



惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）

福田-博罗共建现代产业园（罗阳）基础设施配套 建设项目（一期）

收益与融资自求平衡测算评价报告

（2025）青华专评字 113 号



博罗县财政局：

我们接受贵局委托，对福田-博罗共建现代产业园（罗阳）基础设施配套建设项目（一期）（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 2024 年 6 月通过 2024 年广东省政府专项债券（四十七期）发行政府专项债融资 10,000.00 万元，期限 15 年，融资年利率 2.51%，每半年支付利息，到期一次性还本。

2024 年 8 月通过 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）发行政府专项债融资 10,900.00 万元，期限 20 年，融资年利率 2.21%，每半年支付利息，到期一次性还本。

计划 2025 年 1 月通过 2025 年广东省政府专项债券（五期）发行政府专项债融资 1,100.00 万元，期限 20 年，设定融资年利率 4.05%，每半年支付利息，到期一次性还本。

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
2024 年	15	10,000.00	2.51%	3,765.00	13,765.00	已融资
2024 年	20	10,900.00	2.21%	4,817.80	15,717.80	已融资
2025 年	20	1,100.00	4.05%	891.00	1,991.00	
合计		22,000.00		9,473.80	31,473.80	

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	本金	利息
2024 年	-	20,900.00	-	20,900.00	-	-	-
2025 年	20,900.00	1,100.00	-	22,000.00	491.89	-	491.89
2026 年	22,000.00	-	-	22,000.00	536.44	-	536.44
2027 年	22,000.00	-	-	22,000.00	536.44	-	536.44
2028 年	22,000.00	-	-	22,000.00	536.44	-	536.44
2029 年	22,000.00	-	-	22,000.00	536.44	-	536.44
2030 年	22,000.00	-	-	22,000.00	536.44	-	536.44
2031 年	22,000.00	-	-	22,000.00	536.44	-	536.44
2032 年	22,000.00	-	-	22,000.00	536.44	-	536.44
2033 年	22,000.00	-	-	22,000.00	536.44	-	536.44
2034 年	22,000.00	-	-	22,000.00	536.44	-	536.44
2035 年	22,000.00	-	-	22,000.00	536.44	-	536.44
2036 年	22,000.00	-	-	22,000.00	536.44	-	536.44
2037 年	22,000.00	-	-	22,000.00	536.44	-	536.44
2038 年	22,000.00	-	-	22,000.00	536.44	-	536.44
2039 年	22,000.00	-	10,000.00	12,000.00	10,536.44	10,000.00	536.44
2040 年	12,000.00	-	-	12,000.00	285.44	-	285.44
2041 年	12,000.00	-	-	12,000.00	285.44	-	285.44
2042 年	12,000.00	-	-	12,000.00	285.44	-	285.44
2043 年	12,000.00	-	-	12,000.00	285.44	-	285.44
2044 年	12,000.00	-	10,900.00	1,100.00	11,185.44	10,900.00	285.44
2045 年	1,100.00	-	1,100.00	-	1,144.55	1,100.00	44.55
合计		22,000.00	22,000.00		31,473.80	22,000.00	9,473.80

（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

本项目预期会产生广告牌出租收入、停车位及充电桩收费收入、园区土地租赁及配套用房租赁收入等。假设上述收益对应的经营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. 据项目实施机构提供的资料，本工程共包

含九个子项目工程，本项目整体立项时间为 2023 年，开工日期为 2023 年 10 月 20 日底，预计竣工日期为 2026 年 12 月 31 日，预计于 2027 年开始运营；2. 根据实施单位提供的资料，项目建成后预计可设置 40 个户外广告牌，年有效收入 10 万元/个，出租率 80%，道路两侧灯箱广告等整体打包出租有效年收入为 200 万元；预计项目建成可提供停车位约 150 个，增设新能源充电桩 50 个，使用率为 80%，年增长按照 3% 计；根据项目相关可研资料，园区总面积 2459.44 亩，建成后预计 30% 土地可用于出租，出租率 60%，年增长按 3% 计；预计项目建成可产生配套用房租赁收入，年增长按 3%。3. 本项目运营期需管理费照当年人工成本的 10% 计算、维护成本按照项目总投资额的 0.05% 计算，人工费首年为 126 万元，年增长 2%；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。6. 假设按期完工，可于 2027 年投入使用；7. 假设各项收入能够达到各项收入预测的比重，按设定增长。

鉴于融资项目的收益主要为广告牌出租收入、停车位及充电桩收费收入、园区土地租赁及配套用房租赁收入等专项收入，可划入地方财政资金，由地方财政统筹使用，所以本项目主要用广告牌出租收入、停车位及充电桩收费收入、园区土地租赁及配套用房租赁收入进行自求平衡评价。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
----	-----------

