

防伪编号： 07552020051411635587

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139号
委托单位： 江门市财政局
被审验单位名称： 广东江门幼儿师范高等专科学校
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： 2020-05-03
签名注册会计师： 范方知 程小华

广东江门幼儿师范高等专科学校

关于2020年粤港澳大湾区民生服务专项债券（二期）广东江门幼儿师范高等专科学校新校区（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 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（二期）
广东江门幼儿师范高等专科学校新校区（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 139 号

2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（二期）

广东江门幼儿师范高等专科学校新校区（一期）

项目收益与融资自求平衡测算评价报告

江门市财政局：

我们接受江门市财政局委托，对 2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（二期）广东江门幼儿师范高等专科学校新校区（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—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）、广东江门幼儿师范高等专科学校新校区（一期）专项债券项目计划融资金额 6,000.00 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	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第二年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第三年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第四年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第五年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第六年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第七年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第八年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第九年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第十年	6,000.00	6,000.00		3.25%	195.00	6,195.00
合计		6,000.00			1,950.00	7,950.00

（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

广东江门幼儿师范高等专科学校是高等专科学校，本项目建成正式运营后主要收入包括学费收入、住宿费收入、培训费收入和财政补贴收入。

(1)、学费收入

广东江门幼儿师范高等专科学校新校区（一期）建成后在校学生规模人数为3000人，按约5200元/生计算，每学年学费收入1,560万元。

(2)、住宿费收入

据可研可知本项目内宿生住宿费1500元/年，每学年住宿费收入450万元。

(3)、培训费收入

根据可研可知本项目年培训费收入为962万元

(4)、财政补助收入

参考可研可得本项目可知，本项目有财政补贴收入，生均拨款水平为7,000元/生，预计可招3,000学生，则测算财政每年将投入2,100万元作为办学经费。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	学费收入	住宿费收入	培训费收入	财政补助收入	合计
第一年	1,560.00	450.00	962.00	2,100.00	5,072.00
第二年	1,560.00	450.00	962.00	2,100.00	5,072.00
第三年	1,560.00	450.00	962.00	2,100.00	5,072.00
第四年	1,560.00	450.00	962.00	2,100.00	5,072.00
第五年	1,560.00	450.00	962.00	2,100.00	5,072.00
第六年	1,560.00	450.00	962.00	2,100.00	5,072.00
第七年	1,560.00	450.00	962.00	2,100.00	5,072.00
第八年	1,560.00	450.00	962.00	2,100.00	5,072.00
第九年	1,560.00	450.00	962.00	2,100.00	5,072.00
第十年	1,560.00	450.00	962.00	2,100.00	5,072.00
合计	15,600.00	4,500.00	9,620.00	21,000.00	50,720.00

2、成本预测

根据可研可知本项目是高等专科学校，项目建成正式运营后主要支出包括在

编人员经费和教育事业支出等。

(1)、人员经费

教职工按 1: 20 比例配置, 教职工总数约 150 人, 根据往年情况, 学校职工人均人员经费按 10 万元 / 人 · 年估算。

(2)、教育事业支出

根据往年情况, 教育事业支出主要有各部门正常经费支出 (年均按 1, 200 万元计算)、教研科研专项经费 (年均按 400 万元计算)、教学设备专项经费 (年均按 300 万元计算)、房屋维修专项经费 (年均按 75 万元计算)、物业管理费用 (年均按 200 万元计算) 旧校区费用支出 (年均按 45 万元计算) 和其他支出 (年均按 125 万元计算) 等, 教育事业支出每学年按 2, 345 万元估算。

成本测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	人员经费	教育事业支出	合计
第一年	1, 500. 00	2, 345. 00	3, 845. 00
第二年	1, 500. 00	2, 345. 00	3, 845. 00
第三年	1, 500. 00	2, 345. 00	3, 845. 00
第四年	1, 500. 00	2, 345. 00	3, 845. 00
第五年	1, 500. 00	2, 345. 00	3, 845. 00
第六年	1, 500. 00	2, 345. 00	3, 845. 00
第七年	1, 500. 00	2, 345. 00	3, 845. 00
第八年	1, 500. 00	2, 345. 00	3, 845. 00
第九年	1, 500. 00	2, 345. 00	3, 845. 00
第十年	1, 500. 00	2, 345. 00	3, 845. 00
合计	15, 000. 00	23, 450. 00	38, 450. 00

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%
广东江门幼儿师范高等专科学校新校区 (一期)	12, 270. 00	11, 043. 00	9, 816. 00
合计	12, 270. 00	11, 043. 00	9, 816. 00

