

2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）  
东莞市赣深客专塘厦站站房及站场增加建设投资规模  
（含高架车道）项目收益与融资资金平衡测算评价报告  
中职工莞审专字（2020）第 B0005-07 号

中职工（广东）会计师事务所有限公司东莞分公司

2020 年 04 月







## 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期） 东莞市赣深客专塘厦站站房及站场增加建设投资规模 （含高架车道）项目收益与融资资金平衡测算评价报告

中诚信莞审专字（2020）第 B0005-07 号

东莞市财政局：

我们接受东莞市财政局委托，对 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）东莞市赣深客专塘厦站站房及站场增加建设投资规模（含高架车道）项目（以下简称“本期债券”）相关的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》。项目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。

经审核，我们认为，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目，用于还本付息的相关项目收益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：

### 1. 应付本息情况

本期债券计划总融资 60000 万元，用于东莞市赣深客专塘厦站站房及站场增加建设投资规模（含高架车道）项目建设。现拟用东莞南站 TOD 项目地块 2.189351 公顷土地出让取得的收益用于本次债券及前期发行的 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（二期）（本金 19400 万元，利率 3.6%，每半年支付利息，到期一次性偿还本金）的还本付息；假设本次融资利率 3.25%，期限 10 年，每半年支付利息，到期一次性偿还本金；应还本付息情况如下：





## 应还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期应偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
第 1 年	19,400.00	60,000.00		79,400.00	3.25%、3.60%	26,48.40	26,48.40
第 2 年	79,400.00			79,400.00	3.25%、3.60%	26,48.40	26,48.40
第 3 年	79,400.00			79,400.00	3.25%、3.60%	26,48.40	26,48.40
第 4 年	79,400.00			79,400.00	3.25%、3.60%	26,48.40	26,48.40
第 5 年	79,400.00			79,400.00	3.25%、3.60%	26,48.40	26,48.40
第 6 年	79,400.00			79,400.00	3.25%、3.60%	26,48.40	26,48.40
第 7 年	79,400.00			79,400.00	3.25%、3.60%	26,48.40	26,48.40
第 8 年	79,400.00			79,400.00	3.25%、3.60%	26,48.40	26,48.40
第 9 年	79,400.00			79,400.00	3.25%、3.60%	26,48.40	26,48.40
第 10 年	79,400.00		79,400.00	-	3.25%、3.60%	26,48.40	20,098.40
合计		60,000.00	79,400.00			26,484.00	105,884.00

## 2. 出让产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

东莞市 2017-2019 年全市生产总值（GDP）同比增速分别为 8%、7.5%和 7.4%，此次预测 2019 年 GDP 增速计算土地价格的的增长，即增速 7.4%。

### (2) 出让产生的现金流入

假设东莞南站 TOD 项目地块 2.189351 公顷土地，于 2027 年期间挂牌交易，且于挂牌当年出让完毕。分别以 2019 年东莞市 GDP 增速 100%、90%、80% 计算土地价格的的增长，以项目挂牌当年年末土地挂牌交易的现金流入，按照谨慎性原则，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项目挂牌当年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：





### 可用于资金平衡土地相关收益情况

金额单位：人民币万元

序号	地块项目	计划出让时间	按 2019 年 GDP100% 增速计算	按 2019 年 GDP90% 增速计算	按 2019 年 GDP80% 增速计算
1	东莞南站 TOD 项目地块	2027 年	146,528.22	138,469.02	130,791.77

#### 3. 预期土地出让收益偿还融资本息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，预期净收益偿还融资本金和利息情况，分别按 2019 年东莞市 GDP 增速 100%、90%、80% 计算的本息覆盖倍数计算如下：

