

防伪编号： 07552020051411408614

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152号
委托单位： 开平市财政局
被审验单位名称： 开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会
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

开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会

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）开平市翠山湖科技产业园基础设施配套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）

开平市翠山湖科技产业园基础设施配套

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 152 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）

开平市翠山湖科技产业园基础设施配套

项目收益与融资自求平衡测算评价报告

开平市财政局：

我们接受开平市财政局委托，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）开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目（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）、开平市翠山湖科技产业园基础设施配套专项债券项目计划总融资金额 8,000.00 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	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第二年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第三年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第四年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第五年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第六年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第七年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第八年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第九年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第十年	8,000.00	8,000.00		3.25%	260.00	8,260.00
合计		8,000.00			2,600.00	10,600.00

（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

开平市翠山湖科技产业园基础配套项目建成运营后收入来源包括广告费收入、物业出租收入、足球场出租收入、装卸分拣收入和运输收入。

（1）、广告费收入

本项目翠山二路全长 589 米，设置灯柱广告牌 24 个；城东三路全长 1000 米，设置灯柱广告牌 41 个；环翠东路全长 484 米，设置灯柱广告牌 32 个；翠湖二路全长 499 米，设置灯柱广告牌 34 个；西北片区道路，设置灯柱广告牌 779 个。单个灯柱广告牌租金约 0.102 万/年，共 910 个。预计本项目广告营收每年约为 92.82 万元；

（2）、足球场出租收入

本项目所包括翠山湖实验学校配套一个足球场，使用定位是上学时间用于教学，其余时间对外出租。上学期间晚上每天可对外出租 4 小时，其余时间每天可对外出租 16 小时，足球场场地租赁 200 元/小时，按出租率 80% 计算，场地租赁费 22.56 万/年；另足球场设置广告位 44 个，单个广告位租金约 0.096 万/年，广告位租赁费 4.22 万/年。预计本项营收每年约为 26.78 万元；

（3）、物业出租收入

翠山湖物流中心（二期）项目总建筑面积为 5,000 m²，按运营期初始 10.5 元/月/m² 计算，预计本项目出租业务营收首年约为 63 万元；租金水平每年递增 5%；

（4）、装卸分拣收入

本项目所含翠山湖物流中心（二期）项目装卸单价为 18 元/吨、分拣费单价 5 元/类/吨、库内转堆费 3 元/吨，项目运营初期货运流量较少，运营期第一年至第四年的日装货量分别为 10 吨、20 吨、50 吨、120 吨，随后三年以 15% 的速度增长，后面产业发展趋于平稳，年增长率保持在 10%；

（5）、运输收入

本项目所含翠山湖物流中心（二期）项目日均运输里程 140 公里，运输单价

为 0.9 元/公里/吨，运营期第一年至第四年的日装货量分别为 20 吨、40 吨、100 吨、240 吨，随后三年以 15% 的速度增长，后面产业发展趋于平稳，年增长率保持在 10%。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	广告费收入	物业出租收入	足球场出租收入	装卸分拣收入	运输收入	合计
第一年						
第二年	77.35	52.50	22.32	7.91	91.98	252.06
第三年	92.82	63.00	26.78	18.98	183.96	385.54
第四年	92.82	66.15	26.78	47.45	459.90	693.10
第五年	92.82	69.46	26.78	113.88	1,103.76	1,406.70
第六年	92.82	72.93	26.78	130.96	1,269.32	1,592.82
第七年	92.82	76.58	26.78	150.61	1,459.72	1,806.51
第八年	92.82	80.41	26.78	173.20	1,678.68	2,051.89
第九年	92.82	84.43	26.78	190.52	1,846.55	2,241.10
第十年	92.82	88.65	26.78	209.57	2,031.20	2,449.02
合计	819.91	654.11	236.56	1,043.07	10,125.08	12,878.73

2、成本预测

本项目建成运营后主要成本为燃料费用、人员经费、其他管理费用和维修保养费。

（1）、燃料费用

按现行的柴油和汽油等燃料价格估算，预计本项目运营后年燃料费用为运输收入的 24%；

（2）、人员经费

本项目建成后人员配备 50 人、人均年工资及福利费按 4.37 万元估算，按每年 5% 递增；

（3）、其他管理费用

其他管理费用按工资及福利费的 10% 估算；

（4）、维修养护费

维修保养费用按固定资产折旧的 40% 估算，每年约 33 万元。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	燃料费用	人员经费	其他管理费用	维修养护费	合计
第一年					
第二年	22.08	182.08	18.05	27.50	249.71
第三年	44.15	229.43	22.74	33.00	329.32
第四年	110.38	240.90	23.88	33.00	408.15
第五年	264.90	252.94	24.36	33.00	575.20
第六年	304.64	265.59	24.84	33.00	628.07
第七年	350.33	278.87	25.34	33.00	687.54
第八年	402.88	292.81	25.85	33.00	754.54
第九年	443.17	307.45	26.36	33.00	809.98
第十年	487.49	322.82	26.89	33.00	870.20
合计	2,430.02	2,372.89	218.31	291.50	5,312.72

