

防伪编号： 07552020051411464064

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145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）江门国家高新区先进制造业园区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 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）  
江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设  
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 145 号

2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）

江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设

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）江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目（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

（一）、江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设专项债券项目计划总融资金额 15,000.00 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	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第二年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第三年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第四年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第五年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第六年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第七年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第八年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第九年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第十年	15,000.00	15,000.00		3.25%	487.50	15,487.50
合计		15,000.00			4,875.00	19,875.00

（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

江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目运营后主要收入来源包括广告租赁收入、道路交通收入、绿道和下沙公园收入三大类。

#### 1.1、广告租赁收入

##### （1）、大型广告牌

6 条路全长 8460 米，部分公路两边每 1 公里各设置 1 个大型广告牌，共 6 个，以出租的方式经营，根据当地规模相当广告牌租金情况，估算其平均月租金为 10000 元/个，年收入为 72 万元，预计 2021 年只有部分道路建成，按一半计，租金按每年增长 2%计。

##### （2）、路灯广告灯箱

6 条路全长 8460 米，公路沿线共设置高低臂路灯 564 套，单臂路灯 282 套，每套灯安装 1 个路灯广告灯箱，共 846 个，以出租的方式经营，根据当地规模相当路灯广告灯箱租金情况，估算其平均月租金为 200 元/个，年收入为 203 万元，2021 年按一半计，租金按每年增长 2%计。

##### （3）、公交亭广告牌

6 条路全长 8460 米，公路沿线共设置公交站 15 对共 30 个，每个公交站安装 2 块广告牌，共安装广告牌 60 个，以出租的方式经营，根据当地规模相当公交站广告牌金情况，估算其平均月租金为 2000 元/个，年收入为 144 万元，2021 年按一半计租金，按每年增长 2%计。

##### （4）、垃圾桶箱广告

6 条路全长 8460 米，预计每 50 米设置一个垃圾桶，则共有 338 个垃圾桶，估算其平均月租金为 150 元/个，年收入为 61 万元，2021 年按一半计租金，按每年增长 2%计。

##### （5）、人行道及道路中间隔离护栏广告

6 条路全长 8460 米，则护栏总长 34560 米，预计每 50 米设置一个护栏广告，则共有 691 个护栏广告，估算其平均月租金为 300 元/个，年收入为 249 万元，2021 年按一半计租金，按每年增长 2%计。

#### (6)、通讯基站发射塔租金

6 条路全长 8460 米，按 5g 发射基站覆盖范围 250 米计，预计需要安装 34 个发射基站，每个年租金按 1 万元计，则年收入为 34 万元，2021 年按一半计租金，按每年增长 2%计。

### 1.2、道路交通收入

#### (1)、道路咪表停车收费

6 条路全长 8460 米，可划分车位长度按道路总长的 60%，每个停车位 6 米计，预计可划分 1692 个停车位，按每个位 1 天 3 台车，每车 2 小时计，则每台车收 5 元计，每年 365 天，则年收入为 926 万元，2021 年按一半计租金，按每年增长 2%计。

#### (2)、充电桩收费

充电桩按车位的 10%计，预计可划分 1692 个停车位，则充电桩数量为 170 个，按每个充电桩 15 台车，按快速充电桩每车充电时间 0.5 小时，快速充电桩功率为 7kW，则每个充电桩日充电量为 52.5kWh，按充电服务费按 0.8 元/kWh 计，则每个充电桩日服务费为 42 元，年天数按 365 天计，则年收入为 260 万元，2021 年按一半计租金，按每年增长 2%计。

### 1.3、绿道和下沙公园收入

#### (1)、驿站租赁费

江南路和江南路西段将建设绿道，总长约 2 公里，2022 年投入使用，拟设置 6 个驿站。驿站将租赁给经营者来运营，初定每月租金为 8000 元，则年收入为 58 万元，租金按每年增长 2%计。