#### 按 2019 年东莞市 GDP 增速 100% 计算本息覆盖倍数

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	土地相关收益
第 1 年	-	2,648.40	2,648.40	-
第 2 年	-	2,648.40	2,648.40	-
第 3 年	-	2,648.40	2,648.40	-
第 4 年	-	2,648.40	2,648.40	-
第 5 年	-	2,648.40	2,648.40	-
第 6 年	-	2,648.40	2,648.40	146,528.22
第 7 年	-	2,648.40	2,648.40	-
第 8 年	-	2,648.40	2,648.40	-
第 9 年	-	2,648.40	2,648.40	-
第 10 年	79,400.00	2,648.40	82,048.40	-
合计	79,400.00	26,484.00	105,884.00	146,528.22
本息覆盖倍数		1.38		

#### 按 2019 年东莞市 GDP 增速 90% 计算本息覆盖倍数

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	土地相关收益
第 1 年	-	2,648.40	2,648.40	-





第 2 年	-	2,648.40	2,648.40	-
第 3 年	-	2,648.40	2,648.40	-
第 4 年	-	2,648.40	2,648.40	-
第 5 年	-	2,648.40	2,648.40	-
第 6 年	-	2,648.40	2,648.40	138,469.02
第 7 年	-	2,648.40	2,648.40	-
第 8 年	-	2,648.40	2,648.40	-
第 9 年	-	2,648.40	2,648.40	-
第 10 年	79,400.00	2,648.40	82,048.40	-
合计	79,400.00	26,484.00	105,884.00	138,469.02
本息覆盖倍数		1.31		

按 2019 年东莞市 GDP 增速 80% 计算本息覆盖倍数

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	土地相关收益
第 1 年	-	2,648.40	2,648.40	-
第 2 年	-	2,648.40	2,648.40	-
第 3 年	-	2,648.40	2,648.40	-
第 4 年	-	2,648.40	2,648.40	-
第 5 年	-	2,648.40	2,648.40	-
第 6 年	-	2,648.40	2,648.40	130,791.77
第 7 年	-	2,648.40	2,648.40	-
第 8 年	-	2,648.40	2,648.40	-
第 9 年	-	2,648.40	2,648.40	-
第 10 年	79,400.00	2,648.40	82,048.40	-
合计	79,400.00	26,484.00	105,884.00	130,791.77
本息覆盖倍数		1.24		





（本页无正文）

中职信（广东）会计师事务所有限公司  
东莞分公司

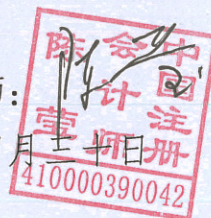


中国注册会计师



中国注册会计师：

二〇二〇年四月三十日







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

本次预测以东莞南站 TOD 项目 2.189351 公顷土地预期土地出让收入为基础，结合东莞市 2019 年 7 至 2020 年 3 月新增建设用地公开招拍挂方式成交情况、中国土地市场网公示的东莞市 2019 年 7 至 2020 年 3 月土地出让合同信息、2017 至 2019 年 GDP 增速以及土地出让收入应上缴的政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制土地出让收益预测表（以 2019 年 GDP100%、90%、80%增速作为地价的生长）。

### 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）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）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不可预见因素的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目实施单位基本情况

东莞市赣深客专塘厦站站房及站场增加建设投资规模（含高架车道）项目主体为东莞市轨道交通局，其基本情况如下：

名称	东莞市轨道交通局
统一社会信用代码	11441900MB2C900397
住所	东莞市南城区鸿福路 99 号会议大厦一楼东面
法定代表人	李天海
单位性质	正处级政府工作部门
成立日期	2019 年 1 月 9 日





经营范围

（一）研究拟订东莞市轨道交通行业相关的规范性文件和政策，并组织实施。（二）负责组织东莞市轨道交通一体化规划研究；负责编制城市轨道交通建设规划和工程可行性研究；参与编制地方铁路建设规划及年度计划；参与编制城市轨道交通线网规划。

