



惠州惠正青华会计师事务所(普通合伙)

广东省惠州潼湖生态智慧区基础设施项目二期

收益与融资自求平衡测算评价报告

(2025) 青华专评字 011 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，对广东省惠州潼湖生态智慧区基础设施项目二期（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 2023 年发行政府专项债券 5,500.00 万元,2024 年发行政府专项债券 30,000.00 万元,2024 年计划发行政府专项债券 5,000.00 万元,详情如下:

①2023 年 1 月发行 2023 年广东省政府专项债券(八期) 3,600.00 万元,期限 30 年,实际融资利率为 3.34%,每半年支付利息,到期偿还本金;

②2023 年 4 月发行 2023 年广东省政府专项债券(十四期)1,900.00 万元,期限 30 年,实际融资利率 3.33%,每半年支付利息,到期偿还本金;

③2024 年 3 月份发行 2024 年广东省政府专项债券(十四期) 4,000.00 万元,期限 10 年,实际融资利率 2.41%,每半年支付利息,到期偿还本金

④2024 年 5 月下旬发行 2024 年广东省政府专项债券(三十五期) 3,800.00 万元,期限 10 年,实际融资利率 2.42%,每半年支付利息,到期偿还本金。

⑤2024 年 8 月发行 2024 年广东省政府专项债券(六十五期) 2,000.00 万元,期限 30 年,实际融资利率 2.41%,每半年支付利息,到期偿还本金。

⑥2024 年 9 月发行 2024 年广东省政府专项债券(七十三期)

2,000.00 万元，期限 30 年，实际融资利率 2.21%，每半年支付利息，到期偿还本金。

⑦2024 年 10 月发行 2024 年广东省政府专项债券（七十七期）18,200.00 万元，期限 20 年，实际融资利率 2.37%，每半年支付利息，到期偿还本金

⑧2025 年 1 月拟发 2025 年广东省政府专项债券（五期）5,000.00 万元，期限 20 年，假设融资利率 4.05%，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
2023	30	3,600.00	3.34%	3,607.20	7,207.20
2023	30	1,900.00	3.33%	1,898.10	3,798.10
2024	10	4,000.00	2.41%	964.00	4,964.00
2024	10	3,800.00	2.42%	919.60	4,719.60
2024	30	2,000.00	2.41%	1,446.00	3,446.00
2024	30	2,000.00	2.21%	1,326.00	3,326.00
2024	20	18,200.00	2.37%	8,626.80	26,826.80
2025	20	5,000.00	4.05%	4,050.00	9,050.00
合计		40,500.00		22,837.70	63,337.70

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
2021 年以前	-	-	-	-	
2021 年	-	-	-	-	
2022 年	-	-	-	-	
2023 年	-	5,500.00	-	5,500.00	
2024 年	5,500.00	30,000.00	-	35,500.00	183.51
2025 年	35,500.00	5,000.00	-	40,500.00	895.61
2026 年	40,500.00	-	-	40,500.00	1,098.11
2027 年	40,500.00	-	-	40,500.00	1,098.11
2028 年	40,500.00	-	-	40,500.00	1,098.11
2029 年	40,500.00	-	-	40,500.00	1,098.11
2030 年	40,500.00	-	-	40,500.00	1,098.11
2031 年	40,500.00	-	-	40,500.00	1,098.11
2032 年	40,500.00	-	-	40,500.00	1,098.11
2033 年	40,500.00	-		40,500.00	1,098.11
2034 年	40,500.00		7,800.00	32,700.00	8,898.11
2035 年	32,700.00			32,700.00	909.75
2036 年	32,700.00			32,700.00	909.75
2037 年	32,700.00			32,700.00	909.75
2038 年	32,700.00			32,700.00	909.75
2039 年	32,700.00	-	-	32,700.00	909.75
2040 年	32,700.00	-	-	32,700.00	909.75
2041 年	32,700.00	-	-	32,700.00	909.75
2042 年	32,700.00	-	-	32,700.00	909.75
2043 年	32,700.00	-	-	32,700.00	909.75
2044 年	32,700.00	-	18,200.00	14,500.00	19,109.75
2045 年	14,500.00	-	5,000.00	9,500.00	5,478.41

