

防伪条形码:



防伪编号: 07632020040001935289

报告文号: 清精会核[2020]019号

委托单位名称: 广东清远高新技术产业开发区管理委员会代建项目管理中心

被审验单位名称: 广东清远高新技术产业开发区管理委员会代建项目管理中心

被审单位所在地: 清远

事务所名称: 清远市精诚会计师事务所有限公司

报告日期: 2020-04-28

报备时间: 2020-04-28 16:11

签名注册会计师: 伍文辉

梁焕颜

## 广东清远高新技术产业开发区管理委员会代建项目管理 中心 其他鉴证业务报告

事务所名称: 清远市精诚会计师事务所有限公司

事务所电话: 0763-3361651

传 真: 0763-3120126

通讯地址: 清远市新城五号区烟草综合楼602号(仅限办公)

电子邮件: QYJCCPA@126.com

事务所网址:

---

如对上述报备资料有疑问的,请与广东省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码: 020-83063583、83063578

防 伪 查 询 网 址: <http://www.gdicpa.org.cn>

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）

广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）

募投项目

收益与融资资金平衡测算

专项评价报告

清精会核[2020]019 号

清远市精诚会计师事务所有限公司  
清精会核[2020]019号

2020年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）募投项目  
项目收益与融资资金平衡测算专项评价报告

广东清远高新技术产业开发区管理委员会代建项目管理中心：

我们接受广东清远高新技术产业开发区管理委员会代建项目管理中心委托，对2020年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）项目收益与融资资金平衡测算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》。广东清远高新技术产业开发区管理委员会代建项目管理中心对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。

经我们对支持这些假设的证据的评价，在工程项目能够按期建成的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在工程项目能够按期建成和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的广东省政府专项债券，在发行债券的存续期内，预期项目的收益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。

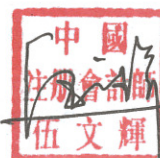
我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于工程建设阶段，在编制资金平衡测算报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。

附件：项目收益与融资资金平衡测算说明

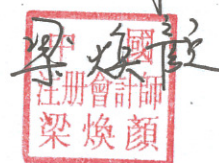
清远市精诚会计师事务所有限公司



中国注册会计师：  
[主（副）任会计师]



中国注册会计师：



二〇二〇年四月二十八日



## 2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）

### 广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）

#### 项目收益与融资资金平衡测算说明

**重要提示：**本项目收益与融资资金平衡测算是依据广东清远高新技术产业开发区管理委员会代建项目管理中心提供的推测性假设和最佳估计假设的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

##### 一、编制基础

本次预测以广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程(二期)项目收入为基础，结合项目营运支出情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2017 年至 2030 年广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）项目资金测算平衡表。

##### 二、基本假设

本资金平衡测算基于以下重要假设：

- 1、国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化。
- 2、国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定。
- 3、本项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化。
- 4、本项目所在地政府和股东对本项目的资本金投入承诺能如期兑现。
- 5、广东清远高新技术产业开发区管理委员会代建项目管理中心经营所需的原材料、能源、劳务等能够取得且价格无重大变化，如果发生变化导致成本的增加，也能通过停车费和广告位租赁费的提升来弥补。
- 6、广东清远高新技术产业开发区管理委员会代建项目管理中心制定的生产计划、销售计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行。
- 7、本项目发行债券还清本息前，不向股东支付股利，不上缴除现行法律法规需缴纳之外的各项税费、政府性基金和专项收益。

- 9、无其他不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

##### 三、项目实施单位基本情况

广东清远高新技术产业开发区管理委员会代建项目管理中心是事业单位，统一社会信用代码 12441800MB2C82020Q，住所：广东省清远市高新区 1 号区管委会办公大楼二层西侧。

根据相关部门安排，广东清远高新技术产业开发区管理委员会代建项目管理中心为本项目的实施单位。

##### 四、项目基本情况



### （一）工程基本概况

广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期），本项目涉及十个子项目，具体如下：

1、腾讯清远清城云计算数据中心项目及农民实业用地土地平整工程项目于 2019 年 9 月 12 日由广东清远高新技术产业开发区行政审批局《关于腾讯清远清城云计算数据中心项目及农民实业用地土地平整工程可行性研究报告的批复》（清高审批发改[2019]13 号）文件批复同意建设，项目批复估算总投资约 4932.59 万元。项目于 2019 年 11 月开工建设，建设期 2019 年 11 月至 2020 年 5 月，目前土方、护坡已基本完成，临时排水沟已完成，挡土墙、箱涵预计 40 天内完成。

