

2020 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施
专项债券（二期）东莞麻涌产业园综合开发项目
收益与融资资金平衡测算评价报告
中职工莞审专字（2020）第 B0005-11 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 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施 专项债券（二期）东莞麻涌产业园综合开发项目 收益与融资资金平衡测算评价报告

中立信莞审专字（2020）第 B0005-11 号

东莞市财政局：

我们接受东莞市财政局委托，对 2020 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券（二期）东莞麻涌产业园综合开发项目（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

本期债券计划融资 5000 万元，用于东莞麻涌产业园综合开发项目建设。现拟用东莞市麻涌镇东太村、大步村两村集体地块 50 公顷土地出让取得的收益，及本项目广告经营收益，用于本次债券的还本付息；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		5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第 2 年	5,000.00			5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第 3 年	5,000.00			5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第 4 年	5,000.00			5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第 5 年	5,000.00			5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第 6 年	5,000.00			5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第 7 年	5,000.00			5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第 8 年	5,000.00			5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第 9 年	5,000.00			5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第 10 年	5,000.00		5,000.00	-	3.25%	162.50	5,162.50
合计		5,000.00	5,000.00			1,625.00	6,625.00

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%，此次预测按照 2019 年预计 GDP 增速计算土地价格及广告收益的增长，即增速 7.4%。

(2) 出让产生的现金流入

假设东莞市麻涌镇东太村、大步村两村集体地块 50 公顷土地，于 2026 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	麻涌镇东太村、大步村两村集体地块	2026 年	720,836.65	683,201.63	647,101.29

（3）项目预期广告费收入

本项目规划设立 200 个广告牌，预期第一年广告费收入为 1.5 万元/年/个。分别以 2019 年东莞市 GDP 增速 100%、90%、80%计算广告经营收入的增长。各项目预期广告经营收益数据如下：

项目名称	按 2019 年 GDP100%增速 计算	按 2019 年 GDP90%增速 计算	按 2019 年 GDP80%增速 计算
东莞麻涌产业园综合开发项目广告收益	4,224.06	3,801.66	3,379.25

3.预期土地出让收益及广告费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和广告牌产生的现金流入，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	广告收益
第 1 年	-	162.50	162.50	-	300.00
第 2 年	-	162.50	162.50	-	322.20
第 3 年	-	162.50	162.50	-	346.04
第 4 年	-	162.50	162.50	-	371.65
第 5 年	-	162.50	162.50	-	399.15
第 6 年	-	162.50	162.50	-	428.69
第 7 年	-	162.50	162.50	720,836.65	460.41
第 8 年	-	162.50	162.50	-	494.48
第 9 年	-	162.50	162.50	-	531.07



第 10 年	5,000.00	162.50	5,162.50		570.37
合计	5,000.00	1,625.00	6,625.00	720,836.65	4,224.06
本息覆盖倍数	109.44				

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	广告收益
第 1 年	-	162.50	162.50	-	270.00
第 2 年	-	162.50	162.50	-	289.98
第 3 年	-	162.50	162.50	-	311.44
第 4 年	-	162.50	162.50	-	334.49
第 5 年	-	162.50	162.50	-	359.24
第 6 年	-	162.50	162.50	-	385.82
第 7 年	-	162.50	162.50	683,201.63	414.37
第 8 年	-	162.50	162.50	-	445.03
第 9 年	-	162.50	162.50	-	477.96
第 10 年	5,000.00	162.50	5,162.50	-	513.33
合计	5,000.00	1,625.00	6,625.00	683,201.63	3,801.66
本息覆盖倍数	103.70				

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	广告收益
第 1 年	-	162.50	162.50	-	240.00
第 2 年	-	162.50	162.50	-	257.76
第 3 年	-	162.50	162.50	-	276.83
第 4 年	-	162.50	162.50	-	297.32
第 5 年	-	162.50	162.50	-	319.32



