

广东省惠州市博罗县老旧小区改造工程二期

收益与融资自求平衡测算评价报告

（2025）青华专评字 267 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老旧小区改造工程二期（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）融资3,000.00万元，期限十五年，融资年利率3.12%，，每半年支付利息，到期偿还本金。

2025年8月拟通过2025年广东省政府专项债券（三十二期）融资272.00万元，期限十五年，假设融资年利率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	3,000.00	3.12%	1,404.00	4,404.00	
2025 年	15	272.00	2.45%	99.96	371.96	
合计		3,272.00		1,503.96	4,775.96	

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	其中：	
						本金	利息
2021 年 以前	-	-	-	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-	-

2023 年	-	3,000.00	-	3,000.00	-	-	-
2024 年	3,000.00		-	3,000.00	93.60	-	93.60
2025 年	3,000.00	272.00	-	3,272.00	93.60	-	93.60
2026 年	3,272.00	-	-	3,272.00	100.26	-	100.26
2027 年	3,272.00	-	-	3,272.00	100.26	-	100.26
2028 年	3,272.00	-	-	3,272.00	100.26	-	100.26
2029 年	3,272.00	-	-	3,272.00	100.26	-	100.26
2030 年	3,272.00	-	-	3,272.00	100.26	-	100.26
2031 年	3,272.00	-	-	3,272.00	100.26	-	100.26
2032 年	3,272.00	-	-	3,272.00	100.26	-	100.26
2033 年	3,272.00	-	-	3,272.00	100.26	-	100.26
2034 年	3,272.00	-	-	3,272.00	100.26	-	100.26
2035 年	3,272.00	-	-	3,272.00	100.26	-	100.26
2036 年	3,272.00	-	-	3,272.00	100.26	-	100.26
2037 年	3,272.00	-	-	3,272.00	100.26	-	100.26
2038 年	3,272.00	-	3,000.00	272.00	3,100.26	3,000.00	100.26
2039 年	272.00	-	-	272.00	6.66	-	6.66
2040 年	272.00	-	272.00	-	278.66	272.00	6.66
合计		3,272.00	3,272.00		4,775.96	3,272.00	1,503.96

（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

本项目预期会产生商铺租金收入、停车位收入、小区广告收入等。

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，项目建设期为2022年8月2日至2025年12月31日，2025年完成整个项目建设改造；2.根据实施单位提供的资料以及项目施工进度预测，项目完成改造后每栋可设置各1处商业物业和广告位出租；3.本项目运营期首年人工成本288.00万元，管理费28.8万元、维护费38.36万元，其中人工成本年增长2%；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商铺租金收入、停车位收入、小区广告收入，可划入地方财政资金，由地方财政统筹使用，所以本项目主要用商铺租金收入、停车位收入、小区广告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 年以前	-
2021 年	-
2022 年	-
2023 年	-
2024 年	-
2025 年	-
2026 年	348.69
2027 年	715.68
2028 年	717.73
2029 年	719.75
2030 年	721.73
2031 年	723.66
2032 年	725.54
2033 年	727.36
2034 年	729.13
2035 年	730.85
2036 年	732.52
2037 年	734.12
2038 年	735.66
2039 年	737.14
2040 年	738.55
合计	10,538.12

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	93.60	-	93.60	-
2025 年	93.60	-	93.60	-
2026 年	100.26	-	100.26	348.69
2027 年	100.26	-	100.26	715.68
2028 年	100.26	-	100.26	717.73
2029 年	100.26	-	100.26	719.75
2030 年	100.26	-	100.26	721.73
2031 年	100.26	-	100.26	723.66
2032 年	100.26	-	100.26	725.54
2033 年	100.26	-	100.26	727.36
2034 年	100.26	-	100.26	729.13
2035 年	100.26	-	100.26	730.85
2036 年	100.26	-	100.26	732.52
2037 年	100.26	-	100.26	734.12
2038 年	3,100.26	-	3,100.26	735.66
2039 年	6.66	-	6.66	737.14
2040 年	278.66	-	278.66	738.55
合计	4,775.96	-	4,775.96	10,538.12
专项债券融资本息覆盖倍数				2.21

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）



2025 年 8 月 9 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.据项目实施机构提供的资料，项目建设期为 2022 年 8 月 2 日至 2025 年 12 月 31 日，2025 年完成整个项目建设改造；

