

韶关市曲江区财政局
2020 年广东省市政和产业园区基础设施专
项债券（六期）曲江经济开发区基础设施建
设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号：韶中一其字[2020]085 号

目 录

报告正文 1-5

附件：项目收益及现金流入评价说明..... 6-13

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（六期）

曲江经济开发区基础设施建设项目

项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：韶中一其字[2020]085号

韶关市曲江区财政局：

我们接受贵单位委托，对 2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（六期）（以下简称“本期债券”）曲江经济开发区基础设施建设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，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的曲江经济开发区基础设施建设项目，预期经营结余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：

1. 应付本息情况

曲江经济开发区基础设施建设项目计划总融资金额 3500 万元

(均为本次融资)。本次融资期限为 30 年，发行利率按 4.00%进行测算，每半年支付一次利息，第 30 年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

曲江经济开发区基础设施建设项目
融资项目还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	期末偿还 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 1 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 2 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 3 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 4 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 5 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 6 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 7 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 8 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 9 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 10 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 11 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 12 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 13 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 14 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 15 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 16 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 17 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 18 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 19 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 20 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 21 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 22 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 23 年	3,500		3,500	4.00%	140	140

第 24 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 25 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 26 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 27 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 28 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 29 年	3,500		3,500	4.00%	140	140
第 30 年	3,500	3,500	-	4.00%	140	3,640
合计		3,500			4,200	7,700

2. 净现金流入预测

(1) 基本假设条件及依据

项目收入来源于项目自身经营性收入及土地出让收入，通过广告牌出租、污水处理、土地出让实现。

此次预测按韶关市近三年全市生产总值(GDP)平均增速进行测算。经查询韶关市政府公开信息，韶关市 2017-2019 年全市生产总值(GDP)平均增速分别为 5.9%、4.3%和 6.0%，平均增速为 5.4%。

(2) 净现金流入

根据本项目实际情况，经测算，曲江经济开发区基础设施建设项目未来 30 年净现金流入如下(详见附件——项目收益及现金流入评价说明)：

金额单位：人民币万元

项目内容	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
净现金流入	0	985	1039	1095	1153	1216	1283	1352	1426	1502	1583	1669	1760	1854	1954	2059
项目内容	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年		合计
净现金流入	2171	2289	2413	2543	2680	2824	2975	3135	3304	3482	3671	3869	4077	4297		65661

3. 本期债券募投项目收益和现金覆盖债券还本付息情况

本期拟发债融资金额为人民币 3500 万元，债券期限 30 年，每半年支付一次利息，第 30 年末偿还本金并支付最后一次利息，假设融资年化利率 4.00%。本期债券募投项目收益为项目自身经营性收

益，本期债券募投项目用于资金平衡收益对本息情况为：

曲江经济开发区基础设施建设项目

覆盖债券还本付息情况

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目经营收益
	本金	利息	本息合计	
已融资	-	-	-	
第 1 年		140	140	
第 2 年		140	140	985
第 3 年		140	140	1039
第 4 年		140	140	1095
第 5 年		140	140	1153
第 6 年		140	140	1216
第 7 年		140	140	1283
第 8 年		140	140	1352
第 9 年		140	140	1426
第 10 年		140	140	1502
第 11 年		140	140	1583
第 12 年		140	140	1669
第 13 年		140	140	1760
第 14 年		140	140	1854
第 15 年		140	140	1954
第 16 年		140	140	2059
第 17 年		140	140	2171
第 18 年		140	140	2289
第 19 年		140	140	2413
第 20 年		140	140	2543
第 21 年		140	140	2680
第 22 年		140	140	2824
第 23 年		140	140	2975
第 24 年		140	140	3135
第 25 年		140	140	3304

第 26 年		140	140	3482
第 27 年		140	140	3671
第 28 年		140	140	3869
第 29 年		140	140	4077
第 30 年	3,500	140	3,640	4297
合计	3,500	4,200	7,700	65,661
本息覆盖倍数	8.53			

附件：项目收益及现金流入评价说明

韶关中一会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·韶关

2020 年 04 月 28 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

本次预测以曲江经济开发区基础设施建设项目自身经营情况为基础，结合项目的建设期、运营期、收入及成本费用情况、韶关市近三年 GDP 的平均增速，对预测期间经济环境的最佳估计假设为前提，编制项目现金流量表。

二、项目收益及现金流入预测假设

(1) 预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测，即收益预测情况选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

(2) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(5) 发行人预测的各项收入能够顺利执行；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