2、清远市科技园（百嘉）已建道路路面铺设沥青混凝土工程项目于 2014 年 12 月 25 日由清远市发展和改革局《关于清远市科技园（百嘉）已建道路路面铺设沥青混凝土工程可行性研究报告的批复》（清开发改[2014]15 号）文件批复同意建设，项目批复总投资约 20872 万元。项目计划于 2020 年 4 月开工建设，建设期 2020 年 4 月至 2020 年 10 月，项目分三期建设，第一、二期已完工，第三期计划于 2020 年 4 月开工建设，建设期 2020 年 4 月至 2020 年 10 月，目前正在进行施工报建。

3、清远高新区科技创新园彩虹路道路工程项目于 2018 年 8 月 13 日由广东清远高新技术产业开发区行政审批局《关于清远高新区科技创新园彩虹路道路工程可行性研究报告的批复》（清高审批发改[2018]8 号）文件批复同意建设，项目估算总投资约 6270.72 万元。项目计划于 2020 年 4 月开工建设，建设期 2020 年 4 月至 2021 年 4 月，目前已完成可研、立项，土地划拨和 EPC 招标、勘察，正在进行施工图审查和规划报建。

4、清远高新区科技创新园创兴五路东段道路工程项目于 2018 年 2 月 9 日取得由广东清远高新技术产业开发区行政审批局颁发的《广东省企业投资项目备案证》，项目代码为：2018-441800-48-03-002147，项目总投资为 4498.80 万元。项目计划于 2020 年 4 月开工建设，建设期 2020 年 4 月至 2021 年 4 月，目前已完成可研、立项、土地划拨、环评、EPC 招标工作。

5、清远科技创新园建设二路北段道路工程项目于 2015 年 10 月 13 日取得由清远市高新技术产业开发区颁发的《广东省企业投资项目备案证》，项目代码为：2015-441802-48-03-008825，项目总投资为 4124.59 万元。项目于 2018 年 11 月开工建设，建设期 2018 年 11 月至 2020 年 6 月，目前累计完成总工程量约 90%。。

6、清远市科技园（百嘉）创兴六路东段道路工程项目于 2015 年 5 月 8 日取得由清远市高新技术产业开发区颁发的《广东省企业投资项目备案证》，项目代码为：2015-441802-48-03-002954，项目总投资为 9722.14 万元。项目于 2017 年 3 月开工建设，建设期 2017 年 3 月至 2020 年 6 月，目前累计完成总工程量约 92%。

7、清远市科技园（百嘉）创兴二路西段道路工程项目于 2015 年 5 月 8 日取得由清远市高

新技术产业开发区颁发的《广东省企业投资项目备案证》，项目代码为：2015-441802-48-03-002952，项目总投资为12002.91万元。项目于2017年3月开工建设，建设期2017年3月至2020年5月，目前已完成总工程量95%。

8、清远高新区科技创新园创业一路南段道路工程项目于2017年5月17日取得由清远市高新技术产业开发区颁发的《广东省企业投资项目备案证》，项目代码为：2017-441800-48-03-004084，项目总投资为2065.23万元。项目计划于2020年5月开工建设，建设期2020年5月至2020年12月，目前已完成了可研、立项，土地划拨、初步设计及方案审批、施工图审查、规划许可证、施工图预算编制、财政审核，目前正在进行施工招标。

9、清远高新区科技创新园华兴二路西段道路工程项目于2018年12月12日由广东清远高新技术产业开发区行政审批局《关于清远高新区科技创新园华兴二路西段道路工程可行性研究报告的批复》（清高审批发改[2018]11号）文件批复同意建设，项目批复估算总投资约2113.62万元。项目于2019年11月开工建设，建设期2019年11月至2020年7月，已完成路基、雨污水管涵施工，正在进行路面施工，已完成总工程量40%。

10、清远高新区供水管网及消防栓工程项目于2019年1月25日由广东清远高新技术产业开发区行政审批局《关于清远高新区供水管网及消防栓工程可行性研究报告的批复》（清高审批发改[2019]11号）文件批复同意建设，项目批复估算总投资约1650.53万元。项目于2019年9月开工建设，建设期2019年9月至2020年5月，目前已完成总工程量90%，预计5月底完工。



