

# 广汕铁路惠城南站综合交通枢纽配套项目（二期）

## 专项债券项目募投报告

实施单位盖章：



主管部门盖章：



市（县、区）财政局盖章：



日期：二〇二二年八月

---

# 目 录

一、项目基本情况.....	3
(一) 项目所处区域财政经济情况.....	3
(二) 本地社会发展规划和行业相关规划.....	3
(三) 项目情况.....	4
(四) 项目立项情况或实施依据.....	6
(五) 责任主体.....	6
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	6
(一) 重要性分析.....	6
(二) 经济效益分析.....	7
(三) 社会效益分析.....	7
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	8
(一) 投资估算.....	8
(二) 筹措方案.....	9
(三) 项目实施安排.....	12
(四) 债券资金用途.....	12
四、项目收益与融资平衡情况.....	13
(一) 项目预期收益.....	13
1. 项目收入测算.....	13
2. 项目成本及相关税费.....	18
3. 项目损益情况.....	22
(二) 融资收益平衡情况.....	22
(三) 总体评价.....	24
五、专项债券管理.....	24
(一) 债券资金概况.....	24
(二) 债券资金管理.....	25
(三) 职责分工.....	26
六、项目风险控制.....	27
(一) 潜在风险及控制措施.....	27
(二) 还款保障措施.....	32
七、其他需要说明事项.....	32

## 一、项目基本情况

### (一)项目所处区域财政经济情况

本项目位于惠州市。2019年至2021年，惠州市分别实现一般公共预算收入400.86亿元、412.23亿元、455.36亿元，政府性基金收入分别为293.22亿元、507.39亿元、531.65亿元，财政收入稳步增长。

表1 近三年惠州市财政经济情况

项目	2019年	2020年	2021年
地区生产总值（亿元）	4,177.40	4,221.79	4,977.36
一般公共预算收入（亿元）	400.86	412.23	455.36
政府性基金收入（亿元）	293.22	507.39	531.65
其中：国有土地出让收入（亿元）	252.71	462.98	500.94
政府性基金支出（亿元）	338.63	472.51	617.25
其中：国有土地出让支出（亿元）	235.07	307.35	428.63

### (二)本地社会发展规划和行业相关规划

#### 1.粤港澳大湾区发展规划纲要

按照《粤港澳大湾区发展规划纲要》，畅通对外综合运输通道，通过骨干道路网络建设及周边土地收储、配套设施综合开发，完善粤港澳大湾区惠州区域交通网络，推进城市扩容提标，创造良好人居环境。坚持以人民为中心的发展思想，积极拓展粤港澳大湾区在教育、文化、旅游、社会保障和医疗等领域的合作，共同打造公共服务优质、宜居宜业宜游的优质生活圈。

#### 2.惠州市总体规划

---

惠州属珠江三角洲、粤港澳大湾区东岸，毗邻深圳、香港，北连河源市，东接汕尾市，西邻东莞市和广州市，是珠江三角洲中心城市之一。惠州又是广东省的重点发展地区，经济发展迅速，成为珠三角东部新兴的工业化城市。

《惠州市城市总体规划》（2018-2035 年）（草案）指出，惠州要把握国家“一带一路”、粤港澳大湾区、深莞惠经济圈（3+2）和中韩（惠州）产业园建设的历史机遇，发挥优势，加快构建产业合作平台、融入区域产业带、基础设施建设等，不断推动与大湾区各市在交通、产业、金融、科技、服务等领域深度对接与合作。

本次债券涉及的主要领域为交通基础设施项目。

### 3.领域规划

惠州市区综合交通规划（2018-2035）（草案）是城市总体规划的重要组成部分，是指导城市综合交通发展的战略性规划。结合粤港澳大湾区东部中心城市、绿色化现代山水城市的发展目标，建设区域性综合交通枢纽城市、绿色化高品质宜行城市。健全城市道路网络体系，建设覆盖城乡轨道网络。干线通道、城市轨道为抓手，支撑市区空间拓展、人口导入与产业发展，促进交通与城市融合发展。

### （三）项目情况

项目建设概况：本次拟发行债券涉及的项目为广汕铁路惠城南站综合交通枢纽配套项目（二期）。

项目建设地点为：惠城区三栋镇。

---

建设内容：本项目占地约 116 万平方米，本项目建设内容主要包括地面广场形象提升工程、管线迁改、市政道路桥梁工程、交通接驳工程（含公交车场站、出租车场站、社会停车场等）、轨道交通土建预埋及配套服务等，具体如下：

