

防伪编号： 07552020051411451984

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146号
委托单位： 江门市江海区财政局
被审验单位名称： 江门市江海区住房和城乡建设局
被审单位所在地： 广东-江门市
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： 2020-05-03
签名注册会计师： 范方知 程小华

江门市江海区住房和城乡建设局

关于2020年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套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 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）
江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目
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 146 号

2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）

江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目

项目收益与融资自求平衡测算评价报告

江门市江海区财政局：

我们接受江门市江海区财政局委托，对 2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目（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 号一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)、江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目专项债券项目计划融资金额 5,000.00 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	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		3.25%	162.50	5,162.50
合计		5,000.00			1,625.00	6,625.00

(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

根据本项目的情况，主要收入来源为道路沿线广告位出租收入。

(1)、广告位出租收入

本项目拟建有 4 条城市道路，建成后可将道路沿线广告位对外出租而获得收益，预估有：大型广告牌 2 个、路灯广告灯箱 327 个、公交亭广告牌 8 个。经初步市场调查并结合区域发展预测，大型广告牌平均月租金 10,000.00 元/个；路灯广告灯箱平均月租金 200 元/个；公交亭广告牌平均月租金 2,000.00 元/个；垃圾箱广告平均月租金 200 元/个；护栏广告平均月租金 300 元/个；基站地块年出租收入平均 10000 元/个·年；咪表停车位收入：每个车位日周转 3 台车，每车平均均收费 5 元；充电桩收入：42 元/个·日，加油站地块出租收入：平均年租金 18.39 万元/亩，并按每年 2% 升幅考虑。

广告收入种类及数量汇总表

序号	工程名称	大型 广告 牌	路灯广告 灯箱	公交亭广 告牌	垃圾箱广 告(个)	护栏广告 (个)	基站地块 (个)	停车位 (个)	充电桩 (个)	加油站地 块(亩)
1	高新创智城东侧区间支路(富民路-金瓯路)		36		21	52	2	104	10	
2	南山路(金瓯路-云沁路)改扩建工程	2	242	4	68	170	7	340	34	8.84
3	江门高新区 18#地规划六路(规划五路-高新路)道路、排水工程		26	4	11	28	1	56	6	
4	江门高新区 18#地规划五路(规划六路-连海路)道路、排水工程		23		10	24	1	48	5	
	合计	2	327	8	110	274	11	548	55	8.84

收入测算明细表

年度	金额单位:人民币万元			
	广告位出租收入	信基站加油站出租收入	停车位充电桩出租收入	合计
第一年				
第二年	123.36	86.83	192.18	402.36
第三年	251.65	177.12	392.04	820.81
第四年	256.69	180.67	399.88	837.23
第五年	261.82	184.28	407.88	853.98
第六年	267.06	187.96	416.03	871.05
第七年	272.40	191.72	424.35	888.48
第八年	277.85	195.56	432.84	906.25
第九年	283.40	199.47	441.50	924.37
第十年	289.07	203.46	450.33	942.86
合计	2,283.30	1,607.07	3,557.02	7,447.38

2、成本预测

成本费用主要考虑包括人工工资及福利费、办公费及其他费用、维修维护费等。

(1) 工资及福利费

项目劳动定员暂定 30 人,按人均工资福利费 7.5 万元/年,年均增长 5%估算。

(2) 办公费及其他费用:按总收入的 5%考虑。

(3) 维修维护费:按不含土地收入的其他收入的 3%考虑。

成本测算明细表

年度	金额单位:人民币万元			
	工资及福利费	办公费	维护费用	合计
第一年				
第二年	112.50	20.12	12.07	144.69
第三年	236.25	41.04	24.62	301.92
第四年	248.06	41.86	25.12	315.04
第五年	260.47	42.70	25.62	328.78
第六年	273.49	43.55	26.13	343.17
第七年	287.16	44.42	26.65	358.24
第八年	301.52	45.31	27.19	374.02
第九年	316.60	46.22	27.73	390.55
第十年	332.43	47.14	28.29	407.86
合计	2,368.48	372.37	223.42	2,964.27

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%
江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目	4,483.12	4,034.81	3,586.49
合计	4,483.12	4,034.81	3,586.49

(三)、项目对应的地块土地出让净收益

1、基本假设条件及依据

为了建设江门市江海区的基礎建设,完善江门市江海区基础配套设施,提升地块的价值,根据江门市江海区土地储备中心的评估,本次江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目工程项目对江门市江海区高新区 16 号地的价值提升能起到较大作用。鉴于收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金,由财政统筹使用,所以本项目用江门市江海区高新区 16 号地的出让收益与融资进行自求平衡评价。

