

东莞市挂影洲围芦村排站重建工程
项目收益与融资资金平衡测算评价报告
中职工信莞咨字(2025)第 0004-12 号

广东中职工信会计师事务所（特殊普通合伙）东莞分所
2025 年 1 月





广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心
8栋2001室
Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,
No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,
Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com
电话：0769-22027078
网址：www.zzxcpa.com

东莞市挂影洲围芦村排站重建工程 项目收益与融资资金平衡测算评价报告

中职信莞咨字(2025)第 0004-12 号

东莞市财政局：

我们接受委托，对东莞市挂影洲围芦村排站重建工程(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

本项目计划通过专项债券融资 3000 万元，假设债券期限均为 30 年、发行利率均为 4.2%，每半年付息一次，到期一次性还本。本项目的计划融资本息情况如下：

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		3,000.00		3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 2 年	3,000.00	-		3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 3 年	3,000.00	-		3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 4 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00



广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心
8栋2001室
Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,
No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,
Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com
电话：0769-22027078
网址：www.zzxcpa.com

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 5 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 6 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 7 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 8 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 9 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 10 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 11 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 12 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 13 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 14 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 15 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 16 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 17 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 18 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 19 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 20 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 21 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 22 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 23 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 24 年	3,000.00		-	3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 25 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 26 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 27 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 28 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 29 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
第 30 年	3,000.00		3,000.00	-	4.20%	126.00	3,126.00
合计		3,000.00	3,000.00			3,780.00	6,780.00

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据



广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心
8栋2001室
Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,
No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,
Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com
电话：0769-22027078
网址：www.zzxcpa.com

按可比价格计算，东莞市 2019-2023 年生产总值（GDP）同比增速分别为 7.4%、1.1%、8.2%、0.6%和 2.6%，考虑到 2020、2022 年疫情的特殊性，剔除 2020、2022 年数据后三年平均增速 6.07%，根据谨慎性原则，GDP 预测增速按 6%计算，并以此作为土地价格的增长率。

(2)出让产生的现金流入

假设钜大鞋材厂地块，于 2027 年期间挂牌交易，且于挂牌当年出让完毕。分别以 GDP 预测增速 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

用于平衡发债项目的地块名称	GDP 预测增速 100%的 地块净收益	GDP 预测增速 90%的 地块净收益	GDP 预测增速 80%的 地块净收益
钜大鞋材厂地块	15,376.37	15,108.07	14,842.80
用于本项目地块收益	3,800.00	3,734.00	3,668.00
剩余收益	11,576.37	11,374.07	11,174.80

3.项目经营收益

(1) 专项收入预测说明

根据项目实施计划，预计 2025 年竣工,2026 年投入运营。本项目专项债券还本付息的专项收入来源为市级污水处理收入。

根据项目单位及东莞市环保产业促进中心提供的数据，东莞市目前有 64 座在运营污水处理厂，其中 6 座污水处理厂污水处理费收入将用于偿还其他项目债券本息，暂不考虑。剩余 58 座污水处理厂 2024 年 1-8 月运营数据如下：

东莞市在运营污水处理厂 2024 年 1-8 月运营数据

序号	项目名称	出水标准	设计规模 (万 m ³ /日)	处理水量 (万 m ³)	负荷率 (%)
1	寮步竹园污水厂三期	一级 A	5	1116.08	92.24
2	常平东部污水处理厂二期	一级 A	6	1124.5	88.4
3	塘厦白泥湖水质净化厂改造项目	一级 A	5	316.09	73.51
4	市区污水处理厂一二期	一级 A	20	5286.02	108.32
5	樟木头污水处理厂一期	一级 B	2	402.52	82.48
6	凤岗雁田污水处理厂一期	一级 B	1.5	372.43	101.76
7	长安锦厦三洲水质净化厂一期	一级 B	10	1890.67	77.49



广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心
8栋2001室
Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,
No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,
Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com
电话：0769-22027078
网址：www.zzxcpa.com