（1）北广场枢纽配套设施工程：枢纽配套设施总建筑面积约 82162 平方米。建设内容为位于标高 30 米地面层的公交枢纽与出租车场站；市政预埋工程为轨道交通 1 号线土建预埋工程；宏达路地下过街通道。；

（2）北广场形象提升工程：北广场形象提升工程总面积约 85500 平方米。建设内容主要为站前广场（标高 35 米）与地面广场（标高 30 米）的形象提升工程；

（3）市政配套工程：市政道路工程总长约 12528.844 米，其中桥梁长度为 2600 米（站前匝道桥梁段 1749 米），下穿通道 248.3 米，具体如下：

①金山大道南段：近期道路实施宽度为 60 米（远期宽度 68 米），道路长约 4588.339 米。

②宏达路：道路红线宽度 50 米，道路长约 3044.985 米。

③宏兴路：道路红线宽度 32 米，道路长约 995.131 米。

④文思一路：道路红线宽度 32 米，道路长约 1017 米。

⑤北广场站东路和站西路：道路红线宽度 24 米，道路长约 900 米。

（4）站前落客匝道：道路红线宽度 16 米，总长约 1983.389 米(含一期工程范围长度 233 米)。

---

本项目属于有一定收益的公益性项目。

#### **(四) 项目立项情况或实施依据**

本项目已于 2021 年 11 月 10 日完成立项（核准），立项（核准）文号：《惠州市发展和改革局关于广汕铁路惠城南站综合交通枢纽配套项目（二期）项目核准的批复》（惠发改核准〔2021〕7 号），2022 年 2 月 18 日，项目建设规模、建设内容和总投资额进行变更，变更文件：《惠州市发展和改革局关于广汕铁路惠城南站综合交通枢纽配套项目（二期）项目变更的复函》（惠市发改核准〔2022〕2 号）。

#### **(五) 责任主体**

项目实施单位为惠州市惠城南站配套项目投资有限公司；

项目主管部门为惠州市港口航空铁路事务中心；

资产管理部门为惠州市惠城南站配套项目投资有限公司，本项目形成的资产权属性质为国有企业。

## **二、项目实施重要性和经济社会效益分析**

### **(一) 重要性分析**

项目的建设有利于助力惠州市建设为粤港澳大湾区重要的交通枢纽城市，促进惠州市经济的发展，给该市的经济带来活力，将进一步加强对外联系功能，有助于进一步增强惠州与广州、深圳的联系，惠城南站综合交通枢纽建设带来的高客流量和高集聚效应，对铁路站区周边及片区乃至整个

---

惠州市发展将具有极大地带动作用。项目的建设具有良好的社会效益。

## **(二) 经济效益分析**

借势惠城南站综合交通枢纽建设，通过铁路客站地区的规划和开发，带动周边区域发展，提高车站片区地块的商业价值，促进区域物业开发以及商业、金融业、旅游及餐饮业的发展，带动其他相关产业发展并增加就业机会。

## **(三) 社会效益分析**

1.广州至汕尾铁路，西起广州，中间经过惠州，东至汕尾，线路在惠州地区衔接京九铁路通道，在汕尾地区衔接沿海铁路通道，是广东省铁路网的重要组成部分。广汕铁路填补了广州枢纽东线铁路空白，连接了京九、京广、沿海通道，是赣深客专、沿海客专的重要组成部分，同时也是珠三角城际网的重要组成部分。

2.惠城南站是广汕铁路在惠州的重要站点，同时也是惠州市内部重要的交通枢纽，衔接深惠城际、城市轨道交通 1 号线、公交、长途汽车、出租车、社会车辆等多种出行方式。配套设施的建设，不仅为旅客集散提供了便利的条件，也服务于城市居民的生活出行，对惠州市城区完善的综合交通场站建设具有重要的支撑作用，是惠州市重要的交通及公共服务设施。本项目的建设具有良好的社会效益，其具体体现在如下几个方面。

---

(1) 改善市民出行条件，提高全社会整体劳动生产率。引入惠城南站的广汕铁路、深惠城际建设，将便捷与广州、深圳的中长途旅客交流。

(2) 惠城南站将建设为集国铁干线、城际铁路、中长期汽车站、常规公交、城市轨道交通等为一体的综合交通枢纽，实现旅客出行的无缝换乘，提高旅客换乘出行舒适度和满意度。

(3) 提高惠州市交通基础设施水平，使惠州市的交通事业进入新的发展阶段，跨城市交通结构调整日趋合理，节约能源的轨道交通得到快速发展，从而改善区域环境质量，增加了国民经济总产出。