根据广东诺诚房地产土地评估工程咨询经济鉴证有限公司对本地块出具的土地估价报告江诺诚[2020]地字第 0305 号,以 2020 年 3 月 23 日为估价期评估的总地价为 7,000 万元。江门市 2017-2019 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9.0%、7.7%和 5.1%,近三年平均增速 7.27%,在江海区政府工作报告中预测 2020 年 GDP 增速为 6.5%,基于谨慎性原则,综合考虑上述信息后,此次预测按照近三年平均增速与 2020 年预计增速孰低计算土地价格的增长,即增速 6.5%。

2、地块出让产生的净现金流入

江门市江海区高新区 16 号地,假设自融资开始日起十年开始土地挂牌交易,且全部于一年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核,分别以近三年 GDP 平均增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长,以融资开始日起第十年末土地挂牌交易的现金流入,考虑土地开发成本、基本政策成本、政府收益的情况,按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”

中土地出让收入预测表十年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

资金平衡土地相关收益情况

金额单位：人民币万元

地块	接近三年 GDP 平均增速 6.5%的 100%	接近三年 GDP 平均增速 6.5%的 90%	接近三年 GDP 平均增速 6.5%的 80%
江门市江海区高新区 16 号地	9,100.91	8,554.70	8,037.86
合计	9,100.91	8,554.70	8,037.86

（四）、预期项目自身收益和项目对应土地出让收入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和土地挂牌交易产生的现金流入，项目未营运和土地未挂牌交易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，预期土地出让收入和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和按自融资开始日至第十年开始土地挂牌交易且全部与一年内出让完毕。土地相关收益按 GDP 增速孰低值 6.5%的 100%比例和项目自身收益的 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	项目自身收益	土地相关收益	收益合计
已融资				4,483.12	9,100.91	13,584.02
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	1,625.00	6,625.00			
本息覆盖倍数	2.05					

(五)、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,下面对项目自身收入向下波动进行敏感性分析。

经测算:土地相关收益按 GDP 增速孰低值 6.5%的 90%比例和项目自身收益的 90%计算的情况下,本息覆盖倍数为 1.90;土地相关收益按 GDP 增速孰低值 6.5%的 80%比例和项目自身收益的 80%计算的情况下,本息覆盖倍数为 1.75。因此,本项目具有较强的抗风险能力。

土地相关收益按 GDP 增速孰低值 6.5%的 90%比例和项目自身收益的 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	项目自身收益	土地相关收益	收益合计
已融资				4,034.81	8,554.70	12,589.50
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	1,625.00	6,625.00			
本息覆盖倍数	1.90					

土地相关收益按 GDP 增速孰低值 6.5%的 80%比例和项目自身收益的 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	项目自身收益	土地相关收益	收益合计
已融资				3,586.49	8,037.86	11,624.35
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	1,625.00	6,625.00			
本息覆盖倍数	1.75					

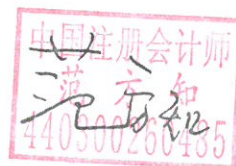
附件：项目收益及现金流入评价说明
(以下无正文)

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

为满足江门市江海区市政建设需求，推进江门市江海区经济发展，完善江门市江海区基础配套设施，提升地块的价值。本次江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目对江门市江海区高新区 16 号地的价值提升能起到较大作用。鉴于在建项目预计运营收益和对应收储地块预期土地出让收入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和项目对应该地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

本次预测以江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目营运收益和江门市江海区高新区 16 号地预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、后期项目自身营运能力和近几年项目周边地块成交情况、江门市江海区近年 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，编制江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目自身营运收益和对应 2019 年江门市江海区一个地块土地出让收益汇总预测表（GDP 增速孰低值 6.5% 的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅）。

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）江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目专项债券项目

1、本项目组织实施机构

根据江门市江海区发展和改革局于 2020 年 4 月 7 日出具的《关于江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目项目建议书的批复》（江海发改[2020]46 号），同意江门市江海区住房和城乡建设局为江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目的项目单位。

根据江门市江海区住房和城乡建设局持有的《统一社会信用代码证书》，单位基本信息如下：

名称	江门市江海区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11440704075055348B
机构地址	广东省江门市江海区富民路 15 号
负责人	吴健强
机构性质	机关
赋码机关	江门市江海区机构编制委员会办公室
颁发日期	2019 年 03 月 08 日