广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）项目主要建设内容一览表

子项目名称	项目概况	
	建设内容	所处区域
腾讯清远清城云计算数据中心项目及农民实业用地土地平整工程	对腾讯清远清城云计算数据中心项目及农民实业用地土地平整，面积约 529 亩，填土方约 134 万平方米；新建 DN1200 预制砼排水管 420 米；新建排水箱涵 230 米；新建 7.2 米高扶壁式挡土墙 83.20 米，新建 10.2 米高扶壁式挡土墙 60.30 米。	清远高新区
清远市科技园（百嘉）已建道路路面铺设沥青混凝土工程	对百嘉科技园原有 12 条市政道路进行路面改造，道路总长 22180 米，铺设沥青混凝土路面，面积共约 37 万平方米。路面改造道路分别为：创兴二路、华兴二路、创兴三路、德宝东路、创兴大道、创兴五路、创兴六路、建设一路、彩云路、建设二路、建设三路、振华二路。主要包括对破损路面拆除；破损路面铺设沥青基层处理；沥青机动车路面铺设；路缘石更换、铺设；雨水、污水管井抬高；人行道绿化等工程内容。	清远高新区
清远高新区科技创新园彩虹路道路工程	该道路为新建道路，呈南北走向，南起创兴大道，北至创兴六路，道路全长约 1321 米，宽度为 16 米，为城市支路。项目道路标准横断面布置为 3 米人行道+10 米行车道+3 米人行道。主要建设内容包括道路工程、交通工程、照明工程及管线综合设计工程等。	清远高新区
清远高新区科技创新园创兴五路东段道路工程	创兴五路东段道路东起彩虹路，西至建设三路现状路，全长约 789 米，道路宽 30 米，为园区道路。本项目为新建道路工程，主要建设内容有：道路工程、交通工程、照明工程等。	清远高新区
清远科技创新园建设二路北段道路工程	建设二路北段道路工程道路全长约 620 米，道路红线宽 36 米，为工业园区内支路；建设主要内容有路基、路面、排水、照明、绿化、桥涵及交通设施等。	清远高新区
清远市科技园（百嘉）创兴六路东段道路工程	创兴六路西起建设三路，东至广清大道，道路全长约 1521.402 米，道路红线宽 36 米，为工业园区内主干道；主要建设内容有路基、路面、排水、照明、绿化、桥涵及交通设施等。	清远高新区
清远市科技园（百嘉）创兴二路西段道路工程	创兴二路西段（西起城西大道，东至彩霞路）道路全长约 1520 米，道路红线宽 45 米，为工业园区内主干道；工程主要建设内容有：路基、路面、排水、照明、绿化、桥涵及交通设施等。	清远高新区
清远高新区科技创新园创业一路南段道路工程	城市支路，路线全长约 397 米，规划红线宽 24 米。双向四车道，设计时速为 30Km/h。路面采用沥青混凝土结构。道路沿线分别与创兴三路，华兴二路平交。工程主要建设内容有道路工程、交通工程、排水工程、绿化工程及照明工程。	清远高新区
清远高新区科技创新园华兴二路西段道路工程	在清远高新区科技创新园内新建华兴二路西段道路，道路呈西南东北走向，西起创业一路南端，东接建设四路，道路全长约 550 米，道路红线宽度为 20 米，为城市支路，采用沥青混凝土路面。道路横断面布置为：3 米人行道+1.75 米绿化带+5.25 米行车道+5.25 米行车道+1.75 米绿化带+3 米人行道。主要工程包括道路工程、给排水工程、交通工程、照明工程及相关配套工程等。	清远高新区
清远高新区供水管网及消防栓工程	在高新区 5 个业园园内新建室外消防栓 218 座，新建供水管网 7 千米以及相关配套设施。	清远高新区



## （二）项目投资估算

广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）项目工程估算和投资安排详见下表

### 1、项目工程估算和资金来源

#### 广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）项目总估算表

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资 (万元)	资金来源			
			财政资金	融资		
				本期债券	预计 2020 年 10 月发行债券	已融资
1	腾讯清远清城云计算数据中心项目及农民实业用地土地平整工程	4,932.59	51,553.13	10,000.00	6,700.00	-
2	清远市科技园（百嘉）已建道路路面铺设沥青混凝土工程	20,872.00				
3	清远高新区科技创新园彩虹路道路工程	6,270.72				
4	清远高新区科技创新园创兴五路东段道路工程	4,498.80				
5	清远科技创新园建设二路北段道路工程	4,124.59				
6	清远市科技园（百嘉）创兴六路东段道路工程	9,722.14				
7	清远市科技园（百嘉）创兴二路西段道路工程	12,002.91				
8	清远高新区科技创新园创业一路南段道路工程	2,065.23				
9	清远高新区科技创新园华兴二路西段道路工程	2,113.62				
10	清远高新区供水管网及消防栓工程	1,650.53				
项目总投资合计		68,253.13				