（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				12,270.00
第一年		195.00	195.00	
第二年		195.00	195.00	
第三年		195.00	195.00	
第四年		195.00	195.00	
第五年		195.00	195.00	
第六年		195.00	195.00	
第七年		195.00	195.00	
第八年		195.00	195.00	
第九年		195.00	195.00	
第十年	6,000.00	195.00	6,195.00	
合计	6,000.00	1,950.00	7,950.00	
本息覆盖倍数	1.54			

（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：按项目自身收益的 90%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.39；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.23。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				11,043.00
第一年		195.00	195.00	
第二年		195.00	195.00	
第三年		195.00	195.00	
第四年		195.00	195.00	
第五年		195.00	195.00	
第六年		195.00	195.00	
第七年		195.00	195.00	
第八年		195.00	195.00	
第九年		195.00	195.00	
第十年	6,000.00	195.00	6,195.00	
合计	6,000.00	1,950.00	7,950.00	
本息覆盖倍数	1.39			

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

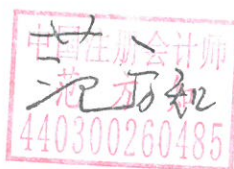
年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
已融资				9,816.00
第一年		195.00	195.00	
第二年		195.00	195.00	
第三年		195.00	195.00	
第四年		195.00	195.00	
第五年		195.00	195.00	
第六年		195.00	195.00	
第七年		195.00	195.00	
第八年		195.00	195.00	
第九年		195.00	195.00	
第十年	6,000.00	195.00	6,195.00	
合计	6,000.00	1,950.00	7,950.00	
本息覆盖倍数	1.23			

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

根据《财政部 国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税〔2004〕39号）等有关税收政策，对从事学历教育的学校提供教育劳务取得的非营利性收入，免征各项税收（营业税、城市维护建设税、教育费附加以及所得税等）；自用的房产、土地、车船（校车），免征房产税、城镇土地使用税和车船使用税。

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）广东江门幼儿师范高等专科学校新校区（一期）专项债券项目

1、本项目组织实施机构

根据江门市发展和改革局于2016年3月10日出具的《关于广东江门幼儿师范高等专科学校新校区建设工程可行性研究报告的批复》（江发改社会〔2016〕132号），同意广东江门幼儿师范高等专科学校为广东江门幼儿师范高等专科学校新校区（一期）项目的项目单位。

根据广东江门幼儿师范高等专科学校持有的《事业单位法人证书》显示，广东江门幼儿师范高等专科学校的基本信息如下：

名称	广东江门幼儿师范高等专科学校
统一社会信用代码	12440700MB2C9729XF
宗旨和业务范围	坚持社会主义办学方向，全面贯彻党和国家的教育方针，

	培养适应学前教育发展需要，具有良好思想素质、职业道德，较强的现代意识、专业能力和创新精神的高素质专科层次学前教育等专业人才，开展相关领域的教育教学、培训、科学研究、技术开发、学术交流、社会咨询和服务。
住所	江门市江海区朝翠路1号
法定代表人	华明海
经费来源	财政补助二类
开办资金	1191.52 万元
举办单位	江门市教育局
有效期	2018-06-19 至 2023-06-18
登记管理机关	江门市事业单位登记管理局

2、本项目情况

本项目所涉及的项目情况如下：

项目名称	广东江门幼儿师范高等专科学校新校区（一期）
项目总投资	43,300.00 万元
建设范围	新建1栋综合教学楼、1间图书馆，1栋艺术楼、1间音乐厅、1个体育馆、2栋学生宿舍、1个饭堂和数个辅助用房（包括南门卫、北门卫、西门卫、设备房和垃圾房等）。
项目对应的本期发债金额	6,000 万元
项目建设工期	2017 年 12 月 01 日-2020 年 6 月 30 日
项目正式运营日期	2020 年 9 月
项目情况	2016 年 2 月 2 日，江门高新技术产业开发区国土规划和环境保护局、江门市江海区国土规划和环境保护局出具《关于江门幼师新校区用地的规划选址意见》（高新规选[2016]3 号），同意本项目用地选址在高新区 43 号地块，用地性质为教育科研用地（A3）。