（三）负责拟订轨道专项资金支出计划、轨道专项资金年度筹集计划，组织编制轨道交通线路建设投融资方案、轨道交通线路建设和综合开发资金平衡方案。（四）负责统筹协调城市轨道交通和相关配套工程的工可编制、工程招标、建设进度、竣工验收等工作；协调东莞市境内国家铁路、城际铁路的线、站位及其配套设施的规划、设计、建设等工作。（五）负责东莞市境内城际轨道交通工程安全生产属地行业管理和职业健康监管工作。（六）负责东莞市城市轨道交通运营行业管理。（七）负责组织协调轨道交通安全保护工作。（八）负责组织编制轨道站点 TOD 总体策略研究、轨道站点 TOD 综合开发规划、轨道站点综合体概念方案。（九）组织拟订轨道站点周边土地核心区、控制区和协调区的范围，统计各区域各等级的宗地情况。（十）组织拟订轨道站点周边土地收储、出让、开发工作计划，组织拟订整体连片开发的轨道站点周边土地收储补偿方案及土地前期开发计划。（十一）负责对涉及轨道交通及 TOD 范围内的其他建设项目提出意见。（十二）负责轨道站点对接接口、资源物业等开发管理工作。（十三）完成东莞市委、市政府和上级部门交办的其他任务

## （二）项目概况

本次融资涉及的东莞南站 TOD 项目地块，符合土地利用总体规划及城市规划，计划发展为商服用地。

## （三）资金需求估算与资金筹措方式

### 1. 资金需求估算

东莞市赣深客专塘厦站站房及站场增加建设投资规模（含高架车道）项目本次融资需求 60000 万元。

### 2. 资金筹措方式

项目资金筹措方式为发行专项债券筹集，缺口部分由财政统筹或市场化融





资等方式筹集。

#### 四、项目收益及现金流入预测项目说明

##### （一）项目收益及现金流入预测

##### 1.项目土地出让价格预测

基于谨慎性原则考虑，本次地价以东莞市 2019 年 7 至 2020 年 3 月土地出让合同信息公示数据为依据；地价增长分别按东莞市 2019 年度 GDP 增长率 7.4% 计算。具体如下表所示：

土地出让合同信息公示（商服/住宅）

序号	地块编号	土地面积 (平方米)	出让价格 (万元)	容积率	日期	建筑面积 (平方米)	楼面地价 (万元)
1	4419002019B02 204-2 地块	41,586.91	128,308.00	3	2019-7-16	124,760.73	1.0284
2	4419002019B02 210-1 地块	23,928.74	48,592.17	2.5	2019-7-17	59,821.85	0.8123
3	4419002019B02 222-1 地块	21,431.02	47,975.00	2.43	2019-7-22	52,077.38	0.9212
4	4419002019B02 236-1 地块	21,230.04	76,428.00	2	2019-7-23	42,460.08	1.8000
5	4419002019B02 242-1 地块	19,613.98	70,610.00	2	2019-7-24	39,227.96	1.8000
6	4419002019B02 437-1 地块	28,751.59	68,066.00	3	2019-9-9	86,254.77	0.7891
7	4419002019B02 447 地块	25,200.74	108,846.00	3	2019-9-9	75,602.22	1.4397
8	4419002019B02 457 地块	9,997.76	31,493.00	3	2019-9-11	29,993.28	1.0500
9	4419002019B02 314-1 地块	29,036.30	72,533.00	2.2	2019-9-20	63,879.86	1.1355
10	4419002019B02 517-1	50,017.36	232,566.00	2.5	2019-9-27	125,043.40	1.8599
11	4419002019B02 579-2 地块	28,556.18	90,123.00	3	2019-10-9	85,668.54	1.0520
12	4419002019B02 584-1 地块	36,214.73	78,910.00	3	2019-10-9	108,644.19	0.7263
13	4419002019B02 658-1 地块	15,115.87	108,834.00	4	2019-10-17	60,463.48	1.8000
14	4419002019B02 854 地块	3,682.69	8,434.00	2.2	2019-11-14	8,101.92	1.0410
15	4419002019B02 863-1 地块	108,533.41	451,152.00	5	2019-11-15	542,667.05	0.8314
16	4419002019B02 831-1 地块	46,177.37	197,204.00	3.5	2019-11-15	161,620.80	1.2202
17	4419002019B02 844-1 地块	48,727.94	220,764.00	4	2019-11-15	194,911.76	1.1326





