

防伪编号： 07552020051409743354

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026号
委托单位： 陆河县财政局
被审验单位名称： 陆河县新河工业园区管理委员会
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

陆河县新河工业园区管理委员会

关于2020年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）陆河县新河工业园区标准化厂房建设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）

陆河县新河工业园区标准化厂房建设工程

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 026 号

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）

陆河县新河工业园区标准化厂房建设工程

项目收益与融资自求平衡测算评价报告

陆河县财政局：

我们接受陆河县财政局委托，对 2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）陆河县新河工业园区标准化厂房建设工程项目（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)、陆河县新河工业园区标准化厂房建设工程项目专项债券项目计划融资金额 3,000.00 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	3,000.00		3,000.00	3.25%	97.50	97.50
第二年	3,000.00		3,000.00	3.25%	97.50	97.50
第三年	3,000.00		3,000.00	3.25%	97.50	97.50
第四年	3,000.00		3,000.00	3.25%	97.50	97.50
第五年	3,000.00		3,000.00	3.25%	97.50	97.50
第六年	3,000.00		3,000.00	3.25%	97.50	97.50
第七年	3,000.00		3,000.00	3.25%	97.50	97.50
第八年	3,000.00		3,000.00	3.25%	97.50	97.50
第九年	3,000.00		3,000.00	3.25%	97.50	97.50
第十年	3,000.00	3,000.00		3.25%	97.50	3,097.50
合计		3,000.00			975.00	3,975.00

(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

参考可行性研究报告及同类项目收入标准可知：

陆河县新河工业园区标准化厂房建设工程项目建成运营后收入来源为仓库收入。

根据陆河县新河工业园区管理委员会《标准化厂房招商项目管理办法（试行）》，2022年起签租的入园企业，第一年为建筑期免租金，第二年10元/每平方米/每月，第三年13元/每平方米/每月，每5年签订一次租赁合同，上调租金上浮不超过20%。

本项目资本金现金流量表（单位：万元）

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	租金收入(万元)	25,634.43		1,162.03	1,510.64	1,510.64	1,510.64	1,812.77	1,812.77	1,812.77	1,812.77	1,812.77
1.1	出租面积(m ²)	96,836.00	96,836.00	96,836.00	96,836.00	96,836.00	96,836.00	96,836.00	96,836.00	96,836.00	96,836.00	96,836.00
1.2	平均月租金(元/m ²)		0	10.00	13.00	13.00	13.00	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60
1.2	租金递增率						20%					20%
1.3	出租比例(%)		70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	经营净收入	25,634.43		929.62	1,359.57	1,510.64	1,510.64	1,812.77	1,812.77	1,812.77	1,812.77	1,812.77

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	仓库收入	合计
第一年		
第二年		
第三年		
第四年	929.62	929.62
第五年	1,359.57	1,359.57
第六年	1,510.64	1,510.64
第七年	1,510.64	1,510.64
第八年	1,812.77	1,812.77
第九年	1,812.77	1,812.77
第十年	1,812.77	1,812.77
合计	10,748.78	10,748.78

2、成本预测

陆河县新河工业园区标准化厂房建设工程项目建成运营后主要成本为人员工资、其他费用。

(1)、人员工资

参考同类型项目，本项目建成后预计人员为10人，费用按8万/人计算。

(2)、其他费用

按收入的6%计算。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	人工成本	其他费用	合计
第一年			
第二年			
第三年			
第四年	80.00	81.57	161.57
第五年	80.00	90.64	170.64
第六年	80.00	90.64	170.64
第七年	80.00	108.77	188.77
第八年	80.00	108.77	188.77
第九年	80.00	108.77	188.77
第十年	80.00	644.93	724.93
合计	560.00	1,234.08	1,794.08

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%
陆河县新河工业园区标准化厂房建设工程项目	8,954.70	8,059.23	7,163.76
合计	8,954.70	8,059.23	7,163.76

(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				8,954.70
第一年		97.50	97.50	
第二年		97.50	97.50	
第三年		97.50	97.50	
第四年		97.50	97.50	
第五年		97.50	97.50	
第六年		97.50	97.50	
第七年		97.50	97.50	
第八年		97.50	97.50	
第九年		97.50	97.50	
第十年	3,000.00	97.50	3,097.50	
合计	3,000.00	975.00	3,975.00	
本息覆盖倍数	2.25			

