

防伪编号： 07552020051411388246

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140号
委托单位： 江门市蓬江区财政局
被审验单位名称： 江门市蓬江区政府投资工程建设管理中心
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

江门市蓬江区政府投资工程建设管理中心

关于2020年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券（二期）蓬江产业转移园扩园提质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 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券（二期）

蓬江产业转移园扩园提质项目

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 140 号

2020 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券（二期）

蓬江产业转移园扩园提质项目

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 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券（二期）蓬江产业转移园扩园提质项目（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）、蓬江产业转移园扩园提质项目专项债券项目计划总融资金额 33,000.00 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	33,000.00		33,000.00	3.25%	1,072.50	1,072.50
第二年	33,000.00		33,000.00	3.25%	1,072.50	1,072.50
第三年	33,000.00		33,000.00	3.25%	1,072.50	1,072.50
第四年	33,000.00		33,000.00	3.25%	1,072.50	1,072.50
第五年	33,000.00		33,000.00	3.25%	1,072.50	1,072.50
第六年	33,000.00		33,000.00	3.25%	1,072.50	1,072.50
第七年	33,000.00		33,000.00	3.25%	1,072.50	1,072.50
第八年	33,000.00		33,000.00	3.25%	1,072.50	1,072.50
第九年	33,000.00		33,000.00	3.25%	1,072.50	1,072.50
第十年	33,000.00	33,000.00		3.25%	1,072.50	34,072.50
合计		33,000.00			10,725.00	43,725.00

（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

蓬江产业转移园扩园提质项目收入来源包括充电桩收入、广告牌收入、停车费收入及园区公共场所收入。

（1）、充电桩收入

本项目建成后 288 个充电桩，按平均 30 元/天收费，年收入约为 315.36 万元，随着新能源汽车的广泛使用，收入按每年增长 3% 计算。

（2）、广告牌收入

项目道路沿线将设置大型广告牌用于出租，单个广告牌的租金暂按 2.35 万元/月来计算，沿线共新建 38 个。则年收益约为 1071.6 万元，此后每年增长 2.4%。

（3）、停车费收入

本项目建成后可设置停车位 338 个，每小时收费 3.5 元，每天封顶 45 元，本项目暂按每车位每天 40 元计算。此后年增长 4%。

（4）、园区公共场所收入

园区内公共区域包括便利超市、食堂，和运动锻炼场所等，以租赁兼自营方式运营，场所年租赁收入约为 824.76 万元，超市、食堂等自营收益约为 1,864.91 万元，园区公共场所年总收入 2,689.67 万元。此后年增长 3%。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	充电桩收入	停车位收入	广告费收入	园区公共场所收入	合计
第一年					
第二年	262.80	411.23	893.00	2,241.39	3,808.43
第三年	324.82	513.22	1,097.32	2,770.36	4,705.72
第四年	334.57	533.75	1,123.65	2,881.17	4,873.14
第五年	344.60	555.10	1,150.62	2,996.42	5,046.74
第六年	354.94	577.30	1,178.24	3,116.28	5,226.76
第七年	365.59	600.39	1,206.51	3,240.93	5,413.43
第八年	376.56	624.41	1,235.47	3,370.57	5,607.00
第九年	387.85	649.39	1,265.12	3,505.39	5,807.75
第十年	399.49	675.36	1,295.48	3,645.60	6,015.94
合计	3,151.22	5,140.15	10,445.42	27,768.12	46,504.91

2、成本预测

根据蓬江区安排，债券存续期内蓬江产业转移园扩园提质项目营运收入用于本项目还本付息，同时，将江门市蓬江区棠下镇堡莲路西侧地块出让收益纳入本项目用于还本付息。蓬江产业转移园扩园提质项目所产生的成本均由地方财政统筹安排。

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%
蓬江产业转移园扩园提质项目	46,504.91	41,854.42	37,203.92
合计	46,504.91	41,854.42	37,203.92

