

防伪编号： 07552020051410981734

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127号  
委托单位： 阳江市财政局  
被审验单位名称： 阳江市高新投资开发有限公司  
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

## 阳江市高新投资开发有限公司

### 关于2020年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）珠海（阳江）合作共建园A区风电装备制造标准厂房工程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）

珠海（阳江）合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房工程

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）

SHENZHEN SHI FANG ZHI 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 127 号

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）

珠海（阳江）合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房工程

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）珠海（阳江）合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房工程项目（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

珠海（阳江）合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房工程专项债券项目计划融资金额 5,000.00 万元期限为十年，假设融资利率 3.25%，每半年支付利息，第十年偿还本金。（本次融资 5,000.00，2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（四期），深方智专评价字〔2019〕第 035 号评价报告，计划融资金额 2,000.00 万元、利率 4.25%、每半年支付利息、期限为三十年，第三十年年末偿还本金，此处只计算本次融资存续期内的利息，合计 850.00 万元）。预计债券存续期本息累计 7,475.00 万元。

珠海（阳江）合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房工程项目融资还本付息计算表

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		2,000.00	4.25%	850.00	850.00
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	2,000.00	3.25%	162.50	5,162.50
合计		5,000.00	2,000.00		2,475.00	7,475.00

本次融资前，项目已发生融资行为，已计算相关融资成本。

#### 二、该项目的净现金流入

##### 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。

## 2、项目自身产生的净现金流入

根据对珠海（阳江）合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房项目租赁收入收益预测的审核，以厂房租赁收入产生的现金流入，考虑提留成本的情况，取得经营收入按后附“项目收益及现金流预测说明”的经营收益预测数据计算，可用于资金平衡收益总额为 24,958.05 万元。

## 三、预期珠海（阳江）合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房项目收益形成的政府性基金收入偿还融资本金和利息的情况

本次融资项目收益为项目自身营运产生的现金净流入，项目未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，预期项目自身营运形成的收益可以偿还融资本金和利息。通过对项目自身收益的估算，预期租赁收入偿还融资本金和利息情况为：2020 年及期后经营规模按预期年平均增长率计算经营收入的情况下，项目本息覆盖倍数为 3.34。

### 珠海（阳江）合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房工程资金平衡情况

金单位：人民币万元

项目名称	项目实现正常经营时间	项目运营总期限（年）	项目资金需求	预计项目运营收支结余	计划发行额	预计融资到期本息	项目运营收支结余对融资成本覆盖倍数
珠海（阳江）合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房工程	2021 年 3 月	十年	13,000.00	24,958.07	5,000.00	7,475.00	3.34

## 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，未来租赁收入的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对租金价格向下波动进行敏感性分析。

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	2,000.00	850.00	850.00	24,958.07
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	7,000.00	2,475.00	7,475.00	
本息覆盖倍数	3.34			

经测算，当珠海（阳江）合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房项目收益比预测下降 10%时，可用于资金平衡的项目收益为 22,462.26 万元，对债券本息覆盖倍数下降为 3.00。当珠海（阳江）合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房项目收益比预测下降 20%时，可用于资金平衡的项目收益为 19,966.46 万元，对债券本息覆盖倍数下降为 2.67。详见表 1 与表 2。

表 1：当项目收益比预测下降 10%时本息覆盖倍数

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	2,000.00	850.00	850.00	22,462.26
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	2,475.00	7,475.00	
本息覆盖倍数	3.00			

表 2：当项目收益比预测下降 20%时本息覆盖倍数

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	2,000.00	850.00	850.00	19,966.46
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	2,475.00	7,475.00	
本息覆盖倍数	2.67			

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

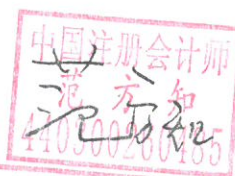
附件：项目收益及现金流入评价说明  
(以下无正文)

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测算说明

#### 一、项目收益及现金流入测算编制基础

本次预测以珠海（阳江）合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房项目的租赁收入为基础，结合项目的建设期、后期项目自身营运能力和等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制珠海（阳江）合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房工程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

- 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。

#### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

- 1、项目名称：珠海（阳江）合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房工程
- 2、组织实施机构

珠海（阳江）合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房工程的项目单位为阳江市高新投资开发有限公司，阳江市高新投资开发有限公司的主体资格情况如下：

根据阳江高新技术产业开发区经济发展局于 2018 年 5 月 10 日出具的《阳江高新区经济发展局关于珠海（阳江）合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房工程可行性研究报告的批复》（阳高经复[2018]16 号），同意阳江市高新投资开发有限公司为珠海（阳江）合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房工程的项目单位。