(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 2.03;按项目自身收益的 80%计算的情况下,本息覆盖倍数为 1.80。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				8,059.23
第一年		97.50	97.50	
第二年		97.50	97.50	
第三年		97.50	97.50	
第四年		97.50	97.50	
第五年		97.50	97.50	
第六年		97.50	97.50	
第七年		97.50	97.50	
第八年		97.50	97.50	
第九年		97.50	97.50	
第十年	3,000.00	97.50	3,097.50	
合计	3,000.00	975.00	3,975.00	
本息覆盖倍数	2.03			

按项目自身收益的 80%计算收益情况下的本息覆盖倍数

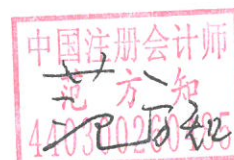
金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
已融资				7,163.76
第一年		97.50	97.50	
第二年		97.50	97.50	
第三年		97.50	97.50	
第四年		97.50	97.50	
第五年		97.50	97.50	
第六年		97.50	97.50	
第七年		97.50	97.50	
第八年		97.50	97.50	
第九年		97.50	97.50	
第十年	3,000.00	97.50	3,097.50	
合计	3,000.00	975.00	3,975.00	
本息覆盖倍数	1.80			

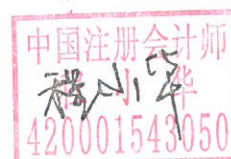
附件：项目收益及现金流入评价说明
(以下无正文)



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

本次预测以陆河县新河工业园区标准化厂房建设工程的租赁收入为基础，结合项目的建设期、后期项目自身营运能力和陆河县近年 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，编制陆河县新河工业园区标准化厂房建设工程项目自身营运收益预测表。

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）陆河县新河工业园区标准化厂房建设工程项目专项债券项目

1、本项目组织实施机构

根据陆河县新河工业园区管理委员会持有的《统一社会信用代码证书》，该单位基本信息如下：

名称	陆河县新河工业园区管理委员会
统一社会信用代码	11441523MB2D45132W
机构地址	广东省汕尾市陆河县河口镇陆河县产业转移工业园内
负责人	朱锦燃

机构性质	机关
赋码机关	中共陆河县委机构编制委员会办公室
颁发日期	2019 年 12 月 06 日

根据陆河县新河工业园区管理委员会于 2017 年 6 月 30 日出具的《关于委托实施陆河县新河工业园区标准化厂房建设工程的函》，同意陆河县新河工业园区投资开发有限公司作为陆河县新河工业园区标准化厂房建设工程的建设单位。

根据陆河县新河工业园区投资开发有限公司持有的《营业执照》显示，陆河县新河工业园区投资开发有限公司的基本信息如下：

名称	陆河县新河工业园区投资开发有限公司
统一社会信用代码	91441523077885484B
住所	陆河县新河工业园区（河口镇云丰村）
法定代表人	李永阳
注册资本	1000 万元人民币
成立日期	2013 年 09 月 05 日
公司类型	有限责任公司（国有独资）
经营范围	工业园区开发（需报审批未获批准的不得经营）；兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）。（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）

二、本期债券发行对应的项目情况

项目名称	陆河县新河工业园区标准化厂房建设工程工程
项目总投资	18200 万元
项目情况概述	<p>本项目建设地点位于陆河县新河工业园区。用地面积 45829.58 平方米，主要建设内容和规模：新建 9 幢五层框架结构 65352 平方米标准化厂房、1 幢一层展贸厅 2216 平方米、1 幢六层宿舍 24764.4 平方米、2 幢一层食堂 4245.76 平方米、配套附属门卫、配电房 796.6 平方米以及围墙、道路、供排水、绿化、路灯等设施，总建筑面积 98237.4 平方米。</p>
项目对应的本期发债金额	3000 万元
项目建设工期	2017.10-2022.10
项目正式运营日期	2022.10
项目获批情况	<ol style="list-style-type: none"> 1. 2017 年 6 月 26 日，本项目取得了陆河县人民政府办公室《县政府常务会议纪要》（第 5 期），同意由陆河县新河工业园区投资开发有限公司作为本项目实施主体。 2. 2017 年 7 月 7 日，本项目取得了陆河县发展和改革局《关于陆河县新河工业园区标准化厂房建设工程可行性研究报告的批复》（陆河发改〔2017〕71 号），同意实施陆河县新河工业园区标准化厂房建设工程。 3. 2018 年 7 月 2 日，本项目取得了陆河县住房和城乡建设局颁发的《建设用地规划许可证》（地字第 2018151 号），确认本项目用地符合城乡规划要求。 4. 2018 年 7 月 5 日，本项目取得了陆河县国土资源局核准登记的《不动产权证书》（编号：D44518002852）。 5. 2018 年 12 月 28 日，本项目取得了陆河县住房和城乡建设局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第 2018248 号），确认本项目建设符合城乡规划要求。 <p>2019 年 1 月 22 日，本项目取得了陆河县住房和城乡建设局</p>

