

莞惠城际北延线项目 专项债券项目募投报告

实施单位盖章：



主管部门盖章：



市（县、区）财政局盖章：



二〇二五年一月

目 录

一、项目基本情况	1
(一) 项目所处区域财政经济情况	1
(二) 本地社会发展规划和行业相关规划	1
(三) 项目情况	2
(四) 项目立项文件或实施依据	3
(五) 责任主体	3
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	3
(一) 重要性分析	3
(二) 经济效益分析	4
(三) 社会效益分析	5
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	5
(一) 投资估算	5
(二) 筹措方案	6
(三) 项目实施安排	9
(四) 债券资金用途	9
四、项目收益与融资平衡情况	10
(一) 项目预期成本收益	10
(二) 融资收益平衡情况	21
(三) 总体评价	23
五、专项债券管理	24
(一) 债券资金概况	24
(二) 债券资金管理	24
(三) 职责分工	24
六、项目风险控制	25
(一) 潜在风险及控制措施	25
(二) 还款保障措施	30
七、其他需要说明事项	30

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

本项目位于惠州市。2021年至2023年，惠州市分别实现一般公共预算收入455.36亿元、441.73亿元、473.23亿元，政府性基金收入分别为531.65亿元、258.07亿元、182.88亿元。

表1 近三年惠州市财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	4,977.36	5,401.24	5,639.68
一般公共预算收入（亿元）	455.36	441.73	473.23
政府性基金收入（亿元）	531.65	258.07	182.88
其中：国有土地出让收入（亿元）	500.94	229.46	159.20
政府性基金支出（亿元）	617.25	428.14	369.40
其中：国有土地出让支出（亿元）	428.63	212.38	149.35

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1. 粤港澳大湾区发展规划纲要

按照《粤港澳大湾区发展规划纲要》，畅通对外综合运输通道，通过骨干道路网络建设及周边土地收储、配套设施综合开发，完善粤港澳大湾区惠州区域交通网络，推进城市扩容提标，创造良好人居环境。坚持以人民为中心的发展思想，积极拓展粤港澳大湾区在教育、文化、旅游、社会保障和医疗等领域的合作，共同打造公共服务优质、宜居宜业宜游的优质生活圈。

2. 惠州市总体规划

“十四五”时期（2021-2025 年）是全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，也是惠州持续推进产业转型升级，全面提升城市综合竞争力，加快打造珠江东岸新增长极、粤港澳大湾区高质量发展重要地区和更加幸福国内一流城市的战略机遇期。

本次债券涉及的主要领域包括交通基础设施项目。

3.领域规划情况

惠州市区综合交通规划（2018-2035）（草案）是城市总体规划的重要组成部分，是指导城市综合交通发展的战略性规划。结合粤港澳大湾区东部中心城市、绿色化现代山水城市的发展目标，建设区域性综合交通枢纽城市、绿色化高品质宜行城市。健全城市道路网络体系，建设覆盖城乡轨道网络。干线通道、城市轨道为抓手，支撑市区空间拓展、人口导入与产业发展，促进交通与城市融合发展。

（三）项目情况

莞惠城际北延线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。本项目为有一定收益的公益性项目。

项目开工日期为 2020 年 9 月 1 日,预计竣工日期为 2025 年 12 月 31 日。

（四）项目立项文件或实施依据

该项目已于 2020 年 12 月 17 日取得广东省发改委立项批复,经确认批复文件为《广东省发展改革委关于莞惠城际小金口至惠州北段项目可行性研究报告的批复》(粤发改投审〔2020〕77 号)、广东省交通运输厅文件《广东省交通运输厅关于莞惠城际小金口至惠州北段初步设计的批复》(粤交铁〔2021〕71 号)。

（五）责任主体

项目实施单位为惠州市莞惠城际北延线有限公司;

项目主管部门为惠州市交通运输局;

