

防伪编号： 07552020051410483550

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085号
委托单位： 肇庆市财政局
被审验单位名称： 广宁县工业园区管理中心
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

广宁县工业园区管理中心

关于2020年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）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）

广宁县依托肇庆大旺产业

转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目

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 085 号

2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）

广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区

（高新工业园二期）开发项目

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）广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）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）、广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目已通过 2020 年 1 月融资 7,700 万元（期限为十年，利率为 3.34%，每半年支付利息，第十年末偿还本金）。本次融资金额 10,000.00 万元。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	7,700.00	7,700.00		3.34%	2,571.80	10,271.80
第一年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第二年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第三年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第四年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第五年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第六年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第七年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第八年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第九年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第十年	10,000.00	10,000.00		3.25%	325.00	10,325.00
合计		17,700.00			5,821.80	23,521.80

（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）、项目营运收费价格和土地出让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。

2、项目自身产生的净现金流入

收入均参考项目可研性报告和收益预测表。

（1）、收入预测

广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目建成运营后收入来源包括租金收入、排污费收入、物业费收入和贴息补贴及奖励补贴。

1）、租金收入

项目建设的通用厂房租金收入，参考《广宁县工业园区（集聚基地）通用厂房租赁管理办法》（实行）的标准并根据综合考虑周边发展及交通情况，月租金暂按 25.00 元/平方米，项目通用厂房建设总面积为 50000m²，按可出租率 95% 计算，可出租面积为 47500m²，即项目年租金收入为：47500m²*25.00 元/m²*12 月=1,425.00 万元，按照市场规律，运营后的租金可按每年增长 10% 计算。

2）、排污费收入

根据国家建设部关于《征收排水设施有偿使用费的暂行规定》中有关条例，项目的污水处理厂收取入园企业的污水处理排污费，建议污水处理污收费 3.00 元/吨，以确保污水厂的正常运行。项目设计日处理污水量为 0.6 万吨/日*3.00 元/吨*365 日=657.00 万元，按照市场规律，运营后的租金可按每年增长 10% 计算。

3)、物业费收入

物业费收入(含水电)按工业厂房出租面积计算,每平方 3.00 元,即项目年物业费收入为: $47500\text{m}^2 * 3.00 \text{ 元}/\text{m}^2 * 12 \text{ 月} = 171.00 \text{ 万元}$,按照市场规律,运营后的物业费收入可按每年增长 10%计算。

4)、贴息补贴及奖励补贴

贴息补贴及奖励补贴参考《肇庆市人民政府关于鼓励产业园区建设和使用通用厂房的指导意见》(肇府函[2016]404 号)、《广宁县人民政府关于鼓励工业园区建设和使用通用厂房的指导意见》(宁府函[2016]号)的标准执行,此收入可作为专项债券还本付息补充资金来源,但本项目在计算时暂不考虑。

项目自身收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	租金收入	排污费收入	物业费收入	政府补助	合计
第一年					
第二年	712.50	328.50	85.50	500.00	1,626.50
第三年	1,425.00	657.00	171.00	1,000.00	3,253.00
第四年	1,638.75	722.70	188.10	1,000.00	3,549.55
第五年	1,884.56	794.97	206.91	1,000.00	3,886.44
第六年	2,167.25	874.47	227.60	1,000.00	4,269.32
第七年	2,492.33	961.91	250.36	1,000.00	4,704.61
第八年	2,866.18	1,058.11	275.40	1,000.00	5,199.69
第九年	3,296.11	1,163.92	302.94	1,000.00	5,762.97
第十年	3,790.53	1,280.31	333.23	1,000.00	6,404.07
合计	20,273.22	7,841.89	2,041.04	8,500.00	38,656.14

(2)、成本预测

成本均参考项目可研性报告和收益预测表。

本项目建成运营后的运营成本主要为工人工资、清洁费、维护费、水电费、税费等费用。

1)、工人工资

按每年 17.5 万元计算。

2)、清洁费

按每年 4 万元计算。

3)、维护费

按每年 8 万元计算。

4)、水电费

按每年 7.4 万元计算。

项目自身成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	工人工资	清洁费	维护费	水电费	合计
第一年					
第二年	8.75	2.00	4.00	3.70	18.45
第三年	17.50	4.00	8.00	7.40	36.90
第四年	17.50	4.00	8.00	7.40	36.90
第五年	17.50	4.00	8.00	7.40	36.90
第六年	17.50	4.00	8.00	7.40	36.90
第七年	17.50	4.00	8.00	7.40	36.90
第八年	17.50	4.00	8.00	7.40	36.90
第九年	17.50	4.00	8.00	7.40	36.90
第十年	17.50	4.00	8.00	7.40	36.90
合计	148.75	34.00	68.00	62.90	313.65