序号	项目名称	出水标准	设计规模 (万 m ³ /日)	处理水量 (万 m ³)	负荷率 (%)
8	东城牛山污水处理厂一期	一级 B	3	560.03	76.51
9	凤岗虾公潭污水处理厂一期	一级 B	2	424.21	86.93
10	塘厦石桥头污水处理厂一期	一级 B	2	449.98	92.21
11	塘厦林村污水处理厂一期	一级 B	12	2877.14	98.26
12	塘厦石桥头污水处理厂二期	一级 A	2	450.03	92.22
13	大岭山连马污水处理厂一期	一级 B	8	2235.99	114.55
14	万江区污水处理厂一期	一级 B	5	1147.64	94.07
15	高埗污水处理厂一期	一级 B	5	1497.1	122.71
16	桥头污水处理厂一期	一级 B	4	1087.9	111.47
17	寮步竹园污水处理厂一期	一级 B	10	2178.95	89.3
18	石碣污水处理厂一期	一级 B	6	1591.61	108.72
19	凤岗雁田污水处理厂二期	一级 A	3.5	849.37	99.46
20	樟木头污水处理厂二期	一级 B	4	805.05	82.48
21	谢岗污水处理厂一期	一级 B	3	829.44	113.31
22	大朗松山湖南部污水处理厂一期	一级 B	10	2072.05	84.92
23	黄江污水处理厂一期	一级 B	4	1132.7	116.06
24	横沥东坑合建污水处理厂一期	一级 B	12	3218.71	109.93
25	常平东部污水处理厂一期	一级 B	7	1652.17	96.73
26	厚街沙塘污水处理厂一期	一级 B	10	2642.41	108.3
27	虎门宁洲污水处理厂一期	一级 B	10	2289.95	93.85
28	中堂污水处理厂一期	一级 B	3	694.24	94.84
29	虎门海岛污水处理厂一期	一级 B	1	287.09	117.66
30	茶山污水处理厂一期	一级 B	5	1218.55	99.88
31	麻涌污水处理厂一期	一级 B	3	678.48	92.69
32	沙田福绿沙污水处理厂一期	一级 B	4	1178.72	120.77
33	道滘污水处理厂一期	一级 B	4	1129.18	115.69
34	凤岗竹塘污水处理厂一期	一级 B	4	1001.53	102.62
35	松山湖北部污水处理厂一期	一级 B	5	1079.87	88.51
36	市区污水处理厂三期	一级 A	20	5286.05	108.32
37	望洪污水处理厂一期	一级 B	4	854.9	87.59
38	南畲朗污水处理厂一期	一级 B	20	5931.34	121.54
39	企石污水处理厂一期	一级 B	5	1378.38	112.98
40	石龙新城区污水处理厂一期	一级 B	2	524.64	107.51
41	长安锦厦三洲水质净化厂二期	一级 A	5	1285.61	105.38
42	石碣沙腰污水处理厂二期	一级 A	10	2033.2	83.33
43	松山湖北部污水处理厂二期	一级 A	5	1183.18	96.98
44	凤岗竹塘污水处理厂二期	一级 A	5	1400.32	114.78
45	塘厦林村污水处理厂二期	一级 A	4	1041.85	106.75
46	厚街沙塘污水处理厂二期	一级 A	10	2340.88	95.94
47	万江污水处理厂二期	一级 A	5	1194.32	97.9
48	长安新区污水处理厂一期	一级 A	20	4918.14	100.78



广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心
8栋2001室
Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,
No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,
Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com
电话：0769-22027078
网址：www.zzxcpa.com

序号	项目名称	出水标准	设计规模 (万 m ³ /日)	处理水量 (万 m ³)	负荷率 (%)
49	黄江污水处理厂二期	一级 A	6	1464.02	100
50	虎门宁洲污水处理厂二期	一级 A	10	2828.82	115.94
51	东城温塘污水处理厂一期	一级 A	5	1430.47	117.25
52	大朗松山湖南部污水处理厂二期	一级 A	10	2056.03	84.26
53	寮步竹园污水处理厂二期	一级 A	5	1020.96	83.69
54	麻涌污水处理厂二期	一级 A	3	424.57	58
55	东城牛山污水处理厂二期	一级 A	3	623.34	85.16
56	中堂污水处理厂二期	一级 A	5	659.43	54.05
57	樟木头污水处理厂三期	一级 A	4	521	53.38
58	樟木头裕丰污水处理厂	一级 A	1	77.65	31.82

