

防伪编号： 07552020051409988346

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016号
委托单位： 海丰县财政局
被审验单位名称： 海丰县梅陇镇人民政府
被审单位所在地： 广东-汕尾市
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

海丰县梅陇镇人民政府

关于2020年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）依托海丰县产业转移园（省级）海丰首饰产业环保聚集区基础设施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）

依托海丰县产业转移园（省级）

海丰首饰产业环保聚集区基础设施工程

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 016 号

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）

依托海丰县产业转移园（省级）海丰首饰产业环保聚集区基础设施工程

项目收益与融资自求平衡测算评价报告

海丰县财政局：

我们接受海丰县财政局委托，对 2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）依托海丰县产业转移园（省级）海丰首饰产业环保聚集区基础设施工程项目（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）、依托海丰县产业转移园（省级）海丰首饰产业环保聚集区基础设施工程项目专项债券项目计划融资金额 6,000.00 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	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第二年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第三年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第四年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第五年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第六年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第七年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第八年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第九年	6,000.00		6,000.00	3.25%	195.00	195.00
第十年	6,000.00	6,000.00		3.25%	195.00	6,195.00
合计		6,000.00			1,950.00	7,950.00

（二）、期后期间拟不再融资，无相关融资成本。

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

根据可行性研究报告本项目建成后有以下几个方面的直接效益厂房租金、污水处理厂、给水管道工程、物业管理费、停车费、公寓出租。

(1) 厂房租金

厂房共有 111 栋,总面积约 929379 平方米,每年出租总收入约为 26,990.75

(2) 污水处理厂

海丰首饰产业环保集聚区内规划有污水处理厂,结合厂区发展需要,污水处理厂按 5400 吨/天的处理量计算,收费标准为 65 元/吨,利润可达 20 元/吨,即 10.8 万/天,年利润最高可达 3,942.00 万元。

(3) 给水管道工程

考虑本工程实际情况,效益计算根据供水区的实际情况,计算按梅陇镇供水公司售水价 2.0 元/m³,年供水量 264×104m³,有效率 68%计,年售水收益 359.00 万元,根据财税[2014]57 号文,营改增后自来水的税收为 13%,则税后收益为 312.00 万元。

(4) 物业管理费

园区面积约 70.01 公顷,按照当地物业管理费每月 1.8 元/m²计算,一年物业管理费约为 1,512.22 万元。

(5) 停车费

全园区按 2000 个停车位计算,一天按 5 元收费,一年停车费约为 360.00 万元。

(6) 公寓出租

根据园区规划,除工业厂房外,规划公寓 120 套,租金按 400 元/月一套,全年租金收入约 57.60 万元。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	厂房租金	污水处理厂	给水管道工程	物业管理费	停车费	公寓出租	合计
第一年	26,990.75	3,942.00	312	1,511.22	360	57.6	33,173.57
第二年	26,990.75	3,942.00	312	1,511.22	360	57.6	33,173.57
第三年	26,990.75	3,942.00	312	1,511.22	360	57.6	33,173.57
第四年	26,990.75	3,942.00	312	1,511.22	360	57.6	33,173.57
第五年	26,990.75	3,942.00	312	1,511.22	360	57.6	33,173.57
第六年	26,990.75	3,942.00	312	1,511.22	360	57.6	33,173.57
第七年	26,990.75	3,942.00	312	1,511.22	360	57.6	33,173.57
第八年	26,990.75	3,942.00	312	1,511.22	360	57.6	33,173.57
第九年	26,990.75	3,942.00	312	1,511.22	360	57.6	33,173.57
第十年	26,990.75	3,942.00	312	1,511.22	360	57.6	33,173.57
合计	269,907.50	39,420.00	3,120.00	15,112.20	3,600.00	576.00	331,735.70

2、成本预测

本项目经济评价期的费用为工程建设费用、日常养护、大修管理费用及其他费用等。

(1) 工程建设费用

建设费用中,由于现行已经市场化,主要材料费、人工费等项目和其他投入物均按实际财务支出考虑,不做调整。

(2) 养护维修

本项目养护维修绿化费用按 5 万元/公里计算,每年的养护、维修及绿化费用为 18.44 万元,以后年份预测平均按 3%增长。

(3) 大修费用

道路大修每隔 10 年进行一次,拟安排在 2030 年进行,按当年日常养护费用的 5 倍计算,大修费用为 120.30 万元。

(4) 车辆运行成本

按规定计算。

成本测算明细表

单位：人民币万元

年度	工程建设费用	养护维修	车辆运营成本	合计
第一年	5.92	18.44	300	324.36
第二年	11.84	18.99	300	330.83
第三年	11.84	19.56	300	331.40
第四年	11.84	20.15	300	331.99
第五年	11.84	20.75	300	332.59
第六年	11.84	21.38	300	333.22
第七年	11.84	22.02	300	333.86
第八年	11.84	22.68	300	334.52
第九年	11.84	23.36	300	335.20
第十年	11.84	24.06	300	335.90
合计	112.48	211.39	3,000.00	3,323.87