(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%
广宁县依托肇庆大旺产业 转移工业园带动产业集聚发 展区（高新工业园二期）开发 项目	38,342.49	34,508.24	30,674.00
合计	38,342.49	34,508.24	30,674.00

（二）、项目对应的地块土地出让净收益

1、基本假设条件及依据

为了建设广宁县的基础建设，完善广宁县基础配套设施，提升地块的价值，根据广宁县土地储备中心、广宁县财政局的评估，广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目工程项目对 GNC191122096 地块的价值提升能起到较大作用。鉴于收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以该项目用 GNC191122096 地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

根据深圳市鹏晨房地产土地资产评估有限公司对 GNC191122096 地块出具的评估报告书，以 2019 年 11 月 26 日为估价期评估总地价为 15,366.26 万元。肇庆市广宁县 2016-2018 年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.2%、5.8%和 5.8%，近三年平均增速 5.93%，在肇庆市广宁县政府工作报告中预测 2019 年 GDP 增速为 6.3%，基于谨慎性原则，综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预测增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 5.93%。

2、地块出让产生的净现金流入

该项目所包含的 GNC191122096 地块，假设自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以近三年平均 GDP 增速的 100%、95%、90%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第十年年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、基本政策成本、政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第十年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

资金平衡土地相关收益情况

金额单位:人民币万元

GNC191122096 地块	土地出让收入	土地开发成本	基本政策成本	相关成本合计	用于资金平衡土地的相关收益
接近三年平均 GDP 增速 5.93% 的 100%	27,337.44		8,544.14	8,544.14	18,793.30
接近三年平均 GDP 增速 5.93% 的 90%	25,852.43		8,098.64	8,098.64	17,753.79
接近三年平均 GDP 增速 5.93% 的 80%	24,417.09		7,668.04	7,668.04	16,749.05

(三)、预期项目自身收益和项目对应土地出让收入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和土地挂牌交易产生的现金流入,项目未营运和土地未挂牌交易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,预期土地出让收入和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和按自融资开始日至第十年开始土地挂牌交易且全部与一年内出让完毕。

表 1-1:土地相关收益接近三年平均 GDP 增速 5.93%的 100%比例和项目自身收益的 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	项目自身收益	项目地块收益	收益合计
已融资	7,700.00	2,571.80	10,271.80	38,342.49	18,793.30	57,135.79
第一年		325.00	325.00			
第二年		325.00	325.00			
第三年		325.00	325.00			
第四年		325.00	325.00			
第五年		325.00	325.00			
第六年		325.00	325.00			
第七年		325.00	325.00			
第八年		325.00	325.00			
第九年		325.00	325.00			
第十年	10,000.00	325.00	10,325.00			
合计	17,700.00	5,821.80	23,521.80			
本息覆盖倍数	2.43					

(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,未来收益的变动对该项目的影响最为重要。本着保守性原则,下面对项目未来的收益向下波动进行敏感性分析。

经测算:土地相关收益接近三年平均 GDP 增速 5.93%的 90%比例和项目自身收益的 90%计算的情况下,本息覆盖倍数为 2.22;土地相关收益接近三年平均 GDP 增速 5.93%的 80%比例和项目自身收益的 80%计算的情况下,本息覆盖倍数为 2.02。因此,该项目具有较强的抗风险能力(详见表 2-1 和表 3-1)。

表 2-1：土地相关收益接近三年平均 GDP 增速 5.93% 的 90% 比例和项目自身收益的 95% 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	项目自身收益	项目地块收益	收益合计
已融资	7,700.00	2,571.80	10,271.80	34,508.24	17,753.79	52,262.03
第一年		325.00	325.00			
第二年		325.00	325.00			
第三年		325.00	325.00			
第四年		325.00	325.00			
第五年		325.00	325.00			
第六年		325.00	325.00			
第七年		325.00	325.00			
第八年		325.00	325.00			
第九年		325.00	325.00			
第十年	10,000.00	325.00	10,325.00			
合计	17,700.00	5,821.80	23,521.80			
本息覆盖倍数	2.22					