广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）项目总投资为 68,253.13 万元，其中：财政资金（资本金）51,553.13 万元，发行债券 16,700.00 万元，财政资金（资本金）占项目总投资的比例为 75.53%。

## 2、各年投资安排

广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）项目投资安排表

单位：万元

支出类别	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
工程投资支出	4,883.00	6,075.00	16,383.59	31,179.44	8,732.05	1,000.05	68,253.13
投资合计	4,883.00	6,075.00	16,383.59	31,179.44	8,732.05	1,000.05	68,253.13

### （三）项目资金筹措方案

#### 1. 资金筹措原则

工程采用公司化经营，同时用出让土地收益来归还债券到期本息的总体思路，由广东清远高新技术产业开发区管理委员会代建项目管理中心在工程建设运营中起主导作用。资金筹措考虑遵循以下原则：

（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（2）发行专项债券从社会筹资。

#### 2. 资金来源

本项目资金来源：财政资金安排及发行债券。

### 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

#### （一）项目运营

1. 项目运营收入含：广告位租赁收入和停车费收入等。项目所包含的部分子项目于 2020 年已完工，如腾讯清远清城云计算数据中心项目及农民实业用地土地平整工程项目、清远市科技园（百嘉）已建道路路面铺设沥青混凝土工程等，预计完工后就产生运营收入。

##### （1）广告位租赁收入

项目计划在公交车候车亭设置设广告牌 115 个，参考清远市德晟投资集团有限公司在清远市区的候车亭广告牌收费标准，每个广告位收费按 5,000 元/年计算，从 2022 年起逐年增长 2%；在路边设置立柱广告位 42 个，参考清远市德晟投资集团有限公司在高新区立柱广告位的收费标准，每个立柱广告位收费按 30 万元/年计算，从 2022 年起逐年增长 2%。广告位数量 2020 年按 50%计算，2021 年按 80%计算，从 2022 年开始按 100%计算。

##### （2）停车费收入

项目计划在道路边建停车位，根据各道路实际情况可设 5212 个自动计费停车位。参考小象城泊等收费标准，每个停车位每年收费按 3,000 元计算，从 2022 年起逐年增长 2%。停车位数量 2020 年按 50%计算，2021 年按 80%计算，从 2022 年开始按 100%计算。

详见下表：

广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）停车位及广告设置安排明细表

序号	项目名称	路长（米）	停车位数量（个）	候车亭广告位数量（个）	立柱广告位数量（个）
1	腾讯清远清城云计算数据中心项目及农民实业用地土地平整工程		-	-	8
2	清远市科技园（百嘉）已建道路路面铺设沥青混凝土工程	22,180.00	3,992	89	24
3	清远高新区科技创新园彩虹路道路工程	1,321.00	238	5	2
4	清远高新区科技创新园创兴五路东段道路工程	789.00	142	3	1
5	清远科技创新园建设二路北段道路工程	620.00	112	2	1
6	清远市科技园（百嘉）创兴六路东段道路工程	1,521.40	274	6	2
7	清远市科技园（百嘉）创兴二路西段道路工程	1,576.00	284	6	2
8	清远高新区科技创新园创业一路南段道路工程	397.00	71	2	1
9	清远高新区科技创新园华兴二路西段道路工程	550.00	99	2	1
10	清远高新区供水管网及消防栓工程				
	合计		5,212	115	42



广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）项目运营收入预测表（不含增值税）

单位：万元

年份	2020年（第一年）	2021年（第二年）	2022年（第三年）	2023年（第四年）	2024年（第五年）	2025年（第六年）	2026年（第七年）	2027年（第八年）	2028年（第九年）	2029年（第十年）	2030年（第十一年）	合计
停车费收入	478.17	1,147.60	1,463.19	1,492.45	1,522.30	1,552.74	1,583.80	1,615.47	1,647.78	1,680.74	1,428.63	15,612.86
广告位租赁收入（候车亭广告）	17.58	42.20	53.81	54.88	55.98	57.10	58.24	59.41	60.60	61.81	52.54	574.15
广告位租赁收入（立柱广告位）	385.32	924.77	1,179.08	1,202.66	1,226.72	1,251.25	1,276.28	1,301.80	1,327.84	1,354.40	1,151.24	12,581.36
收入合计	881.07	2,114.57	2,696.08	2,750.00	2,805.00	2,861.10	2,918.32	2,976.68	3,036.22	3,096.94	2,632.40	28,768.37

