



惠州汇正会计师事务所

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）

惠城区高新科技产业园 1+4 园区基础设施建设

项目收益与融资自求平衡测算评价报告

汇正专评字[2020]第 031 号

惠州市惠城区财政局：

我们接受惠州市惠城区财政局委托，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）——惠城区高新科技产业园 1+4 园区基础设施建设（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





总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目计划债券融资 15,000.00 万元，期限十年，假设融资利率年 3.25%，每半年支付利息，到期偿还本金。应还本付息情况如下：

表 1 项目还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

债券情况	融资金额	融资利率	应付利息合计	本息合计
惠城区高新科技产业园 1+4 园区基础设施建设	15,000.00	3.25%	4,875.00	19,875.00

表 2 项目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	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付本息和
第一年	15,000.00	-	15,000.00	3.25%	487.50
第二年	15,000.00	-	15,000.00	3.25%	487.50
第三年	15,000.00	-	15,000.00	3.25%	487.50
第四年	15,000.00	-	15,000.00	3.25%	487.50
第五年	15,000.00	-	15,000.00	3.25%	487.50
第六年	15,000.00	-	15,000.00	3.25%	487.50
第七年	15,000.00	-	15,000.00	3.25%	487.50
第八年	15,000.00	-	15,000.00	3.25%	487.50
第九年	15,000.00	-	15,000.00	3.25%	487.50
第十年	15,000.00	15,000.00	-	3.25%	15,487.50
合计		-			19,875.00

二、项目预期产生的现金流入

本项目预期会实现配套租赁收入和 2020 年惠城区预计市级返还的土地出让收益，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根据惠州市人民政府的印发《惠州市人民政府关于延长市对区财政管理体制和加大对惠城区土地出让收入扶持力度的通知》（惠府办[2018]16 号）第二条“加大市对惠城区土地出让收入扶持力度”，从 2018 年 1 月 1 日起调整惠州市对惠城区土地出让收入扶持政策；设定 2020 年仍按 2018 年政策执行；②2020 年惠州市对惠城区土地出让收入扶持资金参照 2019 年度的金额；



③根据惠城区财政安排，使用 2020 年惠州市对惠城区土地出让收入的 9%用于偿还本项目的融资本金和利息。④本项目预计于 2019 年 3 月开工建设，并计划于 2020 年 12 月建成投入使用。从 2021 年开始项目周边预计可实现的配套租赁收入，即预计债券存续期内配套项目租赁收入运营期共计 9 年，合计为 12,240.00 万元；⑤根据财政统筹安排，本项目收益可优先偿还本次发债；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，推进了道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。

国家统计局发布数据显示，惠州市 2015-2018 年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为 9.00%、8.20%、7.60%和 6.00%。据省统计局核定，2019 年惠州市地区生产总值 4177.41 亿元，增长 4.20%。基于谨慎性原则，配套租赁收入和 2020 年惠城区预计市级返还的土地出让收益均不考虑增长。

项目收益情况详见下表：

表 3 项目收益情况预测表

金额单位：人民币万元

项目	计划用于偿还本项目本息的 土地返还收入	配套租赁收入	可用于本项目资金平 衡的收益
金额	11,700.00	12,240.00	23,940.00

三、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

综上表 1-表 3，本项目收益覆盖倍数情况如下：

表 4. 项目覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

项目	计划用于偿还本项目 本息的土地返还收入	配套租赁收入	可用于资金 平衡的收益	融资成本	项目覆盖倍数
金额	11,700.00	12,240.00	23,940.00	19,875.00	1.20

项目本息覆盖倍数为 1.20。

附件：项目收益及现金流入评价说明



惠州汇正会计师事务所

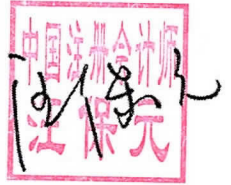
(此页无正文)

惠州汇正会计师事务所(普通合伙)