(7) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目概况

1. 本项目组织实施机构

本项目所涉及的项目组织实施机构主体为广东韶关曲江经济开发区管理委员会。

单位名称	广东韶关曲江经济开发区管理委员会
统一社会信用代码	11440205684409711E

单位性质	机关
法定代表人	蒋慧
主要职能	负责制定园区发展规划、行政管理措施并组织实施；协助当地镇政府做好园区土地征用工作；受区政府委托负责园区土地的储备和使用管理；负责园区招商引资工作，为投资者和企业提供相关服务；负责落户园区企业或项目的用地以及基础设施建设用地(包括用地位置与面积)的安排工作等。

2. 本项目情况

项目名称	曲江经济开发区基础设施建设项目
项目总投资	9500 万元
建设范围	用于建设曲江经济开发区储备地块道路等工程,含振兴北路新建工程,全长约 2 千米,路基宽 30 米、双向四车道水泥混凝土面层、绿化面积约为 21000 平方米;新塘北路新建工程全长约 355 米,路基宽 16 米;兴园南路延伸段道路与管道工程、全长 452 米,路基宽度为 32 米;宏海路道路与管道工程,全长 380 米,路基宽 16 米,道路建设内容包含了路面、人行道、绿化带、排水管道、排污管道;雨污分流工程,污水管总长约 7685m,现状管道进行雨污分流升级改造等建设等;园区企业用地土方平整回填工程。
项目对应的本期发债金额	3500 万元
项目情况	振兴北路新建工程已完成部分道路及管道工程;新塘北路已完成勘察设计、审图;兴园南路延伸段道路与管道工程已完成前期准备,正在进场施工;宏海路道路与管道工程已完成路面及管道工程的建设,正在铺设人行道;园区雨污分流工程已完成可行性研究报告;园区土方回填工程正在回填山口田地块。

	该项目已纳入发展改革委系统管理,监管平台代码为 2014-440205-48-01-003248, 该项目计划于 2020 年 10 月竣工。
--	---

3. 项目投资估算及资金筹措方案

项目总投资 9500 万元,项目资本金占项目总投资的 20%, 剩余部分通过财政预算安排、政府债券资金及其他财政资金解决。本项目暂不涉及市场化融资。目前已投入资金 3500 元,项目本期发债金额为 3500 万元。

(二) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、根据项目目前建设情况及未来预测的经营情况,结合本期债券发行期限,本次测算周期取 30 年,第 1 年为建设期,第 2-30 年为运营期。

2、经测算,收益主要来源为广告牌出租收入、污水处理收入、土地出让收入。

(1) 广告牌位收入

①经营收入: 查阅项目可行性研究报告,项目内容包括道路改建和道路新建工程,长度合计为 4200 米,道路两边每 10 米设置一处路灯广告牌位,共有广告牌位数量为 840 个,根据韶关市路灯广告牌位租赁市场情况,按 500 元/个·年计,则正常运营第 1 年广告牌位毛收入=840×0.05=42 万元,此后年收益参照当地 GDP 增长速度 5.4%递增。

②经营成本: 主要包括管理费用,主要为人员支出,按租金收入的 2%计。

③销售税费: 主要包括增值税、城建税、教育附加费,按经营收入的 5.6%计(增值税为租金收入的 5%、城建税为增值税的 7%、教育附加费为增值税的 3%,地方教育附加费为增值税的 2%)。

(2) 污水处理收入

①经营收入: 查阅项目可行性研究报告,开发区内包括污水处

理工程，生产规模：1.5 万吨/d，预计污水处理收费单价定为 1.75 元/吨，项目正常运营第一年收益= $1.5 \times 1.75 \times 365 = 958$ 万元，此后年收益参照当地 GDP 增长速度 5.4% 递增。

②经营成本：主要包括电费、人工费、药剂费、污泥处置费、日常维修费、办公费等，约占经营收入的 40%。

③销售税费：主要包括增值税、城建税、教育附加费，按经营收入的 5.6% 计（增值税为租金收入的 5%、城建税为增值税的 7%、教育附加费为增值税的 3%，地方教育附加费为增值税的 2%）。

(3) 土地出让收入

①经营收入：查阅项目可行性研究报告，开发区平整土地面积合计 94 万平方米。

考虑到土地平整面积中有道路、广场、绿化等公共设施用地，土地可出让面积按平整面积 50% 考虑，则可出让面积= $94 \times 50\% = 47$ 万平方米，假设可出让面积在 29 年运营期内均匀出让，则每年可出让面积= $47 \div 29 = 1.62$ 万平方米。

