

防伪编号： 07552020051411308344

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160号
委托单位： 恩平市财政局
被审验单位名称： 恩平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

恩平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）恩平产业转移工业园基础设施建设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）

恩平产业转移工业园基础设施建设

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 160 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）

恩平产业转移工业园基础设施建设

项目收益与融资自求平衡测算评价报告

恩平市财政局：

我们接受恩平市财政局委托，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）恩平产业转移工业园基础设施建设项目（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）、恩平产业转移工业园基础设施建设专项债券项目计划总融资金额 5,000.00 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	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第二年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第三年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第四年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第五年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第六年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第七年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第八年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第九年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第十年	5,000.00	5,000.00		3.25%	162.50	5,162.50
合计		5,000.00			1,625.00	6,625.00

（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）广告牌出租收入

恩平产业转移工业园核心区投产企业多、道路开阔、车流量大，尤其适合广告投放。核心区还没有广告投放的土地面积约 4000 亩，按每 100 亩一广告牌估计，核心区可以建设广告牌 40 个，我市公路广告牌出租均价 10 万每年，广告牌出租每年收益 400 万元。

恩平产业转移工业园基础设施建设项目大槐集聚区面积 2180 亩，325 国道西北贯通且车流量较多、视野开宽，广告投放条件理想，按每 100 亩一广告牌估计，大槐集聚区可以建设广告牌 16 个，我市公路广告牌出租均价 10 万每年，广告牌出租每年收益 160 万元。

（2）污水处理收入

恩平产业转移工业园污水处理收入预估每年 379.16 万元。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	广告出租收入	污水处理收入	合计
第一年	280.00	189.58	469.58
第二年	560.00	379.16	939.16
第三年	560.00	379.16	939.16
第四年	560.00	379.16	939.16
第五年	560.00	379.16	939.16
第六年	560.00	379.16	939.16
第七年	560.00	379.16	939.16
第八年	560.00	379.16	939.16
第九年	560.00	379.16	939.16
第十年	560.00	379.16	939.16
合计	5,320.00	3,602.02	8,922.02

2、成本预测

（1）、广告牌出租成本

公路广告牌运营期的维护管理费用每年成本 1 万元；核心区广告牌运营期每年成本 0.4 万元。

(2)、本项目暂不考虑污水处理的相关成本。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	广告牌出租成本	合计
第一年	0.58	0.58
第二年	1.40	1.40
第三年	1.40	1.40
第四年	1.40	1.40
第五年	1.40	1.40
第六年	1.40	1.40
第七年	1.40	1.40
第八年	1.40	1.40
第九年	1.40	1.40
第十年	1.40	1.40
合计	13.18	13.18

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%
恩平产业转移工业园基础设施建设项目	8,908.84	8,017.96	7,127.07
合计	8,908.84	8,017.96	7,127.07

(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

为了建设恩平市的基础建设,完善恩平市基础配套设施,提升地块的价值,根据恩平市土地储备中心的评估,本次恩平产业转移工业园基础设施建设项目对恩平产业转移工业园一区 F19 号等 7 块土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,所以本项目用恩平产业转移工业园一区 F19 号等 7 块土地的土地出让收益与融资进行自求平衡评价。

根据广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司及广东天顺土地房

地产资产评估有限公司对 7 块地块出具的土地估价报告评估的总地价合计为 4055.67 万元。恩平市 2017-2019 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为-3.88%、10.67%和 6.37%,近三年平均增速 4.39%,在恩平市政府工作报告中预测 2020 年 GDP 增速为 4.39%,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 4.39%。

