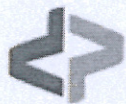


2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）
东莞市松山湖材料实验室项目
收益与融资资金平衡测算评价报告
中职工莞审专字（2020）第 B0005-05 号

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 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）

东莞市松山湖材料实验室项目

收益与融资资金平衡测算评价报告

中 职 信 莞 审 专 字（2020）第 B0005-05 号

东莞市财政局：

我们接受东莞市财政局委托，对 2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）东莞市松山湖材料实验室项目（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 20000 万元，用于东莞市松山湖材料实验室项目建设。现拟用东莞市南城水濂站点地块项目 3.32 公顷土地出让取得的收益，及本项目经营收益，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		20,000		20,000	3.25%	650.0	650.0
第 2 年	20,000			20,000	3.25%	650.0	650.0
第 3 年	20,000			20,000	3.25%	650.0	650.0
第 4 年	20,000			20,000	3.25%	650.0	650.0
第 5 年	20,000			20,000	3.25%	650.0	650.0
第 6 年	20,000			20,000	3.25%	650.0	650.0
第 7 年	20,000			20,000	3.25%	650.0	650.0
第 8 年	20,000			20,000	3.25%	650.0	650.0
第 9 年	20,000			20,000	3.25%	650.0	650.0
第 10 年	20,000		20,000	-	3.25%	650.0	20,650.0
合计		20,000	20,000			6,500	26,500

2.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 增速计算土地价格的增长，即增速 7.4%。

(2)出让产生的现金流入

假设东莞市南城水濂站点地块项目 3.32 公顷土地，于 2025 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 GDP 增速 7.4%的 100%	按 2019 年 GDP 增速 7.4%的 90%	按 2019 年 GDP 增速 7.4%的 80%
1	南城水濂站点地块	2025 年	388,962.00	372,953.00	357,488.00
2	剔除同期发行的东莞市妇幼保健院扩建工程本息（本金 2000 万元）、东莞市第六人民医院扩建工程本息（本金 2000 万元）、东莞职业技术学院扩建项目（本金 14000 万元）、东莞市人民医院分院项目（本金 4000 万元）本息		291,50.00	291,50.00	291,50.00
收益合计			359,812.00	343,803.00	328,338.00

（3）项目经营预期收益

松山湖材料实验室材料计算与数据库平台预测 2020 年全年年化对外服务收入 50 万，随着投入的使用，按 10% 增长预估；材料制备与表征平台/微加工与器件四大平台预计 2020 年全年年化对外服务收入合计 100 万，按 10% 增长预估。

可用于资金平衡项目相关收益情况

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	整个债券存续期可取得净收益的 100%	整个债券存续期可取得净收益的 90%	整个债券存续期可取得净收益的 80%
1	松山湖材料实验室项目	1,676	1,508	1,341

3. 预期土地出让收入及项目经营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项目经营产生的现金流入，预期净收益偿还融资本金和利息情况，分别以 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 GDP 增速及项目收益 100% 计算的本息覆盖倍数

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	土地相关收益	项目经营收益
第 1 年	-	650.0	650.0	-	105
第 2 年	-	650.0	650.0	-	115
第 3 年	-	650.0	650.0	-	127
第 4 年	-	650.0	650.0	-	140
第 5 年	-	650.0	650.0	-	154
第 6 年	-	650.0	650.0	359,812	169
第 7 年	-	650.0	650.0	-	186
第 8 年	-	650.0	650.0	-	205
第 9 年	-	650.0	650.0	-	226
第 10 年	20,000	650.0	20,650.0		249
合计	20,000	6,500	26,500	359,812	1,676
本息覆盖倍数		13.64			

按 2019 年 GDP 增速及项目收益 90% 计算的本息覆盖倍数

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	土地相关收益	项目经营收益
第 1 年	-	650.0	650.0	-	95
第 2 年	-	650.0	650.0	-	104
第 3 年	-	650.0	650.0	-	114
第 4 年	-	650.0	650.0	-	126
第 5 年	-	650.0	650.0	-	139
第 6 年	-	650.0	650.0	343,803	152
第 7 年	-	650.0	650.0	-	167
第 8 年	-	650.0	650.0	-	185