2.根据实施单位提供的资料以及项目施工进度预测，项目完成改造后每栋可设置各 1 处商业物业和广告位出租；

3.本项目运营期首年人工成本 288.00 万元，管理费 28.8 万元、维护费 38.36 万元，其中人工成本年增长 2%；；

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，本项目建设期为 2022 年 8 月 2 日至 2025 年 12 月 31 日，在建设期需偿还的债券利息由财政先行垫付，在运营期以商铺租金收入、停车位收入、小区广告收入等专项收入等日常运营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商铺租金收入、停车位收入、小区广告收入，可划入地方财政资金，由地方财政统筹使用，所以本项目主要用商铺租金收入、停车位收入、小区广告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	博罗县住房和	项目范围：项目位于罗阳街道。

博罗县老旧小区改造工程二期	城乡建设局	<p>建设内容：广东省惠州市博罗县老旧小区改造项目（二期）涉及改造约 512 栋，住户约 5035 户，重点改造建设内容包括给排水设施改造、小区道路改造、电气线路整治、消防安全保障、建设提升改造、环境整治、安防等。</p> <p>投资计划：项目总投资 10,639.64 万元，计划专项债券融 3,272.00 万元，其中本次申请专项债券 272.00 万元，已专项债券融资 0.00 万元，财政资本金 7367.64 万元，已到位 0.00 万元。</p> <p>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。本项目拟发行政府债券 272.00 万元。</p>
---------------	-------	---

（二）项目收益及净现金流入预测项目说明

项目建设期为 2022 年 8 月 2 日至 2025 年 12 月 31 日，2025 年完成整个项目建设改造。本次从 2026 年开始预测收益，

1.项目收入测算

（1）专项收入

博罗县城上竹径片区老旧小区改造项目于2022年8月2日实施开工建设，预计在2023年12月底完工。博罗县城富华花园等23个小区老旧小区改造项目预计开工日期为2023年6月，预计竣工日期为2024年12月底。本次专项债券用于支付项目建设工程费。

本项目的专项收入主要包括商铺租金收入、停车位收入、小区广告收入。

a. 商铺租金收入

根据实施单位提供的资料以及项目施工进度预测，2025年竣工营业，涉及商铺租金收入预计2026年约为629.76万元、2027年约为983.04万元，以后年度按照1%年增长计算

b. 停车位收入

根据项目施工进度预测，涉及停车位约为300个。预计2026年收入约为71.83万元、2027年约为112.13万元，以后年度保持不变

c. 小区广告收入

根据项目施工进度预测，预计2026年收入约为65.6万元、2027年约为102.4万元，以后年度保持不变。

综上所述，本项目在预测期内预测收入合计 15,808.94 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

(1) 运营成本

a. 人工成本

预计需招聘小区工作人员约 60 人，按照年薪 4.8 万计算，人工成本每年 $60 \times 4.8 = 288$ 万，年增长 2%

b. 管理费

取人工成本 10%计算

c. 维护费

取年收入的 5%计算

d. 税费

按照 9%计算。

(2) 折旧摊销费用

本项目总投资额为 10,639.64 万元，根据可研报告，综合考虑相似工程的建设标准及相类似建筑物的经济耐用年限，本项目折旧年限按 30 年估算。

（3）融资成本

本项目2023年通过2023年广东省政府专项债券（四期）融资3,000.00万元，期限十五年，融资年利率3.12%，，每半年支付利息，到期偿还本金。

2025年8月拟通过2025年广东省政府专项债券（三十二期）融资272.00万元，期限十五年，假设融资年利率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	3,000.00	3.12%	1,404.00	4,404.00	
2025 年	15	272.00	2.45%	99.96	371.96	
合计		3,272.00		1,503.96	4,775.96	

综上所述，本项目在预测期内预测项目成本合计 13,556.96 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	93.60	-	93.60	-
2025 年	93.60	-	93.60	-
2026 年	100.26	-	100.26	348.69
2027 年	100.26	-	100.26	715.68
2028 年	100.26	-	100.26	717.73
2029 年	100.26	-	100.26	719.75
2030 年	100.26	-	100.26	721.73
2031 年	100.26	-	100.26	723.66
2032 年	100.26	-	100.26	725.54
2033 年	100.26	-	100.26	727.36
2034 年	100.26	-	100.26	729.13
2035 年	100.26	-	100.26	730.85
2036 年	100.26	-	100.26	732.52
2037 年	100.26	-	100.26	734.12
2038 年	3,100.26	-	3,100.26	735.66
2039 年	6.66	-	6.66	737.14
2040 年	278.66	-	278.66	738.55
合计	4,775.96	-	4,775.96	10,538.12
专项债券融资本息覆盖倍数				2.21

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老旧小区改造工程二期整体能够实现项目收益和融资自求平衡。