年份	经营活动净现金流量
2024 年	-
2025 年	-
2026 年	-
2027 年	2,454.19
2028 年	2,530.16
2029 年	2,608.44
2030 年	2,689.11
2031 年	2,772.21
2032 年	2,857.84
2033 年	2,946.07
2034 年	3,036.98
2035 年	3,130.65
2036 年	3,227.15
2037 年	3,326.59
2038 年	3,429.04
2039 年	3,534.60
2040 年	3,643.36
2041 年	3,755.42
2042 年	3,870.87
2043 年	3,989.83
2044 年	4,112.39
2045 年	4,238.66
合计	62,153.57

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	-	-	-	-
2025 年	491.89	-	491.89	-
2026 年	536.44	-	536.44	-

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	536.44	-	536.44	2,454.19
2028 年	536.44	-	536.44	2,530.16
2029 年	536.44	-	536.44	2,608.44
2030 年	536.44	-	536.44	2,689.11
2031 年	536.44	-	536.44	2,772.21
2032 年	536.44	-	536.44	2,857.84
2033 年	536.44	-	536.44	2,946.07
2034 年	536.44	-	536.44	3,036.98
2035 年	536.44	-	536.44	3,130.65
2036 年	536.44	-	536.44	3,227.15
2037 年	536.44	-	536.44	3,326.59
2038 年	536.44	-	536.44	3,429.04
2039 年	10,536.44	-	10,536.44	3,534.60
2040 年	285.44	-	285.44	3,643.36
2041 年	285.44	-	285.44	3,755.42
2042 年	285.44	-	285.44	3,870.87
2043 年	285.44	-	285.44	3,989.83
2044 年	11,185.44	-	11,185.44	4,112.39
2045 年	1,144.55	-	1,144.55	4,238.66
合计	31,473.80	-	31,473.80	62,153.57
专项债券融资本息覆盖倍数				1.97

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。

附件：项目收益及现金流入评价说明



惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）

（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





惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）

（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. 据项目实施机构提供的资料，本工程共包含九个子项目工程，项目开工日期为 2023 年 10 月 20 日底，预计竣工日期为 2026 年 12 月 31 日，预计于 2027 年开始运营；
2. 根据实施单位提供的资料，项目建成后预计可设置 40 个户外广

告牌，年有效收入 10 万元/个，出租率 80%，道路两侧灯箱广告等整体打包出租有效年收入为 200 万元；预计项目建成可提供停车位约 150 个，增设新能源充电桩 50 个，使用率为 80%，年增长按照 3%计；根据项目相关可研资料，园区总面积 2459.44 亩，建成后预计 30%土地可用于出租，出租率 60%，年增长按 3%计；预计项目建成可产生配套用房租赁收入，年增长按 3%；

3. 本项目运营期需管理费照当年人工成本的 10%计算、维护成本按照项目总投资额的 0.05%计算，人工费首年为 126 万元，年增长 2%；

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

根据项目主管部门提供的资料，本项目建设期为 2023 年 10 月 20 日至 2026 年 12 月 31 日，在建设期需偿还的债券利息由财政先行垫付，在运营期以广告牌出租收入、停车位及充电桩收费收入、园区土地租赁及配套用房租赁收入去偿还本次发债本息。假设上述收入对应的运营收入等能够合理保障偿还融资本金和利息。

鉴于融资项目的收益主要为广告牌出租收入、停车位及充电桩收费收入、园区土地租赁及配套用房租赁收入，可划入地方财政资金，由地方财政统筹使用，所以本项目主要用广告牌出租收入、停车位及充电桩收费收入、园区土地租赁及配套用房租赁收入进行自求平衡评价。

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
福田-博罗共建现代产业园（罗阳）基础设施配套建设项目（一期）	博罗县市政园林事务中心	项目范围：项目位于博罗县城。
		建设内容：（1）博罗县城体育大道东延段建设工程(K0+878.712~K1+210.007)（2）省道S254线博罗广惠高速罗阳出口至惠城交界段路面改造工程（3）福田-博罗共建现代化产业园（罗阳）博深大道、博福大道建设项目（4）博罗县城部分道路修缮提升工程（5）县城市政路（惠博路及北环一路西段）路面隐患修复工程（6）博罗县城龙珠路东段建设工程（7）博罗县小罗路（大金项目基地段）改造工程（8）博罗县城怡景路北段建设工程（9）县城远望数码城南侧18米路（西段）建设工程
		投资计划：项目总投资 64,280.34 万元，计划专项债券融资 22,000.00 万元，本次专项债券融资 1,100.00 万元，财政资本金 42,280.34 万元，已到位 393.14 万元。
		资金筹措方式：项目资金筹措方式为财政出资、惠州市政府债券。本次拟发行政府债券 1,100.00 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 12 月 31 日竣工，2027 年投入运营。

