

防伪编号： 07552020051411313184

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159号  
委托单位： 恩平市财政局  
被审验单位名称： 恩平市文化广电旅游体育局  
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

## 恩平市文化广电旅游体育局

### 关于2020年粤港澳大湾区民生服务专项债券（二期）恩平市图书馆、博物馆新建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）  
恩平市图书馆、博物馆新建  
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 159 号

2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（二期）

恩平市图书馆、博物馆新建

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 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（二期）恩平市图书馆、博物馆新建项目（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）、恩平市图书馆、博物馆新建专项债券项目本次计划融资金额 2,000.00 万元（该项目前期已融资 2,000.00 万元，利率 3.57%，每半年支付利息，期限为十年）。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		2,000.00		3.57%	714.00	2,714.00
第一年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第二年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第三年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第四年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第五年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第六年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第七年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第八年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第九年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第十年	2,000.00	2,000.00		3.25%	65.00	2,065.00
合计		4,000.00			1,364.00	5,364.00

（2）本次融资前，项目有发生融资行为，已计算相关融资成本。

## 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）、财政补贴收入

财政补贴收入 2020 年本级财政项目补贴资金 486.92 万元，上级项目补贴资金 48.38 万元，合计 535.30 万元。财政补贴收入每年递增 1%。

#### （2）、广告费收入

恩平市图书馆、博物馆新建项目两侧设置高炮广告牌，设置要求单侧纵向间距不小于 2 米，两侧布置对向纵向间距不小于 20 米。单个高炮广告牌租金约 0.40 万/年，全线大概可设置 200 个广告牌。预计该项目广告营收每年约为 80.00 万元。广告费收入每年递增 5%。

#### （3）、停车费收入

根据规划部门在道路上规划停车位，可规划 128 个路边停车位，收费标准以一个停车位按每天使用 7 小时来计算，2 元每小时，年收入暂按 65.40 万元计算。停车费每年递增 5%。

#### （4）、展厅出租收入

本项目建成后可有 10 个展厅室用于出租，预计每个展厅租金约 10.00 万/年，预计该项目展厅出租收入每年约为 100.00 万元，展厅出租收入每年递增 5%。

### 收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	财政补贴收入	广告费收入	停车费收入	展厅出租收入	合计
第一年	267.65	40.00	32.70	50.00	390.35
第二年	540.65	84.00	68.67	105.00	798.32
第三年	546.06	88.20	72.10	110.25	816.61
第四年	551.52	92.61	75.71	115.76	835.60
第五年	557.04	97.24	79.49	121.55	855.32
第六年	562.61	102.10	83.47	127.63	875.81
第七年	568.23	107.21	87.64	134.01	897.09
第八年	573.91	112.57	92.02	140.71	919.22
第九年	579.65	118.20	96.63	147.75	942.22
第十年	585.45	124.11	101.46	155.13	966.15
合计	5,332.77	966.24	789.89	1,207.79	8,296.69

## 2、成本预测

本项目建成运营后主要成本为人员经费和其他费用，其中人员经费由财政预算统筹，本项目暂时只考虑水电等其他费用，其他费用按年业务总收入的 4%估算。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	其他费用	合计
第一年	4.91	4.91
第二年	10.31	10.31
第三年	10.82	10.82
第四年	11.36	11.36
第五年	11.93	11.93
第六年	12.53	12.53
第七年	13.15	13.15
第八年	13.81	13.81
第九年	14.50	14.50
第十年	15.23	15.23
合计	118.56	118.56

## 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%
恩平市图书馆、博物馆新建项目	8,178.13	7,360.32	6,542.50
合计	8,178.13	7,360.32	6,542.50

### (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、恩平市财政局的评估，本次恩平市图书馆、博物馆新建工程项目对恩平市恩城街道石栏村委会石禾岭西边 D 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，所以本项目用恩平市恩城街道石栏村委会石禾岭西边 D 地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

根据江门市中恒土地房地产评估有限公司对本地块出具的土地估价评估报告江中恒地估字（2020）第 A014 号，以 2020 年 4 月 6 日为估价期评估的总地价 18863.742 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增长，即增速 4.39%。

2、地块出让产生的净现金流入

恩平市恩城街道石栏村委会石禾岭西边 D 地块，假设自融资开始日起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末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	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%
恩平市恩城街道石栏村 委会石禾岭西边 D 地块	20,244.25	19,405.01	18,597.14
合计	20,244.25	19,405.01	18,597.14

