



广东省惠州市大亚湾区科创产业园 及基础配套设施项目 收益与融资自求平衡测算评价报告

(2025)青华专评字 009 号

惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会财政国资金融局：

我们接受贵局委托，对广东省惠州市大亚湾区科创产业园及基础配套设施项目（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 2024 年以前年度已安排专项债券资金 2,574.42 万元, 2024 年安排专项债券资金 27,500.00 万元, 其中 5 月通过 2024 年广东省政府专项债券(二十五期)融资 24,500.00 万元(无用于项目资本金), 10 月通过 2024 年广东省政府专项债券(七十七期)融资 2,800.00 万元(无用于项目资本金); 2025 年计划安排专项债券资金 10,000.00 万元。

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 年	20	1,000.00	3.28%	656.00	1,656.00	
2023 年	20	1,574.42	3.32%	1,045.41	2,619.83	
2024 年 5 月	20	24,500.00	2.62%	12,838.00	37,338.00	
2024 年 10 月	20	2,800.00	2.37%	1,327.20	4,127.20	
2025 年	20	10,000.00	4.05%	8,100.00	18,100.00	
合计		39,874.42		23,966.61	63,841.03	

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
2023 年以前	-	2,574.42	-	2,574.42	-
2023 年	2,574.42	-	-	2,574.42	85.07
2024 年	2,574.42	46,550.55	-	49,124.97	718.73
2025 年	49,124.97	10,000.00	437.00	58,687.97	1,990.73
2026 年	58,687.97	-	2,725.24	55,962.73	4,666.71
2027 年	55,962.73	-	2,432.44	53,530.30	4,266.26
2028 年	53,530.30	-	2,554.07	50,976.23	4,291.81
2029 年	50,976.23	-	2,602.63	48,373.60	4,239.48
2030 年	48,373.60	-	1,581.24	46,792.36	3,115.29
2031 年	46,792.36	-	388.93	46,403.42	1,860.53
2032 年	46,403.42	-	413.46	45,989.96	1,869.69
2033 年	45,989.96	-	437.74	45,552.23	1,877.63
2034 年	45,552.23	-	486.78	45,065.45	1,909.38
2035 年	45,065.45	-	511.30	44,554.14	1,914.69

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
2036 年	44,554.14	-	535.34	44,018.81	1,918.52
2037 年	44,018.81	-	559.86	43,458.95	1,921.89
2038 年	43,458.95	-	559.86	42,899.09	1,899.78
2039 年	42,899.09	-	583.89	42,315.19	1,901.69
2040 年	42,315.19	-	632.69	41,682.50	1,927.43
2041 年	41,682.50	-	656.97	41,025.53	1,926.72
2042 年	41,025.53	-	3,231.39	37,794.14	4,475.19
2043 年	37,794.14	-	198.64	37,595.50	1,331.42
2044 年	37,595.50	-	27,595.50	10,000.00	28,720.43
2045 年	10,000.00	-	10,000.00	-	10,405.00
合计		59,124.97	59,124.97		89,234.07

(2) 市场化融资计划情况

本项目市场化融资资金为 19,250.55 万元。

根据本项目与中国建设银行股份有限公司惠州大亚湾支行、中国光大银行股份有限公司惠州分行签订的《人民币银团贷款合同》，贷款金额为 78,500.00 万元，期限 20 年，预计项目实际融资金额为 19,250.55 万元，当前执行利率为 3.95%。

表 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

借款单位	融资期限	融资金额	融资利率	应付利息	本息合计
中国建设银行股份有限公司惠州大亚湾支行、中国光大银行股份有限公司惠州分行	20 年	19,250.55	3.95%	6,142.48	25,393.03
合计		19,250.55		6,142.48	25,393.03

表 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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付本息和
2024 年	-	19,250.55	-	19,250.55	633.66
2025 年	19,250.55	-	437.00	18,813.55	1,197.40
2026 年	18,813.55	-	2,725.24	16,088.31	3,468.38

