



莞惠城际北延线项目收益与融资自求平衡测算 评价报告

(2025) 青华专评字 004 号

惠州市财政局：

我们接受贵局委托，对莞惠城际北延线项目（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 2021 年及以前年度发行专项债券合计共 56,000.00 万元，2022 年安排专项债券 60,000.00 万元，2023 年安排专项债券 5,000.00 万元，2024 年安排专项债券 62,000.00 万元，2025 年计划安排专项债券 27,100.00 万元，具体如下：

A.本项目 2020 年 1 月已通过 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券 3 期--2020 年广东省政府专项债券（三期）融资 30,000.00 万元，期限 30 年，融资年利率 3.92%，每半年支付利息，到期偿还本金；

B.本项目 2020 年 5 月已通过 2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（二期）--2020 年广东省政府专项债券（三十一期）融资 10,000.00 万元，期限 30 年，融资年利率 3.66%，每半年支付利息，到期偿还本金；

C.本项目 2021 年 10 月已通过广东省政府专项债券（七十六期）融资 10,000.00 万元，期限 30 年，融资年利率 3.69%，每半年支付利息，到期偿还本金；

D.本项目 2021 年 11 月已通过 2021 年广东省政府专项债券（八十六期）6,000.00 万元，期限 30 年，融资年利率 3.59%，每半年支付利息，到期偿还本金；

E.本项目 2022 年 5 月已通过 2022 年广东省政府专项债券（二十四期）债券融资 17,000.00 万元，期限 30 年，融资年利率 3.40%，每半年支付利息，到期偿还本金；



惠州惠正青华会计师事务所(普通合伙)

F.本项目 2022 年 5 月从 2021 年广东省政府专项债券(八十五期)广东省惠州市大亚湾石化工业园区基础设施项目调整新增 15,000.00 万元,发行日期 2021 年 11 月 18 日,剩余期限 20 年,融资年利率 3.45%,每半年支付利息,到期偿还本金;从 2022 年广东省政府专项债券(十六期)广汕铁路惠城南站站房设计变更项目调整新增 13,000.00 万元,发行日期为 2022 年 3 月 15 日,剩余期限 20 年,融资年利率 3.49%,每半年支付利息,到期偿还本金;

G.本项目 2022 年 6 月通过 2022 年广东省政府专项债券(三十一期)债券融资 15,000.00 万元,期限 30 年,融资年利率 3.37%,每半年支付利息,到期偿还本金;

H.2023 年 11 月从 2023 年广东省政府专项债券(五十五期)吴川产业转移工业园预制菜产业园基础设施及配套项目中调整 5,000.00 万元用于本项目资金筹措,期限 30 年,融资年利率 2.99%,每半年支付利息,到期偿还本金。

I.2024 年 1 月通过 2024 年广东省政府专项债券(五期)债券融资 15,000.00 万元,期限 30 年,实际融资年利率 2.78%,每半年支付利息,到期偿还本金;

J.2024 年 8 月通过 2024 年广东省政府专项债券(六十四期)债券融资 18,000.00 万元,期限 20 年,融资年利率 2.39%,每半年支付利息,到期偿还本金;

K.2024 年 10 月通过 2024 年广东省政府专项债券(七十七期)债



惠州惠正青华会计师事务所(普通合伙)

券融资 19000.00 万元，期限 20 年，融资年利率 2.37%，每半年支付利息，到期偿还本金；

L.2024 年 11 月从 2024 年广东省政府专项债券（七十七期）广东省惠州市中心人民医院创建省级区域医疗中心建设项目（金山院区一期）调整 2,500.00 万元，期限 20 年，融资年利率 2.37%；2024 年广东省政府专项债券（六十四期）陆丰市碣石渔港建设及基础设施配套工程项目调整 1,000.00 万元，期限 20 年，融资年利率 2.39%；2024 年广东省政府专项债券（六十四期）陆丰市预制菜产业园建设项目调整 2,000.00 万元，期限 20 年，融资年利率 2.39%；2024 年广东省政府专项债券（五十六期）陆丰市东海镇乌坎渔港建设工程项目调整 1,000.00 万元，期限 20 年，融资年利率 2.36%；2024 年广东省政府专项债券（七十一期）陆丰市甲子镇综合管网及配套设施提升改造项目调整 1,000.00 万元，期限 15 年，融资年利率 2.17%；2024 年广东省政府专项债券（七十期）水东街历史文化街区提升改造项目调整 2,500.00 万元，期限 10 年，融资年利率 2.10%。每半年支付利息，到期偿还本金。

M. 2025 年计划通过专项债券债券融资 8,000.00 万元，期限 20 年，设定融资年利率 4.05%，每半年支付利息，到期偿还本金。

上述债券融资建设期需偿还利息由财政及实施单位先行垫付。具体的测算情况如下：

表 1.1.1 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
2020	30	10,000.00	3.66%	10,980.00	20,980.00	已融资
2020	30	30,000.00	3.92%	35,280.00	65,280.00	已融资
2021	30	10,000.00	3.69%	11,070.00	21,070.00	已融资
2021	30	6,000.00	3.59%	6,462.00	12,462.00	已融资
2022	30	17,000.00	3.40%	17,340.00	34,340.00	已融资
2021	20	15,000.00	3.45%	10,350.00	25,350.00	已融资
2022	30	13,000.00	3.49%	13,611.00	26,611.00	已融资
2022	30	15,000.00	3.37%	15,165.00	30,165.00	已融资
2023	30	5,000.00	2.99%	4,485.00	9,485.00	调整批
2024	30	15,000.00	2.78%	12,510.00	27,510.00	已融资
2024	20	18,000.00	2.39%	8,604.00	26,604.00	已融资
2024	20	19,000.00	2.37%	9,006.00	28,006.00	已融资
2024	20	2,500.00	2.37%	1,185.00	3,685.00	调整批
2024	20	3,000.00	2.39%	1,434.00	4,434.00	调整批
2024	20	1,000.00	2.36%	472.00	1,472.00	调整批
2024	15	1,000.00	2.17%	325.50	1,325.50	调整批
2024	10	2,500.00	2.10%	525.00	3,025.00	调整批
2025	20	8,000.00	4.05%	6,480.00	14,480.00	计划融资
合计		191,000.00		165,284.50	356,284.50	

