

防伪编号： 07552020051411333803

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157号  
委托单位： 鹤山市财政局  
被审验单位名称： 鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员会  
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

## 鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员会

### 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）大湾区珠西物流现代化服务业集聚区一体化（一期）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）

大湾区珠西物流现代化服务业集聚区一体化（一期）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 157 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）

大湾区珠西物流现代化服务业集聚区一体化（一期）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）大湾区珠西物流现代化服务业集聚区一体化（一期）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 号一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)、大湾区珠西物流现代化服务业集聚区一体化（一期）项目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

#### (1)、租赁收入

1)、国际陆港启动区,该项目按出租考虑,该项目建成后可出租:保税仓和监管仓建筑面积 53,000 平方米,按物流仓综合租金 75 元/m<sup>2</sup>/月;配套用房建筑面积 10,000 平方米,按标准办公及宿舍考虑 35.00 元/m<sup>2</sup>/月,年租赁收入 5,190.00 万元,往后每年按 5%的增长率计算;

2)、物流园地块平整工程,该项目按出租考虑,该项目平整后可出租土地面积为 514 亩,按 16,000.00 元/亩.年出租,年租赁收入 822.40 万元,往后每年按 5%的增长率计算。

3)、江门北站仓库,该项目按出租考虑,该项目建成后可出租建筑面积 4,590m<sup>2</sup>,按物流仓综合租金 75 元/m<sup>2</sup>/月,年租赁收入 413.10 万元,往后每年按 5%的增长率计算。

4)、江门北站堆场,该项目新增土地 144.8 亩,扣除其它占地:仓库 4,590 m<sup>2</sup>、道路 9576 m<sup>2</sup>、装卸区 18,411 m<sup>2</sup>,剩余土地用于货柜堆场面积约为 95 亩,按 16,000.00 元/亩/年出租,年租赁收入 152.00 万元,往后每年按 5%的增长率计算。

#### (2)、服务收入

江门北站货柜装卸收入,按年装卸量 210 万吨估算,按装卸平均费率 15 元/吨计算,年服务收入 3,150.00 万元,往后每年按 5%的增长率计算。

### 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			
第三年	3,288.75	1,575.00	4,863.75
第四年	6,906.38	3,307.50	10,213.88
第五年	7,251.69	3,472.88	10,724.57
第六年	7,614.28	3,646.52	11,260.80
第七年	7,994.99	3,828.84	11,823.84
第八年	8,394.74	4,020.29	12,415.03
第九年	8,814.48	4,221.30	13,035.78
第十年	9,255.20	4,432.37	13,687.57
合计	59,520.51	28,504.69	88,025.21

## 2、成本预测

### (1)、经营成本

大湾区珠西物流现代化服务业集聚区一体化(一期)项目运营后,经营成本第一年按1,175.00万元估算;第二年按1,193.00万元估算;第三年按1,207.00万元估算;第四年按1,213.00万元估算;第五年按1,218.00万元估算;第六年按1,224.00万元估算;第七年按1,230.00万元估算;第八年按1,237.00万元估算。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	经营成本	合计
第一年		
第二年		
第三年	587.50	587.50
第四年	1,193.00	1,193.00
第五年	1,207.00	1,207.00
第六年	1,213.00	1,213.00
第七年	1,218.00	1,218.00
第八年	1,224.00	1,224.00
第九年	1,230.00	1,230.00
第十年	1,237.00	1,237.00
合计	9,109.50	9,109.50

### 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%
大湾区珠西物流现代化服务业集聚区一体化（一期）项目	78,915.71	71,024.14	63,132.57
合计	78,915.71	71,024.14	63,132.57

### （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				78,915.71
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	5.96			

### (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:在项目自身收益的 90%计算的情况下,本息覆盖倍数为 5.36;在项目自身收益的 80%计算的情况下,本息覆盖倍数为 4.76。因此,本项目具有较强的抗风险能力。



按项目自身收益的 90%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				71,024.14
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	5.36			

按项目自身收益的 80%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				63,132.57
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	4.76			

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）大湾区珠西物流现代化服务业集聚区一体化（一期）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 2019 年 12 月 13 日出具的《关于大湾区珠西物流现代化服务业集聚区一体化（一期）项目可行性研究报告的批复》（鹤发改投资[2019]130 号），同意鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员会为大湾区珠西物流现代化服务业集聚区一体化（一期）项目的项目单位。

名称	鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员会
统一社会信用代码	11440784MB2C738614
机构地址	广东省江门市鹤山市沙坪街道玉桥路 480 号

负责人	刘德贤
机构性质	机关（派出机构）
赋码机关	鹤山市机构编制委员会办公室
颁发日期	2020 年 02 月 26 日

## 2、本期债券发行对应的项目情况

项目名称	大湾区珠西物流现代化服务业集聚区一体化（一期）项目
项目总投资	476,900 万元
项目对应本期发债金额	10,000 万元
项目建设工期	2019 年 12 月-2022 年 12 月
项目正式运营日期	2023 年 1 月
项目情况概述	<p>本项目范围江门市鹤山市龙口镇江门北站西侧，项目建设内容包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、国际陆港启动区</li> <li>2、物流园地块平整工程</li> <li>3、疏港路配套综合管廊工程</li> <li>4、220KV 鹤高线迁改工程及 220KV 江鹤甲乙线迁改工程</li> <li>5、疏港路起点交通和过路排水涵整改工程</li> <li>6、疏港路连接铁路货场道路工程</li> <li>7、江门北站货场扩建工程</li> <li>8、省道 S272 改线工程</li> <li>9、疏港大道南延线工程</li> </ol>

