

防伪编号： 07552020051410967775

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125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）合作共建园区金港大道市政配套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)合作共建园区金港大道市政配套工程  
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）

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 125 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)合作共建园区金港大道市政配套工程

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)合作共建园区金港大道市政配套工程项目（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）、珠海(阳江)合作共建园区金港大道市政配套工程专项债券项目计划融资金额 11,000.00 万元（均为本次融资）。期限为十年，假设融资利率 3.25%，每年支付利息，第十年年末偿还本金，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

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	11,000.00		11,000.00	3.25%	357.50	357.50
第二年	11,000.00		11,000.00	3.25%	357.50	357.50
第三年	11,000.00		11,000.00	3.25%	357.50	357.50
第四年	11,000.00		11,000.00	3.25%	357.50	357.50
第五年	11,000.00		11,000.00	3.25%	357.50	357.50
第六年	11,000.00		11,000.00	3.25%	357.50	357.50
第七年	11,000.00		11,000.00	3.25%	357.50	357.50
第八年	11,000.00		11,000.00	3.25%	357.50	357.50
第九年	11,000.00		11,000.00	3.25%	357.50	357.50
第十年	11,000.00	11,000.00		3.25%	357.50	11,357.50
合计		11,000.00			3,575.00	14,575.00

（二）、本次融资前，项目未发生融资行为。

### 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**

珠海(阳江)合作共建园区金港大道市政配套工程项目建成运营后收入来源为广告出租、通信管道出租、电力、给水、燃气管等资源出租和停车位营收,现将经济收益分析如下:

#### **(1)、广告出租**

通过在道路两侧设置高炮广告牌,间距约 200m,全线大概可设置 18 个广告牌,如每个高炮广告牌租金约 12 万/年,每年广告营收约 216 万元。

#### **(2)、通信管道出租**

按每公里每月 2 万元出租收益,全线 3800 米,出租业务营收大约每年 91.2 万元左右。

#### **(3)、电力、给水、电缆、燃气管道等资源出租**

收费标准每年按建安费 10%收取,预计本项目电力、给水、燃管道等资源出租营收大约每年 600 万元。

#### **(4)、停车位收入**

根据规划部门在道路上规划停车位,每 5 米一个停车位,珠海(阳江)合作共建园区金港大道市政配套工程,两边道路大约有停车位 660 个,根据一个停车位每天按 12 个小时来算,每小时 6 元,一年收益 1,734.48 万元。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	广告费收入	通信管道出租	资源出租	停车位收入	合计
第一年					
第二年	108.00	45.60	300	867.24	1,320.84
第三年	216.00	91.20	600	1,734.48	2,641.68
第四年	216.00	91.20	600	1,734.48	2,641.68
第五年	216.00	91.20	600	1,734.48	2,641.68
第六年	216.00	91.20	600	1,734.48	2,641.68
第七年	216.00	91.20	600	1,734.48	2,641.68
第八年	216.00	91.20	600	1,734.48	2,641.68
第九年	216.00	91.20	600	1,734.48	2,641.68
第十年	216.00	91.20	600	1,734.48	2,641.68
合计	1,836.00	775.20	5,100.00	14,743.08	22,454.28

## 2、成本预测

珠海(阳江)合作共建园区金港大道市政配套工程项目建成运营后成本来源为工人工资、维护费等费用。

(1)、工资预估每年 30 万元。

(2)、维护费预估每年 20 万元。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	工资	维护费	合计
第一年			
第二年	15.00	10.00	25.00
第三年	30.00	20.00	50.00
第四年	30.00	20.00	50.00
第五年	30.00	20.00	50.00
第六年	30.00	20.00	50.00
第七年	30.00	20.00	50.00
第八年	30.00	20.00	50.00
第九年	30.00	20.00	50.00
第十年	30.00	20.00	50.00
合计	255.00	170.00	425.00

### 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%
珠海(阳江)合作共建园区金港大道市政配套工程项目	22,029.28	19,826.35	17,623.42
合计	22,029.28	19,826.35	17,623.42

### (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				22,029.28
第一年		357.50	357.50	
第二年		357.50	357.50	
第三年		357.50	357.50	
第四年		357.50	357.50	
第五年		357.50	357.50	
第六年		357.50	357.50	
第七年		357.50	357.50	
第八年		357.50	357.50	
第九年		357.50	357.50	
第十年	11,000.00	357.50	11,357.50	
合计	11,000.00	3,575.00	14,575.00	
本息覆盖倍数	1.51			

