

防伪编号： 07552020051411251272

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163号
委托单位： 云浮市财政局
被审验单位名称： 云浮市云新投资控股有限公司
被审单位所在地： 广东-云浮市
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

云浮市云新投资控股有限公司

2020年广东省新基建专项债券（一期）云浮省市共建信息技术应用创新产业园基础设施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）

2020 年广东省新基建专项债券（一期）

云浮省市共建信息技术应用创新产业园基础设施项目

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 163 号

2020 年广东省新基建专项债券（一期）

云浮省市共建信息技术应用创新产业园基础设施

项目收益与融资自求平衡测算评价报告

云浮市财政局：

我们接受云浮市财政局委托，对 2020 年广东省新基建专项债券（一期）云浮省市共建信息技术应用创新产业园基础设施项目（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）、云浮省市共建信息技术应用创新产业园基础设施项目专项债券项目计划总融资金额 5,000.00 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	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第二年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第三年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第四年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第五年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第六年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第七年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第八年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第九年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第十年	5,000.00	5,000.00		3.25%	162.50	5,162.50
合计		5,000.00			1,625.00	6,625.00

（二）、本项目计划通过申请财政专项资金、发行政府专项债券、项目融资等方式筹措资金。本项目财政专项资金已到位 2 亿元。

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

云浮省市共建信息技术应用创新产业园基础设施项目建成运营后收入来源包括土地出租收入、资源管道出租收入

(1)、土地出租收入

本项目建设期为 2020 年至 2022 年，运营期从 2022 年起，五通一平后大约整理出 1083.39 亩 (72.23 万平方米) 土地，土地整理后以出租给入园企业为主，按云浮新区现土地出让的价格估算，土地出租价格约 2 元/平方米/月，第一年出租率约 7.5%。

(2)、资源管道出租收入

本项目五通一平后，电力、给水、燃气管道等资源出租，根据可研报告预计本项目可完成道路 4 公里，每年电力、给水、燃气管道等资源出租收入约 1250 万元/年。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	土地出租收入	管道出租收入	合计
第一年			
第二年			
第三年	130.01	1,250	1,380.01
第四年	130.01	1,250	1,380.01
第五年	173.35	1,250	1,423.35
第六年	231.14	1,250	1,481.14
第七年	260.03	1,250	1,510.03
第八年	260.03	1,250	1,510.03
第九年	361.15	1,250	1,611.15
第十年	361.15	1,250	1,611.15
合计	1,906.87	10,000.00	11,906.87

2、成本预测

本项目建成后以出租为主，运营的成本主要为地块管理人员人工成本、专基

债利息支成本。

(1)、根据可研报告预测管理人员约 10 人，人工成本平均约 8 万/年/人，每年管理人员人工成本 80 万元。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元		
年度	管理人员人工成本	合计
第一年		
第二年		
第三年	80.00	80.00
第四年	80.00	80.00
第五年	80.00	80.00
第六年	80.00	80.00
第七年	80.00	80.00
第八年	80.00	80.00
第九年	80.00	80.00
第十年	80.00	80.00
合计	640.00	640.00

3、项目自身资金平衡相关收益情况

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%
云浮省市共建信息技术应用创新产业园基础设施项目	11,266.87	10,140.18	9,013.50
合计	11,266.87	10,140.18	9,013.50

(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。

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				11,266.87
第一年		162.50	162.50	
第二年		162.50	162.50	
第三年		162.50	162.50	
第四年		162.50	162.50	
第五年		162.50	162.50	
第六年		162.50	162.50	
第七年		162.50	162.50	
第八年		162.50	162.50	
第九年		162.50	162.50	
第十年	5,000.00	162.50	5,162.50	
合计	5,000.00	1,625.00	6,625.00	
本息覆盖倍数	1.70			

(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 1.38;按项目自身收益的 80%计算的情况下,本息覆盖倍数为 1.22。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				10,140.18
第一年		162.50	162.50	
第二年		162.50	162.50	
第三年		162.50	162.50	
第四年		162.50	162.50	
第五年		162.50	162.50	
第六年		162.50	162.50	
第七年		162.50	162.50	
第八年		162.50	162.50	
第九年		162.50	162.50	
第十年	5,000.00	162.50	5,162.50	
合计	5,000.00	1,625.00	6,625.00	
本息覆盖倍数	1.38			

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				9,013.50
第一年		162.50	162.50	
第二年		162.50	162.50	
第三年		162.50	162.50	
第四年		162.50	162.50	
第五年		162.50	162.50	
第六年		162.50	162.50	
第七年		162.50	162.50	
第八年		162.50	162.50	
第九年		162.50	162.50	
第十年	5,000.00	162.50	5,162.50	
合计	5,000.00	1,625.00	6,625.00	
本息覆盖倍数	1.22			

附件：项目收益及现金流入评价说明
(以下无正文)

深圳市方智会计师事务所
(普通合伙)



中国·深圳

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

本次预测以云浮省市共建信息技术应用创新产业园基础设施项目可行性研究报告的土地出租收入为基础，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目的供水净收益预测表。

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）云浮省市共建信息技术应用创新产业园基础设施项目专项债券项目

1、本项目组织实施机构

根据云浮新区经发局于 2020 年 4 月 9 日出具的《关于云浮省市共建信息技术应用创新产业园基础设施项目可行性研究报告的批复》（新区经发[2020]8 号），同意云浮市云新投资控股有限公司为云浮省市共建信息技术应用创新产业园基础设施项目的项目单位。