2. 项目运营支出预测

- (1) 本项目的日常维护费含人员工资、办公费、停车位广告位维护等，按停车费和广告位租赁收入（不含税）的 10%预测。
- (2) 本项目营运收入主要来源于停车费和广告位租赁收入。基于现行税法规定，主要涉及的税种及相关计税依据如下：

项目	税率	备注
增值税	9%	不动产出租按税率 9%
城市维护建设税	7%	按增值税的 7%计算
教育费附加及地方教育费附加	5%	按增值税的 5%计算
印花税（财产租赁）	0.10%	不动产出租按年租金收益的千分之一计算。
企业所得税	25%	

# 2020 年-2030 年运营费用

单位: 万元

年份	2020 年 (第 一年)	2021 年 (第 二年)	2022 年 (第 三年)	2023 年 (第 四年)	2024 年 (第 五年)	2025 年 (第 六年)	2026 年 (第 七年)	2027 年 (第 八年)	2028 年 (第 九年)	2029 年 (第 十年)	2030 年 (第 十一年)	合计
停车位和广告位 日常维护费	88.11	211.46	269.61	275.00	280.50	286.11	291.83	297.67	303.62	309.69	263.24	2,876.84
税金支出	10.40	24.95	31.81	32.45	33.10	33.76	34.44	35.12	35.83	36.54	31.06	339.46
合计	98.50	236.41	301.42	307.45	313.60	319.87	326.27	332.79	339.45	346.24	294.30	3,216.30

(二) 出让地块收益

1、拟出让地块名称、位置四至范围

本项目拟出让 9 块地，具体如下：

拟出让地块基本情况

序号	地块名称	坐落地区	四至范围
1	标准厂房项目	百嘉科技创新园	东至规划创兴五路、南至规划天安二路、西至规划天安一路、北至空地
2	复合材料项目	百嘉科技创新园	东至规划创兴五路、南至规划天安二路、西至规划天安一路、北至空地
3	铝业项目	雄兴工业园	东至山地，南至山地，西至空地，北至顺博公司
4	合成革项目	雄兴工业园	东至澳利合成革、南至山地、西至顺博公司、北至澳利合成革
5	金属项目	雄兴工业园	东至空地、南至山地、西至园区道路北至空地
6	合成革项目	雄兴工业园	东至山地，南至天隆合成革有限公司，西至山地，北至山地
7	石油项目	雄兴工业园	东至山地、南至金亿皮革、西至空地、北至山地
8	棉纱交易项目	银源工业区	东至山地，南至空地，西至规划凤翔南路，北至空地
9	管业给排水管道项目	银源工业区	东至空地，南至统塑管业，西至统塑管业，北至空地



## 2、拟出让地块内容与规模：

拟出让地块内容与规模

序号	地块名称	规划用地性质	土地面积(平方米)	地块目前状态
1	标准厂房项目	一类工业用地 (M1)	39,656	已完成征地，土地已平整，已完成三通一平工作。
2	复合材料项目	一类工业用地 (M1)	16,705	已完成征地，土地已平整，已完成三通一平工作。
3	铝业项目	一类工业用地 (M1)	15,800	已完成征地，土地已平整，已完成三通一平工作。
4	合成革项目	一类工业用地	6,300	已完成征地，土地已平整，已完成三通一平工作。
5	金属项目	一类工业用地 (M1)	17,300	已完成征地，土地已平整，已完成三通一平工作。
6	合成革项目	一类工业用地 (M1)	3,926	已完成征地，土地已平整，已完成三通一平工作。
7	石油项目	一类工业用地 (M1)	20,400	已完成征地，土地已平整，已完成三通一平工作。
8	棉纱交易项目	二类工业用地兼容一类物流仓储用地	20,270	已完成征地，土地已平整，已完成三通一平工作。
9	管业给排水管道项目	二类工业用地兼容一类物流仓储用地	3,468	已完成征地，土地已平整，已完成三通一平工作。

## 3、资金平衡

根据财政部等 5 部委关于进一步加强土地出让收支管理的通知(财综[2009]74 号) (提取保障房资金 10%)，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，财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知 (财综〔2011〕48 号)，财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知(财综[2004]49 号) 计提农业开发资金，财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》的通知(财建〔2004〕174 号)，计提土地收益。剩余资金用于平衡土地相关收益。

