广东省惠州市仲恺陈惠侨片区基础设施建设项目收益与融资自求平衡测算评价报告

（2023）青华专评字248号

惠州仲恺高新区管理委员会财政国资金融局：

我们接受贵局委托，对广东省惠州市仲恺陈惠侨片区基础设施建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项测算评价报告。

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》。相关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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，在该项目在发债期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体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

（1）地方政府专项债券融资计划情况

本项目 2022 年度已发行政府专项债券 14,000.00 万元，2023 年度计划发行政府专项债券 18,860.00 万元，详情如下：

①2022 年 1 月通过 2022 年广东省政府专项债券(二期)融资 6,500.00 万元，期限十年，实际融资年利率 2.89%，每半年支付利息，到期偿还本金；

②2022 年 3 月通过 2022 年广东省政府专项债券(十三期)融资 2,500.00 万元，期限十年，实际融资年利率 2.92%，每半年支付利息，到期偿还本金；

③2022 年 6 月通过 2022 年广东省政府专项债券（二十八期）融资 5,000.00 万元，期限十年，实际融资年利率 2.86%，每半年支付利息，到期偿还本金；

④2023 年 4 月通过 2023 年广东省政府专项债券（十三期）融资 11,100.00 万元，期限二十年，实际融资年利率 3.16%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑤2023 年 5 月通过发行 2023 年广东省政府专项债券（二十三期）融资 5,600.00 万元，期限二十年，实际融资年利率 3.00%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑥2023 年 8 月通过发行 2023 年广东省政府专项债券（四十九期）融资 1,000.00 万元，期限十年，实际融资年利率 2.70%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑦2023 年计划从 2023 年广东省政府专项债券（二十一期）广东省惠州市仲恺陈江惠环片区重点产业项目配套基础设施开发建设项目 1,700.00 万元中调整 1,160.00 万元，期限十年，实际融资年利率 2.76%，每半年支付利息，到期偿还本金。

应还本付息情况如下：

表 1.1 项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

融资年份	融资期限	融资金额	融资利率	应付利息	本息合计	备注
2022	10	6,500.00	2.89%	1,878.50	8,378.50	已融资
2022	10	2,500.00	2.92%	730.00	3,230.00	已融资
2022	10	5,000.00	2.86%	1,430.00	6,430.00	已融资
2023	20	11,100.00	3.16%	7,015.20	18,115.20	已融资
2023	20	5,600.00	3.00%	3,360.00	8,960.00	已融资
2023	10	1,000.00	2.70%	270.00	1,270.00	已融资
2023	10	1,160.00	2.76%	320.16	1,480.16	拟调整
合计		32,860.00		15,003.86	47,863.86	

表 1.2 项目专项债券融资还本付息分年汇总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付本息和
2022 年以前	-		-	-	
2022 年	-	14,000.00	-	14,000.00	
2023 年	14,000.00	18,860.00	-	32,860.00	403.85
2024 年	32,860.00	-	-	32,860.00	981.63
2025 年	32,860.00	-	-	32,860.00	981.63
2026 年	32,860.00	-	-	32,860.00	981.63
2027 年	32,860.00	-	-	32,860.00	981.63
2028 年	32,860.00	-	-	32,860.00	981.63
2029 年	32,860.00	-	-	32,860.00	981.63
2030 年	32,860.00	-	-	32,860.00	981.63
2031 年	32,860.00	-	-	32,860.00	981.63
2032 年	32,860.00	-	14,000.00	18,860.00	14,981.63
2033 年	18,860.00	-	2,160.00	16,700.00	2,737.78
2034 年	16,700.00	-	-	16,700.00	518.76
2035 年	16,700.00	-	-	16,700.00	518.76
2036 年	16,700.00	-	-	16,700.00	518.76
2037 年	16,700.00	-	-	16,700.00	518.76
2038 年	16,700.00	-	-	16,700.00	518.76
2039 年	16,700.00	-	-	16,700.00	518.76
2040 年	16,700.00	-	-	16,700.00	518.76
2041 年	16,700.00	-	-	16,700.00	518.76
2042 年	16,700.00	-	-	16,700.00	518.76
2043 年	16,700.00	-	16,700.00	-	17,218.76
合计		32,860.00	32,860.00		47,863.90