#### (2)、商铺招商运营租金

下沙公园将设置水上渔家生活馆计水上集市商业出租，可出租面积按 4700 平方米计，出租价格按均价 120 元/月·平方米，增值税及附加按租赁收入的 5.5%

计，房产税按租赁收入的 8.4%计，则年不含税收入为 582 万元，租金按每年增长 2%计。

### (3)、道路（绿道、公园）沿线自动售卖租金收入

江南路和江南路西段将建设绿道，总长约 2 公里，按 100 米一个，拟设置 40 个自动售卖机，每个月租金为 500 元计，则年收入为 24 万元，租金按每年增长 2%计。

每年项目收入测算如表所示：

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	广告租赁收入	道路交通收入	绿道和下沙公园 下沙公园收入	合计
第一年				
第二年	381.50	593.00	332.00	1,306.50
第三年	778.26	1,209.72	677.28	2,665.26
第四年	793.83	1,282.30	690.83	2,766.95
第五年	809.70	1,359.24	704.64	2,873.59
第六年	825.90	1,440.80	718.73	2,985.43
第七年	842.41	1,527.24	733.11	3,102.77
第八年	859.26	1,618.88	747.77	3,225.91
第九年	876.45	1,716.01	762.73	3,355.19
第十年	893.98	1,818.97	777.98	3,490.93
合计	7,061.28	12,566.16	6,145.07	25,772.52

## 2、项目建成后成本估算

项目总费用支出包括人工工资及福利费、办公费及其他费用，维护费用等。

### 2.1、工资及福利费

项目劳动定员 40 人，按目前人均年工资福利费 7.5 万元，年均增长 5%估算。

### 2.2、办公费及其他费用

包括办公室用品、公告费、评估费、放桩费等，按每年总收入的 5%计。

### 2.3、维修费

按每年不含土地收入的其他收入的 3%计。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	工资及福利费	办公费及其他费用	维修费	合计
第一年				
第二年	150.00	65.33	39.20	254.52
第三年	315.00	133.26	79.96	528.22
第四年	330.75	138.35	83.01	552.11
第五年	347.29	143.68	86.21	577.17
第六年	364.65	149.27	89.56	603.49
第七年	382.88	155.14	93.08	631.11
第八年	402.03	161.30	96.78	660.10
第九年	422.13	167.76	100.66	690.54
第十年	443.24	174.55	104.73	722.51
合计	3,157.97	1,288.63	773.18	5,219.77

(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%
江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目	20,552.75	18,497.47	16,442.20
合计	20,552.75	18,497.47	16,442.20

(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先进制造业园区基础设施建设项目对江门市江海区高新区 27 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 27 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 0304 号,以 2020 年 3 月 23 日为估价期评估的总地价为 20,000 万元。江海区 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 27 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 27 号地	26,002.59	24,441.99	22,965.31
合计	26,002.59	24,441.99	22,965.31

## (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,预期自融资开始日至第十年内,项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下。

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				20,552.75	26,002.59	46,555.34
第一年		487.50	487.50			
第二年		487.50	487.50			
第三年		487.50	487.50			
第四年		487.50	487.50			
第五年		487.50	487.50			
第六年		487.50	487.50			
第七年		487.50	487.50			
第八年		487.50	487.50			
第九年		487.50	487.50			
第十年	15,000.00	487.50	15,487.50			
合计	15,000.00	4,875.00	19,875.00			
本息覆盖倍数	2.34					

### (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: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 2.16;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 1.98。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				18,497.47	24,441.99	42,939.46
第一年		487.50	487.50			
第二年		487.50	487.50			
第三年		487.50	487.50			
第四年		487.50	487.50			
第五年		487.50	487.50			
第六年		487.50	487.50			
第七年		487.50	487.50			
第八年		487.50	487.50			
第九年		487.50	487.50			
第十年	15,000.00	487.50	15,487.50			
合计	15,000.00	4,875.00	19,875.00			
本息覆盖倍数	2.16					