表 3-1：土地相关收益接近三年平均 GDP 增速 5.93% 的 80% 比例和项目自身收益的 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	项目自身收益	项目地块收益	收益合计
已融资	7,700.00	2,571.80	10,271.80	30,673.99	16,749.05	47,423.04
第一年		325.00	325.00			
第二年		325.00	325.00			
第三年		325.00	325.00			
第四年		325.00	325.00			
第五年		325.00	325.00			
第六年		325.00	325.00			
第七年		325.00	325.00			
第八年		325.00	325.00			
第九年		325.00	325.00			
第十年	10,000.00	325.00	10,325.00			
合计	17,700.00	5,821.80	23,521.80			
本息覆盖倍数	2.02					

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

为满足广宁县市政建设需求，推进广宁县经济发展，完善广宁县基础配套设施，提升地块的价值。本次广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目对 GNC191122096 地块的价值提升能起到较大作用。鉴于在建项目预计运营收益和对应收储地块预期土地出让收入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和项目对应该地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

本次预测以 广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目营运收益和 GNC191122096 地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、后期项目自身营运能力和近几年项目周边地块成交情况、肇庆市广宁县近三年 GDP 的平均增速、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 广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目自身营运收益和对应 2019 年广宁县 1 个地块土地出让收益汇总预测表（近三年平均 GDP 增速的 100%、95%、90%比例作为土地价格的增幅）。

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）、项目营运收费价格和土地出让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） 广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目专项债券项目

1、该项目组织实施机构

广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目的项目单位为广宁县工业园区管理中心，广宁县工业园区管理中心的主体资格情况如下：

根据广宁县发展和改革局于 2017 年 6 月 19 日出具的《关于 广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目可行性研究报告的批复》（宁发改基[2017]119 号），同意广宁县工业园区管理中心为 广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目的项目单位。

根据广宁县工业园区管理中心持有的《事业单位法人证书》显示，广宁县工业园区管理中心的基本信息如下：

统一社会信用代码	12441223095690883T
名称	广宁县工业园区管理中心
宗旨和范围	贯彻肇庆市“两区引领两化”战略部署,做好肇庆高新区广宁分园的规划、开发、建设和管理工作,提升广宁工业园区的建设水平。负责制定分园的各项管理规定和产业发展规划,并组织实施;负责分园开发所需资金的筹措、投放和运作管理;负责分园的宣传推介和招商引资;负责分园基础设施、配套设施的建设和管理;负责分园人力资源开发、就业管理、社会保障事务以及科技工作;协助分园内的土地规划、征用、开发和出让管理;协助分园环境监测和保护、规划建设项目的监督和管理;协调分园社会治安综合治理工作;指导、监督和协调分园企业单位的工作;协调分园与县政府各职能部门、高新区管委会关系,为投资者提供各项服务;指导协调各镇工业基地相关工作。
住所	广宁县南街镇新宁北路 15 号 B 幢
法定代表人	陈妙玲
经费来源	财政补助一类
开办资金	21.22 万元
举办单位	广宁县人民政府
有效期	2016-05-31 至 2021-05-30
登记管理机关	广宁县事业单位登记管理局

2、该项目情况

该项目所涉及的项目情况如下：

项目名称	广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目
项目总投资	60,000.00 万元
项目建设内容	<p>该工程项目是处于横山荔洞高新二期工业园内进行的基础设施建设工程，（一）项目建设通用厂房占地面积 4 万平方米，总建筑面积为 5 万平方米，为三层通用厂房结构；（二）建设 1 座日处理规模 0.15 万立方的污水处理厂及配套管网；（三）配套道路，及供水、供电等基础设施建设工程。</p> <p>主要建设内容为：通用厂房建设工程，污水厂工程、道路工程、排水工程、交通工程、路灯工程、绿化工程等。</p>
项目建设工期	2017 年 12 月-2021 年 12 月
项目正式运营日期	2022 年 1 月
项目对应的本期发债金额	10,000.00 万元
项目获批情况	2017 年 6 月 19 日，本项目取得了广宁县发展和改革局出具的《关于 广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目可行性研究报告的批复》（宁发改基[2017]119 号），同意本项实施。

备注：广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目属于新基建项目中创新基础设施中产业技术创新基础设施。

