



广东省惠州市龙门县环南昆山一二三产融合建设项目

收益与融资自求平衡测算评价报告

(2025)青华专评字 101 号

龙门县财政局：

我们接受贵局委托，对广东省惠州市龙门县环南昆山一二三产融合建设项目（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

本项目以前年度已安排专项债券资金 27,100.00 万元。2025 年计划通过发行 2025 年广东省政府专项债券（五期）27,800.00 万元，具体如下：

①2024 年 10 月通过 2024 年广东省政府专项债券（七十八期）融资 12,700.00 万元，期限三十年，融资年利率 2.36%，每半年支付利息，到期偿还本金；

②2024 年 11 月调整增加债券融资 4,500.00 万元，来源于 2024 年广东省政府专项债券（六十四期）广东省惠州市龙门县 2023 年农村生活污水治理建设项目，发行日期为 2024 年 8 月，剩余期限 20 年，融资年利率 2.39%，每半年支付利息，到期偿还本金；

③2024 年 11 月调整增加债券融资 2,000.00 万元，来源于 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）广东省惠州市龙门县 2023 年农村生活污水治理建设项目，发行日期为 2024 年 9 月，剩余期限 20 年，融资年利率 2.21%，每半年支付利息，到期偿还本金；

④2024 年 11 月调整增加债券融资 3,000.00 万元，来源于 2024 年广东省政府专项债券（二十九期）广东省惠州市龙门县农村集中供水建设工程，发行日期为 2024 年 5 月，剩余期限 20 年，融资年利率 2.62%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑤2024 年 11 月调整增加债券融资 4,900.00 万元，来源于 2024 年广东省政府专项债券（七十三期）广东省惠州市龙门县温泉文创园、温泉体验区建设项目，发行日期为 2024 年 9 月，剩余期限 30 年，融资年利率 2.21%，每半年支付利息，到期偿还本金。

⑥2025 年 1 月拟通过 2025 年广东省政府专项债券（五期）融资 27,800.00 万元，期限二十年，融资年利率 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 1.1 项目专项债券融资还本付息汇总表



惠州惠正青华会计师事务所(普通合伙)

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
2024年10月	30年	12,700.00	2.36%	8,991.60	21,691.60
2024年11月	20年	4,500.00	2.39%	2,151.00	6,651.00
2024年11月	20年	2,000.00	2.21%	884.00	2,884.00
2024年11月	20年	3,000.00	2.62%	1,572.00	4,572.00
2024年11月	30年	4,900.00	2.21%	3,248.70	8,148.70
2025年1月	20年	27,800.00	4.05%	22,518.00	50,318.00
合计		54,900.00		39,365.30	94,265.30

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
2024年以前	-	-	-	-	-
2024年		27,100.00	-	27,100.00	-
2025年	27,100.00	27,800.00	-	54,900.00	638.36
2026年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2027年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2028年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2029年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2030年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2031年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2032年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2033年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2034年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2035年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2036年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2037年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2038年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2039年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2040年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2041年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2042年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2043年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2044年	54,900.00		9,500.00	45,400.00	11,264.26
2045年	45,400.00		27,800.00	17,600.00	29,333.91
2046年	17,600.00			17,600.00	408.01
2047年	17,600.00			17,600.00	408.01
2048年	17,600.00			17,600.00	408.01
2049年	17,600.00			17,600.00	408.01

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
2050 年	17,600.00			17,600.00	408.01
2051 年	17,600.00			17,600.00	408.01
2052 年	17,600.00			17,600.00	408.01
2053 年	17,600.00			17,600.00	408.01
2054 年	17,600.00		17,600.00	-	18,008.01
合计		54,900.00	54,900.00		94,265.30

