

防伪编号： 07552020051410611525

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072号
委托单位： 肇庆市财政局
被审验单位名称： 肇庆市端州区三榕工业园管理委员会
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

肇庆市端州区三榕工业园管理委员会

2020年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）端州区三榕高新产业园基础设施配套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）
2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）
端州区三榕高新产业园基础设施配套开发项目
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 072 号

2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）

端州区三榕高新产业园基础设施配套开发项目

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）端州区三榕高新产业园基础设施配套开发项目（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）、端州区三榕高新产业园基础设施配套开发项目专项债券项目计划融资金额 10,000.00 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	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		10,000.00			3,250.00	13,250.00

（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

根据实施方案,本项目专项债券以经营收益为还本付息基础,收入来源主要为出租电缆沟和停车场的收入。

(1)、出租电缆沟的收入

本项目位于三榕高新产业园区,分别有睦岗街道城镇化路网建设项目、龟山片区城市路网项目、江滨西路示范段工程。

电缆总长度大约有 54.99 公里,电缆沟为 12 孔线沟,约 750 元/米每孔,则 10 年的出租收入约 42,067.35 万元。

(2)、停车场收入

建设停车场共 810 个车位,每月按 30 天,每天 30 元计算,每年收益约为 874.8 万元。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	出租电缆沟收入	停车场收入	合计
第一年			
第二年	2,474.55	437.40	2,911.95
第三年	4,949.10	874.80	5,823.90
第四年	4,949.10	874.80	5,823.90
第五年	4,949.10	874.80	5,823.90
第六年	4,949.10	874.80	5,823.90
第七年	4,949.10	874.80	5,823.90
第八年	4,949.10	874.80	5,823.90
第九年	4,949.10	874.80	5,823.90
第十年	4,949.10	874.80	5,823.90
合计	42,067.35	7,435.80	49,503.15

(2)、成本预测

根据端州区财政局的安排,债券存续端州区三榕高新产业园基础设施配套开发项目营运收入用于本项目还本付息,本项目所产生的成本均由地方财政统筹以

政府付费支付。

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%
端州区三榕高新产业园基础设施配套开发项目	49,503.15	44,552.84	39,602.52
合计	49,503.15	44,552.84	39,602.52

(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				49,503.15
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	10,000.00	3,250.00	13,250.00	
本息覆盖倍数	3.74			

(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 3.36;按项目自身收益的 80%计算的情况下,本息覆盖倍数为 2.99。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				44,552.84
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	10,000.00	3,250.00	13,250.00	
本息覆盖倍数	3.36			

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				39,602.52
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	10,000.00	3,250.00	13,250.00	
本息覆盖倍数	2.99			

附件：项目收益及现金流入评价说明

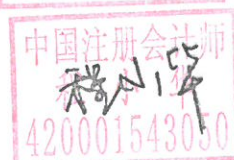
(以下无正文)



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

为满足肇庆市端州区市政建设需求，推进肇庆市端州区经济发展，完善肇庆市端州区基础配套设施。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）、端州区三榕高新产业园基础设施配套开发项目专项债券项目

端州区三榕高新产业园基础设施配套开发项目的项目单位为肇庆市端州区三榕工业园管理委员会，肇庆市端州区三榕工业园管理委员会的主体资格情况如下：

根据肇庆市端州区人民政府于 2020 年 4 月 12 日出具的《肇庆市端州区人民政府关于开展端州区三榕高新产业园基础设施配套开发项目的批复》（端府函[2020]31 号），同意肇庆市端州区三榕工业园管理委员会为端州区三榕高新产业园基础设施配套开发项目的项目单位。

根据肇庆市端州区三榕工业园管理委员会持有的《统一社会信用代码证书》，该单位基本信息如下：

名称	肇庆市端州区三榕工业园管理委员会
统一社会信用代码	11441202MB2D176171
机构地址	肇庆市端州区玃东路 27 号
负责人	黄军海
机构性质	机关（派出机构）
赋码机关	中共肇庆市端州区委机构编制委员会办公室
颁发日期	2019 年 08 月 14 日

(二)、本期债券发行对应的项目情况

本项目所涉及的项目情况如下：

项目名称	端州区三榕高新产业园基础设施配套开发项目
项目总投资	219,888.28 万元
项目对应的本期发债金额	10,000.00 万元
项目建设的工期	2014 年 5 月至 2021 年 12 月
项目正式运营日期	2022 年 1 月
项目情况概述	端州区三榕高新产业园基础设施配套开发项目总投资为 219888.28 万元，主要包括端州区睦岗街道城镇化路网建设项目、端州区龟山片区城市路网建设项目、江滨西路示范段改造工程。
项目获批情况	2020 年 4 月 12 日，肇庆市端州区人民政府出具《肇庆市端州区人民政府关于开展端州区三榕高新产业园基础设施配套开发项目的批复》（端府函[2020]31 号），同意肇庆市端州区三榕工业园管理委员会为本项目主体单位，以端州区三榕高新产业园基础设施配套开发项目统筹推进端州区睦岗街道城镇化路网建设项目、端州区龟山片区城市路网建设项目、江滨西路示范段改造工程等建设工作。
投资估算及资金筹措方式	项目总投资 219,888.28 万元，资金筹措方式为建设单位自筹和肇庆市政府专项债券
备注	该项目属于新基建项目中的创新基础设施领域

