

防伪编号： 07552020051410497437

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084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）广宁县高新工业园（二期）C区和孵化中心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）
广宁县高新工业园（二期）C 区和孵化中心
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 084 号

2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）

广宁县高新工业园（二期）C 区和孵化中心

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）广宁县高新工业园（二期）C 区和孵化中心项目（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)、广宁县高新工业园（二期）C区和孵化中心项目专项债券项目计划融资金额 5,000.00 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	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第二年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第三年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第四年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第五年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第六年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第七年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第八年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第九年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第十年	5,000.00	5,000.00		3.25%	162.50	5,162.50
合计		5,000.00			1,625.00	6,625.00

(二)、本次融资前，项目未发生融资行为，未产生相关融资成本。

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

项目主要收入为：研发楼、管理区副楼、孵化中心（带装修、智能监控管理、智慧办公室等）及宿舍租金收入、厂房租金收入、贴息补贴及奖励、物业出租收入。

(1)、研发楼、管理区副楼、孵化中心（带装修、智能监控管理、智慧办公室等）及宿舍租金收入，参考广宁县楼房出租行情及市场价格，月租金暂按 40.00 元/平方米，租金前三年不变，后三年上浮 5%（三年一样），再后三年上浮 5%（三年一样），最后几年上浮 10%。

(2)、13 间通用厂房租金收入

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 15.00 元/平方米，租金前三年不变，后三年上浮 5%（三年一样），再后三年上浮 5%（三年一样）。

(3)、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产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。

(4)、室外广告牌及建筑物外物业出租收入（如商铺、车位等出租收入）、室外场地出租（舞台、招聘场等等），参考市场价格并根据可利用面积，按照 20-50 元/平方米出租。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	研发楼、管理区副楼、孵化中心及宿舍租金收入	厂房租金收入	贴息及奖励补贴	广告及物业出租收入	合计
第一年					
第二年	433.00	364.00	126.00	483.50	1,406.50
第三年	1,112.00	936.00	324.00	803.00	3,175.00
第四年	1,236.00	1,040.00	360.00	753.00	3,389.00
第五年	1,298.00	1,092.00	378.00	699.00	3,467.00
第六年	1,298.00	1,092.00	378.00	643.00	3,411.00
第七年	1,298.00	1,092.00	378.00	583.00	3,351.00
第八年	1,363.00	1,146.00	396.00	521.00	3,426.00
第九年	1,363.00	1,146.00	396.00	455.00	3,360.00
第十年	1,363.00	1,146.00	396.00	386.00	3,291.00
合计	10,764.00	9,054.00	3,132.00	5,326.50	28,276.50

2、成本预测

本项目日常的成本主要包括有管理费用、经营费用

(1)、管理费用

营运日常支出按该项营业收入的 2%估算，主要用于日常管理运营费用等。

(2)、运营费用

经营成本按该项营业收入的 2%估算，主要用于日常宣传、策划费用等。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	管理费用	运营费用	合计
第一年			
第二年	56.26	56.26	112.52
第三年	63.50	63.50	127.00
第四年	67.78	67.78	135.56
第五年	69.34	69.34	138.68
第六年	68.22	68.22	136.44
第七年	67.02	67.02	134.04
第八年	68.52	68.52	137.04
第九年	67.20	67.20	134.40
第十年	65.82	65.82	131.64
合计	593.66	593.66	1,187.32

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%
广宁县高新工业园 (二期)C区和孵化 中心项目	27,089.18	24,380.26	21,671.34
合计	27,089.18	24,380.26	21,671.34

(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				27,089.18
第一年		162.50	162.50	
第二年		162.50	162.50	
第三年		162.50	162.50	
第四年		162.50	162.50	
第五年		162.50	162.50	
第六年		162.50	162.50	
第七年		162.50	162.50	
第八年		162.50	162.50	
第九年		162.50	162.50	
第十年	5,000.00	162.50	5,162.50	
合计	5,000.00	1,625.00	6,625.00	
本息覆盖倍数	4.09			

