

防伪条形码:



07602020040016067797



防伪编号: 07602020040016067797

报告文号: 中成会字(2020)第404004号

委托单位名称: 中山市南朗镇人民政府

被审验单位名称: 中山市南朗镇人民政府

被审单位所在地: 中山

事务所名称: 中山市成诺会计师事务所有限公司

报告日期: 2020-04-12

报备时间: 2020-04-30 14:56

签名注册会计师: 秦长虹

翁銮华

中山市南朗镇人民政府 2020年度咨询业务报告

事务所名称: 中山市成诺会计师事务所有限公司

事务所电话: 0760-23320788

传 真: 0760-23321686

通 讯 地 址: 中山市东区起湾道盛景园七幢二层

电 子 邮 件: promise@zspromise.com

事务所网址: www.zspromise.com

如对上述报备资料有疑问的,请与广东省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码: 020-83063583、83063578

防 伪 查 询 网 址: <http://www.gdicpa.org.cn>

中 山 市 南 朗 镇 人 民 政 府

**2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（二期）
华南现代中医药城科技孵化器大楼项目
收益与融资自求平衡专项评价报告**

中成会字（2020）第 404004 号

中山市南朗镇人民政府：

我们接受委托，对 2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（二期）华南现代中医药城科技孵化器大楼项目（以下简称华南医药城孵化器大楼项目）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》。相关项目实施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，本次评价的华南医药城孵化器大楼项目，在预测事项未发生重大变化的情况下，预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。总体评价结果如下：

1. 应付本息情况

华南医药城孵化器大楼项目拟申请专项债券融资 3,000 万元，债券期限为 30 年，根据委托方提供的数据，假设融资利率为 4.00%，每半年支付利息一次，第 30 年偿还本金，应还本付息情况如下：（货币单位：万元）

年度	期初本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年	3,000.00	-	3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 2 年	3,000.00	-	3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 3 年	3,000.00	-	3,000.00	4.00%	120.00	120.00

年度	期初本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 4 年	3,000.00	-	3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 5 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 6 年	3,000.00	-	3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 7 年	3,000.00	-	3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 8 年	3,000.00	-	3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 9 年	3,000.00	-	3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 10 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 11 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 12 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 13 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 14 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 15 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 16 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 17 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 18 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 19 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 20 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 21 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 22 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 23 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 24 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 25 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 26 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 27 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 28 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 29 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 30 年	3,000.00	3,000.00	-	4.00%	120.00	3,120.00
合计		3,000.00			3,600.00	6,600.00

2. 项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

华南医药城孵化器大楼项目为建造科技研发、创业创新、检验检测和互联网+项目提供孵化空间的综合性孵化器大楼，项目自身经营将产生一定的收益，所以本项目

用自身的部分经营收益（生活配套商铺及生产厂房租金收益）与融资进行自求平衡。

用以计算本项目收益的生活配套商铺及生产厂房租金收入等数据，均由项目建设单位中山市华南现代中医药城发展有限公司提供。

（2）项目净现金流入

根据所提供的资料，项目建设期为2年，即在专项债券融资2年后建设完成并投入运营，本报告取项目在债券存续期间（建设期2年，运营期28年）的生活配套商铺及生产厂房租金收益数据进行测算，可用于自求平衡项目净现金流入情况如下：（货币单位：万元）

年度	净现金流入
第1年	315.29
第2年	328.21
第3年	341.71
第4年	355.83
第5年	370.60
第6年	386.04
第7年	402.19
第8年	419.07
第9年	436.73
第10年	455.19
第11年	474.50
第12年	494.69
第13年	515.80
第14年	537.88
第15年	560.96
第16年	585.10
第17年	610.35
第18年	636.74
第19年	664.35
第20年	693.21
第21年	690.68

年度	净现金流入
第 22 年	722.24
第 23 年	755.25
第 24 年	789.77
第 25 年	825.86
第 26 年	863.60
第 27 年	903.07
第 28 年	944.34
合计	16,079.23

3. 预期项目收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为孵化器大楼生活配套商铺及生产厂房租金收益的现金流入，通过对收入情况及专项债券本息数据进行分析，对项目未来数据进行合理预测，在债券存续期间孵化器大楼生活配套商铺及生产厂房租金收益产生的净现金流入 16,079.23 万元，能够覆盖项目债券本息金额 6,600.00 万元，债务本息偿付保障倍数为 2.44。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：项目收益及现金流入评价说明