第 9 年	-	650.0	650.0	-	203
第 10 年	20,000	650.0	20,650.0		224
合 计	20,000	6,500	26,500	343,803	1,508
本息覆盖倍数		13.03			

按 2019 年 GDP 增速及项目收益 80% 计算的本息覆盖倍数

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	土地相关收益	项目经营收益
第 1 年	-	650.0	650.0	-	84
第 2 年	-	650.0	650.0	-	92
第 3 年	-	650.0	650.0	-	102
第 4 年	-	650.0	650.0	-	112
第 5 年	-	650.0	650.0	-	123
第 6 年	-	650.0	650.0	328,338	135
第 7 年	-	650.0	650.0	-	149
第 8 年	-	650.0	650.0	-	164
第 9 年	-	650.0	650.0	-	181
第 10 年	20,000	650.0	20,650.0		199
合 计	20,000	6,500	26,500	328,338	1,341
本息覆盖倍数		12.44			

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

二〇二〇年四月二十日



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

本次预测以东莞市南城水濂站点地块 3.32 公顷土地预期土地出让收入和发债项目经营收入为基础，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项目经营收益预测表（分别以 2019 年 GDP 增速 100%、90%、80%作为地价及项目经营收益的增长）。

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。

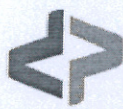
三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位基本情况

松山湖材料实验室项目实施主体东莞市城建工程管理局。

东莞市城建工程管理局的基本情况如下：

统一社会信用代码	12441900759213773B
宗旨和业务范围	（一）参与编制市政财政投资的城市基础设施、重点城市建设开发项目和城市新区建设开发项目的中长期建设规划和年度计划。（二）负责市财政投资基建项目的代建。（三）参与或负责工程项目的立项、报建等施工前期工作。（四）参与或负责组织工程项目的勘察、设计、审核施工过程中的有关工程变更，解决施工有关技术问题。（五）负责组织编制工程项目概算、甲供材料采购；负责组织工程监理、勘察、设计及单项工程费用 100 万元以下工程施工的招投标，并签订合同。（六）负责工程项目施工全过程的协调和管理，编制项目的结算、竣工决算并送审，组织有关单位进行工程竣工验收。（七）负责相关拆迁补偿工作，与相关镇（街）签订拆迁补偿结算合同。（八）负责工程用款的编制和呈批工作，监督合同执行情况。



	(九) 负责工程项目档案的收集、存档、查询、移交等工作。(十) 承办市委、市政府交办的其他事项
地址	广东省东莞市南城区西平宏伟路九天大厦 9 楼
法定代表人	祁志强
开办资金	568.8 万元
举办单位	东莞市人民政府
证书有效期	2016 年 6 月 29 日至 2021 年 6 月 28 日
登记管理机关	东莞市事业单位登记管理局

(二) 项目概况

本次融资涉及的东莞市南城水濂站点地块项目，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

松山湖材料实验室项目本次融资需求 20000 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	南城水濠站点地块（商服）	3.3200	8.0	26.5600	10,455.05	16,045.45



2.项目土地出让金收入预测

根据前述预测的东莞市南城水濂站点地块单位地价数据，以 2019 年东莞市 GDP 增速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	东莞市南城水濂站点地块 (商服)	2025 年	7.4%	426,167
			6.66%	408,850
			5.92%	392,123



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

单位：万平方米、万元

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	南城水濂站点地块 (商服)	3.3200	426,167	37,205	50	10,654	10,654	10,654	4,980	213	388,962

地价增速为 2019 年 GDP 增幅 90% 的项目土地出让收益预测表

单位：万平方米、万元

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	南城水濂站点地块 (商服)	3.3200	408,850	35,897	50	10,221	10,221	10,221	4,980	204	372,953