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
2046 年	9,500.00	-	-	9,500.00	275.91
2047 年	9,500.00	-	-	9,500.00	275.91
2048 年	9,500.00	-	-	9,500.00	275.91
2049 年	9,500.00	-	-	9,500.00	275.91
2050 年	9,500.00	-	-	9,500.00	275.91
2051 年	9,500.00	-	-	9,500.00	275.91
2052 年	9,500.00	-	-	9,500.00	275.91
2053 年	9,500.00	-	5,500.00	4,000.00	5,775.91
2054 年	4,000.00	-	4,000.00	-	4,092.40
合计		40,500.00	40,500.00		63,337.70

(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

本项目预期会产生预计 2028 年起开始产生运营收入，本项目专项收入为广告牌出租收入和停车位出租收入。假设上述收益对应的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 2022 年 11 月开始建设，项目能如计划竣工交付，预计 2028 年 1 月投入运营；2. 项目新建广告牌和停车位可达到规划设计要求；3. 广告牌、停车位的收费政策不发生重大变化。4. 根据财政统筹安排，本项目收益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。

通过本项目的实施，将改善群众的生活条件，提高环境质量，相关的土地价值随之而提高。本项目的预期还款资金部分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和利息由地方财

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年惠州市地区生产总值为4977.36亿元,同比增长10.1%;2022年惠州市地区生产总值为5401.24亿元,同比增长4.2%;2023年惠州市地区生产总值为5639.68亿元,同比增长5.6%。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
2021 年以前	-
2021 年	-
2022 年	-
2023 年	-
2024 年	-
2025 年	-
2026 年	6,669.44
2027 年	-
2028 年	2,824.24
2029 年	2,824.24
2030 年	2,824.24
2031 年	2,824.24
2032 年	2,824.24
2033 年	2,965.45
2034 年	2,965.45
2035 年	2,965.45
2036 年	2,965.45
2037 年	2,965.45
2038 年	3,113.73
2039 年	3,113.73
2040 年	3,113.73
2041 年	3,113.73

年份	经营活动净现金流量
2042 年	3,113.73
2043 年	3,269.41
2044 年	3,269.41
2045 年	3,269.41
2046 年	3,269.41
2047 年	3,269.41
2048 年	3,432.89
2049 年	3,432.89
2050 年	3,432.89
2051 年	3,432.89
2052 年	3,432.89
2053 年	3,604.53
2054 年	3,604.53
合计	91,907.15

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	
2021 年以前	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-
2024 年	183.51	-	183.51	-
2025 年	895.61	-	895.61	-
2026 年	1,098.11	-	1,098.11	6,669.44
2027 年	1,098.11	-	1,098.11	-
2028 年	1,098.11	-	1,098.11	2,824.24
2029 年	1,098.11	-	1,098.11	2,824.24
2030 年	1,098.11	-	1,098.11	2,824.24

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	
2031 年	1,098.11	-	1,098.11	2,824.24
2032 年	1,098.11	-	1,098.11	2,824.24
2033 年	1,098.11	-	1,098.11	2,965.45
2034 年	8,898.11	-	8,898.11	2,965.45
2035 年	909.75	-	909.75	2,965.45
2036 年	909.75	-	909.75	2,965.45
2037 年	909.75	-	909.75	2,965.45
2038 年	909.75	-	909.75	3,113.73
2039 年	909.75	-	909.75	3,113.73
2040 年	909.75	-	909.75	3,113.73
2041 年	909.75	-	909.75	3,113.73
2042 年	909.75	-	909.75	3,113.73
2043 年	909.75	-	909.75	3,269.41
2044 年	19,109.75	-	19,109.75	3,269.41
2045 年	5,478.41	-	5,478.41	3,269.41
2046 年	275.91	-	275.91	3,269.41
2047 年	275.91	-	275.91	3,269.41
2048 年	275.91	-	275.91	3,432.89
2049 年	275.91	-	275.91	3,432.89
2050 年	275.91	-	275.91	3,432.89
2051 年	275.91	-	275.91	3,432.89
2052 年	275.91	-	275.91	3,432.89
2053 年	5,775.91	-	5,775.91	3,604.53
2054 年	4,092.40	-	4,092.40	3,604.53
合计	63,337.70	-	63,337.70	91,907.15
专项债券融资本息覆盖倍数				1.45

