

防伪编号： 07552020051411057718

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132号
委托单位： 阳江市财政局
被审验单位名称： 阳江市环保工业园管理委员会
被审单位所在地： 广东-阳江市
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

阳江市环保工业园管理委员会

关于2020年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）阳江市环保工业园制革基地市政基础设施建设 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 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）
阳江市环保工业园制革基地市政基础设施建设
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 132 号

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）

阳江市环保工业园制革基地市政基础设施建设

项目收益与融资自求平衡测算评价报告

阳江市财政局：

我们接受阳江市财政局委托，对 2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）阳江市环保工业园制革基地市政基础设施建设项目（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—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

1、阳江市环保工业园制革基地市政基础设施建设项目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

2、本次融资前，项目未发生融资行为，未发生相关融资成本。

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

阳江市环保工业园制革基地市政基础设施建设项目自身收入来源包括出租厂房收入、广告费收入、停车费收入、后勤服务收入。

(1)、出租厂房收入

出租厂房面积 3 万平方米，出租单价按阳江地区的厂房价格以及面积，日租金为 0.65 元/平方米/天，月租金为 58.5 万元/月（包含物业管理费），预计年收入 702 万元。

(2)、广告费收入，根据可行性研究报告，广告费收入每年 250 万元。

(3)、本园区设置地下地上停车位共计 900 个，其中地上 300 个停车位收费 3 元/小时，地下 600 个停车位 3 元/小时，预计每天停车时间为 8 小时。

(4)、后勤服务收入

本园区设置有食堂、便利店，食堂预计人均收费为 30 元/天，便利店人均 10/天，预计本园区人数保持在 3,000 人左右。（天数按 280 天计算）

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	出租厂房收入	广告费收入	停车费收入	后勤服务收入	合计
第一年					
第二年					
第三年	351.00	125.00	394.20	1,680.00	2,550.20
第四年	702.00	250.00	788.40	3,360.00	5,100.40
第五年	702.00	250.00	788.40	3,360.00	5,100.40
第六年	702.00	250.00	788.40	3,360.00	5,100.40
第七年	702.00	250.00	788.40	3,360.00	5,100.40
第八年	702.00	250.00	788.40	3,360.00	5,100.40
第九年	702.00	250.00	788.40	3,360.00	5,100.40
第十年	702.00	250.00	788.40	3,360.00	5,100.40
合计	5,265.00	1,875.00	5,913.00	25,200.00	38,253.00

2、成本预测

阳江市环保工业园制革基地市政基础设施建设项目建成运营后的成本主要包括人员工资、水电费、后勤服务成本、其他费用。

(1)、本园区对照同类型园区比较，人员预计保持在 30 人左右，工资为 8 万元/人·年。

(2)、水电费按收入的 5%计算；

(3)、后勤服务成本按收入的 10%；

(4)、其他费用按收入的 4%。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	人员工资	水电费	后勤服务成本	其他费用	合计
第一年					
第二年					
第三年	120.00	127.51	255.02	102.01	604.54
第四年	240.00	255.02	510.04	204.02	1,209.08
第五年	240.00	255.02	510.04	204.02	1,209.08
第六年	240.00	255.02	510.04	204.02	1,209.08
第七年	240.00	255.02	510.04	204.02	1,209.08
第八年	240.00	255.02	510.04	204.02	1,209.08
第九年	240.00	255.02	510.04	204.02	1,209.08
第十年	240.00	255.02	510.04	204.02	1,209.08
合计	1,800.00	1,912.65	3,825.30	1,530.12	9,068.07

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%
阳江市环保工业园制革基地市政基础设施建设项目	29,184.93	26,266.44	23,347.94
合计	29,184.93	26,266.44	23,347.94

(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

本次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，项目建设金包含项目融资资金，预期项目自身收益形成的政府性基金收益偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日至第十年内项目营运收益。

按项目自身收益的 100%比例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				29,184.93
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	3.67			