（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，根据江门市蓬江区相关职能部门的评估，本次蓬江产业转移园扩园提质项目对棠下镇堡莲路西侧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为财政资金，由财政统筹使用，所以将棠下镇堡莲路西侧的出让收益纳入本项目用于自求平衡评价。

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 96,050.48 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蓬江区 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平均增速与 2020 年预计增速孰低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

棠下镇堡莲路西侧，假设自融资开始日起第十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，以融资开始日起第十年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%
棠下镇堡莲路西侧	114,729.80	108,881.01	103,301.66
合计	114,729.80	108,881.01	103,301.66

（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				46,504.91	114,729.80	161,234.71
第一年		1,072.50	1,072.50			
第二年		1,072.50	1,072.50			
第三年		1,072.50	1,072.50			
第四年		1,072.50	1,072.50			
第五年		1,072.50	1,072.50			
第六年		1,072.50	1,072.50			
第七年		1,072.50	1,072.50			
第八年		1,072.50	1,072.50			
第九年		1,072.50	1,072.50			
第十年	33,000.00	1,072.50	34,072.50			
合计	33,000.00	10,725.00	43,725.00			
本息覆盖倍数	3.69					

（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 3.45;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 3.21。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				41,854.42	108,881.01	150,735.42
第一年		1,072.50	1,072.50			
第二年		1,072.50	1,072.50			
第三年		1,072.50	1,072.50			
第四年		1,072.50	1,072.50			
第五年		1,072.50	1,072.50			
第六年		1,072.50	1,072.50			
第七年		1,072.50	1,072.50			
第八年		1,072.50	1,072.50			
第九年		1,072.50	1,072.50			
第十年	33,000.00	1,072.50	34,072.50			
合计	33,000.00	10,725.00	43,725.00			
本息覆盖倍数	3.45					

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				37,203.92	103,301.66	140,505.59
第一年		1,072.50	1,072.50			
第二年		1,072.50	1,072.50			
第三年		1,072.50	1,072.50			
第四年		1,072.50	1,072.50			
第五年		1,072.50	1,072.50			
第六年		1,072.50	1,072.50			
第七年		1,072.50	1,072.50			
第八年		1,072.50	1,072.50			
第九年		1,072.50	1,072.50			
第十年	33,000.00	1,072.50	34,072.50			
合计	33,000.00	10,725.00	43,725.00			
本息覆盖倍数	3.21					

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

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。本次蓬江产业转移园扩园提质项目对棠下镇堡莲路西侧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。

本次预测以蓬江产业转移园扩园提质项目营运收益和棠下镇堡莲路西侧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，编制蓬江产业转移园扩园提质项目自身营运收益和对应 2020 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）蓬江产业转移园扩园提质项目专项债券项目

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《关于同意华盛路西延线（江沙路（S272）—江肇高速（G94）棠下出入口）工程等项目建设工作的批复》（蓬江府办函[2020]20 号），同意江门市蓬江区政府投资工程建设管理中心为蓬江产业转移园扩园提质项目的项目单位。

根据江门市蓬江区政府投资工程建设管理中心持有的《事业单位法人证书》显示，江门市蓬江区政府投资工程建设管理中心的基本信息如下：

名称	江门市蓬江区政府投资工程建设管理中心
统一社会信用代码	12440703MB2C64834C
宗旨和范围	负责区政府本级财政直接投资的非经营性市政基础设施工程项目（不含公路、水利、园林和维修类工程项目）、公共建筑工程项目（不含建设规模 200 万元以下和维修类工程项目）及区政府决定需实施代建的其他工程项目的集中代建工作。
住所	江门市蓬江区胜利路 154 号 1 号楼 3 楼（珠西创谷）
法定代表人	黄国昌
经费来源	财政补助一类
开办资金	100 万元
举办单位	江门市蓬江区人民政府
有效期	2017-10-17 至 2022-10-16
登记管理机关	江门市蓬江区事业单位登记管理局

