

防伪编号： 07552020051411357079

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155号
委托单位： 鹤山市财政局
被审验单位名称： 鹤山工业城管理委员会
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

鹤山工业城管理委员会

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）鹤山产业转移工业园基础设施综合提升工程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）
鹤山产业转移工业园基础设施综合提升工程
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 155 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）

鹤山产业转移工业园基础设施综合提升工程

项目收益与融资自求平衡测算评价报告

鹤山市财政局：

我们接受鹤山市财政局委托，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）鹤山产业转移工业园基础设施综合提升工程项目（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)、鹤山产业转移工业园基础设施综合提升工程专项债券项目计划总融资金额 10,000.00 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	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第二年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第三年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第四年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第五年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第六年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第七年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第八年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第九年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第十年	10,000.00	10,000.00		3.25%	325.00	10,325.00
合计		10,000.00			3,250.00	13,250.00

(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

本项目建成运营后主要收入来源为租赁收入和服务收入。

（1）、租赁收入

1) 鹤山工业城标准厂房新建工程：厂房出租按鹤山工业城核心产业片区租赁价格 8 元/m²/月计算，新建标准厂房用地面积 30 亩，容积率按 2.5 考虑，新建标准厂房建筑面积 50000 平方米，年租赁收入： $50000\text{m}^2 \times 8 \text{ 元/m}^2/\text{月} \times 12 \text{ 月} = 480.00 \text{ 万元}$ 。

鹤山工业城标准厂房租赁收入按年增长 3%计算。

2) 鹤山工业城总部经济基地工程：总部经济基地用地面积约 320 亩，容积率按 3.0 考虑，拟建总部经济基地建筑面积约为 640,000 平方米，收费按片区办公租赁价格 15 元/m²/月计算，年租赁收入：

$640000\text{m}^2 \times 15 \text{ 元/m}^2/\text{月} \times 12 \text{ 月} = 11,520.00 \text{ 万元}$ 。

鹤山工业城总部经济基地租赁收入按年增长 3%计算。

3) 鹤山工业城体育中心工程：工程拟新建一座体育馆、一个游泳池、一个足球场，年租赁收入预计可达 200.00 万元。年增长 3%计算。

（2）、服务收入

工业城养老服务中心工程：养老服务中心建筑面积 12000 平方米，预计可为 800 位老年人提供服务，收费按 3,500.00 元/人/月计算，年服务收入： $800 \text{ 人} \times 3500 \text{ 元/人/月} \times 12 \text{ 月} = 3,360.00 \text{ 万元}$ 。

工业城养老服务中心收费按年增长 3%计算。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	租赁收入	服务收入	合计
第一年			
第二年	1,016.67	280.00	1,296.67
第三年	12,566.00	3,460.80	16,026.80
第四年	12,942.98	3,564.62	16,507.60
第五年	13,331.27	3,671.56	17,002.83
第六年	13,731.21	3,781.71	17,512.92
第七年	14,143.14	3,895.16	18,038.30
第八年	14,567.44	4,012.02	18,579.45
第九年	15,004.46	4,132.38	19,136.84
第十年	15,454.59	4,256.35	19,710.94
合计	112,757.76	31,054.60	143,812.36

2、成本预测

本项目建成运营后主要运营成本为人员经费、管理费用和销售费用。

(1)、人员工资及福利

人员工资及福利按人年均 4.00 万元计,项目实施后预计新增 100 个职工人员,则人员工资及福利费用 400.00 万元/年。按每年增长 2%计算。

(2)、管理费用

按工资及福利 50%左右计算,则管理费为 200.00 万元/年。每年增长幅度与人员工资及福利费用变化一致。

(3)、销售费用

按总收入的 2%计算。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	人员经费	管理费	销售费用	合计
第一年				
第二年	33.33	16.67	25.93	75.93
第三年	408.00	204.00	320.54	932.54
第四年	416.16	208.08	330.15	954.39
第五年	424.48	212.24	340.06	976.78
第六年	432.97	216.49	350.26	999.72
第七年	441.63	220.82	360.77	1,023.21
第八年	450.46	225.23	371.59	1,047.29
第九年	459.47	229.74	382.74	1,071.95
第十年	468.66	234.33	394.22	1,097.21
合计	3,535.18	1,767.59	2,876.25	8,179.02

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%
鹤山产业转移工业园基础设施综合提升工程	135,633.33	122,070.00	108,506.67
合计	135,633.33	122,070.00	108,506.67

(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或专项收入用于偿还融资本息的情况如下。

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				135,633.33
第一年		325.00	325.00	
第二年		325.00	325.00	
第三年		325.00	325.00	
第四年		325.00	325.00	
第五年		325.00	325.00	
第六年		325.00	325.00	
第七年		325.00	325.00	
第八年		325.00	325.00	
第九年		325.00	325.00	
第十年	10,000.00	325.00	10,325.00	
合计	10,000.00	3,250.00	13,250.00	
本息覆盖倍数	10.24			