18	4419002019B02 939 地块	125,336.09	84,490.00	2.1	2019-12-3	263,205.79	0.3210
19	4419002019B02 985-1 地块	22,037.84	63,248.00	1	2019-12-25	22,037.84	2.8700
20	4419002019B03 019-1 地块	57,765.78	255,155.00	3	2019-12-31	173,297.34	1.4724
21	4419002020B03 037-1 地块	30,265.58	51,184.00	2.2	2020-1-15	66,584.28	0.7687
合计		793,207.92	2,494,915.17			2,386,324.51	1.0455



土地拟出让年度地价预测情况

单位：万平方米、元/平方米

序号	地块名称	拟出让面积	容积率	建筑面积	2019 年地价	出让年度预测地价
1	东莞南站 TOD 项目地块	2.189351	4.0	8.7574	10,455.05	18,508.04





## 2.项目土地出让金收入预测

根据前述预测的东莞南站 TOD 项目地块单位地价数据，分别以 2019 年东莞市 GDP 增速 100%、90%、80%计算土地价格的的增长。现预测项目实现土地出让收入情况（预测出让收入=出让年度预测地价\*拟出让面积\*容积率）。

### 不同地价增速情况下的土地出让收入预测

单位：人民币万元

序号	地块名称	计划出让时间	预测地价增幅	预测出让收入
1	东莞南站 TOD 项目地块	2027 年	7.4%	162,082.31
			6.66%	153,364.93
			5.92%	145,060.73





### 3. 土地出让收益预测

地价增速为 2019 年 GDP 增幅 100% 的项目土地出让收益预测表

序号	地块名称	拟出让面积	土地出让收入	扣除项目	农业土地开发资金	农田水利基金	教育基金	廉租房保障金	复垦指标费用	印花税	用于资金平衡相关收益
1	东莞南站 TOD 项目地块	2.189351	162,082.31	15,554.09	32.84	4,052.06	4,052.06	4,052.06	3,284.03	81.04	146,528.22

单位：万平方米、万元

地价增速为 2019 年 GDP 增幅 90% 的项目土地出让收益预测表

序号	地块名称	拟出让面积	土地出让收入	扣除项目	农业土地开发资金	农田水利基金	教育基金	廉租房保障金	复垦指标费用	印花税	用于资金平衡相关收益
1	东莞南站 TOD 项目地块	2.189351	153,364.93	14,895.91	32.84	3,834.12	3,834.12	3,834.12	3,284.03	76.68	138,469.02

单位：万平方米、万元

地价增速为 2019 年 GDP 增幅 80% 的项目土地出让收益预测表

序号	地块名称	拟出让面积	土地出让收入	扣除项目	农业土地开发资金	农田水利基金	教育基金	廉租房保障金	复垦指标费用	印花税	用于资金平衡相关收益
1	东莞南站 TOD 项目地块	2.189351	145,060.73	14,268.96	32.84	3,626.52	3,626.52	3,626.52	3,284.03	72.53	130,791.77

单位：万平方米、万元

注：农业土地开发资金（15 元/平方米）、农田水利基金（按土地出让净收益 10% 计提，土地出让净收益暂按成交价的 25% 测算）、教育基金（按土地出让净收益 10% 计提，土地出让净收益暂按成交价的 25% 测算）、廉租房保障金（按土地出让净收益 10% 计提，土地出让净收益暂按成交价的 25% 测算）、复垦指标费用（1500 元/平方米、工业/新型产业用地无复垦费）、印花税（按成交价的 0.05% 计）。