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%
开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目	7,566.01	6,809.41	6,052.81
合计	7,566.01	6,809.41	6,052.81

(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

为了建设开平市的基础建设,完善开平市基础配套设施,提升地块的价值,根据开平市土地储备中心,本次开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目对开平市翠山湖新区翠湖一路5号地块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,所以本项目用开平市翠山湖新区翠湖一路5号地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

根据广东正恒资产土地房地产评估有限公司对本地块出具的土地估价报告广东正恒房评字[2020]第K0088号,以2020年4月4日为估价期评估的总地价

为 179,492,623.00 元。开平市 2016-2018 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.1%、7.9%和 7.4%,近三年平均增速 7.47% (因开平市 2020 年 GDP 预测值未出,故本项目暂认近三年 GDP 增速为 2016-2018 年三年 GDP 增速,用 2016-2018 年三年平均值与 2019 年实际值进行比较),在开平市政府工作报告中 2019 年 GDP 增速为 0.5%,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 2019 年 GDP 增速孰低计算土地价格的增长,即增速 0.5%。

2、地块出让产生的净现金流入

开平市翠山湖新区翠湖一路 5 号地块,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增长,以融资开始日起第十年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	按 2019 年 GDP 增速 0.5%的 100%	按 2019 年 GDP 增 速 0.5%的 90%	按 2019 年 GDP 增速 0.5%的 80%
开平市翠山湖新区翠湖 一路 5 号地块	13,169.73	13,104.17	13,038.90
合计	13,169.73	13,104.17	13,038.90

(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或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 0.5%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				7,566.01	13,169.72	20,735.73
第一年		260.00	260.00			
第二年		260.00	260.00			
第三年		260.00	260.00			
第四年		260.00	260.00			
第五年		260.00	260.00			
第六年		260.00	260.00			
第七年		260.00	260.00			
第八年		260.00	260.00			
第九年		260.00	260.00			
第十年	8,000.00	260.00	8,260.00			
合计	8,000.00	2,600.00	10,600.00			
本息覆盖倍数	1.96					

（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 0.5%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 1.88;土地相关收益按 GDP 增速孰低值 0.5%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 1.80。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 0.5%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				6,809.41	13,104.17	19,913.58
第一年		260.00	260.00			
第二年		260.00	260.00			
第三年		260.00	260.00			
第四年		260.00	260.00			
第五年		260.00	260.00			
第六年		260.00	260.00			
第七年		260.00	260.00			
第八年		260.00	260.00			
第九年		260.00	260.00			
第十年	8,000.00	260.00	8,260.00			
合计	8,000.00	2,600.00	10,600.00			
本息覆盖倍数	1.88					

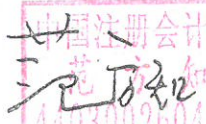
土地相关收益按 GDP 增速孰低值 0.5%的 80%比例和项目自身收益的 80%计算收益
情况下的本息覆盖倍数

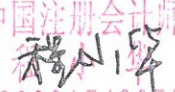
金额单位:人民币万元

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				6,052.81	13,038.90	19,091.71
第一年		260.00	260.00			
第二年		260.00	260.00			
第三年		260.00	260.00			
第四年		260.00	260.00			
第五年		260.00	260.00			
第六年		260.00	260.00			
第七年		260.00	260.00			
第八年		260.00	260.00			
第九年		260.00	260.00			
第十年	8,000.00	260.00	8,260.00			
合计	8,000.00	2,600.00	10,600.00			
本息覆盖倍数	1.80					

附件：项目收益及现金流入评价说明
(以下无正文)



中国注册会计师: 
440300260485

中国注册会计师: 
420001543050

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

为满足开平市市政建设需求，推进开平市经济发展，完善开平市基础配套设施，提升地块的价值。本次开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目对开平市翠山湖新区翠湖一路5号地块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入财政资金，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。

本次预测以开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目运营收益和开平市翠山湖新区翠湖一路5号地块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、开平市近年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，编制开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目自身营运收益和对应2019年开平市一个地块土地出让收益汇总预测表（GDP增速孰低值0.5%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）开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目专项债券项目

