

防伪编号： 07552020051411395296

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141号  
委托单位： 江门市蓬江区财政局  
被审验单位名称： 江门市蓬江区国有资产监督管理局  
被审单位所在地： 广东-江门市  
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

## 江门市蓬江区国有资产监督管理局

### 关于2020年粤港澳大湾区民生服务专项债券（三期）蓬江区城市文化活动中心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 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（三期）  
蓬江区城市文化活动中心  
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 141 号

2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（三期）

蓬江区城市文化活动中心

项目收益与融资自求平衡测算评价报告

江门市蓬江区财政局：

我们接受江门市蓬江区财政局委托，对 2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（三期）蓬江区城市文化活动中心（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）、蓬江区城市文化活动中心专项债券项目计划总融资金额 35,000.00 万元（均为本次融资）。期限为二十年，假设融资利率 3.70%，每半年支付利息，第二十年末偿还本金，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	35,000.00		35,000.00	3.70%	1,295.00	1,295.00
第二年	35,000.00		35,000.00	3.70%	1,295.00	1,295.00
第三年	35,000.00		35,000.00	3.70%	1,295.00	1,295.00
第四年	35,000.00		35,000.00	3.70%	1,295.00	1,295.00
第五年	35,000.00		35,000.00	3.70%	1,295.00	1,295.00
第六年	35,000.00		35,000.00	3.70%	1,295.00	1,295.00
第七年	35,000.00		35,000.00	3.70%	1,295.00	1,295.00
第八年	35,000.00		35,000.00	3.70%	1,295.00	1,295.00
第九年	35,000.00		35,000.00	3.70%	1,295.00	1,295.00
第十年	35,000.00		35,000.00	3.70%	1,295.00	1,295.00
第十一年	35,000.00		35,000.00	3.70%	1,295.00	1,295.00
第十二年	35,000.00		35,000.00	3.70%	1,295.00	1,295.00
第十三年	35,000.00		35,000.00	3.70%	1,295.00	1,295.00
第十四年	35,000.00		35,000.00	3.70%	1,295.00	1,295.00
第十五年	35,000.00		35,000.00	3.70%	1,295.00	1,295.00
第十六年	35,000.00		35,000.00	3.70%	1,295.00	1,295.00
第十七年	35,000.00		35,000.00	3.70%	1,295.00	1,295.00
第十八年	35,000.00		35,000.00	3.70%	1,295.00	1,295.00
第十九年	35,000.00		35,000.00	3.70%	1,295.00	1,295.00
第二十年	35,000.00	35,000.00		3.70%	1,295.00	36,295.00
合计		35,000.00			25,900.00	60,900.00

（二）、本次融资前，项目未发生融资行为，未产生相关融资成本。

### 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，蓬江区城市文化活动中心项目收入来源包括美术馆收入、剧院收入、停车场收入、室内外广告收入、商业配套出租以及补贴收入等（每5年增长约5%）。

#### (1)、美术馆收入

美术馆一般按展线进行收费，本项目设置美术馆面积约为2009m<sup>2</sup>，可设100m左右的展线，参考广州市美术学院美术馆展览收费标准，100m展线为12000元/天。本项目考虑每年办展八场，每场持续一个月，因此，美术馆部分年收入约为288万。

#### (2)、剧院收入

剧院一般按演出场次进行收费，分为日场、晚场，以江门市侨都大剧院为例，收费标准如下：

	时段	租用档期及收费标准		超时收费
		周末：周五至周日	非周末：周一至周四	
大剧院	晚场	6.5 万/场	5.5 万/场	装台、走台：1500 元/时； 空调使用：1500 元/时
	日场	4.5 万/场	3.5 万/场	
音乐厅	晚场	2.5 万/场	2.2 万/场	装台、走台：1000 元/时； 空调使用：1500 元/时
	日场	1.5 万/场	1.2 万/场	
	租场使用流程及配套时间			
	装台	走台	演出	拆台
大剧院	8 小时	4 小时	4 小时	4 小时
音乐厅	8 小时	4 小时	4 小时	4 小时

服务项目	场馆其他服务收费标准
贵宾室和会议室使用费	500 元/次
查伦三角钢琴使用费	1000 元/次
钢琴调率费	450 元/次
合唱台使用费	300 元/次
票纸费	2 元/张
票务代理费	按票房总额的 10%收取
演出报备代理费	1 万元/场

注：在规定时段外装台、走台和使用空调。空调使用费与超时装台、走台叠加收费。

由上可知，剧院收入主要由场地租赁及设备使用费以及场馆其他服务收费等构成，本项目拟设置面积约为 5766 m<sup>2</sup>，800 座的剧院，从规模、标准上与侨都大剧院较为接近，因此本次收费考虑参考侨都大剧院标准。

