广东省惠州市惠城区高新科技产业园1+4园区基础设施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250号

惠州市惠城区财政局：

我们接受贵局委托，对广东省惠州市惠城区高新科技产业园1+4园区基础设施建设项目（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

①2019 年广东省政府专项债券（十二期）发行 5,000.00 万元，期限 10 年，融资利率 4.00%，每年支付利息，到期偿还本金；

②2019 年粤港澳大湾区城市综合发展专项债券（一期）发行 15,000.00 万元，期限 10 年，融资利率 3.90%，每年支付利息，到期偿还本金；

③2020 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券(二期)发行 15,000.00 万元，期限 10 年，融资利率 3.25%，每年支付利息，到期偿还本金；

④ 2020 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券(五期）融资 5,000.00 万元，期限 20 年，融资年利率 3.82%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑤2021 年广东省政府专项债券（六十六期）发行专项债券金额 26,500.00 万元，期限 20 年，融资年利率 3.45%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑥2021 年广东省政府专项债券（七十五期）发行专项债券金额 26,500.00 万元，期限 20 年，融资年利率 3.63%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑦2022 年广东省政府专项债券（二十三期）30,000.00 万元，期限 20 年，融资年利率 3.28%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑧2022 年调整债券融资 16,000.00 万元，其中来源于 2022 年广东省政府专项债券(十五期)15,000.00 万元，期限 20 年，融资利率 3.32%，每半年支付利息，到期偿还本金；来源于 2022 年广东省政府专项债券（十六期）1,000.00 万元，期限 30 年，融资利率 3.49%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑨2022 年广东省政府专项债券（三十期）36,000.00 万元，期限 20 年，融资年利率 3.22%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑩2023 年广东省政府专项债券（八期）104,000.00 万元，期限 30 年，融资利率 3.34%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑪2023 年广东省政府专项债券（二十五期）36,300.00 万元，期限 30 年，融资利率 3.12%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑫2023 年广东省政府专项债券（五十六期）9,000.00 万元，期限 10 年，融资年利率 2.77%，每半年支付利息，第 6-10 年每年还本 20%；

⑬2024 年广东省政府专项债券（二期）47,000.00 万元，期限 10 年，融资利率 2.65%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑭2024 年广东省政府专项债券（十八期）10,000.00 万元，期限 10 年，融资利率 2.36%，每半年支付利息，第 6-10 年每年还本 20%；

⑮2024 年广东省政府专项债券（二十三期）16,000.00 万元，期限 10 年，融资利率 2.45%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑯5 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（四十一期）4,000.00 万元，期限 20 年，假设融资年利率 2.62%，每半年支付利息，第 11-20 年每年还本 10%；

⑰2024 年广东省政府专项债券（六十四期）19,000.00 万元，期限 20 年，融资年利率 2.39%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑱2024 年广东省政府专项债券（七十三期）9,000.00 万元，期限 30 年，融资年利率 2.21%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑲2024 年广东省政府专项债券（七十七期）45,000.00 万元，期限 20 年，假设融资年利率 2.37%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑳2025 年广东省政府专项债券（四期）47,500.00 万元，期限 15 年，假设融资年利率 1.99%，每半年支付利息，到期偿还本金；

㉑2025 年广东省政府专项债券（四期）47,500.00 万元，期限 15 年，假设融资年利率 1.99%，每半年支付利息，到期偿还本金；

㉒2025 年广东省政府专项债券（十七期）14,500.00 万元，期限 20 年，假设融资年利率 2.07%，每半年支付利息，到期偿还本金；

㉓2025 年广东省政府专项债券（五十五期）5,000.00 万元，期限 30 年，假设融资年利率 2.38%，每半年支付利息，到期偿还本金；

㉔2026 年计划发行专项债券 78,000.00 万元，期限 20 年，假设融资年利率 2.50%，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
2019 年	10	5,000.00	4.00%	2,000.00	7,000.00
2019 年	10	15,000.00	3.90%	5,850.00	20,850.00
2020 年	10	15,000.00	3.25%	4,875.00	19,875.00
2020 年	20	5,000.00	3.82%	3,820.00	8,820.00
2021 年	20	26,500.00	3.45%	18,285.00	44,785.00
2021 年	20	26,500.00	3.63%	19,239.00	45,739.00
2022 年	20	15,000.00	3.32%	9,960.00	24,960.00
2022 年	30	1,000.00	3.49%	1,047.00	2,047.00
2022 年	20	30,000.00	3.28%	19,680.00	49,680.00
2022 年	20	36,000.00	3.22%	23,184.00	59,184.00
2023 年	30	104,000.00	3.34%	104,208.00	208,208.00
2023 年	30	36,300.00	3.12%	33,976.80	70,276.80
2023 年	10	9,000.00	2.77%	1,994.40	10,994.40
2024 年	10	47,000.00	2.65%	12,455.00	59,455.00
2024 年	10	10,000.00	2.36%	1,888.00	11,888.00
2024 年	10	16,000.00	2.45%	3,920.00	19,920.00
2024 年	20	4,000.00	2.62%	1,624.40	5,624.40
2024 年	20	19,000.00	2.39%	9,082.00	28,082.00
2024 年	30	9,000.00	2.21%	5,967.00	14,967.00
2024 年	20	45,000.00	2.37%	21,330.00	66,330.00
2025 年	15	47,500.00	1.99%	14,178.75	61,678.75
2025 年	20	14,500.00	2.07%	6,003.00	20,503.00
2025 年	30	5,000.00	2.38%	3,570.00	8,570.00
2026 年	20	78,000.00	2.50%	39,000.00	117,000.00
合计		**619,300.00**		**367,137.35**	**986,437.35**

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
2021 年以前	-	40,000.00	-	40,000.00	785.00
2021 年	40,000.00	53,000.00	-	93,000.00	1,463.50
2022 年	93,000.00	82,000.00	-	175,000.00	3,339.70
2023 年	175,000.00	149,300.00	-	324,300.00	6,015.80
2024 年	324,300.00	150,000.00	-	474,300.00	10,871.26
2025 年	474,300.00	67,000.00	-	541,300.00	14,569.06
2026 年	541,300.00	78,000.00	-	619,300.00	15,933.46
2027 年	619,300.00	-	-	619,300.00	17,883.46
2028 年	619,300.00	-	-	619,300.00	17,883.46
2029 年	619,300.00	-	21,800.00	597,500.00	39,683.46
2030 年	597,500.00	-	18,800.00	578,700.00	35,848.60
2031 年	578,700.00	-	3,800.00	574,900.00	20,264.04
2032 年	574,900.00	-	3,800.00	571,100.00	20,166.98
2033 年	571,100.00	-	3,800.00	567,300.00	20,069.92
2034 年	567,300.00	-	65,000.00	502,300.00	81,172.86
2035 年	502,300.00	-	400.00	501,900.00	14,888.16
2036 年	501,900.00	-	400.00	501,500.00	14,877.68
2037 年	501,500.00	-	400.00	501,100.00	14,867.20
2038 年	501,100.00	-	400.00	500,700.00	14,856.72
2039 年	500,700.00	-	400.00	500,300.00	14,846.24
2040 年	500,300.00	-	52,900.00	447,400.00	67,335.76
2041 年	447,400.00	-	53,400.00	394,000.00	66,689.03
2042 年	394,000.00	-	81,400.00	312,600.00	92,802.35
2043 年	312,600.00	-	400.00	312,200.00	9,150.67
2044 年	312,200.00	-	64,400.00	247,800.00	73,140.19
2045 年	247,800.00	-	14,500.00	233,300.00	21,709.11
2046 年	233,300.00	-	78,000.00	155,300.00	84,908.96
2047 年	155,300.00	-	-	155,300.00	4,958.96
2048 年	155,300.00	-	-	155,300.00	4,958.96
2049 年	155,300.00	-	-	155,300.00	4,958.96
2050 年	155,300.00	-	-	155,300.00	4,958.96
2051 年	155,300.00	-	-	155,300.00	4,958.96
2052 年	155,300.00	-	1,000.00	154,300.00	5,958.96
2053 年	154,300.00	-	140,300.00	14,000.00	145,224.06
2054 年	14,000.00	-	9,000.00	5,000.00	9,317.90