1、本项目组织实施机构

根据开平市人民政府 2020 年 1 月 7 日常务会议出具的会议纪要（十六届 66 次），确定开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会为开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目的统筹实施单位。

根据开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会持有的《统一社会信用代码证书》，单位基本信息如下：

名称	开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会
统一社会信用代码	11440783778318941M
机构地址	开平市翠山湖新区翠山湖大道 17 号公共服务中心大楼
负责人	梁健忠
机构性质	机关
赋码机关	开平市机构编制委员会办公室
颁发日期	2019 年 9 月 12 日

2、本项目情况

本项目所涉及的项目情况如下：

项目名称	开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目
项目总投资	33,334.94 万元
建设范围	开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目已经开平市人民政府批复同意实施。项目由 14 个子项目组成，以“开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目”进行统一推进共同实施。具体的实施机构总体概括为以下三家单位：开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会、开平市翠山湖投资发展有限公司、开平市翠山湖建设发展有限公司，项目

	资金通过项目收益、政府性基金收益、发行政府债券融资等方式筹集。
项目对应本期发债金额	8,000 万元
项目建设工期	2018 年 2 月至 2021 年 8 月
项目正式运营日期	2021 年 9 月

根据开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会于 2019 年 12 月 10 日出具的《关于以“开平市翠山湖科技产业园基础配套项目”统一推进实施的请示》（开翠管[2019]35 号）、开平市人民政府 2020 年 1 月 7 日常务会议出具的会议纪要（十六届 66 次）的相关内容，开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目包含了 14 个相关工程，该 14 个相关工程的名称为：（1）开平市翠山湖翠山二路工程、（2）城东三路工程、（3）开平市翠山湖环翠东路道路工程（城南三路至欧宝地块）、（4）翠湖二路、（5）西北片区道路路灯工程、（6）公共安全视频监控项目（第二期）、（7）翠山湖新区城东三路西侧排水明渠工程、（8）翠山湖峯景生态园一期工程、（9）翠山湖实验学校配套工程、（10）翠山湖物流中心（二期）工程、（11）翠山湖城东三路东侧及环叠东路南侧土石方工程、（12）翠山湖园区污水管网维修工程、（13）职业教育公共实训中心（吴汉良理工翠山湖校区）项目（二期）工程、（14）翠山湖实验学校二期工程。上述 14 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	开平市翠山湖翠山二路工程	2017 年 10 月 18 日，开平市翠山湖（月山镇）行政审批局出具《关于开平市翠山湖翠山二路工程项目的批复》（开翠发改投[2017]6 号），同意开平市翠山湖建设发展有限公司建设开发本项目。 2019 年 1 月 31 日，开平市住房和	本项目包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程、绿化工程和管线综合工程等。实施单位：开平市翠山湖建设发展有限公司。 项目总投资 782.23 万元，其中：建安工程费用 657.56；工程

		城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》（编号 440783201901310302）。	勘察费 6.60 万元；工程设计费 22.00 万元；监理费 18.00 万元；其他费 78.07 万元）。
2	城东三路工程	<p>2015 年 6 月 10 日，开平市发展和改革局出具《关于翠山湖城东三路工程项目的批复》（开发改投[2015]17 号），同意开平市翠山湖建设发展有限公司建设开发本项目。</p> <p>2016 年 5 月 31 日，开平市发展和改革局出具《关于翠山湖城东三路工程项目调整建设内容及投资规模的批复》（开发改投[2016]17 号）。</p> <p>2017 年 10 月 23 日，开平市发展和改革局出具《关于翠山湖城东三路工程项目调整建设内容及投资规模的批复》（开发改投[2017]95 号）</p> <p>2017 年 12 月 25 日，翠山湖（月山镇）行政审批局颁发《建设工程规划许可证》（建字第市政 CHX2017-018 号）。</p> <p>2018 年 8 月 9 日，开平市住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》（编号 440783201808090202）。</p>	<p>城东三路位于翠山湖新区东侧，北起环叠东路，南至翠山湖大道，线路呈南北走向，全长 1.09km，道路宽度为 18m，采用双向四车道，计算行车速度 20km/h。主要建设内容包括新建道路、排水、绿化、照明等工程。</p>
3	开平市翠山湖环翠东路道路工程（城南三路至欧宝地块）	<p>2019 年 9 月 4 日，开平市发展和改革局出具《开平市翠山湖环翠东路道路工程（城南三路至欧宝地块）用地预审的意见》（开翠自然资（预）函[2019]04 号），同意通过用地预审。</p>	<p>本项目位于开平市翠山湖新区东南部（城南三路至欧宝地块），占地总面积约 1.1622 公顷，道路全长约 484 米，道路红线宽 24 米，计算行车速度为 30km/h，双向四</p>