根据肇庆市端州区人民政府于2020年4月12日出具的《肇庆市端州区人民政府关于开展端州区三榕高新产业园基础设施配套开发项目的批复》（端府函[2020]31号）的相关内容，肇庆市端州区三榕高新产业园基础设施配套开发项目包含了3个子项目，上述3个子项目的基本情况如下：

序号	名称	项目获批情况	项目情况概述
1	端州区睦岗街道城镇化路网建设项目	1. 2016年1月27日，肇庆市端州区发展和改革局出具《端州区发改局关于端州区睦岗街道城镇化路网建设项目可行性研究报告的复函》（端发改字[2016]5号），同意本项目立项。	片区规划建设路网57条，项目属城市道路，主要包括道路建设（道路、雨污水、交通、照明、绿化工程）及管线（电力、给水、通讯、燃气等工程），包括城市主干路4条，长度共4.25km；包括城市次干道5条，长度共6.7km；城市文路48条，长度共198km。总长约30.755公里，总建设面积约70.61公顷。项目总投资约为100616.71万元。
2	端州区龟山片区城市路网建设项目	1. 2016年1月27日，肇庆市端州区发展和改革局出具《端州区发改局关于肇庆市端州区龟山片区城市路网建设项目可行性研究报告的复函》（端发改字[2016]4号），同意本项目立项。	片区规划建设路网26条，项目属城市道路，主要包括道路建设”（道路、雨污水交通、照明、绿化工程）及管线（电力、给水、通讯、燃气等工程），长度共21.44km。其中主干道2条，长2.63公里；次干道3条，长4.27km；支路21条，长14.54km。道路总长约21439.39m，总用地面积约56.73公顷。项目总投资94343.57万元。

3	江滨西路示范段改造工程	1. 2013年7月3日,肇庆市发展和改革局出具《关于江滨西路示范段改造工程可行性研究报告的批复》(肇发改审批[2013]160号), 同意本项目立项。	工程从西江南路口至龟顶山东侧长2.81公里, 结合市政道路、环境景观、生态保护和城市发展等综合因素进行整治, 其中龟顶山东侧至西区系站0.466公里为新建堤防, 西区泵站至西江南路口2.344公里为旧堤改造、。项目总投资估算24928万元。
---	-------------	--	--

综上, 本期债券发行对应的项目已经取得肇庆市端州区人民政府的批复, 项目由多个子工程组成, 子工程已取得肇庆市端州区发展和改革局或肇庆市发展和改革局的批复, 有实施项目的资金需求。

(二)、项目营运收入成本估算

1、收入预测

根据实施方案, 本项目专项债券以经营收益为还本付息基础, 收入来源主要为出租电缆沟和停车场的收入。

(1)、出租电缆沟的收入

本项目位于三榕高新产业园区, 分别有睦岗街道城镇化路网建设项目、龟山片区城市路网项目、江滨西路示范段工程。

电缆总长度大约有 54.99 公里, 电缆沟为 12 孔线沟, 约 750 元/米每孔, 则 10 年的出租收入约 42,067.35 万元。

(2)、停车场收入

建设停车场共 810 个车位, 每月按 30 天, 每天 30 元计算, 每年收益约为 874.8 万元。;

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	出租电缆沟收入	停车场收入	合计
第一年			
第二年	2,474.55	437.40	2,911.95
第三年	4,949.10	874.80	5,823.90
第四年	4,949.10	874.80	5,823.90
第五年	4,949.10	874.80	5,823.90
第六年	4,949.10	874.80	5,823.90
第七年	4,949.10	874.80	5,823.90
第八年	4,949.10	874.80	5,823.90
第九年	4,949.10	874.80	5,823.90
第十年	4,949.10	874.80	5,823.90
合计	42,067.35	7,435.80	49,503.15

(2)、成本预测

根据端州区财政局的安排,债券存续端州区三榕高新产业园基础设施配套开发项目营运收入用于本项目还本付息,本项目所产生的成本均由地方财政统筹以政府付费支付。

3、可用于项目自身平衡收益

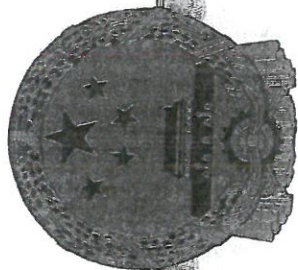
根据肇庆市端州区财政局的安排,债券存续期项目所产生的成本均有地方财政统筹以政府付费支付。所以上述测算的未来十年端州区三榕高新产业园基础设施配套开发项目营运收益即为本项目自身收益,即为:建成投入使用后十年收益49,503.15万元。

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%)
端州区三榕高新产业园 基础设施配套开发项目	49,503.15	44,552.84	39,602.52
合计	49,503.15	44,552.84	39,602.52

四、还本付息的测算

经上述测算，在端州区三榕高新产业园基础设施配套开发项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的端州区三榕高新产业园基础设施配套开发项目，在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期端州区三榕高新产业园基础设施配套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



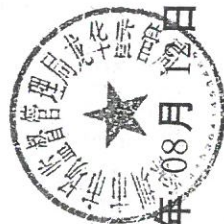
名称 深圳市方智会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙
执行事务合伙人 范方知

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

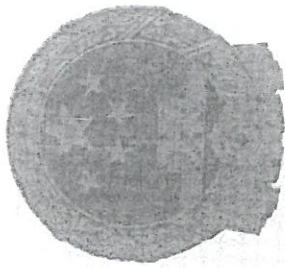
重要提示

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与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13条的规定向社会公示企业信用信息。

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》。



二〇一〇年八月十九日

中华人民共和国财政部制