### **三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划**

#### **(一) 投资估算**

##### **1. 编制依据及原则**

(1) 《惠州市国土空间总体规划（2020-2035 年）》（在编）；

(2) 《惠州市金山新城分区规划（2019-2035）》；

(3) 《南部新城 NBXC15-01 等地块控制性详细规划（调整）》；

(4) 《惠州市金山新城核心区控制性详细规划与城市设计》（在编）；

(5) 《惠州市城市轨道交通线网规划》（通过审批）；



(6) 《广汕铁路惠城南站综合交通枢纽配套工程轨道交通 1 号线沙井站至科技园站区间线路方案专题研究报告》(通过审查)；

(7) 《广汕铁路惠城南站站城一体综合开发专项研究》(通过审查)；

(8) 《广汕铁路惠城南站综合交通枢纽配套项目客流预测及交通仿真模拟专项研究》(通过审查)；

(9) 《惠州市金山新城启动区站展融合建筑方案设计》(通过审查)；

(10) 《广汕铁路惠城南站可研勘察设计及专题合同协议书》；

(11) 其他相关收费标准及实施单位所提供资料。

## 2.项目总投资

根据《惠州市发展和改革局关于广汕铁路惠城南站综合交通枢纽配套项目(二期)项目变更的复函》(惠市发改核准〔2022〕2号),本项目总投资 451,334.00 万元,具体如下:

表 2 项目投资估算表(单位:万元)

序号	投资估算项目名称	总金额
1	工程费用	269,800.00
2	其他费用	149,974.00
3	其他	31,560.00
项目总投资		451,334.00

## (二)筹措方案

---

市场化融资资金筹措：本项目无市场化融资计划。

地方政府债券资金筹措：本项目以前年度未发行专项债券，2022 年计划安排专项债券资金 90,780.00 万元，其中 1 月发行 2022 年广东省政府专项债券（七期）45,000.00 万元（债券资金无用于资本金计划），3 月份发行 2022 年广东省政府专项债券（十五期）25,000.00 万元（无用于项目资本金）。本次计划从 2022 年广东省政府专项债券（八期）赣深铁路惠州北站站房扩大规模项目发行总额 22,100.00 万元中调整 9,980.00 万元（拟用于项目资本金）、2022 年广东省政府专项债券（八期）赣深铁路惠州北站综合交通枢纽配套工程（一期）项目发行总额 3,500.00 万元中调整 2,000.00 万元（无用于项目资本金）、2022 年广东省政府专项债券（十六期）赣深铁路惠州北站综合交通枢纽配套工程（一期）项目发行总额 4,800.00 万元中调整 4,800.00 万元（无用于项目资本金）、2022 年广东省政府专项债券（三十一期）赣深铁路惠州段征地拆迁项目发行总额 30,000.00 万元中调整 4,000.00 万元（拟用于项目资本金），合计 20,780.00 万元用于本项目的资金筹措。

非融资资金筹措：单由财政资金安排，未落实资金 327,334.00 万元。

表 3 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		市场化融资		非融资资金						地方政府专项债券融资		
	总金额	其中：已到位 金额	总金额	其中： 已到位 金额	单位自有资金		财政性资金		其他		本次发行金 额	以前发行金 额	计划以后发 行金额
					总金额	其中：已 到位金 额	总金额	其中： 已到位 金额	总金额	其中： 已到位 金额			
合计	451,334	103,220	-	-	282,679	33,220	76,875	-	1,000	-	20,780	70,000	-
2022 年 以前	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022 年	124,000	103,220	-	-	33,220	33,220	-	-	-	-	20,780	70,000	-
2023 年	327,334	-	-	-	249,459	-	76,875	-	1,000	-	-	-	-

---

### **(三) 项目实施安排**

本项目计划于 2022 年 3 月开工建设，2023 年 6 月 30 日竣工。预计 2023 年 7 月投入运营。

本项目可研报告已于 9 月 28 日原则性通过专家评估会，经修编后，11 月 4 日报请市发改局审批。取得了《关于广汕铁路惠城南站综合交通枢纽配套工程项目二期工程节能报告的审查意见》（惠市能重函〔2021〕458 号）、《用地预审与选址意见书》（用字第 441300202100023）、《关于广汕铁路惠城南站综合交通枢纽配套项目（二期）建设项目用地预审与选址意见书的意见》（惠市自然资函〔2021〕3157 号）及《关于<广汕铁路惠城南站综合交通枢纽配套工程（二期）社会稳定风险评估报告>的审查意见》（惠市交函〔2021〕468 号）等全部立项前置专题批复文件，项目已于 11 月 10 日取得《惠州市发展和改革局关于广汕铁路惠城南站综合交通枢纽配套项目（二期）项目核准的批复》（惠发改核准〔2021〕7 号）。2022 年 2 月 18 日，项目建设规模、建设内容和总投资额进行变更，变更文件：《惠州市发展和改革局关于广汕铁路惠城南站综合交通枢纽配套项目（二期）项目变更的复函》（惠市发改核准〔2022〕2 号）。