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
2027 年	16,088.31	-	2,432.44	13,655.88	3,067.93
2028 年	13,655.88	-	2,554.07	11,101.81	3,093.48
2029 年	11,101.81	-	2,602.63	8,499.18	3,041.15
2030 年	8,499.18	-	1,581.24	6,917.94	1,916.96
2031 年	6,917.94	-	388.93	6,529.00	662.19
2032 年	6,529.00	-	413.46	6,115.54	671.36
2033 年	6,115.54	-	437.74	5,677.81	679.30
2034 年	5,677.81	-	486.78	5,191.03	711.05
2035 年	5,191.03	-	511.30	4,679.72	716.35
2036 年	4,679.72	-	535.34	4,144.39	720.19
2037 年	4,144.39	-	559.86	3,584.53	723.56
2038 年	3,584.53	-	559.86	3,024.67	701.45
2039 年	3,024.67	-	583.89	2,440.77	703.36
2040 年	2,440.77	-	632.69	1,808.08	729.10
2041 年	1,808.08	-	656.97	1,151.11	728.39
2042 年	1,151.11	-	656.97	494.14	702.44
2043 年	494.14	-	198.64	295.50	218.16
2044 年	295.50	-	295.50	-	307.17
合计		19,250.55	19,250.55		25,393.03

2. 项目预期产生的净现金流入

本项目会产生工业厂房出租收入、配套建筑出租收入、停车位出租收入，本次以以上收入用于专项债本息的自求平衡。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.本项目整体建设期为 2022-2026 年，项目于 2027 年陆续投入运营；2.预计项目运营前两年厂房、配套建筑及停车位出租率分别为 85%、95%，第三年起出租率 100%；3.根据财政统筹安排，本项目收入可优先偿还本次发债；4.建设期需偿还的债券利息由财政先行垫付。

本项目建成后能拓展经济发展新空间，发展壮大实体经济，培育新增长极，增强产业链协同效应，实现产业跨越式发展，做大做强先进制造业，从而打造更具竞争力的现代产业体系，同时能够极大盘活大

亚湾项目周边的土地资源，改善大亚湾区建设用地受限情况，促进大亚湾区及惠州市、乃至整个大湾区的进一步发展。本项目的预期还款资金来源于工业厂房出租收入、配套建筑出租收入、停车位出租收入。

本项目预期产生的现金流入如下：

表 3 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
2023 年以前	-
2023 年	-
2024 年	-
2025 年	-
2026 年	-
2027 年	3,512.98
2028 年	4,360.87
2029 年	4,833.39
2030 年	5,080.23
2031 年	5,339.46
2032 年	5,611.72
2033 年	5,897.64
2034 年	6,197.90
2035 年	6,513.24
2036 年	6,844.40
2037 年	7,192.18
2038 年	7,557.41
2039 年	7,940.97
2040 年	8,343.78
2041 年	8,766.78
2042 年	9,211.00
2043 年	9,677.50
2044 年	10,167.41
2045 年	10,681.89
合计	133,730.75

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、表 2 和表 3，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	
2023 年以前	-	-	-	-
2023 年	85.07	-	85.07	-
2024 年	85.07	633.66	718.73	-
2025 年	793.33	1,197.40	1,990.73	-
2026 年	1,198.33	3,468.38	4,666.71	-
2027 年	1,198.33	3,067.93	4,266.26	3,512.98
2028 年	1,198.33	3,093.48	4,291.81	4,360.87
2029 年	1,198.33	3,041.15	4,239.48	4,833.39
2030 年	1,198.33	1,916.96	3,115.29	5,080.23
2031 年	1,198.33	662.19	1,860.53	5,339.46
2032 年	1,198.33	671.36	1,869.69	5,611.72
2033 年	1,198.33	679.30	1,877.63	5,897.64
2034 年	1,198.33	711.05	1,909.38	6,197.90
2035 年	1,198.33	716.35	1,914.69	6,513.24
2036 年	1,198.33	720.19	1,918.52	6,844.40
2037 年	1,198.33	723.56	1,921.89	7,192.18
2038 年	1,198.33	701.45	1,899.78	7,557.41
2039 年	1,198.33	703.36	1,901.69	7,940.97
2040 年	1,198.33	729.10	1,927.43	8,343.78
2041 年	1,198.33	728.39	1,926.72	8,766.78
2042 年	3,772.75	702.44	4,475.19	9,211.00
2043 年	1,113.26	218.16	1,331.42	9,677.50
2044 年	28,413.26	307.17	28,720.43	10,167.41
2045 年	10,405.00	-	10,405.00	10,681.89
合计	63,841.03	25,393.03	89,234.07	133,730.75
专项债券融资本息覆盖倍数				2.09
专项债券和市场化融资本息覆盖倍数				1.50