(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,未来项目自身收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则,下面对项目自身收益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 9.21;按项目自身收益的 80%计算的情况下,本息覆盖倍数为 8.19。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				122,070.00
第一年		325.00	325.00	
第二年		325.00	325.00	
第三年		325.00	325.00	
第四年		325.00	325.00	
第五年		325.00	325.00	
第六年		325.00	325.00	
第七年		325.00	325.00	
第八年		325.00	325.00	
第九年		325.00	325.00	
第十年	10,000.00	325.00	10,325.00	
合计	10,000.00	3,250.00	13,250.00	
本息覆盖倍数	9.21			

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				108,506.67
第一年		325.00	325.00	
第二年		325.00	325.00	
第三年		325.00	325.00	
第四年		325.00	325.00	
第五年		325.00	325.00	
第六年		325.00	325.00	
第七年		325.00	325.00	
第八年		325.00	325.00	
第九年		325.00	325.00	
第十年	10,000.00	325.00	10,325.00	
合计	10,000.00	3,250.00	13,250.00	
本息覆盖倍数	8.19			

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

为满足鹤山市市政建设需求，推进鹤山市经济发展，完善鹤山市基础配套设施。鉴于在建项目预计运营收益对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，本次以在建项目自身收益与融资进行自求平衡评价。

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）鹤山产业转移工业园基础设施综合提升工程项目专项债券项目

1、本项目组织实施机构

根据鹤山市发展和改革局于 2020 年 2 月 17 日出具的《关于鹤山产业转移工业园基础设施综合提升工程可行性研究报告的批复》（鹤发改资[2020]9 号），同意鹤山工业城管理委员会为鹤山产业转移工业园基础设施综合提升工程的项目单位。

名称	鹤山工业城管理委员会
统一社会信用代码	114407843546688765
机构地址	广东省江门市鹤山市鹤城镇小官田工业城大道1号
负责人	林锡波
机构性质	机关（非法人）
赋码机关	鹤山市机构编制委员会办公室
颁发日期	2016年11月04日

2、本期债券发行对应的项目情况

项目名称	鹤山产业转移工业园基础设施综合提升工程
项目总投资	119,345 万元
项目对应本期发债金额	10,000 万元
项目建设工期	2018 年 11 月-2022 年 5 月
项目正式运营日期	2022 年 6 月
项目情况概述	<p>本项目建设内容：</p> <p>1. 县道 X561 大圣线供水主管工程（管径为 400 至 600，管长约 3 公里）；</p> <p>2. 鹤山工业城公交站工程（含良庚、仁厚、旧村、仁和、仓盛、会龙、红坑、西合公交站台，及改建厂房约 8100 平方米）；</p> <p>3. 工业城文化中心改造工程（改造面积约 3000 平方</p>

	<p>米)；</p> <p>4. 鹤山工业城B区生态公园改造工程（保留湖园林景观改造、笔架山林相改造）；</p> <p>5. 鹤山工业城标准厂房新建工程（用地面积约30亩）；</p> <p>6. 乡道竹禾线（Y086）（东坑）至鱼山村省道（S270）连接线工程一期（按一级公路标准设计，长约1.3公里）；</p> <p>7. 址山龙湾园区污水管道（管线长约10公里）；</p> <p>8. 工业城养老服务中心（建筑面积约12000平方米）；</p> <p>9. 顺和路南路扩建工程（长约300米，宽约20（含人行道））；</p> <p>10. 鹤山工业城总部经济基地（用地面积约320亩）；</p> <p>11. 鹤山工业城体育中心（新建体育馆一座，游泳馆一座、足球场一座）；</p> <p>12. 工业城第一小学（占地面积约30亩，2.5万平方米建筑面积）；</p> <p>13. 工业城第二小学（改造原教学办公楼一、二，新建礼堂、宿舍、教学楼、图书馆等）。</p> <p>14. 鹤山市址山中学附属小学（规划用地面积19103平方米，总建筑面积21710平方米，主要包括教学楼、宿舍饭堂、地下室车库及配套园建、变配电、智能化系统等配套工程，购置配套教学设备。</p>
项目获批情况	<p>根据2020年1月17日鹤山市人民政府办公室《市政府常务会议纪要》（十五届[52]）的内容，会议同意鹤山产业转移工业园基础设施综合提升工程立项。</p> <p>2020年2月17日，本项目取得了鹤山市发展和改革局《关于鹤山产业转移工业园基础设施综合提升工程可行性研究报告的批复》（鹤发改资[2020]9号），同意实施鹤</p>