（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	项目地块收益	收益合计
已融资	2,000.00	714.00	2,714.00	8,178.13	20,244.25	28,422.38
第一年		65.00	65.00			
第二年		65.00	65.00			
第三年		65.00	65.00			
第四年		65.00	65.00			
第五年		65.00	65.00			
第六年		65.00	65.00			
第七年		65.00	65.00			
第八年		65.00	65.00			
第九年		65.00	65.00			
第十年	2,000.00	65.00	2,065.00			
合计	4,000.00	1,364.00	5,364.00			
本息覆盖倍数	5.30					

## （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：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 4.99；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 4.69。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	项目地块收益	收益合计
已融资	2,000.00	714.00	2,714.00	7,360.32	19,405.01	26,765.33
第一年		65.00	65.00			
第二年		65.00	65.00			
第三年		65.00	65.00			
第四年		65.00	65.00			
第五年		65.00	65.00			
第六年		65.00	65.00			
第七年		65.00	65.00			
第八年		65.00	65.00			
第九年		65.00	65.00			
第十年	2,000.00	65.00	2,065.00			
合计	4,000.00	1,364.00	5,364.00			
本息覆盖倍数	4.99					

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	项目地块收益	收益合计
已融资	2,000.00	714.00	2,714.00	6,542.50	18,597.14	25,139.64
第一年		65.00	65.00			
第二年		65.00	65.00			
第三年		65.00	65.00			
第四年		65.00	65.00			
第五年		65.00	65.00			
第六年		65.00	65.00			
第七年		65.00	65.00			
第八年		65.00	65.00			
第九年		65.00	65.00			
第十年	2,000.00	65.00	2,065.00			
合计	4,000.00	1,364.00	5,364.00			
本息覆盖倍数	4.69					

附件：项目收益及现金流入评价说明  
(以下无正文)

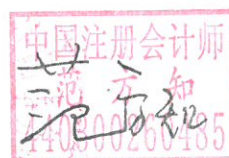
深圳市方智会计师事务所

(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。本次恩平市图书馆、博物馆新建项目对恩平市恩城街道石栏村委会石禾岭西边 D 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。

本次预测以恩平市图书馆、博物馆新建项目营运收益和恩平市恩城街道石栏村委会石禾岭西边 D 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、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，编制恩平市图书馆、博物馆新建项目自身营运收益和对应 2020 年恩平市一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）恩平市图书馆、博物馆新建项目专项债券项目

1、本项目组织实施机构

根据恩平市人民政府办公室于 2018 年 09 月 29 日出具的《关于委托市住建局代建市图书馆、博物馆新建项目的复函》（恩府办函[2018]870 号）和恩平市发展和改革局于 2019 年 3 月 26 日出具的《关于市图书馆博物馆新建项目立项的批复》（恩发改投[2019]69 号），同意恩平市文化广电旅游体育局为恩平市图书馆、博物馆新建项目的项目单位，恩平市住房和城乡建设局为恩平市图书馆、博物馆新建项目的建设单位。

根据恩平市文化广电旅游体育局持有的《统一社会信用代码证书》，单位基本信息如下：

名称	恩平市文化广电旅游体育局
统一社会信用代码	11440785007078169J
机构地址	广东省江门市恩平市广青街文化艺术中心
负责人	梁国光
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 02 月 25 日

## 2、本期债券发行对应的项目情况

本项目所涉及的项目情况如下：

项目名称	恩平市图书馆、博物馆新建项目
项目总投资	13420.93 万元
项目情况概述	项目规划用地面积 19016.12 m <sup>2</sup> ，总建筑面积 12766.83 m <sup>2</sup> 。其中图书馆高 5 层，建筑面积为 8220.89 m <sup>2</sup> ，

	博物馆高 3 层，建筑面积为 4545.94 m <sup>2</sup> 。容积率为 0.84，建筑密度为 27.5%，绿化率为 30%。
项目对应本期发债金额	2,000 万元
项目建设的工期	2019 年 10 月-2020 年 12 月
项目正式运营日期	2021 年 1 月
项目获批情况	<p>2019 年 03 月 26 日，本项目取得了恩平市发展和改革局《关于市图书馆博物馆新建项目立项的批复》（恩发改投[2019]69 号），同意立项。</p> <p>2019 年 12 月 03 日，恩平市文化广电旅游体育局取得了《建筑工程施工许可证》[编号 440785201912030101]，用地位置：恩平市恩城街鳌峰山东麓、电视大学西侧。</p>

## （二）、项目营运收入成本估算

### 1、收入预测

#### （1）、财政补贴收入

财政补贴收入 2020 年本级财政项目补贴资金 486.92 万元，上级项目补贴资金 48.38 万元，合计 535.30 万元。财政补贴收入每年递增 1%。

#### （2）、广告费收入

恩平市图书馆、博物馆新建项目两侧设置高炮广告牌，设置要求单侧纵向间距不小于 2 米，两侧布置对向纵向间距不小于 20 米。单个高炮广告牌租金约 0.40 万/年，全线大概可设置 200 个广告牌。预计该项目广告营收每年约为 80.00 万元。广告费收入每年递增 5%。

