

防伪编号： 07552020051411081886

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131号
委托单位： 阳江市财政局
被审验单位名称： 阳江市银岭科技新城开发有限公司
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

阳江市银岭科技新城开发有限公司

关于2020年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）江城银岭科技产业园基础设施改造 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）

江城银岭科技产业园基础设施改造

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 131 号

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）

江城银岭科技产业园基础设施改造

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）江城银岭科技产业园基础设施改造项目（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。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

(一)、江城银岭科技产业园基础设施改造专项债券项目计划融资金额 4,000.00 万元（均为本次融资）。期限为 10 年，假设融资利率 3.25%，每半年支付利息，第 10 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	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第二年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第三年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第四年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第五年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第六年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第七年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第八年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第九年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第十年	4,000.00	4,000.00		3.25%	130.00	4,130.00
合计		4,000.00			1,300.00	5,300.00

(二)、本次融资前，项目未发生融资行为，未产生相关融资成本。

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

江城银岭科技产业园基础设施改造项目自身收入来源包括广告牌出租收入、停车位出租收入。

(1)、项目广告牌采用高炮广告牌形式，约 200m 设计一个，项目全线长约 11,150 米，约可设置广告牌 55 个，阳江市现行高炮广告牌出租租金约 10 万/个。年。预计广告牌出租年收入约 550 万元。

(2)、项目拟在道路单侧设置停车位，单侧平均约 6 米/个，项目全线长约 11,150 米，项目可设置停车位约 1,500 个，阳江市现行市政道路停车位出租租金价格，预计项目平均每个停车位每天可收益约 16.50 元。预计项目停车位出租年收入约 903.38 万元。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	广告牌出租收入	停车位出租收入	合计
第一年			
第二年			
第三年			
第四年	275.00	451.69	726.69
第五年	550.00	903.38	1,453.38
第六年	550.00	903.38	1,453.38
第七年	550.00	903.38	1,453.38
第八年	550.00	903.38	1,453.38
第九年	550.00	903.38	1,453.38
第十年	550.00	903.38	1,453.38
合计	3,575.00	5,871.97	9,446.97

2、成本预测

江城银岭科技产业园基础设施改造项目建成运营后的成本主要包括人工工资和维护费。

(1)、年人工工资按年收入的 10%估算，年支出人工工资约 $1,453.38 \times 10\% = 145.34$ 万元。

(2)、年维护费按项目投资的 0.5%估算，年支出维护费用约 $11,600 \times 0.5\% = 58.00$ 万元；

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	人工工资	维护费用	合计
第一年			
第二年			
第三年			
第四年	72.67	29.00	101.67
第五年	145.34	58.00	203.34
第六年	145.34	58.00	203.34
第七年	145.34	58.00	203.34
第八年	145.34	58.00	203.34
第九年	145.34	58.00	203.34
第十年	145.34	58.00	203.34
合计	944.70	377.00	1,321.70

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%
江城银岭科技产业园基础设施改造项目	8,125.27	7,312.75	6,500.22
合计	8,125.27	7,312.75	6,500.22

(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				8, 125. 27
第一年		130. 00	130. 00	
第二年		130. 00	130. 00	
第三年		130. 00	130. 00	
第四年		130. 00	130. 00	
第五年		130. 00	130. 00	
第六年		130. 00	130. 00	
第七年		130. 00	130. 00	
第八年		130. 00	130. 00	
第九年		130. 00	130. 00	
第十年	4, 000. 00	130. 00	4, 130. 00	
合计	4, 000. 00	1, 300. 00	5, 300. 00	
本息覆盖倍数	1. 53			

（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. 38；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1. 23。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				7,312.75
第一年		130.00	130.00	
第二年		130.00	130.00	
第三年		130.00	130.00	
第四年		130.00	130.00	
第五年		130.00	130.00	
第六年		130.00	130.00	
第七年		130.00	130.00	
第八年		130.00	130.00	
第九年		130.00	130.00	
第十年	4,000.00	130.00	4,130.00	
合计	4,000.00	1,300.00	5,300.00	
本息覆盖倍数	1.38			

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				6,500.22
第一年		130.00	130.00	
第二年		130.00	130.00	
第三年		130.00	130.00	
第四年		130.00	130.00	
第五年		130.00	130.00	
第六年		130.00	130.00	
第七年		130.00	130.00	
第八年		130.00	130.00	
第九年		130.00	130.00	
第十年	4,000.00	130.00	4,130.00	
合计	4,000.00	1,300.00	5,300.00	
本息覆盖倍数	1.23			

附件：项目收益及现金流入评价说明
(以下无正文)



中国注册会计师：范磊
440300260485

中国注册会计师：程小华
420001548050

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，推进阳江市江城区经济发展，完善阳江市江城区基础配套设施。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）江城银岭科技产业园基础设施改造项目专项债券项目

1、本项目组织实施机构

江城银岭科技产业园基础设施改造项目的项目单位为阳江市银岭科技新城开发有限公司，阳江市银岭科技新城开发有限公司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 号出具的《关于江城银岭科技产业园基础设施改造项目可行性研究报告的批复》（江发改产交〔2020〕12 号），同意阳江市银岭科技新城开发有限公司为江城银岭科技产业园基础设施改造项目的项目单位。

根据阳江市银岭科技新城开发有限公司持有的《统一社会信用代码证书》，阳江市银岭科技新城开发有限公司的基本信息如下：

名称	阳江市银岭科技新城开发有限公司
统一社会信用代码	91441702686382081M
住所	阳江市江城银岭科技产业园 B3-1-2
法定代表人	谢滋润
注册资本	2,100.00 万元
成立日期	2009 年 3 月 26 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）