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 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				16,442.20	22,965.31	39,407.51
第一年		487.50	487.50			
第二年		487.50	487.50			
第三年		487.50	487.50			
第四年		487.50	487.50			
第五年		487.50	487.50			
第六年		487.50	487.50			
第七年		487.50	487.50			
第八年		487.50	487.50			
第九年		487.50	487.50			
第十年	15,000.00	487.50	15,487.50			
合计	15,000.00	4,875.00	19,875.00			
本息覆盖倍数	1.98					

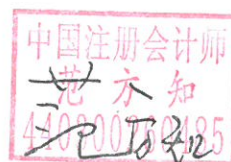


附件：项目收益及现金流入评价说明  
(以下无正文)

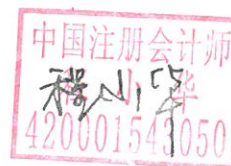
深圳市方智会计师事务所  
(普通合伙)



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先进制造业园区基础设施建设项目对江门市江海区高新区 27 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先进制造业园区基础设施建设项目营运收益和江门市江海区高新区 27 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先进制造业园区基础设施建设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）江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目专项债券项目

1、本项目组织实施机构

江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目的项目单位为江门市江海区住房和城乡建设局，江门市江海区住房和城乡建设局的主体资格情况如下：

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先进制造业园区基础设施建设项目项目建议书的批复》（江海发改[2020]45 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先进制造业园区基础设施建设项目的项目单位。

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》并经核查，该单位基本信息如下：

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

## 2、本期债券发行对应的项目情况

项目名称	江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目
项目总投资	41,621.00 万元
项目对应本期发债金额	15,000 万元
项目建设工期	2018 年至 2021 年

项目正式运营日期	2022 年 1 月
项目情况概述	<p>本项目主要完善产业园区基础设施建设，包括礼东路（环镇路-礼睦路改扩建工程（一期）长约 1.9 公里，宽 26.5 米；永康路（江门一中-清澜路）道路长约 430 米，宽 40 米；明泰三路（永康路—东海路）长约 650 米，宽 24 米；礼乐路（江礼路—月塘路）改扩建工程长约 3480 米，宽 30 米，双向 4 车道；江南路（胜利大桥至下沙人行天桥段）道路工程长约 900 米，宽 30 米；江南路西段（新中大道—五邑路）道路工程长约 1100 米，宽 30 米。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，本项目取得了江门市江海区发展和改革委员会出具的《关于江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目项目建议书的批复》（江海发改[2020]45 号），同意本项目实施。</p> <p>2020 年 4 月 13 日，江门市江海区人民政府出具《关于实施江门国家高新区先进制造业园区基础设施配套项目的批复》（江海府函（2020）9 号），同意江门国家高新区先进制造业园区基础设施配套项目由 6 个子项目组成，子项目分别为江门市礼东路（环镇路-礼睦路）改扩建工程（一期），江门市江海区永康路（江门一中-清澜路）道路、排水工程，江门市江海区明泰三路（永康路-东海路）道路、排水工程，礼乐路（江礼桥—月塘桥）改扩建工程，江南路（胜利大桥至下沙人行天桥段）道路工程，江南路西段（新中大道—五邑路）道路工程。</p>