根据云浮市云新投资控股有限公司持有的《营业执照》，基本信息如下：

名称	云浮市云新投资控股有限公司
统一社会信用代码	9144530059743445X7
住所	云浮市云浮新区西江新城翠康路标准厂房 E 幢四楼 2 号
法定代表人	黎学兵
注册资本	人民币肆亿元
成立日期	2012 年 5 月 29 日
公司类型	有限责任公司（国有独资）
经营范围	投资与资产管理、企业管理服务；控股公司服务；房地产开发经营、物业管理；旅游项目开发；建筑安装业；建筑装饰业；土石方工程建筑、市政工程建筑、消防工程建筑、环保工程建筑、园林绿化工程、建筑工程；国内贸易；信息科技工程建设、电子技术、通信技术、数字信息技术的研究、开发、转让和咨询服务；生产、销售：电子产品、通讯设备。（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。）

2、本项目情况

项目情况如下：

项目名称	云浮省市共建信息技术应用创新产业园基础设施项目
项目总投资	66,436.80 万元
项目资金筹措方式	建设单位自筹和政府专项债券
项目情况概述	项目建设地点：位于云浮新区内。 建设内容：新建云浮省市共建信息技术应用创新产业园约 1709 亩基础设施项目，其中包括新建文华路西延段（二期）、云端路西延段、云风路北延段、云起路等 4 条总长约 3183 米园区道路和场地平整土石方工程等。
项目建设工期	2020 年 3 月-2022 年 6 月
项目正式运营日期	2022 年 7 月
项目对应本期发债金额	5,000.00 万元
项目获批情况	2020 年 3 月 26 日，云浮新区主任办公会议纪要（2020 年第 7 期），会议研究云浮市云新投资控股有限公司《关于开展云浮省市共建信息技术应用创新产业园基础设施项目建设相关工作的请示》，原则同意开展云浮省市共建信息技术应用创新产业园基础设施项目建设相关工作。

	2020年4月9日，云浮新区经济发展局做出《关于云浮省市共建信息技术应用创新产业园基础设施项目可行性研究报告的批复》（新区经发[2020]8号），同意本项目实施。
--	---

备注：云浮省市共建信息技术应用创新产业园基础设施项目属于新基建项目中创新基础设施中产业技术创新基础设施。

（二）、项目营运收入成本估算

1、收入预测

云浮省市共建信息技术应用创新产业园基础设施项目建成运营后收入来源包括土地出租收入、资源管道出租收入

（1）、土地出租收入

本项目建设期为2020年至2022年，运营期从2022年起，五通一平后大约整理出1083.39亩（72.23万平方米）土地，土地整理后以出租给入园企业为主，按云浮新区现土地出让的价格估算，土地出租价格约2元/平方米/月，第一年出租率约7.5%。

（2）、资源管道出租收入

本项目五通一平后，电力、给水、燃气管道等资源出租，预计本项目可完成道路4公里，每年电力、给水、燃气管道等资源出租收入约1100万元/年。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	土地出租收入	管道出租收入	合计
第一年			
第二年			
第三年	130.01	1,250	1,380.01
第四年	130.01	1,250	1,380.01
第五年	173.35	1,250	1,423.35
第六年	231.14	1,250	1,481.14
第七年	260.03	1,250	1,510.03
第八年	260.03	1,250	1,510.03
第九年	361.15	1,250	1,611.15
第十年	361.15	1,250	1,611.15
合计	1,906.87	10,000.00	11,906.87

2、成本预测

本项目建成后已出租为主，运营的成本主要为地块管理人员人工成本、专基债利息支成本。

(1)、管理人员人工成本：管理人员约 10 人，人工成本约 8 万/年，每年 80 万元。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	管理人员人工成本	合计
第一年		
第二年		
第三年	80.00	80.00
第四年	80.00	80.00
第五年	80.00	80.00
第六年	80.00	80.00
第七年	80.00	80.00
第八年	80.00	80.00
第九年	80.00	80.00
第十年	80.00	80.00
合计	640.00	640.00

3、可用于项目自身平衡收益

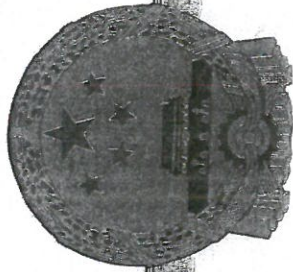
根据上述测算的未来 10 年期云浮省市共建信息技术应用创新产业园基础设施项目营运收益为：建成投入使用后在债券存续期内营运收益 11,266.87 万元。

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%）
云浮省市共建信息技术应用创新产业园基础设施项目	11,266.87	10,140.18	9,013.50
合计	11,266.87	10,140.18	9,013.50

四、还本付息的测算

经上述测算，在云浮省市共建信息技术应用创新产业园基础设施项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的云浮省市共建信息技术应用创新产业园基础设施项目，在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期云浮省市共建信息技术应用创新产业园基础设施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



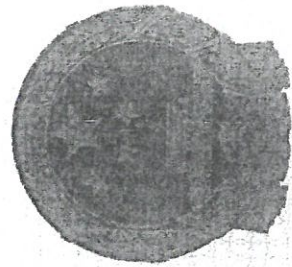
重要提示

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企业信用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12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
环一路交汇处梅龙苑大厦二单元1506



组织形式 普通合伙

执业证书编号 47470220

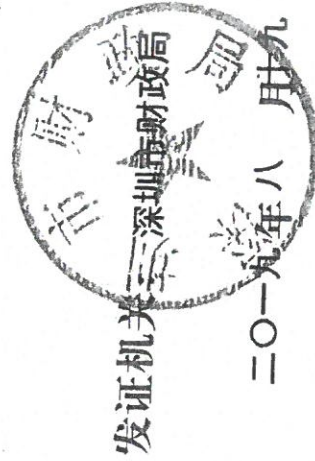
批准执业文号 深财会[2009]8号

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》。



发证机关 深圳市财政局

二〇一〇年八月廿九日

中华人民共和国财政部制