（2）市场化融资计划情况

本项目无市场化融资计划，建设期需偿还的债券利息由财政先行垫付。

2. 项目预期产生的净现金流入

本项目预期会产生广告牌出租收入和土地出让净收益。假设上述收益对应的政府性基金收入等能够合理保障偿还融资本金和利息。

项目基本假设条件：1.本项目于 2020 年 10 月 18 日开始建设，项目能如计划竣工交付，预计于 2024 年 1 月开始运营。2.项目新建广告牌可达到规划设计要求；3.预计项目可设置广告位 140 个，运营初始广告位租金为 3000 元/年，租金按每 5 年增长 5%递增，第一、二年广告牌出租率分别为 80%、85%，第三年起广告牌出租率为 90%；4.广告牌的收费政策不发生重大变化； 5.根据财政统筹安排，本项目收益可优先偿还发债；6.建设期需偿还的债券利息由财政先行垫付。

通过本项目的实施，健全了城市道路网络体系，促进了交通与城市融合发展，同时也增强了片区的影响力和综合开发程度，推进了铁路与周边用地一体规划和综合开发,相关的土地价值随之而提高。本项目的预期还款资金来源于盘整收储土地出让净收益，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由地方财政资金安排支付。

据惠州市统计局公布，惠州市 2017-2019 年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为 7.6%、6.0%和 4.2%。受疫情影响，2020 年惠州市地区生产总值为 4221.79 亿元，同比增长 1.5%；2021 年同比增长 10.1%，2022 年同比增长 4.2%。据此测算平均增长率为 5.6%，综合考虑其他因素后，本项目中预测土地价格的年平均增长率取值为 5.6%。

本项目预期产生的现金流入如下：

表 2 可用于资金平衡的收益预测表

金额单位：人民币万元

年份	经营活动净现金流量
2022 年以前	-

年份	经营活动净现金流量
2022 年	-
2023 年	
2024 年	18.19
2025 年	61,970.37
2026 年	22.39
2027 年	22.39
2028 年	22.39
2029 年	23.51
2030 年	23.51
2031 年	23.51
2032 年	23.51
2033 年	23.51
2034 年	24.68
2035 年	24.68
2036 年	24.68
2037 年	24.68
2038 年	24.68
2039 年	25.92
2040 年	25.92
2041 年	25.92
2042 年	25.92
2043 年	25.92
合计	62,426.30

预计过程详见评价说明。

3.项目预期产生的收益与偿还融资本金和利息情况

综上表 1 和表 2，本项目的专项债券融资本息覆盖倍数情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	融资本息			经营活动净现金流量
	专项债券	市场化融资	合计	
2022 年以前	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-
2023 年	403.85	-	403.85	
2024 年	981.63	-	981.63	18.19
2025 年	981.63	-	981.63	61,970.37
2026 年	981.63	-	981.63	22.39
2027 年	981.63	-	981.63	22.39
2028 年	981.63	-	981.63	22.39
2029 年	981.63	-	981.63	23.51
2030 年	981.63	-	981.63	23.51
2031 年	981.63	-	981.63	23.51

年份	融资本息			经营活动净现金流量
	专项债券	市场化融资	合计	
2032 年	14,981.63	-	14,981.63	23.51
2033 年	2,737.78	-	2,737.78	23.51
2034 年	518.76	-	518.76	24.68
2035 年	518.76	-	518.76	24.68
2036 年	518.76	-	518.76	24.68
2037 年	518.76	-	518.76	24.68
2038 年	518.76	-	518.76	24.68
2039 年	518.76	-	518.76	25.92
2040 年	518.76	-	518.76	25.92
2041 年	518.76	-	518.76	25.92
2042 年	518.76	-	518.76	25.92
2043 年	17,218.76	-	17,218.76	25.92
合计	47,863.90	-	47,863.90	62,426.30
专项债券融资本息覆盖倍数				1.30

基于谨慎性考虑，分别以增速(5.6%)的 90%、80%比例计算土地价格的增长。本息覆盖倍数详见下表：

金额单位：人民币万元

借贷本息支付	项目收益					
	按预测增速 5.60%的 100%土地相关收益	运营收益净现金流量	按预测增速 5.60%的 90%土地相关收益	运营收益净现金流量	按预测增速 5.60%的 80%土地相关收益	运营收益净现金流量
47,863.90	61,950.08	476.22	60,976.84	476.22	60,013.92	476.22
本息覆盖倍数	1.30		1.28		1.26	