此外，东莞市预计新建 19 座污水处理厂。设计规模数据如下：

序号	项目名称	出水标准	设计规模 (万 m ³ /日)
1	东莞市东城温塘污水处理厂二期工程	一级 A	5
2	东莞市清溪厦坭污水处理厂二期工程	一级 A	5
3	东莞市虎门宁洲污水处理厂三期工程	一级 A	10
4	东莞市高埗镇污水处理厂二期工程	一级 A	5
5	东莞市常平西部污水处理厂二期工程	一级 A	7
6	东莞市横沥东坑合建污水处理厂二期及配套管网工程	一级 A	15
7	东莞市大岭山连马污水处理厂二期工程	一级 A	7.5
8	东莞市沙田福祿沙污水处理厂二期工程	一级 A	4
9	东莞市黄江梅塘南部污水处理厂一期工程	一级 A	5
10	东莞市凤岗竹塘污水处理厂三期工程	一级 A	5
11	东莞市茶山污水处理厂改扩建项目	一级 A	4.5
12	松山湖国家高新区工业污水处理厂	一级 A	2
13	东莞市望洪污水处理厂二期工程项目	一级 A	6
14	东莞市石龙镇新城区污水处理厂改扩建工程项目	一级 A	1
15	东莞市大朗竹山水质净化厂工程	一级 A	3
16	东莞市大朗蔡边水质净化厂工程	一级 A	4
17	东莞市滨海湾海岛污水处理厂二期工程	一级 A	2.5
18	东莞市松山湖科学城污水处理厂工程	一级 A	2
19	东莞市道滘南丫片区污水处理厂工程	一级 A	1

东莞市新建污水处理厂数据

出于谨慎性原则考虑，在运营污水处理厂用于归还本项目专项债券的各年度污水处理量不低于 2024 年，新建污水处理厂用于归还本项目专项债券的各年度污水处理量为设计规模数据。



广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心
8栋2001室
Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,
No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,
Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com
电话：0769-22027078
网址：www.zzxcpa.com

污水处理厂出水标准一级 A，处理单价平均 1.3 元/吨，出水标准一级 B，处理单价平均 0.854 元/吨。基于谨慎性原则，暂不考虑处理单价增长率。预计本项目运营期首年市级污水处理费总收入为 189,015.06 万元，用于保障本项目还本付息的污水处理费收入暂取各年收入的 0.25%。具体测算如下。

项目预期经营收益明细

债券存续期	污水处理收入	职工薪酬	工程维护费	净收益
第 1 年	-	-	-	-
第 2 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 3 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 4 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 5 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 6 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 7 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 8 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 9 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 10 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 11 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 12 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 13 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 14 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 15 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 16 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 17 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 18 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 19 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 20 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 21 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 22 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 23 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 24 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 25 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 26 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 27 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 28 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 29 年	473.00	100.00	150.00	223.00
第 30 年	473.00	100.00	150.00	223.00
合计	13,717.00	2,900.00	4,350.00	6,467.00



广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心
8栋2001室
Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,
No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,
Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com
电话：0769-22027078
网址：www.zzxcpa.com

4.基于以上融资安排与计划及假设，项目收益对债券本息覆盖情况如下：

按 GDP 预测增速 100%计算土地收益 和项目经营收益 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	-	126.00	126.00		
第 2 年	-	126.00	126.00		
第 3 年	-	126.00	126.00	3,800.00	223.00
第 4 年	-	126.00	126.00		223.00
第 5 年	-	126.00	126.00		223.00
第 6 年	-	126.00	126.00		223.00
第 7 年	-	126.00	126.00		223.00
第 8 年	-	126.00	126.00		223.00
第 9 年	-	126.00	126.00		223.00
第 10 年	-	126.00	126.00		223.00
第 11 年	-	126.00	126.00		223.00
第 12 年	-	126.00	126.00		223.00
第 13 年	-	126.00	126.00		223.00
第 14 年	-	126.00	126.00		223.00
第 15 年	-	126.00	126.00		223.00
第 16 年	-	126.00	126.00		223.00
第 17 年	-	126.00	126.00		223.00
第 18 年	-	126.00	126.00		223.00
第 19 年	-	126.00	126.00		223.00
第 20 年	-	126.00	126.00		223.00
第 21 年	-	126.00	126.00		223.00
第 22 年	-	126.00	126.00	-	223.00
第 23 年	-	126.00	126.00		223.00
第 24 年	-	126.00	126.00		223.00
第 25 年	-	126.00	126.00		223.00



广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心
8栋2001室
Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,
No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,
Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com
电话：0769-22027078
网址：www.zzxcpa.com

第 26 年	-	126.00	126.00		223.00
第 27 年	-	126.00	126.00		223.00
第 28 年	-	126.00	126.00		223.00
第 29 年	-	126.00	126.00		223.00
第 30 年	3,000.00	126.00	3,126.00		223.00
合计	3,000.00	3,780.00	6,780.00	3,800.00	6,244.00
本息覆盖倍数		1.48			