根据阳江市高新投资开发有限公司持有的《营业执照》并经核查，基本信息如下：

名称	阳江市高新投资开发有限公司
统一社会信用代码	914417007520909931
住所	阳江市站港公路高新区办公楼二楼
法定代表人	范运鹏
注册资本	20,500 万元
成立日期	2003 年 7 月 10 日
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	经营高新开发区土地、厂房、设备的转让、销售和租赁；工业区的物业服务；批零工业原材料、建筑材料、装饰材料；城市基础设施建设，市政工程建设；建设项目投资。（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。）

### 3、项目总体建设内容

本项目所涉及的项目情况如下：

项目名称	珠海（阳江）合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房工程
项目总投资	13,000.00 万元
项目资金筹措方式	建设单位自筹和政府专项债券
建设范围	工程项目地点位于阳江高新区港口工业园锦绣路以北、诚信二路以东地块，项目总用地面积约 7.3 万平方米，总建筑面积约 2.3 万平方米，主要建设风电产业标准厂房，包含厂房、配套办公用房及场内道路、排水、供水、供电、

	照明、绿化等配套设施。
项目本期发债金额	5,000.00 万元
项目建设工期	2020 年 2 月 10 日-2021 年 2 月 10 日
项目运营时间	2021 年 3 月
项目情况	<p>2018 年 5 月 10 日,阳江高新技术产业开发区经济发展局出具《阳江高新区经济发展局关于珠海(阳江)合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房工程可行性研究报告的批复》(阳高经复[2018]16 号),原则同意珠海(阳江)合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房工程。</p> <p>2019 年 7 月 12 日,阳江高新技术产业开发区经济发展局出具《关于对&lt;调整珠海(阳江)合作共建园 A 区&gt;风电装备制造标准厂房建设规模的回复》,原则同意项目建设规模调整为 3.54 万平方米。</p>

#### 4、收入估算

根据项目实施汇总意见书,珠海(阳江)合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房项目收入来源包括租赁收入、广告收入、物业管理收入、财政补助收入、上级补助收入、其他收入。

##### (1)、租赁收入

珠海(阳江)合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房项目,2019 年开始进入合作期,2022 年进入运营期。总建筑面积 3.54 万平方米,参考 2018 年项目周边厂房出租水平(15~18 元/平方米每月,本项目取 16 元/平方米每月),结合目前阳江高新区租金增长情况及项建成后的发展预期,预计运营期月租金为 19.40 元/平方米,运营期内租金增长率及出租率测算方案:运营期第 1-3 年租金按 5%增长,预计出租率在 80%至 85%左右;运营期第 4-8 年租金按 8%增长,预计出租率在 95%左右;运营期此后每年年租金按 10%增长,预计出租率在 95%左右。

珠海（阳江）合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房项目租赁收入预测表具

体如下所示：

年度	月租金(元/m <sup>2</sup> )	租金年增长率	总建筑面积(万 m <sup>2</sup> )	收益月数	出租率	收入(万元)
第一年	19.40		3.54	4.00	0.85	233.50
第二年	20.37	0.05	3.54	12.00	0.85	735.52
第三年	21.39	0.05	3.54	12.00	0.85	772.30
第四年	23.10	0.08	3.54	12.00	0.95	932.21
第五年	24.95	0.08	3.54	12.00	0.95	1,006.78
第六年	26.94	0.08	3.54	12.00	0.95	1,087.33
第七年	29.10	0.08	3.54	12.00	0.95	1,174.31
第八年	31.43	0.08	3.54	12.00	0.95	1,268.26
第九年	34.57	0.10	3.54	12.00	0.95	1,395.08
第十年	38.03	0.10	3.54	12.00	0.95	1,534.59
合计						10,139.87

#### (1) 广告收入

根据项目实施汇总意见书运营期内广告收入增长率测算方案：运营期第 1-2 年广告收入按 5%增长；运营期第 3-7 年广告收入按 8%增长、运营期此后每年按 10%增长。

#### (2) 物业管理收入

根据项目实施汇总意见书运营期内物业管理收入增长率测算方案：运营期第 1-2 年物业管理收入按 5%增长；运营期第 3-7 年物业管理收入按 8%增长、运营期此后每年按 10%增长。

