



惠州惠正青华会计师事务所(普通合伙)

龙门县产业园区龙江片区未来社区及基础设施项目

收益与融资自求平衡测算评价报告

(2026) 青华专评字 521 号

龙门县财政局：

我们接受贵局委托，对龙门县产业园区龙江片区未来社区及基础设施项目（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

本项目以前年度已安排专项债券资金 0.00 万元。2026 年计划安排专项债券资金 4,000.00 万元。具体如下：

①本次计划通过 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）融资债券 4,000.00 万元，期限七年，设定融资年利率 2.28%，每年支付利息，到期偿还本金。

具体的测算情况如下：

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
2026 年 9 月	7	4,000.00	2.28%	638.40	4,638.40
合计		4,000.00		638.40	4,638.40

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
2022 年以前	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-
2026 年	-	4,000.00	-	4,000.00	-
2027 年	4,000.00	-	-	4,000.00	91.20
2028 年	4,000.00	-	-	4,000.00	91.20
2029 年	4,000.00	-	-	4,000.00	91.20
2030 年	4,000.00	-	-	4,000.00	91.20
2031 年	4,000.00	-	-	4,000.00	91.20
2032 年	4,000.00	-	-	4,000.00	91.20
2033 年	4,000.00	-	4,000.00	-	4,091.20
合计		4,000.00	4,000.00		4,638.40

(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

本项目预期会产生公共服务配套租赁收入、物业收入、停车位收



惠州惠正青华会计师事务所(普通合伙)

费收入、举办活动摊位收入、土地出让收入，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.本项目整体建设期为 2025 年—2026 年，于 2027 年陆续开始运营；2.根据财政统筹安排，本项目收入可优先偿还本次发债；3.建设期需偿还的债券利息由实施单位筹措资金先行垫付；4.预计收入来源不存在抵押、收入被占用及分成等情况。

结合本项目建设规模、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

预计过程详见评价说明。

年份	经营活动净现金流量
2022 年以前	-
2022 年	-
2023 年	-
2024 年	-
2025 年	-
2026 年	-
2027 年	4,086.27
2028 年	4,086.27
2029 年	7.61
2030 年	7.61
2031 年	7.61
2032 年	7.61
2033 年	7.61
合计	8,210.59

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	
2022 年以前	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-

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	
2023 年	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-
2026 年	-	-	-	-
2027 年	91.20	-	91.20	4,086.27
2028 年	91.20	-	91.20	4,086.27
2029 年	91.20	-	91.20	7.61
2030 年	91.20	-	91.20	7.61
2031 年	91.20	-	91.20	7.61
2032 年	91.20	-	91.20	7.61
2033 年	4,091.20	-	4,091.20	7.61
合计	4,638.40	-	4,638.40	8,210.59
专项债券融资本息覆盖倍数				1.77

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09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、本项目整体建设期为2025-2026年，于2027年陆续开始运营；
- 2、根据财政统筹安排，本项目收入可优先偿还本次发债；
- 3、建设期需偿还的债券利息由实施单位筹措资金先行垫付；
- 4、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

本项目预期产生公共服务配套租赁收入、物业收入、停车位收费收入、举办活动摊位收入、土地出让收入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。

本项目建设完成后，根据项目实施机构相关资料预测，项目的实施预期会产生公共服务配套租赁收入、物业收入、停车位收费收入、举办活动摊位收入、土地出让收入，具有明确的收益渠道。项目的建

成，将大大改善居民居住条件和生活环境，有效解决龙江镇广尾村、罗洞村等区域村民的搬迁安置问题，同时通过完善基础设施和公共服务配套，提升片区居住品质与产业承载能力。

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	资金平衡
龙门县产业园区龙江片区未来社区及基础设施项目	广东龙门产业投资集团有限公司	项目范围：本项目主要涉及城中村改造。	根据龙门县财政局安排,本项目发行债券融资的本金和利息用公共服务配套租赁收入、物业收入、停车位收费收入、举办活动摊位收入、土地出让收入扣减运营成本产生的净现金流入来偿还。
		建设内容：项目占地总面积 92182 m²，其中安置房工程项目主要建设内容为：项目占地面积约为 14825 m²，安置房工程总建筑面积 41898 m²，建筑容积率 0.57。建设现代化安置房 159 户，户型包含 80 m²（42 户），100 m²（61 户），120 m²（56 户）；公共基础设施配套面积 7678 m²，公共服务配套面积 1554 m²；架空层 1961 m²，地下消防水池 1680 m²，道路广场面积约 38980 m²，庭院面积 13635 m²，配套建设机动车地上停车位 149 个，并实施排水涵专项工程、高低压配电迁改等室外配套工程。	
		投资计划：项目总投资 35,501.00 万元。	
		资金筹措方式：项目资金筹措方式为政府统筹安排和地方政府专项债券，2026 年计划发行政府债券 4,000.00 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 2027 年 1 月投入运营。