按 GDP 预测增速 90% 计算土地收益
和项目经营收益 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	-	126.00	126.00		-
第 2 年	-	126.00	126.00		-
第 3 年	-	126.00	126.00		200.70
第 4 年	-	126.00	126.00		200.70
第 5 年	-	126.00	126.00		200.70
第 6 年	-	126.00	126.00	3,734.00	200.70
第 7 年	-	126.00	126.00		200.70
第 8 年	-	126.00	126.00		200.70
第 9 年	-	126.00	126.00		200.70
第 10 年	-	126.00	126.00		200.70
第 11 年	-	126.00	126.00		200.70
第 12 年	-	126.00	126.00		200.70
第 13 年	-	126.00	126.00		200.70
第 14 年	-	126.00	126.00		200.70
第 15 年	-	126.00	126.00		200.70
第 16 年	-	126.00	126.00		200.70
第 17 年	-	126.00	126.00		200.70
第 18 年	-	126.00	126.00		200.70
第 19 年	-	126.00	126.00		200.70
第 20 年	-	126.00	126.00		200.70



广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心
8栋2001室
Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,
No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,
Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com
电话：0769-22027078
网址：www.zzxcpa.com

第 21 年	-	126.00	126.00		200.70
第 22 年	-	126.00	126.00	-	200.70
第 23 年	-	126.00	126.00		200.70
第 24 年	-	126.00	126.00		200.70
第 25 年	-	126.00	126.00		200.70
第 26 年	-	126.00	126.00		200.70
第 27 年	-	126.00	126.00		200.70
第 28 年	-	126.00	126.00		200.70
第 29 年	-	126.00	126.00		200.70
第 30 年	3,000.00	126.00	3,126.00		200.70
合计	3,000.00	3,780.00	6,780.00	3,734.00	5,619.60
本息覆盖倍数		1.38			

按 GDP 预测增速 80% 计算土地收益
和项目经营收益 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	-	126.00	126.00		-
第 2 年	-	126.00	126.00		-
第 3 年	-	126.00	126.00		178.40
第 4 年	-	126.00	126.00		178.40
第 5 年	-	126.00	126.00		178.40
第 6 年	-	126.00	126.00	3,668.00	178.40
第 7 年	-	126.00	126.00		178.40
第 8 年	-	126.00	126.00		178.40
第 9 年	-	126.00	126.00		178.40
第 10 年	-	126.00	126.00		178.40
第 11 年	-	126.00	126.00		178.40
第 12 年	-	126.00	126.00		178.40
第 13 年	-	126.00	126.00		178.40
第 14 年	-	126.00	126.00		178.40
第 15 年	-	126.00	126.00		178.40



广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心
8栋2001室
Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,
No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,
Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com
电话：0769-22027078
网址：www.zzxcpa.com

第 16 年	-	126.00	126.00		178.40
第 17 年	-	126.00	126.00		178.40
第 18 年	-	126.00	126.00		178.40
第 19 年	-	126.00	126.00		178.40
第 20 年	-	126.00	126.00		178.40
第 21 年	-	126.00	126.00		178.40
第 22 年	-	126.00	126.00	-	178.40
第 23 年	-	126.00	126.00		178.40
第 24 年	-	126.00	126.00		178.40
第 25 年	-	126.00	126.00		178.40
第 26 年	-	126.00	126.00		178.40
第 27 年	-	126.00	126.00		178.40
第 28 年	-	126.00	126.00		178.40
第 29 年	-	126.00	126.00		178.40
第 30 年	3,000.00	126.00	3,126.00		178.40
合计	3,000.00	3,780.00	6,780.00	3,668.00	4,995.20
本息覆盖倍数		1.28			

项目收益与融资平衡情况（金额单位：万元）

项目	GDP 预测增速的 100 %	GDP 预测增速的 90 %	GDP 预测增速的 80 %
土地出让净收益	3,800.00	3,734.00	3,668.00
专项收入净收益	6,244.00	5,619.60	4,995.20
项目净收益合计	10,044.00	9,353.60	8,663.20
合计融资本息	6,780.00	6,780.00	6,780.00
合计本息覆盖倍数	1.48	1.38	1.28



广东中 职 信 会 计 师 事 务 所 (特 殊 普 通 合 伙) 东 莞 分 所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心
8栋2001室
Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,
No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,
Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com
电话：0769-22027078
网址：www.zzxcpa.com

(本 页 无 正 文)

广东中 职 信 会 计 师 事 务 所 (特 殊 普 通 合 伙)



东 莞 分 所

中 国 注 册 会 计 师



中 国 注 册 会 计 师



中 国 · 东 莞

二 〇 二 五 年 一 月 九 日



广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心
8栋2001室
Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,
No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,
Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com
电话：0769-22027078
网址：www.zzxcpa.com