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。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
63,337.70	6,669.44	85,237.71	6,536.89	85,237.71	6,429.81	85,237.71
本息覆盖 倍数	1.45		1.45		1.45	

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.本项目于 2022 年 11 月开始建设,项目能如计划竣工交付,预计 2028 年 1 月投入运营; 2.项目新建广告牌和停车位可达到规划设计要求; 3.广告牌、停车位的收费政策不发生重大变化。4.根据财政统筹安排,本项目收益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

根据项目主管部门提供的资料,本项目建设期为 2022 年 11 月至 2027 年 12 月,建成后预计有停车位出租收入和广告牌出租收入。

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 年惠州市地区生产

总值为 4977.36 亿元，同比增长 10.1%；2022 年惠州市地区生产总值为 5401.24 亿元，同比增长 4.2%；2023 年惠州市地区生产总值为 5639.68 亿元，同比增长 5.6%。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，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，相关的土地价值随之而提高，增强项目收益，减低偿债风险。

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，所以本项目主要用潼湖生态智慧区中韩（惠州）产业园起步区ZKD-001-23 地块 74214 m²的出让收益与项目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。

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
----	--------	------

项目	项目实施单位	项目概况
广东省惠州潼湖生态智慧区基础设施项目二期	惠州潼湖生态智慧区管理委员会	项目范围：惠州仲恺高新技术产业开发区潼湖生态智慧区。
		潼湖生态智慧区为粤港澳大湾区重点建设平台，规划总面积约 128 平方公里，本期项目主要建设园区内道路 23.279km，敷设 DN500-DN800 污水管网 20.39km，给排水管网 23.28km，电缆沟工程 20km，配建安监工程、通讯工程等。本项目共包含 12 个子项目。
		投资计划：本项目总投资 221389.97 万元。
		资金筹措方式：项目资金筹措方式为地方政府债券资金筹措、非融资资金筹措。本项目 2023 年安排专项债券资金 5,500.00 万元；2024 年安排专项债券资金 30000.00 万元；2025 年计划安排专项债券资金 5000.00 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 2028 年 1 月投入运营。

1.项目收入测算

（1）专项收入

项目已于2022年11月，预计竣工日期为2027年12月。项目预计于2028年1月开始运营。

预计2028年起开始产生运营收入，本项目专项收入为停车位出租收入和广告牌出租收入。

1、停车位出租收入

本工程道路长度为 23.279km，按道路全长 80%、每个停车位 6 米计算，收费标准按 10 元/车/次，有效收费停车日周转率按 3 计算，机动车保有量双重增长因素，全年停车位出租率为 90%，停车收入按每 5 年 5%的增长率递增。

2、LED 灯箱广告出租收入

本工程道路长度为 23.279km，按 800 米双向设置一个 LED 灯箱广告位，道路两边预计可设置 LED 灯箱广告位 58 个，运营初始 LED 灯箱广告位租金为 1 万/年，全年广告牌出租率为 90%，故基期（即运营期第一年）LED 灯箱广告出租收入为 $58 \times 1 \text{ 万} \times 90\% = 52.2 \text{ 万元}$ 。此外，预测运营期广告牌租金单价按每 5 年 5%的增长率递增。

3、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 年惠州市地区生产总值为 4977.36 亿元,同比增长 10.1%;2022 年惠州市地区生产总值为 5401.24 亿元,同比增长 4.2%;2023 年惠州市地区生产总值为 5639.68 亿元,同比增长 5.6%。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的增长,以融资开始日起按照土地出让计划实施的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。