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.本项目整体建设期为 2022-2026 年，项目于 2027 年陆续投入运营；
- 2.预计项目运营前两年厂房、配套建筑及停车位出租率分别为 85%、95%，第三年起出租率 100%；
- 3.项目相关税费由地方财政统筹安排；
- 4.根据财政统筹安排，本项目收入可优先偿还本次发债；
- 5.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

本项目已于 2022 年 4 月正式开工，预计竣工日期为 2026 年 12 月，项目运营时间自 2027 年 1 月至 2045 年 12 月。项目相关税费由地方财政统筹安排。项目开始运营后会产生工业厂房出租收入、配套建筑出

租收入、停车位出租收入。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。

本项目建成后能拓展经济发展新空间，发展壮大实体经济，培育新增长极，增强产业链协同效应，实现产业跨越式发展，做大做强先进制造业，从而打造更具竞争力的现代产业体系，同时能够极大盘活大亚湾项目周边的土地资源，改善大亚湾区建设用地受限情况，促进大亚湾区及惠州市、乃至整个大湾区的进一步发展。本项目的预期还款资金来源于工业厂房出租收入、配套建筑出租收入、停车位出租收入。本项目主要用以上收入对融资进行自求平衡评价。

本次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，项目成本为本次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	资金平衡
广东省惠州市大亚湾区科创产业园及基础配套设施项目	惠州大亚湾经济技术开发区公共建设项目事务中心	项目范围：广东省惠州市大亚湾区科创产业园及基础配套设施项目，本项目属于国家级产业园区基础设施项目。	根据惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会财政国资金融局的安排，本项目发行债券融资的本金和利息用广东省惠州市大亚湾区科创产业园及基础配套设施项目产生的工业厂房出租收入、配套建筑出租收入、停车位出租收入产生的净现金流入来偿还。
		建设规模和内容：9 栋工业厂房、1 栋研发厂房，1 栋停车楼（1216 个停车位），占地面积 7.19 万 m²，总建筑面积 24.12 万 m²；配套建设电缆沟长度 1512 米，新建园区配套道路全长 1613 米以及人行道铺装更换，微地形改造等。	
		投资计划：项目总投资 140,169.11 万元，专项债券融资款项用于支付项目工程款、工程及其他费用、设备款等。	
		资金筹措方式：项目资金筹措方式为市场化融资、单位自有、财政性资金、其他、广东省政府专项债券。2024 年以前年度已安排专项债券资金 2,574.42 万元；2024 年安排专项债券资金 27,300.00 万元，其中 5 月通过 2024 年广东省政府专项债券（二十五期）融资 24,500.00 万元（无用于项目资本金），10 月通过 2024 年广东省政府专项债券（七十七期）融资 2,800.00 万元（无用于项目资本金）；2025 年计划安排专项债券资	

项目	项目实施单位	项目概况	资金平衡
		金 10,000.00 万元（无用于项目资本金）。市场化融资 19,250.55 万元，单位自有资金 9,500.00 万元，财政性资金 19,894.69 万元，其他 51,649.45 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，本项目预计于 2027 年陆续开始运营。