2、地块出让产生的净现金流入

恩平产业转移工业园一区 F19 号等 7 块土地,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	接近三年 GDP 平均 增速 4.39%的 100%	接近三年 GDP 平均 增速 4.39%的 90%	接近三年 GDP 平均 增速 4.39%的 80%
恩平产业转移工业园一区 F19 号	982.04	940.20	899.93
恩平产业转移工业园商贸区 16 号	348.01	333.34	319.23
恩平产业转移工业园大槐集聚区 12 号	672.22	643.51	615.87
恩平产业转移工业园大槐集聚区 37 号	468.97	448.95	429.68
恩平产业转移工业园大槐集聚区 36 号	631.09	604.16	578.24
恩平产业转移工业园大槐集聚区 31-1 号	628.23	601.42	575.61
恩平产业转移工业园一区 F4 号	508.72	487.26	466.59
合计	4,239.28	4,058.84	3,885.15

（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 4.39%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				8,908.84	4,239.28	13,148.12
第一年		162.50	162.50			
第二年		162.50	162.50			
第三年		162.50	162.50			
第四年		162.50	162.50			
第五年		162.50	162.50			
第六年		162.50	162.50			
第七年		162.50	162.50			
第八年		162.50	162.50			
第九年		162.50	162.50			
第十年	5,000.00	162.50	5,162.50			
合计	5,000.00	1,625.00	6,625.00			
本息覆盖倍数	1.98					

（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 4.39%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 1.82；土地相关收益按 GDP 增速孰低值

4.39%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1.66。

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4.39%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				8,017.96	4,058.84	12,076.8
第一年		162.50	162.50			
第二年		162.50	162.50			
第三年		162.50	162.50			
第四年		162.50	162.50			
第五年		162.50	162.50			
第六年		162.50	162.50			
第七年		162.50	162.50			
第八年		162.50	162.50			
第九年		162.50	162.50			
第十年	5,000.00	162.50	5,162.50			
合计	5,000.00	1,625.00	6,625.00			
已融资	1.82					

土地相关收益按GDP增速孰低值4.39%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				7,127.07	3,885.15	11,012.22
第一年		162.50	162.50			
第二年		162.50	162.50			
第三年		162.50	162.50			
第四年		162.50	162.50			
第五年		162.50	162.50			
第六年		162.50	162.50			
第七年		162.50	162.50			
第八年		162.50	162.50			

第九年		162.50	162.50			
第十年	5,000.00	162.50	5,162.50			
合计	5,000.00	1,625.00	6,625.00			
本息覆盖倍数	1.66					

附件：项目收益及现金流入评价说明
(以下无正文)

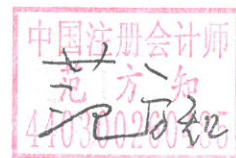
深圳市方智会计师事务所

(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

为满足恩平市市政建设需求，推进恩平市经济发展，完善恩平市基础配套设施，提升地块的价值。本次恩平产业转移工业园基础设施建设项目对恩平产业转移工业园一区 F19 号等 7 块土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。

本次预测以恩平产业转移工业园基础设施建设项目营运收益和恩平产业转移工业园一区 F19 号等 7 块土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、恩平市近年 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，编制恩平产业转移工业园基础设施建设项目自身营运收益和对应 2019 年恩平市 7 个地块土地出让收益汇总预测表(GDP 增速孰低值 4.39%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) 恩平产业转移工业园基础设施建设项目专项债券项目

1、本项目组织实施机构

根据恩平市发展和改革局于 2020 年 4 月 7 日出具的《关于恩平市产业转移工业园基础设施建设 2020 年项目建设计划的批复》（恩发改投[2020]66 号），表明恩平产业转移工业园管理委员会为恩平产业转移工业园基础设施建设项目的项目单位。

名称	恩平产业转移工业园管理委员会
统一社会信用代码	114407856824020574
机构地址	恩平市东安东君路 33 号
负责人	岑安林
机构性质	机关
赋码机关	恩平市机构编制委员会办公室
颁发日期	2019 年 11 月 06 日