根据江门市江海区人民政府于 2020 年 4 月 13 日出具的《关于实施江门高新区先进制造业园区基础设施配套项目的批复》（江海府函（2020）9 号）、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先进制造业园区基础设施建设项目项目建议书的批复》（江海发改[2020]45 号）的相关内容，并经核查，江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目包含了 6 个子项目，上述 6 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	江门市礼东路（环镇路—礼睦路改扩建工程（一期）	<p>2018 年 7 月 23 日，本项目取得了江门高新技术产业开发区发展和改革和统计局出具的《关于江门市礼东路（环镇路—礼睦路）改扩建工程（一期）项目可行性研究报告的批复》（高新发改统计[2018]39 号），同意本项目立项。</p> <p>2018 年 9 月 30 日，本项目取得了江门市城乡规划局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第 2018-1-0016 号），确认本项目建设符合城乡规划要求。</p> <p>2019 年 5 月 21 日，本项目取得了江门市江海区住房和城乡建设局颁发的《建设工程施工许可证》（编号：440704201905210102），准予本项目施工。</p>	<p>项目全长 1.855 公里，道路规划断面为 50 米，道路等级为城市主干路，设计时速 60km/h，双向四车道，一期实施工程南侧半幅道路，建设内容主要包括道路、桥梁、交通、给排水、照明、管线迁移等工程。项目总投资估算为 11020.92 万元。</p>

2	<p>江门市江海区永康路(江门一中-清澜路)道路、排水工程</p>	<p>2018年5月4日,本项目取得了江门高新技术产业开发区发展改革和统计局出具的《关于江门市江海区永康路南段(江门一中-清澜路)道路、排水工程项目可行性研究报告的批复》(高新发改统计[2018]21号),同意本项目立项。</p> <p>2018年5月12日,本项目取得了江门市城乡规划局颁发的《建设工程规划许可证》(建字第2018-3-0104号),确认本项目建设符合城乡规划要求。</p> <p>2019年1月11日,本项目取得了江门市江海区住房和城乡建设局颁发的《建设工程施工许可证》(编号:440704201901110102),准予本项目施工。</p>	<p>项目全长约428米,道路红线宽度为40米,主要包括路面、排水、交通、照明、消防等工程。项目总投资估算为2206.2万元。</p>
3	<p>江门市江海区明泰三路(永康路-东海路)道路、排水工程</p>	<p>2018年5月4日,本项目取得了江门高新技术产业开发区发展改革和统计局出具的《关于江门市江海区明泰三路(永康路-东海路)道路、排水工程项目可行性研究报告的批复》(高新发改统计[2018]20号),同意本项目立项。</p> <p>2018年5月4日,本项目取得了江门市城乡规划局颁发的《建设工程规划许可证》(建字第2018-3-0089</p>	<p>项目全长为648米,道路红线宽度为24米,主要包括路面、排水、交通、照明、消防等工程。项目总投资估算为1971.3万元。</p>

		<p>号），确认本项目建设符合城乡规划要求。</p> <p>2019年4月24日，本项目取得了江门市江海区住房和城乡建设局颁发的《建设工程施工许可证》（编号：440704201904240102），准予本项目施工。</p>	
4	礼乐路（江礼桥一月塘桥）改扩建工程	<p>2018年6月22日，本项目取得了江门高新技术产业开发区发展和改革委员会出具的《关于礼乐路（江礼桥一月塘桥）改扩建工程可行性研究报告的批复》（高新发改统计[2018]31号），同意本项目立项。</p> <p>2019年1月7日，本项目取得了江门市城乡规划局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第2019-1-0001号），确认本项目建设符合城乡规划要求。</p> <p>2019年8月2日，本项目取得了江门市江海区住房和城乡建设局颁发的《建筑工程施工许可证》（编号：440704201908020102），准予本项目施工。</p>	<p>项目全长约3.4公里，道路红线宽度为30米，双向6车道，主要包括道路、排水、交通、照明、消防等工程。</p> <p>项目总投资估算为14320.97万元。</p>
5	江南路（胜利大桥至下沙人行天桥段）道路工程	<p>2020年4月10日，本项目取得了江门市江海区发展和改革局出具的《关于江南路（胜利大桥至下沙人行天桥段）道路工程项目可行性研</p>	<p>项目长约900米，宽30米，为城市次干道，设计速度30km/h，双向4车道设计，建设人行道、慢行道、慢跑</p>