1.项目收入测算

本项目无政府性基金收入，专项收入主要为工业厂房出租收入、配套建筑出租收入、停车位出租收入用于专项债本息的自求平衡，预计于 2027 年 1 月开始运营。

经可研报告论证，本项目建成后 50% 厂房用于出租，则厂房总可出租面积为 110650m²，综合考虑周边工业园区厂房租赁价格以及项目实际情况，项目平均租赁价格为 30 元/m²·月，租金每年上涨 5%。

工业厂房出租收入：预计项目运营前两年厂房出租率分别为 85%、95%，第三年起厂房出租率 100%。其中首年厂房的租赁单价为 360 元/m²·年，预计首年厂房出租率为 85%，故首年工业厂房出租年收入为 3385.89 万元。

配套建筑出租收入：配套建筑总出租面积 4500m²，预计项目运营前两年配套建筑出租率分别为 85%、95%，第三年起配套建筑出租率 100%。其中首年配套建筑的租赁单价为 360 元/m²·年，预计首年配套建筑出租率为 85%，故首年工业厂房出租年收入为 137.7 万元。

停车位出租收入：可收费停车位共 752 个。参考周边停车位出租价格，考虑本项目情况，停车位出租均价为 180 元/个·月，租金每年上涨 5%。预计项目运营前两年停车位使用率分别为 85%、95%，第三年起停车位使用率 100%。预计首年停车位使用率 85%，故首年停车位出租收入 138.07 万元。

根据债券的发行情况、市场化融资需求和项目实际的运营情况，本项目收益的预测期间至 2045 年。

综上所述，本项目在预测期内预测收入合计 137,036.50 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运营成本和融资成本，具体如下：

（1）运营成本

本项目付现运营成本主要为工资及福利费、维护成本。

①工资及福利费

经可研报告论证，本项目预计配备员工13人，包括管理层1人、主管经理2人及普通员工10人。根据市场平均水平暂估管理层月薪9500元/月，主管经理月薪8000元/月，普通员工月薪4000元/月。故首年人工成本78.6万元。

②维护费

根据项目实际情况，参考同类型项目，预计本项目年均维护费为项目总投资的0.05%，则首年维护费为70.08万元。

（2）融资成本

①本项目2024年以前年度已安排政府专项债券资金2,574.42万元，2024年发行政府专项债券资金27,300.00万元，其中：

A.2022年发行债券融资1,000.00万元，期限20年，融资年利率3.28%，每半年支付利息，到期偿还本金；

B.2023年发行债券融资1,574.42万元，期限20年，融资年利率3.32%，每半年支付利息，到期偿还本金；

C.2024年5月发行债券融资24,500.00万元，期限20年，融资年利率2.62%，每半年支付利息，到期偿还本金。

D.2024年10月债券融资2,800.00万元，期限20年，假设融资年利率2.37%，每半年支付利息，到期偿还本金。

②2025年计划发行政府专项债券资金10,000.00万元，期限20年，假设融资年利率4.05%，每半年支付利息，到期偿还本金。

③本项目市场化融资资金为19,250.55万元。

根据本项目与中国建设银行股份有限公司惠州大亚湾支行、中国光大银行股份有限公司惠州分行签订的《人民币银团贷款合同》，贷款金额为78,500.00万元，期限20年，预计项目实际融资金额为19,250.55万元，当前执行利率为3.95%。

具体的测算情况如下：

项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

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 年	20	1,000.00	3.28%	656.00	1,656.00	
2023 年	20	1,574.42	3.32%	1,045.41	2,619.83	
2024 年 5 月	20	24,500.00	2.62%	12,838.00	37,338.00	
2024 年 10 月	20	2,800.00	2.37%	1,327.20	4,127.20	
2025 年	20	10,000.00	4.05%	8,100.00	18,100.00	
合计		39,874.42		23,966.61	63,841.03	