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,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,相关的土地价值随之而提高,增强项目收益,减低偿债风险。

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,所以本项目主要用潼湖生态智慧区中韩(惠州)产业园起步区 ZKD-001-23 地块 74214 m²的出让收益与项目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。

潼湖生态智慧区中韩(惠州)产业园起步区 ZKD-001-23 地块 74214 m²工业用地位于潼湖生态智慧区中韩(惠州)产业园起步区。地块东至松柏岭大道、南至松南路、西至店岭路、北至松柏路大道。地块可

出让面积为 74214 m²。设定出让时为五通一平，地块计划于 2026 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 宗工业用地作为可比实例。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	6,669.44	6,536.89	6,429.81

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，本项目在预测期内预测收入合计100,563.49万元，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运营成本和停车位运营成本。

①广告牌运营成本

LED 灯箱广告位 58 个，根据市场调研，广告牌维护费用按 1000 元/个·年，则每年维护费为 5.8 万元；电费按 600 度/个·年，0.73 元/度，则每年电费约 2.54 万元；广告牌运营成本按每 5 年 5%的增长率递增。

②停车位运营成本

停车位运营成本根据往年数据推算，人工成本按 4 个人，4500 元/

月·人，人工成本按每5年递增5%计算。

（2）相关税费

本项目停车位出租收入和广告牌出租收入属于不动产销售收入，按9%的税率缴纳增值税。

（3）融资成本

本项目2023年发行政府专项债券5,500.00万元，2024年发行政府专项债券30,000.00万元，2024年计划发行政府专项债券5,000.00万元，详情如下：

①2023年1月发行2023年广东省政府专项债券（八期）3,600.00万元，期限30年，实际融资利率为3.34%，每半年支付利息，到期偿还本金；

②2023年4月发行2023年广东省政府专项债券（十四期）1,900.00万元，期限30年，实际融资利率3.33%，每半年支付利息，到期偿还本金；

③2024年3月份发行2024年广东省政府专项债券（十四期）4,000.00万元，期限10年，实际融资利率2.41%，每半年支付利息，到期偿还本金

④2024年5月下旬发行2024年广东省政府专项债券（三十五期）3,800.00万元，期限10年，实际融资利率2.42%，每半年支付利息，到期偿还本金。

⑤2024年8月发行2024年广东省政府专项债券（六十五期）2,000.00万元，期限30年，实际融资利率2.41%，每半年支付利息，到期偿还本金。

⑥2024年9月发行2024年广东省政府专项债券（七十三期）2,000.00万元，期限30年，实际融资利率2.21%，每半年支付利息，到期偿还本金。

⑦2024年10月发行2024年广东省政府专项债券（七十七期）18,200.00万元，期限20年，实际融资利率2.37%，每半年支付利息，到期偿还本金

⑧2025 年 1 月拟发 2025 年广东省政府专项债券（五期）5,000.00 万元，期限 20 年，假设融资利率 4.05%，每半年支付利息，到期偿还本金。

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
2023	30	3,600.00	3.34%	3,607.20	7,207.20
2023	30	1,900.00	3.33%	1,898.10	3,798.10
2024	10	4,000.00	2.41%	964.00	4,964.00
2024	10	3,800.00	2.42%	919.60	4,719.60
2024	30	2,000.00	2.41%	1,446.00	3,446.00
2024	30	2,000.00	2.21%	1,326.00	3,326.00
2024	20	18,200.00	2.37%	8,626.80	26,826.80
2025	20	5,000.00	4.05%	4,050.00	9,050.00
合计		40,500.00		22,837.70	63,337.70

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 额	本期新增 本金	本期偿还本 金	期末本金余 额	应付本息 和
2021 年以前	-	-	-	-	
2021 年	-	-	-	-	
2022 年	-	-	-	-	
2023 年	-	5,500.00	-	5,500.00	
2024 年	5,500.00	30,000.00	-	35,500.00	183.51
2025 年	35,500.00	5,000.00	-	40,500.00	895.61
2026 年	40,500.00	-	-	40,500.00	1,098.11
2027 年	40,500.00	-	-	40,500.00	1,098.11