表 1.1.2 项目专项债券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	专项债券应付本息和
2022 年以前	-	56,000.00	-	56,000.00	1,542.00
2022 年	56,000.00	60,000.00	-	116,000.00	2,643.90
2023 年	116,000.00	5,000.00	-	121,000.00	4,181.10
2024 年	121,000.00	62,000.00	-	183,000.00	4,330.60
2025 年	183,000.00	8,000.00	-	191,000.00	5,856.85
2026 年	191,000.00	-	-	191,000.00	6,180.85
2027 年	191,000.00	-	-	191,000.00	6,180.85
2028 年	191,000.00	-	-	191,000.00	6,180.85
2029 年	191,000.00	-	-	191,000.00	6,180.85
2030 年	191,000.00	-	-	191,000.00	6,180.85
2031 年	191,000.00	-	-	191,000.00	6,180.85
2032 年	191,000.00	-	-	191,000.00	6,180.85
2033 年	191,000.00	-	-	191,000.00	6,180.85
2034 年	191,000.00	-	2,500.00	188,500.00	8,680.85
2035 年	188,500.00	-	-	188,500.00	6,128.35
2036 年	188,500.00	-	-	188,500.00	6,128.35

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	专项债券应付本息和
2037 年	188,500.00	-	-	188,500.00	6,128.35
2038 年	188,500.00	-	-	188,500.00	6,128.35
2039 年	188,500.00	-	1,000.00	187,500.00	7,128.35
2040 年	187,500.00	-	-	187,500.00	6,106.65
2041 年	187,500.00	-	15,000.00	172,500.00	21,106.65
2042 年	172,500.00	-	-	172,500.00	5,589.15
2043 年	172,500.00	-	-	172,500.00	5,589.15
2044 年	172,500.00	-	43,500.00	129,000.00	49,089.15
2045 年	129,000.00	-	8,000.00	121,000.00	12,554.10
2046 年	121,000.00	-	-	121,000.00	4,230.10
2047 年	121,000.00	-	-	121,000.00	4,230.10
2048 年	121,000.00	-	-	121,000.00	4,230.10
2049 年	121,000.00	-	-	121,000.00	4,230.10
2050 年	121,000.00	-	40,000.00	81,000.00	44,230.10
2051 年	81,000.00	-	16,000.00	65,000.00	18,688.10
2052 年	65,000.00	-	45,000.00	20,000.00	47,103.70
2053 年	20,000.00	-	5,000.00	15,000.00	5,566.50
2054 年	15,000.00	-	15,000.00	-	15,417.00
合计		191,000.00	191,000.00		356,284.50

(2) 市场化融资计划情况

根据实施单位提供的资料，惠州市莞惠城际北延线有限公司已与招商信诺资产管理有限公司、中意资产管理有限责任公司签订《债权投资计划投资合同》《中意-惠州交投莞惠城际债权投资计划投资合同补充协议（一）》，并于 2023 年 12 月 15 日进行市场化融资提款资金为 25,000.00 万元,贷款利率为 3.60%，贷款期限 15 年。

上述融资建设期需偿还利息由财政及实施单位先行垫付。应还本付息情况如下：

表 1.2.1 项目市场化融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

融资年份	市场化融资金额	融资期限	融资利率	应付利息	本息合计
2023	25,000.00	2023 年 12 月 15 日-2038 年 12 月 15	3.60%	13,660.00	38,660.00

融资年份	市场化融资金额	融资期限	融资利率	应付利息	本息合计
		日（利息计算基数为 360 天/年）			

表 1.2.2 项目市场化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	新增借款 本金	偿还借款 本金	期末本金 余额	利率	应付利息	专项债券 应付本息 和
2023 年	-	25,000.00	-	25,000.00	3.60%	40.00	40.00
2024 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	912.50	912.50
2025 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	910.00	910.00
2026 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	910.00	910.00
2027 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	910.00	910.00
2028 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	912.50	912.50
2029 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	910.00	910.00
2030 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	910.00	910.00
2031 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	910.00	910.00
2032 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	912.50	912.50
2033 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	910.00	910.00
2034 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	910.00	910.00
2035 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	910.00	910.00
2036 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	912.50	912.50
2037 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	910.00	910.00
2038 年	25,000.00	-	25,000.00	-	3.60%	870.00	25,870.00
	-	25,000.00	25,000.00			13,660.00	38,660.00

2. 项目预期产生的净现金流入

本项目预期会产生广告牌租赁收入、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) 项目已于 2020 年 9 月开工，预计项目能如计划竣工交付，2026 年投入运营；
- (2) 项目广告牌数量可达到规划设计要求；
- (3) 广告牌的收费政策不发生重大变化；
- (4) 莞惠城际北延线项目沿线设小金口站，预计临近站房沿线树



惠州惠正青华会计师事务所(普通合伙)

立 4 个大型广告牌用于出租；

(5) 根据财政统筹安排，本次广告牌租赁收入的 10% 用于偿还本次发债；

(6) 根据财政统筹安排，本项目收益可优先偿还本次发债；

(7) 土地未挂牌交易前支付的资金利息由财政资金安排支付。

本项目预期产生的经营活动净现金流入见下表：

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	62,659.94
2022 年	-
2023 年	-
2024 年	-
2025 年	-
2026 年	279,884.56
2027 年	0.89
2028 年	41,614.87
2029 年	0.89
2030 年	0.89
2031 年	0.89
2032 年	123,157.85
2033 年	0.89
2034 年	0.89
2035 年	0.89
2036 年	0.89
2037 年	0.89
2038 年	0.89
2039 年	0.89
2040 年	0.89
2041 年	0.89
2042 年	0.89
2043 年	0.89
2044 年	0.89
2045 年	0.89
2046 年	0.89

年份	经营活动净现金流量
2047 年	0.89
2048 年	0.89
2049 年	0.89
2050 年	0.89
2051 年	0.89
2052 年	0.89
2053 年	0.89
2054 年	0.89
合计	507,340.36

