

广东省惠州市博罗县时尚产业城基础配套设施工程 收益与融资自求平衡测算评价报告

（2025）青华专评字 260 号

博罗县财政局：

我们接受贵局委托，对广东省惠州市博罗县时尚产业城基础配套设施工程（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

本项目以前年度通过政府专项债券融资 30,000.00 万元，详情如下：

2020 年通过 2020 粤港澳大湾区市政产业园区基础设施专项债 4 期融资 5,000 万元，债券期限 10 年，融资利率 3.21%，每半年支付利息，到期一次性还本。

2021 年通过 2021 年广东省政府专项债券（六十八期）融资 16,500 万元，债券期限 30 年，融资利率 3.58%，每半年支付利息，到期一次性还本。

2021 年通过 2021 年广东省政府专项债券（七十六期）融资 6,200 万元，债券期限 30 年，融资利率 3.69%，每半年支付利息，到期一次性还本。

2021 年通过 2021 年广东省政府专项债券（八十六期）融资 2,300.00 万元，债券期限 30 年，融资利率 3.59%，每半年支付利息，到期一次性还本。

2025 年 8 月计划从 2025 年广东省政府专项债券（三十二期）融资

1000.00 万元，债券期限 15 年，设定融资年利率 2.45%，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
2020 年	10	5,000.00	3.21%	1,605.00	6,605.00	已融资
2021 年	30	16,500.00	3.58%	17,721.00	34,221.00	已融资
2021 年	30	6,200.00	3.69%	6,863.40	13,063.40	已融资
2021 年	30	2,300.00	3.59%	2,477.10	4,777.10	已融资
2025 年	15	1,000.00	2.45%	367.50	1,367.50	
合计		31,000.00		29,034.00	60,034.00	

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
2021 年以前	-	5,000.00	-	5,000.00	-	-	-
2021 年	5,000.00	25,000.00	-	30,000.00	160.50	-	160.50
2022 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,062.55	-	1,062.55
2023 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,062.55	-	1,062.55
2024 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,062.55	-	1,062.55
2025 年	30,000.00	1,000.00	-	31,000.00	1,062.55	-	1,062.55
2026 年	31,000.00	-	-	31,000.00	1,087.05	-	1,087.05
2027 年	31,000.00	-	-	31,000.00	1,087.05	-	1,087.05
2028 年	31,000.00	-	-	31,000.00	1,087.05	-	1,087.05
2029 年	31,000.00	-	-	31,000.00	1,087.05	-	1,087.05

2030 年	31,000.00	-	5,000.00	26,000.00	6,087.05	5,000.00	1,087.05
2031 年	26,000.00	-	-	26,000.00	926.55	-	926.55
2032 年	26,000.00	-	-	26,000.00	926.55	-	926.55
2033 年	26,000.00	-	-	26,000.00	926.55	-	926.55
2034 年	26,000.00	-	-	26,000.00	926.55	-	926.55
2035 年	26,000.00	-	-	26,000.00	926.55	-	926.55
2036 年	26,000.00	-	-	26,000.00	926.55	-	926.55
2037 年	26,000.00	-	-	26,000.00	926.55	-	926.55
2038 年	26,000.00	-	-	26,000.00	926.55	-	926.55
2039 年	26,000.00	-	-	26,000.00	926.55	-	926.55
2040 年	26,000.00	-	1,000.00	25,000.00	1,926.55	1,000.00	926.55
2041 年	25,000.00	-	-	25,000.00	902.05	-	902.05
2042 年	25,000.00	-	-	25,000.00	902.05	-	902.05
2043 年	25,000.00	-	-	25,000.00	902.05	-	902.05
2044 年	25,000.00	-	-	25,000.00	902.05	-	902.05
2045 年	25,000.00	-	-	25,000.00	902.05	-	902.05
2046 年	25,000.00	-	-	25,000.00	902.05	-	902.05
2047 年	25,000.00	-	-	25,000.00	902.05	-	902.05
2048 年	25,000.00	-	-	25,000.00	902.05	-	902.05
2049 年	25,000.00	-	-	25,000.00	902.05	-	902.05
2050 年	25,000.00	-	-	25,000.00	902.05	-	902.05