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
2028 年	40,500.00	-	-	40,500.00	1,098.11
2029 年	40,500.00	-	-	40,500.00	1,098.11
2030 年	40,500.00	-	-	40,500.00	1,098.11
2031 年	40,500.00	-	-	40,500.00	1,098.11
2032 年	40,500.00	-	-	40,500.00	1,098.11
2033 年	40,500.00	-		40,500.00	1,098.11
2034 年	40,500.00		7,800.00	32,700.00	8,898.11
2035 年	32,700.00			32,700.00	909.75
2036 年	32,700.00			32,700.00	909.75
2037 年	32,700.00			32,700.00	909.75
2038 年	32,700.00			32,700.00	909.75
2039 年	32,700.00	-	-	32,700.00	909.75
2040 年	32,700.00	-	-	32,700.00	909.75
2041 年	32,700.00	-	-	32,700.00	909.75
2042 年	32,700.00	-	-	32,700.00	909.75
2043 年	32,700.00	-	-	32,700.00	909.75
2044 年	32,700.00	-	18,200.00	14,500.00	19,109.75
2045 年	14,500.00	-	5,000.00	9,500.00	5,478.41
2046 年	9,500.00	-	-	9,500.00	275.91
2047 年	9,500.00	-	-	9,500.00	275.91
2048 年	9,500.00	-	-	9,500.00	275.91
2049 年	9,500.00	-	-	9,500.00	275.91
2050 年	9,500.00	-		9,500.00	275.91
2051 年	9,500.00	-	-	9,500.00	275.91
2052 年	9,500.00	-	-	9,500.00	275.91
2053 年	9,500.00	-	5,500.00	4,000.00	5,775.91
2054 年	4,000.00	-	4,000.00	-	4,092.40
合计		40,500.00	40,500.00		63,337.70

综上所述，本项目在预测期内预测成本合计 31,494.04 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	
2021 年以前	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-
2024 年	183.51	-	183.51	-
2025 年	895.61	-	895.61	-
2026 年	1,098.11	-	1,098.11	6,669.44
2027 年	1,098.11	-	1,098.11	-
2028 年	1,098.11	-	1,098.11	2,824.24
2029 年	1,098.11	-	1,098.11	2,824.24
2030 年	1,098.11	-	1,098.11	2,824.24
2031 年	1,098.11	-	1,098.11	2,824.24
2032 年	1,098.11	-	1,098.11	2,824.24
2033 年	1,098.11	-	1,098.11	2,965.45
2034 年	8,898.11	-	8,898.11	2,965.45
2035 年	909.75	-	909.75	2,965.45
2036 年	909.75	-	909.75	2,965.45
2037 年	909.75	-	909.75	2,965.45
2038 年	909.75	-	909.75	3,113.73

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	909.75	-	909.75	3,113.73
2040 年	909.75	-	909.75	3,113.73
2041 年	909.75	-	909.75	3,113.73
2042 年	909.75	-	909.75	3,113.73
2043 年	909.75	-	909.75	3,269.41
2044 年	19,109.75	-	19,109.75	3,269.41
2045 年	5,478.41	-	5,478.41	3,269.41
2046 年	275.91	-	275.91	3,269.41
2047 年	275.91	-	275.91	3,269.41
2048 年	275.91	-	275.91	3,432.89
2049 年	275.91	-	275.91	3,432.89
2050 年	275.91	-	275.91	3,432.89
2051 年	275.91	-	275.91	3,432.89
2052 年	275.91	-	275.91	3,432.89
2053 年	5,775.91	-	5,775.91	3,604.53
2054 年	4,092.40	-	4,092.40	3,604.53
合计	63,337.70	-	63,337.70	91,907.15
专项债券融资本息覆盖倍数				1.45

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。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
63,337.70	6,669.44	85,237.71	6,536.89	85,237.71	6,429.81	85,237.71
本息覆盖倍数	1.45		1.45		1.45	