中山市成诺会计师事务所有限公司



广东·中山

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2020 年 4 月 12 日

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

根据财政部公布的《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161号文）及省市相关文件，申报的专项债券项目应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入（含政府性基金补贴收入），且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。据此，我们对拟申请2020年粤港澳大湾区新基建专项债券（二期）的华南医药城孵化器大楼项目收益与融资自求平衡情况进行评价。

华南医药城孵化器大楼项目为建造科技研发、创业创新、检验检测和互联网+项目提供孵化空间的综合性孵化器大楼，项目自身经营将产生一定的收益，所以本项目用孵化器大楼生活配套商铺及生产厂房租金收益与融资进行自求平衡。

用以计算本项目收益的孵化器大楼生活配套商铺及生产厂房租金收益等数据，均由项目建设单位中山市华南现代中医药城发展有限公司提供。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）预测的各项收益等能够顺利执行；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；

（六）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）主管部门及项目实施单位情况

1. 主管部门基本情况

机构名称：中山市南朗镇人民政府

机构性质：机关

机构地址：广东省中山市南朗镇美景大道

负责人：许行

统一社会信用代码：114420000073575045

2. 项目实施单位基本情况

名称：中山市华南现代中医药城发展有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：中山市南朗镇经贸大厦三楼

负责人：杨志强

注册资本：人民币壹仟万元

统一社会信用代码：914420006665296137

经营范围：投资、引进、研究、开发：医药、保健食品、医疗器械、生物技术、包装材料项目；投资房地产，投资办实业；工业园区管理；建筑物租赁；企业信息咨询；销售：建筑材料；车辆租赁（不含客车、货车运输）；货物进出口、技术进出口。（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）项目概况

1. 区域情况

中山市位于广东省中南部，地处珠江出海口，东与深圳市、香港隔海相望，中山港至香港 51 海里；东南与珠海市接壤，毗邻澳门，石岐至澳门 60 公里；西面和西南面与江门市、新会市和斗门县相邻；北面和西北面与广州市南沙区和顺德市相接；马鞍和大茅等海岛分布在市境东西的珠江口沿岸。中山市是中国四个不设市辖区的地级市之一，下辖 1 个国家级火炬高技术产业开发区和翠亨新区，5 个街道办事处、18 个镇；镇（街道）下辖若干个行政村和社区；行政村下辖若干村民小组，社区下辖若干居民小组。镇办事机构为镇人民政府，街道办事机构为街道办事处，行政村办事机构为村民委员会，社区办事机构为社区居民委员会。

综合中山市交通区位、经济水平、产业环境等方面看，中山是一座优势突出、竞争力强的城市。从交通区位上看，中山地处粤港澳大湾区的几何中心，恰恰为湾区城市群中的连接点。大湾区建设拔高了对交通一体化的要求，而依托群体效应和交通流通，中山可以更好更快地与周边各地、乃至全国，与世界各地互相连接与输送资源。同时，从自贸区的出发点考量，中山还将成为珠江两岸 3 大国家级新区（自贸区）衔

接和转换的重要节点，其开放与活跃程度将在广东省内首屈一指。目前中山正处于轨道交通筹划高峰期，深茂铁路、高铁中山站等道路与站点的建设将极大便利外界与中山的往来，中山的区位优势将逐渐获得更好的发挥。中山交通地位正不断奠定与成长，由珠西交通枢纽区域交通枢纽上升为粤港澳城市群的区域枢纽城市将指日可待。中山市的另一大亮点当属产业优势，这也在很大程度上带动了中山经济的发展。改革开放以来，中山发挥不带县的扁平化管理优势，使“专业镇经济”成长起来，存在以专业镇为基础的城市布局，形成了自身独到的产业特色。同时，省“十三五”规划打造中山“世界级装备制造业基地”，而大湾区瞄准的正是“世界级”科技中心和创新高地，就更便于推动中山市发展目标的实现。同时广东省对中山的定位也是“区域科技创新研发中心”，中山值此机会将吸引越来越多的新兴产业与先进技术，招纳更多贤人志士，为加快产业转型、提升创新经济提供新动力。

2017-2019 年，中山市分别实现一般公共预算收入 312.73 亿元、315.22 亿元和 283.38 亿元，政府性基金收入分别为 293.53 亿元、195.04 亿元和 101.78 亿元，中山市 2017-2019 年财政经济情况部分数据摘录如下：（货币单位：亿元）