中国惠州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2020年4月30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市级返还的土地出让收益、配套租赁收入等能如期实现；
4. 债券存续期间，政府制定的建设计划、投产计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 根据惠州市人民政府的印发《惠州市人民政府关于延长市对区财政管理体制和加大对惠城区土地出让收入扶持力度的通知》（惠府办[2018]16 号）第二条“加大市对惠城区土地出让收入扶持力度”，从 2018 年 1 月 1 日起调整惠州市对惠城区土地出让收入扶持政策；设定 2020 年仍按 2018 年政策执行；
2. 2020 年惠州市对惠城区土地出让收入扶持资金参照 2019 年度的金额；
3. 惠城区预计安排市级返还的土地出让收入扶持资金的 9%偿还本项目的融资本金和利息。
4. 本项目预计于 2019 年 3 月开工建设，并计划于 2020 年 12 月建成投入使用。从 2021 年开始项目周边预计可实现的配套租赁收入；即预计债券存续期内配

套项目租赁收入运营期共计 9 年，合计为 12,240.00 万元；

5. 根据财政统筹安排，本项目收益可优先偿还本次发债；

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

本项目为满足惠州市发展基础设施建设项目的需求，对项目涉及领域的建设及长远发展都起到较大作用，所以本次债券融资项目主要利用项目配套租赁收入及市级返还的土地出让收益与融资进行自求平衡评价。具体编制思路如下：

根据惠州市惠城区高新科技产业园管理委员会预测，项目建成后预计 300,000.00 平方米土地可用于出租，预计每平方每个月租赁单价为 4 元，可实现年出租收入 150.00 万元；预计有 800,000.00 平方米厂房可用于出租，预计每平方每个月租赁单价为 15 元，可实现年出租收入 1,200.00 万元；预计园区内将有 5 个广告牌，每个年租赁收入为 2 万元，一年可产生 10 万元租赁收入。上述配套租赁收入自 2021 年开始实现。债券存续期内的运营期共 9 年，共计收入 12,240.00 万元。根据财政统筹安排，配套租赁收入全部用于偿还本次发债，且不考虑增长。

2019 年市级返还的土地出让收益为 13 亿。基于谨慎性原则，预计 2020 年惠州市市级返还惠城区土地出让收益根据 2019 年度的市级返还的土地出让收益金额确定。上述返还收益中，64,780.00 万元先用于平衡 2020 年粤港澳大湾区生态环保专项债券（一期）——广州（新塘）至汕尾铁路惠城南站站房扩大规模项目及 2020 年粤港澳大湾区生态环保专项债券（一期）——惠城区新民排渠、大湖溪沥上游段、汝湖新光村整治工程、2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（二期）——高榜山景区配套基础设施项目。故假设本融资项目以 2020 年惠城区预计市级返还的土地出让收益为基础，返还收益的 9%（11,700.00 万元）用来偿还本次融资本金和利息。

综上，本项目使用配套租赁收入及 2020 年惠州市市级返还惠城区土地出让收益的 9%用于本次债券项目的资金平衡。

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	资金平衡
惠城区高新科技产业园 1+4 园区基础设施建设	惠州市惠城区高新科技产业园管理委员会	<p>项目范围：惠州市惠城区 1+4 园区内。</p> <p>建设内容：1、惠城区高新科技产业园三栋中心园二期南片土方平整工程及地质灾害防治工程；2、惠城区高新科技产业园三栋中心园二期南片道路及配套设施工程；3、马安工业发展集中区（下良）基础设施建设项目（一期）；4、惠城区水口民营工业园南区（水口纺织产业园）市政工程；5、县道 X205 线惠州大道 G324 至永湖镇交界段扩建工程项目；6、惠城区高新科技产业园三栋中心园一期路面及配套设施提升工程；7、惠城区高新科技产业园三栋中心园土石方平整工程项目（B-01-02-01 地块、SD13-05-01-01 地块及 NBX19-06、19-07 地块）；8、千亿产业园市政基础设施建设项目；9、横沥工业园水质净化中心建设项目；10、横沥工业园市政基础设施配套建设项目；11、泰豪路东段排水排污管网完善工程；12、三栋中心园数码南路西段市政道路建设项目；13、三栋中心园 SD16-10、SD16-06 地块周边道路及配套设施工程。</p> <p>投资计划：项目总投资 77,796.34 万元。</p> <p>资金筹措方式：项目资金筹措方式为自筹、惠州市政府债券。本项目于 2019 年 1 月通过政府专项债券——2019 年广东省政府专项债券（十二期）融资 5,000.00 万元、2019 年 5 月通过政府专项债券——2019 年粤港澳大湾区城市综合发展专项债券（一期、二期）融资 15,000.00 万元，本次拟发行政府债券 15,000.00 万元。</p>	根据惠州市惠城区财政局等相关单位的安排，本项目发行债券融资的本金和利息用 2020 年惠城区预计市级返还的土地出让收益的 9% 及配套租赁收入偿还。