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，最终广东省惠州潼湖生态智慧区基础设施项目二期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	2021年以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
土地出让净收入						
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
停车位出租收入	-	-	-	-	-	-
LED 灯箱广告出租收入	-	-	-	-	-	-
专项收入小计	-	-	-	-	-	-
项目收入合计	-	-	-	-	-	-

项目/年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
土地出让净收入	6,669.44					
政府性基金收入小计	6,669.44	-	-	-	-	-
停车位出租收入	-	-	3,058.86	3,058.86	3,058.86	3,058.86
LED 灯箱广告出租收入	-	-	52.20	52.20	52.20	52.20
专项收入小计	-	-	3,111.06	3,111.06	3,111.06	3,111.06
项目收入合计	6,669.44	-	3,111.06	3,111.06	3,111.06	3,111.06

项目/年份	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
土地出让净收入						
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
停车位出租收入	3,058.86	3,211.80	3,211.80	3,211.80	3,211.80	3,211.80
LED 灯箱广告出租收入	52.20	54.81	54.81	54.81	54.81	54.81
专项收入小计	3,111.06	3,266.61	3,266.61	3,266.61	3,266.61	3,266.61
项目收入合计	3,111.06	3,266.61	3,266.61	3,266.61	3,266.61	3,266.61

项目/年份	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
土地出让净收入						
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
停车位出租收入	3,372.39	3,372.39	3,372.39	3,372.39	3,372.39	3,541.01
LED 灯箱广告出租收入	57.55	57.55	57.55	57.55	57.55	60.43
专项收入小计	3,429.94	3,429.94	3,429.94	3,429.94	3,429.94	3,601.44
项目收入合计	3,429.94	3,429.94	3,429.94	3,429.94	3,429.94	3,601.44

项目/年份	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
土地出让净收入						
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
停车位出租收入	3,541.01	3,541.01	3,541.01	3,541.01	3,718.06	3,718.06
LED 灯箱广告出租收入	60.43	60.43	60.43	60.43	63.45	63.45
专项收入小计	3,601.44	3,601.44	3,601.44	3,601.44	3,781.51	3,781.51
项目收入合计	3,601.44	3,601.44	3,601.44	3,601.44	3,781.51	3,781.51

项目/年份	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	合计
土地出让净收入						6,669.44
政府性基金收入小计	-	-				6,669.44
停车位出租收入	3,718.06	3,718.06	3,718.06	3,903.97	3,903.97	92,318.61
LED 灯箱广告出租收入	63.45	63.45	63.45	66.62	66.62	1,575.43
专项收入小计	3,781.51	3,781.51	3,781.51	3,970.59	3,970.59	93,894.05
项目收入合计	3,781.51	3,781.51	3,781.51	3,970.59	3,970.59	100,563.49

附表1-2 项目成本预测表

项目/年份	2021年以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
广告牌运营成本			-	-	-	-
停车位运营成本			-	-	-	-
付现运营成本小计			-	-	-	-
折旧摊销费						-
融资成本	-	-	-	-	183.51	895.61
相关税费	-	-	-	-	-	-
其他成本小计	-	-	-	-	183.51	895.61
项目成本总计	-	-	-	-	183.51	895.61

项目/年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
广告牌运营成本	-	-	8.34	8.34	8.34	8.34
停车位运营成本	-	-	21.60	21.60	21.60	21.60
付现运营成本小计	-	-	29.94	29.94	29.94	29.94
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	1,098.11	1,098.11	1,098.11	1,098.11	1,098.11	1,098.11
相关税费	-	-	256.88	256.88	256.88	256.88
其他成本小计	1,098.11	1,098.11	1,354.99	1,354.99	1,354.99	1,354.99
项目成本总计	1,098.11	1,098.11	1,384.93	1,384.93	1,384.93	1,384.93