		究报告的批复》(江海发改[2020]53号)，同意本项目立项。	道、自行车道、机动车道和停车带等，主要内容包括道路、排水、交通、照明、智能公交、消防、管线综合和环卫等配套设施。项目总投资估算为 5339.35 万元。
6	江南路西段(新中大道—五邑路)道路工程	2020 年 4 月 10 日，本项目取得了江门市江海区发展和改革局《关于江南路西段(新中大道—五邑路)道路工程项目可行性研究报告的批复》(江海发改[2020]54 号)，同意实施江南路西段(新中大道—五邑路)道路工程。	项目长约 1100 米，宽 30 米，为城市次干道，设计速度 30km/h，双向 4 车道设计，建设人行道、慢行道、慢跑道、自行车道、机动车道和停车带等，主要内容包括道路、排水、交通、照明、智能公交、消防、管线综合和环卫等配套设施。项目总投资估算为 6762 万元。

## (二)、项目营运收入成本估算

### 1、收入预测

江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目运营后主要收入来源包括广告租赁收入、道路交通收入、绿道和下沙公园收入三大类。

#### 1.1、广告租赁收入

##### (1)、大型广告牌

6 条路全长 8460 米，部分公路两边每 1 公里各设置 1 个大型广告牌，共 6 个，以出租的方式经营，根据当地规模相当广告牌租金情况，估算其平均月租金为 10000 元/个，年收入为 72 万元，预计 2021 年只有部分道路建成，按一半计，租金按每年增长 2%计。

## （2）、路灯广告灯箱

6 条路全长 8460 米，公路沿线共设置高低臂路灯 564 套，单臂路灯 282 套，每套灯安装 1 个路灯广告灯箱，共 846 个，以出租的方式经营，根据当地规模相当路灯广告灯箱租金情况，估算其平均月租金为 200 元/个，年收入为 203 万元，2021 年按一半计，租金按每年增长 2%计。

## （3）、公交亭广告牌

6 条路全长 8460 米，公路沿线共设置公交站 15 对共 30 个，每个公交站安装 2 块广告牌，共安装广告牌 60 个，以出租的方式经营，根据当地规模相当公交站广告牌金情况，估算其平均月租金为 2000 元/个，年收入为 144 万元，2021 年按一半计租金，按每年增长 2%计。

## （4）、垃圾桶箱广告

6 条路全长 8460 米，预计每 50 米设置一个垃圾桶，则共有 338 个垃圾桶，估算其平均月租金为 150 元/个，年收入为 61 万元，2021 年按一半计租金，按每年增长 2%计。

## （5）、人行道及道路中间隔离护栏广告

6 条路全长 8460 米，则护栏总长 34560 米，预计每 50 米设置一个护栏广告，则共有 691 个护栏广告，估算其平均月租金为 300 元/个，年收入为 249 万元，2021 年按一半计租金，按每年增长 2%计。

## （6）、通讯基站发射塔租金

6 条路全长 8460 米，按 5g 发射基站覆盖范围 250 米计，预计需要安装 34 个发射基站，每个年租金按 1 万元计，则年收入为 34 万元，2021 年按一半计租金，按每年增长 2%计。

## 1.2、道路交通收入

### （1）、道路咪表停车收费

6 条路全长 8460 米，可划分车位长度按道路总长的 60%，每个停车位 6 米计，预计可划分 1692 个停车位，按每个位 1 天 3 台车，每车 2 小时计，则每台车收

5 元计，每年 365 天，则年收入为 926 万元，2021 年按一半计租金，按每年增长 2%计。

## （2）、充电桩收费

充电桩按车位的 10%计，预计可划分 1692 个停车位，则充电桩数量为 170 个，按每个充电桩 15 台车，按快速充电桩每车充电时间 0.5 小时，快速充电桩功率为 7kW，则每个充电桩日充电量为 52.5kWh，按充电服务费按 0.8 元/kWh 计，则每个充电桩日服务费为 42 元，年天数按 365 天计，则年收入为 260 万元，2021 年按一半计租金，按每年增长 2%计。