	<p>山产业转移工业园基础设施综合提升工程。</p> <p>2017 年 8 月 8 日，鹤山市址山中学附属小学项目取得了鹤山市发展和改革局《关于鹤山市址山中学附属小学项目的批复》（鹤发改公[2017]68 号），同意新建鹤山市址山中学附属小学。</p> <p>2020 年 4 月 16 日，鹤山市人民政府出具《鹤山市人民政府关于对将鹤山市址山中学附属小学建设项目纳入鹤山产业转移工业园基础设施综合提升工程项目的批复》，同意将鹤山市址山中学附属小学建设项目纳入鹤山产业转移工业园基础设施综合提升工程项目。</p>
--	---

（二）、项目营运收入成本估算

1、收入预测

本项目建成运营后主要收入来源为租赁收入和服务收入。

（1）、租赁收入

1) 鹤山工业城标准厂房新建工程；厂房出租按鹤山工业城核心产业片区租赁价格 8 元/m²/月计算，新建标准厂房用地面积 30 亩，容积率按 2.5 考虑，新建标准厂房建筑面积 50000 平方米，年租赁收入： $50000\text{m}^2 \times 8 \text{ 元/m}^2/\text{月} \times 12 \text{ 月} = 480.00 \text{ 万元}$ 。

鹤山工业城标准厂房租赁收入按年增长 3%计算。

2) 鹤山工业城总部经济基地工程；总部经济基地用地面积约 320 亩，容积率按 3.0 考虑，拟建总部经济基地建筑面积约为 640,000 平方米，收费按片区办公租赁价格 15 元/m²/月计算，年租赁收入：

$640000\text{m}^2 \times 15 \text{ 元/m}^2/\text{月} \times 12 \text{ 月} = 11,520.00 \text{ 万元}$ 。

鹤山工业城总部经济基地租赁收入按年增长 3%计算。

3) 鹤山工业城体育中心工程；工程拟新建一座体育馆、一个游泳池、一个足球场，年租赁收入预计可达 200.00 万元。年增长 3%计算。

(2)、服务收入

工业城养老服务中心工程；养老服务中心建筑面积 12000 平方米，预计可为 800 位老年人提供服务，收费按 3,500.00 元/人/月计算，年服务收入：800 人 × 3500 元/人/月 × 12 月 = 3,360.00 万元。

工业城养老服务中心收费按年增长 3% 计算。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	租赁收入	服务收入	合计
第一年			
第二年	1,016.67	280.00	1,296.67
第三年	12,566.00	3,460.80	16,026.80
第四年	12,942.98	3,564.62	16,507.60
第五年	13,331.27	3,671.56	17,002.83
第六年	13,731.21	3,781.71	17,512.92
第七年	14,143.14	3,895.16	18,038.30
第八年	14,567.44	4,012.02	18,579.45
第九年	15,004.46	4,132.38	19,136.84
第十年	15,454.59	4,256.35	19,710.94
合计	112,757.76	31,054.60	143,812.36

2、成本预测

本项目建成运营后主要运营成本为人员经费、管理费用和销售费用。

(1)、人员工资及福利

人员工资及福利按人年均 4.00 万元计，项目实施后预计新增 100 个职工人员，则人员工资及福利费用 400.00 万元/年。按每年增长 2% 计算。

(2)、管理费用

按工资及福利 50% 左右计算，则管理费为 200.00 万元/年。每年增长幅度与人员工资及福利费用变化一致。

(3)、销售费用

按总收入的 2% 计算。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	人员经费	管理费	销售费用	合计
第一年				
第二年	33.33	16.67	25.93	75.93
第三年	408.00	204.00	320.54	932.54
第四年	416.16	208.08	330.15	954.39
第五年	424.48	212.24	340.06	976.78
第六年	432.97	216.49	350.26	999.72
第七年	441.63	220.82	360.77	1,023.21
第八年	450.46	225.23	371.59	1,047.29
第九年	459.47	229.74	382.74	1,071.95
第十年	468.66	234.33	394.22	1,097.21
合计	3,535.18	1,767.59	2,876.25	8,179.02

3、可用于项目自身平衡收益

根据上述测算的未来十年期鹤山产业转移工业园基础设施综合提升工程项目建成投入使用后在债券存续期内营运收益为 135,633.33 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%）
鹤山产业转移工业园基础设施综合提升工程	135,633.33	122,070.00	108,506.67
合计	135,633.33	122,070.00	108,506.67

四、还本付息的测算

经上述测算，在鹤山产业转移工业园基础设施综合提升工程项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的鹤山产业转移工业园基础设施综合提升工程项目，在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期鹤山产业转移工业园基础设施综合提升工程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。