（二）、项目营运收入成本估算

1、收入预测

收入均参考项目可研性报告和收益预测表。

广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目建成运营后收入来源包括租金收入、排污费收入、物业费收入和贴息补贴及奖励补贴。

1)、租金收入

项目建设的通用厂房租金收入,参考《广宁县工业园区(集聚基地)通用厂房租赁管理办法》(实行)的标准并根据综合考虑周边发展及交通情况,月租金暂按 25.00 元/平方米,项目通用厂房建设总面积为 50000m²,按可出租率 95% 计算,可出租面积为 47500m²,即项目年租金收入为: 47500m²*25.00 元/m²*12 月=1,425.00 万元,按照市场规律,运营后的租金可按每年增长 10%计算。

2)、排污费收入

根据国家建设部关于《征收排水设施有偿使用费的暂行规定》中有关条例,项目的污水处理厂收取入园企业的污水处理排污费,建议污水处理污收费 3.00 元/吨,以确保污水厂的正常运行。项目设计日处理污水量为 0.6 万吨/日*3.00 元/吨*365 日=657.00 万元,按照市场规律,运营后的租金可按每年增长 10%计算。

3)、物业费收入

物业费收入(含水电)按工业厂房出租面积计算,每平方 3.00 元,即项目年物业费收入为: 47500m²*3.00 元/m²*12 月=171.00 万元,按照市场规律,运营后的物业费收入可按每年增长 10%计算。

4)、贴息补贴及奖励补贴

贴息补贴及奖励补贴参考《肇庆市人民政府关于鼓励产业园区建设和使用通用厂房的指导意见》(肇府函[2016]404 号)、《广宁县人民政府关于鼓励工业园区建设和使用通用厂房的指导意见》(宁府函[2016]号)的标准执行,此收入可作为专项债券还本付息补充资金来源,但本项目在计算时暂不考虑。

项目自身收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	租金收入	排污费收入	物业费收入	政府补助	合计
第一年					
第二年	712.50	328.50	85.50	500.00	1,626.50
第三年	1,425.00	657.00	171.00	1,000.00	3,253.00
第四年	1,638.75	722.70	188.10	1,000.00	3,549.55
第五年	1,884.56	794.97	206.91	1,000.00	3,886.44
第六年	2,167.25	874.47	227.60	1,000.00	4,269.32
第七年	2,492.33	961.91	250.36	1,000.00	4,704.61
第八年	2,866.18	1,058.11	275.40	1,000.00	5,199.69
第九年	3,296.11	1,163.92	302.94	1,000.00	5,762.97
第十年	3,790.53	1,280.31	333.23	1,000.00	6,404.07
合计	20,273.22	7,841.89	2,041.04	8,500.00	38,656.14

2、成本预测

成本均参考项目可研性报告和收益预测表。

本项目建成运营后的运营成本主要为工人工资、清洁费、维护费、水电费、税费等费用。

1)、工人工资

按每年 17.5 万元计算。

2)、清洁费

按每年 4 万元计算。

3)、维护费

按每年 8 万元计算。

4)、水电费

按每年 7.4 万元计算。

项目自身成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	工人工资	清洁费	维护费	水电费	合计
第一年					
第二年	8.75	2.00	4.00	3.70	18.45
第三年	17.50	4.00	8.00	7.40	36.90
第四年	17.50	4.00	8.00	7.40	36.90
第五年	17.50	4.00	8.00	7.40	36.90
第六年	17.50	4.00	8.00	7.40	36.90
第七年	17.50	4.00	8.00	7.40	36.90
第八年	17.50	4.00	8.00	7.40	36.90
第九年	17.50	4.00	8.00	7.40	36.90
第十年	17.50	4.00	8.00	7.40	36.90
合计	148.75	34.00	68.00	62.90	313.65

（三）、项目对应地块概况及地块收益测算

1、地块信息

（1）、地块位置及四至范围

广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目本次融资涉及1个土地储备地块 GNC191122096 地块，该地块位于肇庆市广宁县横山镇荔垌高新产业园(二期)，其东至相邻用地、南至相邻用地、西至道路、北至山边，界址（四至）清晰。