按场均演出超时 1 小时，满座率为 90%，平均 250 元/场次，考虑场地租赁及设备使用费、考虑票纸费、票务代理费、演出报备代理费等，收入构成如下：

序号	费用名称	周一-周四		周五-周日	
		日场	晚场	日场	晚场
1	场地租赁	35,000	55,000	45,000	65,000
2	超时收费	3,000	3,000	3,000	3,000
3	票纸费	1,440	1,440	1,440	1,440
4	票务代理费	18,000	18,000	18,000	18,000
5	演出报备代理费	10,000	10,000	10,000	10,000
6	合计	67,440	87,440	77,440	97,440

本项目考虑周均安排演出八场，包括周一-周四早晚各三场，以及周五-周日早晚各一场，则本项目剧院年均收入约为 3070 万元

### （3）、停车场收费

参考江门蓬江区停车收费标准均价，按 20 元/天\*车位计算，本项目共设置 464 个地下停车位，按平均停车负荷 90%估算，年收入约为 305 万元。

此外，本项目还设 50 个充电桩停车位，包括快充 6 个(30kW)，慢充 44 个(7kW)，充电桩按需要系数为 0.75，同时系数为 0.9，年工作时长每日 12 小时，一年 365 天，销售电价差价为 0.8 元/小时，预计年收入为 115 万元。

### （4）、广告招租收入

本项目共设置室内广告牌 50 块，室外广告牌 1 块，室外广告牌按 100 万元/

年收入估算，室内广告牌按 15 万元/年估算，则广告招租年收入约为 115 万元。

#### (5)、商业配套出租收入

本项目拟配建部分咖啡厅、便利店等商业设置，可出租商业配套面积暂按 1500m<sup>2</sup> 考虑，租金参考江门地区商业设施平均水平 10 元/月\*m<sup>2</sup>，则商业配套出租年收入约为 18 万元。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	美术馆收入	剧院收入	停车场收入	广告招租收入	商业配套出租	合计
第一年	48.00	511.67	70.00	19.17	3.00	651.84
第二年	288.00	3,070.00	420.00	115.00	18.00	3,911.00
第三年	288.00	3,070.00	420.00	115.00	18.00	3,911.00
第四年	288.00	3,070.00	420.00	115.00	18.00	3,911.00
第五年	288.00	3,070.00	420.00	121.00	19.00	3,918.00
第六年	302.40	3,223.50	441.00	127.05	19.95	4,113.90
第七年	302.40	3,223.50	441.00	127.05	19.95	4,113.90
第八年	302.40	3,223.50	441.00	127.05	19.95	4,113.90
第九年	302.40	3,223.50	441.00	127.05	19.95	4,113.90
第十年	302.40	3,223.50	441.00	127.05	19.95	4,113.90
第十一年	317.52	3,384.68	463.05	133.40	20.95	4,319.60
第十二年	317.52	3,384.68	463.05	133.40	20.95	4,319.60
第十三年	317.52	3,384.68	463.05	133.40	20.95	4,319.60
第十四年	317.52	3,384.68	463.05	133.40	20.95	4,319.60
第十五年	317.52	3,384.68	463.05	133.40	20.95	4,319.60
第十六年	333.40	3,553.91	486.20	140.07	21.99	4,535.57
第十七年	333.40	3,553.91	486.20	140.07	21.99	4,535.57
第十八年	333.40	3,553.91	486.20	140.07	21.99	4,535.57
第十九年	333.40	3,553.91	486.20	140.07	21.99	4,535.57
第二十年	333.40	3,553.91	486.20	140.07	21.99	4,535.57
合计	5,966.58	63,602.09	8,701.26	2,487.80	390.46	81,148.19

## 2、成本预测

根据可行性研究报告，蓬江区城市文化活动中心运营后的成本主要包括外购物业管理、燃料及动力费、工资及福利费、修理费、管理费用（每 5 年增长约 5%）。

### (1)、外购燃料及动力费

本项目的燃料及动力主要为用水、用电、用气。

本项目有功功率为 2660kW，按年用电 300 天，每天用电 10 小时估算，则项目年耗电量约为 798 万度。

本项目最大日用水量约为 957m<sup>3</sup>，按年用水 300 天，则项目年用水量约为 29 万吨。

本项目设有 520m<sup>2</sup> 食堂，按 2.5m<sup>2</sup>/座，则本项目食堂可容纳 208 人就餐，参照《综合能耗计算通则》GB/T2589-2008，本项目天然气低热值 H1 取值为 38.931MJ/Nm<sup>3</sup>，用气量指标均值取为 2847MJ/人·年，则项目天然气用气量为：  
 $Q_n = 208 \times 2847 / 38.931 / 10000 (\text{万 m}^3) = 1.52 \text{ 万 m}^3$ 。

水费按 3.5 元/吨计算，电费按 0.62 元/度计算，燃气按 5 元/m<sup>3</sup> 计算。

#### (2)、工资及福利费

本项目档案馆、方志馆、不动产登记中心、图书馆等工作人员主要为公职人员或事业编制人员，其工资福利费由财政统筹负责，不考虑纳入本项目成本，因此次仅考虑如安保、保洁、管理维护、外聘职工等场馆其他工作人员的工资福利费，暂按 100 人，人均 5.4 万元/年估算。