		<p>2019年9月6日，开平市发展和改革局出具《关于开平市翠山湖环翠东路道路工程（城南三路至欧宝地块）项目的批复》（开发改投[2019]11号），同意开平市翠山湖建设发展有限公司建设开发本项目。</p>	<p>车道，建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程、管线综合工程。实施单位：开平市翠山湖建设发展有限公司。</p>
4	翠湖二路	<p>2019年5月15日，开平市发展和改革局出具《开平市翠山湖翠湖二路（城东三路至城东四路段）工程用地预审的意见》（开翠自然资（预）函[2019]01号），同意通过用地预审。</p> <p>2019年5月16日，开平市发展和改革局出具《关于开平市翠山湖翠湖二路（城东三路至城东四路段）工程项目的批复》（开发改投[2019]08号），同意开平市翠山湖建设发展有限公司建设开发本项目。</p> <p>2019年6月21日，翠山湖（月山镇）行政审批局颁发《建设工程规划许可证》（建字第翠市政GC2019003号）。</p> <p>2019年9月28日，开平市住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》（编号440783201909250102）。</p>	<p>本项目位于开平市翠山湖新区东北地块，总占地面积约1.3748公顷，道路全长约499米，道路红线宽24米，计算行车速度为40km/h，双向四车道，建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程、消防工程、管线工程。实施单位：开平市翠山湖建设发展有限公司。</p>
5	西北片区道路路灯工程	<p>2019年6月3日，开平市资产管理委员会出具《关于申请采购开平市翠山湖西北片区道路路灯工程的批复》（开资办字[2019]157号），同意开平市翠山湖建</p>	<p>1. 照明工程部分：新建8m高低灯杆路灯、10m高低灯杆路灯、10m双臂路灯、15m半高杆3灯具路灯、15m半高杆6灯具路灯、更</p>

		设发展有限公司投资建设本项目。	<p>换部分原路灯灯泡及隧道安装壁灯等。</p> <p>2. 电缆敷设工程：新建电缆井、低压电缆敷设、新建户外动力开关箱、原有路灯控制箱新加装智能照明控制器及Ⅱ级浪涌保护等。</p> <p>总投资：6000082.29 元。</p>
6	公共安全视频监控系统项目（第二期）	<p>2019 年 8 月 28 日，开平市资产管理委员会出具《关于申请采购开平市翠山湖公共安全视频监控系统项目（第二期）的批复》（开资办字[2019]238 号），同意开平市翠山湖建设发展有限公司投资建设本项目。</p>	<p>本工程属于安装、市政工程，位于开平市翠山湖，工程范围包括安装治安监控前端设备、新建电子警察前端设备、安装电子警察前端设备（一期补充）、安装中心机房设备、备用机房建设及设备搬迁、敷设电缆、电线、顶管等工程施工的相关配件设备安装，新建监控杆及其基础，新建沙井、检查井，人行道路面开挖及修复等安装、市政项目内容。总投资：5071578.34 元。</p>
7	翠山湖新区城东三路西侧排水明渠工程	<p>2019 年 10 月 28 日，开平市翠山湖（月山镇）行政审批局出具《关于开平市翠山湖新区城东三路西侧排水明渠工程项目的批复》（开翠发改投[2019]14 号），同意开平市翠山湖建设发展有限公司建设开发本项目。</p> <p>2019 年 12 月 6 日，开平市自然资源局对本项目颁发《建设工程规划许可证》</p>	<p>本项目位于开平市翠山湖新区城东三路西侧，为叠书山山洪行洪通道之一兼两侧地块排水防涝，工程规划起点于环叠东路交叉口往南 60 米处，沿城东三路西侧道路红线外 7.2~8.5 米出敷设，南至现状翠山湖达到，全长约 950 米，渠底宽度 3.0~4.0 米，渠顶面宽度</p>