2、本期债券发行对应的项目情况

项目名称	恩平产业转移工业园基础设施建设项目
项目总投资	16,530.22 万元
项目情况概述	新建省级先进制造业、战略性新兴产业、高新技术产业集聚地道路、综合管廊、供电、供水、供气、生活配套、污水处理厂等园区基础配套设施；完善江门产业转移工业园恩平园区道路、排水、排污、供水、供电、供气、生活配套、绿化等园区基础配套设施。
项目对应的本期发债金额	5,000 万元

项目建工期	2020 年 5 月至 2020 年 12 月
项目正式运营日期	2021 年 1 月
项目获批情况	2020 年 4 月 7 日，恩平市发展和改革局出具《关于恩平市产业转移工业园基础设施建设 2020 年项目建设计划的批复》（恩发改投[2020]66 号），同意本项目实施。

3、根据恩平市发展和改革局于 2020 年 4 月 7 日出具的《关于恩平市产业转移工业园基础设施建设 2020 年项目建设计划的批复》（恩发改投[2020]66 号）的相关内容，江门市恩平产业转移工业园基础设施建设项目包含了 17 个子项目，上述 17 个子项目的基本情况如下：

序号	名称	项目获批情况
1	商贸七路（米仓四路至工业四路）道路排水建设工程	1. 恩平市发展和改革局出具编号为“恩发改投[2018]82 号”《关于江门产业转移工业园恩平园区商贸七路（米仓四路至工业四路）道路排水建设工程立项的批复》，同意本项目立项。
2	工业一路（工业四路至港口路）道路建设工程	1. 恩平市发展和改革局出具编号为“恩发改投[2018]80 号”《关于江门产业转移工业园恩平园区工业一路（工业四路至港口路）道路建设工程立项的批复》，同意本项目立项。
3	东安圩安顺南街（顺槎村民委员会至国道 325 线）道路排水工程	1. 恩平市发展和改革局出具编号为“恩发改投[2018]73 号”《关于江门产业转移工业园恩东安圩安顺南街（顺槎村民委员会至国道 325 线）道路排水建设工程立项的

		批复》，同意本项目立项。
4	恩平园区旧区 ABCD 区污水管网建设工程	1. 恩平市发展和改革局出具编号为“恩发改投[2019]257 号”《关于江门产业转移工业园恩平园区旧区 ABCD 区污水管网建设工程项目立项的批复》，同意本项目立项。
5	325 国道（东风南路至吉祥南路段）两侧绿化工程	1. 恩平市发展和改革局出具编号为“恩发改投[2019]364 号”《关于江门产业转移工业园恩平园区 325 国道（东风南路至吉祥南路段）两侧绿化工程立项的批复》，同意本项目立项。
6	大槐镇槐创路东边道路及排水建设工程	1. 恩平市发展和改革局出具编号为“恩发改投[2019]100 号”的《关于变更大槐镇槐创路东边道路建设工程项目名称及调整建设规模和投资规模的批复》，同意项目名称调整为大槐镇槐创路东边道路及排水建设工程，本项目已立项
7	大槐镇槐创路西边道路及排水建设工程	1. 恩平市发展和改革局出具编号为“恩发改投[2019]101 号”的《关于变更大槐镇槐创路西边道路建设工程项目名称及调整建设规模和投资规模的批复》，同意项目名称调整为大槐镇槐创路西边道路及排水建设工程，本项目已立项。
8	大槐镇工业三路道路及排水建设工程	1. 恩平市发展和改革局出具编号为“恩发改投[2017]154 号”《关于大槐镇工业三路道路建设工程项目立项的复函》，同意本项目建设。根据恩平市发展和改革局出具编号为“恩发改投[2018]214 号”《关于变更