#### (3)、修理费

按工程费用 1.5% 进行估算。

#### (4)、管理费用

包括日常的运维管理支出，如办公、招商、推广等费用，按照营业收入的 2% 估算。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	外购燃料及动力费	工资福利费	维护检修费	管理及营销费用	合计
第一年	100.64	90.00	135.96	13.04	339.64
第二年	603.86	540.00	815.77	78.22	2,037.85
第三年	603.86	540.00	815.77	78.22	2,037.85
第四年	603.86	540.00	815.77	78.22	2,037.85
第五年	603.86	540.00	815.77	78.22	2,037.85
第六年	634.05	567.00	815.77	82.13	2,098.95

第七年	634.05	567.00	815.77	82.13	2,098.95
第八年	634.05	567.00	815.77	82.13	2,098.95
第九年	634.05	567.00	815.77	82.13	2,098.95
第十年	634.05	567.00	815.77	82.13	2,098.95
第十一年	665.75	595.35	856.56	86.24	2,203.90
第十二年	665.75	595.35	856.56	86.24	2,203.90
第十三年	665.75	595.35	856.56	86.24	2,203.90
第十四年	665.75	595.35	856.56	86.24	2,203.90
第十五年	665.75	595.35	856.56	86.24	2,203.90
第十六年	699.04	625.12	899.39	90.55	2,314.09
第十七年	699.04	625.12	899.39	90.55	2,314.09
第十八年	699.04	625.12	899.39	90.55	2,314.09
第十九年	699.04	625.12	899.39	90.55	2,314.09
第二十年	699.04	625.12	899.39	90.55	2,314.09
合计	9,015.09	8,061.75	11,760.68	1,167.75	41,575.74

### 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%
蓬江区城市文化活动中心	39,572.45	35,615.20	31,657.96
合计	39,572.45	35,615.20	31,657.96

#### (三)、项目对应的地块土地出让净收益

##### 1、基本假设条件及依据

为了建设江门市蓬江区的基础建设,完善江门市蓬江区基础配套设施,提升地块的价值,根据江门市蓬江区有关职能部门的评估,本次蓬江区城市文化活动中心项目对蓬江区 2019 年度 28 号地的价值提升能起到较大作用。鉴于收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金,由财政统筹使用,所以将蓬江区 2019 年度 28 号地的出让收益纳入本项目进行自求平衡评价。

根据广东经华资产评估土地房地产估价有限公司对本地块出具的土地估价报告,以 2020 年 4 月 5 日为估价期评估的总地价为 69,916.59 万元。江门市蓬江区 2017-2019 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.5%、7.3%和 3.6%,近三年平均增速 6.47%,在江门市蓬江区政府工作报告中预测 2020

年 GDP 增速为 5.5%，基于谨慎性原则，综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年蓬江区 GDP 平均增速与 2020 年蓬江区预计 GDP 增速的孰低值计算土地价格的的增长，即增速 5.5%。

## 2、地块出让产生的净现金流入

蓬江区 2019 年度 28 号地，假设自融资开始日起第二十年末年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以近三年 GDP 平均增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第二十年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、基本政策成本、政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第二十年数据计算，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

资金平衡土地相关收益情况

金额单位：人民币万元

地块	接近三年 GDP 平均增速 5.5%的 100%	接近三年 GDP 平均增速 5.5%的 90%	接近三年 GDP 平均增速 5.5%的 80%
蓬江区 2019 年度 28 号地	142,746.29	128,572.05	115,741.12
合计	142,746.29	128,572.05	115,741.12

## （四）、预期项目自身收益和项目对应土地出让收入形成的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本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，预期自融资开始日至第二十年内，项目产生的政府性基金收入和专项收入用于偿还融资本息的情况如下。

土地相关收益按 GDP 增速孰低值 5.5%的 100%比例和项目自身收益的 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	项目自身收益	土地相关收益	收益合计
已融资				39,572.45	142,746.29	182,318.74
第一年		1,295.00	1,295.00			
第二年		1,295.00	1,295.00			
第三年		1,295.00	1,295.00			
第四年		1,295.00	1,295.00			
第五年		1,295.00	1,295.00			
第六年		1,295.00	1,295.00			
第七年		1,295.00	1,295.00			
第八年		1,295.00	1,295.00			
第九年		1,295.00	1,295.00			
第十年		1,295.00	1,295.00			
第十一年		1,295.00	1,295.00			
第十二年		1,295.00	1,295.00			
第十三年		1,295.00	1,295.00			
第十四年		1,295.00	1,295.00			
第十五年		1,295.00	1,295.00			
第十六年		1,295.00	1,295.00			
第十七年		1,295.00	1,295.00			
第十八年		1,295.00	1,295.00			
第十九年		1,295.00	1,295.00			
第二十年	35,000.00	1,295.00	36,295.00			
合计	35,000.00	25,900.00	60,900.00			
本息覆盖倍数	2.99					

### （五）、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：土地相关收益按 GDP 增速孰低值 5.5%的 90%比例和项目自身收益的 90%计算的情况下，本息覆盖倍数为 2.70；土地相关收益按 GDP 增速孰低值 5.5%