#### (3) 财政补助收入

由于本项目在计算时尚不能确定今后各年有无财政补助收入，依据财政稳健原则，本项目在计算时暂不考虑财政补助收入。

#### (4) 上级补助收入

由于本项目在计算时尚不能确定今后各年有无上级补助收入，依据财政稳健原则，本项目在计算时暂不考虑上级补助收入。

#### (5) 其他收入

其他收入为本项目在计算时尚不能确定的其他收入，但本项目在计算时暂不考虑其他收入。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	租赁收入	广告收入	物业管理收入	合计
第一年	233.50	180.00	200.00	613.50
第二年	735.52	567.00	630.00	1,932.52
第三年	772.30	612.36	680.40	2,065.06
第四年	932.21	661.35	734.83	2,328.39
第五年	1,006.78	714.26	793.62	2,514.66
第六年	1,087.33	771.40	857.11	2,715.83
第七年	1,174.31	833.11	925.68	2,933.10
第八年	1,268.26	916.42	1,018.24	3,202.92
第九年	1,395.08	1,008.06	1,120.07	3,523.21
第十年	1,534.59	1,108.87	1,232.08	3,875.53
合计	10,139.87	7,372.82	8,192.02	25,704.72

## 5、成本估算

珠海（阳江）合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房项目建成运营后的成本主要包括检修维护费、其他费用。

### （1）检修维护费

对构筑物、设备、等日常检修维护实际发生的费用，预计每年支出约为 80 万元。

## 成本费用估算表

金额单位：人民币万元

年度	维修费	合计
第一年	26.67	26.67
第二年	80.00	80.00
第三年	80.00	80.00
第四年	80.00	80.00
第五年	80.00	80.00
第六年	80.00	80.00
第七年	80.00	80.00
第八年	80.00	80.00
第九年	80.00	80.00
第十年	80.00	80.00
合计	746.67	746.67

### 6、收益估算

经估算，珠海（阳江）合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房工程项目租赁十年收支结余预计达到 24,958.05 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%（即为下降 10%）	按项目营运收益的 80%（即为下降 20%）
珠海（阳江）合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房工程项目	24,958.07	22,462.26	19,966.46
合计	24,958.07	22,462.26	19,966.46

7、项目融资金额 5,000.00 万元，期限为 10 年，每半年支付利息，假设融资利率为 3.25%，第十年年末偿还本金，预计债券存续期本息累计 6,625.00 万元。（备注：2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（四期），深方智专评价字（2019）第 035 号评价报告，计划融资金额 2,000.00 万元、利率 4.25%、每半年支付利息、期限为三十年，第三十年年末偿还本金，此处只计算本次融资存续期内的利息，合计 850.00 万元）。十年运营收支结余约 24,958.07 万元，项目运营收支结余对融资成本覆盖倍数为 3.34。

预计厂房租赁产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项

目收益和融资自求平衡。

#### 8、风险分析

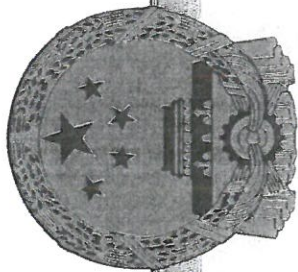
依据当前的市场状况及数据，对未来十年的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来珠海（阳江）合作共建园 A 区风电装备制造标准厂房项目租赁收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面仅对厂房租赁收入向下波动进行敏感性分析。

当租赁收入比预测下降 10%时，十年可用于资金平衡的相关收支结余为 22,462.25 万元，对债券本息的覆盖倍数下降为 3.00。

当租赁收入比预测下降 20%时，十年可用于资金平衡的相关收支结余为 19,966.44 万元，对债券本息的覆盖倍数下降为 2.67。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。





# 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

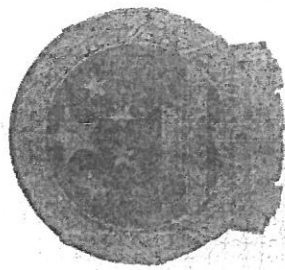
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围或许可事项中涉及前置许可或后置许可的，请企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



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

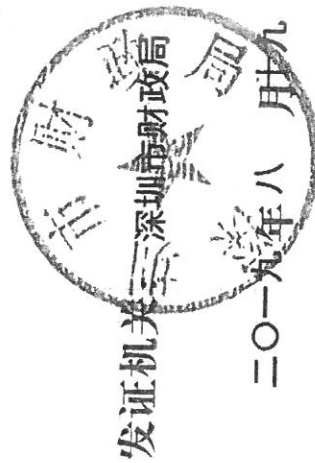
批准执业文号 深财会[2009]8号

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