#### （3）、停车费收入

根据规划部门在道路上规划停车位，可规划 128 个路边停车位，收费标准以一个停车位按每天使用 7 小时来计算，2 元每小时，年收入暂按 65.40 万元计算。停车费每年递增 5%。

#### (4)、展厅出租收入

本项目建成后可有 10 个展厅室用于出租，预计每个展厅租金约 10.00 万/年，预计该项目展厅出租收入每年约为 100.00 万元，展厅出租收入每年递增 5%。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	财政补贴收入	广告费收入	停车费收入	展厅出租收入	合计
第一年	267.65	40.00	32.70	50.00	390.35
第二年	540.65	84.00	68.67	105.00	798.32
第三年	546.06	88.20	72.10	110.25	816.61
第四年	551.52	92.61	75.71	115.76	835.60
第五年	557.04	97.24	79.49	121.55	855.32
第六年	562.61	102.10	83.47	127.63	875.81
第七年	568.23	107.21	87.64	134.01	897.09
第八年	573.91	112.57	92.02	140.71	919.22
第九年	579.65	118.20	96.63	147.75	942.22
第十年	585.45	124.11	101.46	155.13	966.15
合计	5,332.77	966.24	789.89	1,207.79	8,296.69

#### 2、成本预测

本项目建成运营后主要成本为人员经费和其他费用，其中人员经费由财政预算统筹，本项目暂时只考虑水电等其他费用，其他费用按年业务总收入的 4%估算。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	其他费用	合计
第一年	4.91	4.91
第二年	10.31	10.31
第三年	10.82	10.82
第四年	11.36	11.36
第五年	11.93	11.93
第六年	12.53	12.53
第七年	13.15	13.15
第八年	13.81	13.81
第九年	14.50	14.50
第十年	15.23	15.23
合计	118.56	118.56

### 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市图书馆、博物馆新建项目营运收益为建成投入使用后在债券存续期内收益为 8,178.13 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

恩平市图书馆、博物馆新建项目融资涉及 1 个土地储备地块：恩平市恩城街道石栏村委会石禾岭西边 D 地块，该地块位于恩平市恩城街道石栏村委会石禾岭西边 D 地块，四至：东至：恩平市恩城街道石栏村委会石禾岭西边 C 地块、向阳村；南至：规划 20 米道路；西至：规划 15 米道路；北至：其他规划用地。

###### （2）、地块内容与规模

土地使用权面积：62879.14 平方米

设定容积率：2.5

计容总建筑面积：157197.85 平方米

土地用途（用地性质）：商住用地

##### 2、投资估算与资金筹措方式

###### （1）、投资估算

恩平市图书馆、博物馆新建项目融资涉及 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恩平市政府专项债券。

##### 3、资金平衡

恩平市图书馆、博物馆新建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

恩平市1个地块出让收入预测分析参考2020年4月6日江门市中恒土地房地产评估有限公司对本地块出具的土地估价报告江中恒地估字（2020）第A014号，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

##### 恩平市恩城街道石栏村委会石禾岭西边D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
恩平市恩城街道石栏村委会石禾岭西边D地块	商住用地	商住用地	商业40年、住宅70年	2.5	宗地红线外“五通”、宗地红线内场地未平整	宗地红线外“五通”、宗地红线内“一平”	出让	全部出让



地价测算表二

位置	设定土地 使用权年 限（年）	用地面积 （m <sup>2</sup> ）	计容建筑面 积（m <sup>2</sup> ）	单位面 积地价 （元/ m <sup>2</sup> ）	单位楼面 地价 （元/m <sup>2</sup> ）	总地价 （万元）	备注
恩平市恩城街道 石栏村委会石禾 岭西边 D 地块	商业 40 年、住宅 70 年	62879.14	157197.85	3000	1200	18863.742	全部 出让

（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恩平市 GDP 增速孰低值（4.39%）

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	恩平市恩城街道 石栏村委会石禾 岭西边 D 地块	18,863.74	19,691.86	20,556.33	21,458.76	22,400.80	23,384.19	24,410.76	28,987.90
	合计	18,863.74	19,691.86	20,556.33	21,458.76	22,400.80	23,384.19	24,410.76	28,987.90

测算表二：预计土地价格增速为恩平市 GDP 增速孰低值的 90%，即增幅 3.95%

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	恩平市恩城街道 石栏村委会石禾 岭西边 D 地块	18,863.74	19,608.86	20,383.41	21,188.55	22,025.50	22,895.51	23,799.88	27,788.99
	合计	18,863.74	19,608.86	20,383.41	21,188.55	22,025.50	22,895.51	23,799.88	27,788.99