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
2055 年	5,000.00		5,000.00	-	5,119.00
合计	-	**619,300.00**	**619,300.00**		**986,437.35**

（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

本次债券融资项目预期会产生配套租赁收入、土地返还收入及土地出让净收入，假设上述收入对应的项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息。

项目基本假设条件：1.根据《惠州市人民政府办公室关于印发惠州市市对区财政管理体制改革实施方案的通知》（惠府办〔2019〕7 号），确定了惠城区与惠州市财政分配关系；2.项目完成后可出租空地面积、厂房面积及广告牌数量可达到规划设计要求；3.配套租赁收入涉及的收费政策不发生重大变化；4.本项目整体建设期为 2021-2028 年，于 2029 年开始运营；5.根据财政统筹安排，本项目收入可优先偿还本次发债；6.建设期需偿还的债券利息由实施单位筹措资金先行垫付；7 预计收入来源不存在抵押、收入被占用及分成等情况。

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 年以前	50,704.00
2021 年	97,500.00
2022 年	33,000.00
2023 年	-
2024 年	-
2025 年	-
2026 年	-
2027 年	-

年份	经营活动净现金流量
2028 年	-
2029 年	18,514.03
2030 年	115,662.97
2031 年	22,876.17
2032 年	25,074.59
2033 年	27,273.01
2034 年	14,017.49
2035 年	540,337.42
2036 年	14,017.49
2037 年	14,017.49
2038 年	14,017.49
2039 年	14,854.19
2040 年	208,347.32
2041 年	14,854.19
2042 年	14,854.19
2043 年	14,854.19
2044 年	15,732.76
2045 年	15,732.76
2046 年	15,732.76
2047 年	15,732.76
2048 年	15,732.76
2049 年	16,655.22
2050 年	16,655.22
2051 年	16,655.22
2052 年	16,655.22
2053 年	16,655.22
2054 年	17,623.83
2055 年	17,623.83
合计	1,451,963.82

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	785.00	-	785.00	50,704.00
2021 年	1,463.50	-	1,463.50	97,500.00
2022 年	3,339.70	-	3,339.70	33,000.00
2023 年	6,015.80	-	6,015.80	-
2024 年	10,871.26	-	10,871.26	-
2025 年	14,569.06	-	14,569.06	-
2026 年	15,933.46	-	15,933.46	-
2027 年	17,883.46	-	17,883.46	-
2028 年	17,883.46	-	17,883.46	-
2029 年	39,683.46	-	39,683.46	18,514.03
2030 年	35,848.60	-	35,848.60	115,662.97
2031 年	20,264.04	-	20,264.04	22,876.17
2032 年	20,166.98		20,166.98	25,074.59
2033 年	20,069.92		20,069.92	27,273.01
2034 年	81,172.86		81,172.86	14,017.49
2035 年	14,888.16		14,888.16	540,337.42
2036 年	14,877.68		14,877.68	14,017.49
2037 年	14,867.20		14,867.20	14,017.49
2038 年	14,856.72		14,856.72	14,017.49
2039 年	14,846.24		14,846.24	14,854.19
2040 年	67,335.76		67,335.76	208,347.32
2041 年	66,689.03		66,689.03	14,854.19
2042 年	92,802.35		92,802.35	14,854.19
2043 年	9,150.67		9,150.67	14,854.19
2044 年	73,140.19		73,140.19	15,732.76
2045 年	21,709.11		21,709.11	15,732.76
2046 年	84,908.96		84,908.96	15,732.76
2047 年	4,958.96		4,958.96	15,732.76
2048 年	4,958.96		4,958.96	15,732.76
2049 年	4,958.96		4,958.96	16,655.22
2050 年	4,958.96		4,958.96	16,655.22
2051 年	4,958.96		4,958.96	16,655.22
2052 年	5,958.96		5,958.96	16,655.22
2053 年	145,224.06		145,224.06	16,655.22
2054 年	9,317.90		9,317.90	17,623.83
2055 年	5,119.00		5,119.00	17,623.83

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	
合计	986,437.35	-	986,437.35	1,451,963.82
专项债券融资本息覆盖倍数				1.47

基于谨慎性考虑，本次还分别以增速（5.6%）的90%、80%比例计算土地价格的增长。本息覆盖倍数详见下表：

金额单位：人民币万元

偿还本息支付	项目收益								
	运营收益	土地返还收益	按预测增速5.60%的100%土地相关收益	运营收益	土地返还收益	按预测增速5.60%的90%土地相关收益	运营收益	土地返还收益	按预测增速5.60%的80%土地相关收益
986,437.35	814,798.27	181,204.00	455,961.54	774,703.28	181,204.00	455,961.54	736,788.00	181,204.00	455,961.54
本息覆盖倍数	1.47			1.43			1.39		

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

（本页无正文）

惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）

2026 年 2 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.根据《惠州市人民政府办公室关于印发惠州市市对区财政管理体制改革实施方案的通知》（惠府办〔2019〕7 号），确定了惠城区与惠州市财政分配关系；

2.项目完成后可出租空地面积、厂房面积及广告牌数量可达到规划设计要求；

3.配套租赁收入涉及的收费政策不发生重大变化；

4.本项目整体建设期为 2021-2028 年，于 2029 年开始运营；

5.根据财政统筹安排，本项目收入可优先偿还本次发债；

6.建设期需偿还的债券利息由实施单位筹措资金先行垫付；

7 预计收入来源不存在抵押、收入被占用及分成等情况。

二、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目为满足惠州市发展基础设施建设项目的需求，对项目涉及领域的建设及长远发展都起到较大作用，鉴于本次债券涉及的市级返还的土地出让收益能划入惠城区财政资金，由惠城区财政统筹使用，所以本次债券融资项目主要利用项目配套租赁收入、土地出让净收入及市级返还的土地出让收益与融资进行自求平衡评价。

据惠州市统计局公布，2021 年全市生产总值（GDP）同比增速为 10.1%，2022 年同比增长 4.2%，2023 年同比增长 5.6%，2024 年同比增长 4.2%。据此测算平均增长率为 6%，综合考虑其他因素后，采用 2021-2024 年期间增长率的中位数作为本项目中预测土地价格的年平均增长率，即为 5.6%