(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,下面对项目自身收益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 3.68;按项目自身收益的 80%计算的情况下,本息覆盖倍数为 3.27。因此,该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				24,380.26
第一年		162.50	162.50	
第二年		162.50	162.50	
第三年		162.50	162.50	
第四年		162.50	162.50	
第五年		162.50	162.50	
第六年		162.50	162.50	
第七年		162.50	162.50	
第八年		162.50	162.50	
第九年		162.50	162.50	
第十年	5,000.00	162.50	5,162.50	
合计	5,000.00	1,625.00	6,625.00	
本息覆盖倍数	3.68			

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				21,671.34
第一年		162.50	162.50	
第二年		162.50	162.50	
第三年		162.50	162.50	
第四年		162.50	162.50	
第五年		162.50	162.50	
第六年		162.50	162.50	
第七年		162.50	162.50	
第八年		162.50	162.50	
第九年		162.50	162.50	
第十年	5,000.00	162.50	5,162.50	
合计	5,000.00	1,625.00	6,625.00	
本息覆盖倍数	3.27			

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

本次预测以广宁县高新工业园（二期）C区和孵化中心项目与可行性研究报告以及其他合理资料为基础，结合项目的建设周期，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制广宁县高新工业园（二期）C区和孵化中心项目收益预测表。

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）广宁县高新工业园（二期）C区和孵化中心项目专项债券项目

1、该项目组织实施机构

广宁县高新工业园（二期）C区和孵化中心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2019年1月14日出具的《关于广宁县高新工业园（二期）C区和孵化中心建设项目可行性研究报告的批复》（宁发改基[2019]14号），同意广宁县工业园区管理中心为广宁县高新工业园（二期）C区和孵化中心项目的项目单位。

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;协助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 楼
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	广宁县高新工业园（二期）C区和孵化中心项目
项目总投资	20,015.75 万元
投资估算及资金筹措	建设单位自筹和政府专项债券
项目情况概述	<p>该工程项目是处于横山荔洞广宁高新二期产业园内进行的C区和孵化中心建设工程。</p> <p>主要建设内容为：</p> <p>（一）宿舍楼建设工程，在园区办公楼副楼后方建设宿舍楼1栋，其占地面积1056.08平方米，建筑面积为6395.76平方米，设计共六层。主要功能为职工提供住宿条件，预计能容纳1000名工人入住。</p> <p>（二）研发大楼、管理区副楼修缮改造工程，研发大楼作为主楼设计七层，总建筑面积8598.92平方米；管理区副楼设计三层，总建筑面积5761.55平方米。</p> <p>（三）入园大道建设工程，总长度561.1米，设计双向两车道，工程内容包括：挡土墙工程、电气设备安装工程、土石方工程、边坡护坡工程、桥涵工程、绿化工程、泵站工程及其它配套工程等。</p> <p>（四）13栋通用厂房之间道路及配套设施建设工程，工程内容主要包括：场地绿化工程、市政道路工程、电力管网工程、给水管网工程、污水管网工程、雨水管网工程、增加工程楼地面及楼梯装饰工程等。</p> <p>（五）园区市政道路建设工程及道路边坡护坡建设工程，长度约359.73m，采用城市支路设计标准，双向两车道，红线宽11米，设计时速20km/h，工程内容包括：道路工程、排水工程、交通工程、照明工程、绿化工程等。</p> <p>（六）智慧园区监控安装工程，分为监控室内安装工程和监控室外安装工程，园区监控安装室内面积约84000平方米和室外约9800平方米。</p> <p>（七）拟在广宁县县城城区投资购买5000平方米房地产物业用作孵化中心。</p>
项目建设工期	2019年10月-2021年11月
项目正式运营日期	2021年12月
项目对应的本期发债金额	5,000.00 万元

项目获批情况	<p>1、2019 年 1 月 14 日，本项目取得了广宁县人民政府出具的《广宁县人民政府关于广宁县高新工业园（二期）C 区和孵化中心项目建设的批复》（宁府函[2019]11 号），同意该项目立项。</p> <p>2、2019 年 1 月 14 日，该项目取得了广宁县发展和改革局出具的《关于广宁县高新工业园（二期）C 区和孵化中心建设项目可行性研究报告的批复》（宁发改基[2019]14 号），同意该项目实施。</p>
--------	--