二、本期债券发行对应的项目情况

项目名称	江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目
项目总投资	11,570.00 万元
项目对应本期发债金额	5,000.00 万元
项目建设工期	2020 年至 2021 年
项目正式运营日期	2022 年
项目情况概述	本项目主要完善产业园区基础设施建设，包括高新区

	<p>创智城区间支路（富民路—金瓯路）道路工程长约 520 米，宽 20 米，双向 4 车道；南山路（金瓯路—云沁路）改扩建工程长约 1700 米，宽 60 米，双向 8 车道；江门高新区 18#地规划六路（规划五路—高新路）道路、排水工程长约 283 米，宽 24 米，双向 4 车道；江门高新区 18#地规划五路（规划六路—连海路）道路、排水工程长约 244 米，宽 24 米，双向 4 车道。主要建设内容包括园区道路、给排水、供电、照明、交通设施等相关配套，同时对周边区域进行配套升级等。</p>
项目获批情况	<p>2020 年 4 月 7 日，江门市江海区发展和改革局出具《关于江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目项目建议书的批复》（江海发改[2020]46 号），同意本项目实施。</p> <p>根据 2020 年 4 月 13 日江门市江海区人民政府批复的《关于实施江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目的批复》（江海府函（2020）8 号），同意江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目由 4 个子项目组成，子项目分别为高新区创智城区间支路（富民路—金瓯路）道路工程、南山路（金瓯路—云沁路）改扩建工程、江门高新区 18#地规划六路（规划五路—高新路）道路、排水工程、江门高新区 18#地规划五路（规划六路—连海路）道路、排水工程。</p>

根据江门市江海区人民政府批复的《关于实施江门高新区新材料产业园区基础设施配套项目的批复》（江海府函（2020）8 号）、江门市江海区发展和改革局《关于江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目项目建议书的批复》（江海发改[2020]46 号）的相关内容，江门国家高新区新材料产业园区基

基础设施配套项目包含了 4 个子项目，上述 4 个子项目的基本情况如下：

序号	名称	项目获批情况	项目情况概述
1	高新创智城东侧区间支路（富民路—金瓯路）	2020 年 1 月 15 日，江门市江海区发展和改革局出具《关于江门高新区创智城区间支路（富民路—金瓯路）道路工程项目可行性研究报告的批复》（江海发改[2020]6 号），同意本项目立项。	项目为道路新建项目，道路等级为城市支路，道路设计起点为富民路，终点接金瓯路，道路长为 518 米，宽为 20 米。主要建设内容包括道路、交通、排水、桥涵、照明等工程。项目总投资估算为 2304.26 万元。
2	南山路（金瓯路—云沁路）改扩建工程	2020 年 4 月 10 日，江门市江海区发展和改革局出具《关于南山路（金瓯路—云沁路）改扩建工程项目可行性研究报告的批复》（江海发改[2020]52 号），同意本项目立项。	项目为城市主干道，呈南北走向，工程全长 1700 米，起点北接金瓯路，终点南接云沁路。道路为双向 8 车道，设计行车速度为 60 公里/小时，主要内容包括道路、给排水、供电、照明、交通设施等相关配套。项目总投资估算为 7630 万元。
3	江门高新区 18#地规划六路（规划五路—高新路）道路、排水工程	2019 年 5 月 29 日，江门市江海区自然资源局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第 2019-3-0203 号），确认本项目建设符合城乡规划要求。 2019 年 7 月 20 日，江门市江海区发展和改革局出具《关于江门高新区 18#地规划六路（规划五路—高新路）道路、排水工程概算的批复》（江海发改[2019]102 号），原则同意江门高新区 18#地规划六路（规划五路—高新路）道路、排水工程概算。	项目全长约 283 米，道路红线平均宽度为 24 米，主要包括新建沥青混凝土路面，道路两侧新建人行道；新建排水系统、污水系统、照明路灯、消防系统，设置交通标志及施画交通标线等。项目总投资估算为 846.09 万元。

4	江 门 高 新 区 18#地规划五 路（规划六路 —连海路）道 路、排水工程	<p>2019年2月19日，江门市江海区城乡规划局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第2019-3-0063号），确认本项目建设符合城乡规划要求。</p> <p>2019年2月21日，江门高新技术开发区发展改革和统计局出具《关于江门高新区18#地规划五路（规划六路—连海路）道路、排水工程工程概算的批复》（高新发改统计[2019]7号），原则同意江门高新区18#地规划五路（规划六路—连海路）道路、排水工程概算。</p>	项目全长约244米，道路红线平均宽度为24米，主要建设内容包括路面、人行道、排水、交通、照明、消防等。项目总投资估算为790.21万元。
---	--	--	--