综上所述，项目本身产生的预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，项目整体能够实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

（本页无正文）

惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）

2023 年 9 月 28 日

附件

项目收益及现金流入评价说明

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

一、项目收益及现金流入预测假设

（一）一般假设

1.国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收政策、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.债券存续期间，用于本项目还本付息的项目收益等能如期实现，预测期内出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由财政基金预算收入统筹安排；

4.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）项目基本假设条件

1. 本项目于2020年10月18日开始建设，项目能如计划竣工交付，预计于2024年1月开始运营；

2. 项目新建广告牌可达到规划设计要求；

3. 预计项目可设置广告位140个，运营初始广告位租金为3,000元/年，租金按每5年增长5%递增，第一、二年广告牌出租率分别为80%、85%，第三年起广告牌出租率为90%；

4. 广告牌的收费政策不发生重大变化；

5. 根据财政统筹安排，本项目收益可优先偿还发债；

6. 建设期需偿还的债券利息由财政先行垫付。

二、项目收益及现金流入预测编制基础

根据项目主管部门提供的资料，本项目建设期为2020年10月至

2023 年 12 月，建成后预计可在道路两侧广告牌出租收费，广告牌的建设成本由地方财政统筹。本项目预期会产生土地出让收入，假设上述收入对应的政府性基金收入等能够合理保障偿还融资本金和利息。

据惠州市统计局公布，惠州市 2017-2019 年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为 7.6%、6.0%和 4.2%。受疫情影响，2020 年惠州市地区生产总值为 4221.79 亿元，同比增长 1.5%；2021 年同比增长 10.1%，2022 年同比增长 4.2%。据此测算平均增长率为 5.6%，综合考虑其他因素后，本项目中预测土地价格的年平均增长率取值为 5.6%。

假设融资项目涉及的地块自融资开始日起按照土地出让计划挂牌交易，出让计划均能完成且于挂牌当年内出让完毕。根据对各相关单位填报的数据及可行性研究报告中预测的审核，分别以增速(5.6%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起按照土地出让计划实施的土地挂牌交易产生的现金流入，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、考虑扣除四项政策基金和其他扣除项目，按照保守性原则，土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入预测编制说明”中土地出让收入预测表的数据计算可用于资金平衡土地相关收益。本项目涉及的地块均已完成收储，或收储成本由地方财政安排资金，因此不考虑扣除土地投资成本。

通过本项目的实施，健全了城市道路网络体系，促进了交通与城市融合发展，同时也增强了片区的影响力和综合开发程度，推进了铁路与周边用地一体规划和综合开发,相关的土地价值随之而提高。本项目的预期还款资金来源于盘整收储土地出让净收益，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由地方财政资金安排支付。本项目主要用陈惠侨片区 ZKC-020-03 地块 27,907.00 ㎡居住用地；陈江、潼桥片区 ZKC-007-03 地块 9,302.00 ㎡居住用地；潼侨东片区 ZKC-020-04 地块 47368 ㎡居住用地的出让收益与运营收益进行融资进行自求平衡评价，同时上述收益也能增强项目的收益，降低偿还债风险。

融资项目收益为运营收入扣减相应运营成本后产生的净现金流入，项目成本为融资资金的本金和利息，结合项目的建设期、近几年项目

周边相类似的收入情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，相关单位编制项目收益预测表。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目基本情况

