

防伪编号： 07552020051410881691

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045号  
委托单位： 肇庆市财政局  
被审验单位名称： 肇庆高新技术产业开发区公共资产管理  
中心  
被审单位所在地： 广东-肇庆市  
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

## 肇庆高新技术产业开发区公共资产管理中心

### 关于2020年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）肇庆高新区新 能源动力产业园中园基础设施开发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）  
肇庆高新区新能源动力产业园中园基础设施开发  
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 045 号

2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）

肇庆高新区新能源动力产业园中园基础设施开发

项目收益与融资自求平衡测算评价报告

肇庆市财政局：

我们接受肇庆市财政局委托，对 2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）肇庆高新区新能源动力产业园中园基础设施开发项目（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）、肇庆高新区新能源动力产业园中园基础设施开发项目于 2020 年 1 月通过新增债券融资 2,500.00 万元（其中融资利率 3.6%，融资期限 10 年，每半年支付，本息合计为 3,400.00 万元），本次计划融资金额 3,000.00 万元，期限为 10 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		2,500.00		3.60%	900.00	3,400.00
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		5,500.00			1,875.00	7,375.00

（二）、本次融资前，项目已发生融资行为，已计算相关融资成本。

## 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

本项目建成后收入来源主要为厂房租赁收入、物业管理费收入、停车费收入、广告费收入。

#### (1)、厂房租赁收入

本项目建成后通过出租标准厂房获取租赁收入,按建筑面积 400,000 平方米,租金 25 元/平方米/月计算,项目运营第一年厂房出租率为 50%,预计此后每年增长 10%,至项目运营第六年达到满负荷。

#### (2)、物业管理费收入

本项目建成运营后物业管理费按 0.3 元/平方米/月收取。

#### (3)、停车费收入

本项目可设置 560 个停车位,每个停车位收费 3 元/小时,预计全天收费时间为 8 小时,空置率为 10%(全年按 340 天计算)。

#### (4)、广告费收入

本项目设置广告牌 12 个,每个收费 10 万元/年。

### 收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	厂房租赁收入	物业管理费收入	停车费收入	广告费收入	合计
第一年					
第二年	3,000.00	90.00	228.48	60.00	3,378.48
第三年	7,200.00	86.40	456.96	120.00	7,863.36
第四年	8,400.00	100.80	456.96	120.00	9,077.76
第五年	9,600.00	115.20	456.96	120.00	10,292.16
第六年	10,800.00	129.60	456.96	120.00	11,506.56
第七年	12,000.00	144.00	456.96	120.00	12,720.96
第八年	12,000.00	144.00	456.96	120.00	12,720.96
第九年	12,000.00	144.00	456.96	120.00	12,720.96
第十年	12,000.00	144.00	456.96	120.00	12,720.96
合计	87,000.00	1,098.00	3,884.16	1,020.00	93,002.16

## 2、成本预测

本项目建成运营后主要成本为管理人员费用、日常维护费和其他费用等。

### (1)、人员经费

本项目运营期间需管理人员为 20 人，其他技术人员 157 人，人均工资按每人 9.6 万元/年（含福利费）估算，预计每年人员经费支出为 1507.2 万元，年增长 5%。

### (2)、日常维护费

本项目建成后日常维护修理费按厂房租赁收入的 18%提取。

### (3)、其他费用

本项目建成后日常维护修理费按总收入的 6.8%提取

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	人员经费	日常维护费	其他费用	合计
第一年				
第二年	753.60	540.00	229.74	1,523.34
第三年	1,582.56	1,296.00	534.71	3,413.27
第四年	1,661.69	1,512.00	617.29	3,790.98
第五年	1,744.77	1,728.00	699.87	4,172.64
第六年	1,832.01	1,944.00	782.45	4,558.46
第七年	1,923.61	2,160.00	865.03	4,948.64
第八年	2,019.79	2,160.00	865.03	5,044.82
第九年	2,120.78	2,160.00	865.03	5,145.81
第十年	2,226.82	2,160.00	865.03	5,251.85
合计	15,865.64	15,660.00	6,324.15	37,849.78

## 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%
肇庆高新区新能源动力产业园中园基础设施开发项目	55,152.38	49,637.14	44,121.90
合计	55,152.38	49,637.14	44,121.90

### （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。

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	2,500.00	900.00	3,400.00	55,152.38
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	5,500.00	1,875.00	7,375.00	
本息覆盖倍数	7.48			

### （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 6.73；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 5.98。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	2,500.00	900.00	3,400.00	49,637.14
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	5,500.00	1,875.00	7,375.00	
本息覆盖倍数	6.73			