假设本次融资项目涉及的地块自融资开始日起按照土地出让计划挂牌交易，出让计划均能完成且于挂牌当年内出让完毕。根据对各相关单位填报的数据，基于谨慎性原则，本次还分别以增速（5.6%）的 90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起按照土地出让计划实施的土地挂牌交易产生的现金流入，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、考虑扣除四项政策基金和其他扣除项目，用于资金平衡土地相关收益。本项目涉及的地块均已完成收储，或收储成本由地方财政安排资金，因此不考虑扣除土地投资成本。

本建设项目具有显著的社会效益，必定备受多方关注和支持，虽然在建设期间都会产生一些负面影响，但是，只要措施得当，一定能将负面影响降到最低，使其正面影响最大化，实现项目建设的最终目的。项目建设与当地的社会和经济发展水平相适应，对区域市政配套和经济发展都将带来积极的影响，有利于提高区域内的土地利用率；引导地区经济发展，改善人们生活水平，对完成区域规划功能定位做好坚实的基础。鉴于融资项目的收益（主要为配套租赁收入）、土地出让净收入及土地返还收入均可划入地方财政资金，由地方财政统筹使用，所以本项目主要用配套租赁收入、土地返还收入及土地出让净收入与融资进行自求平衡评价。

本次融资项目收益为配套租赁收入、土地返还收入及土地出让净

收入产生的现金流入，项目成本为本次融资资金的本金和利息，结合项目的成本构成，以及收费管理规定等因素，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，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

惠城区高新科技产业园1+4园区基础设施建设	惠州惠城高新技术产业开发区管理委员会	项目范围：惠州市惠城区1+4园区内
		建设内容：项目均位于惠城区高新科技产业园1+4园区内，惠城区高新科技产业园实行一园多区，包括三栋中心园、惠城区千亿产业园（含水口分园和马安分园（北区））、马安分园、汝湖分园、横沥分园
		投资计划：项目总投资800,000.00万元，以前年度已发行政府专项债券541,300.00万元。2026年计划发行政府专项债券78,000.00万元
		资金筹措方式：项目资金筹措方式为自筹、惠州市政府债券。本项目政府债券情况：本项目以前年度已发行541,300.00万元，2026年计划发行78,000.00万元。

（二）项目收益及净现金流入预测项目说明

本项目开工时间为2021年1月，预计于2028年12月全部完工。

1.项目收入测算

（1）专项收入

本项目的专项收入——配套租赁收入产生的现金流入

本项目中的配套设施租赁收入包括：

①园区空地出租收益。项目建成后预计25,000.00平方米土地可用于出租，预计每平方每个月租赁单价为5元，可实现年出租收入150.00万元，每5年增长5%。

②高标准厂房收入

厂房建筑面积600000㎡，30%出售，出售单价4500元/㎡，2029年开始每年出售20%，5年售完；70%出租，出租单价23元/㎡·月，2029年开始出租比例20%，每年出租比例增加20%，2033年及以后出租比例100%，每5年增长5%。

③厂房物业服务收入

厂房建筑面积600000㎡，2029年使用比例20%，每年增加20%，

2033 年及以后使用比例 100%；物业收费单价 1.5 元/㎡/月，每 5 年增长 5%。

④停车位收入

本项目预计设置 3000 个停车位，参考惠城区停车泊位收费标准，收费标准按照 10 元/车/次，有效收费停车日周转率按 3 计算，全年停车位使用率为 90%，并按每 5 年增长 5%。

⑤充电桩设备租赁收入

充电桩数量 300 个，按 1.5 万元/年▪个打包租赁，每 5 年增长 5%。

⑥微基站租赁收入

参考其他地市的经验，智慧杆建成后可以租赁给三大运营商挂载 5G 微基站，按照每根监控杆租赁费用 25000 元/年（不包含挂载设备的用电及维护费用），收费标准每 5 年按 5%增长进行测算，本项目共建设 700 个智慧杆。

⑦通信管道出租费用

根据《关于广东省通信管线出租业务资费标准（试行）的通知》，一次性连接费按照 4000 元/公里，月租费按照 1360 元/月/公里，按照 100 公里预测收入，每 5 年增长 5%。

（2）政府性基金收入

本项目建设会带动区内土地的增值，故本项目的政府性基金收入为土地返还收益和土地出让净收入。

①土地返还收益。

通过本项目的实施，本项目为满足交通基础设施建设的需求，对项目周边地区的建设及长远发展都起到较大作用，改善招商投资环境，相关的土地价值随之而提高。根据惠州市与惠城区预定的土地返还收益政策，市级土地返还收益对应的政府性基金收入均划入财政资金，由区财政统筹使用。

2020 年土地返还收益为 150,000 万元，2020 年土地返还收入用于本项目金额为 50,704.00 万元；

2021 年土地返还收益为 220,000 万元，2021 年土地返还收入用于

本项目金额为97,500.00万元；

2022年土地返还收益为100,000万元，2022年土地返还收入用于本项目金额为33,000.00万元；

3年合计金额为181,204.00万元。

②土地出让净收益

据惠州市统计局公布，2021年全市生产总值（GDP）同比增速为10.1%，2022年同比增长4.2%，2023年同比增长5.6%，2024年同比增长4.2%。据此测算平均增长率为6%，综合考虑其他因素后，采用2021-2024年期间增长率的中位数作为本项目中预测土地价格的年平均增长率，即为5.6%。

假设本次融资项目涉及的地块自融资开始日起按照土地出让计划挂牌交易，出让计划均能完成且于挂牌当年内出让完毕。根据对各相关单位填报的数据，基于谨慎性原则，本次还分别以增速(5.6%)的90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起按照土地出让计划实施的土地挂牌交易产生的现金流入，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、考虑扣除四项政策基金和其他扣除项目，用于资金平衡土地相关收益。

A.基本假设及条件依据

通过本项目的实施，本项目为满足交通基础设施建设的需求，对项目周边地区的建设及长远发展都起到较大作用，改善招商投资环境，相关的土地价值随之而提高。

鉴于预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入惠城区财政资金，由惠城区财政统筹使用，所以本项目可用本产业园地块出让收益收入进行自求平衡评价。同时上述收益有助于增强项目的收益，降低偿债风险。

假设本次融资项目涉及的地块自融资开始日起按照土地出让计划挂牌交易，出让计划均能完成且于挂牌当年内出让完毕。根据对各相关单位填报的数据，基于谨慎性原则，本次还分别以增速(5.6%)的90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起按照土地出让计划实

施的土地挂牌交易产生的现金流入，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、考虑扣除四项政策基金和其他扣除项目，用于资金平衡土地相关收益。