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

本次预测以钜大鞋材厂地块预期土地出让收入和项目经营收入为基础，结合项目周边近期新增建设用地公开招拍挂方式成交情况、项目周边近期土地出让合同信息、GDP预测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。

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

东莞市挂影洲围芦村排站重建工程实施主体为东莞市运河治理中心，基本情况如下：

名称	东莞市运河治理中心
统一社会信用代码	124419000599218678
住所	东莞市莞城街道运河西三路莞城段 178 号
法定代表人	祖秉衡
宗旨和业务范围	协助主管部门编制和实施运河流域的总体规划、项目规划和年度计划；统筹实施运河流域内综合整治相关项目的建设，包括截污、清淤、活源、治堤等；负责运河河道防汛工作；负责辖区内水务工程设施和水域岸线配套设施的安



广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心
8栋2001室
Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,
No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,
Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com
电话：0769-22027078
网址：www.zzxcpa.com

(二) 资金需求估算与资金筹措方式

1. 资金需求估算

本项目计划通过专项债券融资 3000 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等方式筹集，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，本次地价以项目周边近期土地出让合同信息公示数据为依据；地价增长按 GDP 预测增速计算。具体如下表所示：

土地出让合同信息公示（居住）

序号	地块编号	土地面积 (平方米)	出让价格 (万元)	容积率	出让日期	建筑面积 (平方米)	楼面地价 (万元)
1	4419002022B03829-1	15,924.07	134,482.37	3.5	2022-9-30	55,734.25	2.4129
2	4419002021B00809	44,883.65	203,723.60	2.5	2021-5-8	112,209.13	1.8156
3	4419002023B001020	17,193.24	90,495.00	3.6	2023-12-28	61,895.66	1.4621
4	4419002021B01657-1	113,560.97	318,933.00	2	2021-9-22	227,121.94	1.4042
5	4419002023B000120-5	17,710.12	72,980.73	3.17	2023-7-7	56,141.08	1.3000
6	4419002021B01428-1	26,148.32	93,523.00	3	2021-8-3	78,444.96	1.1922
7	4419002022B02972-1	73,215.68	234,665.17	3.1	2022-7-11	226,968.61	1.0339
均价		308,636.05	1,148,802.87			818,515.62	1.4035

土地拟出让年度地价预测情况

序号	地块名称	拟出让面积 (万平方米)	容积率	建筑面积 (万平方米)	出让年度预测地 价 (元/平方米)
1	钜大鞋材厂地块(0.293782		1.0282	16,716.15



2.土地出让收益预测

地价增速为 GDP 预测增速的 100%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	收储成本	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	钜大鞋材厂地块	0.293782	17,187.55	1,811.18	68.44	4.41	429.69	429.69	429.69	440.67	8.59	15,376.37

单位：万平方米、万元

地价增速为 GDP 预测增速的 90%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	收储成本	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	钜大鞋材厂地块	0.293782	16,897.33	1,789.26	68.44	4.41	422.43	422.43	422.43	440.67	8.45	15,108.07

单位：万平方米、万元

地价增速为 GDP 预测增速的 80%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	收储成本	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	钜大鞋材厂地块	0.293782	16,610.41	1,767.61	68.44	4.41	415.26	415.26	415.26	440.67	8.31	14,842.80

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%计算）。



广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心

8栋2001室

Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,

No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,

Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com

电话：0769-22027078

网址：www.zzxcpa.com

五、结论

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，本次评价的项目地块，在土地挂牌出让价格分别以 GDP 预测增速 100%、90%、80%比例增长，项目经营收益以预期收益的 100%、90%、80%计算时，预期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。



统一社会信用代码
91441900MA557ADT6E

照
执
业
证

(副本) (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 广东中一职信会计师事务所(特殊普通合伙) 负责人 陈莹

刑 特 殊 普 通 合 伙 企 业 分 支 机 构 成 立 日 期 2020年08月27日

经营范围：企业财务咨询；软件开发；软件推广；企业管理咨询；信息咨询服务；工商咨询服务；网络信息技术推广；教育咨询；投资咨询；广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号 寰宇汇金中心8栋2001室

[illegible]

登记机关



2023 08 01

[illegible]

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxl.gov.cn>

国家市场监督总局监制



会计师事务所分所

执业证书

名称：广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）东莞分所

负责人：陈莹

经营场所：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心8栋2001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2月1日

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：广东省财政厅

2019年 2 月 1 日



中华人民共和国财政部制