项目	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值（GDP）	3,450.31	3,632.70	3101.10
一般预算收入	312.73	315.22	283.38
政府性基金收入	293.53	195.04	101.78
其中：国有土地出让收入	279.34	179.84	89.89
政府性基金支出	258.75	157.21	92.63
其中：国有土地出让支出	247.89	147.34	82.02

南朗镇是中国民主革命先行者孙中山先生的故乡。位于中山市东部，西靠五桂山，东临珠江口，北接中山火炬开发区，南连珠海市，与香港隔海相望。辖区土地面积 218.86 平方公里，户籍人口 4 万人，非户籍人口 4.72 万人，旅居海外侨胞近 5 万人，分布在世界五大洲 37 个国家和地区，是著名的侨乡。交通便利，京珠高速、中江高速、中拱公路、广珠城际轻轨和在建的中山东部快线纵横贯通，距中山市中心城区 18 公里、中山港 9 公里、珠海机场 60 公里、澳门及建设中的港珠澳大桥拱北落点 30 公里，周边 80 公里范围内有香港、澳门、广州、深圳、珠海等五大国际机场，是充满发展活力的滨海城镇。先后荣获中国绿色名镇、全国环境优美乡镇、国家卫生镇、广东省文明镇、广东省历史文化名镇、广东省教育强镇、广东省平安建设先进镇、广

东省旅游特色小镇、中山市经济强镇等殊荣。南朗生态资源丰富。地处五桂山东部向珠江口延伸地带，环山抱海，具有山脉、丘陵、台地、平原、滩涂各类地貌，有 8 万亩山林和 26 公里海岸线，农用地面积 6.7 万亩，沿海滩涂围垦面积 10 万亩，还有 5 千亩红树林和日出水量超 5 千吨的海上温泉。

近年来，以建设健康生态滨海新城为定位，全力打造“三城”（华南现代中医药城、翠亨滨海新城和朗城）发展新平台，产业结构水平不断提升。新能源、现代中医药、电子电器、装备制造等高技术产业和先进制造业集聚发展，文化休闲旅游、房地产、特色餐饮等现代服务业规模不断壮大，以水果、蔬菜为主体的“绿色农业”和浅海养殖捕捞等“蓝色农业”渐具特色。

随着经济的快速发展，将华南现代中医药城打造成广东省建设“中医药强省”的一个重要产业发展平台，建设一幢中医药产业孵化器大楼，为科技研发、创业创新、检验检测和互联网+项目提供孵化空间，为企业提供专业化、一站式的公共服务，实现园区实施创新驱动发展战略，是南朗镇当前建设发展的重要内容之一。

2. 项目情况

华南医药城孵化器大楼项目于 2019 年 4 月 28 日经中山市发展和改革局备案，取得《广东省企业投资项目备案证》，项目代码为 2019-442000-47-03-020294，建设地点位于中山市南朗镇榄边村。建筑总用地面积约 10.4191 亩，总建筑面积 30000 平方米，主楼面积 23000 平方米，副楼面积 7000 平方米。主楼 12 层，副楼 6 层，不涉及药物生产。项目总投资 8,000.00 万元，其中土建投资 5,000.00 万元，设备及技术投资 3,000.00 万元，计划开工时间为 2019 年 8 月，计划竣工时间为 2021 年 6 月。根据项目实施单位提供的资料，本项目已于 2020 年 3 月动工，预计 2021 年 6 月完成主体工程施工，2022 年投入使用。

3. 投资估算与资金筹措方式

华南医药城孵化器大楼项目总投资额为 8,000.00 万元，本次拟通过申请专项债券融资 3,000.00 万元，项目其他资金需求由项目建设单位及南朗镇政府筹集解决。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

华南医药城孵化器大楼项目未来产生的经营收入主要考虑孵化器大楼的生活配套商铺及生产厂房租金收入，项目支出主要考虑与孵化器大楼相关的维护支出和人员支出等，关于收入、支出预测数据及评价如下：

1. 项目收益预测基础数据说明

根据《华南现代中医药城科技孵化器大楼债券与收益自求平衡计划书》，华南医药城孵化器大楼项目建设期为2年，即在专项债券融资2年后建设完成并投入运营，本报告以项目在债券存续期间（建设期2年，运营期28年）的生活配套商铺及生产厂房租金收益进行自求平衡评价，部分预测基础数据说明如下：