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：

表 3 项目覆盖倍数表

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	1,542.00	-	1,542.00	62,659.94
2022 年	2,643.90	-	2,643.90	-
2023 年	4,181.10	40.00	4,221.10	-
2024 年	4,330.60	912.50	5,243.10	-
2025 年	5,856.85	910.00	6,766.85	-
2026 年	6,180.85	910.00	7,090.85	279,884.56
2027 年	6,180.85	910.00	7,090.85	0.89
2028 年	6,180.85	912.50	7,093.35	41,614.87
2029 年	6,180.85	910.00	7,090.85	0.89
2030 年	6,180.85	910.00	7,090.85	0.89
2031 年	6,180.85	910.00	7,090.85	0.89
2032 年	6,180.85	912.50	7,093.35	123,157.85
2033 年	6,180.85	910.00	7,090.85	0.89
2034 年	8,680.85	910.00	9,590.85	0.89
2035 年	6,128.35	910.00	7,038.35	0.89
2036 年	6,128.35	912.50	7,040.85	0.89
2037 年	6,128.35	910.00	7,038.35	0.89
2038 年	6,128.35	25,870.00	31,998.35	0.89

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	
2039 年	7,128.35		7,128.35	0.89
2040 年	6,106.65	-	6,106.65	0.89
2041 年	21,106.65	-	21,106.65	0.89
2042 年	5,589.15	-	5,589.15	0.89
2043 年	5,589.15	-	5,589.15	0.89
2044 年	49,089.15	-	49,089.15	0.89
2045 年	12,554.10	-	12,554.10	0.89
2046 年	4,230.10	-	4,230.10	0.89
2047 年	4,230.10	-	4,230.10	0.89
2048 年	4,230.10	-	4,230.10	0.89
2049 年	4,230.10	-	4,230.10	0.89
2050 年	44,230.10	-	44,230.10	0.89
2051 年	18,688.10	-	18,688.10	0.89
2052 年	47,103.70	-	47,103.70	0.89
2053 年	5,566.50	-	5,566.50	0.89
2054 年	15,417.00	-	15,417.00	0.89
合计	356,284.50	38,660.00	394,944.50	507,340.36
专项债券融资本息覆盖倍数				1.42
专项债券和市场化融资本息覆盖倍数				1.28

基于谨慎性考虑，本次还分别以增速(5.6%)的 90%、80%比例计算土地价格的增长。项目产生的广告牌租赁收益暂不考虑增速。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					
		运营收入	按预测增速 5.60%的 100%土地相关收益	运营收入	按预测增速 5.60%的 90%土地相关收益	运营收入	按预测增速 5.60%的 80%土地相关收益
		25.81	507,314.55	25.81	490,387.88	25.81	474,200.08
专项债券融资本息覆盖倍数	356,284.50	1.42		1.38		1.33	
专项债券和市场化融资本息覆盖倍数	394,944.50	1.28		1.24		1.20	

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。



惠州惠正青华会计师事务所(普通合伙)

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)



2025 年 1 月 10 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土地出让净收益等能如期实现；

4.债券存续期间，政府制定的建设计划、投产计划、土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

5.债券存续期间，用于本项目还本付息的广告牌租赁收入等能如期实现，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资金预算收入统筹安排；

6.债券存续期间，土地出让价格在正常范围内变动；

7.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

1.莞惠城际北延线项目能如计划竣工交付，预计 2026 年投入运营；

2.项目新建广告牌数量可达到规划设计要求；

3.广告牌的收费政策不发生重大变化；

4.莞惠城际北延线项目沿线设小金口站，预计临近站房沿线树立 4 个大型广告牌用于出租；

5.根据财政统筹安排，本次广告牌租赁收入的 10%用于偿还本次发债；

6.根据财政统筹安排，本项目收益可优先偿还本次发债；

7.土地未挂牌交易前支付的资金利息由财政资金安排支付。

二、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目预期会产生广告牌租赁收益、土地出让收益，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%。

据项目设计，莞惠城际北延线项目沿线设小金口站，预计临近站房沿线树立 4 个大型广告牌用于出租，广告牌的建设成本及运营成本由地方财政统筹给付，每年租金收入为 6 万元/个，共 24 万元/年。根据项目实施单位提供的资料，预计 2026 年投入运营，债券存续期内运营期共 30 年，共计收入 696.00 万元，广告牌租赁收入暂不考虑增速。根据财政统筹安排，本次广告牌租赁收入的 10%用于平衡莞惠城际北延线项目的债券本息。

假设本次融资项目涉及的地块计划于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，分别以增速（5.6%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，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。

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，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。故本项目的预期还款资金来源还包括盘整出让土地出让净收益，建设期利息由财政资金安排支付。

根据《2020年粤港澳大湾区新基建专项债券（二期）—莞惠城际北延线项目收益与融资自求平衡测算评价报告》，惠州市惠城南站片区收储的27,931 m²地块于2028年在不同增速下预测的出让收益分别为41,613.98万元（增速的100%）、40,649.94万元（增速的90%）和39,702.24万元（增速的80%）。

根据《2020年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（三期）—莞惠城际北延线项目收益与融资自求平衡测算评价报告》，惠州市小金口街道长命湖片区收储的52,523 m²地块于2021年在不同增速下预测的出让收益分别为62,659.94万元（增速的100%）、62,417.33万元（增速的90%）和62,170.03万元（增速的80%）。本次按上述地块原出让计划及本次预测出让收益进行测算，目前尚未出让。

根据《莞惠城际北延线项目收益与融资自求平衡测算评价报告》（汇正专评字[2021]第119号），小金口小铁村收储的32,193 m²地块于2032年在不同增速下预测的出让收益分别为123,156.96万元（增速的100%）、116,162.60万元（增速的90%）和109,549.07万元（增速的80%）。本次按上述地块原出让计划及本次预测出让收益进行测算。

鉴于预期土地出让收入对应的政府性基金收入划入当地财政资金，由当地财政统筹使用，所以本项目主要用上述三个地块和人工智能产业园东部（沥林北片区）ZKE-011-05、ZKE-008-02、惠环片区SBK-01-01-02、SBK-05、ZKA-003-01、ZKA-003-02等6宗地块的出让收益与项目运营收益进行自求平衡评价。同时上述收益也能增强项目的收益，降低偿还债风险。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目基本情况