地块信息如下表：

序号	地块编号	面积(㎡)	用地性质	容积率	商住比	计划出让年份
1	三栋南部片区 B-11-02	12,933.00	工业用地	1.0	-	2030 年
2	三栋南部新城片区 23-09-02 地块	3,154.00	工业用地	1.0	-	2030 年
3	三栋南部片区 SD16-10-03-01 地块	26,257.00	工业用地	1.0	-	2030 年
4	三栋南部新城片区 NBXC23-01-01 地块	20,001.00	工业用地	1.0	-	2030 年
5	三栋南部新城片区 NBXC23-01-02 地块	24,395.50	工业用地	1.0	-	2030 年
6	三栋石盒头片区地块	88,731.70	工业用地	1.0	-	2030 年
7	三栋南部片区 C-06-02 地块	27,133.00	工业用地	1.0	-	2030 年
8	惠城区马安中心区 JD26-01 地块	37,028.00	工业用地	1.0	-	2030 年
9	惠城区水口荔枝城片区 142-07 地块	66,848.00	工业用地	1.0	-	2030 年
10	惠城区水口新民洛塘片区 JD-114-05-01 地块	12,453.00	工业用地	1.0	-	2030 年
11	鹿岗片区 02 单元 LG02-01-01、LG02-01-04、LG02-01-05、LG02-01-06、LG02-02-01 地块	201,915.00	工业用地	1.0	-	2030 年
12	惠城区水口荔枝城片区 142-08 地块	16,124.00	工业用地	1.0	-	2030 年
13	水口青塘湖片区 JD-123-1、 JD-123-14 地块	7,123.60	工业用地	1.0	-	2030 年
14	鹿岗片区 02 单元 LG02-02-12 地块	39,035.00	工业用地	1.0	-	2030 年
15	鹿岗片区 02 单元 LG02-02-06 地块	30,068.00	工业用地	1.0	-	2030 年
16	鹿岗片区 02 单元 LG02-02-05 地块	32,389.00	工业用地	1.0	-	2030 年
17	马安木棉片区 MAMM01-01-03-02 地块	50,635.00	工业用地	1.0	-	2030 年
18	横沥分园东南片区 HL-01-03、HL-01-04-01 地块	57,442.00	工业用地	1.0	-	2030 年
19	横沥分园东南片区 HL-03-06-01 地块	76,929.00	工业用地	1.0	-	2030 年
20	惠城区横沥镇柯树排村	20,388.00	工业用地	1.0	-	2030 年
21	鹿岗片区 03 单元 LG03-01-02、LG03-01-04、LG03-01-05、LG03-01-06 地块	117,187.00	工业用地	1.0	-	2035 年
22	鹿岗片区 03 单元 LG03-02-02、LG03-02-04、LG03-02-06、LG03-02-10 地块	71,483.00	工业用地	1.0	-	2035 年
23	鹿岗片区 03 单元 LG03-03-01、LG03-03-02、LG03-03-05、LG03-03-09 地块	94,157.00	工业用地	1.0	-	2035 年
24	鹿岗片区 03 单元 LG03-04-02、LG03-04-08、LG03-04-12 地块	126,835.00	工业用地	1.0	-	2035 年

序号	地块编号	面积(㎡)	用地性质	容积率	商住比	计划出让年份
25	鹿岗片区 03 单元 LG03-05-02、LG03-05-09、LG03-05-13、LG03-05-17 地块	134,170.00	工业用地	1.0	-	2035 年
26	鹿岗片区 04 单元 LG04-01-09、LG04-01-11、LG04-01-12 地块	98,135.00	工业用地	1.0	-	2035 年
27	鹿岗片区 04 单元 LG04-02-08、LG04-02-09、LG04-02-10、LG04-02-11、LG04-02-12、LG04-02-13 地块	159,583.00	工业用地	1.0	-	2035 年
28	鹿岗片区 04 单元 LG04-03-01、LG04-03-06、LG04-03-09 地块	165,046.00	工业用地	1.0	-	2035 年
29	马安工业发展集中区（北）03 单元 MABY03-08-01、MABY03-08-03、MABY03-17-01 地块	146,290.00	工业用地	1.0	-	2035 年
30	马安木棉片区 MAMM01-01-02、MAMM01-01-03（部分）地块	142,301.00	工业用地	1.0	-	2035 年
31	马安木棉片区 MAMM01-02-03、MAMM01-02-04 地块	86,869.00	工业用地	1.0	-	2035 年
32	横沥分园东南片区 HL-01-02、HL-01-04、HL-01-09 地块	236,007.00	工业用地	1.0	-	2035 年
33	横沥分园东南片区 HL-02-04 地块	29,593.00	工业用地	1.0	-	2035 年
34	横沥分园东南片区 HL-03-06、HL-03-07、HL-03-08、HL-03-11 地块	238,637.00	工业用地	1.0	-	2035 年
35	汝湖大龙山片区 01 单元 RHDL01-01、RHDL01-02、RHDL01-05、RHDL01-10 地块	307,464.00	工业用地	1.0	-	2035 年
36	水口青塘湖 09-02 地块	20,014.00	商住用地	2.5	3:7	2035 年
37	水口青塘湖 09-07 地块	62,586.00	商住用地	2.5	3:7	2035 年
38	新民洛塘片区 JD134-02	82,817.00	工业用地	1.0		2040 年
39	新民洛塘片区 JD134-13	53,732.00	工业用地	1.0		2040 年
40	上霞片区 SX02-10-01	33,396.00	工业用地	1.0		2040 年
41	上霞片区 SX02-10-03	94,202.00	工业用地	1.0		2040 年
42	上霞片区 SX02-10-04	28,120.00	工业用地 1	1.0		2040 年
42	上霞片区 SX01-07-03	27,471.00	居住用地	3.0	1 比 9	2040 年
44	上霞片区 SX01-07-11	42,633.00	居住用地	3.0	1 比 9	2040 年
45	三栋石盘头片区 S-30-03	63,105.00	工业用地	1.0		2040 年
合计		**3,512,815.80**				

经查询土地交易中心土地出让信息，选取 3 宗工业用地及 3 宗商住用地作为可比实例。本次评价参考上述可比实例的土地出让情况按市场法预测拟出让土地价格。土地收益测算结果如下表：

序号	项目	单位	广东省惠州市惠城区高新科技产业园 1+4 园区基础设施建设项目（按预测增速 5.6%的 100%）
一	**土地出让收入 A**	**万元**	**1,111,604.61**
1	可出让的土地面积 a	平方米	3,512,815.80

序号	项目	单位	广东省惠州市惠城区高新科技产业园1+4园区基础设施建设项目（按预测增速5.6%的100%）
2	土地均价b	万元/平方米	-
二	**土地投资成本B**	**万元**	**276,634.11**
1	征地拆迁补偿费c	万元	263,461.06
2	土地开发建设费d	万元	-
3	其他支出e	万元	13,173.05
三	**土地扣减项目C**	**万元**	**296,806.33**
1	四项基本政策成本f	万元	255,057.81
①	保障性住房建设资金g	万元	83,497.05
②	农田水利建设资金h	万元	83,497.05
③	教育资金i	万元	83,497.05
④	农业土地开发资金j	万元	4,566.66
2	其他政策性成本k	万元	41,748.52
四	**用于资金平衡相关收益D**	**万元**	**814,798.27**

B.可用于资金平衡的土地相关收益的净现金流入

金额单位：人民币万元

项目	按预测增速5.60%的100%	按预测增速5.60%的90%	按预测增速5.60%的80%
可用于偿还本次其他专项债收益	814,798.27	774,703.28	736,788.00

综上所述，本项目在预测期内预测收入合计1,607,059.73万元，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、融资成本等，具体如下：