2、本项目所涉及的项目情况如下：

项目名称	蓬江产业转移园扩园提质项目
项目总投资	189,102.27 万元
建设范围	对蓬江产业转移园区内生产配套、生活配套、基本公共设施、园区监控系统等进行建设、升级改造。
项目对应本期发债金额	33,000 万元
项目建设工期	2020 年 10 月-2021 年 9 月

项目正式运营日期	2021 年 9 月
项目情况	2020 年 04 月 07 日，江门市蓬江区人民政府办公室出具《关于同意华盛路西延线（江沙路（S272）—江肇高速（G94）棠下出入口）工程等项目建设工作的批复》（蓬江府办函[2020]20 号），决定由江门市蓬江区政府投资工程建设管理中心统筹蓬江产业转移园扩园提质项目的建设作。

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《关于同意华盛路西延线（江沙路（S272）—江肇高速（G94）棠下出入口）工程等项目建设工作的批复》（蓬江府办函[2020]20 号）的相关内容，蓬江产业转移园扩园提质项目包含了 5 个相关工程，该 5 个相关工程的名称为（1）华盛路西延线（江沙路（S272）—江肇高速（G94）棠下出入口）；（2）蓬江产业转移工业园扩园基础设施建设项目；（3）杜阮镇工业园区基础设施及配套工程；（4）江沙示范园区基础设施及配套工程；（5）金桐路排水管北延线建设工程。上述 5 个工程的基本情况如下：

序号	名称	项目获批情况	项目情况概述
1	华盛路西延线（江沙路（S272）—江肇高速（G94）棠下出入口）	2020 年 04 月 03 日，江门市蓬江区发展和改革局出具《关于华盛路西延线（江沙路（S272）—江肇高速（G94）棠下出入口）工程可行性研究报告的批复》（蓬江发改资〔2020〕25 号），同意本项目实施。	华盛路西延线规划长 4.5 公里，占地面积约 450 亩，路宽 60 米，规划设计双向四车道，配建非机动车道、人行道。道路建设包括金桐路交叉立交桥。项目建成后可带动周边约 646 亩土地进行城镇化改造，社会效益预期较好。

2	蓬江产业转移工业园扩园基础设施建设项目	<p>2020年04月07日，江门市蓬江区发展和改革局出具《关于蓬江产业转移工业园扩园基础设施可行性研究报告的批复》（蓬江发改资〔2020〕36号），同意本项目实施。</p>	<p>1、蓬江产业转移工业园扩园基础设施建设项目（一标）：具体建设包含内容有：场地土石方、场地置换夯实、场地临时排水、场地临时用电，新建道路1.2km。</p> <p>2、“蓬江产业转移工业园扩园基础设施建设项目（二标）：扩园范围（用地面积约1745亩）的水利设施建设和控规路网建设，综合管廊建设（含给水、消防、供电、弱电等）和公共配套设施建设（环卫绿化、宣传广告、停车场等）。扩园范围道路总长约7.4公里，包括：①规划一路，长约949m（其中454m在一期建设），规划宽30m，双向六车道；②规划二路，长约1500m（其中725m在一期建设），规划宽30m，双向四车道；③规划三路，长约450m，规划宽22m，双向四车道；④规划四路，长约430m，规划宽22m，双向四车道；⑤规划五路，长约400m，规划宽22m，双向四车道。⑥规划六路长约3500米，宽22米，双向六车道。</p> <p>三堡六路西延线（堡莲路-规划六路段），长约786米，宽30米，双向六车道。（以最终规划批复线位为准）。</p>
3	杜阮镇工业园区基础设施及配套工程	<p>2020年04月08日，江门市蓬江区发展和改革局出具《关于杜阮镇工业园区基础设施及配套工程可行性研究报告的批复》（蓬江发改资〔2020〕38号），同意本项目实施。</p>	<p>1、金镜山园区道路建设工程：按照控规路网完善金镜山园区道路建设，新建道路共三条，总长1810m。分别是①规划三路，长约660m，规划宽20m，双向四车道；②支路一，长约620m，规划宽20m，双向四车道；③支路二，长约530m，规划宽20m，双向四车道。</p> <p>2、骑龙山园区道路建设工程：按照控规路网完善骑龙山园区道路建设，新建富棉北路，长约1公里，宽24米，升级改造道路共3510m。分别是①骑龙一路，长约1200m，规划宽20m，双向四车道；②骑龙二路，长约780m，规划宽20m，双向四车道；③骑龙三路，长约680m，规划宽20m，</p>