测算表三：预计土地价格增速为恩平市 GDP 增速孰低值的 80%，即增幅 3.51%

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	恩平市恩城街道 石栏村委会石禾 岭西边 D 地块	18,863.74	19,525.86	20,211.22	20,920.63	21,654.94	22,415.03	23,201.80	26,634.89
	合计	18,863.74	19,525.86	20,211.22	20,920.63	21,654.94	22,415.03	23,201.80	26,634.89

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恩平市 GDP 增速孰低值（4.39%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	恩平市恩城街道石栏村委会石禾岭西边 D 地块	合计
一	土地出让收入	28,987.90	28,987.90
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	8,743.66	8,743.66
二	相关成本合计	8,743.66	8,743.66
三	用于资金平衡土地的相关收益	20,244.25	20,244.25

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%*47)	6、基本政策成本(2+3+4+5)
1	恩平市恩城街道石栏村委会石禾岭西边D地块	28,987.90	2,892.88	2,898.79	2,892.88	59.11	8,743.66
	合计	28,987.90	2,892.88	2,898.79	2,892.88	59.11	8,743.66

测算表二：预计土地价格增速为恩平市 GDP 增速孰低值的 90%，即增幅 3.95%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	恩平市恩城街道石栏村委会石禾岭西边 D 地块	合计
一	土地出让收入	27,788.99	27,788.99
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	8,383.98	8,383.98
二	相关成本合计	8,383.98	8,383.98
三	用于资金平衡土地的相关收益	19,405.01	19,405.01

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%*47)	6、基本政策成本(2+3+4+5)
1	恩平市恩城街道石栏村委会石禾岭西边D地块	27,788.99	2,772.99	2,778.90	2,772.99	59.11	8,383.98
	合计	27,788.99	2,772.99	2,778.90	2,772.99	59.11	8,383.98

测算表三：预计土地价格增速为恩平市 GDP 增速孰低值的 80%，即增幅 3.51%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	恩平市恩城街道石栏村委会石禾岭西边 D 地块	合计
一	土地出让收入	26,634.89	26,634.89
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	8,037.75	8,037.75
二	相关成本合计	8,037.75	8,037.75
三	用于资金平衡土地的相关收益	18,597.14	18,597.14

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%*47)	6、基本政策成本(2+3+4+5)
1	恩平市恩城街道石栏村委会石禾岭西边D地块	26,634.89	2,657.58	2,663.49	2,657.58	59.11	8,037.75
	合计	26,634.89	2,657.58	2,663.49	2,657.58	59.11	8,037.75



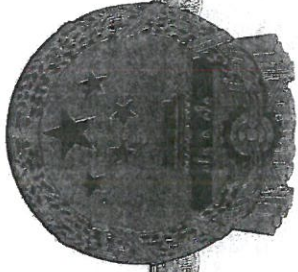
根据上述测算，在按恩平市 GDP 增速孰低值（4.39%）计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 20,244.25 万元；

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 19,405.01 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 18,597.14 万元。

#### **四、还本付息的测算**

经上述测算，在恩平市图书馆、博物馆新建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，本次评价的恩平市图书馆、博物馆新建项目，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，预期恩平市图书馆、博物馆新建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

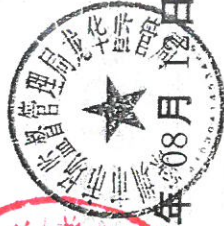
执行事务合伙人 范方知

成立日期 2009年02月25日

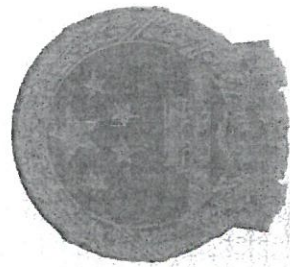
主要经营场所 深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路  
与东环一路交汇处梅龙苑大厦二单元  
1506

## 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息。







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

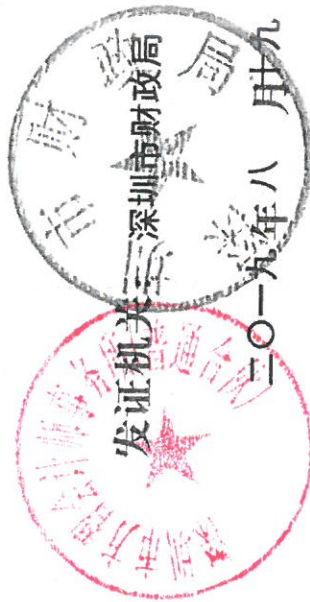
批准执业文号 深财会[2009]8号

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》。



中华人民共和国财政部制