### **(四) 债券资金用途**

本次专项债券 20,780.00 万元用于支付项目建设工程费。明细如下：

表 4 项目用款计划（单位：万元）

序号	项目名	金额	备注
1	工程建安费（含材料设备购置费）	20,780.00	
	合计	20,780.00	

#### 四、项目收益与融资平衡情况

本项目土地出让收益及广告牌出租收入、停车位收费收入、充电桩收入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。

##### （一）项目预期收益

##### 1. 项目收入测算

##### （1）政府性基金收入

本项目的政府性基金收入为土地出让收益。

通过本项目的实施，本项目为满足惠州市基础设施建设项目的需求，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，使部分土地增值。

国家统计局发布数据显示，惠州市 2017-2019 年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为 7.6%、6.0%和 4.2%。据惠州市统计局公布，受疫情影响，2020 年惠州市地区生产总值为 4221.79 亿元，同比增长 1.5%；2021 年惠州市地区生产总值为 4977.36 亿元，同比增长 10.1%。据此测算以上五年平均增长率为 5.9%。基于谨慎性原则，综合考虑其他因素后，本项目中预测土地价格的年平均增长率取值为 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(5.60%)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，按照保守性原则，土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入预测编制说明”中土地出让收入预测表的数据计算可用于资金平衡土地相关收益。

#### ①基本假设及条件依据

通过本项目的实施，将完善区域交通网络，加强本区域与外部联系的功能，同时改善区域交通状况，减少扬尘。进一步提升项目区域对外整体形象和水平，改善生活环境。项目建设有利于提升惠城南站片区对外形象，改善招商投资环境，使部分土地增值。

鉴于预期土地出让收益对应的政府性基金收入均划入市财政资金，由市财政统筹使用，所以本项目主要用三栋镇田心管理区 NBXC12-17 土地储备项目收储的 82,147.64 m<sup>2</sup>地块出让收益的 70%进行自求平衡评价。

该地块位于三栋镇田心管理区，四至范围：西至演达大道，东至规划道路，南至规划道路，北至规划道路。根据相关部门预测，该地块计划于融资开始日的第十五年挂

---

牌出让。经查询土地交易中心土地出让信息，选取南部新城片区 4 宗用地作为可比实例。本次评价参考南部新城片区用地出让情况按市场法预测拟出让土地价格。

根据《关于贯彻落实国务院关于解决城市低收入家庭住房困难若干意见的通知》（财综[2007]53 号）、《广东省财政厅、广东省教育厅转发财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（粤财综〔2011〕291 号）、《广东省财政厅、广东省水利厅转发财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（粤财农〔2011〕276 号）、《广东省财政厅、广东省国土资源厅关于印发<广东省用于农业土地开发的土地出让金收入和使用管理办法>的通知》（粤财综〔2004〕186 号）等相关文件的相关规定，土地出让收入需剔除上述四项政策基金。

根据项目实施单位核实后提供的各项目地块征地成本和相关税费预测金额作为保障性住房建设资金、农田水利建设资金、教育资金三项政策基金的计提依据。三项政策基金具体计算公式均为：

计提金额=（土地出让收入-土地投资成本）\*10%。

农业土地开发资金根据广东省各县区登记计提标准计算。具体计算公式为：

计提金额=当地县区标准\*可出让的土地面积\*20%

惠州市各县区计提标准如下：

区域	等级	标准（万元/平方米）
惠城区	六等	0.0065
惠阳区	九等	0.0047
惠东县	十等	0.0041
博罗县	十一等	0.0035
龙门县	十二等	0.003