(二) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

根据项目实施机构提供的资料，本项目预计于 2019 年 3 月开工建设，并计划于 2020 年 12 月建成投入使用。预测从 2021 年起可实现配套租赁收入。

惠城区融资项目产生的现金流入为项目配套租赁收入以及 2020 年惠城区预计市级返还的土地出让收益产生的现金流入。

(1) 配套租赁收入

本项目中的配套设施租赁收入包括：①园区空地出租收益。项目建成后预计 300,000.00 平方米土地可用于出租，预计每平方每个月租赁单价为 4 元，可实现年出租收入 150.00 万元；②厂房出租收益。项目建成后预计 800,000.00 平方米厂房可用于出租，预计每平方每个月租赁单价为 15 元，可实现年出租收入

1,200.00 万元；③广告牌出租收益。预测园区内将有 5 个广告牌，每个年租赁收入为 2 万元，一年可产生 10 万元租赁收入。

配套设施租赁收入预测如下：

金额单位：人民币万元

时间	园区空地出租收益	厂房出租收益	广告牌出租收益	配套租赁收入合计
第 1 年	-	-	-	-
第 2 年	150.00	1,200.00	10.00	1,360.00
第 3 年	150.00	1,200.00	10.00	1,360.00
第 4 年	150.00	1,200.00	10.00	1,360.00
第 5 年	150.00	1,200.00	10.00	1,360.00
第 6 年	150.00	1,200.00	10.00	1,360.00
第 7 年	150.00	1,200.00	10.00	1,360.00
第 8 年	150.00	1,200.00	10.00	1,360.00
第 9 年	150.00	1,200.00	10.00	1,360.00
第 10 年	150.00	1,200.00	10.00	1,360.00
合计	1,350.00	10,800.00	90.00	12,240.00

本次预测配套租赁收入自 2021 年开始实现。配套租赁收入暂不考虑增速，债券存续期内的运营期共 9 年，共计收入 12,240.00 万元。运营成本由财政另行安排支付。

（2）市级返还的土地出让收益

通过本项目的实施，有助于完善城市发展，改善惠州的交通路网建设、增强区域内部和外部的联系，相关的土地价值随之而提高。

2020 年惠城区预计市级返还的土地出让收益产生的现金流入如下表：

金额单位：人民币万元

时间	2020 市级土地返还收入	计划用于偿还本项目本息的土地返还收入（9%）
第 1 年	130,000.00	11,700.00
第 2 年	-	-
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	130,000.00	11,700.00

预计过程如下：

土地返还收入： 2019 年市级返还的土地出让收益为 13 亿。基于谨慎性原则，本次 2020 年惠州市市级返还惠城区土地出让收益估测参照 2019 年市级返还的土地出让收益确定，即预计 2020 年惠州市市级返还惠城区土地出让收益为 130000 万元。惠城区财政局计划以 2020 年惠州市对惠城区土地出让收入的 9%用于偿还本项目的融资本金和利息。

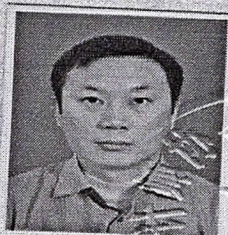
（三）还本付息的测算

经测算，本项目收益覆盖倍数情况如下：

时间	计划用于偿还本项目本息的土地返还收入	配套租赁收入	可用于资金平衡的收益	融资成本	项目覆盖倍数
第 1 年	11,700.00	-	11,700.00	487.50	1.20
第 2 年		1,360.00	1,360.00	487.50	
第 3 年		1,360.00	1,360.00	487.50	
第 4 年		1,360.00	1,360.00	487.50	
第 5 年		1,360.00	1,360.00	487.50	
第 6 年		1,360.00	1,360.00	487.50	
第 7 年		1,360.00	1,360.00	487.50	
第 8 年		1,360.00	1,360.00	487.50	
第 9 年		1,360.00	1,360.00	487.50	
第 10 年		1,360.00	1,360.00	15,487.50	
合计	11,700.00	12,240.00	23,940.00	19,875.00	