（1）项目的生活服务设施面向产业园及周边办公区域，1层为生活配套商铺，面积合计约2580平方米。租金综合均价按70元/m²/月进行估算，即生活配套商铺租金年收入为216.7万元。

（2）项目7-12层为生产厂房，面积约为8496平方米。租金综合均价按25元/m²/月进行估算，生产厂房租金年收入为254.8万元。

（3）收入增值税税率9%（在假设建造及维护成本均为不含税价格的前提下，不考虑增值税进项税额的影响），城市建设维护税税率5%，教育附加费费率3%，地方教育附加费费率2%，企业所得税税率25%；

（4）项目日常维修维护费按收入总额的2%估算，日常管理费（含管理人员工资）按项目收入总额的10%估算；

（5）项目固定资产折旧年限为20年，残值率5%，项目总投资8,000.00万元，年折旧额按380万元估算，其中生活配套商铺及生产厂房按其估算收入占总估算收入的比例34.44%负担；

（6）中山市2017-2019年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为6.6%、5.9%和1.2%，上述收入及管理成本均以全市生产总值的三年平均增速4.57%作为年增长率。

2. 项目收入预测及评价

本报告依据《华南现代中医药城科技孵化器大楼债券与收益自求平衡计划书》相关基础数据进行估算，测算本次债券存续期间（共30年，项目建设期2年，运营期28年）的经营收入如下：（单位：万元）

年份	生活配套商铺租金	生产厂房租金	含税收入总额	增值税	不含税收入
第1年	216.70	254.80	471.50	38.93	432.57
第2年	226.60	266.44	493.05	40.71	452.34
第3年	236.96	278.62	515.58	42.57	473.01

年份	生活配套商铺租金	生产厂房租金	含税收入总额	增值税	不含税收入
第 4 年	247.79	291.35	539.14	44.52	494.63
第 5 年	259.11	304.67	563.78	46.55	517.23
第 6 年	270.95	318.59	589.55	48.68	540.87
第 7 年	283.34	333.15	616.49	50.90	565.58
第 8 年	296.28	348.38	644.66	53.23	591.43
第 9 年	309.82	364.30	674.12	55.66	618.46
第 10 年	323.98	380.95	704.93	58.21	646.72
第 11 年	338.79	398.36	737.14	60.87	676.28
第 12 年	354.27	416.56	770.83	63.65	707.19
第 13 年	370.46	435.60	806.06	66.56	739.50
第 14 年	387.39	455.50	842.90	69.60	773.30
第 15 年	405.10	476.32	881.42	72.78	808.64
第 16 年	423.61	498.09	921.70	76.10	845.59
第 17 年	442.97	520.85	963.82	79.58	884.24
第 18 年	463.21	544.65	1,007.87	83.22	924.65
第 19 年	484.38	569.54	1,053.92	87.02	966.90
第 20 年	506.52	595.57	1,102.09	91.00	1,011.09
第 21 年	529.66	622.79	1,152.45	95.16	1,057.30
第 22 年	553.87	651.25	1,205.12	99.51	1,105.62
第 23 年	579.18	681.01	1,260.20	104.05	1,156.14
第 24 年	605.65	712.14	1,317.79	108.81	1,208.98
第 25 年	633.33	744.68	1,378.01	113.78	1,264.23
第 26 年	662.27	778.71	1,440.98	118.98	1,322.00

年份	生活配套商铺租金	生产厂房租金	含税收入总额	增值税	不含税收入
第 27 年	692.54	814.30	1,506.84	124.42	1,382.42
第 28 年	724.19	851.51	1,575.70	130.10	1,445.60
合计	11,828.94	13,908.69	25,737.63	2,125.13	23,612.51

上述收入依据《华南现代中医药城科技孵化器大楼债券与收益自求平衡计划书》相关基础数据进行估算，未发现该项目预测收入的依据存在明显不合理之处，未发现预测收入的数据存在明显偏差。

3. 项目成本及费用预测及评价

项目建成后，影响本次债券还本付息的支出为项目运营期间的运营成本，根据华南现代中医药城科技孵化器大楼债券与收益自求平衡计划书》相关基础数据，对其未来经营的成本费用测算如下（单位：万元）：