项目/年份	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
广告牌运营成本	8.34	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76
停车位运营成本	21.60	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68
付现运营成本小计	29.94	31.44	31.44	31.44	31.44	31.44
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	1,098.11	1,098.11	1,098.11	909.75	909.75	909.75
相关税费	256.88	269.72	269.72	269.72	269.72	269.72
其他成本小计	1,354.99	1,367.83	1,367.83	1,179.47	1,179.47	1,179.47
项目成本总计	1,384.93	1,399.27	1,399.27	1,210.91	1,210.91	1,210.91

项目/年份	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
广告牌运营成本	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.66
停车位运营成本	23.81	23.81	23.81	23.81	23.81	25.00
付现运营成本小计	33.01	33.01	33.01	33.01	33.01	34.66
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	909.75	909.75	909.75	909.75	909.75	909.75
相关税费	283.21	283.21	283.21	283.21	283.21	297.37
其他成本小计	1,192.96	1,192.96	1,192.96	1,192.96	1,192.96	1,207.12
项目成本总计	1,225.97	1,225.97	1,225.97	1,225.97	1,225.97	1,241.78

项目/年份	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
广告牌运营成本	9.66	9.66	9.66	9.66	10.14	10.14
停车位运营成本	25.00	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25
付现运营成本小计	34.66	34.66	34.66	34.66	36.39	36.39
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	909.75	478.41	275.91	275.91	275.91	275.91
相关税费	297.37	297.37	297.37	297.37	312.24	312.24
其他成本小计	1,207.12	775.78	573.28	573.28	588.15	588.15
项目成本总计	1,241.78	810.44	607.94	607.94	624.54	624.54

项目/年份	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	合计
广告牌运营成本	10.14	10.14	10.14	10.64	10.64	251.72
停车位运营成本	26.25	26.25	26.25	27.57	27.57	651.90
付现运营成本小计	36.39	36.39	36.39	38.21	38.21	903.62
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	275.91	275.91	275.91	275.91	92.40	22,837.70
相关税费	312.24	312.24	312.24	327.85	327.85	7,752.72
其他成本小计	588.15	588.15	588.15	603.76	420.25	30,590.42
项目成本总计	624.54	624.54	624.54	641.97	458.46	31,494.04

附表2 项目现金流量表

项目/年度	2021年以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
一、经营活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
经营收入现金流入		-	-	-	-	-
经营成本现金流出		-	-	-	-	-
支付税费现金流出		-	-	-	-	-
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-5,600.00	-30,000.00	-85,000.00
建设投资支出（不含利息）		-	-	5,600.00	30,000.00	85,000.00
三、筹资活动净现金流量	-	-	-	5,600.00	29,816.49	84,104.39
债券融资现金流入	-	-	-	5,500.00	30,000.00	5,000.00
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	-	-	-	100.00	-	80,000.00
偿还债券融资利息现金流出	-	-	-	-	183.51	895.61
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	-	-	-	-	-183.51	-895.61
累计结余资金	-	-	-	-	-183.51	-1,079.12

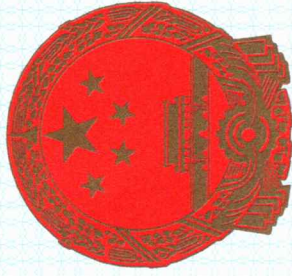
项目/年度	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、经营活动净现金流量	6,669.44	-	2,824.24	2,824.24	2,824.24	2,824.24
经营收入现金流入	6,669.44	-	3,111.06	3,111.06	3,111.06	3,111.06
经营成本现金流出	-	-	29.94	29.94	29.94	29.94
支付税费现金流出	-	-	256.88	256.88	256.88	256.88
二、投资活动净现金流量	-80,000.00	-20,789.97	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）	80,000.00	20,789.97				
三、筹资活动净现金流量	78,901.89	19,691.86	-1,098.11	-1,098.11	-1,098.11	-1,098.11
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	80,000.00	20,789.97				
偿还债券融资利息现金流出	1,098.11	1,098.11	1,098.11	1,098.11	1,098.11	1,098.11
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	5,571.33	-1,098.11	1,726.13	1,726.13	1,726.13	1,726.13
累计结余资金	4,492.21	3,394.10	5,120.23	6,846.37	8,572.50	10,298.64