的 80%比例和项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 2.42。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

土地相关收益按 GDP 增速孰低值 5.5%的 90%比例和项目自身收益的 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	项目自身收益	土地相关收益	收益合计
已融资				35,615.20	128,572.05	164,187.26
第一年		1,295.00	1,295.00			
第二年		1,295.00	1,295.00			
第三年		1,295.00	1,295.00			
第四年		1,295.00	1,295.00			
第五年		1,295.00	1,295.00			
第六年		1,295.00	1,295.00			
第七年		1,295.00	1,295.00			
第八年		1,295.00	1,295.00			
第九年		1,295.00	1,295.00			
第十年		1,295.00	1,295.00			
第十一年		1,295.00	1,295.00			
第十二年		1,295.00	1,295.00			
第十三年		1,295.00	1,295.00			
第十四年		1,295.00	1,295.00			
第十五年		1,295.00	1,295.00			
第十六年		1,295.00	1,295.00			
第十七年		1,295.00	1,295.00			
第十八年		1,295.00	1,295.00			
第十九年		1,295.00	1,295.00			
第二十年	35,000.00	1,295.00	36,295.00			
合计	35,000.00	25,900.00	60,900.00			
本息覆盖倍数	2.70					

土地相关收益按 GDP 增速孰低值 5.5%的 80%比例和项目自身收益的 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	项目自身收益	土地相关收益	收益合计
已融资				31,657.96	115,741.12	147,399.08
第一年		1,295.00	1,295.00			
第二年		1,295.00	1,295.00			
第三年		1,295.00	1,295.00			
第四年		1,295.00	1,295.00			
第五年		1,295.00	1,295.00			
第六年		1,295.00	1,295.00			
第七年		1,295.00	1,295.00			
第八年		1,295.00	1,295.00			
第九年		1,295.00	1,295.00			
第十年		1,295.00	1,295.00			
第十一年		1,295.00	1,295.00			
第十二年		1,295.00	1,295.00			
第十三年		1,295.00	1,295.00			
第十四年		1,295.00	1,295.00			
第十五年		1,295.00	1,295.00			
第十六年		1,295.00	1,295.00			
第十七年		1,295.00	1,295.00			
第十八年		1,295.00	1,295.00			
第十九年		1,295.00	1,295.00			
第二十年	35,000.00	1,295.00	36,295.00			
合计	35,000.00	25,900.00	60,900.00			
本息覆盖倍数	2.42					

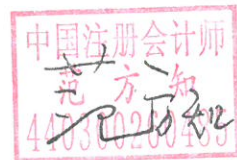
附件：项目收益及现金流入评价说明  
(以下无正文)

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4月19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

为满足江门市蓬江区市政建设需求，推进江门市蓬江区经济发展，完善江门市蓬江区基础配套设施，提升地块的价值。本次蓬江区城市文化活动中心对蓬江区 2019 年度 28 号地的价值提升能起到较大作用。鉴于在建项目预计运营收益和对应收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划为财政资金，由财政统筹使用，本次以在建项目自身收益和项目对应该地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

本次预测以蓬江区城市文化活动中心营运收益和蓬江区 2019 年度 28 号地预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、后期项目自身营运能力和近几年项目周边地块成交情况、江门市蓬江区近年 GDP 的增速、基本政策成本等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制蓬江区城市文化活动中心自身营运收益和对应 2019 年江门市蓬江区一个地块土地出让收益汇总预测表（GDP 增速孰低值 5.5% 的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅）。

#### 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）蓬江区城市文化活动中心专项债券项目

1、本项目组织实施机构

根据江门市蓬江区人民政府办公室于 2020 年 04 月 07 日出具的《关于同意

推进江门市档案中心项目建设工作的批复》（蓬江府办函[2020]25号），同意江门市蓬江区国有资产监督管理局为蓬江区城市文化活动中心的项目单位。

根据江门市蓬江区国有资产监督管理局持有的《统一社会信用代码证书》，单位基本信息如下：

名称	江门市蓬江区国有资产监督管理局
统一社会信用代码	114407030537198602
机构地址	广东省江门市蓬江区宏达路9号
负责人	尹健瑜
机构性质	机关
赋码机关	江门市蓬江区机构编制委员会办公室
颁发日期	2019年04月10日

## 2、本期债券发行对应的项目情况

项目名称	蓬江区城市文化活动中心
项目总投资	95,000 万元
建设范围	本项目规划总用地面积 32478 平方米，建设用地面积为 20169 平方米。总建设规模约 100600 平方米建筑面积。主要功能包括档案中心，文化中心以及共用部分，其中档案中心包括江门市档案馆、蓬江区档案馆、市住房和城乡建设档案馆、市城乡规划档案馆、市城市综合管理档案馆、市方志馆、市不动产登记中心等功能用房。
项目对应本期发债金额	35,000 万元
项目建设工期	2017 年 11 月-2021 年 4 月

