

# 梅 州 正 德 会 计 师 事 务 所

MEIZHOU ZHENGDE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：梅江三路 142 号进士楼二楼 电话：2258132 2249965 传真：2263898

## 2020 年广东省民生服务专项债券（四期）五华县远恒佳教育城 基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

梅正会专审字（2020）第 1026 号

### 梅州市财政局：

我们接受委托，对“2020年广东省政府专项债券五华县远恒佳教育城基础设施建设项目”收益与融资自求平衡情况进行审核，并出具总体评价报告。

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》。发行人对该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。

本总体评价仅供发行人本次发行“2020年广东省政府专项债券五华县远恒佳教育城基础设施建设项目工程专项债券”审批资料之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表公允反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了发行人项目申报、政府审批等相关资料和基础数据，通过测算，未发现关于现金流的计算公式存在明显的偏差。总体评价结果如下：

### 一、项目基本情况

实施单位基本情况：实施单位为五华县住房和城乡建设局。单位类型为机关，统一社会信用代码11441424MB2D24059H，住所位于五华县水寨镇前进街119



号，法定代表人为曾清华，设立日期2019年3月15日。

项目基本情况：五华县远恒佳教育城基础设施建设项目经华发改〔2019〕247号文批复立项。该项目位于五华县横陂镇西湖、东山、红光村，主要包括给排水工程、综合管线、照明、绿化、交通工程、道路工程等。本项目工程包含3条道路，道路全长共约2923米，为环绕五华教育城道路，其中：北侧（教育一路）24米路，长约1544米；西侧（布新南路）40米路，长约728米；南侧（教育三路）20米路，长约651米。建设内容主要包括道路工程、给排水工程、综合管线、照明、绿化、交通工程等。项目的建成带动了项目周边区域的规划发展，提高了区域人群的生活环境质量，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，推进城镇化进程，促进五华县的经济社会发展。

项目现状：该项目2019年10月开工，目前已完成给排水工程，综合管线、照明、绿化、交通工程、道路工程等正在推进，预计2020年10月竣工。

## 二、本期债券应付本息情况

发行人拟就《五华县远恒佳教育城基础设施建设项目》发行专项债券5000万元。假设债券票面利率3.25%，期限十年，在债券存续期每半年支付债券利息，第十年偿还本金。自发行之日起十年债券存续期应还本付息情况如下：

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	5,000.00	3.25%	162.50	162.50



合计		5,000.00		3.25%	1,625.00	6,625.00
----	--	----------	--	-------	----------	----------

### 三、项目产生的净现金流入

#### 1. 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过出让平衡地块及广告收入等实现。

该项目2019年10月开工，预计2020年10月竣工，2021年1月开始运营。

项目建成后，主要以下收入来源：1、有长3000米、宽1.5米、高1米的地缆沟出租给供电放高压电线，按照每立方米20元/月，全年收入约108万元；2、道路两边可设置LED灯箱广告位5个，每年每个广告位2万元租金收入；大型广告牌1块，每年广告位15万元租金收入；预计全年广告收入25万元。上述收入全年合计133万元。该项目支出主要为出租收入应交税金及相关维护费用，约占收入的20%，全年支出约为26.6万元，则2021年至2030年净收入合计为1010.8万元。（2030年度按半年时间计算收入）

募投项目平衡地块为五华县琴江新区体育南路以北地块，四至范围：东至琴江路，南至体育南路，北至体育北路，西至体育东二路。经查询五华县土地交易中心土地出让信息，选取2017-2019年五华县出让土地3宗，基准地价参考上述出让土地价格。

预计出让地块周边土地出让情况表

序号	编号	地块	区位	土地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地 价(万 元)	地面价格/ 楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	4414242 019PC02 7	五华县 展昌新 型环保 建材有 限公司 竞得	水寨 镇琴 江四 路旁	22431.1 5	3	67293.4 5	7200	3209/1069	2019年 9月	住宅 用地
2	4414242 017N012	梅州市 福德房 地产有 限公司 竞得	水寨 镇华 兴中 路(原 新华 市场)	3192.16	4.9	15641.5 6	3900	12217/249 3	2018年 11月	住宅 用地
3	4414242 017N006	五华县 益华投 资有限	水寨 镇经 济开发 区	18788.9 9	3	56366.9 7	10655	5671/1890	2017年 10月	住宅 用地







地价1=楼面价格\*容积率\*权重

表2

GDP 增速	GDP 增速 实现程度	土地收入 (万元)	开发成 本(万 元)	政策成 本(万 元)	土地收益 (万元)	项目收 入	合计
4.2%	100%	20,813.55	956	956	18,901.55	1010.8	19912.35
3.78%	90%	19,985.97			18,073.97	1010.8	19084.77
3.36%	80%	19,199.77			17,287.77	1010.8	18298.57

根据上述计算，土地转让收益接近三年GDP平均增速（4.2%）的100%计算预计净收益为19,912.35万元，近三年GDP平均增速（4.2%）的90%计算预计净收益为19,084.77万元，近三年GDP平均增速（4.2%）的80%计算预计净收益为18,298.57万元。

#### 四、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入及项目相关出租收入、广告收入等，土地未挂牌交易前需支付的付息资金通过自有资金安排，已纳入中长期财政预算。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，本期债券募投项目收益的现金流覆盖债券还本付息情况为：

五华县远恒佳教育城基础设施建设项目，按债券存续期第十年全部出售完土地。土地转让收益接近三年GDP平均增速（4.2%）的100%情况下，本息覆盖倍数为3；土地转让收益接近三年GDP平均增速（4.2%）的90%情况下，本息覆盖倍数为2.88；土地转让收益接近三年GDP平均增速（4.2%）的80%情况下，本息覆盖倍数为2.76。

金额单位：人民币万元

GDP 增速	GDP 增 速实现 程度	土地收益	项目收入	合计	发债 期限 (年)	债务本息 合计	覆盖倍数
-----------	--------------------	------	------	----	-----------------	------------	------



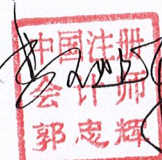
4.2%	100%	18,901.55	1010.8	19912.35	10	6,625.00	3
3.78%	90%	18,073.97	1010.8	19084.77			2.88
3.36%	80%	17,287.77	1010.8	18298.57			2.76

## 五、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为五华县远恒佳教育城基础设施建设项目专项债券项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为五华县远恒佳教育城基础设施建设项目提供足够的资金支持，保证五华县远恒佳教育城基础设施建设项目的顺利施工。融资自求平衡土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足上述项目专项债券还本付息要求。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2020年4月25日