

2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）东莞市滨海湾  
新区交椅湾战略性新兴产业基地基础设施建设项目  
（含综合管廊）收益与融资资金平衡测算评价报告  
中职工莞审专字（2020）第 B0005-02 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）东莞市滨海湾

### 新区交椅湾战略性新兴产业基地基础设施建设项目

#### （含综合管廊）收益与融资资金平衡测算评价报告

中职工信莞审专字（2020）第 B0005-02 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）东莞市滨海湾新区交椅湾战略性新兴产业基地基础设施建设项目（含综合管廊）（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。

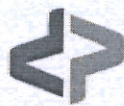
由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

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 50000 万元，用于东莞市滨海湾新区交椅湾战略性新兴产业基地基础设施建设项目（含综合管廊）建设。现拟用东莞市长安镇 vivo 人才房项目地块 14.733407 公顷土地出让取得的收益及项目建成后经营收益用于本次债券 50000 万元，2020 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券（一期）东莞市滨海湾新区配套基础设施建设项目资金 60188 万元，2020 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券（一期）东莞虎门港综合保税区建设项目一期工程 10000 万元，共三笔债券合计 120118 万元的还本付





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（前期发行的两笔债券融资利率 3.6%，期限及还本付息方式与本期债券一致）；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	70,118.00	50,000.00		120,118.00	3.25%、	4,149.25	4,149.25
第 2 年	120,118.00			120,118.00	3.25%、	4,149.25	4,149.25
第 3 年	120,118.00			120,118.00	3.25%、	4,149.25	4,149.25
第 4 年	120,118.00			120,118.00	3.25%、	4,149.25	4,149.25
第 5 年	120,118.00			120,118.00	3.25%、	4,149.25	4,149.25
第 6 年	120,118.00			120,118.00	3.25%、	4,149.25	4,149.25
第 7 年	120,118.00			120,118.00	3.25%、	4,149.25	4,149.25
第 8 年	120,118.00			120,118.00	3.25%、	4,149.25	4,149.25
第 9 年	120,118.00			120,118.00	3.25%、	4,149.25	4,149.25
第 10 年	120,118.00		120,118.00	-	3.25%、	4,149.25	124,267.25
合计		50,000.00	120,118.00			41,492.48	161,610.48

## 2.项目预期产生的净现金流入

### (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%，此次预测分别按照 2019 年 GDP 增速 100%、90%、80%计算土地价格的

增长。

### (2)出让产生的现金流入

假设东莞市长安镇 vivo 人才房项目 14.733407 公顷土地，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。

### (3)项目经营收益和土地出让收益

项目建成后，预期经营可取得管廊收入和广告收入，相关收入成本费用明细测算数据如下：





项目经营收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
1	管廊工程收入	3,717.56	5,216.38	5,216.38	5,216.38	5,216.38	5,216.38	5,216.38	5,216.38	40,232.21
2	广告收入	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	160.00
一	收入合计	3,737.56	5,236.38	5,236.38	5,236.38	5,236.38	5,236.38	5,236.38	5,236.38	40,392.22
1	管廊工程成本	1,498.82	2,997.64	2,997.64	2,997.64	2,997.64	2,997.64	2,997.64	2,997.64	22,482.30
2	路桥工程成本	156.13	156.13	156.13	156.13	604.95	156.13	156.13	156.13	1,697.86
3	管网工程成本	165.81	165.81	165.81	165.81	165.81	165.81	165.81	165.81	1,326.48
二	成本合计	1,820.76	3,319.58	3,319.58	3,319.58	3,768.40	3,319.58	3,319.58	3,319.58	25,506.64
三	净收益	1,896.80	1,896.80	1,896.80	1,896.80	1,447.98	1,896.80	1,896.80	1,896.80	14,725.57





### 可用于资金平衡相关收益情况

金额单位：人民币万元

序号	地块项目	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	vivo 人才房项目地块	470,473.81	463,706.07	456,985.32
2	项目经营收益	14,725.57	13,253.01	11,780.46

### 3.预期土地出让及项目经营偿还融资本息情况

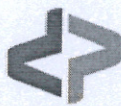
本次融资项目收益为土地挂牌交易和项目经营产生的现金流入，预期净收益偿还融资本金和利息情况，分别按 2019 年东莞市 GDP 增速 100%、90%、80%计算的本息覆盖倍数计算如下：

#### 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	项目经营收益
第 1 年	-	4,149.25	4,149.25	-	-
第 2 年	-	4,149.25	4,149.25	-	-
第 3 年	-	4,149.25	4,149.25		1,896.80
第 4 年	-	4,149.25	4,149.25	-	1,896.80
第 5 年	-	4,149.25	4,149.25	-	1,896.80
第 6 年	-	4,149.25	4,149.25	-	1,896.80
第 7 年	-	4,149.25	4,149.25	470,473.81	1,447.98
第 8 年	-	4,149.25	4,149.25	-	1,896.80
第 9 年	-	4,149.25	4,149.25	-	1,896.80
第 10 年	120,118.00	4,149.25	124,267.25	-	1,896.80
合计	120,118.00	41,492.48	161,610.48	470,473.81	14,725.57
本息覆盖倍数		3.00			