（2）、地块内容与规模：土地使用权面积：404,375.34 平方米，

土地用途（用地性质）：工业用地

2、资金平衡

广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目专项融资债券涉及 1 个土地储备地块，根据广东省财政厅、广东省水利厅《转发财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（粤财农[2011]276 号），肇庆市财政局、肇庆市教育局《转发关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（穗财综[2012]6 号），肇庆市人民政府《关于贯彻国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知的实施意见》（穗府办[2011]3 号文），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），广东省财政厅、广东省国土资源厅关于印发《广东省用于农业土地开发的土地出让金收入和使用管理办法》的通知等相关文件的相关规定，以上地块出让收益剔除政策性基金、二项基本政策成本后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息，之后剩余部分用于偿还对应地块前期融资本息。

3、地块收益预测说明

（1）、土地出让收入预测

广宁县 1 个地块出让收入预测分析参考 2019 年 11 月 26 日深圳市鹏晨房地产土地资产评估有限公司对 GNC191122096 地块出具的评估报告书，以 2019 年 11 月 26 日为估价期评估总地价为 15,366.26 万元，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

GNC191122096 地块

土地地价测算表一(估价对象地价定义一览表)

位置	估价期日的用地性质	估价设定的用途	设定使用年限(年)	设定容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	设定土地使用权类型	备注
广宁县横山镇荔垌高新产业园(二期)	工业	工业	50	1	五通一平	五通一平	出让	

地价测算表二

位置	设定土地使用权年限(年)	用地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	单位楼面地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
广宁县横山镇荔垌高新产业园(二期)	50	404375.34	404375.34	380	380	15,366.26	全部出让

(2)、现预测项目实现土地出让收入情况如下:

①. 根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率(分别以肇庆市广宁县 GDP 近三年平均增速(5.93%)的 100%、90%和 80%为土地价格增长)。

项目土地出让收入表

测算表一：预计土地价格增速为肇庆市广宁县 GDP 近三年平均增速（5.93%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	...	第十年
1	GNC19112209 6 地块	15,366.26	16,277.48	17,242.73	18,265.23	19,348.36	20,495.71	21,711.11	...	27,337.44
2	合计	15,366.26	16,277.48	17,242.73	18,265.23	19,348.36	20,495.71	21,711.11	...	27,337.44

测算表二：预计土地价格增速为肇庆市广宁县 GDP 近三年平均增速的 90%，即增幅 5.63%

金额单位：人民币万元

序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	...	第十年
1	GNC19112209 6 地块	15,366.26	16,186.82	17,051.19	17,961.73	18,920.88	19,931.26	20,995.59	...	25,852.43
2	合计	15,366.26	16,186.82	17,051.19	17,961.73	18,920.88	19,931.26	20,995.59	...	25,852.43

测算表三：预计土地价格增速为肇庆市广宁县 GDP 近三年平均增速的 80%，即增幅 5.34%

金额单位：人民币万元

序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	...	第十年
1	GNC19112209 6 地块	15,366.26	16,094.62	16,857.51	17,656.55	18,493.47	19,370.06	20,288.20	...	24,417.09
2	合计	15,366.26	16,094.62	16,857.51	17,656.55	18,493.47	19,370.06	20,288.20	...	24,417.09

②. 土地出让收益预测：按自融资开始日起第十年全部完成土地挂牌交易

测算表一：预计土地价格增速为肇庆市广宁县 GDP 近三年平均增速（5.93%）

金额单位：人民币万元

序号	项目地块名称	GNC191122096 地块	合计
1	土地出让收入	27,337.44	27,337.44
2	土地开发成本		
3	基本政策成本	8,544.14	8,544.14
4	相关成本合计	8,544.14	8,544.14
5	用于资金平衡土地的相关收益	18,793.30	18,793.30

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目地块名称	1、土地出让 让预测收 入	2、提取教育 基金(土地出 让收入的 10%), 穗财 综(2012) 6 号 【(1-5) *10%】	3、提取农田水 利建设基金(土 地出让收入的 10%), 粤财农 (2011) 276 号 (1*10%)	4、提取保障安 居工程资金(土 地收入的 10%), 穗府办(2011) 3 号 【(1-5)*10%】	5、提取农业土地开发资 金(土地出让面积的 20%* 土地出让平均纯收益征 收标准 53 元/m ²), 财综 (2006) 48 号、财综 (2009) 24 号(总面积 *20%*0.0053)	6、基本政策 成本 (2+3+4+5)
1	GNC191122096 地 块	27,337.44	2,690.88	2,733.74	2,690.88	428.64	8,544.14
2	合计	27,337.44	2,690.88	2,733.74	2,690.88	428.64	8,544.14