		大槐镇工业三路道路建设工程名称及调整建设规模和投资规模的批复》，本项目名称调整为大槐镇工业三路道路及排水建设工程。
9	江门产业转移工业园大槐片区兴业路中段（工业二路东边）一期道路排水建设工程	1. 恩平市发展和改革局出具编号为“恩发改投[2018]134号”《关于江门产业转移工业园大槐片区兴业路中段（工业二路东边）一期道路建设工程调整投资规模的批复》，同意调整本项目投资规模。
10	江门产业转移工业园大槐片区兴业路南段（工业二路西边）道路排水建设工程	1. 恩平市发展和改革局出具编号为“恩发改投[2018]135号”《关于江门产业转移工业园大槐片区兴业路南段（工业二路西边）道路排水建设工程调整投资规模的批复》，同意调整本项目投资规模。
11	江门产业转移工业园恩平园区大槐集聚区建业路北段道路及排水建设工程	1. 恩平市发展和改革局出具编号为“恩发改投[2019]175号”《关于江门产业转移工业园恩平园区大槐集聚区建业路北段道路及排水建设工程项目立项的批复》，同意本项目立项。
12	江门产业转移工业园恩平园区大槐集聚区建业路南段道路及排水建设工程	1. 恩平市发展和改革局出具编号为“恩发改投[2019]176号”《关于江门产业转移工业园恩平园区大槐集聚区建业路南段道路及排水建设工程立项的批复》，同意本项目立项。
13	江门产业转移工业园大槐片区兴业路北段道路及排水建设工程	1. 恩平市发展和改革局出具编号为“恩发改投[2019]119号”《关于江门产业转移工业园大槐片区兴业路北段道路及排水建设工程立项的批复》，同意本项目立项。

14	江门产业转移工业园恩平园区大槐集聚区 325 国道两侧绿化景观提升一期工程	1. 恩平市发展和改革局出具编号为“恩发改投[2019]244 号”《关于江门产业转移工业园恩平园区大槐集聚区 325 国道两侧绿化景观提升一期工程立项的批复》，同意本项目立项。
15	江门产业转移工业园恩平园区大槐集聚区 325 国道西北侧雨污管道工程	1. 恩平市发展和改革局出具编号为“恩发改投[2019]245 号”《关于江门产业转移工业园恩平园区大槐集聚区 325 国道西北侧雨污管道工程立项的批复》，同意本项目立项。
16	江门产业转移工业园大槐片区兴业路中段二期道路及排水建设工程	1. 恩平市发展和改革局出具编号为“恩发改投[2019]120 号”《关于江门产业转移工业园大槐片区兴业路中段二期道路及排水建设工程立项的批复》，同意本项目立项。
17	江门产业转移工业园恩平园区大槐集聚区槐苑路西段道路及排水建设工程	1. 恩平市发展和改革局出具编号为“恩发改投[2019]407 号”《关于江门产业转移工业园恩平园区大槐集聚区槐苑路西段道路及排水建设工程项目立项的批复》，同意本项目立项。

（二）、项目营运收入成本估算

1、收入预测

（1）广告牌出租收入

恩平产业转移工业园核心区投产企业多、道路开阔、车流量大，尤其适合广告投放。核心区还没有广告投放的土地面积约 4000 亩，按每 100 亩一广告牌估计，核心区可以建设广告牌 40 个，我市公路广告牌出租均价 10 万每年，广告牌出租每年收益 400 万元。

恩平产业转移工业园基础设施建设项目大槐集聚区面积 2180 亩，325 国道西北贯通且车流量较多、视野开宽，广告投放条件理想，按每 100 亩一广告牌估计，大槐集聚区可以建设广告牌 16 个，我市公路广告牌出租均价 10 万每年，广告牌出租每年收益 160 万元。

(2) 污水处理收入

恩平产业转移工业园污水处理收入预估每年 379.16 万元。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	广告出租收入	污水处理收入	合计
第一年	280.00	189.58	469.58
第二年	560.00	379.16	939.16
第三年	560.00	379.16	939.16
第四年	560.00	379.16	939.16
第五年	560.00	379.16	939.16
第六年	560.00	379.16	939.16
第七年	560.00	379.16	939.16
第八年	560.00	379.16	939.16
第九年	560.00	379.16	939.16
第十年	560.00	379.16	939.16
合计	5,320.00	3,602.02	8,922.02