	<p>2016 年 3 月 10 日，江门市发展和改革局出具《关于广东江门幼儿师范高等专科学校新校区建设工程可行性研究报告的批复》（江发改社会[2016]132 号），同意建设广东江门幼儿师范高等专科学校新校区。</p> <p>2017 年 5 月 4 日，江门市发展和改革局出具《关于调整广东江门幼儿师范高等专科学校新校区建设工程可行性研究报告的批复》（江发改社会[2017]394 号），同意本项目由一次建设调整为分期建设。</p> <p>2017 年 5 月 18 日，江门市国土资源局出具《关于江门幼儿师范学校用地的批复》（江国土资地字[2017]26 号），同意将高新区 43 号地块划给江门幼儿师范学校。</p> <p>2017 年 11 月 16 日，江门市发展和改革局出具《关于调整广东江门幼儿师范高等专科学校新校区建设工程建设内容的批复》（江发改社会[2017]1157 号），同意调整项目建设内容。</p>
--	---

（二）、项目营运收入成本估算

1、收入预测

广东江门幼儿师范高等专科学校是高等专科学校，本项目建成正式运营后主要收入包括学费收入、住宿费收入、培训费收入和财政补贴收入。

（1）、学费收入

广东江门幼儿师范高等专科学校新校区（一期）建成后在校学生生规模人数为 3000 人，按约 5200 元/生计算，每学年学费收入 1,560 万元。

（2）、住宿费收入

据可研可知本项目内宿生住宿费 1500 元/年，每学年住宿费收入 450 万元。

（3）、培训费收入

根据可研可知本项目年培训费收入为 962 万元

(4)、财政补助收入

参考可研可得本项目可知，本项目有财政补贴收入，生均拨款水平为 7000 元/生，预计可招 3000 学生，则测算财政每年将投入 2100 万元作为办学经费。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	学费收入	住宿费收入	培训费收入	财政补助收入	合计
第一年	1,560.00	450.00	962.00	2,100.00	5,072.00
第二年	1,560.00	450.00	962.00	2,100.00	5,072.00
第三年	1,560.00	450.00	962.00	2,100.00	5,072.00
第四年	1,560.00	450.00	962.00	2,100.00	5,072.00
第五年	1,560.00	450.00	962.00	2,100.00	5,072.00
第六年	1,560.00	450.00	962.00	2,100.00	5,072.00
第七年	1,560.00	450.00	962.00	2,100.00	5,072.00
第八年	1,560.00	450.00	962.00	2,100.00	5,072.00
第九年	1,560.00	450.00	962.00	2,100.00	5,072.00
第十年	1,560.00	450.00	962.00	2,100.00	5,072.00
合计	15,600.00	4,500.00	9,620.00	21,000.00	50,720.00

2、成本预测

根据可行性研究报告可知本项目是高等专科学校，项目建成正式运营后主要支出包括在编人员经费和教育事业支出等。

(1)、人员经费

教职工按 1: 20 比例配置，教职工总数约 150 人，根据往年情况，学校职工人均人员经费按 10 万元 / 人 · 年估算。

(2)、教育事业支出

根据往年情况，教育事业支出主要有各部门正常经费支出（年均按 1,200 万元计算）、教研科研专项经费（年均按 400 万元计算）、教学设备专项经费（年均按 300 万元计算）、房屋维修专项经费（年均按 75 万元计算）、物业管理费用（年均按 200 万元计算）旧校区费用支出（年均按 45 万元计算）和其他支出（年均按 125 万元计算）等，教育事业支出每学年按 2,345 万元估算。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	人员经费	教育事业支出	合计
第一年	1,500.00	2,345.00	3,845.00
第二年	1,500.00	2,345.00	3,845.00
第三年	1,500.00	2,345.00	3,845.00
第四年	1,500.00	2,345.00	3,845.00
第五年	1,500.00	2,345.00	3,845.00
第六年	1,500.00	2,345.00	3,845.00
第七年	1,500.00	2,345.00	3,845.00
第八年	1,500.00	2,345.00	3,845.00
第九年	1,500.00	2,345.00	3,845.00
第十年	1,500.00	2,345.00	3,845.00
合计	15,000.00	23,450.00	38,450.00

3、可用于项目自身平衡收益

根据上述测算的未来十年期广东江门幼儿师范高等专科学校新校区（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 12,270.00 万元。

单位金额：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%）
广东江门幼儿师范高等专科学校新校区（一期）	12,270.00	11,043.00	9,816.00
合计	12,270.00	11,043.00	9,816.00

四、还本付息的测算

经上述测算，在广东江门幼儿师范高等专科学校新校区（一期）项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广东江门幼儿师范高等专科学校新校区（一期）项目，在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期广东江门幼儿师范高等专科学校新校区（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



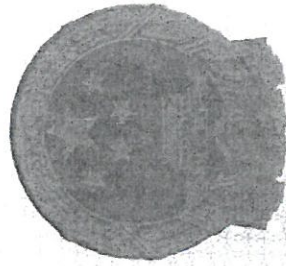
重要提示

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事项及其他信用信息，请登录左上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