			<p>双向四车道；③井绵西路，长约 850m，规划宽 20m，双向四车道。工程内容包括道路、综合管线、消防、交通标识、绿化、人行道、路灯等</p> <p>3、园区公共配套工程：骑龙山园区现有道路绿化升级改造</p>
4	江沙示范园区基础设施及配套工程	<p>2020 年 04 月 07 日，江门市蓬江区发展和改革局出具《关于江沙示范园区基础设施及配套工程可行性研究报告的批复》（蓬江发改资〔2020〕37 号），同意本项目实施。</p>	<p>1、园区规划支路建设工程（一期）：金桐十路（莲塘二路-莲塘三路段）道路长约 220 米，宽 15 米，全线新建道路、人行道、给水（消防）、排水、交通安全设施、路灯照明等。莲塘三路（堡莲路-金桐十路段）道路长约 230 米，宽 15 米，全线新建道路、人行道、给水（消防）、排水、交通安全设施、路灯照明等。</p> <p>2、园区公共配套工程（一期）：对江沙园区堡棠路、仁和三路、江顺大道等道路增设消防设施、交通安全设施、道路指示牌和路名牌、垃圾箱等，完善道路绿化、路面修复，利用边角地建生态停车位和休闲公园，打通园区断头路，完成场地清杂，种植乔木，新建侧石、护栏等。</p> <p>3、莲塘二路给水（消防）管建设工程：项目位于江门市蓬江产业转移工业园内，工程内容为主要在莲塘二路下敷设给水（消防）管道，DN300 球墨铸铁管 1570m，DN200 球墨铸铁管 170m，在新建消防管道及金桐六路现状 DN150 管上加设消火栓等。</p> <p>4、5G 智慧园区建设工程：园区范围监控摄像头枪，光纤，监控总台设备，管理和服务信息化和数据化，建设园区信息网站和移动服务终端，建立企业网上服务平台。</p> <p>5、园区微型消防站：初步选址在江沙示范园区江顺大道北侧，赤岭路西侧交汇处。本项目由一幢 3 车位的模块化消防站及室外训练场组成，用地面积约为 1220 m²，建筑</p>

			<p>占地面积为 340 m²，总建筑面积为 671 m²。</p> <p>6、金桐八路（莲塘二路-桐乐路）建设工程：新建道路（长约 1000 米，宽 15 米）、人行道、排水、交通安全设施、路灯照明、绿化种植等。</p> <p>7、丰盛西区市政道路升级改造：主要对丰盛西区现状道路改造，增设人行道、绿化、部分换板、交通标识、市政排水、排污设施、消防设施等。包括桐乐一、二、三、四、五、六路，桐新路等。</p> <p>8、堡莲路道路配套工程：堡莲路（桐乐路-三堡六路段）的道路配套工程，包括绿化、人行道铺设、路灯、消防设施、交通标志标识设置等。</p> <p>9、莲塘二路配套工程：莲塘二路的道路配套工程，包括绿化、人行道铺设、路灯、消防设施、交通标志标识设置等。</p> <p>10、江沙园区公交首末站建设工程：拟建一幢 2 层的约 2000 m²的综合楼及约 3000 m²的停车场，用地面积约为 7 亩，完善周边道路，完善园区公交首末站的配套。</p> <p>11、垃圾中转站建设工程：在棠下江沙园区选址建设垃圾中转站 4 座，丰盛东西区 2 座，在杜阮园区选址建设 2 座，包括土地平整。</p>
5	金桐路排水 管北延线建 设工程	2020 年 04 月 24 日，江门市蓬江区发展和改革局出具《关于金桐路排水管北延线建设工程的批复》（蓬江发改资〔2020〕41 号），同意本项目实施。	<p>包括土方开挖 5087m³、新建 DN1500 钢筋混凝土管 34 米、砌筑 3000X1100 检查井 2 座、土方回填等。</p>