#### (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 1.36;按项目自身收益的 80%计算的情况下,本息覆盖倍数为 1.21。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				19,826.35
第一年		357.50	357.50	
第二年		357.50	357.50	
第三年		357.50	357.50	
第四年		357.50	357.50	
第五年		357.50	357.50	
第六年		357.50	357.50	
第七年		357.50	357.50	
第八年		357.50	357.50	
第九年		357.50	357.50	
第十年	11,000.00	357.50	11,357.50	
合计	11,000.00	3,575.00	14,575.00	
本息覆盖倍数	1.36			

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				17,623.42
第一年		357.50	357.50	
第二年		357.50	357.50	
第三年		357.50	357.50	
第四年		357.50	357.50	
第五年		357.50	357.50	
第六年		357.50	357.50	
第七年		357.50	357.50	
第八年		357.50	357.50	
第九年		357.50	357.50	
第十年	11,000.00	357.50	11,357.50	
合计	11,000.00	3,575.00	14,575.00	
本息覆盖倍数	1.21			

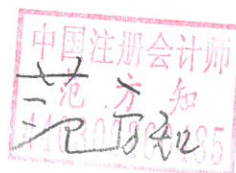
附件：项目收益及现金流入评价说明  
(以下无正文)

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

为满足阳江市市政建设需求，推进阳江市高新区经济发展，完善阳江市高新区基础配套设施。鉴于在建项目预计运营收益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与融资进行自求平衡评价。

### 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）、珠海（阳江）合作共建园区金港大道市政配套工程项目专项债券项目

#### 1、本项目组织实施机构

经核查，珠海（阳江）合作共建园区金港大道市政配套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 2017 年 6 月 7 日出具的《阳江高新区经济发展局关于珠海（阳江）合作共建园区金港大道市政配套工程可行性研究报告的批复》（阳高经复[2017]23 号），同意阳江市高新投资开发有限公司为珠海（阳江）合作共建园区金港大道市政配套工程的项目单位。

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	20500 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。）

## 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	珠海(阳江)合作共建园区金港大道市政配套工程项目
项目总投资	32,000.00 万元
项目情况概述	该工程总长约 3.8 公里，设计路宽 62 米，将现状的双向四车道拓宽建设为双向六车道，保留中央 1 米宽绿化带不变，主车道两边各建 9 米宽绿化带；金港大道的道路、排水、岩石、桥涵、绿化、通信管沟、电缆沟工程、现状电力和燃气等管线迁改工程；还包括海港纵一路（金港大道至海港三横路段）污水工程，新建污水管道约 1.2 公里。
项目对应的本期发	11,000.00 万元

债金额	
项目资金筹措方式	建设单位自筹和政府专项债券
项目建设工期	2020 年 6 月-2021 年 12 月
项目正式运营日期	2022 年 1 月
项目获批情况	<p>1、2017 年 2 月 16 日，阳江高新区党政办公室召开关于珠海（阳江）合作共建项目建设的工作会议，并出具《阳江高新区管委会工作会议纪要》〔（2017）21 号〕，同意快速动工建设珠海（阳江）合作共建园区基础设施项目。</p> <p>2、2017 年 6 月 7 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）合作共建园区金港大道市政配套工程可行性研究报告的批复》（阳高经复〔2017〕23 号），同意建设珠海（阳江）合作共建园区金港大道市政配套工程。</p> <p>3、2017 年 9 月 14 日，阳江市高新投资开发有限公司取得阳江高新技术产业开发区规划建设和交通局颁发的《建设用地规划许可证》（地字第阳高规地 S2017-002 号），用地位置：阳江高新区港口工业园内。</p> <p>4、2017 年 9 月 30 日，阳江市高新投资开发有限公司取得阳江高新技术产业开发区规划建设和交通局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第阳高规建 S2017-001 号），建设位置：阳江高新区港口工业园。</p>