项目正式运营日期	2021 年 5 月
项目获批情况	<p>2018 年 2 月 7 日，本项目取得了江门市蓬江区发展和改革委员会出具的《关于江门市档案中心项目立项的批复》（蓬江发改资[2018]10 号），同意立项。</p> <p>2019 年 2 月 27 日，本项目取得了江门市蓬江区人民政府开具的《关于市档案中心项目建设规模和内容调整方案的报告》（蓬江府报[2019]6 号），同意调整本项目的建设内容和使用功能，合理精简原定档案中心的面积，并将区文化中心整合到档案中心项目中。</p> <p>2019 年 5 月 31 日，本项目取得了江门市蓬江区自然资源局颁发的《建设用地规划许可证》（蓬江地字第 2019-0010 号），确认本项目用地符合城乡规划要求。</p> <p>2019 年 6 月 24 日，本项目取得了江门市蓬江区自然资源局出具的《江门市蓬江区自然资源局关于核准江门市档案中心规划（调整）方案的复函（蓬江自然资函[2018]850 号），同意本项目调整方案，调整后项目建设用地面积 20169 平方米。</p> <p>2019 年 7 月 4 日，本项目取得了江门市蓬江区自然资源局颁发的《建设工程规划许可证》（蓬江建字第 2019-0122 号），确认本建设工程符合城乡规划要求。</p> <p>2020 年 04 月 07 日，江门市蓬江区人民政府办公室出具《关于同意推进江门市档案中心项目建设工作的批复》（蓬江府办函[2020]25 号），同意江门市蓬江区国有资产监督管理局为蓬江区城市文化活动中心项目的项目单位。</p>

## （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，蓬江区城市文化活动中心项目收入来源包括美术馆收入、剧院收入、停车场收入、室内外广告收入、商业配套出租以及补贴收入等（每5年增长约5%）。

#### （1）、美术馆收入

美术馆一般按展线进行收费，本项目设置美术馆面积约为2009m<sup>2</sup>，可设100m左右的展线，参考广州市美术学院美术馆展览收费标准，100m展线为12000元/天。本项目考虑每年办展八场，每场持续一个月，因此，美术馆部分年收入约为288万。

#### （2）、剧院收入

剧院一般按演出场次进行收费，分为日场、晚场，以江门市侨都大剧院为例，收费标准如下：

	时段	租用档期及收费标准		超时收费
		周末：周五至周日	非周末：周一至周四	
大剧院	晚场	6.5 万/场	5.5 万/场	装台、走台：1500 元/时； 空调使用：1500 元/时
	日场	4.5 万/场	3.5 万/场	
音乐厅	晚场	2.5 万/场	2.2 万/场	装台、走台：1000 元/时； 空调使用：1500 元/时
	日场	1.5 万/场	1.2 万/场	
	租场使用流程及配套时间			
	装台	走台	演出	拆台
大剧院	8 小时	4 小时	4 小时	4 小时
音乐厅	8 小时	4 小时	4 小时	4 小时
服务项目			场馆其他服务收费标准	
贵宾室和会议室使用费			500 元/次	
查伦三角钢琴使用费			1000 元/次	
钢琴调率费			450 元/次	
合唱台使用费			300 元/次	
票纸费			2 元/张	
票务代理费			按票房总额的 10%收取	
演出报备代理费			1 万元/场	
注：在规定时段外装台、走台和使用空调。空调使用费与超时装台、走台叠加收费。				

由上可知，剧院收入主要由场地租赁及设备使用费以及场馆其他服务收费等构成，本项目拟设置面积约为 5766 m<sup>2</sup>，800 座的剧院，从规模、标准上与侨都大剧院较为接近，因此本次收费考虑参考侨都大剧院标准。

按场均演出超时 1 小时，满座率为 90%，平均 250 元/场次，考虑场地租赁及设备使用费、考虑票纸费、票务代理费、演出报备代理费等，收入构成如下：

序号	费用名称	周一-周四		周五-周日	
		日场	晚场	日场	晚场
1	场地租赁	35,000	55,000	45,000	65,000
2	超时收费	3,000	3,000	3,000	3,000
3	票纸费	1,440	1,440	1,440	1,440
4	票务代理费	18,000	18,000	18,000	18,000
5	演出报备代理费	10,000	10,000	10,000	10,000
6	合计	67,440	87,440	77,440	97,440

本项目考虑周均安排演出八场，包括周一-周四早晚各三场，以及周五-周日早晚各一场，则本项目剧院年均收入约为 3070 万元

### （3）、停车场收费

参考江门蓬江区停车收费标准均价，按 20 元/天\*车位计算，本项目共设置 464 个地下停车位，按平均停车负荷 90%估算，年收入约为 305 万元。

此外，本项目还设 50 个充电桩停车位，包括快充 6 个(30kW)，慢充 44 个(7kW)，充电桩按需要系数为 0.75，同时系数为 0.9，年工作时长每日 12 小时，一年 365 天，销售电价差价为 0.8 元/小时，预计年收入为 115 万元。