第 6 年	-	162.50	162.50	-	342.95
第 7 年	-	162.50	162.50	647,101.29	368.33
第 8 年	-	162.50	162.50	-	395.58
第 9 年	-	162.50	162.50	-	424.86
第 10 年	5,000.00	162.50	5,162.50	-	456.30
合 计	5,000.00	1,625.00	6,625.00	647,101.29	3,379.25
本息覆盖倍数	98.19				

中 职 信（广东）会 计 师 事 务 所 有 限 公 司

东 莞 分 公 司

中 国 · 东 莞



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

本次预测以东莞市麻涌镇东太村、大步村两村集体地块 50 公顷土地预期土地出让收入和项目广告经营收入为基础，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，编制土地出让收益及广告经营收益预测表（分别以 2019 年 GDP 增速 100%、90%、80%作为地价及广告经营收入的增长）。

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

东莞麻涌产业园综合开发主体为东莞市麻涌镇人民政府，基本情况如下：

名称	东莞市麻涌镇人民政府
住所	广东省东莞市麻涌镇文化广场对面
负责人	谭叙棉（镇长）
类型	人民政府
负责范围	<p>（一）贯彻执行党和国家各项方针、政策，贯彻执行市委、市政府的决策、决定和工作部署，研究制定辖区经济与社会发展的全面规划并组织实施；负责辖区内各项党务和政务工作，搞好基层支部建设和基层政权建设。</p> <p>（二）对经济进行预测，研究制定产业政策和生产发展方向。</p> <p>（三）加强生产和流通领域的综合协调和管理，加强对集体资产的管理。</p> <p>（四）研究制定工农业生产发展总体规划，促进生产力发展，配合上级有关部门做好社会保障工作。</p>



- (五) 培育发展社会主义市场经济, 积极招商引资发展外向型经济, 大力扶持民营经济发展, 增强全镇经济综合实力。
- (六) 研究制定科技、教育、文化、卫生、体育等事业的发展规划, 抓好社会主义精神文明建设, 做好计划生育工作。
- (七) 搞好城镇规划建设, 保护土地资源, 做好基础设施建设和环境保护工作。
- (八) 管理宗教、华侨和港、澳、台同胞事务及外事工作。
- (九) 加强民主和法制建设, 维护社会治安, 保障国家利益和人民财产的安全。
- (十) 抓好人事管理、人才资源开发工作, 为经济建设服务。
- (十一) 处理群众来信来访和各种突发事件, 加强对安全生产的监督管理, 重大问题及时向上级机关汇报。

(二) 项目概况

本次融资涉及的东莞市麻涌镇东太村、大步村两村集体地块, 符合土地利用总体规划及城市规划, 计划发展为住宅用地。

(三) 资金需求估算与资金筹措方式

1. 资金需求估算

东莞麻涌产业园综合开发项目本次融资需求 5000 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, 剩余资金由财政统筹解决, 项目暂不涉及市场化融资。

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; 地价增长按东莞市 2019 年度 GDP 增长率计算。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	麻涌镇东太村、大步村两村集体地块	50.00	1.0	232.9333	10,455.05	17,232.81



2.项目土地出让金收入预测

根据前述预测的东莞市麻涌镇东太村、大步村两村集体地块单位地价数据，分别以 2019 年东莞市 GDP 增速 100%、90%、80%计算为土地价格的增长。现预测项目实现土地出让收入（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	东莞市麻涌镇东太村、大步村两村集体地块	2026 年	7.4%	861,640.50
			6.66%	820,932.00
			5.92%	781,883.50



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	用于资金平衡土地收益
1	麻涌镇东太村、大步村两村集体地块	50.00	861,640.50	140,803.85	750.00	21,541.01	21,541.01	21,541.01	75,000.00	430.82	720,836.65

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	用于资金平衡土地收益
1	麻涌镇东太村、大步村两村集体地块	50.00	820,932.00	137,730.37	750.00	20,523.30	20,523.30	20,523.30	75,000.00	410.47	683,201.63

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	用于资金平衡土地收益
1	麻涌镇东太村、大步村两村集体地块	50.00	781,883.50	134,782.21	750.00	19,547.09	19,547.09	19,547.09	75,000.00	390.94	647,101.29