项目市场化融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

借款单位	融资期限	融资金额	融资利率	应付利息	本息合计
中国建设银行股份有限公司 惠州大亚湾支行、中国光大 银行股份有限公司惠州分行	20 年	19,250.55	3.95%	6,142.48	25,393.03
合计		19,250.55		6,142.48	25,393.03

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
2023 年以前	-	2,574.42	-	2,574.42	-
2023 年	2,574.42	-	-	2,574.42	85.07
2024 年	2,574.42	46,550.55	-	49,124.97	718.73
2025 年	49,124.97	10,000.00	437.00	58,687.97	1,990.73
2026 年	58,687.97	-	2,725.24	55,962.73	4,666.71
2027 年	55,962.73	-	2,432.44	53,530.30	4,266.26
2028 年	53,530.30	-	2,554.07	50,976.23	4,291.81
2029 年	50,976.23	-	2,602.63	48,373.60	4,239.48
2030 年	48,373.60	-	1,581.24	46,792.36	3,115.29
2031 年	46,792.36	-	388.93	46,403.42	1,860.53
2032 年	46,403.42	-	413.46	45,989.96	1,869.69
2033 年	45,989.96	-	437.74	45,552.23	1,877.63
2034 年	45,552.23	-	486.78	45,065.45	1,909.38
2035 年	45,065.45	-	511.30	44,554.14	1,914.69
2036 年	44,554.14	-	535.34	44,018.81	1,918.52
2037 年	44,018.81	-	559.86	43,458.95	1,921.89
2038 年	43,458.95	-	559.86	42,899.09	1,899.78
2039 年	42,899.09	-	583.89	42,315.19	1,901.69
2040 年	42,315.19	-	632.69	41,682.50	1,927.43
2041 年	41,682.50	-	656.97	41,025.53	1,926.72
2042 年	41,025.53	-	3,231.39	37,794.14	4,475.19
2043 年	37,794.14	-	198.64	37,595.50	1,331.42
2044 年	37,595.50	-	27,595.50	10,000.00	28,720.43
2045 年	10,000.00	-	10,000.00	-	10,405.00
合计		59,124.97	59,124.97		89,234.07

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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付本息和
2024 年	-	19,250.55	-	19,250.55	633.66
2025 年	19,250.55	-	437.00	18,813.55	1,197.40
2026 年	18,813.55	-	2,725.24	16,088.31	3,468.38
2027 年	16,088.31	-	2,432.44	13,655.88	3,067.93
2028 年	13,655.88	-	2,554.07	11,101.81	3,093.48
2029 年	11,101.81	-	2,602.63	8,499.18	3,041.15
2030 年	8,499.18	-	1,581.24	6,917.94	1,916.96
2031 年	6,917.94	-	388.93	6,529.00	662.19
2032 年	6,529.00	-	413.46	6,115.54	671.36
2033 年	6,115.54	-	437.74	5,677.81	679.30

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
2034 年	5,677.81	-	486.78	5,191.03	711.05
2035 年	5,191.03	-	511.30	4,679.72	716.35
2036 年	4,679.72	-	535.34	4,144.39	720.19
2037 年	4,144.39	-	559.86	3,584.53	723.56
2038 年	3,584.53	-	559.86	3,024.67	701.45
2039 年	3,024.67	-	583.89	2,440.77	703.36
2040 年	2,440.77	-	632.69	1,808.08	729.10
2041 年	1,808.08	-	656.97	1,151.11	728.39
2042 年	1,151.11	-	656.97	494.14	702.44
2043 年	494.14	-	198.64	295.50	218.16
2044 年	295.50	-	295.50	-	307.17
合计		19,250.55	19,250.55		25,393.03

综上所述，本项目在预测期内预测项目成本合计 33,738.19 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。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：