### （4）、广告招租收入

本项目共设置室内广告牌 50 块，室外广告牌 1 块，室外广告牌按 100 万元/年收入估算，室内广告牌按 15 万元/年估算，则广告招租年收入约为 115 万元。

### （5）、商业配套出租收入

本项目拟配建部分咖啡厅、便利店等商业设置，可出租商业配套面积暂按 1500m<sup>2</sup> 考虑，租金参考江门地区商业设施平均水平 10 元/月\*m<sup>2</sup>，则商业配套出租年收入约为 18 万元。

## 收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	美术馆收入	剧院收入	停车场收入	广告招租收入	商业配套出租	合计
第一年	48.00	511.67	70.00	19.17	3.00	651.84
第二年	288.00	3,070.00	420.00	115.00	18.00	3,911.00
第三年	288.00	3,070.00	420.00	115.00	18.00	3,911.00
第四年	288.00	3,070.00	420.00	115.00	18.00	3,911.00
第五年	288.00	3,070.00	420.00	121.00	19.00	3,918.00
第六年	302.40	3,223.50	441.00	127.05	19.95	4,113.90
第七年	302.40	3,223.50	441.00	127.05	19.95	4,113.90
第八年	302.40	3,223.50	441.00	127.05	19.95	4,113.90
第九年	302.40	3,223.50	441.00	127.05	19.95	4,113.90
第十年	302.40	3,223.50	441.00	127.05	19.95	4,113.90
第十一年	317.52	3,384.68	463.05	133.40	20.95	4,319.60
第十二年	317.52	3,384.68	463.05	133.40	20.95	4,319.60
第十三年	317.52	3,384.68	463.05	133.40	20.95	4,319.60
第十四年	317.52	3,384.68	463.05	133.40	20.95	4,319.60
第十五年	317.52	3,384.68	463.05	133.40	20.95	4,319.60
第十六年	333.40	3,553.91	486.20	140.07	21.99	4,535.57
第十七年	333.40	3,553.91	486.20	140.07	21.99	4,535.57
第十八年	333.40	3,553.91	486.20	140.07	21.99	4,535.57
第十九年	333.40	3,553.91	486.20	140.07	21.99	4,535.57
第二十年	333.40	3,553.91	486.20	140.07	21.99	4,535.57
合计	5,966.58	63,602.09	8,701.26	2,487.80	390.46	81,148.19

## 2、成本预测

根据可行性研究报告，蓬江区城市文化活动中心运营后的成本主要包括外购物业管理、燃料及动力费、工资及福利费、修理费、管理费用（每5年增长约5%）。

### （1）、外购燃料及动力费

本项目的燃料及动力主要为用水、用电、用气。

本项目有功功率为2660kW，按年用电300天，每天用电10小时估算，则项目年耗电量约为798万度。

本项目最大日用水量约为957m<sup>3</sup>，按年用水300天，则项目年用水量约为29万吨。

本项目设有520m<sup>2</sup>食堂，按2.5m<sup>2</sup>/座，则本项目食堂可容纳208人就餐，参照《综合能耗计算通则》GB/T2589-2008，本项目天然气低热值H1取值为

38.931MJ/Nm<sup>3</sup>，用气量指标均值取为2847MJ/人·年，则项目天然气用气量为：

$Q_n = 208 \times 2847 / 38.931 / 10000$  (万 m<sup>3</sup>) = 1.52 万 m<sup>3</sup>。

水费按3.5元/吨计算，电费按0.62元/度计算，燃气按5元/m<sup>3</sup>计算。

#### (2)、工资及福利费

本项目档案馆、方志馆、不动产登记中心、图书馆等工作人员主要为公职人员或事业编制人员，其工资福利费由财政统筹负责，不考虑纳入本项目成本，因此此次仅考虑如安保、保洁、管理维护、外聘职工等场馆其他工作人员的工资福利费，暂按100人，人均5.4万元/年估算。

#### (3)、修理费

按工程费用1.5%进行估算。

#### (4)、管理费用

包括日常的运维管理支出，如办公、招商、推广等费用，按照营业收入的2%估算。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	外购燃料及动力费	工资福利费	维护检修费	管理及营销费用	合计
第一年	100.64	90.00	135.96	13.04	339.64
第二年	603.86	540.00	815.77	78.22	2,037.85
第三年	603.86	540.00	815.77	78.22	2,037.85
第四年	603.86	540.00	815.77	78.22	2,037.85
第五年	603.86	540.00	815.77	78.22	2,037.85
第六年	634.05	567.00	815.77	82.13	2,098.95
第七年	634.05	567.00	815.77	82.13	2,098.95
第八年	634.05	567.00	815.77	82.13	2,098.95
第九年	634.05	567.00	815.77	82.13	2,098.95
第十年	634.05	567.00	815.77	82.13	2,098.95
第十一年	665.75	595.35	856.56	86.24	2,203.90
第十二年	665.75	595.35	856.56	86.24	2,203.90
第十三年	665.75	595.35	856.56	86.24	2,203.90
第十四年	665.75	595.35	856.56	86.24	2,203.90
第十五年	665.75	595.35	856.56	86.24	2,203.90
第十六年	699.04	625.12	899.39	90.55	2,314.09
第十七年	699.04	625.12	899.39	90.55	2,314.09