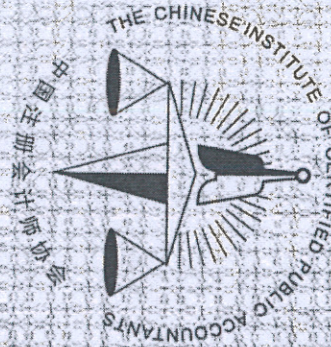
#### 4.还本付息的测算

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的东莞南站 TOD 项目地块项目，在土地挂牌出让价格分别以 2019 年东莞市 GDP 增速 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收益能够合理保障偿还本期债券融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。





姓名 Full name 朱述球  
性别 Sex 男  
出生日期 Date of birth 1973-12-28  
工作单位 Working unit 中服信(广东)会计师事务所有限公司东莞分公司  
身份证号码 Identity card No. 430723197312288731



朱述球(441900140010), 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。



证书编号: 441900140010  
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: 2009 年 02 月 05 日  
Date of Issuance

2019年5月换发





姓名 陈莹  
Full name

性别 女  
Sex

出生日期 1980-08-03  
Date of birth

工作单位 东莞市巨成会计师事务所  
Working unit (普通合伙)

身份证号码 320826198008034028  
Identity card No.



陈莹(410000390042), 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。



410000390042

证书编号: 410000390042  
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004 年 05 月 18 日  
Date of Issuance

2019 年 5 月换发



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.

年 /y 月 /m 日 /d

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

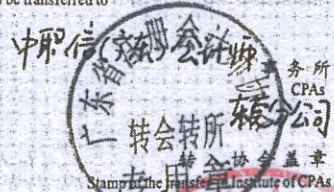
同意调出  
Agree the holder to be transferred from



事务所  
CPAs

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2019年 8月 9日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

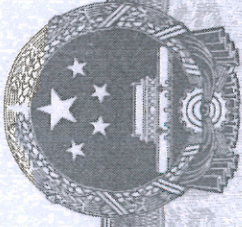
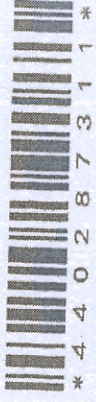


事务所  
CPAs

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2019年 8月 9日  
/y /m /d







# 营业执照

统一社会信用代码  
91441900MA52QUU370

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。



(副本号:1-1)

名称 中诚信(广东)会计师事务所有限公司东莞分公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

负责人 陈莹

成立日期 2019年01月08日

营业期限 长期

经营场所 广东省东莞市南城街道汇金西一街8号1栋702室

经营范围 税务师事务所业务; 商品信息咨询服务; 企业财务咨询服务; 贸易咨询服务; 会计、审计及税务服务; 市场调研服务; 企业管理咨询服务; 公共关系服务; 社会经济咨询; 工商咨询服务; 教育咨询服务; 投资咨询服务; 软件开发; 信息技术咨询服务; 网络信息技术推广服务; 软件技术推广服务; 会计师事务所业务; 审查企业会计报表; 出具审计报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务; 出具有关报告; 代理记账服务。(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9月17日

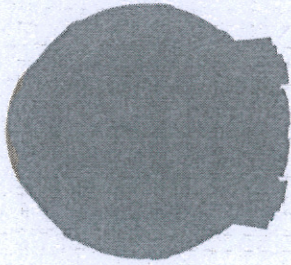
国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制





# 会计师事务所分所 执业证书

名称：中诚信（广东）会计师事务所有限

公司东莞分公司

负责人：陈莹

经营场所：广东省东莞市南城街道汇金西一街8号1栋

702室

分所执业证书编号：440101574401

批准执业文号：粤财会[2019]12号

批准执业日期：2019年02月01日



证书序号：5001035

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 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、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关

二〇一九年九月二十四日

中华人民共和国财政部制