（1）付现运营成本及相关税费

本项目付现运营成本为停车场人工费和管理费。

①人工费

人工费预测需40名人员，工资标准为6,000元/月·人。

②管理费

预测管理费按照人工费的10%估算。

③维护费

按照总投的3‰测算。

④相关税费

本项目产生的专项收入按相关税率计算增值税。

⑤其他成本税费

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

本项目以前年度已发行政府专项债券541,300.00万元。2026年计划发行政府专项债券78,000.00万元，详情如下：

①2019年广东省政府专项债券（十二期）发行5,000.00万元，期限10年，融资利率4.00%，每年支付利息，到期偿还本金；

②2019年粤港澳大湾区城市综合发展专项债券（一期）发行15,000.00万元，期限10年，融资利率3.90%，每年支付利息，到期偿还本金；

③2020年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券(二期)发行15,000.00万元，期限10年，融资利率3.25%，每年支付利息，到期偿还本金；

④2020年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券(五期)融资5,000.00万元，期限20年，融资年利率3.82%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑤2021年广东省政府专项债券（六十六期）发行专项债券金额26,500.00万元，期限20年，融资年利率3.45%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑥2021年广东省政府专项债券（七十五期）发行专项债券金额26,500.00万元，期限20年，融资年利率3.63%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑦2022年广东省政府专项债券（二十三期）30,000.00万元，期限20年，融资年利率3.28%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑧2022年调整债券融资16,000.00万元，其中来源于2022年广东省政府专项债券(十五期)15,000.00万元,期限20年,融资利率3.32%,每半年支付利息，到期偿还本金；来源于2022年广东省政府专项债券

（十六期）1,000.00 万元，期限 30 年，融资利率 3.49%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑨2022 年广东省政府专项债券（三十期）36,000.00 万元，期限 20 年，融资年利率 3.22%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑩2023 年广东省政府专项债券（八期）104,000.00 万元，期限 30 年，融资利率 3.34%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑪2023 年广东省政府专项债券（二十五期）36,300.00 万元，期限 30 年，融资利率 3.12%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑫2023 年广东省政府专项债券（五十六期）9,000.00 万元，期限 10 年，融资年利率 2.77%，每半年支付利息，第 6-10 年每年还本 20%；

⑬2024 年广东省政府专项债券（二期）47,000.00 万元，期限 10 年，融资利率 2.65%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑭2024 年广东省政府专项债券（十八期）10,000.00 万元，期限 10 年，融资利率 2.36%，每半年支付利息，第 6-10 年每年还本 20%；

⑮2024 年广东省政府专项债券（二十三期）16,000.00 万元，期限 10 年，融资利率 2.45%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑯5 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（四十一期）4,000.00 万元，期限 20 年，假设融资年利率 2.62%，每半年支付利息，第 11-20 年每年还本 10%；

⑰2024 年广东省政府专项债券（六十四期）19,000.00 万元，期限 20 年，融资年利率 2.39%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑱2024 年广东省政府专项债券（七十三期）9,000.00 万元，期限 30 年，融资年利率 2.21%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑲2024 年广东省政府专项债券（七十七期）45,000.00 万元，期限 20 年，假设融资年利率 2.37%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑳2025 年广东省政府专项债券（四期）47,500.00 万元，期限 15 年，假设融资年利率 1.99%，每半年支付利息，到期偿还本金；

㉑2025 年广东省政府专项债券（四期）47,500.00 万元，期限 15 年，假设融资年利率 1.99%，每半年支付利息，到期偿还本金；

㉒2025 年广东省政府专项债券（十七期）14,500.00 万元，期限 20 年，假设融资年利率 2.07%，每半年支付利息，到期偿还本金；

㉓2025 年广东省政府专项债券（五十五期）5,000.00 万元，期限 30 年，假设融资年利率 2.38%，每半年支付利息，到期偿还本金；

㉔2026 年计划发行专项债券 78,000.00 万元，期限 20 年，假设融资年利率 2.50%，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
2019 年	10	5,000.00	4.00%	2,000.00	7,000.00
2019 年	10	15,000.00	3.90%	5,850.00	20,850.00
2020 年	10	15,000.00	3.25%	4,875.00	19,875.00
2020 年	20	5,000.00	3.82%	3,820.00	8,820.00
2021 年	20	26,500.00	3.45%	18,285.00	44,785.00
2021 年	20	26,500.00	3.63%	19,239.00	45,739.00
2022 年	20	15,000.00	3.32%	9,960.00	24,960.00
2022 年	30	1,000.00	3.49%	1,047.00	2,047.00
2022 年	20	30,000.00	3.28%	19,680.00	49,680.00
2022 年	20	36,000.00	3.22%	23,184.00	59,184.00
2023 年	30	104,000.00	3.34%	104,208.00	208,208.00
2023 年	30	36,300.00	3.12%	33,976.80	70,276.80
2023 年	10	9,000.00	2.77%	1,994.40	10,994.40
2024 年	10	47,000.00	2.65%	12,455.00	59,455.00
2024 年	10	10,000.00	2.36%	1,888.00	11,888.00
2024 年	10	16,000.00	2.45%	3,920.00	19,920.00
2024 年	20	4,000.00	2.62%	1,624.40	5,624.40
2024 年	20	19,000.00	2.39%	9,082.00	28,082.00
2024 年	30	9,000.00	2.21%	5,967.00	14,967.00
2024 年	20	45,000.00	2.37%	21,330.00	66,330.00
2025 年	15	47,500.00	1.99%	14,178.75	61,678.75
2025 年	20	14,500.00	2.07%	6,003.00	20,503.00
2025 年	30	5,000.00	2.38%	3,570.00	8,570.00
2026 年	20	78,000.00	2.50%	39,000.00	117,000.00
合计		**619,300.00**		**367,137.35**	**986,437.35**

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
2021 年以前	-	40,000.00	-	40,000.00	785.00
2021 年	40,000.00	53,000.00	-	93,000.00	1,463.50
2022 年	93,000.00	82,000.00	-	175,000.00	3,339.70
2023 年	175,000.00	149,300.00	-	324,300.00	6,015.80
2024 年	324,300.00	150,000.00	-	474,300.00	10,871.26
2025 年	474,300.00	67,000.00	-	541,300.00	14,569.06
2026 年	541,300.00	78,000.00	-	619,300.00	15,933.46
2027 年	619,300.00	-	-	619,300.00	17,883.46
2028 年	619,300.00	-	-	619,300.00	17,883.46
2029 年	619,300.00	-	21,800.00	597,500.00	39,683.46
2030 年	597,500.00	-	18,800.00	578,700.00	35,848.60
2031 年	578,700.00	-	3,800.00	574,900.00	20,264.04
2032 年	574,900.00	-	3,800.00	571,100.00	20,166.98
2033 年	571,100.00	-	3,800.00	567,300.00	20,069.92
2034 年	567,300.00	-	65,000.00	502,300.00	81,172.86
2035 年	502,300.00	-	400.00	501,900.00	14,888.16
2036 年	501,900.00	-	400.00	501,500.00	14,877.68
2037 年	501,500.00	-	400.00	501,100.00	14,867.20
2038 年	501,100.00	-	400.00	500,700.00	14,856.72
2039 年	500,700.00	-	400.00	500,300.00	14,846.24
2040 年	500,300.00	-	52,900.00	447,400.00	67,335.76
2041 年	447,400.00	-	53,400.00	394,000.00	66,689.03
2042 年	394,000.00	-	81,400.00	312,600.00	92,802.35
2043 年	312,600.00	-	400.00	312,200.00	9,150.67
2044 年	312,200.00	-	64,400.00	247,800.00	73,140.19
2045 年	247,800.00	-	14,500.00	233,300.00	21,709.11
2046 年	233,300.00	-	78,000.00	155,300.00	84,908.96
2047 年	155,300.00	-	-	155,300.00	4,958.96
2048 年	155,300.00	-	-	155,300.00	4,958.96
2049 年	155,300.00	-	-	155,300.00	4,958.96
2050 年	155,300.00	-	-	155,300.00	4,958.96
2051 年	155,300.00	-	-	155,300.00	4,958.96
2052 年	155,300.00	-	1,000.00	154,300.00	5,958.96
2053 年	154,300.00	-	140,300.00	14,000.00	145,224.06
2054 年	14,000.00	-	9,000.00	5,000.00	9,317.90
2055 年	5,000.00		5,000.00	-	5,119.00
合计	-	**619,300.00**	**619,300.00**		**986,437.35**