年份	附加税	维修维护费	日常管理费	折旧费	总成本金额
第 1 年	3.89	8.65	43.26	130.87	186.67
第 2 年	4.07	9.05	45.23	130.87	189.22
第 3 年	4.26	9.46	47.30	130.87	191.89
第 4 年	4.45	9.89	49.46	130.87	194.68
第 5 年	4.66	10.34	51.72	130.87	197.59
第 6 年	4.87	10.82	54.09	130.87	200.64
第 7 年	5.09	11.31	56.56	130.87	203.83
第 8 年	5.32	11.83	59.14	130.87	207.17
第 9 年	5.57	12.37	61.85	130.87	210.65
第 10 年	5.82	12.93	64.67	130.87	214.30
第 11 年	6.09	13.53	67.63	130.87	218.11
第 12 年	6.36	14.14	70.72	130.87	222.10
第 13 年	6.66	14.79	73.95	130.87	226.27

年份	附加税	维修维护费	日常管理费	折旧费	总成本金额
第 14 年	6.96	15.47	77.33	130.87	230.63
第 15 年	7.28	16.17	80.86	130.87	235.19
第 16 年	7.61	16.91	84.56	130.87	239.95
第 17 年	7.96	17.68	88.42	130.87	244.94
第 18 年	8.32	18.49	92.46	130.87	250.15
第 19 年	8.70	19.34	96.69	130.87	255.60
第 20 年	9.10	20.22	101.11	130.87	261.30
第 21 年	9.52	21.15	105.73		136.39
第 22 年	9.95	22.11	110.56		142.62
第 23 年	10.41	23.12	115.61		149.14
第 24 年	10.88	24.18	120.90		155.96
第 25 年	11.38	25.28	126.42		163.09
第 26 年	11.90	26.44	132.20		170.54
第 27 年	12.44	27.65	138.24		178.33
第 28 年	13.01	28.91	144.56		186.48
合计	212.51	472.25	2,361.25	2,617.44	5,663.45

上述项目成本及费用依据《华南现代中医药城科技孵化器大楼债券与收益自求平衡计划书》相关基础数据进行估算，未发现该项目预测成本费用的依据存在明显不合理之处，未发现预测成本费用的数据存在明显偏差。

4. 项目预测的利润表

根据上述的预测数据，可得出项目的预测利润表：（单位：万元）

年份	收入总额	总成本金额	利润总额	所得税费用	净利润
第 1 年	432.57	186.67	245.90	61.47	184.42
第 2 年	452.34	189.22	263.11	65.78	197.34

年份	收入总额	总成本金额	利润总额	所得税费用	净利润
第 3 年	473.01	191.89	281.12	70.28	210.84
第 4 年	494.63	194.68	299.95	74.99	224.96
第 5 年	517.23	197.59	319.64	79.91	239.73
第 6 年	540.87	200.64	340.22	85.06	255.17
第 7 年	565.58	203.83	361.75	90.44	271.31
第 8 年	591.43	207.17	384.27	96.07	288.20
第 9 年	618.46	210.65	407.81	101.95	305.86
第 10 年	646.72	214.30	432.42	108.11	324.32
第 11 年	676.28	218.11	458.17	114.54	343.63
第 12 年	707.19	222.10	485.09	121.27	363.81
第 13 年	739.50	226.27	513.24	128.31	384.93
第 14 年	773.30	230.63	542.67	135.67	407.00
第 15 年	808.64	235.19	573.45	143.36	430.09
第 16 年	845.59	239.95	605.64	151.41	454.23
第 17 年	884.24	244.94	639.30	159.82	479.47
第 18 年	924.65	250.15	674.50	168.62	505.87
第 19 年	966.90	255.60	711.30	177.83	533.48
第 20 年	1,011.09	261.30	749.79	187.45	562.34
第 21 年	1,057.30	136.39	920.91	230.23	690.68
第 22 年	1,105.62	142.62	962.99	240.75	722.24
第 23 年	1,156.14	149.14	1,007.00	251.75	755.25
第 24 年	1,208.98	155.96	1,053.02	263.26	789.77
第 25 年	1,264.23	163.09	1,101.14	275.29	825.86