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	
2023 年以前	-	-	-	-
2023 年	85.07	-	85.07	-
2024 年	85.07	633.66	718.73	-
2025 年	793.33	1,197.40	1,990.73	-
2026 年	1,198.33	3,468.38	4,666.71	-
2027 年	1,198.33	3,067.93	4,266.26	3,512.98
2028 年	1,198.33	3,093.48	4,291.81	4,360.87
2029 年	1,198.33	3,041.15	4,239.48	4,833.39
2030 年	1,198.33	1,916.96	3,115.29	5,080.23
2031 年	1,198.33	662.19	1,860.53	5,339.46
2032 年	1,198.33	671.36	1,869.69	5,611.72
2033 年	1,198.33	679.30	1,877.63	5,897.64
2034 年	1,198.33	711.05	1,909.38	6,197.90

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	
2035 年	1,198.33	716.35	1,914.69	6,513.24
2036 年	1,198.33	720.19	1,918.52	6,844.40
2037 年	1,198.33	723.56	1,921.89	7,192.18
2038 年	1,198.33	701.45	1,899.78	7,557.41
2039 年	1,198.33	703.36	1,901.69	7,940.97
2040 年	1,198.33	729.10	1,927.43	8,343.78
2041 年	1,198.33	728.39	1,926.72	8,766.78
2042 年	3,772.75	702.44	4,475.19	9,211.00
2043 年	1,113.26	218.16	1,331.42	9,677.50
2044 年	28,413.26	307.17	28,720.43	10,167.41
2045 年	10,405.00	-	10,405.00	10,681.89
合计	63,841.03	25,393.03	89,234.07	133,730.75
专项债券融资本息覆盖倍数				2.09
专项债券和市场化融资本息覆盖倍数				1.50

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，最终广东省惠州市大亚湾区科创产业园及基础配套设施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

金额：人民币万元

项目/年份	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
土地出让净收入	-	-	-	-	-	-
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
厂房出租收入	-	-	-	3,385.89	4,172.11	4,611.28
配套建筑出租收入	-	-	-	137.70	169.67	187.54
停车位出租收入	-	-	-	138.07	170.13	188.04
专项收入小计	-	-	-	3,661.66	4,511.91	4,986.86
项目收入合计	-	-	-	3,661.66	4,511.91	4,986.86

项目/年份	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
土地出让净收入	-	-	-	-	-	-
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
厂房出租收入	4,841.85	5,083.94	5,338.14	5,605.05	5,885.30	6,179.57
配套建筑出租收入	196.91	206.76	217.10	227.96	239.36	251.33
停车位出租收入	197.44	207.31	217.68	228.56	239.99	251.99
专项收入小计	5,236.20	5,498.01	5,772.92	6,061.57	6,364.65	6,682.89
项目收入合计	5,236.20	5,498.01	5,772.92	6,061.57	6,364.65	6,682.89

项目/年份	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
土地出让净收入	-	-	-	-	-	-
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
厂房出租收入	6,488.55	6,812.98	7,153.63	7,511.31	7,886.88	8,281.22
配套建筑出租收入	263.90	277.10	290.96	305.51	320.79	336.83
停车位出租收入	264.59	277.82	291.71	306.30	321.62	337.70
专项收入小计	7,017.04	7,367.90	7,736.30	8,123.12	8,529.29	8,955.75
项目收入合计	7,017.04	7,367.90	7,736.30	8,123.12	8,529.29	8,955.75

项目/年份	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
土地出让净收入	-	-	-	-	-
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-
厂房出租收入	8,695.28	9,130.04	9,586.54	10,065.87	126,715.43
配套建筑出租收入	353.67	371.35	389.92	409.42	5,153.78
停车位出租收入	354.59	372.32	390.94	410.49	5,167.29
专项收入小计	9,403.54	9,873.71	10,367.40	10,885.78	137,036.50
项目收入合计	9,403.54	9,873.71	10,367.40	10,885.78	137,036.50