（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：按项目自身收益的 90%计算的情况下，本息覆盖倍数为 3.30；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 2.94。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				26,266.44
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	3.30			

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				23,347.94
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	2.94			

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

本次预测以阳江市环保工业园制革基地市政基础设施建设项目为基础，结合项目的建设期、后期项目自身营运能力和阳江市近年 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，编制阳江市环保工业园制革基地市政基础设施建设项目自身营运收益预测表。

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）阳江市环保工业园制革基地市政基础设施建设专项债券项目

1、本项目组织实施机构

阳江市环保工业园制革基地市政基础设施建设项目的项目单位为阳江市环保工业园管理委员会，阳江市环保工业园管理委员会的主体资格情况如下：

根据阳江市江城区发展和改革局于 2020 年 4 月 7 日出具的《阳江市江城区发展和改革局关于阳江市环保工业园制革基地市政基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（江发改产交[2020]15 号），同意阳江市环保工业园管理委员会为阳江市环保工业园制革基地市政基础设施建设项目的项目单位。

根据阳江市环保工业园管理委员会持有的《统一社会信用代码证书》，该单位基本信息如下：

名称	阳江市环保工业园管理委员会
统一社会信用代码	11441702MB2C42969P
机构地址	阳江市江城区埠场镇环保工业园环保西路 10 号
负责人	许海华
机构性质	机关
赋码机关	阳江市江城区机构编制委员会办公室
颁发日期	2017 年 6 月 15 日

2、本项目情况

经核查，本项目所涉及的项目情况如下：

项目名称	阳江市环保工业园制革基地市政基础设施建设项目
项目总投资	25,000.00 万元
项目资金筹措方式	建设单位自筹和政府专项债券
项目情况概述	<p>项目计划总投资 2.5 亿元，项目资金由来源于政府拨款，主要开发建设制革产业基地，包括道路、排水、排污、给水、通信工程、平土工程及标准厂房、生活配套设施等。是由阳江市环保工业园管理委员会组织建设，项目用地位于阳江市江城区埠场镇阳江市环保工业园制革基地内。具体建设内容如下：</p> <p>1、制革基地平土工程：对制革基地北半区进行平土，填土面积约 62.13 万平方米。</p> <p>2、制革基地市政道路工程：建设科技二路、科技四路、高新三路，规划 20 米路，道路总长约 3,200 米，面</p>

	<p>积约 14.38 万平方米。</p> <p>3、制革基地标准厂房和生活配套项目：计划用地 3 万平方米，建设高层标准厂房和生活服务配套区。</p>
项目建设的工期	2020 年 8 月——2022 年 12 月
项目正式运营日期	2023 年 1 月
项目对应的本期发债金额	6,000.00 万元
项目获批情况	<p>2020 年 4 月 5 日，阳江市江城区人民政府召开常务会议，《区政府常务会议纪要》（2020）第 7 号，会议同意立项建设阳江市环保工业园制革基地市政基础设施建设项目。</p> <p>2020 年 4 月 7 日，阳江市江城区发展和改革局出具《关于阳江市环保工业园制革基地市政基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（江发改产交[2020]15 号），同意建设阳江市环保工业园制革基地市政基础设施建设项目。</p>

（二）、项目营运收入成本估算

1、收入预测

阳江市环保工业园制革基地市政基础设施建设项目自身收入来源包括出租厂房收入、广告费收入、停车费收入、后勤服务收入。

（1）、出租厂房收入

出租厂房面积 3 万平方米，出租单价按阳江地区的厂房价格以及面积，日租金为 0.65 元/平方米/天，月租金为 58.5 万元/月（包含物业管理费），预计年收入 702 万元。

（2）、广告费收入

根据可行性研究报告，广告费收入每年 250 万元。

（3）、本园区设置地下地上停车位共计 900 个，其中地上 300 个停车位收费 3 元/小时，地下 600 个停车位 3 元/小时，预计每天停车时间为 8 小时。