另外基于保守谨慎性原则，对于我们预设了扣减土地投资成本后的土地出让收益的 5%作为其他政策性成本，计算公式为：

计提金额=（土地出让收入-土地投资成本）\*5%。

②本次融资可用于资金平衡的土地相关收益的净现金流入：

表 5 按预测增速 5.60%的各比例土地出让收益

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	按预测增 5.60%的 100%	按预测增 5.60%的 90%	按预测增 5.60%的 80%
一	土地出让收入 A	万元	301,777.57	278,643.48	257,173.16
1	可出让的土地面积 a	平方米	82,147.64	82,147.64	82,147.64
2	土地均价 b	万元/平方米	——	——	——
二	土地投资成本 B	万元	19,829.62	19,829.62	19,829.62
1	征地拆迁补偿费 c	万元	18,885.35	18,885.35	18,885.35
2	土地开发建设费 d	万元	—	—	—
3	其他支出 e	万元	944.27	944.27	944.27
三	土地扣减项目 C	万元	98,788.58	90,691.64	83,177.03
1	四项基本政策成本 f	万元	84,691.18	77,750.95	71,309.86
①	保障性住房建设资金 g	万元	28,194.80	25,881.39	23,734.35
②	农田水利建设资金 h	万元	28,194.80	25,881.39	23,734.35
③	教育资金 i	万元	28,194.80	25,881.39	23,734.35



④	农业土地开发资金 j	万元	106.79	106.79	106.79
2	其他政策性成本 k	万元	14,097.40	12,940.69	11,867.18
四	用于资金平衡相关收益 D	万元	202,988.99	187,951.83	173,996.13
五	已用于平衡其他项目收益 D	万元	-	-	-
六	可用于偿还本次其他专项债收益 E	万元	202,988.99	187,951.83	173,996.13

表 6 可用于资金平衡的土地出让收益（地块出让收益的 70%）

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%
可用于资金平衡的土地出让收益（地块出让收益的 70%）	142,092.30	131,566.28	121,797.29

## （2）专项收入

项目的专项主要收入来源为项目运营产生的广告牌出租收入、停车位收费收入和充电桩收入。

### ① 广告牌出租收入

根据可研报告，本项目预计将设置广告位 12 块，广告牌租金参考惠州南站广告收费情况，广告位暂按 30 万元/年/块计算，逐年按 5%递增，共 360 万元/年（2023 年运营期仅半年，运营收入折半计算，即为 180 万元/年）。根据项目实施单位提供的资料，预计 2023 年 7 月投入运营，债券存续期内广告牌出租收入共计 23,738.27 万元。

### ② 停车位收费收入

根据可研报告，本项目共设置有 600 个停车位，预测单次收费为 5 元，日周转次数为 4 次，第一年负荷率按 60% 计算，第二年起开始按 80% 计算。预测 2043 年进行收费调

---

整，增长率按 20% 计算。债券存续期内停车位收费收入共计 10,993.80 万元。

### ③充电桩收入

根据可研报告，本项目共设置有 600 个停车位，车位均设置充电桩，充电桩按 7KW 设置，每日负荷率从首年 20% 逐步递增至 70% 后稳定，每度电服务费 0.8 元。预测 2043 年进行收费调整，增长率按 20% 计算。债券存续期内充电桩收入共计 54,746.58 万元。

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 2052 年。

综上所述，本项目在预测期内预测收入合计 231,570.95 万元，收入预测详见《附表 1-1 项目收入预测表》。

## 2. 项目成本及相关税费

依据可行性研究报告的估算论证结果，项目的成本及相关税费主要包括付现运营成本、融资成本、相关税费等，具体如下：

### （1）付现运营成本

付现运营成本主要包括：办公费、管理费、人工成本、维护成本等。

#### ①办公费、管理费

按专项收入之和的 5% 测算，债券存续期内办公费、管理费共计 4,473.95 万元。

#### ②人工成本

---

项目日常经营活动预计需要人数为 10 人，按年薪 10 万元/人计算，每年人工成本增长 2%，债券存续期内人工成本共计 8,113.13 万元。

③维护成本

按专项收入之和的 1%测算，债券存续期内维护成本共计 894.80 万元。

(2) 相关税费

上述收入均按 9%的税率缴纳增值税。

(3) 融资成本

本项目以前年度未发行政府专项债券，2022 年计划债券融资 90,780.00 万元，详情如下：

①2022 年 1 月通过 2022 年广东省政府专项债券(七期) 融资 45,000.00 万元，融资期限为 20 年，年利率 3.28%，每半年支付利息，到期偿还本金；