备注：广宁县高新工业园（二期）C 区和孵化中心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

项目主要收入为：研发楼、管理区副楼、孵化中心（带装修、智能监控管理、智慧办公室等）及宿舍租金收入、厂房租金收入、贴息补贴及奖励、物业出租收入。

（1）、研发楼、管理区副楼、孵化中心（带装修、智能监控管理、智慧办公室等）及宿舍租金收入，参考广宁县楼房出租行情及市场价格，月租金暂按 40.00 元/平方米，租金前三年不变，后三年上浮 5%（三年一样），再后三年上浮 5%（三年一样），最后几年上浮 10%。

（2）、13 间通用厂房租金收入

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 15.00 元/平方米，租金前三年不变，后三年上浮 5%（三年一样），再后三年上浮 5%（三年一样）。

（3）、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产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。

（4）、室外广告牌及建筑物外物业出租收入（如商铺、车位等出租收入）、室外场地出租（舞台、招聘场等等），参考市场价格并根据可利用面积，按照 20-50 元/平方米出租。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	研发楼、管理区副楼、孵化中心及宿舍租金收入	厂房租金收入	贴息及奖励补贴	广告及物业出租收入	合计
第一年					
第二年	433.00	364.00	126.00	483.50	1,406.50
第三年	1,112.00	936.00	324.00	803.00	3,175.00
第四年	1,236.00	1,040.00	360.00	753.00	3,389.00
第五年	1,298.00	1,092.00	378.00	699.00	3,467.00
第六年	1,298.00	1,092.00	378.00	643.00	3,411.00
第七年	1,298.00	1,092.00	378.00	583.00	3,351.00
第八年	1,363.00	1,146.00	396.00	521.00	3,426.00
第九年	1,363.00	1,146.00	396.00	455.00	3,360.00
第十年	1,363.00	1,146.00	396.00	386.00	3,291.00
合计	10,764.00	9,054.00	3,132.00	5,326.50	28,276.50

2、成本预测

本项目日常的成本主要包括有管理费用、经营费用

(1)、管理费用

营运日常支出按该项营业收入的 2%估算，主要用于日常管理运营费用等。

(2)、运营费用

经营成本按该项营业收入的 2%估算，主要用于日常宣传、策划费用等。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	管理费用	运营费用	合计
第一年			
第二年	56.26	56.26	112.52
第三年	63.50	63.50	127.00
第四年	67.78	67.78	135.56
第五年	69.34	69.34	138.68
第六年	68.22	68.22	136.44
第七年	67.02	67.02	134.04
第八年	68.52	68.52	137.04
第九年	67.20	67.20	134.40
第十年	65.82	65.82	131.64
合计	593.66	593.66	1,187.32

3、可用于项目自身平衡收益

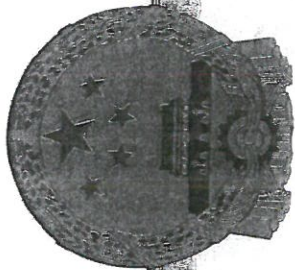
根据上述测算的未来十年广宁县高新工业园（二期）C区和孵化中心项目建成投入使用后在债券存续期内收益为27,089.18万元。

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%
广宁县高新工业园 （二期）C区和孵化 中心项目	27,089.18	24,380.26	21,671.34
合计	27,089.18	24,380.26	21,671.34

四、还本付息的测算

经上述测算，在广宁县高新工业园（二期）C区和孵化中心项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广宁县高新工业园（二期）C区和孵化中心项目，在项目预计自身收益100%、90%、80%实现的情况下，预期广宁县高新工业园（二期）C区和孵化中心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部门企业信用信息公示系统及其他信用信息，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1条的规定向社会公示企业信息。



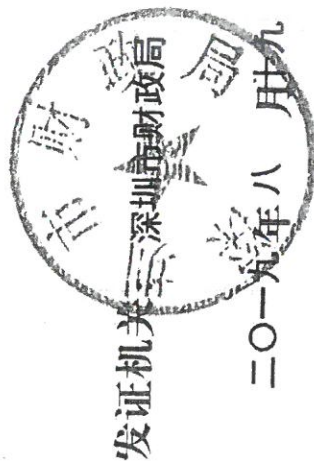
登记机关

2019年08月12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》。



中华人民共和国财政部制

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

