

惠州中学新校区建设项目 收益与融资自求平衡测算评价报告

（2026）青华专评字 512 号

惠州市财政局：

我们接受贵局委托，对惠州中学新校区建设项目（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

惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）

①本项目 2026 年 9 月通过债券融资 1,000.00 万元，期限十五年，年利率 2.45%，每半年支付利息，到期偿还本金。

②本项目 2026 年年内后续计划通过债券融资 9,000.00 万元，期限十五年，年利率 2.45%，每半年支付利息，到期偿还本金。

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
2026 年 9 月	15	1,000.00	2.45%	367.50	1,367.50
2026 年内后续	15	9,000.00	2.45%	3,307.50	12,307.50
合计		10,000.00		3,675.00	13,675.00

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
2025 年	-	-	-	-	-
2026 年	-	10,000.00	-	10,000.00	-
2027 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2028 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2029 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2030 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2031 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2032 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2033 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2034 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2035 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2036 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2037 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2038 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2039 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2040 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2041 年	10,000.00	-	10,000.00	-	10,245.00
合计		10,000.00	10,000.00		13,675.00

（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

本项目预期会产生学杂费收入和住宿费收入，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 9 月开始投入运营；2) 学校的收费政策不发生重大变化；3) 根据财政统筹安排，本项目收益可优先偿还本次发债；4) 建设期债务成本由财政先行垫付。

结合惠州中学新校区建设项目的建设规模、学校人数的平均增长水平，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

时间	运营收入	付现运营成本及相关税费	可用于资金平衡的收益
2026 年	-	-	-
2027 年	-	-	-
2028 年	2,256.00	778.40	1,477.60
2029 年	2,256.00	778.40	1,477.60
2030 年	2,256.00	778.40	1,477.60
2031 年	2,368.81	797.24	1,571.57
2032 年	2,368.81	797.24	1,571.57
2033 年	2,368.81	797.24	1,571.57
2034 年	2,487.25	816.75	1,670.50
2035 年	2,487.25	816.75	1,670.50
2036 年	2,487.25	816.75	1,670.50
2037 年	2,611.61	836.97	1,774.64
2038 年	2,611.61	836.97	1,774.64
2039 年	2,611.61	836.97	1,774.64
2040 年	2,742.19	857.92	1,884.27
2041 年	2,742.19	857.92	1,884.27
合计	34,655.39	11,403.92	23,251.47

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	
2025 年	-	-	-	-
2026 年	-	-	-	-
2027 年	245.00	-	245.00	-
2028 年	245.00	-	245.00	1,477.60
2029 年	245.00	-	245.00	1,477.60
2030 年	245.00	-	245.00	1,477.60
2031 年	245.00	-	245.00	1,571.57
2032 年	245.00	-	245.00	1,571.57
2033 年	245.00	-	245.00	1,571.57
2034 年	245.00	-	245.00	1,670.50
2035 年	245.00	-	245.00	1,670.50
2036 年	245.00	-	245.00	1,670.50
2037 年	245.00	-	245.00	1,774.64
2038 年	245.00	-	245.00	1,774.64
2039 年	245.00	-	245.00	1,774.64
2040 年	245.00	-	245.00	1,884.27
2041 年	10,245.00	-	10,245.00	1,884.27
合计	13,675.00	-	13,675.00	23,251.47
专项债券融资本息覆盖倍数				1.70

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)



2026 年 9 月 14 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学校相关收益等能如期实现，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并如期投入运营，按照目前的项目进度，预计 2028 年 9 月起投入运营；
- 2.学校的收费政策不发生重大变化；
- 3.根据财政统筹安排，本项目收益可优先偿还本次发债；
- 4.建设期的债务成本由财政先行垫付。

二、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目预期学校相关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。

鉴于融资项目的收益主要为学校相关收益，均可划入地方财政资金，由地方财政统筹使用，所以本项目主要用学校相关收益与融资进行自求平衡评价。

本次融资项目收益为学校相关收入扣减运营成本产生的净现金流入，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学校相关收益的收入情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设前提，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	资金平衡
惠州中学新校区建设项目	惠州中学	项目范围：本项目位于惠州市惠城区。	根据惠州市财政局安排，本项目发行债券融资的本金和利息用学校相关收入扣减运营成本产生的净现金流入来偿还。
		建设内容：本项目拟进行惠州中学新校区建设项目，开设 51 个班，占地面积 61695 m ² ，总建筑面积 56598.22 m ² ，其中地上计容建筑面积 47730.94 m ² ，地下面积 5760 m ² ，架空层 3107.28 m ² 。项目主要建设教学楼、功能楼、宿舍、体育用房、食堂、架空层等功能建筑，并配套建设篮球场、匹克球场、道路广场、绿地等室外工程及其配套工程，完善办学所需设施设备。	
		投资计划：项目总投资 28895 万元，本次专项债券融资款项用于支付工程费。	
		资金筹措方式：项目资金筹措方式为自筹、地方政府债券，2026 年计划通过专项债券融资 10000 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 9 月投入运营。