表1 项目基本情况

项目	项目实施单位	项目概况
莞惠城际北延线项目	惠州市莞惠城际北延线有限公司	项目范围：本项目为莞惠城际延长线，位于惠州市境内。线路自莞惠城际小金口站北端引出，沿惠州大道向北走行，以隧道形式下穿京九铁路后折向西，经麒麟山森林公园至倚山路走行，下穿小金河后，展线折向西南上跨倚山路，并行赣深高铁引入惠州北站。线路全长 6.357km。
		建设内容：莞惠城际小金口站（不含）至惠州北站（含）段。CK0+000~CK6+357，线路长度 6.357km。全线新征用地 119.94 亩、临时用地 232.24 亩、房屋拆迁 14,520.00 m ² ；全线隧道 5,346.00 米；正线桥隧比重 84.10%。全线铺轨 13.35 公里，铺道岔 5 组。
		投资计划：项目总投资 254,787.00 万元。
		资金筹措方式：项目资金筹措方式为市场化融资资金、地方政府债券资金和非融资资金，2021 年及以前年度发行专项债券合计共 56,000.00 万元，2022 年安排专项债券 60,000.00 万元，2023 年通过 2023 年广东省政府专项债券融资 5,000.00 万元，2024 年安排专项债券 62,000.00 万元，2025 年安排专项债券 8,000.00 万元。

（二）资金平衡

根据《关于贯彻落实国务院关于解决城市低收入家庭住房困难若干意见的通知》（财综〔2007〕53号）、《广东省财政厅、广东省教育厅转发财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（粤财综〔2011〕291号）、《广东省财政厅、广东省水利厅转发财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（粤财农〔2011〕276号）、《广东省财政厅、广东省国土资源厅关于印发<广东省用于农业土地开发的土地出让金收入和使用管理办法>的通知》（粤财综〔2004〕186号）等相关文件的相关规定，土地出让收入需剔除上述四项政策基金。

根据各项目实施单位核实后提供的各项目地块征地成本和相关税费预测金额作为保障性住房建设资金、农田水利建设资金、教育资金

三项政策基金的计提依据。三项政策基金具体计算公式均为：

$$\text{计提金额} = (\text{土地出让收入} - \text{土地投资成本}) * 10\%。$$

农业土地开发资金根据广东省各县区登记计提标准计算。具体计算公式为：

$$\text{计提金额} = \text{当地县区标准} * \text{可出让的土地面积} * 20\%$$

惠州市各县区计提标准如下：

表2 计提标准

区域	等级	标准（万元/平方米）
惠城区	六等	0.0065
惠阳区	九等	0.0047
惠东县	十等	0.0041
博罗县	十一等	0.0035
龙门县	十二等	0.003

注：仲恺高新区按惠城区等级计算，大亚湾区按惠阳区等级计算。

另外基于保守谨慎性原则，我们预设了扣减土地投资成本后的土地出让收益的 5%作为其他政策性成本，计算公式为：

$$\text{计提金额} = (\text{土地出让收入} - \text{土地投资成本}) * 5\%。$$

据相关单位说明，本项目涉及的地块或者已完成收储，或者收储过程中所产生的成本均计划由地方财政统筹以政府付费支付，因此本次预测不考虑扣除土地投资成本。故地块出让收入扣除四项政策基金和其他政策性成本后形成的基金性收入将按照《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》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息，之后剩余部分用于偿还该地块前期融资本息。

（三）项目收益及净现金流入预测项目说明

本项目预期会产生广告牌租赁收益、土地出让收益，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。

1.项目收入测算

（1）专项收入

本项目的专项收入为广告牌租赁收入产生的现金流入。广告牌租赁收入暂不考虑增速。

莞惠城际北延线项目沿线设小金口站，预计临近站房沿线树立4个大型广告牌用于出租，广告牌的建设成本及运营成本由地方财政统筹给付，每年租金收入为6万元/个，共24万元/年。预计2026年投入运营，债券存续期内运营期共29年，共计收入696万元，广告牌租赁收入暂不考虑增速。根据财政统筹安排，本次广告牌租赁收入的10%用于平衡莞惠城际北延线项目的债券本息，具体见下表：

金额单位：人民币万元

项目	广告牌数量（个）	年租金收入	运营期	合计	可用于平衡的收益
小金口站	4	24.00	29	696.00	69.60
合计	4	24.00	29	696.00	69.60

综上，本项目债券存续期内的运营期共29年，共计收入696.00万元。用广告牌租赁收入的10%用于资金平衡，则可用于平衡的收益为69.60万元。

（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。

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，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。故本项目的预期还款资金来源还包括盘整出让土地出让净收益，建设期利息由财政资金安排支付。

①地块概况

收储地块编号	区位	土地规划性质	收储面积（m ² ）	区域优势	计划出让时间
ZKE-011-05	人工智能产业园东部（沥林北片区）莞惠城际沥林站北侧	住宅用地	54,964	临近莞惠城际沥林站	2027 年
ZKE-008-02	人工智能产业园东部（沥林北片区）莞惠城际沥林站北侧	住宅用地	28,755	临近莞惠城际沥林站	2027 年

收储地块编号	区位	土地规划性质	收储面积(m ²)	区域优势	计划出让时间
SBK-01-01-02	惠环片区仲恺大道东西两侧	住宅用地	19,922.00	临近莞惠城际惠环站	2027 年
SBK-05	惠环片区仲恺大道东西两侧	住宅用地	55,524.00	临近莞惠城际惠环站	2027 年
ZKA-003-01	惠环片区仲恺大道东西两侧	住宅用地	56,074.00	临近莞惠城际惠环站	2027 年
ZKA-003-02	惠环片区仲恺大道东西两侧	住宅用地	28,223.00	临近莞惠城际惠环站	2027 年

②土地出让收益预测

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%。

假设本次融资项目涉及的地块计划于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用于资金平衡土地相关收益。

根据《2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券(二期)——莞惠城际北延线项目收益与融资自求平衡测算评价报告》,惠州市惠城南站片区收储的 27,931 m²地块于 2028 年在不同增速下预测的出让收益分别为 41,613.98 万元(增速的 100%)、40,649.94 万元(增速的 90%)和 39,702.24 万元(增速的 80%)。

根据《2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券(三期)——莞惠城际北延线项目收益与融资自求平衡测算评价报告》,惠州市小金口街道长命湖片区收储的 52,523 m²地块于 2021 年在不同增速下预测的出让收益分别为 62,659.94 万元(增速的 100%)、62,417.33 万元(增速