(2) 市场化融资计划情况

本项目无市场化融资计划。

2. 项目预期产生的净现金流入

本项目预期会产生农产品集散中心出租收入、广告牌出租收入、停车位收费收入，上述收入扣除付现运营成本后产生的经营活动净现金流入用于偿还融资本金和利息。

项目基本假设条件：1) 项目能如计划竣工交付，2028 年开始投入运营；2) 根据财政统筹安排，本项目收益可优先偿还本次发债；3) 建设期需偿还的债券利息由财政先行垫付。

结合本项目建设规模、收入成本构成以及收费管理规定等因素，预测本项目的可用于资金平衡的收益，即本项目预期产生的经营活动净现金流入。

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
2024 年以前	-
2024 年	-
2025 年	-
2026 年	-
2027 年	-
2028 年	3,247.24
2029 年	3,379.19
2030 年	3,515.10
2031 年	3,655.08
2032 年	3,799.28
2033 年	3,947.79

2034 年	4,100.75
2035 年	4,258.31
2036 年	4,420.60
2037 年	4,587.75
2038 年	4,759.93
2039 年	4,937.26
2040 年	5,119.91
2041 年	5,308.05
2042 年	5,501.82
2043 年	5,701.41
2044 年	5,906.99
2045 年	6,118.74
2046 年	6,336.85
2047 年	6,561.50
2048 年	6,792.87
2049 年	7,031.20
2050 年	7,276.67
2051 年	7,529.50
2052 年	7,789.92
2053 年	8,058.16
2054 年	8,334.44
合计	147,976.31

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	
2024 年以前	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-
2025 年	638.36	-	638.36	-
2026 年	1,764.26	-	1,764.26	-
2027 年	1,764.26	-	1,764.26	-
2028 年	1,764.26	-	1,764.26	3,247.24
2029 年	1,764.26	-	1,764.26	3,379.19
2030 年	1,764.26	-	1,764.26	3,515.10
2031 年	1,764.26	-	1,764.26	3,655.08
2032 年	1,764.26	-	1,764.26	3,799.28
2033 年	1,764.26	-	1,764.26	3,947.79
2034 年	1,764.26	-	1,764.26	4,100.75
2035 年	1,764.26	-	1,764.26	4,258.31

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	
2036 年	1,764.26	-	1,764.26	4,420.60
2037 年	1,764.26	-	1,764.26	4,587.75
2038 年	1,764.26	-	1,764.26	4,759.93
2039 年	1,764.26	-	1,764.26	4,937.26
2040 年	1,764.26	-	1,764.26	5,119.91
2041 年	1,764.26	-	1,764.26	5,308.05
2042 年	1,764.26	-	1,764.26	5,501.82
2043 年	1,764.26	-	1,764.26	5,701.41
2044 年	11,264.26	-	11,264.26	5,906.99
2045 年	29,333.91	-	29,333.91	6,118.74
2046 年	408.01	-	408.01	6,336.85
2047 年	408.01	-	408.01	6,561.50
2048 年	408.01	-	408.01	6,792.87
2049 年	408.01	-	408.01	7,031.20
2050 年	408.01	-	408.01	7,276.67
2051 年	408.01	-	408.01	7,529.50
2052 年	408.01	-	408.01	7,789.92
2053 年	408.01	-	408.01	8,058.16
2054 年	18,008.01	-	18,008.01	8,334.44
合计	94,265.30	-	94,265.30	147,976.31
专项债券融资本息覆盖倍数				1.57

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

(此页无正文)

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、项目能如计划竣工交付，2028 年开始投入运营；
- 2、根据财政统筹安排，本项目收益可优先偿还本次发债；
- 3、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

根据项目实施单位提供的资料，本项目 2028 年运营后会产生农产品集散中心出租收入、广告牌出租收入、停车位收费收入等收益。收益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。

