



仲恺区产业园区交通基础配套设施工程

专项债券项目募投报告

(2025) 青华专评字 021 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，对仲恺区产业园区交通基础配套设施工程（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 年度发行政府专项债券 14,000.00 万元, 其 1 月已发行政府专项债券 8,100.00 万元, 期限 20 年, 实际融资利率 3.19%, 每半年支付利息, 到期偿还本金; 5 月已发行政府专项债券 5,900.00 万元, 期限 20 年, 实际融资利率 3.00%, 每半年支付利息, 到期偿还本金。2024 年已发行专项债券 3,600.00 万元, 其中 3 月已发行政府专项债券 1,700.00 万元, 期限 20 年, 实际融资利率 2.67%, 每半年支付利息, 到期偿还本金。5 月下旬已发行政府专项债券 900.00 万元, 期限 20 年, 实际融资利率 2.62%, 每半年支付利息, 到期偿还本金。9 月发行政府专项债券 1,000.00 万元, 期限 20 年, 融资利率 2.21%, 每半年支付利息, 到期偿还本金。2025 年拟发行专项债券 1000.00 万元, 其中 1 月份计划发行 2025 年广东省政府专项债券(五期)1000.00 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
2023 年 1 月	20	8,100.00	3.19%	5,167.80	13,267.80
2023 年 5 月	20	5,900.00	3.00%	3,540.00	9,440.00
2024 年	20	1,700.00	2.67%	907.80	2,607.80
2024 年	20	900.00	2.62%	471.60	1,371.60
2024 年	20	1,000.00	2.21%	442.00	1,442.00
2025 年	20	1000.00	4.05%	810.00	1,810.00
合计		18,600.00		11,339.20	29,939.20

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	本期新增本	本期偿还本	期末本金余	应付本息
----	------	-------	-------	-------	------

	额	金	金	额	和
2021 年以前	-	-	-	-	
2021 年	-	-	-	-	
2022 年	-	-	-	-	
2023 年	-	14,000.00	-	14,000.00	
2024 年	14,000.00	3,600.00	-	17,600.00	435.39
2025 年	17,600.00	1,000.00	-	18,600.00	526.46
2026 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2027 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2028 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2029 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2030 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2031 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2032 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2033 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2034 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2035 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2036 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2037 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2038 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2039 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2040 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2041 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2042 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2043 年	18,600.00	-	14,000.00	4,600.00	14,566.96
2044 年	4,600.00	-	3,600.00	1,000.00	3,731.57
2045 年	1,000.00	-	1,000.00	-	1,040.50
合计	372,000.00	18,600.00	18,600.00		29,939.20

(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 2026 年起开始产生运营收入，本项目专项收入为广告收入、停车位收入、自动售卖机收入和租赁收入（视频监控租赁和 5G 微基站租赁）。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.本项目已于 2023 年 3 月开始建设，项目能如计划竣工交付，预计 2026 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.预计项目可设置广告位 2635 个，公交站台广告位和路灯广告位运营前期不能达到 100%招商率，广告位招商率按照第一年 70%、第二年 80%、第三年及后期运营年份都为 90% 计算。护栏广告位运营招商率按照全年 90%计算。智慧灯杆广告位，收入按每年递增 5%收益计算；4.预计项目可设置停车位 243 个，车位的利用率按照第一年停车位利用率 70%，第二年停车位利用率 80%，第三年至计算期末停车位利用率 90%计算；5.预计项目沿公交车站布置自动售卖机 22 台，每个售卖机每天的营业收入按 90 元/个计算；6.预计项目设置视频监控点位 42 个，每年按 5%递增收益；7.项目在仲恺大道预留的 5G 微基站约有 134 个，每年按 5%递增收益；8.广告牌、停车位的收费政策不发生重大变化。

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	1,292.75
2027 年	1,382.24
2028 年	1,473.25
2029 年	1,511.28
2030 年	1,550.99
2031 年	1,590.28
2032 年	1,633.58
2033 年	1,678.81