资产管理部门为惠州市莞惠城际北延线有限公司,本项目形成的资产权属性质为国有资产。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

本项目的建设结合了粤港澳大湾区东部中心城市、绿色现代山水城市的发展目标,致力于建设区域性综合交通枢纽城市、绿色化高品质宜行城市。为健全城市道路网络体系,建设覆盖城乡轨道网络,本项目以干线通道、城市轨道为抓手,支撑市区空间拓展、人口导入与产业发展,促进交通与城市融合发展。本项目作为莞惠城际的北部延伸线路,其建

设是对区域城际轨道交通网络的进一步完善，扩大城际网络覆盖范围，通过与赣深高铁惠州北站衔接，可进一步打造国铁、城际和城市轨道交通合理衔接、便捷换乘的轨道交通系统，方便居民出行，增强城际轨道交通的竞争力，打造轨道上的大湾区，落实交通强国战略。

（二）经济效益分析

本次债券涉及的主要为基础设施建设项目，基础设施是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，是用于保证国家或地区社会经济活动正常进行的公共服务系统。基础设施建设具有所谓“乘数效应”，即能带来几倍于投资额的社会总需求和国民收入。一个国家或地区的基础设施是否完善，是其经济是否可以长期持续稳定发展的重要基础。

基础设施的投资与建设，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，降低时间成本；完善工业基础设施配套建设，为吸引更多的企业进驻创造有利条件，通过龙头企业带动核心区，并由此带动惠州市相关产业链的发展；有助于完善城乡居民的配套设施建设，改善区域环境卫生质量，提高人民的生活水平；提高社会就业率，扩大内需，刺激经济的发展和消费的增长，以投资拉动经济增长。

（三）社会效益分析

本项目为城际轨道交通系统，具有快速、大容量、舒适、高效等优势，其建设将为惠州北站地区居民对外出行增添快捷、公交化、大运量交通方式，满足快速增长的地区对外出行需求，方便地区居民出行。通过与其他交通方式合理衔接、协调发展，将打造符合社会经济发展要求、协调、可持续、人性化、高效的现代化城市综合交通体系，实现地区交通发展目标。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1.编制依据及原则

（1）国家铁路局国铁科法〔2017〕31号文关于发布铁路工程造价标准的公告（2017年第2批）《铁路基本建设工程投资概（预）算费用定额》（TZJ 3001-2017）；

（2）国家铁路局国铁科法〔2017〕32号文关于发布铁路工程造价标准的公告（2017年第3批）《铁路工程材料基期价格》（TZJ 3003-2017）和《铁路工程施工机具台班费用定额》（TZJ 3004-2017）；

（3）国家铁路局国铁科法〔2017〕33号文关于发布铁路工程造价标准的公告（2017年第4批）《铁路工程基本定额》（TZJ 2000-2017）等14项铁路工程造价标准；

（4）广东省铁路建设投资集团有限公司发布《珠三角

城际铁路工程概（预）算编制规程》（2018 年 4 月）；

（5）广东省建筑信息模型（BIM）技术应用费用计价参考依据；

（6）国家铁路局及中国国家铁路集团有限公司（原铁道部及中国铁路总公司）有关文件。

2.项目总投资

依据《广东省交通运输厅关于莞惠城际小金口至惠州北段初步设计的批复》（粤交铁〔2021〕71 号），本项目总投资为 254,787.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	费用名称	估算金额
1	工程建设及其他费用	219,060.00
2	机车车辆（动车组）购置费	23,000.00
3	铺底流动资金	76.00
4	利息	12,651.00
合计		254,787.00

（二）筹措方案

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（用于项目资本金 46,000.00 万元）。

2022 年安排专项债券 60,000.00 万元（用于项目资本金 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（用于项目资本金 5,000.00 万元）。