## 1.3、绿道和下沙公园收入

### （1）、驿站租赁费

江南路和江南路西段将建设绿道，总长约 2 公里，2022 年投入使用，拟设置 6 个驿站。驿站将租赁给经营者来运营，初定每月租金为 8000 元，则年收入为 58 万元，租金按每年增长 2%计。

### （2）、商铺招商运营租金

下沙公园将设置水上渔家生活馆计水上集市商业出租，可出租面积按 4700 平方米计，出租价格按均价 120 元/月·平方米，增值税及附加按租赁收入的 5.5%计，房产税按租赁收入的 8.4%计，则年不含税收入为 582 万元，租金按每年增长 2%计。

### （3）、道路（绿道、公园）沿线自动售卖租金收入

江南路和江南路西段将建设绿道，总长约 2 公里，按 100 米一个，拟设置 40 个自动售卖机，每个月租金为 500 元计，则年收入为 24 万元，租金按每年增长 2%计。

每年项目收入测算如表所示：

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	广告租赁收入	道路交通收入	绿道和下沙公园 下沙公园收入	合计
第一年				
第二年	381.50	593.00	332.00	1,306.50
第三年	778.26	1,209.72	677.28	2,665.26
第四年	793.83	1,282.30	690.83	2,766.95
第五年	809.70	1,359.24	704.64	2,873.59
第六年	825.90	1,440.80	718.73	2,985.43
第七年	842.41	1,527.24	733.11	3,102.77
第八年	859.26	1,618.88	747.77	3,225.91
第九年	876.45	1,716.01	762.73	3,355.19
第十年	893.98	1,818.97	777.98	3,490.93
合计	7,061.28	12,566.16	6,145.07	25,772.52

## 2、项目建成后成本估算

项目总费用支出包括人工工资及福利费、办公费及其他费用,维护费用等。

### 2.1、工资及福利费

项目劳动定员 40 人,按目前人均年工资福利费 7.5 万元,年均增长 5%估算。

### 2.2、办公费及其他费用

包括办公室用品、公告费、评估费、放桩费等,按每年总收入的 5%计。

### 2.3、维修费

按每年不含土地收入的其他收入的 3%计。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	工资及福利费	办公费及其他费用	维修费	合计
第一年				
第二年	150.00	65.33	39.20	254.52
第三年	315.00	133.26	79.96	528.22
第四年	330.75	138.35	83.01	552.11
第五年	347.29	143.68	86.21	577.17
第六年	364.65	149.27	89.56	603.49
第七年	382.88	155.14	93.08	631.11
第八年	402.03	161.30	96.78	660.10
第九年	422.13	167.76	100.66	690.54
第十年	443.24	174.55	104.73	722.51
合计	3,157.97	1,288.63	773.18	5,219.77

### 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先进制造业园区基础设施建设项目营运收益为建成投入使用后十年收益 20,552.75 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

江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目融资涉及 1 个土地储备地块: 江门市江海区高新区 27 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: 266,666.67 平方米

设定容积率: 3.5

计容总建筑面积: 933,333.345 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

江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目融资涉及 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

江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设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 0304 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 27 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 27 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	-

江门市江海区高新区 27 号地

地价测算表二

位置	设定土地使用权年限(年)	用地面积(m <sup>2</sup> )	计容建筑面积(m <sup>2</sup> )	单位面积地价(元/m <sup>2</sup> )	总地价(万元)	备注
江门市江海区高新区 27 号地	50	266,666.67	933,333.345	750	20,000	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(分别以江海区 GDP 增速孰低值(6.50%)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 27 号地	20,000.00	21,300.00	22,684.50	24,158.99	25,729.33	27,401.73	29,182.85	...	37,542.75
	土地出让收入	20,000.00	21,300.00	22,684.50	24,158.99	25,729.33	27,401.73	29,182.85	...	37,542.75