的90%)和62,170.03万元(增速的80%)，目前尚未出让。

根据《莞惠城际北延线项目收益与融资自求平衡测算评价报告》(汇正专评字[2021]第119号)，小金口小铁村收储的32,193m²地块于2032年在不同增速下预测的出让收益分别为123,156.96万元(增速的100%)、116,162.60万元(增速的90%)和109,549.07万元(增速的80%)。本次按上述地块原出让计划及本次预测的土地出让收益进行测算。

鉴于预期土地出让收入对应的政府性基金收入划入当地财政资金，由当地财政统筹使用，所以本项目主要用上述三个地块和人工智能产业园东部(沥林北片区)ZKE-011-05、ZKE-008-02、惠环片区SBK-01-01-02、SBK-05、ZKA-003-01、ZKA-003-02等6宗地块的出让收益与项目运营收益进行自求平衡评价。同时上述收益也能增强项目的收益，降低偿还债风险。

现预测项目实现土地出让收益情况如下：

表 6 土地出让收益可用于资金平衡的收益表

金额单位：人民币万元

项目	按预测增速的 100%	按预测增速的 90%	按预测增速的 80%
惠城南站片区地块的土地出让收益	41,613.98	40,649.94	39,702.24
小金口街道长命湖片区的土地出让收益	62,659.94	62,417.33	62,170.03
小金口小铁村的土地出让收益	123,156.96	116,162.60	109,549.07
沥林北片区、惠环片区 6 宗土地出让收益	279,883.67	271,158.01	262,778.74
本次用于资金平衡的土地出让收益(合计)	507,314.55	490,387.88	474,200.08

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2054年。

综上所述，本项目在预测期内的预测收入合计507,384.15万元，具体详见《附表1-1项目收入预测表》。

2.项目成本

项目的成本主要包括付现运营成本、折旧摊销、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包括：维护成本和人工成本等。

根据市场调研，维护成本按项目运营收入的3%计算；人工成本预计需求人数为2，工资水平按照6,000元/人/月计算，由于本次广告牌租赁收入的10%用于平衡莞惠城际北延线项目的债券本息，故本项目人工成本按总人工成本的10%计算。

（2）折旧摊销费用

本项目属于公共交通及基础设施配套建设项目，具有一定的公益性质，且固定资产没有明确的使用寿命，故不考虑折旧摊销。

（3）融资成本

①市场化融资资金筹措：惠州市莞惠城际北延线有限公司已与招商信诺资产管理有限公司、中意资产管理有限责任公司签订《债权投资计划投资合同》《中意-惠州交投莞惠城际债权投资计划投资合同补充协议（一）》，并于2023年12月15日进行市场化融资提款资金为25,000.00万元，贷款利率为3.60%，贷款期限15年。

②地方政府债券资金筹措：本项目2021年及以前年度发行专项债券合计共56,000.00万元，2022年安排专项债券60,000.00万元，2023年安排专项债券5,000.00万元，2024年安排专项债券62,000.00万元，2025年计划安排专项债券27,100.00万元，具体如下：

A.本项目2020年1月已通过2020年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券3期--2020年广东省政府专项债券（三期）融资30,000.00万元，期限30年，融资年利率3.92%，每半年支付利息，到期偿还本金；

B.本项目2020年5月已通过2020年粤港澳大湾区新基建专项债

券（二期）--2020年广东省政府专项债券（三十一期）融资10,000.00万元，期限30年，融资年利率3.66%，每半年支付利息，到期偿还本金；

C.本项目2021年10月已通过广东省政府专项债券（七十六期）融资10,000.00万元，期限30年，融资年利率3.69%，每半年支付利息，到期偿还本金；

D.本项目2021年11月已通过2021年广东省政府专项债券（八十六期）6,000.00万元，期限30年，融资年利率3.59%，每半年支付利息，到期偿还本金；

E.本项目2022年5月已通过2022年广东省政府专项债券（二十四期）债券融资17,000.00万元，期限30年，融资年利率3.40%，每半年支付利息，到期偿还本金；

F.本项目2022年5月从2021年广东省政府专项债券（八十五期）广东省惠州市大亚湾石化工业园区基础设施项目调整新增15,000.00万元，发行日期2021年11月18日，剩余期限20年，融资年利率3.45%，每半年支付利息，到期偿还本金；从2022年广东省政府专项债券（十六期）广汕铁路惠城南站站房设计变更项目调整新增13,000.00万元，发行日期为2022年3月15日，剩余期限20年，融资年利率3.49%，每半年支付利息，到期偿还本金；

G.本项目2022年6月通过2022年广东省政府专项债券（三十一期）债券融资15,000.00万元，期限30年，融资年利率3.37%，每半年支付利息，到期偿还本金；

H.2023年11月从2023年广东省政府专项债券（五十五期）吴川

产业转移工业园预制菜产业园基础设施及配套项目中调整 5,000.00 万元用于本项目资金筹措，期限 30 年，融资年利率 2.99%，每半年支付利息，到期偿还本金。

I.2024 年 1 月通过 2024 年广东省政府专项债券（五期）债券融资 15,000.00 万元，期限 30 年，实际融资年利率 2.78%，每半年支付利息，到期偿还本金；

J.2024 年 8 月通过 2024 年广东省政府专项债券（六十四期）债券融资 18,000.00 万元，期限 20 年，融资年利率 2.39%，每半年支付利息，到期偿还本金；

K.2024 年 10 月通过 2024 年广东省政府专项债券（七十七期）债券融资 19000.00 万元，期限 20 年，融资年利率 2.37%，每半年支付利息，到期偿还本金；

L.2024 年 11 月从 2024 年广东省政府专项债券（七十七期）广东省惠州市中心人民医院创建省级区域医疗中心建设项目（金山院区一期）调整 2,500.00 万元，期限 20 年，融资年利率 2.37%；2024 年广东省政府专项债券（六十四期）陆丰市碣石渔港建设及基础设施配套工程项目调整 1,000.00 万元，期限 20 年，融资年利率 2.39%；2024 年广东省政府专项债券（六十四期）陆丰市预制菜产业园建设项目调整 2,000.00 万元，期限 20 年，融资年利率 2.39%；2024 年广东省政府专项债券（五十六期）陆丰市东海镇乌坎渔港建设工程项目调整 1,000.00 万元，期限 20 年，融资年利率 2.36%；2024 年广东省政府专项债券（七十一期）陆丰市甲子镇综合管网及配套设施提升改造项目调整 1,000.00 万元，期限 15 年，融资年利率 2.17%；2024 年广东省政府专项债券（七