		(建字第翠市政 GC2019006 号)。	5.0~6.0 米, 渠深 2.5~3.5 米, 明渠两侧新建水泥混凝土护墙或片石混凝土挡土墙, 并修建厂区道路箱涵三处共 43 米, 新建栏杆 980 米。
8	翠山湖峯景生态园一期工程	<p>2017 年 8 月 17 日, 开平市发展和改革局出具《开平市翠山湖峯景生态园一期建设项目用地预审的意见》(开翠自然资(预)函[2017]04 号), 同意通过用地预审。</p> <p>2017 年 9 月 6 日, 开平市翠山湖(月山镇)行政审批局出具《关于开平市翠山湖峯景生态园一期工程项目批复》(开翠发改投[2017]05 号), 同意开平市翠山湖建设发展有限公司建设开发本项目。</p> <p>2017 年 9 月 21 日, 翠山湖(月山镇)行政审批局颁发《建设工程规划许可证》(建字第市政 CGX2017-011 号)。</p> <p>2018 年 6 月 15 日, 开平市住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》(编号 440783201806150102)。</p>	<p>本项目位于开平市翠山湖新区翠湖二路以北及城东二路以西地块, 开平市翠山湖峯景生态园一期工程, 本期设计面积 92591 平方米, 主入口广场面积 8170 平方米, 停车场面积 3694 平方米, 景观平台 700 平方米, 栈桥 313 米, 景观广场 2530 平方米, 骑行驿站 2 座, 2.5 米宽园路 1340 米, 1.2 米宽小园路 280 米, 1.5 米宽健康步道 1020 米, 生态岛面积 3330 平方米, 水体面积 38600 平方米, 绿地面积 38652 平方米, 其它配套建筑及配套设施等工程。</p>
9	翠山湖实验学校配套工程	<p>2017 年 7 月 17 日, 开平市发展和改革局出具《开平市翠山湖实验学校配套工程建设项目用地预审的意见》(开翠国土资(预)函[2017]03 号), 同意通过用地预审。</p> <p>2017 年 10 月 10 日, 翠山湖(月山</p>	<p>本项目包括开平市翠山湖实验学校内体育馆、足球场、铅球区、跳高区、标枪区、跑道、乒乓球、篮球场、排球场、器械体操游戏区、跳远区、护坡工程、绿化工程、围墙工程、照明工程、给排水工程、</p>

		<p>镇)行政审批局颁发《建设用地规划许可证》(地字第翠规划 2017004 号)。</p> <p>2017 年 11 月 28 日,开平市翠山湖(月山镇)行政审批局出具《关于开平市翠山湖实验学校配套工程的批复》(开翠发改投[2017]11 号),同意开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会建设开发本项目。</p>	<p>场地土方工程等。实施单位:开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会。</p>
10	翠山湖物流中心(二期)工程	<p>2012 年 11 月 9 日,开平市城乡规划局颁发《建设用地规划许可证》(地字第规划 2012194 号)。</p> <p>2017 年 11 月 17 日,开平市翠山湖(月山镇)行政审批局出具《关于开平市翠山湖物流中心(二期)工程的批复》(开翠发改投[2017]10 号),同意开平市翠山湖投资发展有限公司建设开发本项目。</p> <p>2018 年 1 月 15 日,翠山湖(月山镇)行政审批局颁发《建设工程规划许可证》(建字第翠市政配套 2018-001 号)。</p> <p>2018 年 1 月 29 日,开平市翠山湖(月山镇)行政审批局出具《关于开平市翠山湖物流中心(二期)工程投资调整的批复》(开翠发改投[2018]01 号)。</p> <p>2019 年 5 月 23 日,开平市住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》(编号 440783201905230102)。</p>	<p>项目总建筑面积为 5000 m²,建设内容主要包括 3#物流仓面积为 2400 平方米、4#物流仓面积为 2600 平方米及室外场地配套设施工程。实施单位:开平市翠山湖投资发展有限公司。</p>
11	翠山湖城东三路东	<p>2018 年 12 月 26 日,开平市发展和</p>	<p>城东三路位于翠山湖新区东</p>

	侧及环叠东路南侧土石方工程	<p>改革局出具《开平市翠山湖城东三路东侧、环叠东路南侧土石方工程用地预审的意见》（开翠国土资（预）函[2018]03号），同意通过用地预审。</p> <p>2019年3月15日，开平市翠山湖（月山镇）行政审批局出具《关于开平市翠山湖城东三路东侧、环叠东路南侧土石方工程项目的批复》（开翠发改投[2019]03号），同意开平市翠山湖投资发展有限公司建设开发本项目。</p> <p>2019年4月18日，开平市翠山湖（月山镇）行政审批局出具《关于开平市翠山湖城东三路东侧、环叠东路南侧土石方工程投资调整的批复》（开翠发改投[2019]06号）。</p>	<p>侧，北起环叠东路，南至翠山湖大道，线路呈南北走向，全长1.09km，道路宽度为18m，采用双向四车道，计算行车速度20km/h。主要建设内容包括新建道路、排水、绿化、照明等工程。实施单位：开平市翠山湖建设发展有限公司。</p>
12	翠山湖园区污水管网维修工程	<p>2019年3月25日，开平市翠山湖（月山镇）行政审批局出具《关于翠山湖园区污水管网维修工程项目的批复》（开翠发改投[2019]04号），同意开平市翠山湖投资发展有限公司建设开发本项目。</p> <p>2019年4月29日，开平市翠山湖（月山镇）行政审批局出具《关于翠山湖园区污水管网维修工程投资调整的批复》（开翠发改投[2019]07号）。</p> <p>2019年4月28日，翠山湖（月山镇）行政审批局颁发《建设工程规划许可证》（建字第翠市政2019001号）</p>	<p>本项目位于广东省江门市开平市翠山湖园区内，总投资约832.05万元，其中：建安工程费644.57万元、勘察费6.65万元、设计费22.16万元、监理费17.36万元、其他费65.67万元；项目需要修复的污水管网主要沿园区内的12条道路敷设，包括西湖一路、西湖二路、西湖三路、城西一路、城东一路、城南一路、环翠西路、环翠南路、环翠东路、叠翠大道、翠山湖大道及翠湖一路，共47处；</p>