年份	经营活动净现金流量
2034 年	1,726.05
2035 年	1,775.41
2036 年	1,824.72
2037 年	1,878.61
2038 年	1,934.94
2039 年	1,993.81
2040 年	2,055.36
2041 年	2,117.32
2042 年	2,184.60
2043 年	2,254.95
2044 年	2,328.53
2025 年	2,405.48
合计	36592.95

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	435.39	-	435.39	-
2025 年	526.46	-	526.46	-
2026 年	566.96	-	566.96	1,292.75
2027 年	566.96	-	566.96	1,382.24
2028 年	566.96	-	566.96	1,473.25
2029 年	566.96	-	566.96	1,511.28
2030 年	566.96	-	566.96	1,550.99
2031 年	566.96	-	566.96	1,590.28
2032 年	566.96	-	566.96	1,633.58
2033 年	566.96	-	566.96	1,678.81
2034 年	566.96	-	566.96	1,726.05
2035 年	566.96	-	566.96	1,775.41
2036 年	566.96	-	566.96	1,824.72

2037 年	566.96	-	566.96	1,878.61
2038 年	566.96	-	566.96	1,934.94
2039 年	566.96	-	566.96	1,993.81
2040 年	566.96	-	566.96	2,055.36
2041 年	566.96	-	566.96	2,117.32
2042 年	566.96	-	566.96	2,184.60
2043 年	14,566.96	-	14,566.96	2,254.95
2044 年	3,731.57	-	3,731.57	2,328.53
2045 年	1,040.50	-	1,040.50	2,405.48
合计	29,939.20	-	29,939.20	36,592.95
专项债券融资本息覆盖倍数				1.22

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.本项目已于 2023 年 3 月开始建设,项目能如计划竣工交付,预计 2026 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.预计项目可设置广告位 2635 个,公交站台广告位和路灯广告位运营前期不能达到 100%招商率,广告位招商率按照第一年 70%、第二年 80%、第三年及后期运营年份都为 90%计算。护栏广告位运营招商率按照全年 90%计算。智慧灯杆广告位,收入按每年递增 5%收益计算; 4.预计项目可设置停车位 243 个,车位的利用率按照第一年停车位利用率 70%,第二年停车位利用率 80%,第三年至计算期末停车位利用率 90%计算; 5.预计项目沿公交车站布置自动售卖机 22 台,每个售卖机每天的营业收入按 90 元/个计算; 6.预计项目设置视频监控点位 42 个,每年按 5%递增收益; 7.项目在仲恺大道预留的 5G 微基站约有 134 个,每年按 5%递增收益; 8.广

告牌、停车位的收费政策不发生重大变化。

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 2023 年 3 月至 2025 年 6 月，建成后预计有广告收入、停车位收入、自动售卖机收入和租赁收入（视频监控租赁和 5G 微基站租赁）。

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
仲恺区产业园区交通基础配套设施工程	惠州仲恺高新技术产业开发区交通运输综合事务中心	项目范围：惠州市仲恺高新区。
		建设内容：本项目位于惠州市仲恺高新区，有 5 个子项目，子项目 1 是区智慧交通综合管控平台：位于广东省惠州市仲恺高新技术产业开发区，包括搭建红绿灯信号管理平台，联控 145 台红绿灯信控机。子项目 2 是 2022 年仲恺高新区交通隐患治理项目：位于惠州市惠州仲恺高新技术产业开发区，本工程覆盖范围主要在惠环、陈江、沥林、潼侨、潼湖等 5 个镇(街道)。主要整治内容为完善道路标志、标线、隔离栏杆、防撞护栏、监控设施、路灯、信号灯、路面修复等隐患设施，共涉及 243 处点。子项目 3 是交通信号灯配套设施安装项目：位于惠州仲恺高新技术产业开发区，包括惠环街道、陈江街道、沥林镇、潼湖镇、潼侨镇在内的 60 个路口交通安全设施升级改造。子项目 4 是区交通设施升级改造项目：位于惠州仲恺高新技术产业开发区，内容涵盖惠环街道、陈江街道和潼侨镇的 60 条道路交通安全设施升级改造。子项目 5 是区智慧路灯及配套智能化系统建设项目（惠环至陈江段）：位于广东省惠州市仲恺高新技术产业开发区惠环街道和陈江镇，包括本期工程将在惠州市仲恺高新区仲恺大道（嘉逸园至通力电池段）全长约 10km。
		投资计划：本项目总投资 24354.94 万元。
		资金筹措方式：项目资金筹措方式为自筹、惠州市政府债券。本项目 2023 年度发行专项债券 14,000.00 万元，2024 年发行专项债券 3,600.00 万元，2025 年计划安排专项债券资金 1000.00 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2026年1月投入运营。