（二）、项目营运收入成本估算

1、收入预测

蓬江产业转移园扩园提质项目收入来源包括充电桩收入、广告牌收入、停车费收入及园区公共场所收入。

（1）、充电桩收入

本项目建成后 288 个充电桩，按平均 30 元/天收费，年收入约为 315.36 万元，随着新能源汽车的广泛使用，收入按每年增长 3% 计算。

（2）、广告牌收入

项目道路沿线将设置大型广告牌用于出租，单个广告牌的租金暂按 2.35 万元/月来计算，沿线共新建 38 个。则年收益约为 1071.6 万元，此后每年增长 2.4%。

（3）、停车费收入

本项目建成后可设置停车位 338 个，每小时收费 3.5 元，每天封顶 45 元，本项目暂按每车位每天 40 元计算。此后年增长 4%。

（4）、园区公共场所收入

园区内公共区域包括便利超市、食堂，和运动锻炼场所等，以租赁兼自营方式运营，场所年租赁收入约为 824.76 万元，超市、食堂等自营收益约为 1,864.91 万元，园区公共场所年总收入 2,689.67 万元。此后年增长 3%。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	充电桩收入	停车位收入	广告费收入	园区公共场所收入	合计
第一年					
第二年	262.80	411.23	893.00	2,241.39	3,808.43
第三年	324.82	513.22	1,097.32	2,770.36	4,705.72
第四年	334.57	533.75	1,123.65	2,881.17	4,873.14
第五年	344.60	555.10	1,150.62	2,996.42	5,046.74
第六年	354.94	577.30	1,178.24	3,116.28	5,226.76
第七年	365.59	600.39	1,206.51	3,240.93	5,413.43
第八年	376.56	624.41	1,235.47	3,370.57	5,607.00
第九年	387.85	649.39	1,265.12	3,505.39	5,807.75
第十年	399.49	675.36	1,295.48	3,645.60	6,015.94
合计	3,151.22	5,140.15	10,445.42	27,768.12	46,504.91

2、成本预测

根据蓬江区安排，债券存续期内蓬江产业转移园扩园提质项目营运收入用于本项目还本付息，同时，将江门市蓬江区棠下镇堡莲路西侧地块出让收益纳入本项目用于还本付息。蓬江产业转移园扩园提质项目所产生的成本均由地方财政统筹安排。

3、可用于项目自身平衡收益

根据上述测算未来十年蓬江产业转移园扩园提质项目营运收益为建成投入使用后在债券存续期内收益 46,504.91 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

蓬江产业转移园扩园提质项目融资涉及 1 个土地储备地块：棠下镇堡莲路西侧，该地块位于江门市蓬江区棠下镇堡莲路西侧，四至：东至堡莲路，南至建设用地，西至建设用地，北至 Y201。

（2）、地块内容与规模

土地使用权面积：113,333.90

设定容积率：2.5

计容总建筑面积：283,334.75

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

蓬江产业转移园扩园提质项目融资涉及 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

蓬江产业转移园扩园提质项目专项融资债券涉及 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 5 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，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

棠下镇堡莲路西侧

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
棠下镇堡莲路西侧	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 使用权年 限（年）	用地面积 （m ² ）	计容建筑面 积 （m ² ）	单位面积 地价 （元/m ² ）	单位楼面 地价 （元/m ² ）	总地价 （万元）	备 注
棠下镇堡莲路 西侧	70	113,333.90	283,334.75	8,475.00	3,390.00	96,050.48	