1. 项目收入测算

（1）专项收入

项目已于2023年10月20日开工建设，计划于2026年12月31日竣工。项目预计于2027年投入运营。本次专项债券用于支付工程费用、工程其他费、征拆款等。

本项目的专项收入主要包括广告牌出租收入、停车位及充电桩收

费收入、园区土地租赁及配套用房租赁收入。

a. 广告牌出租收入

根据实施单位提供的资料，预计项目建成后可设置40个户外广告牌，年有效收入10万元/个，出租率80%，道路两侧灯箱广告等整体打包出租有效年收入为200万元，年增长率3%。运营期首年广告牌出租收入为 $40 \times 10 \times 0.8 + 200 = 520$ 万元。

b. 停车位及充电桩收费收入

预计项目建成可提供停车位约150个，预计每车次收费约为20元，运营期首年有效使用率为80%，故运营期首年停车位收费 $= 120 \times 20 \times 365 \times 0.8 / 10000 = 87.6$ 万，年增长按照3%计；预计项目建成可增设新能源充电桩50个，年有效收入10万元/个，使用率80%，年增长预计3%，运营期首年收入为 $= 50 \times 10 \times 0.8 = 400.00$ 万元。

c. 园区土地租赁及配套用房租赁收入

根据项目相关可研资料，园区总面积2459.44亩，建成后预计30%土地可用于出租，出租率60%，年增长按3%计。运营期首年收入 $= 2459.44 \times 667 \times 30\% \times 4 \times 12 \times 0.6 / 10000 = 1417.35$ 万元；预计项目建成可产生配套用房租赁收入，基于谨慎性原则，该项收入不考虑增长，运营期首年收入按200万元计。

综上所述，本项目在预测期内预测收入合计 71,863.63 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

(1) 运营成本

付现运营成本包括管理费、人工费、维护成本，其中管理费照当年人工成本的10%计算；人工费预计需要人员30人，月薪约0.35万元，首年126万元，每年增长2%；维护成本按照项目总投资额的0.05%计算。

(2) 折旧摊销费用

本项目总投资额为 64,280.34 万元，根据可研报告，综合考虑相类似工程项目的建设标准及相类似建筑物的经济耐用年限，本项目折旧年限按 30 年估算。

(3) 融资成本

本项目2024年6月通过2024年广东省政府专项债券（四十七期）发行政府专项债融资10,000.00万元，期限15年，融资年利率2.51%，每半年支付利息，到期一次性还本。

2024年8月通过2024年广东省政府专项债券（七十二期）发行政府专项债融资10,900.00万元，期限20年，融资年利率2.21%，每半年支付利息，到期一次性还本。

计划2025年1月通过2025年广东省政府专项债券（五期）发行政府专项债融资1,100.00万元，期限20年，设定融资年利率4.05%，每半年支付利息，到期一次性还本。

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	备注
2024 年	15	10,000.00	2.51%	3,765.00	13,765.00	已融资
2024 年	20	10,900.00	2.21%	4,817.80	15,717.80	已融资
2025 年	20	1,100.00	4.05%	891.00	1,991.00	
合计		22,000.00		9,473.80	31,473.80	

综上所述，本项目在预测期内预测项目成本合计 59,894.75 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	
2024 年	-	-	-	-
2025 年	491.89	-	491.89	-
2026 年	536.44	-	536.44	-
2027 年	536.44	-	536.44	2,454.19
2028 年	536.44	-	536.44	2,530.16
2029 年	536.44	-	536.44	2,608.44
2030 年	536.44	-	536.44	2,689.11
2031 年	536.44	-	536.44	2,772.21
2032 年	536.44	-	536.44	2,857.84
2033 年	536.44	-	536.44	2,946.07
2034 年	536.44	-	536.44	3,036.98
2035 年	536.44	-	536.44	3,130.65
2036 年	536.44	-	536.44	3,227.15
2037 年	536.44	-	536.44	3,326.59
2038 年	536.44	-	536.44	3,429.04
2039 年	10,536.44	-	10,536.44	3,534.60
2040 年	285.44	-	285.44	3,643.36
2041 年	285.44	-	285.44	3,755.42
2042 年	285.44	-	285.44	3,870.87
2043 年	285.44	-	285.44	3,989.83
2044 年	11,185.44	-	11,185.44	4,112.39
2045 年	1,144.55	-	1,144.55	4,238.66
合计	31,473.80	-	31,473.80	62,153.57
专项债券融资本息覆盖倍数				1.97

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，最终福田-博罗共建现代产业园（罗阳）基础设施配套建设项目（一期）整体能够实现项目收益和融资自求平衡。