1.项目收入测算

(1) 专项收入

项目已于2023年3月开工，预计竣工日期为2025年6月。

预计2026年起开始产生运营收入，本项目专项收入为广告收入、停车位收入、自动售卖机收入和租赁收入（视频监控租赁和5G微基站租赁）。

①广告收入

A、公交站台广告位收入

公交站台广告位收入共 22 块，每块年租金20000元。项目运营前期并不能达到 100%招商率，广告位招商率按照第一年 70%、第二年 80%、第三年及后期运营年份都为 90%计算。

B、路灯广告位收入

路灯广告位 950 个，每块年租金 3000 元；项目运营前期并不能达到 100%招商率，广告位招商率按照第一年 70%、第二年 80%、第三年及后期运营年份都为 90%计算。

C、护栏广告位收入

护栏广告位共设置 1450 个，每块年租金 3000元，每年租金提升2%；项目运营广告位招商率按照全年 90%计算。

D、智慧灯杆广告位收入

本项目建设的850根智慧灯杆中初步暂定建设213个 LED信息发布屏，而且LED信息发布屏作为广告发布载体，发布商业广告收取费用理所应当。经调研，惠州市城市公交站广告位置出租单价为60元/天，除去折损3000元、每年电费2759元后，每屏每年广告收益约20000元，所以213个LED信息发布屏年总收益为： $20000 \times 213 = 4260000$ 元，每年递增5%收益计算。

②停车位出租收入

停车位共设置 243 个。按照《惠州市机动车辆停放保管服务费基

准价标准表》，参考道路停车位收费标准按照 30 元/车位/天计算。车位的利用率暂按照，第一年停车位利用率 70%，第二年停车位利用率 80%，第三年至计算期末停车位利用率 90%计算。

③自动售卖机收入

本项目预计沿公交车站布置自动售卖机 22 台，通过市场调查，每个售卖机每天的营业收入约为 90 元。

③租赁收入（视频监控租赁和5G微基站租赁）

A、视频监控租赁

惠州市前期的平安城市、天网工程等涉及大量的视频监控摄像机建设需求，智慧灯杆建设需预留杆、横臂、电、网等给与相关部门，后期收取租赁费。根据调研可知视频监控点位出租给到公安、交警等部门按照每个点位7000元/年计算。对于视频监控租赁费用为： $42 \times 7000 = 294000$ 元，每年按5%递增收益。

B、5G微基站租赁

本项目在仲恺大道预留的 5G 微基站约有134个。据铁塔年报，2020 年铁塔收733.71亿元，塔类站址数达 202.3 万，塔类站租户336.1 万，每塔租金每年 2.2-3.6 万元；预计 5G 站塔租赁费用每年不低于 10000元。经调研，5G 站站点租赁收费标准为：1 万元/年。所以现阶段仲恺大道 5G 微基站年租赁收益为 $134 \times 10000 = 1340000$ 元，每年按 5%递增收益。

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2044年。

综上所述，本项目在预测期内预测收入合计 40,979.89 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