	规划建设局颁发的《建筑工程施工许可证》（编号：441523201901220101），准予本项目施工。
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

参考可行性研究报告及同类项目收入标准可知：

陆河县新河工业园区标准化厂房建设工程项目建成运营后收入来源为仓库收入。

根据陆河县新河工业园区管理委员会《标准化厂房招商项目管理办法（试行）》，2022年起签租的入园企业，第一年为建筑期免租金，第二年10元/每平方米/每月，第三年13元/每平方米/每月，每5年签订一次租赁合同，上调租金上浮不超过20%。

本项目资本金现金流量表（单位：万元）

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	租金收入(万元)	25,634.43		1,162.03	1,510.64	1,510.64	1,510.64	1,812.77	1,812.77	1,812.77	1,812.77	1,812.77
1.1	出租面积(m ²)	96,836.00	96,836.00	96,836.00	96,836.00	96,836.00	96,836.00	96,836.00	96,836.00	96,836.00	96,836.00	96,836.00
1.2	平均月租金(元/m ²)		0	10.00	13.00	13.00	13.00	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60
1.2	租金递增率						20%					20%
1.3	出租比例(%)		70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	经营净收入	25,634.43		929.62	1,359.57	1,510.64	1,510.64	1,812.77	1,812.77	1,812.77	1,812.77	1,812.77

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	仓库收入	合计
第一年		
第二年		
第三年		
第四年	929.62	929.62
第五年	1,359.57	1,359.57
第六年	1,510.64	1,510.64
第七年	1,510.64	1,510.64
第八年	1,812.77	1,812.77
第九年	1,812.77	1,812.77
第十年	1,812.77	1,812.77
合计	10,748.78	10,748.78

2、成本预测

陆河县新河工业园区标准化厂房建设工程项目建成运营后主要成本为人员工资、其他费用。

(1)、人员工资

参考同类型项目,本项目建成后预计人员为10人,费用按8万/.人计算。

(2)、其他费用

按收入的6%计算。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	人工成本	其他费用	合计
第一年			
第二年			
第三年			
第四年	80.00	81.57	161.57
第五年	80.00	90.64	170.64
第六年	80.00	90.64	170.64
第七年	80.00	108.77	188.77

第八年	80.00	108.77	188.77
第九年	80.00	108.77	188.77
第十年	80.00	644.93	724.93
合计	560.00	1,234.08	1,794.08

3、可用于项目自身平衡收益

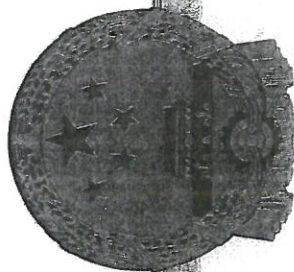
根据上述测算的未来十年陆河县新河工业园区标准化厂房建设工程项目营运收入即为本项目自身收益，即为：建成投入使用后在债券存续期内收益 8,894.70 万元。

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%
陆河县新河工业园区标准化厂房建设工程项目	8,954.70	8,059.23	7,163.76
合计	8,954.70	8,059.23	7,163.76

四、还本付息的测算

经上述测算，在陆河县新河工业园区标准化厂房建设工程项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的陆河县新河工业园区标准化厂房建设工程项目，在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期陆河县新河工业园区标准化厂房建设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（不够支付部分由公益性项目调入专项收入）。



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

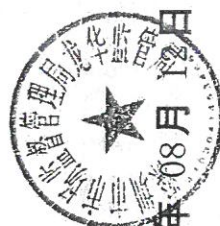
主要经营场所 深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路
与东环一路交汇处梅龙苑大厦二单元
1506



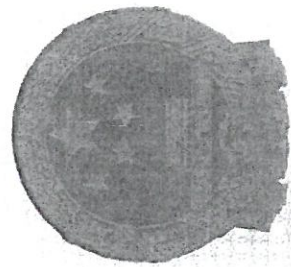
重要提示

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》。



发证机关 深圳市财政局

二〇一〇年八月十九日

中华人民共和国财政部制