综上所述，本项目在预测期内预测成本合计 **522,233.26** 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 1.47。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	785.00	-	785.00	50,704.00
2021 年	1,463.50	-	1,463.50	97,500.00
2022 年	3,339.70	-	3,339.70	33,000.00
2023 年	6,015.80	-	6,015.80	-
2024 年	10,871.26	-	10,871.26	-
2025 年	14,569.06	-	14,569.06	-
2026 年	15,933.46	-	15,933.46	-
2027 年	17,883.46	-	17,883.46	-
2028 年	17,883.46	-	17,883.46	-
2029 年	39,683.46	-	39,683.46	18,514.03
2030 年	35,848.60	-	35,848.60	115,662.97
2031 年	20,264.04	-	20,264.04	22,876.17
2032 年	20,166.98		20,166.98	25,074.59
2033 年	20,069.92		20,069.92	27,273.01
2034 年	81,172.86		81,172.86	14,017.49
2035 年	14,888.16		14,888.16	540,337.42
2036 年	14,877.68		14,877.68	14,017.49
2037 年	14,867.20		14,867.20	14,017.49
2038 年	14,856.72		14,856.72	14,017.49
2039 年	14,846.24		14,846.24	14,854.19
2040 年	67,335.76		67,335.76	208,347.32
2041 年	66,689.03		66,689.03	14,854.19
2042 年	92,802.35		92,802.35	14,854.19
2043 年	9,150.67		9,150.67	14,854.19
2044 年	73,140.19		73,140.19	15,732.76
2045 年	21,709.11		21,709.11	15,732.76
2046 年	84,908.96		84,908.96	15,732.76

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	
2047 年	4,958.96		4,958.96	15,732.76
2048 年	4,958.96		4,958.96	15,732.76
2049 年	4,958.96		4,958.96	16,655.22
2050 年	4,958.96		4,958.96	16,655.22
2051 年	4,958.96		4,958.96	16,655.22
2052 年	5,958.96		5,958.96	16,655.22
2053 年	145,224.06		145,224.06	16,655.22
2054 年	9,317.90		9,317.90	17,623.83
2055 年	5,119.00		5,119.00	17,623.83
合计	986,437.35	-	986,437.35	1,451,963.82
专项债券融资本息覆盖倍数				1.47

基于谨慎性考虑，本次还分别以增速(5.6%)的 90%、80%比例计算土地价格的增长。本息覆盖倍数详见下表：

金额单位：人民币万元

偿还本息支付	项目收益								
	运营收益	土地返还收益	按预测增速 5.60%的 100%土地相关收益	运营收益	土地返还收益	按预测增速 5.60%的 90%土地相关收益	运营收益	土地返还收益	按预测增速 5.60%的 80%土地相关收益
986,437.35	814,798.27	181,204.00	455,961.54	774,703.28	181,204.00	455,961.54	736,788.00	181,204.00	455,961.54
本息覆盖倍数	1.47			1.43			1.39		

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，最终广东省惠州市惠城区高新科技产业园 1+4 园区基础设施建设项目整体能够实现项目收益和融资自求平衡。

附表1-1 项目收入预测表

项目/年份	2021年以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
土地返还收入	50,704.00	97,500.00	33,000.00	-	-	
土地出让净收入	-	-	-	-	-	-
政府性基金收入小计	**50,704.00**	**97,500.00**	**33,000.00**	**-**	**-**	**-**
园区空地出租收益	-	-	-	-	-	-
高标准厂房收入	-	-	-	-	-	-
厂房物业服务收入	-	-	-	-	-	-
停车场收入	-	-	-	-	-	-
充电桩收入	-	-	-	-	-	-
微基站租赁收入	-	-	-	-	-	-
通信管道出租费用	-	-	-	-	-	-
专项收入小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
项目收入合计	**50,704.00**	**97,500.00**	**33,000.00**	**-**	**-**	**-**

项目/年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
土地返还收入	-	-	-	-	-	-
土地出让净收入	-	-	-	-	94,985.22	
政府性基金收入小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**94,985.22**	**-**
园区空地出租收益	-	-	-	150.00	150.00	150.00
高标准厂房收入	-	-	-	18,518.40	20,836.80	23,155.20
厂房物业服务收入	-	-	-	216.00	432.00	648.00
停车场收入	-	-	-	2,916.00	2,916.00	2,916.00
充电桩收入	-	-	-	750.00	750.00	750.00
微基站租赁收入	-	-	-	1,750.00	1,750.00	1,750.00
通信管道出租费用	-	-	-	203.20	163.20	163.20
专项收入小计	**-**	**-**	**-**	**24,503.60**	**26,998.00**	**29,532.40**
项目收入合计	**-**	**-**	**-**	**24,503.60**	**121,983.22**	**29,532.40**

项目/年份	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
土地返还收入	-	-	-	-	-	-
土地出让净收入	-	-	-	526,319.93	-	-
政府性基金收入小计	**-**	**-**	**-**	**526,319.93**	**-**	**-**
园区空地出租收益	150.00	150.00	157.50	157.50	157.50	157.50
高标准厂房收入	25,473.60	27,792.00	12,171.60	12,171.60	12,171.60	12,171.60
厂房物业服务收入	864.00	1,080.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00
停车场收入	2,916.00	2,916.00	3,061.80	3,061.80	3,061.80	3,061.80
充电桩收入	750.00	750.00	787.50	787.50	787.50	787.50
微基站租赁收入	1,750.00	1,750.00	1,837.50	1,837.50	1,837.50	1,837.50
通信管道出租费用	163.20	163.20	171.36	171.36	171.36	171.36
专项收入小计	**32,066.80**	**34,601.20**	**19,321.26**	**19,321.26**	**19,321.26**	**19,321.26**
项目收入合计	**32,066.80**	**34,601.20**	**19,321.26**	**545,641.19**	**19,321.26**	**19,321.26**