（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区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	项目地块名称	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第十年
1	棠下镇堡莲路西側	96,050.48	101,333.26	106,906.59	112,786.45	118,989.70	125,534.14	132,438.51	164,068.10
	土地出让收入	96,050.48	101,333.26	106,906.59	112,786.45	118,989.70	125,534.14	132,438.51	164,068.10

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	项目地块名称	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第十年
1	棠下镇堡莲路西側	96,050.48	100,804.98	105,794.83	111,031.67	116,527.74	122,295.86	128,349.50	155,712.68
	土地出让收入	96,050.48	100,804.98	105,794.83	111,031.67	116,527.74	122,295.86	128,349.50	155,712.68

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	项目地块名称	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第十年
1	棠下镇堡莲路西側	96,050.48	100,276.70	104,688.88	109,295.19	114,104.17	119,124.76	124,366.25	147,742.19
	土地出让收入	96,050.48	100,276.70	104,688.88	109,295.19	114,104.17	119,124.76	124,366.25	147,742.19

②. 土地出让收益预测：按自融资开始日起第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	棠下镇堡莲路西侧	合计
一	土地出让收入	164,068.10	164,068.10
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	49,338.30	49,338.30
二	相关成本合计	49,338.30	49,338.30
三	用于资金平衡土地的相关收益	114,729.80	114,729.80

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	棠下镇堡莲路西侧	164,068.10	16,392.08	16,406.81	16,392.08	147.33	49,338.30
	合计	164,068.10	16,392.08	16,406.81	16,392.08	147.33	49,338.30

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	棠下镇堡莲路西侧	合计
一	土地出让收入	155,712.68	155,712.68
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	46,831.67	46,831.67
二	相关成本合计	46,831.67	46,831.67
三	用于资金平衡土地的相关收益	108,881.01	108,881.01

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	棠下镇堡莲路西侧	155,712.68	15,556.53	15,571.27	15,556.53	147.33	46,831.67
	合计	155,712.68	15,556.53	15,571.27	15,556.53	147.33	46,831.67

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	棠下镇堡莲路西侧	合计
一	土地出让收入	147,742.19	147,742.19
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	44,440.52	44,440.52
二	相关成本合计	44,440.52	44,440.52
三	用于资金平衡土地的相关收益	103,301.66	103,301.66

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	棠下镇堡莲路西侧	147,742.19	14,759.49	14,774.22	14,759.49	147.33	44,440.52
	合计	147,742.19	14,759.49	14,774.22	14,759.49	147.33	44,440.52

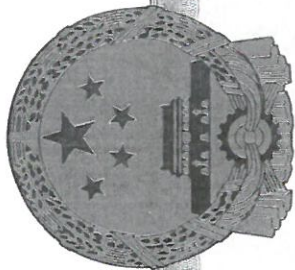
根据上述测算，在按江门市蓬江区 GDP 增速孰低值 5.5% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收益为 114,729.80 万元；

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 108,881.01 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 103,301.66 万元。

四、还本付息的测算

经上述测算，在蓬江产业转移园扩园提质项目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，本次评价的蓬江产业转移园扩园提质项目，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，预期蓬江产业转移园扩园提质项目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

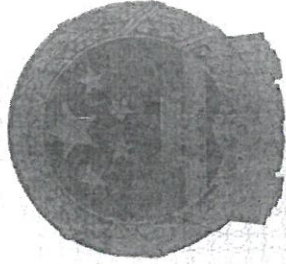
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

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

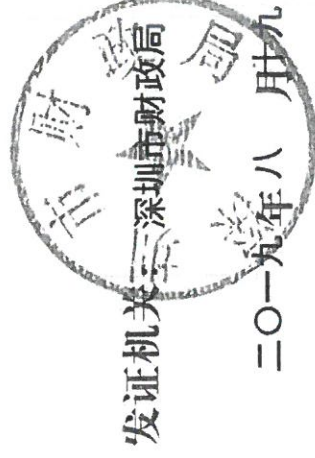
批准执业文号 深财会[2009]8号

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》。



二〇一〇年八月十九日

中华人民共和国财政部制