地价增速为 2019 年 GDP 增幅 80% 的项目土地出让收益预测表

单位：万平方米、万元

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	南城水濂站点地块 (商服)	3.3200	392,123	34,635	50	9,803	9,803	9,803	4,980	196	357,488

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）。

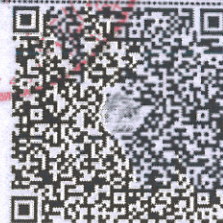
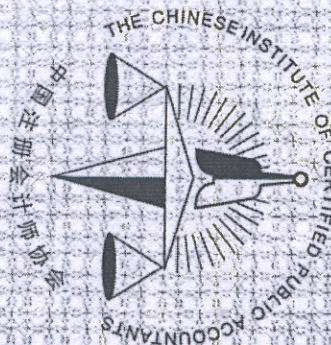


4.还本付息的测算

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，本次评价的东莞市南城水濂站点地块出让项目和项目经营收益，在土地挂牌出让价格和项目经营收益，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项目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
Sex 男
出生日期 1973-12-28
工作单位 中诚信(广东)会计师事务所有限公司东莞分公司
身份证号 430723197312288731
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。



441900140010

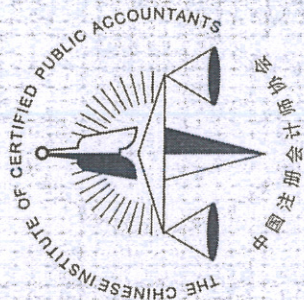
证书编号: 441900140010
No. of Certificate

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 /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

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

身份 普通合伙人
Identity

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。



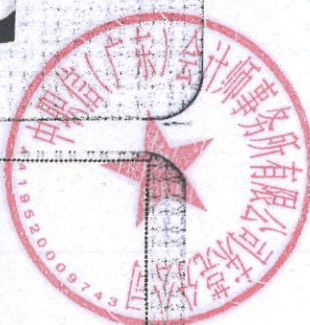
410000390042

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

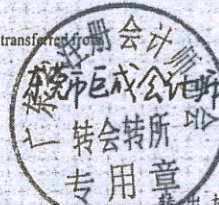
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y 月 /m 日 /d



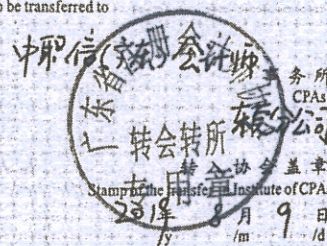
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred to

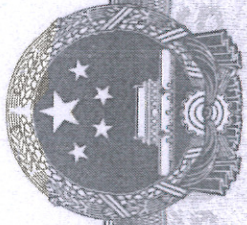


Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018年 8月 9日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年 8月 9日
/y /m /d



统一社会信用代码
91441900MA52QUU370

营业执照

(副本)
(副本号:1-1)

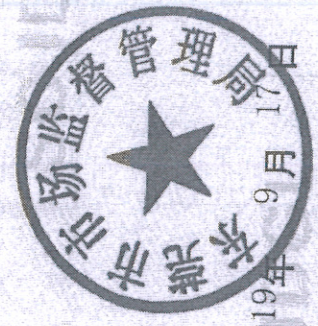
扫描二维码登录“
国家企业信用信息公示系统”了解更
多登记、备案、许可、监管信息。



名称 类型 负责人
中诚信(广东)会计师事务所有限公司东
莞分公司 有限责任公司分公司(自然人投资或控股) 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; 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; 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; 信息技术推广服务; 网络信息技术推广服务;
; 软件技术推广服务; 会计师事务所合并、分立、清算事
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。)

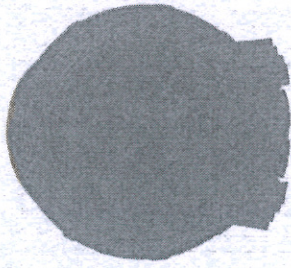


登记机关

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

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、《会计师事务所分所执业证书》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、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》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

二〇一九年九月二日

中华人民共和国财政部制