可出让面积中，设定 20% 为商住用地，容积率为 2.5，剩余 80% 为工业用地。经查询广东省土地市场网 (<http://www.landgd.com/>) 及韶关市国土资源交易系统 (<http://gtzy.jyxx.sg.gov.cn/>) 土地出让信息，得到项目周边类似商住用地土地单价为 1000 元/平方米，工业用地土地单价为 300 元/平方米，出让综合单价= $1000 \times 20\% + 300 \times 80\% = 440$ 元/平方米。则正常运营第 1 年土地出让毛收入= $1.62 \times 440 = 713$ 万元，此后年收益参照当地 GDP 增长速度 5.4% 递增。

②土地开发成本

土地开发成本包括宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整以及项目征地拆迁费等，根据韶关市工业园区土地开发情况，土地开发成本按 150 元/平方米计（10 万/亩），则第 1 年土地开发成本= $1.62 \times 150 = 243$ 万元。此后年收益参照当地

GDP 增长速度 5.4%递增。

③新增建设用地土地有偿使用费

根据财政部、国土资源部、中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综[2006]48号)，财政部、国土资源部《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》(财综[2009]24号)，项目所属区域土地等级为十等，新增建设用地土地有偿使用费为 28 元/平方米，则第 1 年新增建设用地土地有偿使用费=1.62×28=45 万元。此后年收益参照当地 GDP 增长速度 5.4%递增。

综上，根据本项目实际情况，经测算，预计本项目在债券存续期间现金流入总额为 114188 万元，现金流出总额为 48527 万元，累计盈余资金（可用于平衡资金）为 65661 万元。详见下表：

项目现金流量表

单位: 万元

项目内容		建设期 第1年	运营期													
			第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
一	现金流入	0	1713	1806	1904	2007	2116	2231	2351	2478	2612	2753	2902	3059	3224	3398
1	经营收入		1713	1806	1904	2007	2116	2231	2351	2478	2612	2753	2902	3059	3224	3398
1.1	广告牌收入		42	44	46	48	51	54	57	60	63	66	70	74	78	82
1.2	污水处理收入		958	1010	1065	1123	1184	1248	1315	1386	1461	1540	1623	1711	1803	1900
1.3	土地出让收入		713	752	793	836	881	929	979	1032	1088	1147	1209	1274	1343	1416
二	现金流出	0	728	767	809	854	900	948	999	1052	1110	1170	1233	1299	1370	1444
1	经营成本		672	708	747	788	831	875	922	971	1024	1080	1138	1199	1264	1333
1.1	广告牌成本		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2
1.2	污水处理成本		383	404	426	449	474	499	526	554	584	616	649	684	721	760
1.3	土地取得成本		288	303	320	338	356	375	395	416	439	463	488	514	541	571
1.3.1	土地开发成本（含征地费）		243	256	270	285	300	316	333	351	370	390	411	433	456	481
1.3.2	新增建设用地土地有偿使用费		45	47	50	53	56	59	62	65	69	73	77	81	85	90
2	销售税费		56	59	62	66	69	73	77	81	85	90	95	100	105	111
三	净现金流量	0	985	1039	1095	1153	1216	1283	1352	1426	1502	1583	1669	1760	1854	1954
四	累计净现金流量	0	985	2024	3119	4272	5488	6771	8123	9549	11051	12634	14303	16063	17917	19871
五	已投入资金	3500														
六	债券融资	3500	3500													
七	债券偿还	7700	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
1	本金偿还	3500														
2	利息偿还	4200	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140

项目现金流量表

单位：万元

项目内容		合计	运营期															备注	
			第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年		
一	现金流入	114188	3581	3775	3979	4194	4420	4658	4910	5174	5453	5748	6058	6385	6730	7093	7476	根据项目目前施工进度，结合实际情况，预计项目于第二年起实现正常运行	
1	经营收入	114188	3581	3775	3979	4194	4420	4658	4910	5174	5453	5748	6058	6385	6730	7093	7476	参照当地GDP增长速度5.4%递增。	
1.1	广告牌收入		86	91	96	101	106	112	118	124	131	138	145	153	161	170	179		
1.2	污水处理收入		2003	2111	2225	2345	2472	2605	2746	2894	3050	3215	3389	3572	3765	3968	4182		
1.3	土地出让收入		1492	1573	1658	1748	1842	1941	2046	2156	2272	2395	2524	2660	2804	2955	3115		
二	现金流出	48527	1522	1604	1690	1781	1877	1978	2086	2199	2318	2444	2576	2714	2861	3016	3179		
1	经营成本	44797	1405	1480	1560	1644	1733	1826	1925	2030	2140	2256	2378	2506	2641	2784	2935		
1.1	广告牌成本		2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	4	管理费用	
1.2	污水处理成本		801	844	890	938	989	1042	1098	1158	1220	1286	1356	1429	1506	1587	1673		
1.3	土地取得成本		602	634	668	704	742	782	825	870	917	967	1019	1074	1132	1194	1258		
1.3.1	土地开发成本（含征地费）		507	534	563	593	625	659	695	733	773	815	859	905	954	1006	1060		
1.3.2	新增建设用地土地有偿使用费		95	100	105	111	117	123	130	137	144	152	160	169	178	188	198	经营收入的5.6%（含增值税、城建税、教育附加费）	
2	销售税费		117	123	130	137	144	152	160	169	178	188	198	209	220	232	244		
三	净现金流量	65661	2059	2171	2289	2413	2543	2680	2824	2975	3135	3304	3482	3671	3869	4077	4297		
四	累计净现金流量		21930	24101	14923	17336	19879	22559	25383	2746	27236	30540	34023	37693	41563	20140	24437	累计盈余资金	
五	已投入资金	3500																	
六	债券融资	3500																	
七	债券偿还	7700	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	3640		
1	本金偿还	3500															3500		
2	利息偿还	4200	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140		