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，本次评价的东莞市麻涌镇东太村、大步村两村集体地块出让收益和项目广告经营收益，在土地挂牌出让价格和广告费收益，分别以 2019 年东莞市 GDP 增速 100%、90%、80%增长时，预期土地出让收益和广告经营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。



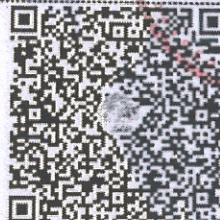
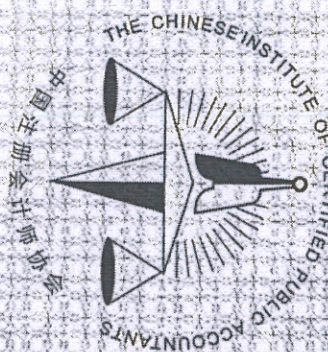
姓名 朱述球

性别 男

出生日期 1973-12-28

工作单位 中凯信(广东)会计师事务所

身份证号码 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。



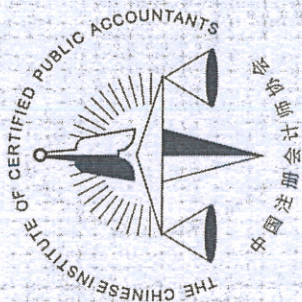
441900140010

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

性别 女

出生日期 1980-08-03

工作单位 东莞市巨成会计师事务所

身份证号码 320826198008034028

Working unit (普通合伙)



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

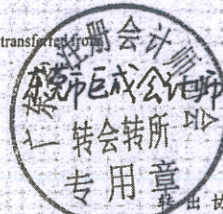
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年 /y 月 /m 日 /d

12

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

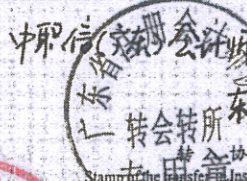


事务所
CPAs

转出协会盖章
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



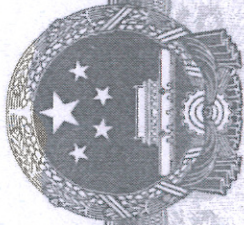
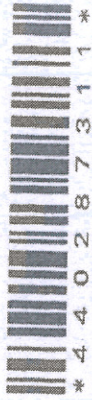
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019年 8月 9日
/y /m /d

13





统一社会信用代码
91441900MA52QUU370

营业执照

(副本号:1-1)

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。



名称 中诚信(广东)会计师事务所有限公司东莞分公司

类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

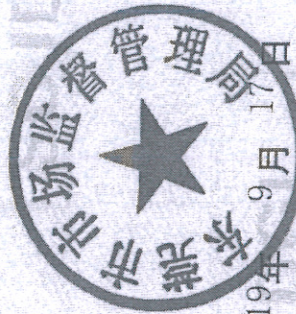
负责人 陈莹

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。)

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



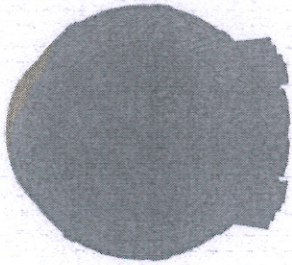
登记机关

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

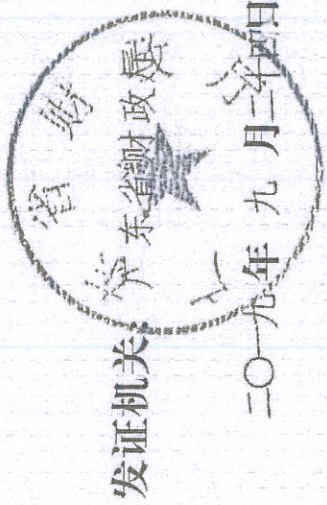


名 称： 中诚信（广东）会计师事务所有限公司
负 责 人： 陈莹
经 营 场 所： 广东省东莞市南城街道汇金西一街8号1栋702室
分所执业证书编号： 440101574401
批准执业文号： 粤财会[2019]12号
批准执业日期： 2019年02月01日

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》。



中华人民共和国财政部制