年							
2051 年	25,000.00		25,000.00	-	25,902.05	25,000.00	902.05
合计		31,000.00	31,000.00		60,034.00	31,000.00	29,034.00

（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、停车费收入、园区配套宿舍出租收入、产业配套租金收入和辅助配套用房租金收入等。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. 本项目建设期为 2019 年 1 月 30 日至 2026 年 12 月 31 日，从 2027 年开始投入运营；2. 根据实施单位提供的资料，项目竣工后，园区周边四条道路可设置的广告数量总约 20 个，年租金价格约 8 万元/年。园区设计可出租停车位约 600 个，出租单价约为 200 元/个·月，出租率 70%。时尚产业园区配套宿舍出租面积 103007 m²，出租单价 15 元/m²·月，出租率约为 70%。产业配套面积为 30690 m²，出租单价约为 0.12 万元/m²·年，出租率约为 70%。辅助配套用房面积为 11400 m²，出租单价约为 0.06 万元/m²·年，出租率 70%；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。

鉴于融资项目的收益主要为广告牌出租收入、停车费收入、园区配套宿舍出租收入、产业配套租金收入和辅助配套用房租金收入等专项收入，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、停车费收入、园区配套宿舍出租收入、产业配套租金收入和辅助配套用房租金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
2023 年	-
2024 年	-
2025 年	-
2026 年	-
2027 年	3,737.56
2028 年	3,737.56
2029 年	3,737.56
2030 年	3,737.56
2031 年	3,737.56
2032 年	3,737.56
2033 年	3,737.56
2034 年	3,737.56
2035 年	3,737.56
2036 年	3,737.56
2037 年	3,737.56
2038 年	3,737.56
2039 年	3,737.56
2040 年	3,737.56
2041 年	3,737.56
2042 年	3,737.56
2043 年	3,737.56
2044 年	3,737.56
2045 年	3,737.56
2046 年	3,737.56
2047 年	3,737.56
2048 年	3,737.56
2049 年	3,737.56
2050 年	3,737.56
2051 年	3,737.56
合计	93,438.96

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	160.50	-	160.50	-
2022 年	1,062.55	-	1,062.55	-
2023 年	1,062.55	-	1,062.55	-
2024 年	1,062.55	-	1,062.55	-
2025 年	1,062.55	-	1,062.55	-
2026 年	1,087.05	-	1,087.05	-
2027 年	1,087.05	-	1,087.05	3,737.56
2028 年	1,087.05	-	1,087.05	3,737.56
2029 年	1,087.05	-	1,087.05	3,737.56
2030 年	6,087.05	-	6,087.05	3,737.56
2031 年	926.55	-	926.55	3,737.56
2032 年	926.55	-	926.55	3,737.56
2033 年	926.55	-	926.55	3,737.56
2034 年	926.55	-	926.55	3,737.56
2035 年	926.55		926.55	3,737.56
2036 年	926.55		926.55	3,737.56
2037 年	926.55		926.55	3,737.56
2038 年	926.55		926.55	3,737.56
2039 年	926.55		926.55	3,737.56
2040 年	1,926.55		1,926.55	3,737.56
2041 年	902.05		902.05	3,737.56
2042 年	902.05		902.05	3,737.56
2043 年	902.05		902.05	3,737.56
2044 年	902.05		902.05	3,737.56
2045 年	902.05		902.05	3,737.56
2046 年	902.05		902.05	3,737.56
2047 年	902.05		902.05	3,737.56
2048 年	902.05		902.05	3,737.56
2049 年	902.05		902.05	3,737.56
2050 年	902.05		902.05	3,737.56
2051 年	25,902.05		25,902.05	3,737.56
合计	60,034.00	-	60,034.00	93,438.96
专项债券融资本息覆盖倍数				1.56

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 8 月 9 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. 本项目建设期为 2019 年 1 月 30 日至 2026 年 12 月 31 日，从 2027 年开始投入运营；