十期) 水东街历史文化街区提升改造项目调整 2,500.00 万元, 期限 10 年, 融资年利率 2.10%。每半年支付利息, 到期偿还本金。

M. 2025 年计划通过专项债券融资 8,000.00 万元, 期限 20 年, 设定融资年利率 4.05%, 每半年支付利息, 到期偿还本金。

上述债券融资建设期需偿还利息由财政及实施单位先行垫付。具体的测算情况如下:

表 7.1.1 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
2020	30	10,000.00	3.66%	10,980.00	20,980.00	已融资
2020	30	30,000.00	3.92%	35,280.00	65,280.00	已融资
2021	30	10,000.00	3.69%	11,070.00	21,070.00	已融资
2021	30	6,000.00	3.59%	6,462.00	12,462.00	已融资
2022	30	17,000.00	3.40%	17,340.00	34,340.00	已融资
2021	20	15,000.00	3.45%	10,350.00	25,350.00	已融资
2022	30	13,000.00	3.49%	13,611.00	26,611.00	已融资
2022	30	15,000.00	3.37%	15,165.00	30,165.00	已融资
2023	30	5,000.00	2.99%	4,485.00	9,485.00	调整批
2024	30	15,000.00	2.78%	12,510.00	27,510.00	已融资
2024	20	18,000.00	2.39%	8,604.00	26,604.00	已融资
2024	20	19,000.00	2.37%	9,006.00	28,006.00	已融资
2024	20	2,500.00	2.37%	1,185.00	3,685.00	调整批
2024	20	3,000.00	2.39%	1,434.00	4,434.00	调整批
2024	20	1,000.00	2.36%	472.00	1,472.00	调整批
2024	15	1,000.00	2.17%	325.50	1,325.50	调整批
2024	10	2,500.00	2.10%	525.00	3,025.00	调整批
2025	20	8,000.00	4.05%	6,480.00	14,480.00	计划融资
合计		191,000.00		165,284.50	356,284.50	

表 7.1.2 项目专项债券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	专项债券应付本息和
2022 年以前	-	56,000.00	-	56,000.00	1,542.00
2022 年	56,000.00	60,000.00	-	116,000.00	2,643.90
2023 年	116,000.00	5,000.00	-	121,000.00	4,181.10
2024 年	121,000.00	62,000.00	-	183,000.00	4,330.60
2025 年	183,000.00	8,000.00	-	191,000.00	5,856.85

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	专项债券应付本息和
2026 年	191,000.00	-		191,000.00	6,180.85
2027 年	191,000.00	-	-	191,000.00	6,180.85
2028 年	191,000.00	-	-	191,000.00	6,180.85
2029 年	191,000.00	-	-	191,000.00	6,180.85
2030 年	191,000.00	-	-	191,000.00	6,180.85
2031 年	191,000.00	-	-	191,000.00	6,180.85
2032 年	191,000.00	-	-	191,000.00	6,180.85
2033 年	191,000.00	-	-	191,000.00	6,180.85
2034 年	191,000.00	-	2,500.00	188,500.00	8,680.85
2035 年	188,500.00	-	-	188,500.00	6,128.35
2036 年	188,500.00	-	-	188,500.00	6,128.35
2037 年	188,500.00	-	-	188,500.00	6,128.35
2038 年	188,500.00	-	-	188,500.00	6,128.35
2039 年	188,500.00	-	1,000.00	187,500.00	7,128.35
2040 年	187,500.00	-	-	187,500.00	6,106.65
2041 年	187,500.00	-	15,000.00	172,500.00	21,106.65
2042 年	172,500.00	-		172,500.00	5,589.15
2043 年	172,500.00	-	-	172,500.00	5,589.15
2044 年	172,500.00	-	43,500.00	129,000.00	49,089.15
2045 年	129,000.00	-	8,000.00	121,000.00	12,554.10
2046 年	121,000.00	-	-	121,000.00	4,230.10
2047 年	121,000.00	-	-	121,000.00	4,230.10
2048 年	121,000.00	-	-	121,000.00	4,230.10
2049 年	121,000.00	-	-	121,000.00	4,230.10
2050 年	121,000.00	-	40,000.00	81,000.00	44,230.10
2051 年	81,000.00	-	16,000.00	65,000.00	18,688.10
2052 年	65,000.00	-	45,000.00	20,000.00	47,103.70
2053 年	20,000.00	-	5,000.00	15,000.00	5,566.50
2054 年	15,000.00		15,000.00	-	15,417.00
合计		191,000.00	191,000.00		356,284.50

市场化融资计划情况：根据实施单位提供的资料，惠州市莞惠城际北延线有限公司与招商信诺资产管理有限公司、中意资产管理有限责任公司签订的《债权投资计划投资合同》《中意-惠州交投莞惠城际债权投资计划投资合同补充协议（一）》，并于 2023 年 12 月 15 日进行市场化融资提款，金额为 25,000.00 万元，贷款利率为 3.60%，贷款期限 15 年。

上述融资建设期需偿还利息由实施单位先行垫付。应还本付息情

况如下：

表 8.1.1 项目市场化融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

融资年份	市场化融资金额	融资期限	融资利率	应付利息	本息合计
2023	25,000.00	2023 年 12 月 15 日-2038 年 12 月 15 日（利息计算基数为 360 天/年）	3.60%	13,660.00	38,660.00

表 8.1.2 项目市场化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	新增借款本金	偿还借款本金	期末本金余额	利率	应付利息	专项债券应付本息和
2023 年	-	25,000.00	-	25,000.00	3.60%	40.00	40.00
2024 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	912.50	912.50
2025 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	910.00	910.00
2026 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	910.00	910.00
2027 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	910.00	910.00
2028 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	912.50	912.50
2029 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	910.00	910.00
2030 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	910.00	910.00
2031 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	910.00	910.00
2032 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	912.50	912.50
2033 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	910.00	910.00
2034 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	910.00	910.00
2035 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	910.00	910.00
2036 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	912.50	912.50
2037 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.60%	910.00	910.00
2038 年	25,000.00	-	25,000.00	-	3.60%	870.00	25,870.00
	-	25,000.00	25,000.00			13,660.00	38,660.00

综上所述，本项目在预测期内预测项目成本合计 178,988.29 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：