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	项目牵头实施单位	项目概况	资金平衡
广东省 惠州市 龙门县 环南昆山一二三产融合建设项目	龙门县农业农村局	项目范围：本项目主要涉及农业。	根据龙门县财政局安排,本项目发行债券融资的本金和利息用农产品集散中心出租收入、广告牌出租收入、停车位收费收入扣减运营成本产生的净现金流入来偿还。
		建设内容： 项目建设涵盖6个镇（区）、85个村（居）、19个社区，覆盖面积约1125平方公里。打造环南昆山一二三产融合高质量发展综合体。在原有产业基础上延长产业链，建设年桔、杨桃、茶叶等特色农产品加工基地约1200 m ² ，农产品基地配套设施约8000 m ² ，农产品集散中心约78500 m ² ，特色农产品体验区约43000 m ² ，农产品配送及综合服务网点约66350 m ² ，及产业配套基础设施等。	
		投资计划：项目总投资221,000.00万元。	
		资金筹措方式：项目资金筹措方式为政府统筹安排和地方政府专项债券，2025年计划发行政府债券27,800.00万元。	

(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) 政府性基金收入

本项目无政府性基金收入。

(2) 专项收入

本项目的专项收入主要包括农产品集散中心出租收入、广告牌出租收入、停车位收费收入。

①农产品集散中心出租收入

依据可研报告项目建设农产品集散中心约27000 m²，农产品集散中心对外出租租金按20元/m²月,设定空置率为10%,年均增长率为3%。

②广告牌出租收入

依据可研报告本项目建成后预计有600个广告牌，年租金5万元/个，设定空置率为10%，年均增长率为3%。

③停车位收费收入

依据可研报告本项目建成后，配套设施预计设置2300个停车位，

出租价格为 20 元/日，设定空置率为 10%，年均增长率为 3%。

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 195,174.01 万元，具体详见《附 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运营成本、融资成本、增值税等，具体如下：

（1）付现运营成本

①人工成本

本项目建成运营后，预计人工10人，工资按3,500.00元/月计算，预计产生年成本约42.00万元。

②办公管理费

本项目建成运营后，按人工成本的10%计算。

③维护成本

本项目建成运营后，维护成本每年按照固定资产原值即项目总投资的0.5%计取。

（2）融资成本

本项目以前年度已安排专项债券资金 27,100.00 万元。2025 年计划安排专项债券资金 27,800.00 万元，具体如下：

①2024 年 10 月通过 2024 年广东省政府专项债券（七十八期）融资 12,700.00 万元，期限三十年，融资年利率 2.36%，每半年支付利息，到期偿还本金；

②2024 年 11 月调整增加债券融资 4,500.00 万元，来源于 2024 年广东省政府专项债券（六十四期）广东省惠州市龙门县 2023 年农村生活污水治理建设项目，发行日期为 2024 年 8 月，剩余期限 20 年，融资年利率 2.39%，每半年支付利息，到期偿还本金；

③2024 年 11 月调整增加债券融资 2,000.00 万元，来源于 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）广东省惠州市龙门县 2023 年农村生

活污水治理建设项目，发行日期为 2024 年 9 月，剩余期限 20 年，融资年利率 2.21%，每半年支付利息，到期偿还本金；

④2024 年 11 月调整增加债券融资 3,000.00 万元，来源于 2024 年广东省政府专项债券（二十九期）广东省惠州市龙门县农村集中供水建设工程，发行日期为 2024 年 5 月，剩余期限 20 年，融资年利率 2.62%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑤2024 年 11 月调整增加债券融资 4,900.00 万元，来源于 2024 年广东省政府专项债券（七十三期）广东省惠州市龙门县温泉文创园、温泉体验区建设项目，发行日期为 2024 年 9 月，剩余期限 30 年，融资年利率 2.21%，每半年支付利息，到期偿还本金。

⑥2025 年 1 月拟通过 2025 年广东省政府专项债券（五期）融资 27,800.00 万元，期限二十年，融资年利率 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 年以前	-	-	-	-	-
2024 年		27,100.00	-	27,100.00	-
2025 年	27,100.00	27,800.00	-	54,900.00	638.36
2026 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2027 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2028 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2029 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2030 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2031 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2032 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2033 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2034 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2035 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2036 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26