## 4、项目收益及现金流入预测项目说明

#### 4.1 土地市场情况

经查询清远高新区土地交易中心土地出让信息，自 2019 年至今，选取高新区及附近地区出让工业用地 5 宗，本次评价参考这些土地出让情况进行预测。具体如下表所示

清远高新区周边地块出让情况表（工业用地）

序号	成交地块名称	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	成交总价格 (万元)	折合楼(地)面价格 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	清远高新区电子信息产业园	清远高新区电子信息产业园区内	263,415.51	$0.6 \leq \text{容积率} \leq 2.0$	17,781.00	675.02	2020-2-13	工业用地
2	清远高新区百嘉科技创新园	远市高新区百嘉科技创新园区内	23,478.08	$0.8 \leq \text{容积率} \leq 1.5$	1,500.00	638.89	2019-9-9	工业用地
3	石角镇德龙产业大道	石角镇德龙产业大道旁	99,967.88	$0.7 \leq \text{容积率} \leq 2.5$	5,160.00	516.17	2020-2-12	工业用地
4	清远市清城区石角镇广州(清远)产业转移工业园园区内	清远市清城区石角镇广州(清远)产业转移工业园园区内	20,041.17	$2.0 \leq \text{容积率} \leq 4.5$	1,082.00	539.89	2019-12-23	工业用地
5	清远市清城区石角镇广州(清远)产业转移工业园园区内	清远市清城区石角镇广州(清远)产业转移工业园园区内	18,713.27	$2.0 \leq \text{容积率} \leq 4.5$	1,011.00	540.26	2019-12-16	工业用地
合计			425,615.91		26,534.00			

#### 4.2 土地出让价格及出让收入预测

清远高新区周边地块出让地价预测（工业用地）

项目	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	中标总价(万元)	地面价格(元/平方米)	权重	计算权重(元/平方米)
1	263,415.51	$0.6 \leq \text{容积率} \leq 2.0$	17,781	675.02	0.20	135.00
2	23,478.08	$0.8 \leq \text{容积率} \leq 1.5$	1,500	638.89	0.20	127.78
3	99,967.88	$0.7 \leq \text{容积率} \leq 2.5$	5,160	516.17	0.20	103.23
4	20,041.17	$2.0 \leq \text{容积率} \leq 4.5$	1,082	539.89	0.20	107.98
5	18,713.27	$2.0 \leq \text{容积率} \leq 4.5$	1,011	540.26	0.20	108.05
综合地面价格(工业用地)	425,615.91		26,534.00		1.00	582.04

4.3 假设土地储备项目，自融资开始日起第一年开始土地挂牌交易工业用地，且全部于一年内出让完毕。现预测高新区项目土地出让收入和出让收益情况分别如下：



2020 年出让土地的收入 (单位: 万元)

序号	所在县区	项目	拟出让地块	性质	楼面地价 元/平方 米 (2020 年)	收储面积 (平 方米)	可出让面积 (平方米)	规划容积率	2020 年收 入 (万元)	备注
1	清远高新区	广东清远 高新技术 产业开发 园区基 础设施建 设工程 (二 期)	标准厂房项目	一类工业 用地 (M1)	582.04	39,656.00	39,656.00	1.0≤容积率≤3.0	2,308.14	
2	清远高新区		复合材料项目	一类工业 用地 (M1)	582.04	16,705.00	16,705.00	1.0≤容积率≤3.0	972.30	
3	清远高新区		铝业项目	一类工业 用地 (M1)	582.04	15,800.00	15,800.00	1.0≤容积率≤2.5	919.62	
4	清远高新区		合成革项目	一类工业 用地	582.04	6,300.00	6,300.00	1.0≤容积率≤2.5	366.69	
5	清远高新区		金属项目	一类工业 用地 (M1)	582.04	17,300.00	17,300.00	1.0≤容积率≤2.5	1,006.93	
6	清远高新区		合成革项目	一类工业 用地 (M1)	582.04	3,926.00	3,926.00	1.0≤容积率≤2.5	228.51	
7	清远高新区		石油项目	一类工业 用地 (M1)	582.04	20,400.00	20,400.00	0.5≤容积率≤1.8	1,187.36	
8	清远高新区		棉纱交易项目	二类工业 用地兼容 一类物流 仓储用地	582.04	20,270.00	20,270.00	1.5≤容积率≤2.0	1,179.80	
9	清远高新区		管业给排水管道 项目	二类工业 用地兼容 一类物流 仓储用地	582.04	3,468.00	3,468.00	1.5≤容积率≤2.0	201.85	
合计						143,825.00	143,825.00		8,371.19	

2020 年土地出让收益 (单位:万元)