3、可用于项目自身平衡收益

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%
依托海丰县产业转移园（省级）海丰首饰产业环保聚集区基础设施工程项目	328,411.83	295,570.64	262,729.46
合计	328,411.83	295,570.64	262,729.46

（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（不够支付部分由公益性项目调入专项收入）。

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				328,411.83
第一年		195.00	195.00	
第二年		195.00	195.00	
第三年		195.00	195.00	
第四年		195.00	195.00	
第五年		195.00	195.00	
第六年		195.00	195.00	
第七年		195.00	195.00	
第八年		195.00	195.00	
第九年		195.00	195.00	
第十年	6,000.00	195.00	6,195.00	
合计	6,000.00	1,950.00	7,950.00	
本息覆盖倍数	41.30			

(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:按项目自身收益的 90%计算的情况下,本息覆盖倍数为 37.18;按项目自身收益的 80%计算的情况下,本息覆盖倍数为 33.05。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				295,570.64
第一年		195.00	195.00	
第二年		195.00	195.00	
第三年		195.00	195.00	
第四年		195.00	195.00	
第五年		195.00	195.00	
第六年		195.00	195.00	
第七年		195.00	195.00	
第八年		195.00	195.00	
第九年		195.00	195.00	
第十年	6,000.00	195.00	6,195.00	
合计	6,000.00	1,950.00	7,950.00	
本息覆盖倍数	37.18			

按项目自身收益的 80%计算收益情况下的本息覆盖倍数

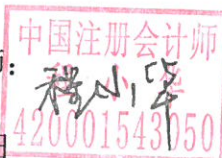
金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
已融资				262,729.46
第一年		195.00	195.00	
第二年		195.00	195.00	
第三年		195.00	195.00	
第四年		195.00	195.00	
第五年		195.00	195.00	
第六年		195.00	195.00	
第七年		195.00	195.00	
第八年		195.00	195.00	
第九年		195.00	195.00	
第十年	6,000.00	195.00	6,195.00	
合计	6,000.00	1,950.00	7,950.00	
本息覆盖倍数	33.05			

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：

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

为满足海丰县市政建设需求，推进海丰县经济发展，完善海丰县基础配套设施。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）依托海丰县产业转移园（省级）海丰首饰产业环保集聚区基础设施工程项目项目专项债券项目

1、本项目组织实施机构

依托海丰县产业转移园（省级）海丰首饰产业环保集聚区基础设施工程项目的单位单位为海丰县梅陇镇人民政府，根据海丰县梅陇镇人民政府持有的《统一社会信用代码证书》单位基本信息如下：

名称	海丰县梅陇镇人民政府
统一社会信用代码	114415210072472762
机构地址	广东省汕尾市海丰县梅陇镇梅岭新开发区
负责人	林德森
机构性质	机关
赋码机关	海丰县机构编制委员会办公室
颁发日期	2019 年 03 月 21 日

2、本项目情况

项目名称	依托海丰县产业转移园（省级）海丰首饰产业环保集聚区基础设施工程项目
项目总投资	16,735 万元
建设范围	<p>本项目建设地址在海丰首饰产业环保集聚区内。</p> <p>本项目建设规模：</p> <p>1. 园区主干道：纵二路宽 40 米，道路长 943.8 米；纵三路宽 30 米，道路长 1005.5 米；横一路宽 30 米，道路长 840 米；横二路宽 40 米，道路长 925.8 米；以及配套建设绿化、给水、雨水、生活污水、电力通信、路灯、燃气等工程。</p> <p>2. 洪水管道工程：从原黄山洞水库供水厂开口驳接供水管道至集聚区大门口，管道长 2200 米。</p> <p>3. 厂房建设、公寓建设、停车场建设等。</p>
项目对应本期发债金额	6,000 万元
项目建设工期	2019 年 6 月-2020 年 6 月

项目正式运营日期	2020 年 7 月
项目情况	<p>1. 2018 年 7 月 18 日,海丰县人民政府第三十三期常务会议,决定海丰县梅陇镇人民政府为本项目的业主单位,和同意实施本项目;</p> <p>2. 2019 年 03 月 26 日,本项目取得了海丰县发展和改革局《关于海丰县首饰产业环保集聚区基础设施工程可行性研究报告的批复》(海发改[2019]28 号),同意立项。。</p>
资金筹措方式	建设单位自筹和政府专项债券