（二）、项目营运收入成本估算

1、收入预测

根据本项目的情况，主要收入来源为道路沿线广告位出租收入。

（1）、广告位出租收入

本项目拟建有4条城市道路，建成后可将道路沿线广告位对外出租而获得收益，预估有：大型广告牌2个、路灯广告灯箱327个、公交亭广告牌8个。经初步市场调查并结合区域发展预测，大型广告牌平均月租金10,000.00元/个；路灯广告灯箱平均月租金200元/个；公交亭广告牌平均月租金2,000.00元/个；垃圾箱广告平均月租金200元/个；护栏广告平均月租金300元/个；基站地块年出租收入平均10000元/个·年；咪表停车位收入：每个车位日周转3台车，每车平均均收费5元；充电桩收入：42元/个·日，加油站地块出租收入：平均年租金18.39万元/亩，并按每年2%升幅考虑。

广告收入种类及数量汇总表

序号	工程名称	大型 广告 牌	路灯广告 灯箱	公交亭广 告牌	垃圾箱广 告 (个)	护栏广告 (个)	基站地块 (个)	停车位 (个)	充电桩 (个)	加油站地 块 (亩)
1	高新创智城东 侧区间支路(富 民路-金瓯路)		36		21	52	2	104	10	
2	南山路(金瓯路 -云沁路)改扩建工程	2	242	4	68	170	7	340	34	8.84
3	江门高新区 18# 地规划六路(规 划五路-高新 路)道路、排水 工程		26	4	11	28	1	56	6	
4	江门高新区 18# 地规划五路(规 划六路-连海 路)道路、排水 工程		23		10	24	1	48	5	
	合计	2	327	8	110	274	11	548	55	8.84

综合上述，本项目的总收入测算详见下表所示。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	广告位出租收入	信基站加油站出 租收入	停车位充电桩出 租收入	合计
第一年				
第二年	123.36	86.83	192.18	402.36
第三年	251.65	177.12	392.04	820.81
第四年	256.69	180.67	399.88	837.23
第五年	261.82	184.28	407.88	853.98
第六年	267.06	187.96	416.03	871.05
第七年	272.40	191.72	424.35	888.48
第八年	277.85	195.56	432.84	906.25
第九年	283.40	199.47	441.50	924.37
第十年	289.07	203.46	450.33	942.86
合计	2,283.30	1,607.07	3,557.02	7,447.38

2、成本预测

成本费用主要考虑包括人工工资及福利费、办公费及其他费用、维修维护费等。

(1) 工资及福利费

项目劳动定员暂定 30 人，按人均工资福利费 7.5 万元/年，年均增长 5%估算。

(2) 办公费及其他费用：按总收入的 5%考虑。

(3) 维修维护费：按不含土地收入的其他收入的 3%考虑。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	工资及福利费	办公费	维护费用	合计
第一年				
第二年	112.50	20.12	12.07	144.69
第三年	236.25	41.04	24.62	301.92
第四年	248.06	41.86	25.12	315.04
第五年	260.47	42.70	25.62	328.78
第六年	273.49	43.55	26.13	343.17
第七年	287.16	44.42	26.65	358.24
第八年	301.52	45.31	27.19	374.02
第九年	316.60	46.22	27.73	390.55
第十年	332.43	47.14	28.29	407.86
合计	2,368.48	372.37	223.42	2,964.27

3、可用于项目自身平衡收入

根据上述测算未来十年期江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目营运收益为建成投入使用后十年收益 4,483.12 万元。

(三) 项目对应地块概况及地块收益测算

1、地块信息

(1)、地块位置及四至范围

江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目融资涉及 1 个土地储备地块：江门市江海区高新区 16 号地，该地块位于东至高新区 16 号地规划纵三路，南至新港路，西至江睦路，北至高新区 16 号地规划横一路。

（2）、地块内容与规模

土地使用权面积：93,333.33 平方米

设定容积率：3.5

计容总建筑面积：326,666.66 平方米

土地用途（用地性质）：工业用地

2、投资估算与资金筹措方式

（1）、投资估算

江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目融资涉及 1 个储备地块，目前已完成收储，三通一平已完成，地块已为成熟地块。