附表1-2 项目成本预测表

金额：人民币万元

项目/年份	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
工资及福利费	-	-	-	-	78.60	80.96
维护成本	-	-	-	-	70.08	70.08
付现运营成本小计	-	-	-	-	148.68	151.04
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	85.07	718.73	1,553.73	1,941.47	1,833.82	1,737.74
相关税费	-	-	-	-	-	-
其他成本小计	85.07	718.73	1,553.73	1,941.47	1,833.82	1,737.74
项目成本总计	85.07	718.73	1,553.73	1,941.47	1,982.50	1,888.78

项目/年份	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
工资及福利费	83.39	85.89	88.47	91.12	93.85	96.67
维护成本	70.08	70.08	70.08	70.08	70.08	70.08
付现运营成本小计	153.47	155.97	158.55	161.20	163.93	166.75
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	1,636.85	1,534.05	1,471.59	1,456.23	1,439.89	1,422.60
相关税费	-	-	-	-	-	-
其他成本小计	1,636.85	1,534.05	1,471.59	1,456.23	1,439.89	1,422.60
项目成本总计	1,790.32	1,690.02	1,630.14	1,617.43	1,603.82	1,589.35

项目/年份	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
工资及福利费	99.57	102.56	105.64	108.81	112.07	115.43
维护成本	70.08	70.08	70.08	70.08	70.08	70.08
付现运营成本小计	169.65	172.64	175.72	178.89	182.15	185.51
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	1,403.38	1,383.18	1,362.03	1,339.92	1,317.80	1,294.74
相关税费	-	-	-	-	-	-
其他成本小计	1,403.38	1,383.18	1,362.03	1,339.92	1,317.80	1,294.74
项目成本总计	1,573.03	1,555.82	1,537.75	1,518.81	1,499.95	1,480.25

项目/年份	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
工资及福利费	118.89	122.46	126.13	129.91	133.81	1,974.23
维护成本	70.08	70.08	70.08	70.08	70.08	1,331.52
付现运营成本小计	188.97	192.54	196.21	199.99	203.89	3,305.75
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	1,269.75	1,243.80	1,132.78	1,124.93	728.35	30,432.44
相关税费	-	-	-	-	-	-
其他成本小计	1,269.75	1,243.80	1,132.78	1,124.93	728.35	30,432.44
项目成本总计	1,458.72	1,436.34	1,328.99	1,324.92	932.24	33,738.19

附表2 项目现金流量表

金额：人民币万元

项目/年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一、经营活动净现金流量	-	-	-	-	-	3,512.98
经营收入现金流入	-	-	-	-	-	3,661.66
经营成本现金流出	-	-	-	-	-	148.68
支付税费现金流出	-	-	-	-	-	-
二、投资活动净现金流量	-2,574.42	-52,376.04	-63,132.00	-22,086.65	-	-
建设投资支出（不含利息）	2,574.42	52,376.04	46,550.55	35,649.45	3,018.65	-
三、筹资活动净现金流量	2,574.42	71,541.52	26,581.27	33,658.72	-1,648.06	-4,266.26
债券融资现金流入	2,574.42	-	27,300.00	10,000.00	-	-
市场化融资现金流入	-	-	19,250.55	-	-	-
非融资筹措现金流入	-	52,376.04	-	25,649.45	3,018.65	-
偿还债券融资利息现金流出	-	85.07	85.07	793.33	1,198.33	1,198.33
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	633.66	760.40	743.14	635.49
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	437.00	2,725.24	2,432.44
年度现金流量净额	-	19,165.48	-19,969.28	-1,990.73	-4,666.71	-753.28
累计结余资金	-	19,165.48	-803.80	-2,794.53	-7,461.24	-8,214.52