1.项目收入测算

(1) 政府性基金收入

本项目无政府性基金收入。

(2) 专项收入

本项目的专项收入主要包括公共服务配套租赁收入、物业收入、

停车位收费收入、举办活动摊位收入、土地出让收入。

①公共服务配套租赁收入

参考龙门县县城及旅游区商铺租金区间为 20-50 元/m，本项目公共服务配套建筑的租金暂按 45 元/m²/月租赁，出租面积 1554 m²，设置空置率为 10%。

②物业收入

依据惠州市现有物业收费平均水平，本项目物业服务费按 3.50 元/m²·月计，可收取物业费建筑面积约 51130 m²，设置空置率为 10%。

③停车位收费收入

停车收入按 149 个车位，每小时 4.00 元，设每日停车时间为 8 小时，车位使用率 90%，年运营 365 天计取。

④举办活动摊位收入

项目建筑造型及平面布置具体岭南风格，以及项目离已规划建设矿坑景点相近，可联合举办类似岭南文化美食街，乡村农副产品展销会等活动，本项目拟通过在活动现场出租摊位获得收益，以每年举办 5 场，每场设置 120 个摊位，每个摊位按 2,500.00 元租金计取，设置空置率为 20%。

⑤土地出让收入

本项目建设完成后，原被征收地块拟依法进行收储后出让，出让面积约122666.67m²，分两年出让，土地性质暂定为住宅用地，出让价格暂按1000元/m²计算，暂估30%基金扣除，剩余70%留存收益。

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。

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 2033 年。

综上所述，本项目在预测期内预测收入合计 12,404.60 万元，具体详见《附 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运营成本、融资成本，具体如下：

(1) 付现运营成本及相关税费

①办公费、管理费

按人工成本的20%估算。

②人工成本

预计项目日常管理人员20人，平均工资按10,000.00元/月估算，即240.00万元/年。

③维护成本

维护成本每年发生支出按照项目固定资产原值即项目总投资的0.5%进行测算。

④其他成本

增值税：本项目基于谨慎性原则，收入按照9%的税率计算增值税销项税。

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

本项目以前年度已安排专项债券资金0.00万元。2026年计划安排专项债券资金4,000.00万元。具体如下：

①本次计划通过2026年广东省政府专项债券（四十一期）融资债券4,000.00万元，期限七年，设定融资年利率2.28%，每年支付利息，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
2022 年以前	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-
2026 年	-	4,000.00	-	4,000.00	-
2027 年	4,000.00	-	-	4,000.00	91.20

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
2028 年	4,000.00	-	-	4,000.00	91.20
2029 年	4,000.00	-	-	4,000.00	91.20
2030 年	4,000.00	-	-	4,000.00	91.20
2031 年	4,000.00	-	-	4,000.00	91.20
2032 年	4,000.00	-	-	4,000.00	91.20
2033 年	4,000.00	-	4,000.00	-	4,091.20
合计		4,000.00	4,000.00		4,638.40

综上所述，本项目在预测期内预测项目成本合计 4,721.41 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 1.77。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	
2022 年以前	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-
2026 年	-	-	-	-
2027 年	91.20	-	91.20	4,086.27
2028 年	91.20	-	91.20	4,086.27
2029 年	91.20	-	91.20	7.61
2030 年	91.20	-	91.20	7.61
2031 年	91.20	-	91.20	7.61
2032 年	91.20	-	91.20	7.61
2033 年	4,091.20	-	4,091.20	7.61
合计	4,638.40	-	4,638.40	8,210.59
专项债券融资本息覆盖倍数				1.77

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，最终龙门县产业园区龙江片区未来社区及基础设施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

金额：人民币万元						
项目/年份	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
土地出让净收入	-	-	-	-	-	-
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
公共服务配套租赁收入	-	-	-	75.52	75.52	75.52
物业收入	-	-	-	193.27	193.27	193.27
停车位收费收入	-	-	-	156.63	156.63	156.63
举办活动摊位收入	-	-	-	120.00	120.00	120.00
土地出让收入	-	-	-	4,293.33	4,293.33	-
专项收入小计	-	-	-	4,838.75	4,838.75	545.42
项目收入合计	-	-	-	4,838.75	4,838.75	545.42

项目/年份	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	合计
土地出让净收入	-	-	-	-	-	
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
公共服务配套租赁收入	75.52	75.52	75.52	75.52	-	528.64
物业收入	193.27	193.27	193.27	193.27	-	1,352.89
停车位收费收入	156.63	156.63	156.63	156.63	-	1,096.41
举办活动摊位收入	120.00	120.00	120.00	120.00	-	840.00
土地出让收入	-	-	-	-	-	8,586.66
专项收入小计	545.42	545.42	545.42	545.42	-	12,404.60
项目收入合计	545.42	545.42	545.42	545.42	-	12,404.60