项目	项目实施单位	项目概况
广东省惠州市仲恺陈惠侨片区基础设施建设项目	惠州仲恺高新技术产业开发区公用事业办公室	建设范围：1、和畅一路（惠风七路至仲恺大道段）建设工程，本项目北起金恺大道，南至仲恺大道，基本为南北走向，道路总长约 892m，道路红线宽为 42m，规划为双向六车道的城市主干道，设计速度为 60km/h。 2、莲塘大道（联发大道-银湖路）下穿京九铁路建设工程总长约 150m。道路等级为城市主干路，实施道路红线宽为 42m、30.5m 和 52m，设计速度 60km/h。 3、康侨大道连接甲子路建设工程道路线总长 309m，项目起点与甲子路平面交叉，终点与新陈大道顺接，路线为由东往西走向，道路等级为城市主干路，道路规划红线宽度 42m，双向六车道，设计速度 50km/h。 4、石圳西部片区规划道路建设工程（Ⅰ标）：项目起点位于惠桥快线，终点为联发大道，路线全长约 269m。规划道路等级为城市主干路，红线宽度 42m，双向 6 车道。 5、石圳西部片区规划道路建设工程（Ⅱ标）：项目起点位于联发大道，终点位于惠桥快线，路线为南北走向，道路路线总长约 419.386m，道路规划等级为城市次干路，规划红线宽度 32m，双向 4 车道，设计速度 40km/h。 6、石圳西部片区规划道路建设工程（Ⅲ标）：项目起点位于惠桥快线，终点为联发大道，路线全长约 386.724m。规划道路等级为城市支路，红线宽度 26m，双向 4 车道。 7、石圳西部片区规划道路建设工程（Ⅳ标）：项目南起联发大道交叉口，终于规划路交叉口，路线全长约 275.878m。规划道路等级为城市支路，红线宽度 26m，双向 4 车道。 8、联发大道（莲塘大道-规划路）建设工程：起点与莲塘大道交叉（顺接在建联发大道），向东沿规划线位布设，与惠桥快线交叉后，终于容径水库东侧的规划路。道路全长约 2.539km。道路等级为城市主干路，红线宽度 42m，双向 8 车道。 9、华星大道（侨光路东段-观田路）建设工程：规划道路等级为城市主干路，规划红线 30～52m，设计速度为 60km/h，双向 6～10 车道，线路长度约 2.2km，包含肋下河中桥一座，全长约 80m，下穿京九铁路隧道全长约 700m。
		建设内容：主要为道路工程、桥梁工程等。
		投资计划：本项目总投资 196,231.04 万元。
		资金筹措方式：项目资金筹措方式为自筹、惠州市政府债券。本项目 2023 年计划发行政府债券 18860.00 万元。

（二）项目收益及净现金流入预测项目说明

根据项目实施单位提供的资料和项目实际工程进度，本项目预计2024年1月投入运营。

1.项目收入测算

（1）专项收入

项目开工日期为2020年10月18日，预计竣工日期为2023年12月31日。项目预计于2024年1月开始运营，收益的预测期间至2043年12月。

本项目的专项收入主要包括广告牌出租收入。

①广告牌出租收入

项目预计共设置广告牌140个,运营后广告牌租金按3,000元/年，租金水平保持不变，全年广告牌出租率为80%，此外，预测广告牌租金单价按每5年5%的增长率递增。

根据债券的发行情况和项目实际的运营情况，本项目收益的预测期间至2032年。

（2）政府性基金收入

本项目的政府性基金收入为土地出让收益。

据惠州市统计局公布，惠州市2017-2019年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为7.6%、6.0%和4.2%。受疫情影响，2020年惠州市地区生产总值为4221.79亿元，同比增长1.5%；2021年同比增长10.1%，2022年同比增长4.2%。据此测算平均增长率为5.6%，综合考虑其他因素后，本项目中预测土地价格的年平均增长率取值为5.6%。

假设融资项目涉及的地块自融资开始日起按照土地出让计划挂牌交易，出让计划均能完成且于挂牌当年内出让完毕。根据对各相关单位填报的数据，基于谨慎性原则，本次还分别以增速(5.6%)的90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起按照土地出让计划实施的土地挂牌交易产生的现金流入，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、考虑扣除四项政策基金和其他扣除项目，按照保守性原则，土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入预测编制说明”中土地出让收入预测表的数据计算可用于资金平衡土地相关收益。

①基本假设及条件依据

通过本项目的实施，本项目为满足仲恺区基础设施建设项目的需求，对项目周边地区的建设及长远发展都起到较大作用，改善招商投资环境，使部分土地增值。

鉴于预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入地方财政资金，由地方财政统筹使用，所以本项目主要用陈惠侨片区ZKC-020-03地块27,907.00㎡居住用地；陈江、潼桥片区ZKC-007-03地块9,302.00㎡居住用地；潼侨东片区ZKC-020-04地块47368㎡居住用地的出让收益与运营收益进行融资进行自求平衡评价，同时上述收益也能增强项目的收益，降低偿还债风险。

陈惠侨片区ZKC-020-03地块27,907.00㎡居住用地位于新华大道东侧、联发大道北侧。该地块可出让面积为27,907.00㎡，为居住用地。该地块正在平整中，设定出让时为五通一平，规划容积率为2.5，计容建筑面积69,768.00㎡，计划于2025年出让。