项目/年度	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、经营活动净现金流量	4,360.87	4,833.39	5,080.23	5,339.46	5,611.72	5,897.64
经营收入现金流入	4,511.91	4,986.86	5,236.20	5,498.01	5,772.92	6,061.57
经营成本现金流出	151.04	153.47	155.97	158.55	161.20	163.93
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	-4,291.81	-4,239.48	-3,115.29	-1,860.53	-1,869.69	-1,877.63
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	1,198.33	1,198.33	1,198.33	1,198.33	1,198.33	1,198.33
偿还市场化融资利息现金流出	539.41	438.52	335.72	273.26	257.90	241.56
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出	2,554.07	2,602.63	1,581.24	388.93	413.46	437.74
年度现金流量净额	69.06	593.91	1,964.94	3,478.93	3,742.03	4,020.01
累计结余资金	-8,145.46	-7,551.55	-5,586.61	-2,107.68	1,634.36	5,654.37

附表2 项目现金流量表

金额：人民币万元

项目/年度	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一、经营活动净现金流量	6,197.90	6,513.24	6,844.40	7,192.18	7,557.41	7,940.97
经营收入现金流入	6,364.65	6,682.89	7,017.04	7,367.90	7,736.30	8,123.12
经营成本现金流出	166.75	169.65	172.64	175.72	178.89	182.15
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	-1,909.38	-1,914.69	-1,918.52	-1,921.89	-1,899.78	-1,901.69
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	1,198.33	1,198.33	1,198.33	1,198.33	1,198.33	1,198.33
偿还市场化融资利息现金流出	224.27	205.05	184.85	163.70	141.59	119.47
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出	486.78	511.30	535.34	559.86	559.86	583.89
年度现金流量净额	4,288.52	4,598.55	4,925.88	5,270.29	5,657.63	6,039.28
累计结余资金	9,942.89	14,541.44	19,467.32	24,737.61	30,395.24	36,434.52

项目/年度	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
一、经营活动净现金流量	8,343.78	8,766.78	9,211.00	9,677.50	10,167.41	10,681.89	133,730.75
经营收入现金流入	8,529.29	8,955.75	9,403.54	9,873.71	10,367.40	10,885.78	137,036.50
经营成本现金流出	185.51	188.97	192.54	196.21	199.99	203.89	3,305.75
支付税费现金流出	-	-	-	-	-	-	-
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-	-140,169.11
建设投资支出（不含利息）	-	-	-	-	-	-	140,169.11
三、筹资活动净现金流量	-1,927.43	-1,926.72	-4,475.19	-1,331.42	-28,720.43	-10,405.00	50,935.04
债券融资现金流入	-	-	-	-	-	-	39,874.42
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-	19,250.55
非融资筹措现金流入	-	-	-	-	-	-	81,044.14
偿还债券融资利息现金流出	1,198.33	1,198.33	1,198.33	1,113.26	1,113.26	405.00	23,966.61
偿还市场化融资利息现金流出	96.41	71.42	45.47	19.52	11.67	-	6,142.48
偿还债券本金现金流出	-	-	2,574.42	-	27,300.00	10,000.00	39,874.42
偿还市场化融资本金现金流出	632.69	656.97	656.97	198.64	295.50	-	19,250.55
年度现金流量净额	6,416.35	6,840.06	4,735.81	8,346.08	-18,553.02	276.89	44,496.68
累计结余资金	42,850.87	49,690.92	54,426.73	62,772.82	44,219.79	44,496.68	

证书序号: 0016140

说明

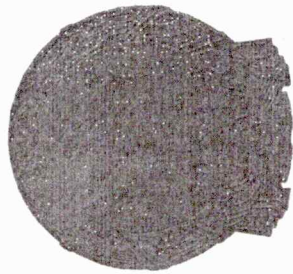
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:



2022 年 12 月 19 日

中华人民共和国财政部制



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:

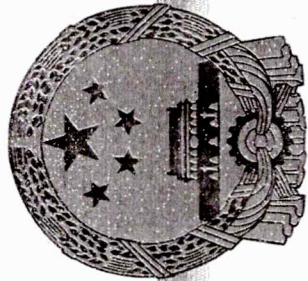
经营场所: 惠州市惠城区下埔路 23 号金融大厦 23 层
02 号

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



营业执照

统一社会信用代码
91441302MABMX5CB7Y

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）

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）；社会经济调查；市场调查；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