（2）、资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和江门市江海区政府专项债券。

3、资金平衡

江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目专项融资债券涉及 1 个土地储备地块，根据《财政部、住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工作资金加快预算执行进度的通知》（财综[2011]41 号）、《广东省财政厅、广东省教育厅转发财政部、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》（粤财[2011]291 号）、《广东省财政厅、广东省水利厅转发财政部、水利部关于土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（粤财农[2011]276）、《关于印发广东省用于农业土地开发的土地出让金收入和使用管理办法的通知》（粤财综[2004]186 号）等相关文件的相关规定，土地出让收入需剔除上述政策基金。根据项目实施单位的预测，征地成本和相关税费一般占土地出让收入的 30%-40%之间，基于保守谨慎性原则，预测土地扣除征地成本和税费后的收益为土地出让收入的 60%，并以此作为上述政策资金的计提依据。以上土地出让收入扣除提取的政策基金形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息，之后剩余部分用于偿还该地块前期融资本息。

4、地块收益预测说明

(1)、土地出让收入预测

江门市江海区 1 个地块出让收入预测分析参考 2020 年 3 月 31 日广东诺诚房地产土地评估工程咨询经济鉴证有限公司对本地块出具的土地估价报告江诺诚[2020]地字第 0305 号，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

江门市江海区高新区 16 号地

土地地价测算表一（估价对象地价定义一览表）

位置	估价期日的用地性质	估价设定的用途	设定使用年限（年）	设定容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	设定土地使用权类型	备注
江门市江海区高新区 16 号地	工业用地	工业用地	50	3.5	宗地红线内外“三通”（即通路、通上水、通下水）和宗地红线内场地未平整	宗地红线内外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）和宗地红线内场地平整	国有	-

地价测算表二

位置	设定土地使用权年限（年）	用地面积（m ² ）	计容建筑面积（m ² ）	单位面积地价（元/m ² ）	总地价（万元）	备注
江门市江海区高新区 16 号地	50	93,333.33	326,666.66	750	7,000.00	全部出让

(2)、现预测项目实现土地出让收入情况如下：

①. 根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以江门市江海区 GDP 增速孰低值（6.5%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。

项目土地出让收入表

测算表一：预计土地价格增速为江门市江海区 GDP 增速孰低值（6.50%）

金额单位：人民币万元									
序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第十年
1	江门市江海区 高新区16号 地	7,000.00	7,455.00	7,939.58	8,455.65	9,005.26	9,590.61	10,214.00	13,139.96
	土地出让收入	7,000.00	7,455.00	7,939.58	8,455.65	9,005.26	9,590.61	10,214.00	13,139.96

测算表二：预计土地价格增速为江门市江海区 GDP 增速孰低值的90%，即增幅 5.85%

金额单位：人民币万元									
序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第十年
1	江门市江海区 高新区16号 地	7,000.00	7,409.50	7,842.96	8,301.77	8,787.42	9,301.49	9,845.62	12,359.66
	土地出让收入	7,000.00	7,409.50	7,842.96	8,301.77	8,787.42	9,301.49	9,845.62	12,359.66

测算表三：预计土地价格增速为江门市江海区 GDP 增速孰低值的80%，即增幅 5.20%

金额单位：人民币万元									
序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第十年
1	江门市江海区 高新区16号 地	7,000.00	7,364.00	7,746.93	8,149.77	8,573.56	9,019.38	9,488.39	11,621.32
	土地出让收入	7,000.00	7,364.00	7,746.93	8,149.77	8,573.56	9,019.38	9,488.39	11,621.32

②. 土地出让收益预测：按自融资开始日起第十年全部完成土地挂牌交易

测算表一：预计土地价格增速为江门市江海区 GDP 增速孰低值（6.5%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	江门市江海区高新区 16 号地	合计
一	土地出让收入	13,139.96	13,139.96
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	4,039.06	4,039.06
二	相关成本合计	4,039.06	4,039.06
三	用于资金平衡土地的相关收益	9,100.91	9,100.91

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目	1、土地出让预测收入	2、提取教育基金(土地出让收入的10%),穗财综(2012)6号【(1-5)*10%】	3、提取农田水利建设基金(土地出让收入的10%),粤财农(2011)276号(1*10%)	4、提取保障安居工程资金(土地收入的10%),穗府办(2011)3号【(1-5)*10%】	5、提取农业土地开发资金(土地出让面积的20%*土地出让平均纯收益征收标准,财综(2006)48号、财综(2009)24号(总面积*20%*0.0065)	6、基本政策成本(2+3+4+5)
1	江门市江海区高新区16号地	13,139.96	1,301.86	1,314.00	1,301.86	121.33	4,039.06
	合计	13,139.96	1,301.86	1,314.00	1,301.86	121.33	4,039.06