			其中 35 处为现状污水管开挖后拆除并原位新建污水管；另外叠翠大道（联新路口至客运站）段污水管为废除现状污水管后另行新建。
13	职业教育公共实训中心（吴汉良理工翠山湖校区）项目（二期）工程	<p>2017 年 11 月 7 日，开平市翠山湖（月山镇）行政审批局出具《关于开平市职业教育公共实训中心（吴汉良理工翠山湖校区）项目（二期）的批复》（开翠发改投[2017]09 号），同意开平市翠山湖投资发展有限公司建设开发本项目。</p> <p>2018 年 11 月 15 日，开平市翠山湖（月山镇）行政审批局出具《关于开平市职业教育公共实训中心（吴汉良理工翠山湖校区）项目（二期）投资调整的批复》（开翠发改投[2018]07 号）。</p> <p>2019 年 7 月 16 日，开平市住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》（编号 44078320197160101）。</p>	<p>本项目建筑面积约 12873 平方米，其中：培训中心五面积约 7465 平方米；培训中心六面积约 3501 平方米；培训中心七面积约 1867 平方米；公厕面积 40 平方米。实施单位：开平市翠山湖建设发展有限公司。</p>
14	翠山湖实验学校二期工程	<p>2017 年 1 月 4 日，开平市城乡规划局颁发《建设用地规划许可证》（地字第翠规划 2017001 号）</p> <p>2018 年 8 月 10 日，开平市翠山湖（月山镇）行政审批局出具《关于开平市翠山湖实验学校二期工程的批复》（开翠发改投[2018]05 号），同意开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会建设开发本项目。</p>	<p>本项目位于开平市翠山湖叠翠大道东侧、翠湖二路北侧 A 号地块，总投资约 5693.62 万元（其中：建筑安装工程（含室外配套工程）费用 4561.02 万元；工程勘察费 29.31 万元，设计费 97.70 万元；监理费 90.21 万元；其他费用 915.38 万元）。总面积约 14911.50 m²，其中：综合楼一面积 4450 m²，</p>

		<p>2018 年 12 月 3 日,开平市翠山湖(月山镇)行政审批局出具《关于调整开平市翠山湖实验学校二期工程投资调整的批复》(开翠发改投[2018]08 号)。</p> <p>2019 年 3 月 7 日,开平市翠山湖(月山镇)行政审批局出具《关于调整开平市翠山湖实验学校二期工程项目的批复》(开翠发改投[2019]02 号)。</p> <p>2019 年 8 月 22 日,开平市翠山湖(月山镇)行政审批局出具《关于调整开平市翠山湖实验学校二期工程项目投资规模的批复》(开翠发改投[2019]10 号)。</p>	综合楼二面积 10461.5 m ² 。
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------

(二)、项目营运收入成本估算

1、收入预测

开平市翠山湖科技产业园基础配套项目建成运营后收入来源包括广告费收入、物业出租收入、足球场出租收入、装卸分拣收入和运输收入。

(1)、广告费收入

本项目翠山二路全长 589 米,设置灯柱广告牌 24 个;城东三路全长 1000 米,设置灯柱广告牌 41 个;环翠东路全长 484 米,设置灯柱广告牌 32 个;翠湖二路全长 499 米,设置灯柱广告牌 34 个;西北片区道路,设置灯柱广告牌 779 个。单个灯柱广告牌租金约 0.102 万/年,共 910 个。预计本项目广告营收每年约为 92.82 万元;

(2)、足球场出租收入

本项目所包括翠山湖实验学校配套一个足球场,使用定位是上学时间用于教学,其余时间对外出租。上学期间晚上每天可对外出租 4 小时,其余时间每天可对外出租 16 小时,足球场场地租赁 200 元/小时,按出租率 80%计算,场地租赁