年份	收入总额	总成本金额	利润总额	所得税费用	净利润
第 26 年	1,322.00	170.54	1,151.47	287.87	863.60
第 27 年	1,382.42	178.33	1,204.09	301.02	903.07
第 28 年	1,445.60	186.48	1,259.11	314.78	944.34
合计	23,612.51	5,663.45	17,949.05	4,487.26	13,461.79

(四) 项目收益与融资自求平衡性评价

1. 平衡方案现金流量测算

根据华南医药城孵化器大楼项目的收入、成本费用的预测,分析项目的现金流入及现金流出的情况,得出项目的现金流情况如下(单位:万元):

年份	现金流入	现金流出	其中:附 加税	其中:维 修维护费	其中:日常管 理费	其中:所 得税费用	现金净流 入
第 1 年	432.57	117.28	3.89	8.65	43.26	61.47	315.29
第 2 年	452.34	124.13	4.07	9.05	45.23	65.78	328.21
第 3 年	473.01	131.30	4.26	9.46	47.30	70.28	341.71
第 4 年	494.63	138.79	4.45	9.89	49.46	74.99	355.83
第 5 年	517.23	146.63	4.66	10.34	51.72	79.91	370.60
第 6 年	540.87	154.83	4.87	10.82	54.09	85.06	386.04
第 7 年	565.58	163.40	5.09	11.31	56.56	90.44	402.19
第 8 年	591.43	172.36	5.32	11.83	59.14	96.07	419.07
第 9 年	618.46	181.73	5.57	12.37	61.85	101.95	436.73
第 10 年	646.72	191.53	5.82	12.93	64.67	108.11	455.19
第 11 年	676.28	201.78	6.09	13.53	67.63	114.54	474.50
第 12 年	707.19	212.50	6.36	14.14	70.72	121.27	494.69
第 13 年	739.50	223.70	6.66	14.79	73.95	128.31	515.80

年份	现金流入	现金流出	其中：附 加税	其中：维 修维护费	其中：日常管 理费	其中：所 得税费用	现金净流 入
第 14 年	773.30	235.42	6.96	15.47	77.33	135.67	537.88
第 15 年	808.64	247.68	7.28	16.17	80.86	143.36	560.96
第 16 年	845.59	260.49	7.61	16.91	84.56	151.41	585.10
第 17 年	884.24	273.89	7.96	17.68	88.42	159.82	610.35
第 18 年	924.65	287.90	8.32	18.49	92.46	168.62	636.74
第 19 年	966.90	302.56	8.70	19.34	96.69	177.83	664.35
第 20 年	1,011.09	317.88	9.10	20.22	101.11	187.45	693.21
第 21 年	1,057.30	366.62	9.52	21.15	105.73	230.23	690.68
第 22 年	1,105.62	383.37	9.95	22.11	110.56	240.75	722.24
第 23 年	1,156.14	400.89	10.41	23.12	115.61	251.75	755.25
第 24 年	1,208.98	419.21	10.88	24.18	120.90	263.26	789.77
第 25 年	1,264.23	438.37	11.38	25.28	126.42	275.29	825.86
第 26 年	1,322.00	458.41	11.90	26.44	132.20	287.87	863.60
第 27 年	1,382.42	479.35	12.44	27.65	138.24	301.02	903.07
第 28 年	1,445.60	501.26	13.01	28.91	144.56	314.78	944.34
合计	23,612.51	7,533.28	212.51	472.25	2,361.25	4,487.26	16,079.23

上述现金流量依据《华南现代中医药城科技孵化器大楼债券与收益自求平衡计划书》相关基础数据进行估算，未发现该项目预测现金流量的依据存在明显不合理之处，未发现预测现金流量的数据存在明显偏差。

上述结果表明，在债券存续期间，项目运营后年度累计净现金流量均大于等于 0，项目收益产生的净现金流入，能充分保障还本付息资金的稳定性。

2. 还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小，具体还本付息保障倍数如下（单位：万元）

年度	借贷本息支付			现金净流入
	债券本金	利息	本息合计	
第 1 年		120.00	120.00	
第 2 年		120.00	120.00	
第 3 年		120.00	120.00	315.29
第 4 年		120.00	120.00	328.21
第 5 年		120.00	120.00	341.71
第 6 年		120.00	120.00	355.83
第 7 年		120.00	120.00	370.60
第 8 年		120.00	120.00	386.04
第 9 年		120.00	120.00	402.19
第 10 年		120.00	120.00	419.07
第 11 年		120.00	120.00	436.73
第 12 年		120.00	120.00	455.19
第 13 年		120.00	120.00	474.50
第 14 年		120.00	120.00	494.69
第 15 年		120.00	120.00	515.80
第 16 年		120.00	120.00	537.88
第 17 年		120.00	120.00	560.96
第 18 年		120.00	120.00	585.10
第 19 年		120.00	120.00	610.35
第 20 年		120.00	120.00	636.74
第 21 年		120.00	120.00	664.35
第 22 年		120.00	120.00	693.21
第 23 年		120.00	120.00	690.68
第 24 年		120.00	120.00	722.24
第 25 年		120.00	120.00	755.25