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	项目经营收益
第 1 年	-	4,149.25	4,149.25	-	-
第 2 年	-	4,149.25	4,149.25	-	-
第 3 年	-	4,149.25	4,149.25	463,706.07	1,707.12
第 4 年	-	4,149.25	4,149.25	-	1,707.12
第 5 年	-	4,149.25	4,149.25	-	1,707.12
第 6 年	-	4,149.25	4,149.25	-	1,707.12
第 7 年	-	4,149.25	4,149.25	-	1,303.18
第 8 年	-	4,149.25	4,149.25	-	1,707.12
第 9 年	-	4,149.25	4,149.25	-	1,707.12
第 10 年	120,118.00	4,149.25	124,267.25	-	1,707.12
合计	120,118.00	41,492.48	161,610.48	463,706.07	13,253.01
本息覆盖倍数		2.95			

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	项目经营收益
第 1 年	-	4,149.25	4,149.25	-	-
第 2 年	-	4,149.25	4,149.25	-	-
第 3 年	-	4,149.25	4,149.25	456,985.32	1,517.44
第 4 年	-	4,149.25	4,149.25	-	1,517.44
第 5 年	-	4,149.25	4,149.25	-	1,517.44
第 6 年	-	4,149.25	4,149.25	-	1,517.44
第 7 年	-	4,149.25	4,149.25	-	1,158.38
第 8 年	-	4,149.25	4,149.25	-	1,517.44
第 9 年	-	4,149.25	4,149.25	-	1,517.44
第 10 年	120,118.00	4,149.25	124,267.25	-	1,517.44





合计	120,118.00	41,492.48	161,610.48	456,985.32	11,780.46
本息覆盖倍数	2.90				

中职工信（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

本次预测以东莞市长安镇 vivo 人才房项目地块 14.733407 公顷土地预期土地出让收入和项目建成后经营收入为基础，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作为前提，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%作为地价的增長）。

### 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

东莞市滨海湾新区配套基础设施建设项目实施单位为：东莞滨海湾新区管理委员会（东莞港管理委员会、东莞虎门港综合保税区管理委员会）

单位地址：东莞市滨海湾新区湾区大道 1 号

统一社会信用代码：11441900MB2C64957U

法定代表人：罗斌

单位性质：机关（派出机构）

根据《广东机构编制委员会办公室关于设立东莞港管理委员会等机构编制事项的函》（粤机编办发〔2017〕94 号），设立东莞港管理委员会，加挂“东莞市滨海湾新区管理委员会（筹）”牌子，为东莞市政府派出机构，正处级。东





莞港管理委员会（东莞市滨海湾新区管理委员会）主要职责如下：

- 1.贯彻执行党和国家的路线、方针、政策，贯彻执行市委市政府的决策、决定和工作部署；研究拟订滨海湾新区、东莞港的发展战略和经济社会发展规划，并组织实施；研究拟订滨海湾新区、东莞港相关改革方案。
- 2.负责新区各项党务和政务工作。
- 3.负责组织编制港口、新区的总体规划并组织实施，做好岸线管理工作。
- 4.发展社会主义市场经济，积极发展内源经济和外源经济，大力扶持企业发展，提升新区的国际化发展水平，增强新区经济综合实力。
- 5.做好新区产业空间布局，统一拟订各种产业规划、空间规划、产业布局以及项目准入标准等重要事项，优化经济环境和营商条件，不断提高政务服务水平，落实政府监督责任。
- 6.负责港口和新区的城市规划建设和管理，保护土地资源，做好基础设施建设和环境保护工作，不断优化环境。
- 7.抓好党员队伍建设，加强基础党组织建设，不断提高党组织的影响力，抓好人才资源开发和服务工作，为经济建设服务。
- 8.根据市政府授权，对东莞市滨海湾新区控股公司履行出资人职责，依法对其国有资本进行监督管理，并加强战略和主业引导。
- 9.开展新区国内外交流与合作，提升新区国际化发展水平。
- 10.承办市委、市政府交办的其他事项。

## （二）项目概况

本次融资涉及的东莞市长安镇 vivo 人才房项目地块位于东莞市长安镇，符合土地利用总体规划及城市规划，该项目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

东莞市滨海湾新区配套基础设施建设项目本次融资需求 50000 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，缺口部分由财政资金投入。





#### 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

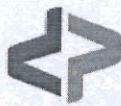
##### 1.项目土地出让价格预测

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 7.4% 计算。具体如下表所示：

东莞市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	vivo 人才房项目地块	14.733407	3.0	44.2002	10,455.05	12,059.66