序号	项目	预计成交金额 (万元)	土地出让时预 计发生收储费 用 (万元)	成交面积 (可出 让面积) (平方 米)	按成交面积计提 农业土地开发资 金 (万元) 每平方 10.6 元	土地出让收益 (万元)	按土地出让收益应计提的资金 (万元)				用于资金平衡的 相关收益
							农田水利建设 资金	教育资金	廉租住房建设 资金		
										按土地出让收 益的 10%计提	
		1	2	3	4=3*10.6/10000	5=1-2-4	6=5*10%	7=5*10%	8=5*10%	9=1-4-6-7-8	
1	标准厂房项 目	2,308.14	1,792.42	39,656.00	42.04	473.68	47.37	47.37	47.37	2,123.99	
2	复合材料项 目	972.30	755.05	16,705.00	17.71	199.54	19.95	19.95	19.95	894.74	
3	铝业项目	919.62	714.15	15,800.00	16.75	188.73	18.87	18.87	18.87	846.27	
4	合成革项目	366.69	284.76	6,300.00	6.68	75.25	7.53	7.53	7.53	337.42	
5	金属项目	1,006.93	781.95	17,300.00	18.34	206.64	20.66	20.66	20.66	926.61	
6	合成革项目	228.51	177.45	3,926.00	4.16	46.89	4.69	4.69	4.69	210.28	
7	石油项目	1,187.36	922.07	20,400.00	21.62	243.67	24.37	24.37	24.37	1,092.63	
8	棉纱交易项 目	1,179.80	916.19	20,270.00	21.49	242.12	24.21	24.21	24.21	1,085.68	
9	管业给排水 管道项目	201.85	156.75	3,468.00	3.68	41.42	4.14	4.14	4.14	185.76	
合计		8,371.19	6,500.79	143,825.00	152.45	1,717.94	171.79	171.79	171.79	7,703.37	

(三) 财务费用

(1) 本次项目债券自 2020 年发行，债券发行计划如下表所示：

债券发行计划

(单位：万元)

发行年月	5 年期发行额	10 年期发行额	小计发行额
2020 年 4 月		10,000.00	10,000.00
2020 年 10 月		6,700.00	6,700.00
合计		16,700.00	16,700.00

(2) 本项目债券假设融资利率 3.25%，利息按每半年支付，根据债券发行计划及利率计算每年财务费用，债券利息如下表所示：

2020 年-2030 年债券利息

(单位：万元)

年份	2020 年 (第一年)	2021 年 (第二年)	2022 年 (第三年)	2023 年 (第四年)	2024 年 (第五年)	2025 年 (第六年)	2026 年 (第七年)	2027 年 (第八年)	2028 年 (第九年)	2029 年 (第十年)	2030 年 (第十一年)	合计
债务利息	162.50	542.75	542.75	542.75	542.75	542.75	542.75	542.75	542.75	542.75	380.25	5,427.50



## (二) 资金测算平衡表

2017-2030 年资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	2017 年至 2019 年	2020 年 (第 一年)	2021 年 (第 二年)	2022 年 (第 三年)	2023 年 (第 四年)	2024 年 (第 五年)	2025 年 (第 六年)	2026 年 (第 七年)	2027 年 (第 八年)	2028 年 (第 九年)	2029 年 (第 十年)	2030 年 (第 十一年)	合计
<b>现金流入</b>													
财政资金	30,000.00	10,000.00	11,553.13										51,553.13
债券资金流入		16,700.00											16,700.00
运营现金流入		881.07	2,114.57	2,696.08	2,750.00	2,805.00	2,861.10	2,918.32	2,976.68	3,036.22	3,096.94	2,632.40	28,768.37
土地出让现金流入		7,703.37											7,703.37
现金流入总额	30,000.00	35,284.44	13,667.70	2,696.08	2,750.00	2,805.00	2,861.10	2,918.32	2,976.68	3,036.22	3,096.94	2,632.40	104,724.87
<b>现金流出</b>													
工程建设支出	27,341.59	31,179.44	8,732.05	1,000.05									68,253.13
债券本息		162.50	542.75	542.75	542.75	542.75	542.75	542.75	542.75	542.75	542.75	17,080.25	22,127.50
债券发行费		18.37											18.37
运营现金流出		98.50	236.41	301.42	307.45	313.60	319.87	326.27	332.79	339.45	346.24	294.30	3,216.30
现金流出总额	27,341.59	31,458.81	9,511.21	1,844.22	850.20	856.35	862.62	869.02	875.54	882.20	888.99	17,374.55	93,615.30
<b>现金净流量</b>													
当年项目现金净流入	2,658.41	3,825.62	4,156.49	851.85	1,899.80	1,948.65	1,998.48	2,049.30	2,101.14	2,154.02	2,207.95	-14,742.14	11,109.57
期末项目累计现金结存额	2,658.41	6,484.03	10,640.52	11,492.38	13,392.17	15,340.82	17,339.30	19,388.60	21,489.74	23,643.76	25,851.71	11,109.57	11,109.57