测算表二：预计土地价格增速为江海区 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 27 号地	20,000.00	21,170.00	22,408.45	23,719.34	25,106.92	26,575.68	28,130.35	...	35,313.33
	土地出让收入	20,000.00	21,170.00	22,408.45	23,719.34	25,106.92	26,575.68	28,130.35	...	35,313.33

测算表三：预计土地价格增速为江海区 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 27 号地	20,000.00	21,040.00	22,134.08	23,285.05	24,495.87	25,769.66	27,109.68	...	33,203.77
	土地出让收入	20,000.00	21,040.00	22,134.08	23,285.05	24,495.87	25,769.66	27,109.68	...	33,203.77

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海区 GDP 增速孰低值（6.50%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	江门市江海区高新区 27 号地	合计
一	土地出让收入	37,542.75	37,542.75
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	11,540.16	11,540.16
二	相关成本合计	11,540.16	11,540.16
三	用于资金平衡土地的相关收益	26,002.59	26,002.59

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27号地	37,542.75	3,719.61	3,754.27	3,719.61	346.67	11,540.16
	合计	37,542.75	3,719.61	3,754.27	3,719.61	346.67	11,540.16

测算表二：预计土地价格增速为江海区 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 27 号地	合计
一	土地出让收入	35,313.33	35,313.33
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	10,871.33	10,871.33
二	相关成本合计	10,871.33	10,871.33
三	用于资金平衡土地的相关收益	24,441.99	24,441.99

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27号地	35,313.33	3,496.67	3,531.33	3,496.67	346.67	10,871.33
	合计	35,313.33	3,496.67	3,531.33	3,496.67	346.67	10,871.33

测算表三：预计土地价格增速为江海区 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 27 号地	合计
一	土地出让收入	33,203.77	33,203.77
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	10,238.46	10,238.46
二	相关成本合计	10,238.46	10,238.46
三	用于资金平衡土地的相关收益	22,965.31	22,965.31

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27号地	33,203.77	3,285.71	3,320.38	3,285.71	346.67	10,238.46
	合计	33,203.77	3,285.71	3,320.38	3,285.71	346.67	10,238.46



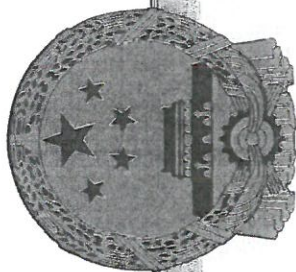
根据上述测算，在按江海区 GDP 增速孰低值（6.50%）计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 26,002.59 万元；

同理计算，在按江海区 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 24,441.99 万元；

同理计算，在按江海区 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 22,965.31 万元。

#### **四、还本付息的测算**

经上述测算，在江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设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先进制造业园区基础设施建设项目，在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下和对应土地挂牌出让价格分别以江海区 GDP 增速孰低值 6.5%的 100%、90%、80%比例增长时，预期江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设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

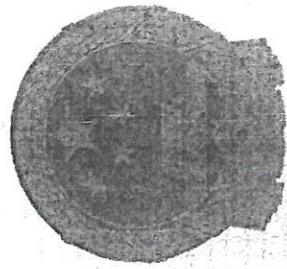
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

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

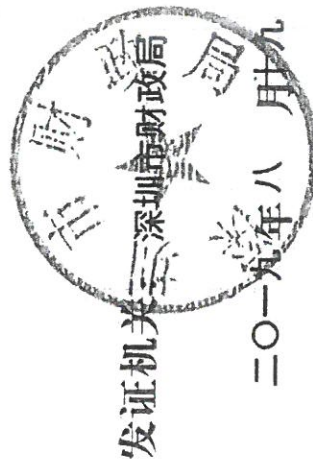
批准执业文号 深财会[2009]8号

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