①人工成本

人工成本按 8 个人，4500 元/月·人，人工成本每年 5 年递增 5% 计算。广告牌 6 人，停车位 2 人。

②管理办公费

管理办公费按人工成本的 60%计算。

(2) 相关税费

本项目广告收入、停车位收入、自动售卖机收入和租赁收入（视频监控租赁和 5G 微基站租赁）按 9%的税率缴纳增值税。

(3) 融资成本

本项目 2023 年度发行政府专项债券 14,000.00 万元，其 1 月已发行政府专项债券 8,100.00 万元，期限 20 年，实际融资利率 3.19%，每半年支付利息，到期偿还本金；5 月已发行政府专项债券 5,900.00 万元，期限 20 年，实际融资利率 3.00%，每半年支付利息，到期偿还本金。2024 年度专项债券 3,600.00 万元，其中 3 月已发行政府专项债券 1,700.00 万元，期限 20 年，实际融资利率 2.67%，每半年支付利息，到期偿还本金。5 月下旬已发行政府专项债券 900.00 万元，期限 20 年，实际融资利率 2.62%，每半年支付利息，到期偿还本金。9 月已发行政府专项债券 1,000.00 万元，期限 20 年，融资利率 2.21%，每半年支付利息，到期偿还本金。2025 年计划发行专项债券 1,000.00 万元，其中 1 月计划发行 2025 年广东省政府专项债券(五期)1,000.00 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：

表 5 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 年 1 月	20	8,100.00	3.19%	5,167.80	13,267.80
2023 年 5 月	20	5,900.00	3.00%	3,540.00	9,440.00
2024 年	20	1,700.00	2.67%	907.80	2,607.80
2024 年	20	900.00	2.62%	471.60	1,371.60

融资年份	融资期限	融资金额	融资利率	应付利息	本息合计
2024 年	20	1,000.00	2.21%	442.00	1,442.00
2025 年	20	1000.00	4.05%	810.00	1,810.00
合计		18,600.00		11,339.20	29,939.20

表 6 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	-	14,000.00	-	14,000.00	
2024 年	14,000.00	3,600.00	-	17,600.00	435.39
2025 年	17,600.00	1,000.00	-	18,600.00	526.46
2026 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2027 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2028 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2029 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2030 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2031 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2032 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2033 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2034 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2035 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2036 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2037 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2038 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2039 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2040 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2041 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2042 年	18,600.00	-	-	18,600.00	566.96
2043 年	18,600.00	-	14,000.00	4,600.00	14,566.96
2044 年	4,600.00	-	3,600.00	1,000.00	3,731.57
2045 年	1,000.00		1,000.00	-	1,040.50
合计	372,000.00	18,600.00	18,600.00		29,939.20

综上所述，本项目在预测期内预测成本合计 15,726.14 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	435.39	-	435.39	-
2025 年	526.46	-	526.46	-
2026 年	566.96	-	566.96	1,292.75
2027 年	566.96	-	566.96	1,382.24
2028 年	566.96	-	566.96	1,473.25
2029 年	566.96	-	566.96	1,511.28
2030 年	566.96	-	566.96	1,550.99
2031 年	566.96	-	566.96	1,590.28
2032 年	566.96	-	566.96	1,633.58
2033 年	566.96	-	566.96	1,678.81
2034 年	566.96	-	566.96	1,726.05
2035 年	566.96	-	566.96	1,775.41
2036 年	566.96	-	566.96	1,824.72
2037 年	566.96	-	566.96	1,878.61
2038 年	566.96	-	566.96	1,934.94
2039 年	566.96	-	566.96	1,993.81
2040 年	566.96	-	566.96	2,055.36
2041 年	566.96	-	566.96	2,117.32
2042 年	566.96	-	566.96	2,184.60
2043 年	14,566.96	-	14,566.96	2,254.95
2044 年	3,731.57	-	3,731.57	2,328.53
2045 年	1,040.50	-	1,040.50	2,405.48
合计	29,939.20	-	29,939.20	36,592.95
专项债券融资本息覆盖倍数				1.22

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，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，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	-	-	-	-	-	-
广告收入	-	-	-	-	-	-
停车位收入	-	-	-	-	-	-
自动售卖机收入	-	-	-	-	-	-
租赁收入（视频监控租赁和5G微基站租赁）	-	-	-	-	-	-
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						
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
广告收入	1,047.80	1,109.83	1,173.08	1,204.71	1,237.68	1,272.04
停车位收入	186.26	212.87	239.48	239.48	239.48	239.48
自动售卖机收入	72.27	72.27	72.27	72.27	72.27	72.27
租赁收入（视频监控租赁和5G微基站租赁）	163.40	171.57	180.15	189.16	198.61	208.54
专项收入小计	1,469.73	1,566.54	1,664.98	1,705.61	1,748.04	1,792.33
项目收入合计	1,469.73	1,566.54	1,664.98	1,705.61	1,748.04	1,792.33