### 2.项目土地出让金收入预测

根据前述预测的东莞市长安镇 vivo 人才房项目地块单位地价数据，分别以 2019 年东莞市 GDP 增速 100%、90%、80% 计算为土地价格的的增长。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	预测地价增幅	预测出让收入
1	长安镇 vivo 人才房项目地块	7.4%	533,039.38
		6.66%	525,718.95
		5.92%	518,449.34



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	vivo 人才房项目地块	14.733407	533,039.38	62,565.57	221.00	13,325.98	13,325.98	13,325.98	22,100.11	266.52	470,473.81

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	vivo 人才房项目地块	14.733407	525,718.95	62,012.88	221.00	13,142.97	13,142.97	13,142.97	22,100.11	262.86	463,706.07

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	vivo 人才房项目地块	14.733407	518,449.34	61,464.02	221.00	12,961.23	12,961.23	12,961.23	22,100.11	259.22	456,985.32

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）。





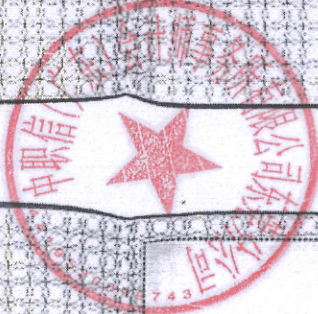
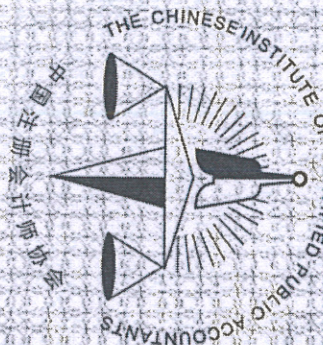
#### 4.还本付息的测算

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，本次评价的东莞市长安镇 vivo 人才房项目地块收益和项目建成后经营收益，在土地挂牌出让价格分别以 2019 年东莞市 GDP 增速 100%、90%、80%增长时，预期相关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  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1973-12-28  
Date of birth  
工作单位 中联信(广东)会计师事务所有限公司东莞分公司  
Working unit  
身份证号码 430723197312288731  
Identity card No.



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

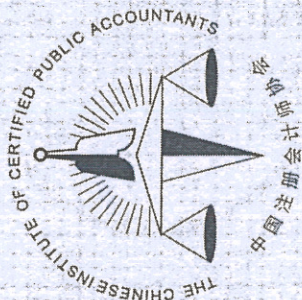
证书编号: 441900140010  
No. of Certificate

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 Full name 陈莹

性 Sex 女

出生 Date of birth 1980-08-03

工作 Working unit 东莞市巨成会计师事务所

身份 Identity card No. 320826198008034028



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

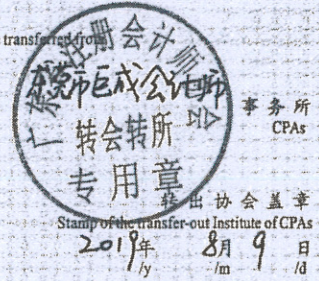
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

年 /y 月 /m 日 /d

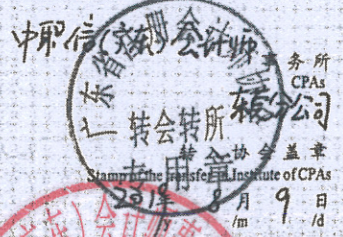
12

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

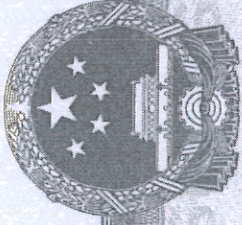
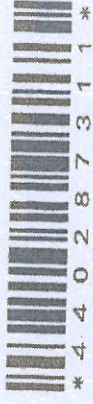


同意调入  
Agree the holder to be transferred to



13





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。

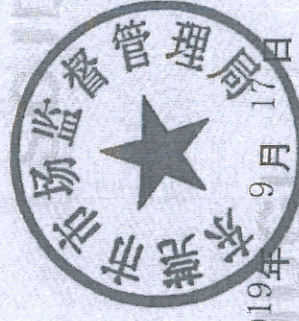


名称 类型 负责人 经营范围  
中诚信(广东)会计师事务所有限公司东莞分公司  
有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

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

税务师事务所业务; 商品信息咨询及服务; 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

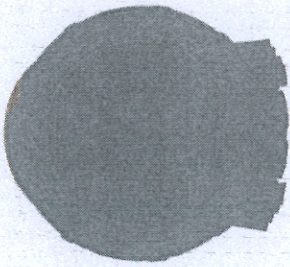
国家企业信用信息公示系统网址:

<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》。



中华人民共和国财政部制