项目/年份	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
土地返还收入	-	-	-	-	-	-
土地出让净收入	-	-	193,493.13	-	-	-
政府性基金收入小计	**-**	**-**	**193,493.13**	**-**	**-**	**-**
园区空地出租收益	157.50	165.38	165.38	165.38	165.38	165.38
高标准厂房收入	12,171.60	12,780.18	12,780.18	12,780.18	12,780.18	12,780.18
厂房物业服务收入	1,134.00	1,190.70	1,190.70	1,190.70	1,190.70	1,190.70
停车场收入	3,061.80	3,214.89	3,214.89	3,214.89	3,214.89	3,214.89
充电桩收入	787.50	826.88	826.88	826.88	826.88	826.88
微基站租赁收入	1,837.50	1,929.38	1,929.38	1,929.38	1,929.38	1,929.38
通信管道出租费用	171.36	179.93	179.93	179.93	179.93	179.93
专项收入小计	**19,321.26**	**20,287.32**	**20,287.32**	**20,287.32**	**20,287.32**	**20,287.32**
项目收入合计	**19,321.26**	**20,287.32**	**213,780.45**	**20,287.32**	**20,287.32**	**20,287.32**

项目/年份	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
土地返还收入	-	-	-	-	-	-
土地出让净收入	-	-	-	-	-	-
政府性基金收入小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
园区空地出租收益	173.64	173.64	173.64	173.64	173.64	182.33
高标准厂房收入	13,419.19	13,419.19	13,419.19	13,419.19	13,419.19	14,090.15
厂房物业服务收入	1,250.24	1,250.24	1,250.24	1,250.24	1,250.24	1,312.75
停车场收入	3,375.63	3,375.63	3,375.63	3,375.63	3,375.63	3,544.42
充电桩收入	868.22	868.22	868.22	868.22	868.22	911.63
微基站租赁收入	2,025.84	2,025.84	2,025.84	2,025.84	2,025.84	2,127.14
通信管道出租费用	188.92	188.92	188.92	188.92	188.92	198.37
专项收入小计	**21,301.69**	**21,301.69**	**21,301.69**	**21,301.69**	**21,301.69**	**22,366.77**
项目收入合计	**21,301.69**	**21,301.69**	**21,301.69**	**21,301.69**	**21,301.69**	**22,366.77**

项目/年份	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	合计
土地返还收入	-	-	-	-	-	-	**181,204.00**
土地出让净收入	-	-	-	-	-	-	**814,798.27**
政府性基金收入小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**996,002.27**
园区空地出租收益	182.33	182.33	182.33	182.33	191.44	191.44	**4,527.11**
高标准厂房收入	14,090.15	14,090.15	14,090.15	14,090.15	14,794.66	14,794.66	**407,670.90**
厂房物业服务收入	1,312.75	1,312.75	1,312.75	1,312.75	1,378.38	1,378.38	**30,435.18**
停车场收入	3,544.42	3,544.42	3,544.42	3,544.42	3,721.64	3,721.64	**88,006.98**
充电桩收入	911.63	911.63	911.63	911.63	957.21	957.21	**22,635.54**
微基站租赁收入	2,127.14	2,127.14	2,127.14	2,127.14	2,233.49	2,233.49	**52,816.26**
通信管道出租费用	198.37	198.37	198.37	198.37	208.29	208.29	**4,965.49**
专项收入小计	**22,366.77**	**22,366.77**	**22,366.77**	**22,366.77**	**23,485.11**	23,485.11	**611,057.45**
项目收入合计	**22,366.77**	**22,366.77**	**22,366.77**	**22,366.77**	**23,485.11**	23,485.11	**1,607,059.73**

附表1-2 项目成本预测表

项目/年份	2021年以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
人工费						
管理费						
维护费、其他运营成本及相关税费	-	-	-	-	-	-
付现运营成本及相关税费小计	-	-	-	-	-	-
融资成本	785.00	1,463.50	3,339.70	6,015.80	10,871.26	14,569.06
其他成本小计	**785.00**	**1,463.50**	**3,339.70**	**6,015.80**	**10,871.26**	**14,569.06**
项目成本总计	**785.00**	**1,463.50**	**3,339.70**	**6,015.80**	**10,871.26**	**14,569.06**

项目/年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
人工费				288	288	288
管理费				28.8	28.8	28.8
维护费、其他运营成本及相关税费	-	-	-	**5,672.77**	**6,003.45**	**6,339.43**
付现运营成本及相关税费小计	-	-	-	**5,989.57**	**6,320.25**	**6,656.23**
融资成本	15,933.46	17,883.46	17,883.46	17,883.46	17,048.60	16,464.04
其他成本小计	**15,933.46**	**17,883.46**	**17,883.46**	**17,883.46**	**17,048.60**	**16,464.04**
项目成本总计	**15,933.46**	**17,883.46**	**17,883.46**	**23,873.03**	**23,368.85**	**23,120.27**

项目/年份	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
人工费	288	288	288	288	288	288
管理费	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8
维护费、其他运营成本及相关税费	6675.41	7011.39	4986.97	4986.97	4986.97	4986.97
付现运营成本及相关税费小计	**6,992.21**	**7,328.19**	**5,303.77**	**5,303.77**	**5,303.77**	**5,303.77**
融资成本	16,366.98	16,269.92	16,172.86	14,488.16	14,477.68	14,467.20
其他成本小计	**16,366.98**	**16,269.92**	**16,172.86**	**14,488.16**	**14,477.68**	**14,467.20**
项目成本总计	**23,359.19**	**23,598.11**	**21,476.63**	**19,791.93**	**19,781.45**	**19,770.97**

项目/年份	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
人工费	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00
管理费	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80
维护费、其他运营成本及相关税费	4,986.97	5,116.33	5,116.33	5,116.33	5,116.33	5,116.33
付现运营成本及相关税费小计	**5,303.77**	**5,433.13**	**5,433.13**	**5,433.13**	**5,433.13**	**5,433.13**
融资成本	14,456.72	14,446.24	14,435.76	13,289.03	11,402.35	8,750.67
其他成本小计	**14,456.72**	**14,446.24**	**14,435.76**	**13,289.03**	**11,402.35**	**8,750.67**
项目成本总计	**19,760.49**	**19,879.37**	**19,868.89**	**18,722.16**	**16,835.48**	**14,183.80**

项目/年份	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
人工费	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00
管理费	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80
维护费、其他运营成本及相关税费	5,252.13	5,252.13	5,252.13	5,252.13	5,252.13	5,394.75
付现运营成本及相关税费小计	**5,568.93**	**5,568.93**	**5,568.93**	**5,568.93**	**5,568.93**	**5,711.55**
融资成本	8,740.19	7,209.11	6,908.96	4,958.96	4,958.96	4,958.96
其他成本小计	**8,740.19**	**7,209.11**	**6,908.96**	**4,958.96**	**4,958.96**	**4,958.96**
项目成本总计	**14,309.12**	**12,778.04**	**12,477.89**	**10,527.89**	**10,527.89**	**10,670.51**

项目/年份	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	合计
人工费	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	**7,776.00**
管理费	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	**777.60**
维护费、其他运营成本及相关税费	5,394.75	5,394.75	5,394.75	5,394.75	5,544.48	5,544.48	**146,542.31**
付现运营成本及相关税费小计	**5,711.55**	**5,711.55**	**5,711.55**	**5,711.55**	**5,861.28**	**5,861.28**	**155,095.91**
融资成本	4,958.96	4,958.96	4,958.96	4,924.06	317.90	119.00	**367,137.35**
其他成本小计	**4,958.96**	**4,958.96**	**4,958.96**	**4,924.06**	**317.90**	**119.00**	**367,137.35**
项目成本总计	**10,670.51**	**10,670.51**	**10,670.51**	**10,635.61**	**6,179.18**	**5,980.28**	**522,233.26**