费 22.56 万/年；另足球场设置广告位 44 个，单个广告位租金约 0.096 万/年，广告位租赁费 4.22 万/年。预计本项营收每年约为 26.78 万元；

（3）、物业出租收入

翠山湖物流中心（二期）项目总建筑面积为 5,000 m²，按运营期初始 10.5 元/月/m²计算，预计本项目出租业务营收首年约为 63 万元；租金水平每年递增 5%；

（4）、装卸分拣收入

本项目所含翠山湖物流中心（二期）项目装卸单价为 18 元/吨、分拣费单价 5 元/类/吨、库内转堆费 3 元/吨，项目运营初期货运流量较少，运营期第一年至第四年的日装货量分别为 10 吨、20 吨、50 吨、120 吨，随后三年以 15%的速度增长，后面产业发展趋于平稳，年增长率保持在 10%；

（5）、运输收入

本项目所含翠山湖物流中心（二期）项目日均运输里程 140 公里，运输单价为 0.9 元/公里/吨，运营期第一年至第四年的日装货量分别为 20 吨、40 吨、100 吨、240 吨，随后三年以 15%的速度增长，后面产业发展趋于平稳，年增长率保持在 10%。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	广告费收入	物业出租收入	足球场出租收入	装卸分拣收入	运输收入	合计
第一年						
第二年	77.35	52.50	22.32	7.91	91.98	252.06
第三年	92.82	63.00	26.78	18.98	183.96	385.54
第四年	92.82	66.15	26.78	47.45	459.90	693.10
第五年	92.82	69.46	26.78	113.88	1,103.76	1,406.70
第六年	92.82	72.93	26.78	130.96	1,269.32	1,592.82
第七年	92.82	76.58	26.78	150.61	1,459.72	1,806.51
第八年	92.82	80.41	26.78	173.20	1,678.68	2,051.89
第九年	92.82	84.43	26.78	190.52	1,846.55	2,241.10
第十年	92.82	88.65	26.78	209.57	2,031.20	2,449.02
合计	819.91	654.11	236.56	1,043.07	10,125.08	12,878.73

2、成本预测

本项目建成运营后主要成本为燃料费用、人员经费、其他管理费用和维修保养费。

(1)、燃料费用

按现行的柴油和汽油等燃料价格估算，预计本项目运营后年燃料费用为运输收入的 24%；

(2)、人员经费

本项目建成后人员配备 50 人、人均年工资及福利费按 4.37 万元估算，按每年 5%递增；

(3)、其他管理费用

其他管理费用按工资及福利费的 10%估算；

(4)、维修保养费

维修保养费用按固定资产折旧的 40%估算，每年约 33 万元。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	燃料费用	人员经费	其他管理费用	维修保养费	合计
第一年					
第二年	22.08	182.08	18.05	27.50	249.71
第三年	44.15	229.43	22.74	33.00	329.32
第四年	110.38	240.90	23.88	33.00	408.15
第五年	264.90	252.94	24.36	33.00	575.20
第六年	304.64	265.59	24.84	33.00	628.07
第七年	350.33	278.87	25.34	33.00	687.54
第八年	402.88	292.81	25.85	33.00	754.54
第九年	443.17	307.45	26.36	33.00	809.98
第十年	487.49	322.82	26.89	33.00	870.20
合计	2,430.02	2,372.89	218.31	291.50	5,312.72

3、可用于项目自身平衡收益

根据上述测算未来十年期开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目营运收益为建成投入使用后在债券存续期内收益 7,566.01 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

开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目融资涉及 1 个土地储备地块：开平市翠山湖新区翠湖一路 5 号地块，该地块位于东至城东一路，南至翠湖一路，西至变电二所用地，北至翠湖二路。

（2）、地块内容与规模

土地使用权面积：43,993.29 平方米

设定容积率：3.0

计容总建筑面积：131,979.87 平方米

土地用途（用地性质）：二类居住用地

2、投资估算与资金筹措方式

（1）、投资估算

开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目融资涉及 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开平市政府专项债券。

3、资金平衡

开平市翠山湖科技产业园基础设施配套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

开平市翠山湖 1 个地块出让收入预测分析参考 2020 年 4 月 6 日广东正恒资产评估有限公司对本地块出具的土地估价报告广东正恒房评字[2020]第 K0088 号，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

开平市翠山湖新区翠湖一路 5 号地块

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
开平市翠山湖新区翠湖一路 5 号地块	二类居住用地	工业用地	70	3.0	五通一平	五通一平	二类居民用地	