表 9 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	1,542.00	-	1,542.00	62,659.94
2022 年	2,643.90	-	2,643.90	-
2023 年	4,181.10	40.00	4,221.10	-
2024 年	4,330.60	912.50	5,243.10	-
2025 年	5,856.85	910.00	6,766.85	-
2026 年	6,180.85	910.00	7,090.85	279,884.56
2027 年	6,180.85	910.00	7,090.85	0.89
2028 年	6,180.85	912.50	7,093.35	41,614.87
2029 年	6,180.85	910.00	7,090.85	0.89
2030 年	6,180.85	910.00	7,090.85	0.89
2031 年	6,180.85	910.00	7,090.85	0.89
2032 年	6,180.85	912.50	7,093.35	123,157.85
2033 年	6,180.85	910.00	7,090.85	0.89
2034 年	8,680.85	910.00	9,590.85	0.89
2035 年	6,128.35	910.00	7,038.35	0.89
2036 年	6,128.35	912.50	7,040.85	0.89
2037 年	6,128.35	910.00	7,038.35	0.89
2038 年	6,128.35	25,870.00	31,998.35	0.89
2039 年	7,128.35		7,128.35	0.89
2040 年	6,106.65	-	6,106.65	0.89
2041 年	21,106.65	-	21,106.65	0.89
2042 年	5,589.15	-	5,589.15	0.89
2043 年	5,589.15	-	5,589.15	0.89
2044 年	49,089.15	-	49,089.15	0.89
2045 年	12,554.10	-	12,554.10	0.89
2046 年	4,230.10	-	4,230.10	0.89
2047 年	4,230.10	-	4,230.10	0.89
2048 年	4,230.10	-	4,230.10	0.89
2049 年	4,230.10	-	4,230.10	0.89
2050 年	44,230.10	-	44,230.10	0.89
2051 年	18,688.10	-	18,688.10	0.89
2052 年	47,103.70	-	47,103.70	0.89
2053 年	5,566.50	-	5,566.50	0.89

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	
2054 年	15,417.00	-	15,417.00	0.89
合计	356,284.50	38,660.00	394,944.50	507,340.36
专项债券融资本息覆盖倍数				1.42
专项债券和市场化融资本息覆盖倍数				1.28

基于谨慎性考虑，本次还分别以增速(5.6%)的 90%、80%比例计算土地价格的增长。项目产生的广告牌租赁收入暂不考虑增速。本息覆盖倍数详见下表：

金额单位：人民币万元

借债本息支付		项目收益					
		运营收入	按预测增速 5.60%的 100%土地相关收益	运营收入	按预测增速 5.60%的 90%土地相关收益	运营收入	按预测增速 5.60%的 80%土地相关收益
		25.81	507,314.55	25.81	490,387.88	25.81	474,200.08
专项债券融资本息覆盖倍数	356,284.50	1.42		1.38		1.33	
专项债券和市场化融资本息覆盖倍数	394,944.50	1.28		1.24		1.20	

综上所述，在本期债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

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，最终莞惠城际北延线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	62,659.94	-	-	-	-	279,883.67
政府性基金收入小计	62,659.94	-	-	-	-	279,883.67
广告牌出租收入	-	-	-	-	-	2.40
专项收入小计	-	-	-	-	-	2.40
项目收入合计	62,659.94	-	-	-	-	279,886.07

项目/年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
土地出让净收入	-	41,613.98	-	-	-	123,156.96
政府性基金收入小计	-	41,613.98	-	-	-	123,156.96
广告牌出租收入	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
专项收入小计	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
项目收入合计	2.40	41,616.38	2.40	2.40	2.40	123,159.36

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	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
专项收入小计	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
项目收入合计	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40

项目/年份	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
土地出让净收入	-	-	-	-	-	-
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
广告牌出租收入	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
专项收入小计	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
项目收入合计	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40

项目/年份	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
土地出让净收入	-	-	-	-	-	-
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
广告牌出租收入	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
专项收入小计	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
项目收入合计	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40

项目/年份	2051年	2052年	2053年	2054年	合计
土地出让净收入	-	-	-	-	507,314.55
政府性基金收入小计	-	-	-	-	507,314.55
广告牌出租收入	2.40	2.40	2.40	2.40	69.60
专项收入小计	2.40	2.40	2.40	2.40	69.60
项目收入合计	2.40	2.40	2.40	2.40	507,384.15

附表1-2 项目成本测算表

项目/年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
维护成本	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
人工成本	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44
付现运营成本小计	1.51	1.51	1.51	1.51	1.51	1.51
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	7,090.85	7,090.85	7,038.35	7,040.85	7,038.35	6,998.35
相关税费	-	-	-	-	-	-
其他成本小计	7,090.85	7,090.85	7,038.35	7,040.85	7,038.35	6,998.35
项目成本总计	7,092.36	7,092.36	7,039.86	7,042.36	7,039.86	6,999.86

项目/年份	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
维护成本	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
人工成本	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44
付现运营成本小计	1.51	1.51	1.51	1.51	1.51	1.51
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	6,128.35	6,106.65	6,106.65	5,589.15	5,589.15	5,589.15
相关税费	-	-	-	-	-	-
其他成本小计	6,128.35	6,106.65	6,106.65	5,589.15	5,589.15	5,589.15
项目成本总计	6,129.86	6,108.16	6,108.16	5,590.66	5,590.66	5,590.66

项目/年份	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
维护成本	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
人工成本	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44
付现运营成本小计	1.51	1.51	1.51	1.51	1.51	1.51
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	4,554.10	4,230.10	4,230.10	4,230.10	4,230.10	4,230.10
相关税费	-	-	-	-	-	-
其他成本小计	4,554.10	4,230.10	4,230.10	4,230.10	4,230.10	4,230.10
项目成本总计	4,555.61	4,231.61	4,231.61	4,231.61	4,231.61	4,231.61

项目/年份	2051年	2052年	2053年	2054年	合计
维护成本	0.07	0.07	0.07	0.07	2.03
人工成本	1.44	1.44	1.44	1.44	41.76
付现运营成本小计	1.51	1.51	1.51	1.51	43.79
折旧摊销费	-	-	-	-	-
融资成本	2,688.10	2,103.70	566.50	417.00	178,944.50
相关税费	-	-	-	-	-
其他成本小计	2,688.10	2,103.70	566.50	417.00	178,944.50
项目成本总计	2,689.61	2,105.21	568.01	418.51	178,988.29