2. 根据实施单位提供的资料，项目竣工后，园区周边四条道路可设置的广告数量总约 20 个，年租金价格约 8 万元/年。园区设计可出租停车位约 600 个，出租单价约为 200 元/个·月，出租率 70%。时尚产业园区配套宿舍出租面积 103007 m²，出租单价 15 元/m²·月，出租率约为 70%。产业配套面积为 30690 m²，出租单价约为 0.12 万元/m²·年，出租率约为 70%。辅助配套用房面积为 11400 m²，出租单价约为 0.06 万元/m²·年，出租率 70%；

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。

（二）项目基本假设条件

1. 据项目实施机构提供的资料，本工程共包含六个子项目工程，项目建设期预计为 2019 年 1 月 30 日至 2026 年 12 月 31 日，项目能按计划竣工交付，2026 年投入运营；

2. 根据实施单位提供的资料，项目建成后预计可新增广告位 40 个，预计新增停车位 1000 个，使用率预计为 85%，年增长为 3%；预计新增配套用房 200 套，每套月有效租金按 2000 元计，首年出租率预计为 85%，年增长为 3%；

3. 本项目运营期需管理费照当年人工成本的 20% 计算、维护成本按照项目总投资额的 1% 计算，人工费首年为 120 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 2019 年 1 月 30 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、停车费收入、园区配套宿舍出租收入、产业配套租金收入和辅助配套用房租金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、停车费收入、园区配套宿舍出租收入、产业配套租金收入和辅助配套用房租金收入，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、停车费收入、园区配套宿舍出租收入、产业配套租金收入和辅助配套用房租金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
广东省惠州市博罗县时尚产业城基础配套设施工程	博罗县园洲镇人民政府	项目范围：项目位于博罗县园洲镇。
		建设内容：该项目主要建设杨花路等道路桥梁以及园区污水处理、供水、供电等配套工程设施及产业功能、公共生活服务等功能配套设施。其中：杨花路项目全长2208米，红线宽38米，按城市次干路标准设计，采用沥青混凝土路面，双向四车道，设计车速为40km/h；东坡大道项目道路全长4.573公里，双向4车道，采用一级公路及城市主干路标准，设计速度为60Km/h；龙江东江大桥及引道工程项目按一级公路结合城市主干路标准建设，双向六车道，设计时速60km/h，路面采用水泥混凝土路面，并配套建设部分市政配套工程；博罗县园洲镇新世纪工业园绿化路改建工程项目道路规划宽度为25~35米，按城市主干道标准，双向4车道进行设计实施，全线桥梁5座、涵洞12道。
		投资计划：项目总投资 104,939.13 万元，计划专项债券融资 31,000.00 万元，已专项债券融资 30,000.00 万元，本次计划通过专项债券融资 1,000.00 万元，财政资本金 73,739.00 万元，已到位 30,691 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 1,000.00 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

本项目的专项收入主要包括广告牌出租收入、停车费收入、园区配套宿舍出租收入、产业配套租金收入和辅助配套用房租金收入。

本项目的专项收入主要包括广告牌出租收入、停车费收入、园区配套宿舍出租收入、产业配套租金收入和辅助配套用房租金收入。

①广告牌出租收入

根据实施单位提供的资料，项目竣工后，园区周边四条道路可设置的广告数量总约20个，年租金价格约8万元/年，出租率80%，广告牌出租收入=20×8×80%=128万元/年。

②停车费收入

根据实施单位提供的资料，园区设计可出租停车位约600个，出租单价约为200元/个·月，预计出租率为70%，停车费收入=600×200×70%×12=100.80万元/年。

③园区配套宿舍出租收入

根据实施单位提供的资料，产业园区配套宿舍出租面积103007m²，出租单价15元/m²·月，出租率约为70%。宿舍出租收入=103007×15×70%×12=1297.89万元/年。

④产业配套租金收入

根据实施单位提供的资料，产业配套面积为30690m²，出租单价约为0.12万元/m²·年，出租率约为70%。产业配套租金收入=30690×0.12×70%=2577.96万元/年。