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	-	-	-	-	-	-
广告收入	1,307.87	1,345.24	1,384.20	1,424.84	1,467.25	1,511.49
停车位收入	239.48	239.48	239.48	239.48	239.48	239.48
自动售卖机收入	72.27	72.27	72.27	72.27	72.27	72.27
租赁收入（视频监控租赁和5G微基站租赁）	218.97	229.92	241.42	253.49	266.16	279.47
专项收入小计	1,838.59	1,886.91	1,937.36	1,990.07	2,045.16	2,102.71
项目收入合计	1,838.59	1,886.91	1,937.36	1,990.07	2,045.16	2,102.71

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	-	-	-	-	-	-
广告收入	1,557.65	1,605.83	1,656.13	1,708.63	1,763.45	1,820.69
停车位收入	239.48	239.48	239.48	239.48	239.48	239.48
自动售卖机收入	72.27	72.27	72.27	72.27	72.27	72.27
租赁收入（视频监控租赁和5G微基站租赁）	293.44	308.12	323.52	339.70	356.68	374.52
专项收入小计	2,162.84	2,225.69	2,291.40	2,360.07	2,431.88	2,506.95
项目收入合计	2,162.84	2,225.69	2,291.40	2,360.07	2,431.88	2,506.95

项目/年份	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	合计
土地出让净收入						-
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
广告收入	1,880.48	1,942.92	-	-	-	29,421.81
停车位收入	239.48	239.48	-	-	-	4,709.70
自动售卖机收入	72.27	72.27	-	-	-	1,445.40
租赁收入（视频监控租赁和5G微基站租赁）	393.24	412.90	-	-	-	5,402.98
专项收入小计	2,585.47	2,667.57	-	-	-	40,979.89
项目收入合计	2,585.47	2,667.57	-	-	-	40,979.89

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
人工成本			-	-	-	-
管理办公费			-	-	-	-
付现运营成本小计			-	-	-	-
折旧摊销费						-
融资成本	-	-	-	-	435.39	526.46
相关税费	-	-	-	-	-	-
其他成本小计	-	-	-	-	435.39	526.46
项目成本总计	-	-	-	-	435.39	526.46

项目/年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
人工成本	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	45.36
管理办公费	25.92	25.92	25.92	25.92	25.92	25.92
付现运营成本小计	69.12	69.12	69.12	69.12	69.12	71.28
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	566.96	566.96	566.96	566.96	566.96	566.96
相关税费	107.86	115.18	122.60	125.21	127.93	130.77
其他成本小计	674.82	682.14	689.56	692.17	694.89	697.73
项目成本总计	743.94	751.26	758.68	761.29	764.01	769.01

项目/年份	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
人工成本	45.36	45.36	45.36	45.36	47.63	47.63
管理办公费	25.92	25.92	25.92	25.92	25.92	25.92
付现运营成本小计	71.28	71.28	71.28	71.28	73.55	73.55
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	566.96	566.96	566.96	566.96	566.96	566.96
相关税费	133.73	136.82	140.03	143.39	146.89	150.54
其他成本小计	700.69	703.78	706.99	710.35	713.85	717.50
项目成本总计	771.97	775.06	778.27	781.63	787.40	791.05

项目/年份	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
人工成本	47.63	47.63	47.63	50.01	50.01	50.01
管理办公费	25.92	25.92	25.92	25.92	25.92	25.92
付现运营成本小计	73.55	73.55	73.55	75.93	75.93	75.93
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	566.96	566.96	566.96	566.96	566.96	566.96
相关税费	154.35	158.33	162.49	166.82	171.35	176.07
其他成本小计	721.31	725.29	729.45	733.78	738.31	743.03
项目成本总计	794.86	798.84	803.00	809.71	814.24	818.96

项目/年份	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	合计
人工成本	50.01	50.01	-	-	-	15,726.14
管理办公费	25.92	25.92	-	-	-	1,948.40
付现运营成本小计	75.93	75.93	-	-	-	2,879.40
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	131.57	40.50	-	-	-	10,897.20
相关税费	181.01	186.17	-	-	-	2,937.54
其他成本小计	312.58	226.67	-	-	-	13,834.74
项目成本总计	388.51	302.60	-	-	-	15,726.14