年度	借贷本息支付			现金净流入
	债券本金	利息	本息合计	
第 26 年		120.00	120.00	789.77
第 27 年		120.00	120.00	825.86
第 28 年		120.00	120.00	863.60
第 29 年		120.00	120.00	903.07
第 30 年	3,000.00	120.00	3,120.00	944.34
合计	3,000.00	3,600.00	6,600.00	16,079.23
本息覆盖倍数		2.44		

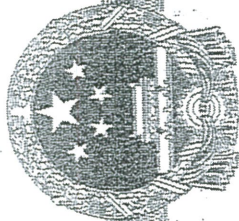
根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内孵化器大楼生活配套商铺及生产厂房租金收入产生的净现金流入 16,079.23 万元，能够覆盖项目债券本息金额 6,600.00 万元，债务本息偿付保障倍数为 2.44，项目不能偿还对应融资本息的风险较低，用于还本付息资金的充足性得到保障。

四、总体评价结论

根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

五、使用限制

1. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
2. 本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与会计师事务所及注册会计师无关。



营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



统一社会信用代码

914420007193927621

(副本号:2-1)

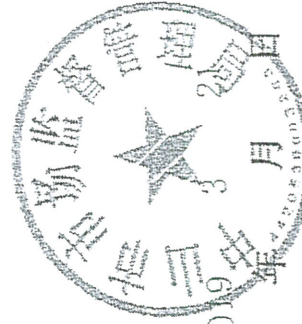
(副本)

注册资本 人民币贰佰万元
成立日期 1999年12月08日
营业期限 长期
住所 中山市东区起湾道盛景园7幢首层5卡商铺及2层6卡

名称 中山市成诺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)

法定代表人 胡敏珊

经营范围 承办审查会计帐目; 鉴别经济案件证据; 办理企业解散、破产清算; 验证投入资本及注册资本; 担任企业审计、会计顾问, 培训审计、财务、企业审计和企业管理人员、基建工程预决算审计; 企业整体资产评估; 单项资产评估, 包括: 房地产、机器设备、流动资产、无形资产。(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)



登记机关

2019年3月

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

http://www.gsxt.gov.cn

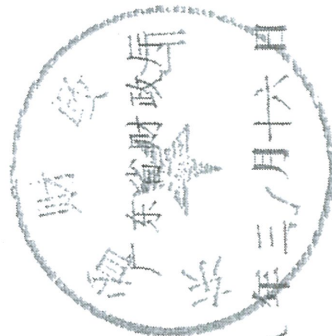
国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址:

证书序号:0004778

说明

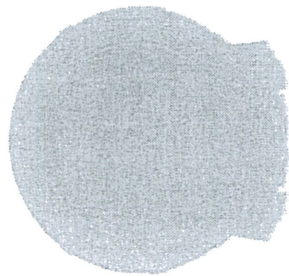
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇〇一年三月十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 中山市成诺会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 胡敏珊

经营场所:

中山市起湾路盛景园7栋2楼

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 44200007

批准执业文号: 粤财注协[1999]151号

批准执业日期: 1999年11月15日



姓名	秦长虹
Sex	男
Date of birth	1975-05-10
Working unit	中山市威诺会计师事务所有限公司
Identity card No.	430221197505100037



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



秦长虹(442000070008)，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。



442000070008

证书编号:
No. of Certificate

442000070008

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

广东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2007 年 10 月 17 日



证书编号: 442000070029
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: 2017 年 11 月 22 日
Date of Issuance /y /m /d

姓名: 翁莹华
Full name
性别: 女
Sex
出生日期: 1988-11-04
Date of birth
工作单位: 中山市成诺会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码: 445121198611042024
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.



翁莹华(442000070029), 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。



442000070029