陈江、潼桥片区ZKC-007-03地块9,302.00㎡居住用地位于华星大道南侧。该地块可出让面积为9,302.00㎡，为居住用地。该地块正在平整中，设定出让时为五通一平，规划容积率为2.5，计容建筑面积23,255.00㎡，计划于2025年出让。

潼侨东片区ZKC-020-04地块47368㎡居住用地位于新华大道东侧、联发大道北侧。该地块可出让面积为47368㎡，为居住用地。该地块正在平整中，设定出让时为五通一平，规划容积率为2.5，计划于2025年出让。

经查询土地交易中心土地出让信息，选取仲恺区内5宗商住用地作为可比实例。本次评价参考上述可比实例的土地出让情况按市场法预测拟出让土地价格。

②可用于资金平衡的土地相关收益的净现金流入

金额单位：人民币万元

项目	按预测增速5.60%的100%	按预测增速5.60%的90%	按预测增速5.60%的80%
可用于偿还本次其他专项债收益	61,950.08	60,976.84	60,013.92

综上所述，本项目在预测期内预测收入合计62,758.39万元，具体详见《附表1-1 项目收入预测表》。

2.项目成本及相关税费

项目的成本及相关税费主要包括付现运营成本、融资成本等，具体如下：

（1）付现运营成本

本项目付现运营成本主要为广告牌人工费和维护成本。

①广告牌运营成本

广告牌每年维护成本按广告牌出租收入3%计算，人工成本按2个人，6000元/月·人计算，每年人工费，人工成本每5年递增5%计算。

②税费为按9%的税率计算

（3）融资成本

本项目2022年度已发行政府专项债券14,000.00万元，2023年度计划发行政府专项债券17,700.00万元，详情如下：

①2022年1月通过2022年广东省政府专项债券(二期)融资6,500.00万元，期限十年，实际融资年利率2.89%，每半年支付利息，到期偿还本金；

②2022年3月通过2022年广东省政府专项债券(十三期)融资2,500.00万元，期限十年，实际融资年利率2.92%，每半年支付利息，到期偿还本金；

③2022年6月通过2022年广东省政府专项债券（二十八期）融资5,000.00万元，期限十年，实际融资年利率2.86%，每半年支付利息，到期偿还本金；

④2023年4月通过2023年广东省政府专项债券（十三期）融资11,100.00万元，期限二十年，实际融资年利率3.16%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑤2023年5月通过发行2023年广东省政府专项债券（二十三期）融资5,600.00万元，期限二十年，实际融资年利率3.00%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑥2023 年 8 月通过发行 2023 年广东省政府专项债券（四十九期）融资 1,000.00 万元，期限十年，实际融资年利率 2.70%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑦2023 年计划从 2023 年广东省政府专项债券（二十一期）广东省惠州市仲恺陈江惠环片区重点产业项目配套基础设施开发建设项目 1,700.00 万元中调整 1,160.00 万元，期限十年，实际融资年利率 2.76%，每半年支付利息，到期偿还本金。

应还本付息情况如下：

项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

表 1.1 项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

融资年份	融资期限	融资金额	融资利率	应付利息	本息合计	备注
2022	10	6,500.00	2.89%	1,878.50	8,378.50	已融资
2022	10	2,500.00	2.92%	730.00	3,230.00	已融资
2022	10	5,000.00	2.86%	1,430.00	6,430.00	已融资
2023	20	11,100.00	3.16%	7,015.20	18,115.20	已融资
2023	20	5,600.00	3.00%	3,360.00	8,960.00	已融资
2023	10	1,000.00	2.70%	270.00	1,270.00	已融资
2023	10	1,160.00	2.76%	320.16	1,480.16	拟调整
合计		32,860.00		15,003.86	47,863.86	

表 1.2 项目专项债券融资还本付息分年汇总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付本息和
2022 年以前	-		-	-	
2022 年	-	14,000.00	-	14,000.00	
2023 年	14,000.00	18,860.00	-	32,860.00	403.85
2024 年	32,860.00	-	-	32,860.00	981.63
2025 年	32,860.00	-	-	32,860.00	981.63
2026 年	32,860.00	-	-	32,860.00	981.63
2027 年	32,860.00	-	-	32,860.00	981.63
2028 年	32,860.00	-	-	32,860.00	981.63
2029 年	32,860.00	-	-	32,860.00	981.63
2030 年	32,860.00	-	-	32,860.00	981.63