## （二）、项目营运收入成本估算

### 1、收入预测

珠海(阳江)合作共建园区金港大道市政配套工程项目建成运营后收入来源为广告出租、通信管道出租、电力、给水、燃气管等资源出租和停车位营收，现将经济收益分析如下：

#### （1）、广告出租

通过在道路两侧设置高炮广告牌，间距约 200m，全线大概可设置 18 个广告牌，如每个高炮广告牌租金约 12 万/年，每年广告营收约 216 万元。

#### （2）、通信管道出租

按每公里每月 2 万元出租收益，全线 3800 米，出租业务营收大约每年 91.2 万元左右。

(3)、电力、给水、电缆、燃气管道等资源出租

收费标准每年按建安费 10%收取, 预计本项目电力、给水、燃管道等资源出租营收大约每年 600 万元。

(4)、停车位收入

根据规划部门在道路上规划停车位, 每 5 米一个停车位, 珠海(阳江)合作共建园区金港大道市政配套工程, 两边道路大约有停车位 660 个, 根据一个停车位每天按 12 个小时来算, 每小时 6 元, 一年收益 1, 734. 48 万元。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	广告费收入	通信管道出租	资源出租	停车位收入	合计
第一年					
第二年	108. 00	45. 60	300	867. 24	1, 320. 84
第三年	216. 00	91. 20	600	1, 734. 48	2, 641. 68
第四年	216. 00	91. 20	600	1, 734. 48	2, 641. 68
第五年	216. 00	91. 20	600	1, 734. 48	2, 641. 68
第六年	216. 00	91. 20	600	1, 734. 48	2, 641. 68
第七年	216. 00	91. 20	600	1, 734. 48	2, 641. 68
第八年	216. 00	91. 20	600	1, 734. 48	2, 641. 68
第九年	216. 00	91. 20	600	1, 734. 48	2, 641. 68
第十年	216. 00	91. 20	600	1, 734. 48	2, 641. 68
合计	1, 836. 00	775. 20	5, 100. 00	14, 743. 08	22, 454. 28

2、成本预测

珠海(阳江)合作共建园区金港大道市政配套工程项目建成运营后成本来源为工人工资、维护费等费用。

(1)、工资预估每年 30 万元。

(2)、维护费预估每年 20 万元。

### 成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	工资	维护费	合计
第一年			
第二年	15.00	10.00	25.00
第三年	30.00	20.00	50.00
第四年	30.00	20.00	50.00
第五年	30.00	20.00	50.00
第六年	30.00	20.00	50.00
第七年	30.00	20.00	50.00
第八年	30.00	20.00	50.00
第九年	30.00	20.00	50.00
第十年	30.00	20.00	50.00
合计	255.00	170.00	425.00

#### 3、可用于项目自身平衡收益

根据上述测算的未来十年珠海(阳江)合作共建园区金港大道市政配套工程项目营运收益为：建成投入使用后十年收益 22,029.28 万元。

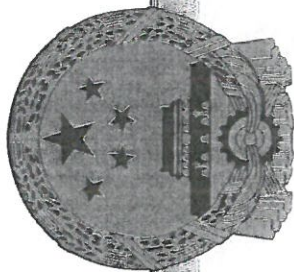
金额单位：人民币万元

项目	按项目营运收益的 100%	按项目营运收益的 90%	按项目营运收益的 80%
珠海(阳江)合作共建园区金港大道市政配套工程项目	22,029.28	19,826.35	17,623.42
合计	22,029.28	19,826.35	17,623.42

#### 四、还本付息的测算

经上述测算，在珠海(阳江)合作共建园区金港大道市政配套工程项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的珠海(阳江)合作共建园区金港大道市政配套工程项目，在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期珠海(阳江)合作共建园区金港大道市政配套工程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

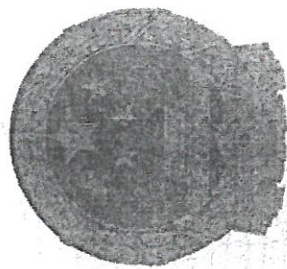
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



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

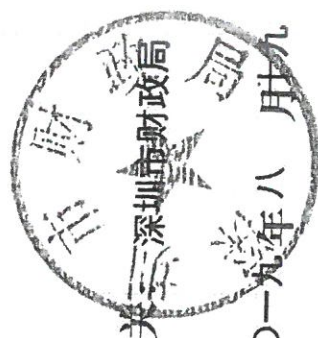
执业证书编号 47470220

批准执业文号 深财会[2009]8号

批准执业日期 2009年01月21日

发证机关 深圳市财政局

二〇一〇年八月廿九日



中华人民共和国财政部制

说明

证书序号：0006123

- 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》。