按项目自身收益的 80%计算收益情况下的本息覆盖倍数

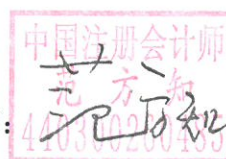

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
已融资	2,500.00	900.00	3,400.00	44,121.90
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	5,500.00	1,875.00	7,375.00	
本息覆盖倍数	5.98			



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

为满足肇庆市市政建设需求，推进高新区经济发展，完善高新区基础配套设施。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）肇庆高新区新能源动力产业园中园基础设施开发项目专项债券项目

#### 1、本项目组织实施机构

肇庆高新区新能源动力产业园中园基础设施开发项目的项目业主单位为肇庆高新技术产业开发区公共资产管理中心。

根据肇庆高新技术产业开发区公共资产管理中心持有的《事业单位法人证书》显示，肇庆高新技术产业开发区公共资产管理中心的基本信息如下：

名称	肇庆高新技术产业开发区公共资产管理中心
统一社会信用代码	1244120033476676XF
宗旨和范围	负责统一运营、管理、配置和处置区属行政事业单位土地资产、实物资产、垄断或特许经营类资产（资源）；根据区管委会授权，履行区属经济实体的出资人职责；承担上级交办的其他工作。
住所	广东省肇庆市高新区政德大街区府大院财政局办公大楼 1 楼
法定代表人	陈德
经费来源	财政补助一类
开办资金	30 万元
举办单位	肇庆高新技术产业开发区管委会
有效期	2016-08-29 至 2021-08-28
登记管理机关	肇庆市事业单位登记管理局

根据肇庆高新技术产业开发区公共资产管理中心于 2016 年 9 月 16 日出具的《关于委托实施肇庆高新区新能源动力产业园中园基础设施开发项目的函》，确定肇庆高新区投资控股有限公司为本项目的建设实施机构。

根据肇庆高新区投资控股有限公司持有的《营业执照》基本信息如下：

名称	肇庆高新区投资控股有限公司
统一社会信用代码	9144120030394827XN
住所	肇庆高新区北江大道 18 号富民大厦 1208 室
法定代表人	谢文雄
注册资本	203000 万元
成立日期	2014 年 5 月 15 日

公司类型	有限责任公司（国有独资）
经营范围	股权投资；资产重组与购并；招商引资；实业投资；工业园区开发；房地产开发；园区管理服务；工业园区基础设施投资；土地开发；市政工程施工；路桥工程建设、路灯及公路其它附属设施工程建设；金属构件及水电工程施工安装；金属制品生产（另设点经营）、销售；广告设计、制作、安装及发布；停车服务（另设点经营）；物业管理；物业服务；资产经营；自有物业出租；园林绿化；花卉苗木种植、销售、抚育及技术咨询服务；信息咨询服务；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；砂、石、土销售。（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）

肇庆高新技术产业开发区公共资产管理中心本项目的业主单位，肇庆高新区投资控股有限公司作为本项目的建设实施机构。

## 2、本项目情况

项目名称	肇庆高新区新能源动力产业园中园基础设施开发项目
项目总投资	86,381.4万元
投资估算及资金筹措方式	项目总投资 86,381.4 万元，资金筹措方式为财政资金及政府专项债券
项目情况概述	该项目占地面积约3000亩，主要建设产业园中园内的市政基础设施。主要建设内容包括道路工程、雨水工程、污水工程、供电工程及场地平整等。其中道路工程主要建设路基、路面、路灯、交通工程、道路绿化、软基处理、公交候车亭等。
项目对应本期发债金额	3,000.00 万元
项目建设工期	2020 年 5 月 2021 年 12 月
项目正式运营日期	2022 年 01 月
项目获批情况	<p>1. 2016年9月30日，本项目取得了肇庆高新技术产业开发区发展和改革局出具的《关于肇庆高新区新能源动力产业园中园基础设施开发项目可行性研究报告的批复》（肇高发改[2016]35号），同意本项目实施。</p> <p>2. 2018年8月21日，本项目取得了肇庆高新技术产业开</p>



	<p>发区发展和改革局出具的《关于变更肇庆高新区新能源动力产业园中园基础设施开发项目建设资金来源的复函》，本项目估算总投资由原来92077.7万元调整为86381.4万元。</p> <p>3. 2018年12月7日，本项目取得了肇庆市城乡规划局颁发的《建设工程规划许可证》（肇城规高新建字第[2018]179号），建设位置：高新区，建设项目名称：肇庆高新区新能源动力产业园中园基础设施开发项目。</p> <p>4. 2019年1月28日，本项目取得了肇庆高新技术产业开发区发展和改革局出具的《关于调整肇庆高新区新能源动力产业园中园基础设施开发项目建设内容的复函》，原则同意调整该项目建设内容。</p>
备注	该项目属于新基建项目中融合基础设施领域