附表1-2

项目成本预测表

项目/年份	金额：人民币万元					
	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
人工成本	-	-	-	240.00	240.00	240.00
办公管理费	-	-	-	48.00	48.00	48.00
维护成本	-	-	-	177.51	177.51	177.51
其他运营成本及相关税费	-	-	-	286.97	286.97	72.30
付现运营成本及相关税费小计	-	-	-	752.48	752.48	537.81
融资成本	-	-	-	91.20	91.20	91.20
其他成本小计	-	-	-	91.20	91.20	91.20
项目成本总计	-	-	-	843.68	843.68	629.01

项目/年份	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	合计
人工成本	240.00	240.00	240.00	240.00	-	1,680.00
办公管理费	48.00	48.00	48.00	48.00	-	336.00
维护成本	177.51	177.51	177.51	177.51	-	1,242.57
其他运营成本及相关税费	72.30	72.30	72.30	72.30	-	935.44
付现运营成本及相关税费小计	537.81	537.81	537.81	537.81	-	4,194.01
融资成本	91.20	91.20	91.20	91.20	-	638.40
其他成本小计	91.20	91.20	91.20	91.20	-	638.40
项目成本总计	629.01	629.01	629.01	629.01	-	4,832.41

附表1-3

项目损益预测表

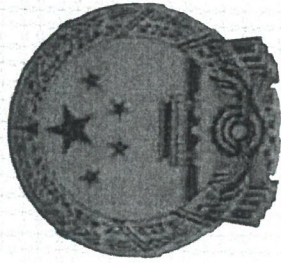
金额：人民币万元						
项目/年份	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	-	-	-	4,838.75	4,838.75	545.42
项目收入	-	-	-	4,838.75	4,838.75	545.42
减：付现运营成本及相关税费	-	-	-	752.48	752.48	537.81
息税折旧摊销前利润	-	-	-	4,086.27	4,086.27	7.61
减：其他成本	-	-	-	91.20	91.20	91.20
运营期净现金损益	-	-	-	3,995.07	3,995.07	-83.59

项目/年份	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	合计
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	545.42	545.42	545.42	545.42	-	12,404.60
项目收入	545.42	545.42	545.42	545.42	-	12,404.60
减：付现运营成本及相关税费	537.81	537.81	537.81	537.81	-	4,194.01
息税折旧摊销前利润	7.61	7.61	7.61	7.61	-	8,210.59
减：其他成本	91.20	91.20	91.20	91.20	-	638.40
运营期净现金损益	-83.59	-83.59	-83.59	-83.59	-	7,572.19

附表2

项目现金流量表

项目/年度	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一、经营活动净现金流量	-	-	-	4,086.27	4,086.27	7.61
经营收入现金流入	-	-	-	4,838.75	4,838.75	545.42
经营成本及相关税费现金流出	-	-	-	752.48	752.48	537.81
二、投资活动净现金流量	-	-	-35,501.00	-	-	-
建设投资支出（不含利息）	-	-	35,501.00	-	-	-
三、筹资活动净现金流量	-	-	35,501.00	-91.20	-91.20	-91.20
债券融资现金流入	-	-	4,000.00	-	-	-
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	-	-	31,501.00	-	-	-
偿还债券融资利息现金流出	-	-	-	91.20	91.20	91.20
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	-	-	-	3,995.07	3,995.07	-83.59
累计结余资金	-	-	-	3,995.07	7,990.14	7,906.55
项目/年度	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	合计
一、经营活动净现金流量	7.61	7.61	7.61	7.61	-	8,210.59
经营收入现金流入	545.42	545.42	545.42	545.42	-	12,404.60
经营成本及相关税费现金流出	537.81	537.81	537.81	537.81	-	4,194.01
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-35,501.00
建设投资支出（不含利息）	-	-	-	-	-	35,501.00
三、筹资活动净现金流量	-91.20	-91.20	-91.20	-4,091.20	-	30,862.60
债券融资现金流入	-	-	-	-	-	4,000.00
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	-	-	-	-	-	31,501.00
偿还债券融资利息现金流出	91.20	91.20	91.20	91.20	-	638.40
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金现金流出	-	-	-	4,000.00	-	4,000.00
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-	-
年度现金流量净额	-83.59	-83.59	-83.59	-4,083.59	-	3,572.19
累计结余资金	7,822.96	7,739.37	7,655.78	3,572.19	3,572.19	



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



营业执照

统一社会信用代码
91441302MABMX5CB7Y

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

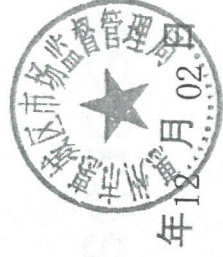
成立日期 2022年05月20日

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（不含许可类信息咨询服务）；社会经济调查；市场调查；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）。（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）。（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