②2022 年 3 月通过 2022 年广东省政府专项债券(十五期) 融资 25,000.00 万元，期限二十年，每半年支付利息，年利率 3.32%。

③本次计划债券融资 20,780.00 万元，具体如下：

A. 计划从 2022 年广东省政府专项债券（八期）赣深铁路惠州北站站房扩大规模项目发行总额 22,100.00 万元中调整 9,980.00 万元用于本项目，期限三十年，每半年支付利息，年利率 3.40%。

B. 计划从 2022 年广东省政府专项债券（八期）赣深铁路惠州北站综合交通枢纽配套工程（一期）项目发行总额 3,500.00 万元中调整 2,000.00 万元用于本项目，期限三十年，每半年支付利息，年利率 3.40%。

C. 计划从 2022 年广东省政府专项债券（十六期）赣深铁路惠州北站综合交通枢纽配套工程（一期）项目发行总额 4,800.00 万元中调整 4,800.00 万元用于本项目，期限三十年，每半年支付利息，年利率 3.49%。

D. 计划从 2022 年广东省政府专项债券(三十一期) 赣深铁路惠州段征地拆迁项目发行总额 30,000.00 万元中调整 4,000.00 万元用于本项目，期限三十年，每半年支付利息，年利率 3.37%。

④2022 年内暂无后续融资计划。

具体的测算情况如下：

表 7 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	债券名	融资期限	融资金额	融资利率	应付利息	本息合计
2022 年	2022 年广东省政府专项债券（七期）	20	45,000.00	3.28%	29,520.00	74,520.00
2022 年	2022 年广东省政府专项债券（十五期）	20	25,000.00	3.32%	16,600.00	41,600.00
2022 年	2022 年广东省政府专项债券（八期）	30	9,980.00	3.40%	10,179.60	20,159.60
2022 年	2022 年广东省政府专项债券（八期）	30	2,000.00	3.40%	2,040.00	4,040.00
2022 年	2022 年广东省政府专项债券	30	4,800.00	3.49%	5,025.60	9,825.60

融资年份	债券名	融资期限	融资金额	融资利率	应付利息	本息合计
	(十六期)					
2022 年	2022 年广东省政府专项债券 (三十一期)	30	4,000.00	3.37%	4,044.00	8,044.00
合计			90,780.00		67,409.20	158,189.20

表 8 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	-	90,780.00	-	90,780.00	-
2023 年	90,780.00	-	-	90,780.00	3,015.64
2024 年	90,780.00	-	-	90,780.00	3,015.64
2025 年	90,780.00	-	-	90,780.00	3,015.64
2026 年	90,780.00	-	-	90,780.00	3,015.64
2027 年	90,780.00	-	-	90,780.00	3,015.64
2028 年	90,780.00	-	-	90,780.00	3,015.64
2029 年	90,780.00	-	-	90,780.00	3,015.64
2030 年	90,780.00	-	-	90,780.00	3,015.64
2031 年	90,780.00	-	-	90,780.00	3,015.64
2032 年	90,780.00	-	-	90,780.00	3,015.64
2033 年	90,780.00	-	-	90,780.00	3,015.64
2034 年	90,780.00	-	-	90,780.00	3,015.64
2035 年	90,780.00	-	-	90,780.00	3,015.64
2036 年	90,780.00	-	-	90,780.00	3,015.64
2037 年	90,780.00	-	-	90,780.00	3,015.64
2038 年	90,780.00	-	-	90,780.00	3,015.64
2039 年	90,780.00	-	-	90,780.00	3,015.64
2040 年	90,780.00	-	-	90,780.00	3,015.64
2041 年	90,780.00	-	-	90,780.00	3,015.64
2042 年	90,780.00	-	70,000.00	20,780.00	73,015.64
2043 年	20,780.00		-	20,780.00	709.64
2044 年	20,780.00		-	20,780.00	709.64

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
2045 年	20,780.00		-	20,780.00	709.64
2046 年	20,780.00		-	20,780.00	709.64
2047 年	20,780.00		-	20,780.00	709.64
2048 年	20,780.00		-	20,780.00	709.64
2049 年	20,780.00		-	20,780.00	709.64
2050 年	20,780.00		-	20,780.00	709.64
2051 年	20,780.00		-	20,780.00	709.64
2052 年	20,780.00		20,780.00	-	21,489.64
合计	-	90,780.00	90,780.00	-	158,189.20

综上所述，本项目在预测期内预测成本合计 88,279.22 万元，具体详见《附表 1-2 项目成本预测表》。

### 3. 项目损益情况

根据项目收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目在债券存续期间的项目净损益为 143,291.73 万元，损益情况详见《附表 1-3 项目损益预测表》。