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	-	-	-57.00	-14,034.43	-3,600.00	-6,663.51
建设投资支出（不含利息）	-	-	57.00	14,034.43	3,600.00	6,663.51
三、筹资活动净现金流量	-	-	57.00	14,034.43	3,164.61	6,145.73
债券融资现金流入	-	-	-	14,000.00	3,600.00	1,000.00
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	8.68
非融资筹措现金流入	-	-	57.00	34.43	-	5,663.51
偿还债券融资利息现金流出	-	-	-	-	435.39	526.46
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	-	-	-	-	-435.39	-517.78
累计结余资金		-	-	-	-435.39	-953.17

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	1,292.75	1,382.24	1,473.25	1,511.28	1,550.99	1,590.28
经营收入现金流入	1,469.73	1,566.54	1,664.98	1,705.61	1,748.04	1,792.33
经营成本现金流出	69.12	69.12	69.12	69.12	69.12	71.28
支付税费现金流出	107.86	115.18	122.60	125.21	127.93	130.77
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	-566.96	-566.96	-566.96	-566.96	-566.96	-566.96
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	566.96	566.96	566.96	566.96	566.96	566.96
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	725.79	815.28	906.29	944.32	984.03	1,023.32
累计结余资金	-227.38	587.89	1,494.19	2,438.51	3,422.54	4,445.86

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	1,633.58	1,678.81	1,726.05	1,775.41	1,824.72	1,878.61
经营收入现金流入	1,838.59	1,886.91	1,937.36	1,990.07	2,045.16	2,102.71
经营成本现金流出	71.28	71.28	71.28	71.28	73.55	73.55
支付税费现金流出	133.73	136.82	140.03	143.39	146.89	150.54
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	-566.96	-566.96	-566.96	-566.96	-566.96	-566.96
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	566.96	566.96	566.96	566.96	566.96	566.96
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	1,066.62	1,111.85	1,159.09	1,208.45	1,257.76	1,311.65
累计结余资金	5,512.47	6,624.32	7,783.42	8,991.86	10,249.62	11,561.27

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	1,934.94	1,993.81	2,055.36	2,117.32	2,184.60	2,254.95
经营收入现金流入	2,162.84	2,225.69	2,291.40	2,360.07	2,431.88	2,506.95
经营成本现金流出	73.55	73.55	73.55	75.93	75.93	75.93
支付税费现金流出	154.35	158.33	162.49	166.82	171.35	176.07
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	-566.96	-566.96	-566.96	-566.96	-566.96	-14,566.96
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	566.96	566.96	566.96	566.96	566.96	566.96
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出		-	-	-	-	14,000.00
偿还市场化融资本金现金流出						
年度现金流量净额	1,367.98	1,426.85	1,488.40	1,550.36	1,617.64	-12,312.01
累计结余资金	12,929.25	14,356.10	15,844.50	17,394.86	19,012.50	6,700.49

项目/年度	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	合计
一、经营活动净现金流量	2,328.53	2,405.48	-	-	-	35,162.95
经营收入现金流入	2,585.47	2,667.57	-	-	-	40,979.89
经营成本现金流出	75.93	75.93	-	-	-	2,879.40
支付税费现金流出	181.01	186.17	-	-	-	2,937.54
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-24,354.94
建设投资支出（不含利息）						24,354.94
三、筹资活动净现金流量	-3,731.57	-1,040.50	-	-	-	-4,142.26
债券融资现金流入						17,600.00
市场化融资现金流入						-
非融资筹措现金流入						6,754.94
偿还债券融资利息现金流出	131.57	40.50	-	-	-	10,897.20
偿还市场化融资利息现金流出						-
偿还债券本金现金流出	3,600.00	1,000.00	-	-	-	17,600.00
偿还市场化融资本金现金流出						-
年度现金流量净额	-1,403.04	1,364.98	-	-	-	6,665.75
累计结余资金	5,297.45	6,662.43	6,662.43	6,662.43	6,662.43	



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；调查（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年12月02日