四、总体评价结论

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，我们认为该项目在发债期内，通过债券发行能满足项目投资运营融资需要，总体实现项目收益和融资自求平衡。



姓名 汪保元

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1972-01-18

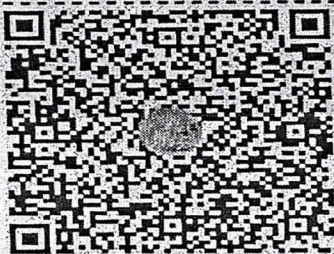
Date of birth

工作单位 国富浩华会计师事务所有限公司广东佛山分所

Working unit

身份证号码 420982197201180073

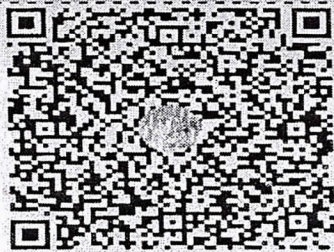
Identity card No.



汪保元(110004230073), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2018) 68号。



110004230073



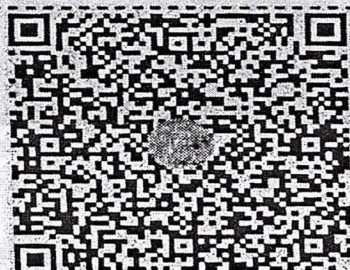
汪保元(110004230073), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2019) 94号。



110004230073



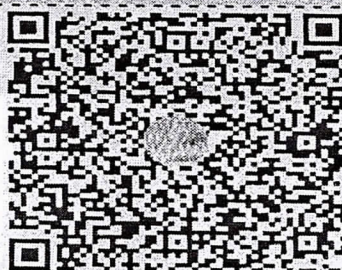
姓 名 谭丽华
Full name
性 别 女
Sex
出 生 日 期 1983-09-23
Date of birth
工 作 单 位 惠州汇正会计师事务所(普通
Working unit 合伙)
身 份 证 号 码 441302198309237320
Identity card No.



谭丽华(441300210001), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2018) 68号。



441300210001



谭丽华(441300210001), 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。

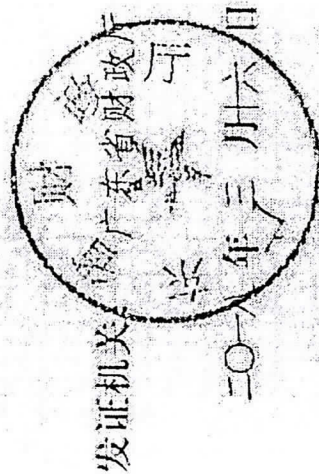


441300210001

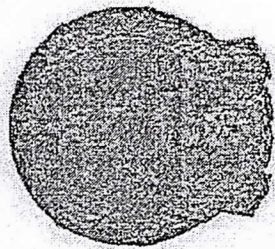
证书序号:0004815

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 惠州汇正会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 林峰

主任会计师:

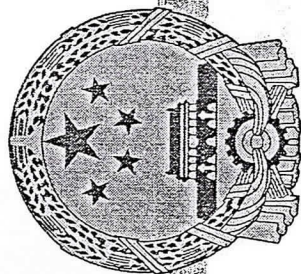
经营场所: 惠州市惠城区下埔路24号第十三楼

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 44130021

批准执业文号: 粤财会[2011]81号

批准执业日期: 2011年11月11日



统一社会信用代码

914413025863656557

臨
報
刊



“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。

惠州汇正会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2011年11月24日

类型 普通合伙企业

合 伙 期 限 2011年11月24日至2031年11月24日

执行事务合伙人 林峰

主要经营场所
惠州市惠城区下埔路24号第十三楼

经营范围 按省财政厅(粤财会[2011]81号)文件核定的业务范围经营。(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