	10、省道 S270 古劳至龙口段改造工程
项目获批情况	<p>2019 年 12 月 13 日，本项目取得了鹤山市发展和改革局《关于大湾区珠西物流现代化服务业集聚区一体化（一期）项目可行性研究报告的批复》（鹤发改资[2019]130 号），同意实施大湾区珠西物流现代化服务业集聚区一体化（一期）项目。</p> <p>2020 年 4 月 9 日，本项目取得了鹤山市发展和改革局《关于大湾区珠西物流现代化服务业集聚区一体化（一期）项目调整的批复》（鹤发改资[2020]36 号），同意大湾区珠西物流现代化服务业集聚区一体化（一期）项目进行调整。</p>

## （二）、项目营运收入成本估算

### 1、收入预测

#### （1）、租赁收入

1）、国际陆港启动区，该项目按出租考虑，该项目建成后可出租：保税仓和监管仓建筑面积 53,000 平方米，按物流仓综合租金 75 元/m<sup>2</sup>/月；配套用房建筑面积 10,000 平方米，按标准办公及宿舍考虑 35.00 元/m<sup>2</sup>/月，年租赁收入 5,190.00 万元，往后每年按 5%的增长率计算；

2）、物流园地块平整工程，该项目按出租考虑，该项目平整后可出租土地面积为 514 亩，按 16,000.00 元/亩·年出租，年租赁收入 822.40 万元，往后每年按 5%的增长率计算。

3）、江门北站仓库，该项目按出租考虑，该项目建成后可出租建筑面积 4,590m<sup>2</sup>，按物流仓综合租金 75 元/m<sup>2</sup>/月，年租赁收入 413.10 万元，往后每年按 5%的增长率计算。

4）、江门北站堆场，该项目新增土地 144.8 亩，扣除其它占地：仓库 4,590 m<sup>2</sup>、道路 9576 m<sup>2</sup>、装卸区 18,411 m<sup>2</sup>，剩余土地用于货柜堆场面积约为 95 亩，

按 16,000.00 元/亩/年出租，年租赁收入 152.00 万元，往后每年按 5% 的增长率计算。

## （2）、服务收入

江门北站货柜装卸收入，按年装卸量 210 万吨估算，按装卸平均费率 15 元/吨计算，年服务收入 3,150.00 万元，往后每年按 5% 的增长率计算。

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			
第三年	3,288.75	1,575.00	4,863.75
第四年	6,906.38	3,307.50	10,213.88
第五年	7,251.69	3,472.88	10,724.57
第六年	7,614.28	3,646.52	11,260.80
第七年	7,994.99	3,828.84	11,823.84
第八年	8,394.74	4,020.29	12,415.03
第九年	8,814.48	4,221.30	13,035.78
第十年	9,255.20	4,432.37	13,687.57
合计	59,520.51	28,504.69	88,025.21

## 2、成本预测

### （1）、经营成本

大湾区珠西物流现代化服务业集聚区一体化（一期）项目运营后，经营成本第一年按 1,175.00 万元估算；第二年按 1,193.00 万元估算；第三年按 1,207.00 万元估算；第四年按 1,213.00 万元估算；第五年按 1,218.00 万元估算；第六年按 1,224.00 万元估算；第七年按 1,230.00 万元估算；第八年按 1,237.00 万元估算。

### 成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	经营成本	合计
第一年		
第二年		
第三年	587.50	587.50
第四年	1,193.00	1,193.00
第五年	1,207.00	1,207.00
第六年	1,213.00	1,213.00
第七年	1,218.00	1,218.00
第八年	1,224.00	1,224.00
第九年	1,230.00	1,230.00
第十年	1,237.00	1,237.00
合计	9,109.50	9,109.50

### 3、可用于项目自身平衡收益

根据上述测算未来十年期大湾区珠西物流现代化服务业集聚区一体化（一期）项目营运收益为建成投入使用后在债券存续期内收益为 78,915.71 万元。

金额单位:人民币万元

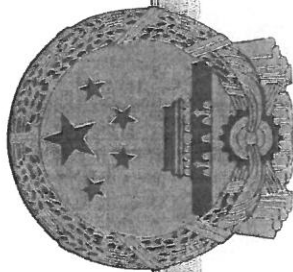
项目	按项目营运收益的 100%	按项目营运收益的 90%（即下降 10%）	按项目营运收益的 80%（即下降 20%）
大湾区珠西物流现代化 服务业集聚区一体化 （一期）项目	78,915.71	71,024.14	63,132.57
合计	78,915.71	71,024.14	63,132.57

### 四、还本付息的测算

经上述测算，在大湾区珠西物流现代化服务业集聚区一体化（一期）项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的大湾区珠西物流现代化服务业集聚区一体化（一期）项目，在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期大湾区珠西物流现代化服务业集聚区一体化（一期）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

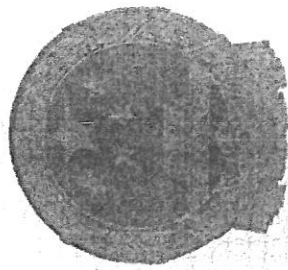
## 重要提示

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用信息。

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

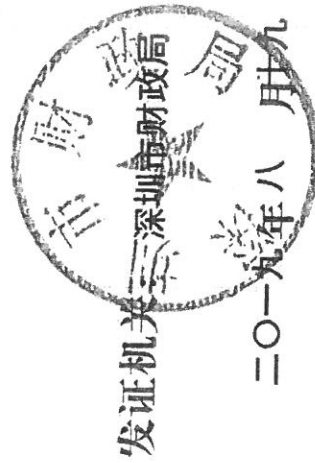
批准执业文号 深财会[2009]8号

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》。



中华人民共和国财政部制