(二)、项目营运收入成本估算

1、收入预测

根据可行性研究报告本项目建成后有以下几个方面的直接效益厂房租金、污水处理厂、给水管道工程、物业管理费、停车费、公寓出租。

(1) 厂房租金

厂房共有 111 栋,总面积约 929379 平方米,每年出租总收入约为 26,990.75

(2) 污水处理厂

海丰首饰产业环保集聚区内规划有污水处理厂,结合厂区发展需要,污水处理厂按 5400 吨/天的处理量计算,收费标准为 65 元/吨,利润可达 20 元/吨,即 10.8 万/天,年利润最高可达 3,942.00 万元。

(3) 给水管道工程

考虑本工程实际情况,效益计算根据供水区的实际情况,计算按梅陇镇供水公司售水价 2.0 元/m³,年供水量 264×104m³,有效率 68%计,年售水收益 359.00 万元,根据财税[2014]57 号文,营改增后自来水的税收为 13%,则税后收益为 312.00 万元。

(4) 物业管理费

园区面积约 70.01 公顷,按照当地物业管理费每月 1.8 元/m²计算,一年物业管理费约为 1,512.22 万元。

(5) 停车费

全园区按 2000 个停车位计算，一天按 5 元收费，一年停车费约为 360.00 万元。

(6) 公寓出租

根据园区规划，除工业厂房外，规划公寓 120 套，租金按 400 元/月一套，全年租金收入约 57.60 万元。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	厂房租金	污水处理 厂	给水管道 工程	物业管理费	停车费	公寓出 租	合计
第一年	26,990.75	3,942.00	312	1,511.22	360	57.6	33,173.57
第二年	26,990.75	3,942.00	312	1,511.22	360	57.6	33,173.57
第三年	26,990.75	3,942.00	312	1,511.22	360	57.6	33,173.57
第四年	26,990.75	3,942.00	312	1,511.22	360	57.6	33,173.57
第五年	26,990.75	3,942.00	312	1,511.22	360	57.6	33,173.57
第六年	26,990.75	3,942.00	312	1,511.22	360	57.6	33,173.57
第七年	26,990.75	3,942.00	312	1,511.22	360	57.6	33,173.57
第八年	26,990.75	3,942.00	312	1,511.22	360	57.6	33,173.57
第九年	26,990.75	3,942.00	312	1,511.22	360	57.6	33,173.57
第十年	26,990.75	3,942.00	312	1,511.22	360	57.6	33,173.57
合计	269,907.50	39,420.00	3,120.00	15,112.20	3,600.00	576.00	331,735.70

2、成本预测

本项目经济评价期的费用为工程建设费用、日常养护、大修管理费用及其他费用等。

(1) 工程建设费用

建设费用中，由于现行已经市场化，主要材料费、人工费等项目和其他投入物均按实际财务支出考虑，不做调整。

(2) 养护维修

本项目养护维修绿化费用按 5 万元/公里计算，每年的养护、维修及绿化费用为 18.44 万元，以后年份预测平均按 3%增长。

(3) 大修费用

道路大修每隔 10 年进行一次，拟安排在 2030 年进行，按当年日常养护费用的 5 倍计算，大修费用为 120.30 万元。

(4) 车辆运行成本

按规定计算。

成本测算明细表

单位：人民币万元

年度	工程建设费用	养护维修	车辆运营成本	合计
第一年	5.92	18.44	300	324.36
第二年	11.84	18.99	300	330.83
第三年	11.84	19.56	300	331.40
第四年	11.84	20.15	300	331.99
第五年	11.84	20.75	300	332.59
第六年	11.84	21.38	300	333.22
第七年	11.84	22.02	300	333.86
第八年	11.84	22.68	300	334.52
第九年	11.84	23.36	300	335.20
第十年	11.84	24.06	300	335.90
合计	112.48	211.39	3,000.00	3,323.87

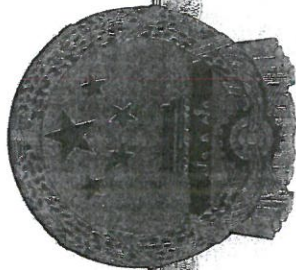
3、可用于项目自身平衡收益

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%
依托海丰县产业转移园（省级）海丰首饰产业环保聚集区基础设施工程项目	328,411.83	295,570.64	262,729.46
合计	328,411.83	295,570.64	262,729.46

四、还本付息的测算

经上述测算，在依托海丰县产业转移园（省级）海丰首饰产业环保聚集区基础设施工程项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的依托海丰县产业转移园（省级）海丰首饰产业环保聚集区基础设施工程项目，在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期依托海丰县产业转移园（省级）海丰首饰产业环保聚集区基础设施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



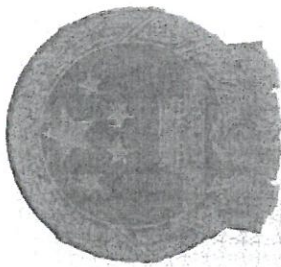
重要提示

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