项目/年度	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一、经营活动净现金流量	2,824.24	2,965.45	2,965.45	2,965.45	2,965.45	2,965.45
经营收入现金流入	3,111.06	3,266.61	3,266.61	3,266.61	3,266.61	3,266.61
经营成本现金流出	29.94	31.44	31.44	31.44	31.44	31.44
支付税费现金流出	256.88	269.72	269.72	269.72	269.72	269.72
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	-1,098.11	-1,098.11	-8,898.11	-909.75	-909.75	-909.75
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	1,098.11	1,098.11	1,098.11	909.75	909.75	909.75
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	-	-	7,800.00	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出						
年度现金流量净额	1,726.13	1,867.34	-5,932.66	2,055.70	2,055.70	2,055.70
累计结余资金	12,024.77	13,892.11	7,959.46	10,015.16	12,070.86	14,126.57

项目/年度	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
一、经营活动净现金流量	3,113.73	3,113.73	3,113.73	3,113.73	3,113.73	3,269.41
经营收入现金流入	3,429.94	3,429.94	3,429.94	3,429.94	3,429.94	3,601.44
经营成本现金流出	33.01	33.01	33.01	33.01	33.01	34.66
支付税费现金流出	283.21	283.21	283.21	283.21	283.21	297.37
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	-909.75	-909.75	-909.75	-909.75	-909.75	-909.75
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	909.75	909.75	909.75	909.75	909.75	909.75
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	2,203.98	2,203.98	2,203.98	2,203.98	2,203.98	2,359.66
累计结余资金	16,330.54	18,534.52	20,738.50	22,942.48	25,146.46	27,506.12

项目/年度	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
一、经营活动净现金流量	3,269.41	3,269.41	3,269.41	3,269.41	3,432.89	3,432.89
经营收入现金流入	3,601.44	3,601.44	3,601.44	3,601.44	3,781.51	3,781.51
经营成本现金流出	34.66	34.66	34.66	34.66	36.39	36.39
支付税费现金流出	297.37	297.37	297.37	297.37	312.24	312.24
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	-19,109.75	-5,478.41	-275.91	-275.91	-275.91	-275.91
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	909.75	478.41	275.91	275.91	275.91	275.91
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	18,200.00	5,000.00	-	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出						
年度现金流量净额	-15,840.34	-2,209.00	2,993.50	2,993.50	3,156.98	3,156.98
累计结余资金	11,665.79	9,456.79	12,450.30	15,443.80	18,600.78	21,757.76

项目/年度	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	合计
一、经营活动净现金流量	3,432.89	3,432.89	3,432.89	3,604.53	3,604.53	91,907.15
经营收入现金流入	3,781.51	3,781.51	3,781.51	3,970.59	3,970.59	100,563.49
经营成本现金流出	36.39	36.39	36.39	38.21	38.21	903.62
支付税费现金流出	312.24	312.24	312.24	327.85	327.85	7,752.72
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-221,389.97
建设投资支出（不含利息）						221,389.97
三、筹资活动净现金流量	-275.91	-275.91	-275.91	-5,775.91	-4,092.40	158,052.27
债券融资现金流入						40,500.00
市场化融资现金流入						-
非融资筹措现金流入						180,889.97
偿还债券融资利息现金流出	275.91	275.91	275.91	275.91	92.40	22,837.70
偿还市场化融资利息现金流出						-
偿还债券本金现金流出	-	-	-	5,500.00	4,000.00	40,500.00
偿还市场化融资本金现金流出						-
年度现金流量净额	3,156.98	3,156.98	3,156.98	-2,171.38	-487.87	28,569.45
累计结余资金	24,914.74	28,071.71	31,228.69	29,057.31	28,569.45	



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；财政咨询；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）；社会调查（不含涉外调查）；市场调查（不含涉外调查）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；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年12月02日