第十八年	699.04	625.12	899.39	90.55	2,314.09
第十九年	699.04	625.12	899.39	90.55	2,314.09
第二十年	699.04	625.12	899.39	90.55	2,314.09
合计	9,015.09	8,061.75	11,760.68	1,167.75	41,575.74

### 3、可用于项目自身平衡收益

根据上述测算未来二十年蓬江区城市文化活动中中心营运收益为建成投入使用后在债券存续期内收益 39,572.45 万元。

#### (三) 项目对应地块概况及地块收益测算

##### 1、地块信息

###### (1)、地块位置及四至范围

蓬江区城市文化活动中中心融资涉及 1 个土地储备地块：蓬江区 2019 年度 28 号地，该地块四至：东至规划一路（规划），南至汇泰路（规划），西至侨顺路（规划），北至观湖路（规划）。

###### (2)、地块内容与规模

土地使用权面积：51,409.26

设定容积率：2.5

计容总建筑面积：128,523.15

土地用途（用地性质）：居住用地兼容商业服务业设施用地

##### 2、投资估算与资金筹措方式

###### (1)、投资估算

蓬江区城市文化活动中中心融资涉及 1 个储备地块，目前已完成收储，三通一平已完成，地块已为成熟地块。

###### (2)、资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和江门市蓬江区政府专项债券。

##### 3、资金平衡

蓬江区城市文化活动中中心专项融资债券涉及 1 个土地储备地块，根据《财政部、住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工作资金加快预算执行进度的通知》（财综[2011]41 号）、《广东省财政厅、广东省教育厅转发财政部、教育

部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（粤财[2011]291号）、《广东省财政厅、广东省水利厅转发财政部、水利部关于土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（粤财农[2011]276）、《关于印发广东省用于农业土地开发的土地出让金收入和使用管理办法的通知》（粤财综[2004]186号）等相关文件的相关规定，土地出让收入需剔除上述政策基金。根据项目实施单位的预测，征地成本和相关税费一般占土地出让收入的30%-40%之间，基于保守谨慎性原则，预测土地扣除征地成本和税费后的收益为土地出让收入的60%，并以此作为上述政策资金的计提依据。以上土地出让收入扣除提取的政策基金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该地块前期融资本息。

#### 4、地块收益预测说明

##### （1）、土地出让收入预测

江门市蓬江区1个地块出让收入预测分析参考2020年4月6日广东经华资产评估土地房地产估价有限公司对本地块出具的土地估价报告，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

##### 蓬江区2019年度28号地

土地地价测算表一（估价对象地价定义一览表）

位置	估价期日的用地性质	估价设定的用途	设定使用年限（年）	设定容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	设定土地使用权类型	备注
蓬江区2019年度28号地	居住用地兼容商业服务业设施用地	居住用地兼容商业服务业设施用地	70	2.5	宗地红线外“五通”（通水、通电、通路、排水和通讯），宗地红线场地平整	宗地红线外“五通”（通水、通电、通路、排水和通讯），宗地红线场地平整	国有出让	

地价测算表二

位置	设定土地使用 年限 (年)	用地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单位面积地 价 (元/m <sup>2</sup> )	单位楼面 地价 (元/m <sup>2</sup> )	总地价 (万元)	备 注
蓬江区 2019 年 度 28 号地	70	51,409.26	128,523.15	5,440.00	13,600.00	69,916.59	

(2)、现预测项目实现土地出让收入情况如下:

①. 根据近期土地市场情况及项目出让周边土地价格结合土地价格增长率

(分别以江门市蓬江区 GDP 增速孰低值 (5.5%) 的 100%、90%和 80%为土地价格增长)。

项目土地出让收入表

测算表一：预计土地价格增速为江门市蓬江区 GDP 增速孰低值（5.5%）

金额单位：人民币万元										
序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	...	第二十年
1	蓬江区 2019 年度 28 号地	69,916.59	73,762.00	77,818.91	82,098.95	86,614.40	91,378.19	96,403.99	...	203,999.65
	土地出让收入	69,916.59	73,762.00	77,818.91	82,098.95	86,614.40	91,378.19	96,403.99	...	203,999.65

测算表二：预计土地价格增速为江门市蓬江区 GDP 增速孰低值的 90%，即增幅 4.95%

金额单位：人民币万元										
序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	...	第二十年
1	蓬江区 2019 年度 28 号地	69,916.59	73,377.46	77,009.65	80,821.62	84,822.29	89,021.00	93,427.54	...	183,750.74
	土地出让收入	69,916.59	73,377.46	77,009.65	80,821.62	84,822.29	89,021.00	93,427.54	...	183,750.74