1.项目收入测算

1.项目收入测算

（1）专项收入

本项目预期会产生学费收入、住宿费收入。

①学费收入

根据惠州市物价局、市教育局、市财政局《关于调整我市中小学教育“一费制”收费标准的通知》（惠价〔2005〕116 号，学费每生每期 1050 元。本项目将新增学位 2550 个，由于惠州中学现有招生规模 4500 人，合计学位总数 7050 个。学费按 2100 元/人/年估算，暂按

每3年增长5%估算。

② 住宿费收入

当前惠州中学住宿费每生每期550元。本次扩建工程完成后，合计学位总数7050个，住宿费按1100元/人/年估算，暂按每3年增长5%估算。

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2041年。

综上所述，本项目在预测期内预测收入合计34,655.39万元，收入预测详见《附表1-1项目收入预测表》。

截止目前未发现导致预计收入来源存在抵押、收入被占用及分成等情况。

2.项目成本

项目的成本主要包括付现运营成本和融资成本等，具体如下：

(1) 付现运营成本及相关税费

项目正常运营年运营费用主要包括：水电费、维护成本、其他费用和其他运营成本及相关税费

① 水电费

由于本项目食堂属于委托对外经营，因此水电费中水电需扣除食堂所用水电，充电桩使用者自付电费，因此用电需扣除。水电等费用根据现行价格估算，其中电费0.66元/kwh，水费单价约2.9元/吨。初始每年水电费支出为227万元，后续按每三年增加3%计取。

② 维护成本

初始年按建安费的1%计取，后续按每三年增加3%计取。

③其他费用

包括日常耗材，商品与服务支出，学生及教职工补助等。按照项目收入10%计。

④其他运营成本及相关税费：以上未包括的成本费用，按照收入

的 5%进行暂估。

(2) 融资成本

①本项目 2026 年 9 月通过债券融资 1,000.00 万元，期限十五年，年利率 2.45%，每半年支付利息，到期偿还本金。

②本项目 2026 年年内后续计划通过债券融资 9,000.00 万元，期限十五年，年利率 2.45%，每半年支付利息，到期偿还本金。

具体的测算情况如下：

表 3 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
2026 年 9 月	15	1,000.00	2.45%	367.50	1,367.50
2026 年内后续	15	9,000.00	2.45%	3,307.50	12,307.50
合计		10,000.00		3,675.00	13,675.00

表 4 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
2025 年	-	-	-	-	-
2026 年	-	10,000.00	-	10,000.00	-
2027 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2028 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2029 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2030 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2031 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2032 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2033 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2034 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2035 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2036 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2037 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2038 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2039 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2040 年	10,000.00	-	-	10,000.00	245.00
2041 年	10,000.00	-	10,000.00	-	10,245.00
合计		10,000.00	10,000.00		13,675.00

综上所述，本项目预测期内项目成本合计 15,078.92 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 1.70。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	
2025 年	-	-	-	-
2026 年	-	-	-	-
2027 年	245.00	-	245.00	-
2028 年	245.00	-	245.00	1,477.60
2029 年	245.00	-	245.00	1,477.60
2030 年	245.00	-	245.00	1,477.60
2031 年	245.00	-	245.00	1,571.57
2032 年	245.00	-	245.00	1,571.57
2033 年	245.00	-	245.00	1,571.57
2034 年	245.00	-	245.00	1,670.50
2035 年	245.00	-	245.00	1,670.50
2036 年	245.00	-	245.00	1,670.50
2037 年	245.00	-	245.00	1,774.64
2038 年	245.00	-	245.00	1,774.64
2039 年	245.00	-	245.00	1,774.64
2040 年	245.00	-	245.00	1,884.27
2041 年	10,245.00	-	10,245.00	1,884.27
合计	13,675.00	-	13,675.00	23,251.47
专项债券融资本息覆盖倍数				1.70

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，最终惠州中学新校区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



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