

广东省惠州市博罗县“福长和美”乡村振兴示范带
（二期）——长宁片区收益与融资自求平衡测算
评价报告

(2025)青华专评字 266 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“福长和美”乡村振兴示范带（二期）——长宁片区（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 年通过 2023 年广东省政府专项债券（四期）政府专项债券融资 3,500.00 万元，期限 15 年，融资年利率 3.12%，每半年支付利息，到期偿还本金。

拟在 2025 年 8 月通过 2025 年广东省政府专项债券（三十二期）政府专项债券融资 70.00 万元，期限 15 年，设定融资年利率 2.45%，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	备注
2023 年	15	3,500.00	3.12%	1,638.00	5,138.00	已融资
2025 年	15	70.00	2.45%	25.73	95.73	
合计		3,570.00		1,663.73	5,233.73	

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	-	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-	-

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
2023 年	-	3,500.00	-	3,500.00	-	-	-
2024 年	3,500.00	-	-	3,500.00	109.20	-	109.20
2025 年	3,500.00	70.00	-	3,570.00	109.20	-	109.20
2026 年	3,570.00	-	-	3,570.00	110.92	-	110.92
2027 年	3,570.00	-	-	3,570.00	110.92	-	110.92
2028 年	3,570.00	-	-	3,570.00	110.92	-	110.92
2029 年	3,570.00	-	-	3,570.00	110.92	-	110.92
2030 年	3,570.00	-	-	3,570.00	110.92	-	110.92
2031 年	3,570.00	-	-	3,570.00	110.92	-	110.92
2032 年	3,570.00	-	-	3,570.00	110.92	-	110.92
2033 年	3,570.00	-	-	3,570.00	110.92	-	110.92
2034 年	3,570.00	-	-	3,570.00	110.92	-	110.92
2035 年	3,570.00	-	-	3,570.00	110.92	-	110.92
2036 年	3,570.00	-	-	3,570.00	110.92	-	110.92
2037 年	3,570.00	-	-	3,570.00	110.92	-	110.92
2038 年	3,570.00	-	3,500.00	70.00	3,610.92	3,500.00	110.92
2039 年	70.00			70.00	1.72	-	1.72
2040 年	70.00		70.00	-	71.72	70.00	1.72
合计		3,570.00	3,570.00		5,233.73	3,570.00	1,663.73

（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、停车位出租收入等。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，项目于 2023 年 3 月开工建设，预计 2025 年 12 月竣工决算，2026 年投入运营；2. 根据实施单位提供的资料，专项收入包括：①设置 78 个公园广场广告位(其中 75 个小型广告位和 3 个大型广告位),其中小型广告位按 1000 元/月计费，大型型广告位按 20000 元/月计费，出租率为 50%，年增长

率为 3%；②设置 2670 m² 停车场，按每个车位 10 m² 测算，并按 60 元/日计算平均收入，使用率为 80%，年增长率为 3%。3. 本项目运营期成本包括：①每年办公费按照人工成本的 30% 计算；②每年人工成本按照 10 人月工资 5000 元计算，并且年薪按 2% 递增；③预每年维护成本按照总投资的 3% 计算。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。

鉴于融资项目的收益主要为广告牌出租收入、停车位出租收入，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、停车位出租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
2021 年	-
2022 年	-
2023 年	-
2024 年	-
2025 年	-
2026 年	395.82
2027 年	409.37
2028 年	423.33
2029 年	437.74
2030 年	452.58
2031 年	467.89
2032 年	483.68
2033 年	499.97
2034 年	516.74
2035 年	534.06
2036 年	551.89

年份	经营活动净现金流量
2037 年	570.29
2038 年	589.26
2039 年	608.81
2040 年	628.98
合计	7,570.41

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	109.20	-	109.20	-
2025 年	109.20	-	109.20	-
2026 年	110.92	-	110.92	395.82
2027 年	110.92	-	110.92	409.37
2028 年	110.92	-	110.92	423.33
2029 年	110.92	-	110.92	437.74
2030 年	110.92	-	110.92	452.58
2031 年	110.92	-	110.92	467.89
2032 年	110.92	-	110.92	483.68
2033 年	110.92	-	110.92	499.97
2034 年	110.92	-	110.92	516.74
2035 年	110.92	-	110.92	534.06
2036 年	110.92	-	110.92	551.89
2037 年	110.92	-	110.92	570.29
2038 年	3,610.92	-	3,610.92	589.26
2039 年	1.72		1.72	608.81
2040 年	71.72		71.72	628.98
合计	5,233.73	-	5,233.73	7,570.41
专项债券融资本息覆盖倍数				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。

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）



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，本项目于 2023 年 3 月开工建设，预计 2025 年 12 月竣工决算，2026 年投入运营；
2. 根据实施单位提供的资料，专项收入包括：①设置 78 个公园广场广告位（其中 75 个小型广告位和 3 个大型广告位），其中小型广告

位按 1000 元/月计费,大型型广告位按 20000 元/月计费,出租率为 50%,年增长率为 3%;②设置 2670 m²停车场,按每个车位 10 m²测算,并按 60 元/日计算平均收入,使用率为 80%,年增长率为 3%。

3. 本项目运营期成本包括:①每年办公费按照人工成本的 30%计算;②每年人工成本按照 10 人月工资 5000 元计算,并且年薪按 2%递增;③每年维护成本按照总投资的 3‰计算。