开平市翠山湖新区翠湖一路 5 号地块

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
开平市翠山湖新区翠湖一路 5 号地块	70	43,993.29	131,979.87	4,080	1,360	17,949.26	

(2)、现预测项目实现土地出让收入情况如下：

①. 根据上述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（分别以开平市 GDP 增速孰低值 0.5%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开平市 GDP 增速孰低值（0.5%）

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	第十年
1	开平市翠山湖 新区翠湖一路 5号地块	17,949.26	18,039.01	18,129.20	18,219.85	18,310.95	18,402.50	18,494.52	18,867.19
	土地出让收入	17,949.26	18,039.01	18,129.20	18,219.85	18,310.95	18,402.50	18,494.52	18,867.19

测算表二：预计土地价格增速为开平市 GDP 增速孰低值的 90%，即增幅 0.45%

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	第十年
1	开平市翠山湖 新区翠湖一路 5号地块	17,949.26	18,030.03	18,111.17	18,192.67	18,274.54	18,356.77	18,439.38	18,773.53
	土地出让收入	17,949.26	18,030.03	18,111.17	18,192.67	18,274.54	18,356.77	18,439.38	18,773.53

测算表三：预计土地价格增速为开平市 GDP 增速孰低值的 80%，即增幅 0.4%

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	第十年
1	开平市翠山湖 新区翠湖一路 5号地块	17,949.26	18,021.06	18,093.14	18,165.52	18,238.18	18,311.13	18,384.38	18,680.30
	土地出让收入	17,949.26	18,021.06	18,093.14	18,165.52	18,238.18	18,311.13	18,384.38	18,680.30

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开平市 GDP 增速孰低值 0.5%

金额单位：人民币万元

序号	项目	开平市翠山湖新区翠湖一路 5 号地块	合计
一	土地出让收入	18,867.19	18,867.19
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	5,697.46	5,697.46
二	相关成本合计	5,697.46	5,697.46
三	用于资金平衡土地的相关收益	13,169.73	13,169.73

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%*53)	6、基本政策成本(2+3+4+5)
1	开平市翠山湖新区翠湖一路5号地块	18,867.19	1,882.06	1,886.72	1,882.06	46.63	5,697.46
	合计	18,867.19	1,882.06	1,886.72	1,882.06	46.63	5,697.46

测算表二：预计土地价格增速为开平市 GDP 增速孰低值的 90%，即增幅 0.45%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	开平市翠山湖新区翠湖 一路 5 号地块	合计
一	土地出让收入	18,773.53	18,773.53
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	5,669.37	5,669.37
二	相关成本合计	5,669.37	5,669.37
三	用于资金平衡土地的相关收益	13,104.17	13,104.17

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%*53)	6、基本政策成本(2+3+4+5)
1	开平市翠山湖新区翠湖一路5号地块	18,773.53	1,872.69	1,877.35	1,872.69	46.63	5,669.37
	合计	18,773.53	1,872.69	1,877.35	1,872.69	46.63	5,669.37

测算表三：预计土地价格增速为开平市 GDP 增速孰低值的 80%，即增幅 0.4%。

金额单位：人民币万元

	项目	开平市翠山湖新区翠湖一路 5 号地块	合计
一	土地出让收入	18,680.30	18,680.30
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	5,641.39	5,641.39
二	相关成本合计	5,641.39	5,641.39
三	用于资金平衡土地的相关收益	13,038.90	13,038.90

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%*53)	6、基本政策成本(2+3+4+5)
1	开平市翠山湖新区翠湖一路5号地块	18,680.30	1,863.37	1,868.03	1,863.37	46.63	5,641.39
	合计	18,680.30	1,863.37	1,868.03	1,863.37	46.63	5,641.39

根据上述测算，在按开平市 GDP 增速孰低值（0.5%）计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 13,169.73 万元；

同理计算，在按开平市 GDP 增速孰低值的 90%即 0.45%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 13,104.17 万元；

同理计算，在按开平市 GDP 增速孰低值的 80%即 0.4%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 13,038.90 万元。

四、还本付息的测算

经上述测算，在开平市翠山湖科技产业园基础设施配套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，本次评价的开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目，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开平市 GDP 增速孰低值的 100%、90%、80%比例增长时，预期开平市翠山湖科技产业园基础设施配套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

重要提示

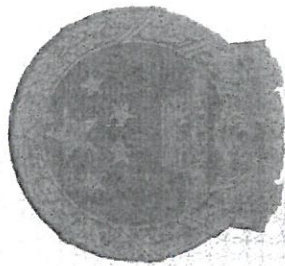
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



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》。



发证机关 深圳市财政局

二〇〇九年八月廿九日

中华人民共和国财政部制