测算表三：预计土地价格增速为江门市蓬江区 GDP 增速孰低值的 80%，即增幅 4.40%

金额单位：人民币万元										
序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	...	第二十年
1	蓬江区 2019 年度 28 号地	69,916.59	72,992.92	76,204.61	79,557.61	83,058.15	86,712.70	90,528.06	...	165,420.84
	土地出让收入	69,916.59	72,992.92	76,204.61	79,557.61	83,058.15	86,712.70	90,528.06	...	165,420.84

②. 土地出让收益预测：按自融资开始日起第二十年全部完成土地挂牌交易

测算表一：预计土地价格增速为江门市蓬江区 GDP 增速孰低值（5.5%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	蓬江区 2019 年度 28 号地	合计
一	土地出让收入	203,999.65	203,999.65
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	61,253.36	61,253.36
二	相关成本合计	61,253.36	61,253.36
三	用于资金平衡土地的相关收益	142,746.29	142,746.29

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目	1、土地出让预测收入	2、提取教育基金(土地出让收入的10%),穗财综(2012)6号【(1-5)*10%】	3、提取农田水利建设基金(土地出让收入的10%),粤财农(2011)276号(1*10%)	4、提取保障安居工程资金(土地收入的10%),穗府办(2011)3号【(1-5)*10%】	5、提取农业土地开发资金(土地出让面积的20%*土地出让平均纯收益征收标准,财综(2006)48号、财综(2009)24号(总面积*20%*65)	6、基本政策成本(2+3+4+5)
1	蓬江区2019年度28号地	203,999.65	20,393.28	20,399.97	20,393.28	66.83	61,253.36
	合计	203,999.65	20,393.28	20,399.97	20,393.28	66.83	61,253.36

测算表二：预计土地价格增速为江门市蓬江区 GDP 增速孰低值的 90%，即增幅 4.95%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	蓬江区 2019 年度 28 号地	合计
一	土地出让收入	183,750.74	183,750.74
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	55,178.69	55,178.69
二	相关成本合计	55,178.69	55,178.69
三	用于资金平衡土地的相关收益	128,572.05	128,572.05

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目	1、土地出让预测收入	2、提取教育基金(土地出让收入的10%),穗财综(2012)6号【(1-5)*10%】	3、提取农田水利建设基金(土地出让收入的10%),粤财农(2011)276号(1*10%)	4、提取保障安居工程资金(土地收入的10%),穗府办(2011)3号【(1-5)*10%】	5、提取农业土地开发资金(土地出让面积的20%*土地出让平均纯收益征收标准,财综(2006)48号、财综(2009)24号(总面积积*20%*65)	6、基本政策成本(2+3+4+5)
1	蓬江区2019年度28号地	183,750.74	18,368.39	18,375.07	18,368.39	66.83	55,178.69
	合计	183,750.74	18,368.39	18,375.07	18,368.39	66.83	55,178.69

测算表三：预计土地价格增速为江门市蓬江区 GDP 增速孰低值的 80%，即增幅 4.40%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	蓬江区 2019 年度 28 号地	合计
一	土地出让收入	165,420.84	165,420.84
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	49,679.72	49,679.72
二	相关成本合计	49,679.72	49,679.72
三	用于资金平衡土地的相关收益	115,741.12	115,741.12

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目	1、土地出让预测收入	2、提取教育基金(土地出让收入的10%),穗财综(2012)6号【(1-5)*10%】	3、提取农田水利建设基金(土地出让收入的10%),粤财农(2011)276号(1*10%)	4、提取保障安居工程资金(土地收入的10%),穗府办(2011)3号【(1-5)*10%】	5、提取农业土地开发资金(土地出让面积的20%*土地出让平均纯收益征收标准,财综(2006)48号、财综(2009)24号(总面积*20%*65)	6、基本政策成本(2+3+4+5)
1	蓬江区2019年度28号地	165,420.84	16,535.40	16,542.08	16,535.40	66.83	49,679.72
	合计	165,420.84	16,535.40	16,542.08	16,535.40	66.83	49,679.72

根据上述测算，在按江门市蓬江区 GDP 增速孰低值 5.5% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收益为 142,746.29 万元；

同理计算，在按江门市蓬江区 GDP 增速孰低值的 90% 即 4.95% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收益为 128,572.05 万元；

同理计算，在按江门市蓬江区 GDP 增速孰低值的 80% 即 4.40% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收益为 115,741.12 万元。

#### **四、还本付息的测算**

经上述测算，在蓬江区城市文化活动中中心营运收益与相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的蓬江区城市文化活动中中心，在项目预计自身收益 100%、90%、80% 实现的情况下和对应土地挂牌出让价格分别以江门市蓬江区 GDP 增速孰低值的 100%、90%、80% 比例增长时，预期蓬江区城市文化活动中中心自身收益和土地出让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。



# 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



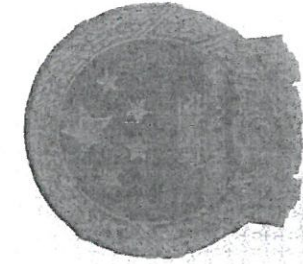
## 重要提示

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项有关企业信用信息公示及其他信用信息，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  
环一路交汇处梅龙大厦单元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》。



中华人民共和国财政部制