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付本息和
2031 年	32,860.00	-	-	32,860.00	981.63
2032 年	32,860.00	-	14,000.00	18,860.00	14,981.63
2033 年	18,860.00	-	2,160.00	16,700.00	2,737.78
2034 年	16,700.00	-	-	16,700.00	518.76
2035 年	16,700.00	-	-	16,700.00	518.76
2036 年	16,700.00	-	-	16,700.00	518.76
2037 年	16,700.00	-	-	16,700.00	518.76
2038 年	16,700.00	-	-	16,700.00	518.76
2039 年	16,700.00	-	-	16,700.00	518.76
2040 年	16,700.00	-	-	16,700.00	518.76
2041 年	16,700.00	-	-	16,700.00	518.76
2042 年	16,700.00	-	-	16,700.00	518.76
2043 年	16,700.00	-	16,700.00	-	17,218.76
合计		32,860.00	32,860.00		47,863.90

综上所述，本项目在预测期内预测成本合计 15,336.00 万元，具体详见《附表 1-2 项目成本预测表》。

四、融资收益平衡情况

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足，融资项目预期产生的收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起按照土地出让计划开始土地挂牌交易，且于出让当年内交易完毕。具体测算详见《附表 2 项目现金流量表》。

本项目本息覆盖倍数详见下表：

项目本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年份	融资本息			经营活动净现金流量
	专项债券	市场化融资	合计	
2022 年以前	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-
2023 年	403.85	-	403.85	
2024 年	981.63	-	981.63	18.19
2025 年	981.63	-	981.63	61,970.37
2026 年	981.63	-	981.63	22.39
2027 年	981.63	-	981.63	22.39
2028 年	981.63	-	981.63	22.39
2029 年	981.63	-	981.63	23.51

年份	融资本息			经营活动净现金流量
	专项债券	市场化融资	合计	
2030 年	981.63	-	981.63	23.51
2031 年	981.63	-	981.63	23.51
2032 年	14,981.63	-	14,981.63	23.51
2033 年	2,737.78	-	2,737.78	23.51
2034 年	518.76	-	518.76	24.68
2035 年	518.76	-	518.76	24.68
2036 年	518.76	-	518.76	24.68
2037 年	518.76	-	518.76	24.68
2038 年	518.76	-	518.76	24.68
2039 年	518.76	-	518.76	25.92
2040 年	518.76	-	518.76	25.92
2041 年	518.76	-	518.76	25.92
2042 年	518.76	-	518.76	25.92
2043 年	17,218.76	-	17,218.76	25.92
合计	47,863.90	-	47,863.90	62,426.30
专项债券融资本息覆盖倍数				1.30

基于谨慎性考虑，分别以增速(5.6%)的 90%、80%比例计算土地价格的增长。本息覆盖倍数详见下表：

金额单位：人民币万元

借贷本息支付	项目收益					
	按预测增速 5.60%的 100%土地相关收益	运营收益净现金流量	按预测增速 5.60%的 90%土地相关收益	运营收益净现金流量	按预测增速5.60%的80%土地相关收益	运营收益净现金流量
47,863.90	61,950.08	476.22	60,976.84	476.22	60,013.92	476.22
本息覆盖倍数	1.30		1.28		1.26	

综上所述，项目本身产生的预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，项目整体能够实现项目收益和融资自求平衡。

五、总体评价

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，我们预期项目本身产生的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，最终广东省惠州市仲恺陈惠侨片区基础设施建设项目整体能够实现项目收益和融资自求平衡。

附表1-1 项目收入预测表

项目/年份	2022年以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
土地出让净收入					61,950.08	-
政府性基金收入小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**61,950.08**	**-**
广告牌出租收入	-	-	-	33.60	35.70	37.80
专项收入小计	**-**	**-**	**-**	**33.60**	**35.70**	**37.80**
项目收入合计	**-**	**-**	**-**	**33.60**	**61,985.78**	**37.80**

项目/年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
土地出让净收入	-	-	-	-	-	-
政府性基金收入小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
广告牌出租收入	37.80	37.80	39.69	39.69	39.69	39.69
专项收入小计	**37.80**	**37.80**	**39.69**	**39.69**	**39.69**	**39.69**
项目收入合计	**37.80**	**37.80**	**39.69**	**39.69**	**39.69**	**39.69**