2、成本预测

(1)、广告牌出租成本

公路广告牌运营期的维护管理费用每年成本 1 万元；核心区广告牌运营期每年成本 0.4 万元。

(2)、本项目暂不考虑污水处理的相关成本。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	广告牌出租成本	合计
第一年	0.58	0.58
第二年	1.40	1.40
第三年	1.40	1.40
第四年	1.40	1.40
第五年	1.40	1.40

第六年	1.40	1.40
第七年	1.40	1.40
第八年	1.40	1.40
第九年	1.40	1.40
第十年	1.40	1.40
合计	13.18	13.18

3、可用于项目自身平衡收益

根据上述测算未来十年期恩平产业转移工业园基础设施建设项目营运收益为建成投入使用后在债券存续期内收益 8,908.84 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

恩平产业转移工业园基础设施建设项目融资涉及 7 个土地储备地块：

恩平产业转移工业园一区 F19 号，该地块位于：恩平产业转移工业园；

恩平产业转移工业园商贸区 16 号，该地块位于：恩平产业转移工业园；

恩平产业转移工业园大槐集聚区 12 号，该地块位于：恩平产业转移工业园大槐集聚区；

恩平产业转移工业园大槐集聚区 37 号，该地块位于：恩平产业转移工业园大槐集聚区；

恩平产业转移工业园大槐集聚区 36 号，该地块位于：恩平产业转移工业园大槐集聚区；

恩平产业转移工业园大槐集聚区 31-1 号，该地块位于：恩平产业转移工业园大槐集聚区；

恩平产业转移工业园一区 F4 号，该地块位于：恩平产业转移工业园。

(2)、地块内容与规模

土地总使用权面积：164,046.73 平方米

设定容积率：100%

计容总建筑面积：164,046.73 平方米

土地用途（用地性质）：工业用地

2、投资估算与资金筹措方式

（1）、投资估算

恩平产业转移工业园基础设施建设项目融资涉及 7 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恩平市政府专项债券。

3、资金平衡

恩平产业转移工业园基础设施建设项目专项融资债券涉及 7 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

恩平市 7 个地块出让收入预测分析参考《广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司及广东天顺土地房地产资产评估有限公司》对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：

恩平产业转移工业园一区 F19 号等 7 块土地

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
恩平产业转移工业园一区 F19 号	工业用地	-	50	1.0	红线外“三通”，即通路、通电、供水，红线内土地平整	红线外“三通”，即通路、通电、供水，红线内土地平整	工业用地	
恩平产业转移工业园商贸区 16 号	工业用地	-	50	1.0	红线外“三通”，即通路、通电、供水，红线内土地平整	红线外“三通”，即通路、通电、供水，红线内土地平整	工业用地	
恩平产业转移工业园大槐集聚区 12 号	工业用地	-	50	1.0	红线外“三通”，即通路、通电、供水，红线内土地平整	红线外“三通”，即通路、通电、供水，红线内土地平整	工业用地	
恩平产业转移工业园大槐集聚区 37 号	工业用地	-	50	1.0	红线外“三通”，即通路、通电、供水，红线内土地平整	红线外“三通”，即通路、通电、供水，红线内土地平整	工业用地	
恩平产业转移工业园大槐集聚区 36 号	工业用地	-	50	1.0	红线外“三通”，即通路、通电、供水，红线内土地平整	红线外“三通”，即通路、通电、供水，红线内土地平整	工业用地	
恩平产业转移工业园大槐集聚区 31-1 号	工业用地	-	50	1.0	红线外“三通”，即通路、通电、供水，红线内土地平整	红线外“三通”，即通路、通电、供水，红线内土地平整	工业用地	
恩平产业转移工业园一区 F4 号	工业用地	-	50	1.0	红线外“三通”，即通路、通电、供水，红线内土地平整	红线外“三通”，即通路、通电、供水，红线内土地平整	工业用地	