2037 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2038 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2039 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2040 年	54,900.00	-		54,900.00	1,764.26
2041 年	54,900.00	-		54,900.00	1,764.26
2042 年	54,900.00	-		54,900.00	1,764.26
2043 年	54,900.00	-		54,900.00	1,764.26
2044 年	54,900.00		9,500.00	45,400.00	11,264.26
2045 年	45,400.00		27,800.00	17,600.00	29,333.91
2046 年	17,600.00			17,600.00	408.01
2047 年	17,600.00			17,600.00	408.01
2048 年	17,600.00			17,600.00	408.01
2049 年	17,600.00			17,600.00	408.01
2050 年	17,600.00			17,600.00	408.01
2051 年	17,600.00			17,600.00	408.01
2052 年	17,600.00			17,600.00	408.01
2053 年	17,600.00			17,600.00	408.01
2054 年	17,600.00		17,600.00	-	18,008.01
合计		54,900.00	54,900.00		94,265.30

(3) 相关税费

本项目基于谨慎性原则，收入按照 9% 的税率计算增值税。

综上所述，本项目在预测期内预测项目成本合计 156,003.52 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，本息覆盖倍数为 1.57。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	
2024 年以前	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-
2025 年	638.36	-	638.36	-
2026 年	1,764.26	-	1,764.26	-

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	
2027 年	1,764.26	-	1,764.26	-
2028 年	1,764.26	-	1,764.26	3,247.24
2029 年	1,764.26	-	1,764.26	3,379.19
2030 年	1,764.26	-	1,764.26	3,515.10
2031 年	1,764.26	-	1,764.26	3,655.08
2032 年	1,764.26	-	1,764.26	3,799.28
2033 年	1,764.26	-	1,764.26	3,947.79
2034 年	1,764.26	-	1,764.26	4,100.75
2035 年	1,764.26	-	1,764.26	4,258.31
2036 年	1,764.26	-	1,764.26	4,420.60
2037 年	1,764.26	-	1,764.26	4,587.75
2038 年	1,764.26	-	1,764.26	4,759.93
2039 年	1,764.26	-	1,764.26	4,937.26
2040 年	1,764.26	-	1,764.26	5,119.91
2041 年	1,764.26	-	1,764.26	5,308.05
2042 年	1,764.26	-	1,764.26	5,501.82
2043 年	1,764.26	-	1,764.26	5,701.41
2044 年	11,264.26	-	11,264.26	5,906.99
2045 年	29,333.91	-	29,333.91	6,118.74
2046 年	408.01	-	408.01	6,336.85
2047 年	408.01	-	408.01	6,561.50
2048 年	408.01	-	408.01	6,792.87
2049 年	408.01	-	408.01	7,031.20
2050 年	408.01	-	408.01	7,276.67
2051 年	408.01	-	408.01	7,529.50
2052 年	408.01	-	408.01	7,789.92
2053 年	408.01	-	408.01	8,058.16
2054 年	18,008.01	-	18,008.01	8,334.44
合计	94,265.30	-	94,265.30	147,976.31
专项债券融资本息覆盖倍数				1.57

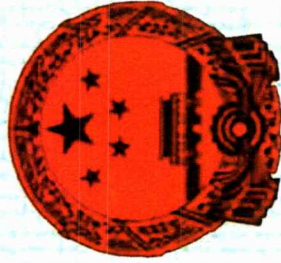
综上所述在本期债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

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，最终广东省惠州市龙门县环南昆山一二三产融合建设项目整体能够实现项目收益和融资自求平衡。





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

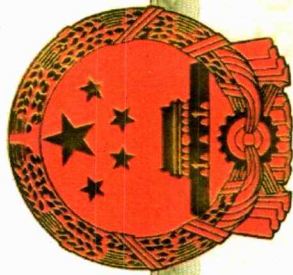
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

2022年12月19日

中华人民共和国财政部制



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；市场调查（不含许可类信息咨询服务）；社会经济调查；企业管理咨询；会议及展览服务；教育咨询（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