(4)、后勤服务收入

本园区设置有食堂、便利店，食堂预计人均收费为 30 元/天，便利店人均 10/天，预计本园区人数保持在 3,000 人左右。（天数按 280 天计算）

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	出租厂房收入	广告费收入	停车费收入	后勤服务收入	合计
第一年					
第二年					
第三年	351.00	125.00	394.20	1,680.00	2,550.20
第四年	702.00	250.00	788.40	3,360.00	5,100.40
第五年	702.00	250.00	788.40	3,360.00	5,100.40
第六年	702.00	250.00	788.40	3,360.00	5,100.40
第七年	702.00	250.00	788.40	3,360.00	5,100.40
第八年	702.00	250.00	788.40	3,360.00	5,100.40
第九年	702.00	250.00	788.40	3,360.00	5,100.40
第十年	702.00	250.00	788.40	3,360.00	5,100.40
合计	5,265.00	1,875.00	5,913.00	25,200.00	38,253.00

2、成本预测

阳江市环保工业园制革基地市政基础设施建设项目建成运营后的成本主要包括人员工资、水电费、后勤服务成本、其他费用。

(1)、本园区对照同类型园区比较，人员预计保持在 30 人左右，工资为 8 万元/人·年。

(2)、水电费按收入的 5%计算；

(3)、后勤服务成本按收入的 10%；

(4)、其他费用按收入的 4%。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	人员工资	水电费	后勤服务成本	其他费用	合计
第一年					
第二年					
第三年	120.00	127.51	255.02	102.01	604.54
第四年	240.00	255.02	510.04	204.02	1,209.08
第五年	240.00	255.02	510.04	204.02	1,209.08
第六年	240.00	255.02	510.04	204.02	1,209.08
第七年	240.00	255.02	510.04	204.02	1,209.08
第八年	240.00	255.02	510.04	204.02	1,209.08
第九年	240.00	255.02	510.04	204.02	1,209.08
第十年	240.00	255.02	510.04	204.02	1,209.08
合计	1,800.00	1,912.65	3,825.30	1,530.12	9,068.07

3、可用于项目自身平衡收益

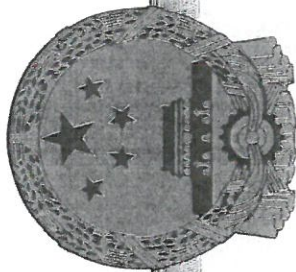
根据上述测算的未来10年期阳江市环保工业园制革基地市政基础设施建设项目营运收益即为本项目自身收益,即为:建成投入使用后10年收益29,184.93万元。

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%(即下降10%)	按项目营运收益的80%(即下降20%)
阳江市环保工业园制革基地市政基础设施建设项目	29,184.93	26,266.44	23,347.94
合计	29,184.93	26,266.44	23,347.94

四、还本付息的测算

经上述测算,在阳江市环保工业园制革基地市政基础设施建设项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的阳江市环保工业园制革基地市政基础设施建设项目,在项目预计自身收益100%、90%、80%实现的情况下,预期阳江市环保工业园制革基地市政基础设施建设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



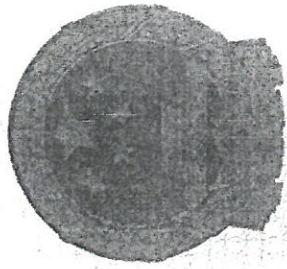
重要提示

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，向商事登记机关报送上一自然年度经营年度报告。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

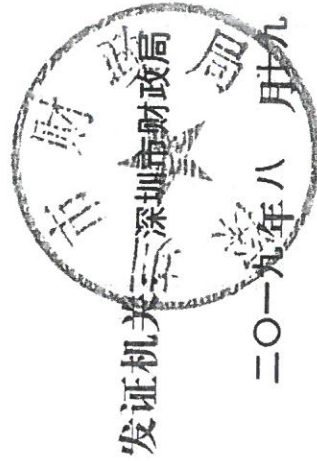
批准执业文号 深财会[2009]8号

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