恩平产业转移工业园一区 F19 号等 7 块土地

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
恩平产业转移工 业园一区 F19 号	50	39,180.42	39,180.42	240.00	240.00	940.33	
恩平产业转移工 业园商贸区 16 号	50	8,626.84	8,626.84	382.00	382.00	329.55	
恩平产业转移工 业园大槐集聚区 12 号	50	29,200.52	29,200.52	221.00	221.00	645.33	
恩平产业转移工 业园大槐集聚区 37 号	50	19,997.94	19,997.94	225.00	225.00	449.95	
恩平产业转移工 业园大槐集聚区 36 号	50	26,666.67	26,666.67	227.00	189.00	605.33	
恩平产业转移工 业园大槐集聚区 31-1 号	50	26,666.67	26,666.67	226.00	226.00	602.67	
恩平产业转移工 业园一区 F4 号	50	13,707.67	13,707.67	352.00	352.00	482.51	

（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（分别以恩平市 GDP 增速孰低值 4.39%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 4.39%

金额单位：人民币万元

序号	项目	2020 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	...	第十年
1	恩平产业转移 工业园一区 F19 号	940.33	981.61	1,024.70	1,069.69	1,116.65	1,165.67	1,216.84	...	1,445.00
2	恩平产业转移 工业园商贸区 16 号	329.55	344.02	359.12	374.88	391.34	408.52	426.46	...	506.42
3	恩平产业转移 工业园大槐集 聚区 12 号	645.33	673.66	703.23	734.11	766.33	799.97	835.09	...	991.68
4	恩平产业转移 工业园大槐集 聚区 37 号	449.95	469.70	490.32	511.85	534.32	557.77	582.26	...	691.44
5	恩平产业转移 工业园大槐集 聚区 36 号	605.33	631.90	659.64	688.60	718.83	750.39	783.33	...	930.21
6	恩平产业转移 工业园大槐集 聚区 31-1 号	602.67	629.13	656.75	685.58	715.67	747.09	779.89	...	926.12
7	恩平产业转移 工业园一区 F4 号	482.51	503.69	525.80	548.89	572.98	598.14	624.40	...	741.47
	合计	4,055.67	4,233.71	4,419.57	4,613.59	4,816.13	5,027.56	5,248.27	...	6,232.35

测算表二：预计土地价格增速为 4.39%的 90%，即增幅 3.95%

金额单位：人民币万元

序号	项目	2020 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	...	第十年
1	恩平产业转移 工业园一区 F19 号	940.33	977.47	1,016.08	1,056.22	1,097.94	1,141.31	1,186.39	...	1,385.24
	恩平产业转移 工业园商贸区 16 号	329.55	342.57	356.10	370.16	384.79	399.99	415.78	...	485.47
	恩平产业转移 工业园大槐集 聚区 12 号	645.33	670.82	697.32	724.86	753.49	783.26	814.20	...	950.66
	恩平产业转移 工业园大槐集 聚区 37 号	449.95	467.72	486.20	505.40	525.37	546.12	567.69	...	662.84
	恩平产业转移 工业园大槐集 聚区 36 号	605.33	629.24	654.10	679.93	706.79	734.71	763.73	...	891.74
	恩平产业转移 工业园大槐集 聚区 31-1 号	602.67	626.48	651.22	676.94	703.68	731.48	760.37	...	887.82
	恩平产业转移 工业园一区 F4 号	482.51	501.57	521.38	541.98	563.38	585.64	608.77	...	710.81
	合计	4,055.67	4,215.87	4,382.40	4,555.50	4,735.44	4,922.49	5,116.93	...	5,974.58