2024 年安排专项债券 62,000.00 万元（用于项目资本金 16,394.00 万元）。

2025 年 1 月计划通过 2025 年广东省政府专项债券（五期）融资 8,000.00 万元（无用于项目资本金），年内后续暂无融资计划。

3.非融资资金筹措：非融资筹措资金为财政性资金 38,787.00 万元，其中，已落实 1,000.00 万元。

表 3-2 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		市场化融资		非融资资金						地方政府专项债券融资		
	融资资金	其中：已到位金额	融资资金	其中：已到位金额	单位自有资金		财政性资金		其他		本次发行金额	以前发行金额	计划以后发行金额
					融资金额	其中：已到位金额	融资金额	其中：已到位金额	融资金额	其中：已到位金额			
合计	254,787.00	209,000.00	25,000.00	25,000.00	-	-	38,787.00	1,000.00	-	-	8,000.00	183,000.00	
2022 年以前	57,000.00	57,000.00	-	-	-	-	1,000.00	1,000.00	-	-	-	56,000.00	-
2022 年	60,000.00	60,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,000.00	-
2023 年	30,000.00	30,000.00	25,000.00	25,000.00	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00	-
2024 年	62,000.00	62,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62,000.00	-
2025 年	45,787.00						37,787.00				8,000.00	-	

（三）项目实施安排

立项批复：项目获《广东省发展改革委关于莞惠城际小金口至惠州北段项目可行性研究报告的批复》（粤发改投审〔2020〕77号）。

规划和用地许可：项目获《广东省人民政府关于莞惠城际小金口至惠州北段项目建设用地的批复》（粤府土审（授）〔2023〕76号）。

环评批复：2021年3月12日，项目获《关于莞惠城际小金口至惠州北段环境影响报告书的批复》（惠市环建〔2021〕9号）

工程最新进度情况：

项目开工日期为2020年9月1日，预计竣工日期为2025年12月31日。目前项目主体结构工程已完成，附属工程已完成，四电工程（通信工程、信号工程、电力工程和电气化工程）正在实施中。

（四）债券资金用途

本次专项债券8,000.00万元用于支付工程款及其他费用，其中项目资本金0.00万元。明细如下：

表 3-3 项目用款计划

（单位：万元）

序号	项目名	用途	金额	备注
1	莞惠城际北延线项目	工程款及其他费用	8,000.00	其中项目资本金 0.00
合计			8,000.00	

四、项目收益与融资平衡情况

本项目预期会产生广告牌租赁收益、土地出让收益且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。

（一）项目预期成本收益

1.项目收入测算

（1）专项收入

本项目专项收入为广告牌租赁收入。

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：

表4-1 广告牌租赁收入测算表

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。

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
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%）。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。

预测项目实现土地出让收益可用于资金平衡的净现金流入预测详见下表：

表 4-2 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

项目	按预测增速的 100%	按预测增速的 90%	按预测增速的 80%
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，本项目在预测期内收入合计 507,384.15 万元具体见《附表 1-1 项目收入预测表》。

2.项目成本及相关税费

项目的成本主要包括运营成本、折旧成本、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（七十七期）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 4-3-1 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 4-3-2 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 4-4-1 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
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

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
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

表 4-4-2 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

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
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，具体测算详见《附表 1-2 项目成本测算表》。

3.项目损益情况

根据项目收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目在债券存续期间的项目损益预计 328,395.86 万元，具体测算详见《附表 1-3 项目损益测算表》。

（二）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：

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

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	
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入暂不考虑增速。本息覆盖倍数详见下表:

表10 本息覆盖倍数表

金额单位: 人民币万元

借贷本息支付		项目收益					
		运营	按预测增速	运营	按预测增速	运营	按预测增
		收入	5.60%的 100%土地相 关收益	收入	5.60%的 90%土地相 关收益	收入	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	

(三) 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。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

此次拟发行债券名称为 2025 年广东省政府专项债券(五期)，发行时间为 2025 年 1 月，期限为二十年，每半年支付利息，到期偿还本金，设定融资年利率 4.05%，拟发行金额为人民币 8,000.00 万元。