## (二) 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 1.33。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：

表 9 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	-	-	-	-

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	-	-	-	-
2023 年	3,015.64	-	3,015.64	319.37
2024 年	3,015.64	-	3,015.64	1,682.42
2025 年	3,015.64	-	3,015.64	1,946.92
2026 年	3,015.64	-	3,015.64	1,959.78
2027 年	3,015.64	-	3,015.64	1,973.41
2028 年	3,015.64	-	3,015.64	1,987.84
2029 年	3,015.64	-	3,015.64	2,003.12
2030 年	3,015.64	-	3,015.64	2,019.29
2031 年	3,015.64	-	3,015.64	2,036.42
2032 年	3,015.64	-	3,015.64	2,054.53
2033 年	3,015.64	-	3,015.64	2,073.69
2034 年	3,015.64	-	3,015.64	2,093.95
2035 年	3,015.64	-	3,015.64	2,115.38
2036 年	3,015.64	-	3,015.64	144,230.34
2037 年	3,015.64	-	3,015.64	2,161.97
2038 年	3,015.64	-	3,015.64	2,187.24
2039 年	3,015.64	-	3,015.64	2,213.95
2040 年	3,015.64	-	3,015.64	2,242.14
2041 年	3,015.64	-	3,015.64	2,271.92
2042 年	73,015.64	-	73,015.64	2,303.36
2043 年	709.64	-	709.64	2,699.46
2044 年	709.64	-	709.64	2,734.48
2045 年	709.64	-	709.64	2,771.42
2046 年	709.64	-	709.64	2,810.40
2047 年	709.64	-	709.64	2,851.48
2048 年	709.64	-	709.64	2,894.83
2049 年	709.64	-	709.64	2,940.54
2050 年	709.64	-	709.64	2,988.72
2051 年	709.64	-	709.64	3,039.51
2052 年	21,489.64	-	21,489.64	3,093.05
合计	158,189.20	-	158,189.20	210,700.93
专项债券融资本息覆盖倍数				1.33

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的增长。本息覆盖倍数详见下表：

表 10 本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

项目	借贷本息支付			项目收益					
	本金	利息	本息合计	按预测增速 5.60%的 100%土地相关收益	专项收入	按预测增速 5.60%的 90%土地相关收益	专项收入	按预测增速 5.60%的 80%土地相关收益	专项收入
本年专项融资	90,780.00	67,409.20	158,189.20	142,092.30	68,608.63	131,566.28	68,608.63	121,797.29	68,608.63
专项债券本息覆盖倍数				1.33		1.27		1.20	

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。

### (三) 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，我们认为该项目在发债期内，通过债券发行能满足项目投资运营融资需要，总体实现项目收益和融资自求平衡。

## 五、专项债券管理

### (一) 债券资金概况

本次计划债券融资 20,780.00 万元，具体如下：

1.原赣深铁路惠州北站站房扩大规模项目通过 2022 年广东省政府专项债券（八期）融资 22,100.00 万元，目前项目已基本完工，正在做工程审价，需根据验收审价结果进



---

行支付，无法在规定时限内完成债券资金支付，故拟从融资 22,100.00 万元中调整 9,980.00 万元用于本项目，期限三十年，每半年支付利息，年利率 3.40%。

2. 原赣深铁路惠州北站综合交通枢纽配套工程（一期）项目通过 2022 年广东省政府专项债券（八期）融资 3,500.00 万元，目前项目已基本完工，正在做工程审价，需根据验收审价结果进行支付，无法在规定时限内完成债券资金支付，故拟从融资 3,500.00 万元中调整 2,000.00 万元用于本项目，期限三十年，每半年支付利息，年利率 3.40%。

3. 原赣深铁路惠州北站综合交通枢纽配套工程（一期）项目通过 2022 年广东省政府专项债券（十六期）融资 4,800.00 万元，目前项目已基本完工，正在做工程审价，需根据验收审价结果进行支付，无法在规定时限内完成债券资金支付，故拟从融资 4,800.00 万元中调整 4,800.00 万元用于本项目，期限三十年，每半年支付利息，年利率 3.49%。

4. 原赣深铁路惠州段征地拆迁项目通过 2022 年广东省政府专项债券（三十一期）融资 30,000.00 万元，目前该项目需待上级确定调概金额后才完全达到支付条件，无法在规定时限内完成债券资金支付，故拟从融资 30,000.00 万元中调整 4,000.00 万元用于本项目，期限三十年，每半年支付利息，年利率 3.37%。