项目/年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
土地出让净收入	-	-	-	-	-	-
政府性基金收入小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
广告牌出租收入	39.69	41.67	41.67	41.67	41.67	41.67
专项收入小计	**39.69**	**41.67**	**41.67**	**41.67**	**41.67**	**41.67**
项目收入合计	**39.69**	**41.67**	**41.67**	**41.67**	**41.67**	**41.67**

项目/年份	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	合计
土地出让净收入	-	-	-	-	-	**61,950.08**
政府性基金收入小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**61,950.08**
广告牌出租收入	43.76	43.76	43.76	43.76	43.76	**808.31**
专项收入小计	**43.76**	**43.76**	**43.76**	**43.76**	**43.76**	**808.31**
项目收入合计	**43.76**	**43.76**	**43.76**	**43.76**	**43.76**	**62,758.39**

附表1-2 项目成本预测表

项目/年份	2022年以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
人工费	-	-	-	14.40	14.40	14.40
维护费			-	1.01	1.01	1.01
付现运营成本小计	**-**	**-**	**-**	**15.41**	**15.41**	**15.41**
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	-	-	403.85	981.63	981.63	981.63
相关税费	-	-	-	-	-	-
其他成本小计	**-**	**-**	**403.85**	**981.63**	**981.63**	**981.63**
项目成本总计	**-**	**-**	**403.85**	**997.04**	**997.04**	**997.04**

项目/年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
人工费	14.40	14.40	15.12	15.12	15.12	15.12
维护费	1.01	1.01	1.06	1.06	1.06	1.06
付现运营成本小计	**15.41**	**15.41**	**16.18**	**16.18**	**16.18**	**16.18**
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	981.63	981.63	981.63	981.63	981.63	981.63
相关税费	-	-	-	-	-	-
其他成本小计	**981.63**	**981.63**	**981.63**	**981.63**	**981.63**	**981.63**
项目成本总计	**997.04**	**997.04**	**997.81**	**997.81**	**997.81**	**997.81**

项目/年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
人工费	15.12	15.88	15.88	15.88	15.88	15.88
维护费	1.06	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11
付现运营成本小计	**16.18**	**16.99**	**16.99**	**16.99**	**16.99**	**16.99**
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	577.78	518.76	518.76	518.76	518.76	518.76
相关税费	-	-	-	-	-	-
其他成本小计	**577.78**	**518.76**	**518.76**	**518.76**	**518.76**	**518.76**
项目成本总计	**593.96**	**535.75**	**535.75**	**535.75**	**535.75**	**535.75**

项目/年份	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	合计
人工费	16.67	16.67	16.67	16.67	16.67	**293.66**
维护费	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	**20.60**
付现运营成本小计	**17.84**	**17.84**	**17.84**	**17.84**	**17.84**	**332.10**
折旧摊销费	-	-	-			**-**
融资成本	518.76	518.76	518.76	518.76	518.76	**15,003.90**
相关税费	-	-	-	-	-	**-**
其他成本小计	**518.76**	**518.76**	**518.76**	**518.76**	**518.76**	**15,003.90**
项目成本总计	**536.60**	**536.60**	**536.60**	**536.60**	**536.60**	**15,336.00**

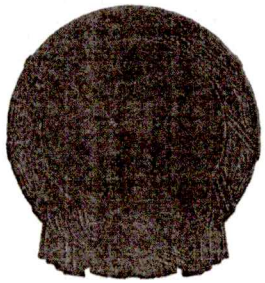
附表2　项目现金流量表

项目/年度	2022年以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
一、经营活动净现金流量	-	-	-	18.19	61,970.37	22.39
经营收入现金流入	-	-	-	33.60	61,985.78	37.80
经营成本现金流出	-	-	-	15.41	15.41	15.41
支付税费现金流出	-	-	-	-	-	-
二、投资活动净现金流量	-3,450.84	-20,403.00	-172,377.20	-	-	-
建设投资支出（不含利息）	3,450.84	20,403.00	172,377.20	-	-	-
三、筹资活动净现金流量	3,450.84	20,403.00	171,973.35	-981.63	-981.63	-981.63
债券融资现金流入	-	14,000.00	18,860.00	-	-	-
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	3,450.84	6,403.00	153,517.20	-	-	-
偿还债券融资利息现金流出	-	-	403.85	981.63	981.63	981.63
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-	-
年度现金流量净额	-	-	**-403.85**	**-963.44**	**60,988.74**	**-959.24**
累计结余资金	-	-	**-403.85**	**-1,367.29**	**59,621.45**	**58,662.21**