（二）债券资金管理

在资金平衡报告中预测的项目相关的土地出让收益、专项收入可专项用于偿还对应的专项债券本金和利息，惠州市交通运输局、惠州市莞惠城际北延线有限公司将根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排，惠州市莞惠城际北延线有限公司按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理。

（三）职责分工

惠州市财政局负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息。惠州仲恺高新技术产业开发区财政局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理。

惠州市交通运输局负责监控项目专项债绩效指标完成情况。

惠州市人民政府国有资产监督管理委员会负责对惠州市莞惠城际北延线公司经营督导，惠州市交通投资集团有限公司负责指导项目运营管理，保障项目收益如期实现。

惠州市莞惠城际北延线有限公司负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

1.影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）工程建设延期风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目实施方的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等。如项目工期拖延，将导致工程建设期的财务成本增加，工程投资增加，同时将影响项目的如期运营，导

致现金流入受到影响，使得项目的净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：

①项目实施方将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。

②项目实施方将通过科学合理的工程设计，制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行施工计划，确保项目如期建成。

（2）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，如引起工程延误、人员伤亡增多等。

风险控制措施：

①需要提前规划好工程进度，在工程进度中牢固树立“安全第一”的观念。

②需做好充足的工程应急预案，以保证在工程出现风险时，损失降至最低。

③与施工单位签订安全协议，购买相关保险，严格安装技术措施施工，确保施工安全。

（3）施工技术和管理的风险

施工技术和管理的风险主要包括采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，

不能保证质量；施工方案制定不科学、不合理，出现难以有效指导施工操作的情况；施工组织管理不利，不合理，劳动力和施工机械调配不当；施工过程中，对设计变更和签证的管理不当，增加了纠纷和工程成本。

风险控制措施：选择有较高施工技术和管理水平，经济实力较为雄厚并掌握先进施工设备的施工队伍，选择资信好、技术可靠的技术团队，签订规范的合同，切实做好合同管理工作，抵御风险。

另一方面，加强过程监督控制，与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性和合理性进行审核；对施工总进度计划、关键节点实施细则审核；严格控制变更手续办理时间和审核；通过经济奖惩方法对项目管理进行约束。

2.影响项目收益的风险及控制措施

（1）利率波动风险

在本政府专项债券存续期间，宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比，还款计划和准备，加快资

金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（2）投资估算的风险

本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，如项目总投资金额的估算不准确将会导致项目财务和经营收益风险。

风险控制措施：

委托中介机构对建设工程进行详细调查和分析，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（3）成本波动的风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。在项目运营期间，因为原材料价格和能源价格的波动，使得运营成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资进行精准预测和严格控制。运营主体需加强财务管理水平，加强运营水平，

提供运营效率，加强预算管理严格控制运营成本，另外，运营主体的管理层应增强对复杂变动的外部环境的适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制变革，学习科学管理经验，加强运营管理。

3.影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）现金流预测风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流不能平衡的结果。

风险控制措施：

对项目方案进行大量的论证，定期对项目的实施情况进行监控纠偏，对投资结果进行动态分析。此外，根据《财政部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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债券限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（2）资金管理风险

本项目建设运营期间较长，本次发行的是长期债券。如果债券资金管理不规范，项目经营活动资金未进行有效的管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还本付息风险。

风险控制措施：

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。加强对债券资金及项目对应收入资金使用的监管，规避因资金监管不力带来的风险。在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（二）还款保障措施

本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任，本级财政将及时按照约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、追加项目资本金、调整预算支出结构等方式筹集资金优先偿还政府债券本息。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

七、其他需要说明事项

（一）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%。

（二）假设本次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，因此不考虑扣除土地投资成本。

（三）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。

（四）本项目已与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及补充协议，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, 后续如果提款或还款计划有变可能对测算造成影响。