## （二）、项目营运收入成本估算

### 1、收入预测

本项目建成后收入来源主要为厂房租赁收入、物业管理费收入、停车费收入、广告费收入。

#### （1）、厂房租赁收入

本项目建成后通过出租标准厂房获取租赁收入，按建筑面积 400,000 平方米，租金 25 元/平方米/月计算，项目运营第一年厂房出租率为 50%，预计此后每年增长 10%，至项目运营第六年达到满负荷。

#### （2）、物业管理费收入

本项目建成运营后物业管理费按 0.3 元/平方米/月收取。

#### （3）、停车费收入

本项目可设置 560 个停车位，每个停车位收费 3 元/小时，预计全天收费时

间为 8 小时，空置率为 10%（全年按 340 天计算）。

#### （4）、广告费收入

本项目设置广告牌 12 个，每个收费 10 万元/年。

#### 收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	厂房租赁收入	物业管理费收入	停车费收入	广告费收入	合计
第一年					
第二年	3,000.00	90.00	228.48	60.00	3,378.48
第三年	7,200.00	86.40	456.96	120.00	7,863.36
第四年	8,400.00	100.80	456.96	120.00	9,077.76
第五年	9,600.00	115.20	456.96	120.00	10,292.16
第六年	10,800.00	129.60	456.96	120.00	11,506.56
第七年	12,000.00	144.00	456.96	120.00	12,720.96
第八年	12,000.00	144.00	456.96	120.00	12,720.96
第九年	12,000.00	144.00	456.96	120.00	12,720.96
第十年	12,000.00	144.00	456.96	120.00	12,720.96
合计	87,000.00	1,098.00	3,884.16	1,020.00	93,002.16

## 2、成本预测

本项目建成运营后主要成本为管理人员费用、日常维护费和其他费用等。

#### （1）、人员经费

本项目运营期间需管理人员为 20 人，其他技术人员 157 人，人均工资按每人 9.6 万元/年（含福利费）估算，预计每年人员经费支出为 1507.2 万元，年增长 5%。

#### （2）、日常维护费

本项目建成后日常维护修理费按厂房租赁收入的 18%提取。

#### （3）、其他费用

本项目建成后日常维护修理费按总收入的 6.8%提取

### 成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	人员经费	日常维护费	其他费用	合计
第一年				
第二年	753.60	540.00	229.74	1,523.34
第三年	1,582.56	1,296.00	534.71	3,413.27
第四年	1,661.69	1,512.00	617.29	3,790.98
第五年	1,744.77	1,728.00	699.87	4,172.64
第六年	1,832.01	1,944.00	782.45	4,558.46
第七年	1,923.61	2,160.00	865.03	4,948.64
第八年	2,019.79	2,160.00	865.03	5,044.82
第九年	2,120.78	2,160.00	865.03	5,145.81
第十年	2,226.82	2,160.00	865.03	5,251.85
合计	15,865.64	15,660.00	6,324.15	37,849.78

### 3、可用于项目自身平衡收益

根据上述测算的未来10年期肇庆高新区新能源动力产业园中园基础设施开发项目项目营运收益为:建成投入使用后在债券存续期内收益55,152.38万元。

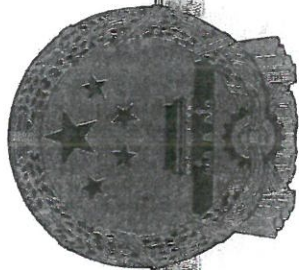
金额单位:人民币万元

项目	按项目营运收益的 100%	按项目营运收益的 90% (即下降10%)	按项目营运收益的 80% (即下降20%)
肇庆高新区新能源动力 产业园中园基础设施开 发项目	55,152.38	49,637.14	44,121.90
合计	55,152.38	49,637.14	44,121.90

### 四、还本付息的测算

经上述测算,在肇庆高新区新能源动力产业园中园基础设施开发项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的肇庆高新区新能源动力产业园中园基础设施开发项目,在项目预计自身收益100%、90%、80%实现的情况下,预期肇庆高新区新能源动力产业园中园基础设施开发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

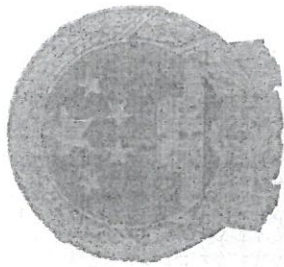
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左上角的企业信用信息公示公示系统或扫描右下方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



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》。



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