⑤辅助配套用房租金收入

根据实施单位提供的资料，辅助配套用房面积为11400m²，出租单价约为0.06万元/m²·年，出租率70%。辅助配套用房租金收入=11400×0.06×70%=478.80万元/年。

综上所述，本项目在预测期内预测收入合计 114,586.21 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

①办公费和管理费：

按人工成本的15%。

②人工成本：

预计需要管理人员及后勤人员约30人，人员工资及福利预计为0.6万元/年，故人工成本=30×0.6×12=216万元/年。

③维护成本：

按项目总投资额的0.2%计算。

④其他成本

按上述三项成本合计数的2%计算。

（3）相关税费

按9%的税率缴纳增值税。

（2）折旧摊销费用

本项目总投资额为 104,939.13 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

本项目以前年度通过政府专项债券融资30,000.00万元，详情如下：

2020年通过2020粤港澳大湾区市政产业园区基础设施专项债4期

融资5,000万元，债券期限10年，融资利率3.21%，每半年支付利息，到期一次性还本。

2021年通过2021年广东省政府专项债券（六十八期）融资16,500万元，债券期限30年，融资利率3.58%，每半年支付利息，到期一次性还本。

2021年通过2021年广东省政府专项债券（七十六期）融资6,200万元，债券期限30年，融资利率3.69%，每半年支付利息，到期一次性还本。

2021年通过2021年广东省政府专项债券（八十六期）融资2,300.00万元，债券期限30年，融资利率3.59%，每半年支付利息，到期一次性还本。

2025年8月计划从2025年广东省政府专项债券（三十二期）融资1000.00万元，债券期限15年，设定融资年利率2.45%，每半年支付利息，到期一次性还本。

应还本付息情况如下：

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	备注
2020 年	10	5,000.00	3.21%	1,605.00	6,605.00	已融资
2021 年	30	16,500.00	3.58%	17,721.00	34,221.00	已融资
2021 年	30	6,200.00	3.69%	6,863.40	13,063.40	已融资
2021 年	30	2,300.00	3.59%	2,477.10	4,777.10	已融资
2025 年	15	1,000.00	2.45%	367.50	1,367.50	
合计		31,000.00		29,034.00	60,034.00	

综上所述，本项目在预测期内预测项目成本合计 137,630.52 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。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	160.50	-	160.50	-
2022 年	1,062.55	-	1,062.55	-
2023 年	1,062.55	-	1,062.55	-
2024 年	1,062.55	-	1,062.55	-
2025 年	1,062.55	-	1,062.55	-
2026 年	1,087.05	-	1,087.05	-
2027 年	1,087.05	-	1,087.05	3,737.56
2028 年	1,087.05	-	1,087.05	3,737.56
2029 年	1,087.05	-	1,087.05	3,737.56
2030 年	6,087.05	-	6,087.05	3,737.56
2031 年	926.55	-	926.55	3,737.56
2032 年	926.55	-	926.55	3,737.56
2033 年	926.55	-	926.55	3,737.56
2034 年	926.55	-	926.55	3,737.56
2035 年	926.55		926.55	3,737.56
2036 年	926.55		926.55	3,737.56
2037 年	926.55		926.55	3,737.56
2038 年	926.55		926.55	3,737.56
2039 年	926.55		926.55	3,737.56
2040 年	1,926.55		1,926.55	3,737.56
2041 年	902.05		902.05	3,737.56
2042 年	902.05		902.05	3,737.56
2043 年	902.05		902.05	3,737.56
2044 年	902.05		902.05	3,737.56
2045 年	902.05		902.05	3,737.56
2046 年	902.05		902.05	3,737.56
2047 年	902.05		902.05	3,737.56

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	
2048 年	902.05		902.05	3,737.56
2049 年	902.05		902.05	3,737.56
2050 年	902.05		902.05	3,737.56
2051 年	25,902.05		25,902.05	3,737.56
合计	60,034.00	-	60,034.00	93,438.96
专项债券融资本息覆盖倍数				1.56

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，最终广东省惠州市博罗县时尚产业城基础配套设施工程整体能够实现项目收益和融资自求平衡。