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	江城银岭科技产业园基础设施改造项目
项目总投资	11,600.00 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>1、银沙北二路（B3、B7、B14 地块）改造现有长 1250 米，宽 30 米的市政道路及相关配套设施；</p> <p>2、银珠一路（B7、B8 地块段）改造现有长 800 米，宽 24 米的市政道路及相关配套设施；</p> <p>3、树园路改造现有长 300 米，宽 20 米的市政道路及相关配套设施；</p> <p>4、山塘路改造现有长 350 米，宽 16 米的市政道路及相关配套设施；</p> <p>5、银沙北一路改造现有长 420 米，宽 24 米的市政道路及相关配套设施；</p> <p>6、银广一路（A3.2、A3、A4 地块段）改造现有长 1930 米，宽 30 米的市政道路及相关配套设施；</p> <p>7、银珠一路（B2、B3.2、B3 地块段）改造现有长 1550 米，宽 40 米的市政道路及相关配套设施；</p> <p>8、银珠二路（B7.6、B7、B8、B10 地块段）改造现有长 1800 米，宽 24 米的市政道路及相关配套设施；</p> <p>9、银沙南一路（B2 地块段）改造现有长 420 米，宽 30 米的市政道路及相关配套设施；</p>

	10、银沙北四路（A8 地块段）新建长 530 米，宽 24 米的市政道路及相关配套设施； 11、银广二路（A7、A8 地块段）新建长 1000 米，宽 24 米的市政道路及相关配套设施； 12、银沙北二路（A7 地块段）新建长道路 400 米，宽 24 米的市政道路及相关配套设施； 13、银沙大道（A7 地块段）新建长 400 米的污水管道。
项目建设工期	2020 年 2 月-2023 年 11 月
项目正式运营日期	2023 年 12 月
项目对应的本期发债金额	4,000.00 万元
项目获批情况	2020 年 4 月 7 日，阳江市江城区发展和改革局出具《关于江城银岭科技产业园基础设施改造项目可行性研究报告的批复》（江发改产交[2020]12 号），同意建设江城银岭科技产业园基础设施改造项目。

（二）、项目营运收入成本估算

1、收入预测

江城银岭科技产业园基础设施改造项目自身收入来源包括广告牌出租收入、停车位出租收入。

（1）、项目广告牌采用高炮广告牌形式，约 200m 设计一个，项目全线长约 11150 米，约可设置广告牌 55 个，阳江市现行高炮广告牌出租租金约 10 万/个.年。预计广告牌出租年收入约 550 万元。

（2）、项目拟在道路单侧设置停车位，单侧平均约 6 米/个，项目全线长约 11150 米，项目可设置停车位约 1,500 个，阳江市现行市政道路停车位出租租金价格，预计项目平均每个停车位每天可收益约 16.50 元。预计项目停车位出租年收入约 903.38 万元。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	广告牌出租收入	停车位出租收入	合计
第一年			
第二年			
第三年			
第四年	275.00	451.69	726.69
第五年	550.00	903.38	1,453.38
第六年	550.00	903.38	1,453.38
第七年	550.00	903.38	1,453.38
第八年	550.00	903.38	1,453.38
第九年	550.00	903.38	1,453.38
第十年	550.00	903.38	1,453.38
合计	3,575.00	5,871.97	9,446.97

2、成本预测

江城银岭科技产业园基础设施改造项目建成运营后的成本主要包括人工工资和维护费。

(1)、年人工工资按年收入的 10%估算, 年支出人工工资约 $1,453.38 \times 10\% = 145.34$ 万元。

(2)、年维护费按项目投资的 0.5%估算, 年支出维护费用约 $11,600 \times 0.5\% = 58.00$ 万元;

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	人工工资	维护费用	合计
第一年			
第二年			
第三年			
第四年	72.67	29.00	101.67
第五年	145.34	58.00	203.34
第六年	145.34	58.00	203.34
第七年	145.34	58.00	203.34
第八年	145.34	58.00	203.34
第九年	145.34	58.00	203.34
第十年	145.34	58.00	203.34
合计	944.70	377.00	1,321.70

3、可用于项目自身平衡收益

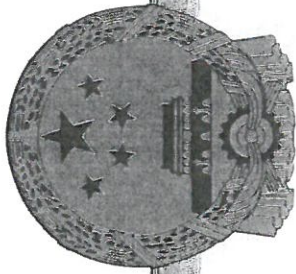
根据上述测算的未来 10 年期江城银岭科技产业园基础设施改造项目营运收益即为本项目自身收益，即为：建成投入使用后在债券存续期内收益 8,125.27 万元。

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%
江城银岭科技产业园基础设施改造项目	8,125.27	7,312.75	6,500.22
合计	8,125.27	7,312.75	6,500.22

四、还本付息的测算

经上述测算，在江城银岭科技产业园基础设施改造项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的江城银岭科技产业园基础设施改造项目，在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期江城银岭科技产业园基础设施改造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



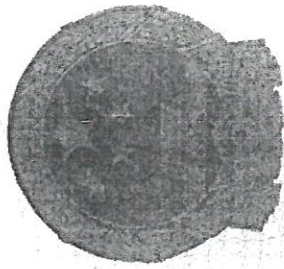
重要提示

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

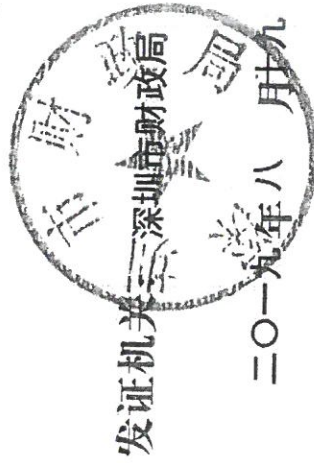
批准执业文号 深财会[2009]8号

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