测算表三：预计土地价格增速为 4.39%的 80%，即增幅 3.51%

金额单位：人民币万元

序号	项目	2020 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	...	第十年
1	恩平产业转移 工业园一区 F19 号	940.33	973.34	1,007.50	1,042.86	1,079.47	1,117.36	1,156.58	...	1,327.71
	恩平产业转移 工业园商贸区 16 号	329.55	341.12	353.09	365.48	378.31	391.59	405.34	...	465.31
	恩平产业转移 工业园大槐集 聚区 12 号	645.33	667.98	691.43	715.70	740.82	766.82	793.74	...	911.18
	恩平产业转移 工业园大槐集 聚区 37 号	449.95	465.74	482.09	499.01	516.53	534.66	553.42	...	635.31
	恩平产业转移 工业园大槐集 聚区 36 号	605.33	626.58	648.57	671.33	694.90	719.29	744.54	...	854.70
	恩平产业转移 工业园大槐集 聚区 31-1 号	602.67	623.82	645.72	668.38	691.85	716.13	741.26	...	850.95
	恩平产业转移 工业园一区 F4 号	482.51	499.45	516.98	535.12	553.91	573.35	593.47	...	681.29
	合计	4,055.67	4,198.02	4,345.37	4,497.90	4,655.77	4,819.19	4,988.34	...	5,726.45

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 4.39%

金额单位：人民币万元

序号	项目	恩平产业转移工业园一区 F19 号	恩平产业转移工业园商贸区 16 号	恩平产业转移工业园大槐集聚区 12 号	恩平产业转移工业园大槐集聚区 37 号	恩平产业转移工业园大槐集聚区 36 号	恩平产业转移工业园大槐集聚区 31-1 号	恩平产业转移工业园一区 F4 号	合计
一	土地出让收入	1,445.00	506.42	991.68	691.44	930.21	926.12	741.47	6,232.35
1	土地开发成本								
2	基本政策成本	462.97	158.41	319.46	222.47	299.12	297.89	232.75	1,993.07
二	相关成本合计	462.97	158.41	319.46	222.47	299.12	297.89	232.75	1,993.07
三	用于资金平衡土地的相关收益	982.04	348.01	672.22	468.97	631.09	628.23	508.72	4,239.28

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目地块名称	1、土地出让 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%*47)	6、基本政 策成本 (2+3+4+5)
1	恩平产业转移工业园一区 F19 号	1,445.00	140.82	144.50	140.82	36.83	462.97
2	恩平产业转移工业园商贸区 16 号	506.42	49.83	50.64	49.83	8.11	158.41
3	恩平产业转移工业园大槐集聚区 12 号	991.68	96.42	99.17	96.42	27.45	319.46
4	恩平产业转移工业园大槐集聚区 37 号	691.44	67.26	69.14	67.26	18.80	222.47
5	恩平产业转移工业园大槐集聚区 36 号	930.21	90.51	93.02	90.51	25.07	299.12
6	恩平产业转移工业园大槐集聚区 31-1 号	926.12	90.11	92.61	90.11	25.07	297.89
7	恩平产业转移工业园一区 F4 号	741.47	72.86	74.15	72.86	12.89	232.75
	合计	6,232.35	607.81	623.23	607.81	154.21	1,993.07

测算表二：预计土地价格增速为 4.39%的 90%，即增幅 3.95%。

金额单位：人民币万元									
序号	项目	恩平产业转移工业园一区 F19 号	恩平产业转移工业园商贸区 16 号	恩平产业转移工业园大槐集聚区 12 号	恩平产业转移工业园大槐集聚区 37 号	恩平产业转移工业园大槐集聚区 36 号	恩平产业转移工业园大槐集聚区 31-1 号	恩平产业转移工业园一区 F4 号	合计
一	土地出让收入	1,385.24	485.47	950.66	662.84	891.74	887.82	710.81	5,974.58
1	土地开发成本								
2	基本政策成本	445.04	152.13	307.16	213.89	287.57	286.40	223.55	1,915.74
二	相关成本合计	445.04	152.13	307.16	213.89	287.57	286.40	223.55	1,915.74
三	用于资金平衡土地的相关收益	940.20	333.34	643.51	448.95	604.16	601.42	487.26	4,058.84