经检查项目立项资料，并经测算，未发现上述金额存在明显不合理之处。

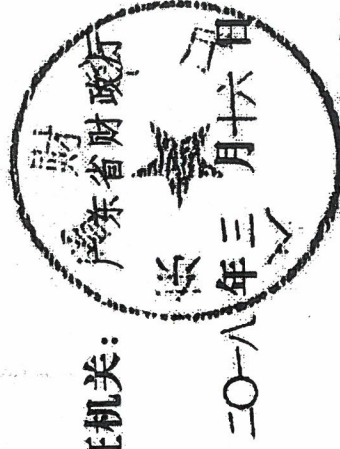
经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的曲江经济开发区基础设施建设项目，预期经营性收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

证书序号: 0002753

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:



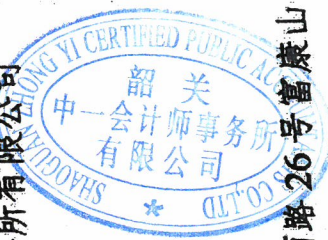
中华人民共和国财政部制

与原件相符
再复印无效



会计师事务所 执业证书

名称: 韶关中一会计师事务所有限公司
首席合伙人: 邱中华
主任会计师: 邱中华
经营场所: 韶关市武江区工业西路26号富康山
水华府旭月园1幢8楼



组织形式: 有限责任

执业证书编号: 44020001

批准执业文号: 粤财注协[99]265号

批准执业日期: 1999年12月13日



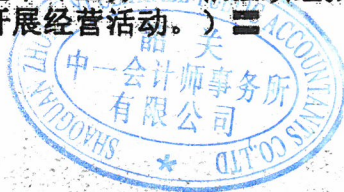
营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码914402001915200248

名称	韶关中一会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	韶关市武江区工业西路26号富康山水华府旭月园1幢八层804房
法定代表人	邱中华
注册资本	人民币壹佰万元
成立日期	2000年01月14日
营业期限	长期
经营范围	审查行政、企业、事业单位会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告;基本建设年度财务预算决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、企业管理咨询;法律、行政法规规定的其他审计业务。(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。)

与原件相符
再复印无



登记机关

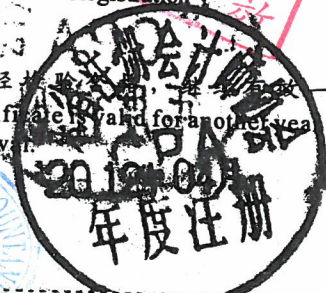
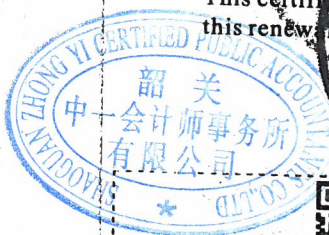
2018年2月13日



姓名 邱中华
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1972-06-16
Date of birth
工作单位 韶关中一会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 430223720616901
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，有效期一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 440200010018
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇四年七月十二日
Date of Issuance

2011年4月30日换发

邱中华(440200010018), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2019)94号。



440200010018



姓名 叶剑辉
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1979年10月21日
Date of birth
工作单位 赣州均正联合会计师事务所
Working unit
身份证号码 441321197910216015
Identity card No.

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 360700060006
No. of Certificate

批准注册协会: 江西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014年12月17日
Date of Issuance

与原件相符
再复印



叶剑辉(360700060006)，已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号：粤注协（2019）94号。



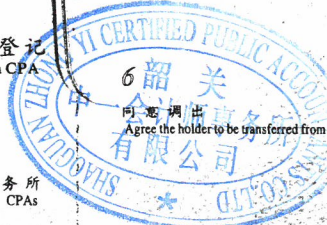
360700060006

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

赣东一会计师



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs