用水定额, 学前教育(无住宿)的学校按 100 升/学生·日计, 水费单价按海丰县目前 2.15 元/吨计。

本项目年均水费为 5 万元/年;

(5) 午餐成本

学生午餐成本按 8 元/人·日计，午餐成本按年 10%增长率预测。

本项目年均午餐成本为 299 万元/年；

(6) 管理及维护费用

管理及维护费用按物业管理费 30%计。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	物业管理费	教职人员工资福利费	电费	水费	午餐成本	管理及维护费用	合计
第一年							
第二年	7.50	371.25	31.50	5.00	148.50	2.25	566.00
第三年	11.00	544.50	42.00	5.00	218.00	3.30	823.80
第四年	12.10	598.95	42.00	5.00	240.00	3.63	901.68
第五年	13.31	658.85	42.00	5.00	264.00	3.99	987.15
第六年	14.64	724.73	42.00	5.00	290.00	4.39	1,080.76
第七年	16.11	797.20	42.00	5.00	319.00	4.83	1,184.15
第八年	17.72	876.92	42.00	5.00	351.00	5.32	1,297.96
第九年	19.49	964.61	42.00	5.00	386.00	5.85	1,422.95
第十年	21.44	1,061.08	42.00	5.00	424.00	6.43	1,559.95
合计	133.31	6,598.09	367.50	45.00	2,640.50	39.99	9,824.39

3、可用于项目自身平衡收益

上述测算的未来十年期海丰县机关幼儿园建设项目营运收益为：建成投入使用后在债券存续期间营运收益 14,253.65 万元。

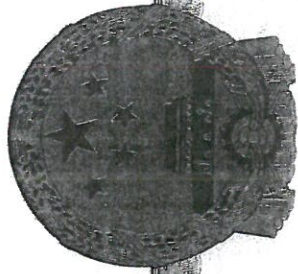
金额单位：人民币万元

项目	按项目营运收益的 100%	按项目营运收益的 90%（即下降 10%）	按项目营运收益的 80%（即下降 20%）
海丰县机关幼儿园建设项目	14,253.65	12,828.29	11,402.92
合计	14,253.65	12,828.29	11,402.92

#### 四、还本付息的测算

经上述测算，在海丰县机关幼儿园建设项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的海丰县机关幼儿园建设项目，在项目预计自身收益100%、90%、80%实现的情况下，预期海丰县机关幼儿园建设项目自身收益对应的政府性基金收入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。





# 营业执照

统一社会信用代码

91440300685391816P



名称 深圳市方智会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 范方知

成立日期 2009年02月25日

主要经营场所 深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路  
与东环一路交汇处梅龙苑大厦二单元  
1506



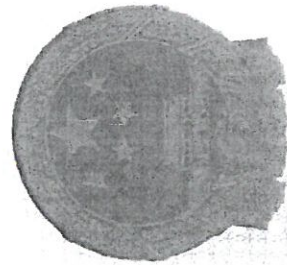
## 重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2019年08月18日



# 会计师事务所 执业证书

名称 深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人 范方知

主任会计师：

经营场所：

深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路与东  
环一路交汇处梅龙大厦二单元1506



组织形式 普通合伙

执业证书编号 47470220

批准执业文号 深财会[2009]8号

批准执业日期 2009年01月21日

证书序号：0006123

## 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》。



二〇一〇年八月廿九日

中华人民共和国财政部制