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目地块名称	1、土地出让 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%*47)	6、基本政 策成本 (2+3+4+5)
1	恩平产业转移工业园一区 F19号	1,385.24	134.84	138.52	134.84	36.83	445.04
2	恩平产业转移工业园商贸 区16号	485.47	47.74	48.55	47.74	8.11	152.13
3	恩平产业转移工业园大槐 集聚区12号	950.66	92.32	95.07	92.32	27.45	307.16
4	恩平产业转移工业园大槐 集聚区37号	662.84	64.40	66.28	64.40	18.80	213.89
5	恩平产业转移工业园大槐 集聚区36号	891.74	86.67	89.17	86.67	25.07	287.57
6	恩平产业转移工业园大槐 集聚区31-1号	887.82	86.28	88.78	86.28	25.07	286.40
7	恩平产业转移工业园一区 F4号	710.81	69.79	71.08	69.79	12.89	223.55
	合计	5,974.58	582.04	597.46	582.04	154.21	1,915.74

测算表三：预计土地价格增速为 4.39%的 80%，即增幅 3.51%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	恩平产业转移工业园一区 F19 号	恩平产业转移工业园商贸区 16 号	恩平产业转移工业园大槐集聚区 12 号	恩平产业转移工业园大槐集聚区 37 号	恩平产业转移工业园大槐集聚区 36 号	恩平产业转移工业园大槐集聚区 31-1 号	恩平产业转移工业园一区 F4 号	合计
一	土地出让收入	1,327.71	465.31	911.18	635.31	854.70	850.95	681.29	5,726.45
1	土地开发成本								
2	基本政策成本	427.78	146.08	295.31	205.63	276.46	275.34	214.69	1,841.30
二	相关成本合计	427.78	146.08	295.31	205.63	276.46	275.34	214.69	1,841.30
三	用于资金平衡土地的相关收益	899.93	319.23	615.87	429.68	578.24	575.61	466.59	3,885.15

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目地块名称	1、土地出让 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%*47)	6、基本政 策成本 (2+3+4+5)
1	恩平产业转移工业园一区F19号	1,327.71	129.09	132.77	129.09	36.83	427.78
2	恩平产业转移工业园商贸区16号	465.31	45.72	46.53	45.72	8.11	146.08
3	恩平产业转移工业园大槐集聚区12号	911.18	88.37	91.12	88.37	27.45	295.31
4	恩平产业转移工业园大槐集聚区37号	635.31	61.65	63.53	61.65	18.80	205.63
5	恩平产业转移工业园大槐集聚区36号	854.70	82.96	85.47	82.96	25.07	276.46
6	恩平产业转移工业园大槐集聚区31-1号	850.95	82.59	85.09	82.59	25.07	275.34
7	恩平产业转移工业园一区F4号	681.29	66.84	68.13	66.84	12.89	214.69
	合计	5,726.45	557.22	572.65	557.22	154.21	1,841.30

根据上述测算，在按恩平市 GDP 增速孰低值 4.39% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 4,239.28 万元；

同理计算，在按恩平市 GDP 增速孰低值的 90% 即 3.95% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 4,058.84 万元；

同理计算，在按恩平市 GDP 增速孰低值的 80% 即 3.51% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 3,885.15 万元。

四、还本付息的测算

经上述测算，在恩平产业转移工业园基础设施建设项目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，本次评价的恩平产业转移工业园基础设施建设项目，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恩平市 GDP 增速孰低值的 100%、90%、80% 比例增长时，预期恩平产业转移工业园基础设施建设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

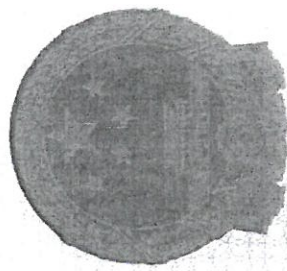
重要提示

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

二〇一〇年八月廿九日

中华人民共和国财政部制