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,本项目于 2023 年 3 月开工建设,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、停车位出租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、停车位出租收入,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、停车位出租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“福长和美”乡村振兴示范带（二期）——长宁片区	博罗县长宁镇人民政府	项目范围：项目位于博罗县长宁镇。
		<p>建设内容：</p> <p>（1）长宁镇圩镇人居环境整治改造工程</p> <p>建设内容为东福排洪渠北段整治改造面积约1596平方米；小罗浮山公园整治改造面积约9794平方米；停车场整治改造面积约2670平方米；各前头小组活动广场整治改造面积约1357平方米及东福水滨河公园整治改造面积约4303平方米。主要建设工程：沥青道路、广场铺装、防护栏杆等构筑物、标识系统、运动器械及水电安装等配套附属工程。</p> <p>（2）长宁镇圩镇美丽乡村建设项目</p> <p>工程建设内容主要含长宁镇东平村、福岗村、澜石村等村道进行白改黑、巷道硬底化、铺设排污管网、增设路灯及相关配套附属工程等内容。其中：①入东平段及东平礼堂路段改造将现状水泥路面新增沥青罩面4000平方米，新建丙烯酸地面10000平方米，新建植草砖铺地、垃圾池、提升路面井盖；②军民共建路将现状水泥路面新增沥青罩面12000平方米，新建花岗岩人行道2500平方米，新建防护桩、交通标线；③康辉花园周边巷道硬底化（水泥混凝土路面）改造面积约6000平方米，破除道路并恢复约34平方米，铺设排污管网、砖砌污水检查井、雨水检查井、雨水口、交通标线；④石村道路提升将现状水泥路面新增沥青罩面9000平方米，新建太阳能路灯、混凝土平沿石、交通标线。破除原有道路并恢复238平方米，铺设排污管网，新建雨水口。</p> <p>（3）长宁镇片区环境及配套设施提升项目</p> <p>本项目主要为铺设排污管网、完善长宁镇第二污水处理厂管网及相关配套设施工程等内容。其中：①新建管网建设总长约14519m；②新建亲水平台、小广场铺装、仿木栏杆、建筑外立面改造、园路（汀步）、透水砖等内容。</p> <p>（4）长宁镇环罗浮山示范带产业配套项目（一期）</p> <p>项目位于博罗县长宁镇松树岗村，起点位于罗浮1号道路，终点位于湖羊角山坳，路线全长约570m，总体呈南北走向。道路等级次支路，道路红线宽度12m，双向两车道，设计行车速度20km/h。本项目附属工程包括道路工程、交通工程、桥涵工程、排水工程等内容。</p> <p>（5）长宁镇农村厕所改造及配套项目</p> <p>按照厕所革命标准，维修或新建化粪池，涉及新村村总户数210户，祥岗村总户数193户，新江村总户数187户，共590户；对水果场安置房C栋周边新浇混凝土道路；新建毛石挡土墙等；罗浮大道及圩镇新建垃圾收集亭等内容。</p>
		投资计划：项目总投资 9,882.38 万元，计划专项债券融资 3,570.00 万元，其中本次申请专项债券 70.00 万元，已专项债券融资 3,500.00 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。本项目本次拟发行政府债券 70.00 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，本项目于2023年3月开工建设，预计2025年12月竣工决算，2026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、停车位出租收入。

①广告牌出租收入

本项目预计设置78个公园广场广告位（其中75个小型广告位和3个大型广告位），其中小型广告位按1000元/月计费，大型型广告位按20000元/月计费，出租率为50%，年增长率为3%。预计首年收入为 $(75*1000+3*20000)*12/10000*50\%=81$ 万元。

②停车位出租收入

本项目预计设置2670m²停车场，按每个车位10m²测算，并按60元/日计算平均收入，使用率为80%，年增长率为3%。预计首年收入为 $2670/10*60*365/10000*80\%=467.78$ 万元。

综上所述，本项目在预测期内预测收入合计10,206.79万元，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、折旧摊销、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是办公费、人工费、维护费用。

①办公费

每年办公费按照人工成本的30%计算。

②人工费

每年人工成本按照10人月工资5000元计算，并且年薪按2%递增。

③维护费用

每年维护成本按照总投资的3‰计算。

(2) 折旧摊销费用

本项目总投资额为9,882.38万元，根据可研报告，本项目折旧年限按30年估算。

(3) 相关税费

按9%的税率缴纳增值税。

(4) 融资成本

2023年1月通过2023年广东省政府专项债券（四期）融资3,500.00万元，期限15年，融资年利率3.12%，每半年支付利息，到期偿还本金。

本次计划发行政府专项债券70.00万元，期限15年，融资年利率2.45%，每半年支付利息，到期偿还本金。

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
2023 年	15	3,500.00	3.12%	1,638.00	5,138.00	已融资
2025 年	15	70.00	2.45%	25.73	95.73	
合计		3,570.00		1,663.73	5,233.73	

综上所述，本项目在预测期内预测项目成本合计 9,900.11 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	109.20	-	109.20	-
2025 年	109.20	-	109.20	-
2026 年	110.92	-	110.92	395.82
2027 年	110.92	-	110.92	409.37
2028 年	110.92	-	110.92	423.33
2029 年	110.92	-	110.92	437.74
2030 年	110.92	-	110.92	452.58
2031 年	110.92	-	110.92	467.89
2032 年	110.92	-	110.92	483.68
2033 年	110.92	-	110.92	499.97
2034 年	110.92	-	110.92	516.74
2035 年	110.92	-	110.92	534.06
2036 年	110.92	-	110.92	551.89
2037 年	110.92	-	110.92	570.29
2038 年	3,610.92	-	3,610.92	589.26
2039 年	1.72		1.72	608.81
2040 年	71.72		71.72	628.98
合计	5,233.73	-	5,233.73	7,570.41
专项债券融资本息覆盖倍数				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，最终广东省惠州市博罗县“福长和美”乡村振兴示范带（二期）——长宁片区整体能够实现项目收益和融资自求平衡。