(三) 其他需要说明的事项。

本项目不含专项债券的项目资本金 5.1553 亿元，省政府有权调整项目资本金比例。项目存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

六、融资平衡分析结论

(一) 以工程运营收入、出让地块收益和政府专项资金拨款为基础，本项目有充足的资金偿还专项债到期本息，至 2030 年所有专项债到期时，在支付专项债本息后仍有充裕现金结余，期末累计现金结余约为 11,109.57 万元（项目累计可用于还本付息的金额为 33,237.07 万元，归还债券本息 22,127.50 万元后，项目累计现金结余为 11,109.57 万元）。

(二) 根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 16,700 万元债券发行计划为基础；投产后，本项目预计可达到的资金覆盖率为 1.50 倍（详细计算过程请见下一段的说明）。如项目假设条件发生变化，本项目发行的专项债券仍可以由政府调整项目资本金比例保障还本付息。

资金覆盖率计算过程：

项目累计可用于还本付息的金额 = 项目运营期现金流入总额 + 土地出让现金流入 - 运营现金流出 - 债券发行费 = 28,768.37 + 7,703.37 - 3,216.30 - 18.37 = 33,237.07 (万元)。

债券还本付息总额 = 本期债券本金 + 预计 2020 年 10 月发行的债券本金 + 本期和预计 2020 年 10 月发行的债券利息 = 10,000.00 + 6,700.00 + 5,427.50 = 22,127.50 (万元)。

资金覆盖率 = 项目累计可用于还本付息的金额 ÷ 债券还本付息总额 = 33,237.07 ÷ 22,127.50 = 1.50。

## 免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，清远市精诚会计师事务所有限公司（“精诚”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“精诚”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护精诚，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。





# 营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 914418027211492789

名称 清远市精诚会计师事务所有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
住所 清远市新城五号区烟草综合楼602号(仅限办公)

法定代表人 伍文辉  
注册资本 人民币叁拾万元  
成立日期 2000年01月27日  
营业期限 长期

经营范围 审计企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;法律、行政法规规定的其他审计业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。) 二

此照(证)仅作本所审计、验资、纳税  
审查报告附件,再复印无效。



2018 年 3 月 19 日



# 会计师事务所 执业证书

名称：清远市精诚会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：伍文辉

经营场所：

清远市新城五号区烟草综合楼 602

号（仅限办公）

组织形式：

有限责任

执业证书编号：

44180011

批准执业文号：

粤财注协[2000]19号

批准执业日期：

2000年01月05日



此照（证）仅作本所审计、验资、纳税  
审查报告附件，再复印无效。

证书序号：0002759

## 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：广东省财政厅

二〇〇〇年三月十六日

中华人民共和国财政部制





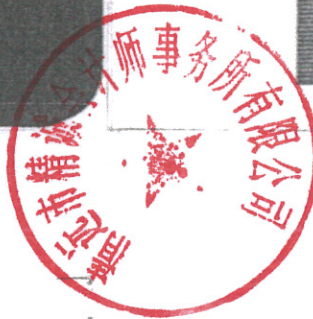
中华人民共和国  
注册会计师证书

The People's Republic of China  
Certificate of Certified Public Accountant

姓名	伍文辉
性别	男
出生日期	1973-06-09
工作单位	清远市精诚会计师事务所有限公司
身份证号码	441826197306090013



此照(证)仅作本所审计、验资、纳税  
审查报告附件,再复印无效



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格,继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



伍文辉(441800110006),已通过广东省注册会计师协会2019  
年任职资格检查。通过文号:粤注协(2019)94号。



证书编号: 441800110006  
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007 06 月 13 日  
Date of Issuance ly /m /d

2017年4月换发





中华人民共和国  
注册会计师证书

The People's Republic of China  
Certificate of Certified Public Accountant

此照(证)仅作本所审计、验资、纳税  
审查报告附件,再复印无效。



姓名	梁焕颜
性别	女
出生日期	1984-11-10
工作单位	清远市精诚会计师事务所有限
身份证号码	441802198411103844



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格,继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



梁焕颜(441800110016),已通过广东省注册会计师协会2019  
年任资格检查。通过文号:粤注协(2019)94号。



证书编号: 441800110016  
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 11 月 25日  
Date of Issuance /y /m /d