测算表二：预计土地价格增速为肇庆市广宁县 GDP 近三年平均增速的 90%，即增幅 5.63%。

金额单位：人民币万元

序号	项目地块名称	GNC191122096 地块	合计
1	土地出让收入	25,852.43	25,852.43
2	土地开发成本		
3	基本政策成本	8,098.64	8,098.64
4	相关成本合计	8,098.64	8,098.64
5	用于资金平衡土地的相关收益	17,753.79	17,753.79

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目地块名称	1、土地出让 让预测收 入	2、提取教育 基金(土地出 让收入的 10%), 穗财 综(2012) 6 号 【(1-5) *10%】	3、提取农田水 利建设基金(土 地出让收入的 10%), 粤财农 (2011) 276 号 (1*10%)	4、提取保障安 居工程资金(土 地收入的 10%), 穗府办(2011) 3 号 【(1-5)*10%】	5、提取农业土地开发资 金(土地出让面积的 20%* 土地出让平均纯收益征 收标准 53 元/m ²), 财综 (2006) 48 号、财综 (2009) 24 号(总面积 *20%*0.0053)	6、基本政策 成本 (2+3+4+5)
1	GNC191122096 地 块	25,852.43	2,542.38	2,585.24	2,542.38	428.64	8,098.64
2	合计	25,852.43	2,542.38	2,585.24	2,542.38	428.64	8,098.64

测算表三：预计土地价格增速为肇庆市广宁县 GDP 近三年平均增速的 80%，即增幅 5.34%。

金额单位：人民币万元

序号	项目地块名称	GNC191122096 地块	合计
1	土地出让收入	24,417.09	24,417.09
2	土地开发成本		
3	基本政策成本	7,668.04	7,668.04
4	相关成本合计	7,668.04	7,668.04
5	用于资金平衡土地的相关收益	16,749.05	16,749.05

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目地块名称	1、土地出让 让预测收 入	2、提取教育 基金(土地出 让收入的 10%), 穗财 综(2012) 6 号 【(1-5) *10%】	3、提取农田水 利建设基金(土 地出让收入的 10%), 粤财农 (2011) 276 号 (1*10%)	4、提取保障安 居工程资金(土 地收入的 10%), 穗府办(2011) 3 号 【(1-5)*10%】	5、提取农业土地开发资 金(土地出让面积的 20%* 土地出让平均纯收益征 收标准 53 元/m ²), 财综 (2006) 48 号、财综 (2009) 24 号(总面积 *20%*0.0053)	6、基本政策 成本 (2+3+4+5)
1	GNC191122096 地 块	24,417.09	2,398.85	2,441.71	2,398.85	428.64	7,668.04
2	合计	24,417.09	2,398.85	2,441.71	2,398.85	428.64	7,668.04

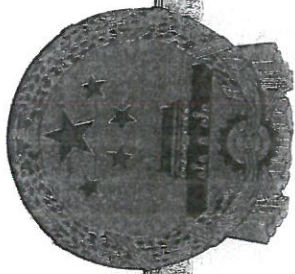
根据上述测算，在按肇庆市广宁县 GDP 近三年平均增速（5.93%）计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益合计为 18,793.30 万元；

同理计算，在按肇庆市广宁县 GDP 近三年平均增速的 90%即 5.34%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益合计为 17,753.79 万元；

同理计算，在按肇庆市广宁县 GDP 近三年平均增速的 80%即 4.74%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益合计为 16,749.05 万元。

四、还本付息的测算

经上述测算，在广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目目营运收益与相关土地储备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 广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目，在项目预计自身收益 100%、95%、90%实现的情况下和对应土地挂牌出让价格分别以肇庆市广宁县近三年平均 GDP 增速的 100%、95%、90%比例增长时，预期广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目自身收益和土地出让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。



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



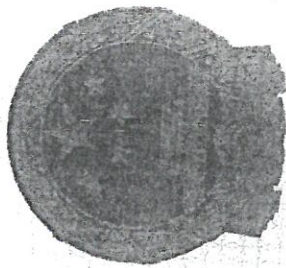
重要提示

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，请登录左下角的国家企业信用信息公示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19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

二〇一〇年八月九日

中华人民共和国财政部制