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	62,659.94	-	-	-	-	279,884.56
经营收入现金流入	62,659.94	-	-	-	-	279,886.07
经营成本现金流出	-	-	-	-	-	1.51
支付税费现金流出	-	-	-	-	-	-
二、投资活动净现金流量	-57,000.00	-60,000.00	-30,000.00	-62,000.00	-45,787.00	-
建设投资支出（不含利息）	57,000.00	60,000.00	30,000.00	62,000.00	45,787.00	-
三、筹资活动净现金流量	55,458.00	57,356.10	25,778.90	56,756.90	19,920.15	-7,090.85
债券融资现金流入	56,000.00	60,000.00	5,000.00	62,000.00	8,000.00	-
市场化融资现金流入	-	-	25,000.00	-	-	-
非融资筹措现金流入	1,000.00	-	-	-	18,687.00	-
偿还债券融资利息现金流出	1,542.00	2,643.90	4,181.10	4,330.60	5,856.85	6,180.85
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	40.00	912.50	910.00	910.00
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	61,117.94	-2,643.90	-4,221.10	-5,243.10	-25,866.85	272,793.71
累计结余资金	61,117.94	58,474.04	54,252.94	49,009.84	23,142.99	295,936.70

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	0.89	41,614.87	0.89	0.89	0.89	123,157.85
经营收入现金流入	2.40	41,616.38	2.40	2.40	2.40	123,159.36
经营成本现金流出	1.51	1.51	1.51	1.51	1.51	1.51
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	-7,090.85	-7,093.35	-7,090.85	-7,090.85	-7,090.85	-7,093.35
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	6,180.85	6,180.85	6,180.85	6,180.85	6,180.85	6,180.85
偿还市场化融资利息现金流出	910.00	912.50	910.00	910.00	910.00	912.50
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	-7,089.96	34,521.52	-7,089.96	-7,089.96	-7,089.96	116,064.50
累计结余资金	288,846.74	323,368.26	316,278.30	309,188.34	302,098.38	418,162.88

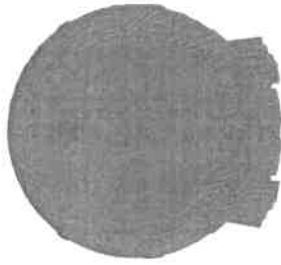
项目/年度	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一、经营活动净现金流量	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89
经营收入现金流入	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
经营成本现金流出	1.51	1.51	1.51	1.51	1.51	1.51
支付税费现金流出	-	-	-	-	-	-
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动净现金流量	-7,090.85	-9,590.85	-7,038.35	-7,040.85	-7,038.35	-31,998.35
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	6,180.85	6,180.85	6,128.35	6,128.35	6,128.35	6,128.35
偿还市场化融资利息现金流出	910.00	910.00	910.00	912.50	910.00	870.00
偿还债券本金现金流出	-	2,500.00	-	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-	25,000.00
年度现金流量净额	-7,089.96	-9,589.96	-7,037.46	-7,039.96	-7,037.46	-31,997.46
累计结余资金	411,072.92	401,482.96	394,445.50	387,405.54	380,368.08	348,370.62

项目/年度	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一、经营活动净现金流量	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89
经营收入现金流入	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
经营成本现金流出	1.51	1.51	1.51	1.51	1.51	1.51
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	-7,128.35	-6,106.65	-21,106.65	-5,589.15	-5,589.15	-49,089.15
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	6,128.35	6,106.65	6,106.65	5,589.15	5,589.15	5,589.15
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金现金流出	1,000.00	-	15,000.00	-	-	43,500.00
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-	-
年度现金流量净额	-7,127.46	-6,105.76	-21,105.76	-5,588.26	-5,588.26	-49,088.26
累计结余资金	341,243.16	335,137.40	314,031.64	308,443.38	302,855.12	253,766.86

项目/年度	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
一、经营活动净现金流量	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89
经营收入现金流入	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
经营成本现金流出	1.51	1.51	1.51	1.51	1.51	1.51
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	-12,554.10	-4,230.10	-4,230.10	-4,230.10	-4,230.10	-44,230.10
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	4,554.10	4,230.10	4,230.10	4,230.10	4,230.10	4,230.10
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金现金流出	8,000.00	-	-	-	-	40,000.00
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-	-
年度现金流量净额	-12,553.21	-4,229.21	-4,229.21	-4,229.21	-4,229.21	-44,229.21
累计结余资金	241,213.65	236,984.44	232,755.23	228,526.02	224,296.81	180,067.60

项目/年度	2051年	2052年	2053年	2054年	合计
一、经营活动净现金流量	0.89	0.89	0.89	0.89	507,340.36
经营收入现金流入	2.40	2.40	2.40	2.40	507,384.15
经营成本现金流出	1.51	1.51	1.51	1.51	43.79
支付税费现金流出	-	-	-	-	-
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-254,787.00
建设投资支出（不含利息）	-	-	-	-	254,787.00
三、筹资活动净现金流量	-18,688.10	-47,103.70	-5,566.50	-15,417.00	-159,257.50
债券融资现金流入	-	-	-	-	191,000.00
市场化融资现金流入	-	-	-	-	25,000.00
非融资筹措现金流入	-	-	-	-	19,687.00
偿还债券融资利息现金流出	2,688.10	2,103.70	566.50	417.00	165,284.50
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-	-	13,660.00
偿还债券本金现金流出	16,000.00	45,000.00	5,000.00	15,000.00	191,000.00
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	25,000.00
年度现金流量净额	-18,687.21	-47,102.81	-5,565.61	-15,416.11	93,295.86
累计结余资金	161,380.39	114,277.58	108,711.97	93,295.86	



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

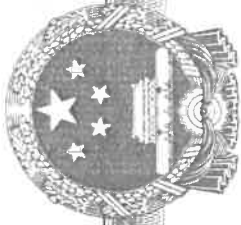
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

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 惠州惠正青会计师事务所（普通合伙）

出资额 人民币壹佰万元

类型 普通合伙企业

成立日期 2022年05月20日

执行事务合伙人 邓中青

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

经营范围

一般项目：破产清算服务；财务咨询；税务服务；财政咨询服务；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）；社会经济调查；市场调查；市场咨询（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）



登记机关

2022