测算表二：预计土地价格增速为江门市江海区 GDP 增速孰低值的 90%，即增幅 5.85%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	江门市江海区高新区 16 号地	合计
一	土地出让收入	12,359.66	12,359.66
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	3,804.97	3,804.97
二	相关成本合计	3,804.97	3,804.97
三	用于资金平衡土地的相关收益	8,554.70	8,554.70

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目	1、土地出让预测收入	2、提取教育基金(土地出让收入的10%),穗财综(2012)6号【(1-5)*10%】	3、提取农田水利建设基金(土地出让收入的10%),粤财农(2011)276号(1*10%)	4、提取保障安居工程资金(土地收入的10%),穗府办(2011)3号【(1-5)*10%】	5、提取农业土地开发资金(土地出让面积的20%*土地出让平均纯收益征收标准,财综(2006)48号、财综(2009)24号(总面积*20%*0.0065)	6、基本政策成本(2+3+4+5)
1	江门市江海区高新区16号地	12,359.66	1,223.83	1,235.97	1,223.83	121.33	3,804.97
	合计	12,359.66	1,223.83	1,235.97	1,223.83	121.33	3,804.97

测算表三：预计土地价格增速为江门市江海区 GDP 增速孰低值的 80%，即增幅 5.20%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	江门市江海区高新区 16 号地	合计
一	土地出让收入	11,621.32	11,621.32
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	3,583.46	3,583.46
二	相关成本合计	3,583.46	3,583.46
三	用于资金平衡土地的相关收益	8,037.86	8,037.86

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目	1、土地出让预测收入	2、提取教育基金(土地出让收入的10%), 穗财综(2012)6号 【(1-5)*10%】	3、提取农田水利建设基金(土地出让收入的10%), 粤财农(2011)276号 (1*10%)	4、提取保障安居工程资金(土地收入的10%), 穗府办(2011)3号 【(1-5)*10%】	5、提取农业土地开发资金(土地出让面积的20%*土地出让平均纯收益征收标准, 财综(2006)48号、财综(2009)24号(总面积*20%*0.0065)	6、基本政策成本(2+3+4+5)
1	江门市江海区高新区16号地	11,621.32	1,150.00	1,162.13	1,150.00	121.33	3,583.46
	合计	11,621.32	1,150.00	1,162.13	1,150.00	121.33	3,583.46

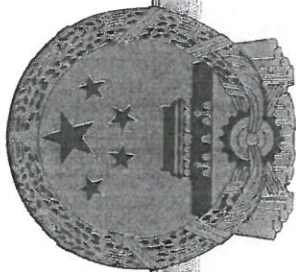
根据上述测算，在按江门市江海区 GDP 增速孰低值（6.5%）计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 9,100.91 万元；

同理计算，在按江门市江海区 GDP 增速孰低值的 90%即 5.85%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 8,554.70 万元；

同理计算，在按江门市江海区 GDP 增速孰低值的 80%即 5.20%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 8,037.86 万元。

四、还本付息的测算

经上述测算，在江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目目营运收益与相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目，在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下和对应土地挂牌出让价格分别以江门市江海区 GDP 增速孰低值的 100%、90%、80%比例增长时，预期江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目自身收益和土地出让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。



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

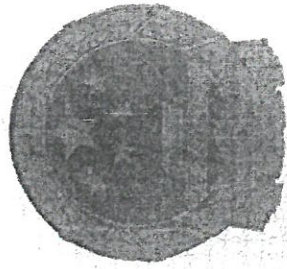
重要提示

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

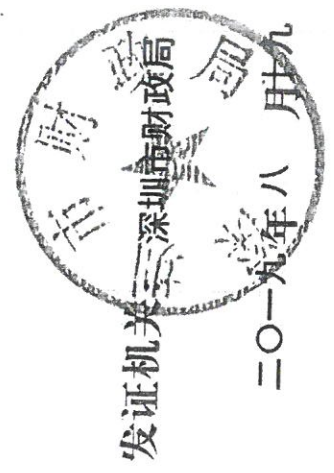
批准执业文号 深财会[2009]8号

批准执业日期 2009年01月21日

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