附表2 项目现金流量表

项目/年度	2021年以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
一、经营活动净现金流量	50,704.00	97,500.00	33,000.00	-	-	-
经营收入现金流入	50,704.00	97,500.00	33,000.00	-	-	-
经营成本现金流出	-	-	-	-	-	-
二、投资活动净现金流量	-40,000.00	-53,000.00	-82,000.00	-149,300.00	-150,000.00	-67,000.00
建设投资支出（不含利息）	40,000.00	53,000.00	82,000.00	149,300.00	150,000.00	67,000.00
三、筹资活动净现金流量	39,215.00	51,536.50	78,660.30	143,284.20	139,128.74	52,430.94
债券融资现金流入	40,000.00	53,000.00	82,000.00	149,300.00	150,000.00	67,000.00
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	-	-	-	-	-	-
偿还债券融资利息现金流出	785.00	1,463.50	3,339.70	6,015.80	10,871.26	14,569.06
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-	-
年度现金流量净额	**49,919.00**	**96,036.50**	**29,660.30**	**-6,015.80**	**-10,871.26**	**-14,569.06**
累计结余资金	**49,919.00**	**145,955.50**	**175,615.80**	**169,600.00**	**158,728.74**	**144,159.68**

项目/年度	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、经营活动净现金流量	-	-	-	18,514.03	115,662.97	22,876.17
经营收入现金流入	-	-	-	24,503.60	121,983.22	29,532.40
经营成本现金流出	-	-	-	5,989.57	6,320.25	6,656.23
二、投资活动净现金流量	-78,000.00	-100,000.00	-80,700.00	-	-	-
建设投资支出（不含利息）	78,000.00	100,000.00	80,700.00	-	-	-
三、筹资活动净现金流量	62,066.54	82,116.54	62,816.54	-39,683.46	-35,848.60	-20,264.04
债券融资现金流入	78,000.00	-	-	-	-	-
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	-	100,000.00	80,700.00	-	-	-
偿还债券融资利息现金流出	15,933.46	17,883.46	17,883.46	17,883.46	17,048.60	16,464.04
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金现金流出	-	-	-	21,800.00	18,800.00	3,800.00
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-	-
年度现金流量净额	**-15,933.46**	**-17,883.46**	**-17,883.46**	**-21,169.43**	**79,814.37**	**2,612.13**
累计结余资金	**128,226.22**	**110,342.76**	**92,459.30**	**71,289.87**	**151,104.24**	**153,716.37**

项目/年度	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一、经营活动净现金流量	25,074.59	27,273.01	14,017.49	540,337.42	14,017.49	14,017.49
经营收入现金流入	32,066.80	34,601.20	19,321.26	545,641.19	19,321.26	19,321.26
经营成本现金流出	6,992.21	7,328.19	5,303.77	5,303.77	5,303.77	5,303.77
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动净现金流量	-20,166.98	-20,069.92	-81,172.86	-14,888.16	-14,877.68	-14,867.20
债券融资现金流入	-	-	-	-	-	-
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	-	-	-	-	-	-
偿还债券融资利息现金流出	16,366.98	16,269.92	16,172.86	14,488.16	14,477.68	14,467.20
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金现金流出	3,800.00	3,800.00	65,000.00	400.00	400.00	400.00
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-	-
年度现金流量净额	4,907.61	7,203.09	-67,155.37	525,449.26	-860.19	-849.71
累计结余资金	158,623.98	165,827.07	98,671.70	624,120.96	623,260.77	622,411.06

项目/年度	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
一、经营活动净现金流量	14,017.49	14,854.19	208,347.32	14,854.19	14,854.19	14,854.19
经营收入现金流入	19,321.26	20,287.32	213,780.45	20,287.32	20,287.32	20,287.32
经营成本现金流出	5,303.77	5,433.13	5,433.13	5,433.13	5,433.13	5,433.13
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动净现金流量	-14,856.72	-14,846.24	-67,335.76	-66,689.03	-92,802.35	-9,150.67
债券融资现金流入	-	-	-	-	-	-
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	-	-	-	-	-	-
偿还债券融资利息现金流出	14,456.72	14,446.24	14,435.76	13,289.03	11,402.35	8,750.67
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金现金流出	400.00	400.00	52,900.00	53,400.00	81,400.00	400.00
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-	-
年度现金流量净额	-839.23	7.95	141,011.56	-51,834.84	-77,948.16	5,703.52
累计结余资金	621,571.83	621,579.78	762,591.34	710,756.50	632,808.34	638,511.87

项目/年度	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
一、经营活动净现金流量	15,732.76	15,732.76	15,732.76	15,732.76	15,732.76	16,655.22
经营收入现金流入	21,301.69	21,301.69	21,301.69	21,301.69	21,301.69	22,366.77

经营成本现金流出	5,568.93	5,568.93	5,568.93	5,568.93	5,568.93	5,711.55
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动净现金流量	-73,140.19	-21,709.11	-84,908.96	-4,958.96	-4,958.96	-4,958.96
债券融资现金流入	-	-	-	-	-	-
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	-	-	-	-	-	-
偿还债券融资利息现金流出	8,740.19	7,209.11	6,908.96	4,958.96	4,958.96	4,958.96
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金现金流出	64,400.00	14,500.00	78,000.00	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-	-
年度现金流量净额	-57,407.43	-5,976.35	-69,176.20	10,773.80	10,773.80	11,696.26
累计结余资金	581,104.44	575,128.09	505,951.89	516,725.68	527,499.48	539,195.75

项目/年度	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	合计
一、经营活动净现金流量	16,655.22	16,655.22	16,655.22	16,655.22	17,623.83	17,623.83	**1,451,963.82**
经营收入现金流入	22,366.77	22,366.77	22,366.77	22,366.77	23,485.11	23,485.11	**1,607,059.73**
经营成本现金流出	5,711.55	5,711.55	5,711.55	5,711.55	5,861.28	5,861.28	**155,095.91**
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-		**-800,000.00**
建设投资支出（不含利息）	-	-	-	-	-		**800,000.00**
三、筹资活动净现金流量	-4,958.96	-4,958.96	-5,958.96	-145,224.06	-9,317.90	-5,119.00	**-186,437.35**
债券融资现金流入	-	-	-	-	-		**619,300.00**
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-		**-**
非融资筹措现金流入	-	-	-	-	-		**180,700.00**
偿还债券融资利息现金流出	4,958.96	4,958.96	4,958.96	4,924.06	317.90	119.00	**367,137.35**
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-	-	-		**-**
偿还债券本金现金流出	-	-	1,000.00	140,300.00	9,000.00	5,000.00	**619,300.00**
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-		**-**
年度现金流量净额	11,696.26	11,696.26	10,696.26	-128,568.84	8,305.93	12,504.83	**465,526.47**
累计结余资金	550,892.01	562,588.27	573,284.54	444,715.70	453,021.63	465,526.47	

统一社会信用代码

91441302MABMX5CB7Y

营业执照

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）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　邓中青

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；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；市场调查（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）

出　资　额　人民币壹佰万元

成立日期　2022年05月20日

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

登记机关　惠州市惠城区市场监督管理局

2022　年12　月02　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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：广东省财政厅

2022 年 12 月 19 日

中华人民共和国财政部制