## **（二）债券资金管理**

---

专项债券对应的项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和利息。惠州市港口航空铁路事务中心、惠州市惠城南站配套项目投资有限公司根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。惠州市惠城南站配套项目投资有限公司按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理。

### **(三) 职责分工**

惠州市财政局负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息。惠州市财政局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理。

惠州市港口航空铁路事务中心负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促项目单位及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。项目主管部门、项目单位应当认真履行项目建

---

设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益与融资平衡。及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

惠州市惠城南站配套项目投资有限公司负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

## **六、项目风险控制**

### **（一）潜在风险及控制措施**

#### **1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施**

##### **（1）工程建设延期风险**

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目实施方的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等。如项目工期拖延，将导致工程建设期的财务成本增加，工程投资增加，同时将影响项目的如期运营，导致现金流入受到影响，使得项目的净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：

---

①项目实施方将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。

②项目实施方将通过科学合理的工程设计，制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行施工计划，确保项目如期建成。

## （2）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，如引起工程延误、人员工伤增多等。

风险控制措施：

①需要提前规划好工程进度，在工程进度中牢固树立“安全第一”的观念。

②需做好充足的工程应急预案，以保证在工程出现风险时，损失降至最低。

③与施工单位签订安全协议，购买相关保险，严格安装技术措施施工，确保施工安全。

## （3）施工技术和管理风险

施工技术和管理风险主要包括采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量；施工方案制定不科学、不合理，出现难以有效指导施工操作的情况；施工组织管理不利，不合理，劳动力和施工机械调配不当；施工过程中，对设计变更和签证的管理不当，增加了纠纷和工程成本。

---

风险控制措施：选择有较高施工技术和管理水平，经济实力较为雄厚并掌握先进施工设备的施工队伍，选择资信好、技术可靠的技术团队，签订规范的合同，切实做好合同管理工作，抵御风险。

另一方面，加强过程监督控制，与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性和合理性进行审核；对施工总进度计划、关键节点实施细则审核；严格控制变更手续办理时间和审核；通过经济奖惩方法对项目管理进行约束。

## 2.影响项目收益的风险及控制措施

### （1）利率波动风险

在本政府专项债券存续期间，宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比，还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

### （2）投资估算的风险

---

本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，如项目总投资金额的估算不准确将会导致项目财务和经营收益风险。

风险控制措施：

委托中介机构对建设工程进行详细调查和分析，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

### （3）成本波动的风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。在项目运营期间，因为原材料价格和能源价格的波动，使得运营成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资进行精准预测和严格控制。运营主体需加强财务管理水平，加强运营水平，提供运营效率，加强预算管理严格控制运营成本，另外，运营主体的管理层应增强对复杂变动的外部环境的适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制变革，学习科学管理经验，加强运营管理。

---

### 3.影响融资平衡结果的风险及控制措施

#### （1）现金流预测风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流不能平衡的结果。

风险控制措施：

对项目方案进行大量的论证，定期对项目的实施情况进行监控纠偏，对投资结果进行动态分析。此外，根据《财政部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》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债券限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

#### （2）资金管理风险

本项目建设运营期间较长，本次发行的是长期债券。如果债券资金管理不规范，项目经营活动资金未进行有效的管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还本付息风险。

风险控制措施：

---

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。加强对债券资金及项目对应收入资金使用的监管，规避因资金监管不力带来的风险。在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

## **（二）还款保障措施**

本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任，本级财政将及时按照约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、追加项目资本金、调整预算支出结构等方式筹集资金优先偿还政府债券本息。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

## **七、其他需要说明事项**

（一）国家统计局发布数据显示，惠州市 2017-2019 年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为 7.6%、6.0%和 4.2%。据惠州市统计局公布，受疫情影响，2020 年惠州市地区生产总值为 4221.79 亿元，同比增长 1.5%；2021 年惠州市地区生产总值为 4977.36 亿元，同比增长 10.1%。据此测算以上五年平均增长率为 5.9%。基于谨慎性原则，综合考虑其他因素后，本项目中预测土地价格的年平均增长率取值为 5.6%。

（二）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及可行性研究报告中预测的审核，分别以增速(5.60%)的 100%、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，按照保守性原则，土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入预测编制说明”中土地出让收入预测表的数据计算可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，因此不考虑扣除土地投资成本。

(三)项目基本假设条件：①根据项目实施机构提供的，项目能如计划竣工交付，2023 年 7 月起投入运营；②项目新建广告牌、车位、充电桩数量可达到规划设计要求；③新建广告牌、车位、充电桩的收费政策不发生重大变化；④根据财政统筹安排，本项目收益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。