项目/年度	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、经营活动净现金流量	22.39	22.39	23.51	23.51	23.51	23.51
经营收入现金流入	37.80	37.80	39.69	39.69	39.69	39.69
经营成本现金流出	15.41	15.41	16.18	16.18	16.18	16.18
支付税费现金流出	-	-	-	-	-	-
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动净现金流量	-981.63	-981.63	-981.63	-981.63	-981.63	-14,981.63
债券融资现金流入	-	-	-	-	-	-
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	-	-	-	-	-	-
偿还债券融资利息现金流出	981.63	981.63	981.63	981.63	981.63	981.63
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金现金流出	-	-			-	14,000.00
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-	
年度现金流量净额	**-959.24**	**-959.24**	**-958.12**	**-958.12**	**-958.12**	**-14,958.12**
累计结余资金	**57,702.97**	**56,743.73**	**55,785.61**	**54,827.49**	**53,869.37**	**38,911.25**

项目/年度	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一、经营活动净现金流量	23.51	24.68	24.68	24.68	24.68	24.68
经营收入现金流入	39.69	41.67	41.67	41.67	41.67	41.67
经营成本现金流出	16.18	16.99	16.99	16.99	16.99	16.99
支付税费现金流出	-	-	-	-	-	-
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动净现金流量	-2,737.78	-518.76	-518.76	-518.76	-518.76	-518.76
债券融资现金流入	-	-	-	-	-	
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	-	-	-	-	-	
偿还债券融资利息现金流出	577.78	518.76	518.76	518.76	518.76	518.76
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金现金流出	2,160.00	-				
偿还市场化融资本金现金流出	-	-		-	-	-
年度现金流量净额	-2,714.27	-494.08	-494.08	-494.08	-494.08	-494.08
累计结余资金	36,196.98	35,702.90	35,208.83	34,714.75	34,220.68	33,726.60

项目/年度	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	合计
一、经营活动净现金流量	25.92	25.92	25.92	25.92	25.92	**62,426.30**
经营收入现金流入	43.76	43.76	43.76	43.76	43.76	**62,758.39**
经营成本现金流出	17.84	17.84	17.84	17.84	17.84	**332.10**
支付税费现金流出	-	-	-	-	-	**-**
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	**-196,231.04**
建设投资支出（不含利息）	-	-	-			**196,231.04**
三、筹资活动净现金流量	-518.76	-518.76	-518.76	-518.76	-17,218.76	**148,367.14**
债券融资现金流入	-	-	-			**32,860.00**
市场化融资现金流入	-	-	-			**-**
非融资筹措现金流入	-	-	-			**163,371.04**
偿还债券融资利息现金流出	518.76	518.76	518.76	518.76	518.76	**15,003.90**
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-			**-**
偿还债券本金现金流出	-	-			16,700.00	**32,860.00**
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-			**-**
年度现金流量净额	-492.84	25.92	25.92	25.92	25.92	**33,337.44**
累计结余资金	33,233.76	33,259.68	33,285.60	33,311.52	33,337.44	



会计师事务所
执业证书

名　　称：惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：邓中青

主任会计师：

经营场所：惠州市惠城区下埔路23号金融大厦23层02号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：44130044

批准执业文号：粤财惠函[2022]14号

批准执业日期：2022年12月19日

证书序号：0016140

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

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《会计师事务所执业证书》。

发证机关：广东省财政厅

2022年12月19日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91441302MABMX5CB7Y

营业执照

(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　惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　邓中青

经营范围　一般项目：破产清算服务；财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；社会稳定风险评估；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；市场调查（不含涉外调查）；社会调查（不含涉外调查）；咨询策划服务；会议及展览服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：代理记账；注册会计师业务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

出资额　人民币壹佰万元

成立日期　2022年05月20日

主要经营场所　惠州市惠城区下埔路23号金融大厦23层02号

登记机关　惠城区市场监督管理局

2022 年 12 月 02 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