



水东街历史文化街区提升改造项目收益与融资自求平衡测算评价报告

(2026) 青华专评字 455 号

惠州市财政局:

我们接受贵局委托,对水东街历史文化街区提升改造项目(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



惠州惠正青华会计师事务所(普通合伙)

(1) 地方政府专项债券融资计划情况

①本项目 2024 年 9 月通过 2024 年广东省政府专项债券(七十期)融资 100.00 万元,融资期限为 10 年,年利率 2.10%,每半年支付利息,到期偿还本金;

②本项目 2025 年通过债券融资 40.00 万元,融资期限为 10 年,年利率 1.70%,每半年支付利息,到期偿还本金。

期限为 15 年,设定年利率为 2.45%,每半年支付利息,到期偿还本金。

④本项目 2026 年年内计划通过债券融资 2,000.00 万元,融资期限为 15 年,设定年利率为 2.45%,每半年支付利息,到期偿还本金。

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
2024 年广东省政府专项债券(七十期)	10	100.00	2.10%	21.00	121.00
2025 年广东省政府专项债券(三期)	10	40.00	1.70%	6.80	46.80
2026 年 9 月	15	2,000.00	2.45%	735.00	2,735.00
2026 年	15	2,000.00	2.45%	735.00	2,735.00
合计		4,140.00		1,497.80	5,637.80

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
2023 年以前	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-
2024 年	-	100.00	-	100.00	-

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	100.00	40.00	-	140.00	2.10
2026 年	140.00	4,000.00	-	4,140.00	2.78
2027 年	4,140.00	-	-	4,140.00	100.78
2028 年	4,140.00	-	-	4,140.00	100.78
2029 年	4,140.00	-	-	4,140.00	100.78
2030 年	4,140.00	-	-	4,140.00	100.78
2031 年	4,140.00	-	-	4,140.00	100.78
2032 年	4,140.00	-	-	4,140.00	100.78
2033 年	4,140.00	-	-	4,140.00	100.78
2034 年	4,140.00	-	100.00	4,040.00	200.78
2035 年	4,040.00	-	40.00	4,000.00	138.68
2036 年	4,000.00	-	-	4,000.00	98.00
2037 年	4,000.00	-	-	4,000.00	98.00
2038 年	4,000.00	-	-	4,000.00	98.00
2039 年	4,000.00	-	-	4,000.00	98.00
2040 年	4,000.00	-	-	4,000.00	98.00
2041 年	4,000.00	-	4,000.00	-	4,098.00
合计		4,140.00	4,140.00		5,637.80

(2) 市场化融资计划情况

本项目暂无市场化融资计划。

建设期需偿还的债券利息由财政先行垫付。

2. 项目预期产生的净现金流入

本项目预期将产生水东街沿线物业出租与物业管理收入、停车收入、新能源充电桩服务收入、广告位出租收入，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.根据项目实施机构提供的资料，项目能如计划竣工交付，2027 年投入运营；2.项目建设等可达到规划设计要求；3.专项收入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。

本次融资项目收入为水东街沿线物业出租与物业管理收入、停车收入、新能源充电桩服务收入、广告位出租收入产生的现金流入，结合

项目的成本构成,以及收费管理规定等因素,预测项目收入能全额用来偿还本次融资本金和利息。

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

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	1,131.38	325.07	806.31
2028 年	1,133.69	325.18	808.51
2029 年	1,142.58	326.90	815.68
2030 年	1,224.78	332.04	892.74
2031 年	1,234.85	333.94	900.91
2032 年	1,238.24	334.11	904.13
2033 年	1,335.19	341.59	993.60
2034 年	1,339.29	341.79	997.50
2035 年	1,352.26	344.13	1,008.13
2036 年	1,449.38	350.15	1,099.23
2037 年	1,464.13	352.75	1,111.38
2038 年	1,470.13	353.05	1,117.08
2039 年	1,586.27	362.10	1,224.17
2040 年	1,593.53	362.47	1,231.06
2041 年	1,612.76	365.68	1,247.08
合计	20,308.46	5,150.95	15,157.51

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

结合上表,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 2.69。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	2.10	-	2.10	-



惠州惠正青华会计师事务所(普通合伙)

2026 年	2.78	-	2.78	-
2027 年	100.78	-	100.78	806.31
2028 年	100.78	-	100.78	808.51
2029 年	100.78	-	100.78	815.68
2030 年	100.78	-	100.78	892.74
2031 年	100.78	-	100.78	900.91
2032 年	100.78	-	100.78	904.13
2033 年	100.78	-	100.78	993.60
2034 年	200.78	-	200.78	997.50
2035 年	138.68	-	138.68	1,008.13
2036 年	98.00	-	98.00	1,099.23
2037 年	98.00	-	98.00	1,111.38
2038 年	98.00	-	98.00	1,117.08
2039 年	98.00	-	98.00	1,224.17
2040 年	98.00	-	98.00	1,231.06
2041 年	4,098.00	-	4,098.00	1,247.08
合计	5,637.80	-	5,637.80	15,157.51
专项债券融资本息覆盖倍数				2.69

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

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水东街沿线物业出租与物业管理收入、停车收入、新能源充电桩服务收入、广告位出租收入收益等能如期实现，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.根据项目实施机构提供的资料，项目能如计划竣工交付，项目能如计划竣工交付，2027 年开始投入运营；
- 2.项目建设可达到规划设计要求；
- 3.专项收入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。

二、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目预期产生的水东街沿线物业出租与物业管理收入、停车收入、新能源充电桩服务收入、广告位出租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。

鉴于融资项目的收益为水东街沿线物业出租与物业管理收入、停车收入、新能源充电桩服务收入、广告位出租收入等方面的收入，可划入地方财政资金，由地方财政统筹使用，所以本项目主要用水东街沿线物业出租与物业管理收入、停车收入、新能源充电桩服务收入、广告位出租收入等方面的收入进行收益与融资自求平衡评价。

本次融资项目收益为水东街沿线物业出租与物业管理收入、停车收入、新能源充电桩服务收入、广告位出租收入等方面的收入产生的现金流入，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

项目	项目实施单位	项目概况
水东街历史文化街区提升改造项目	惠州市文广旅体局	项目范围：广东省惠州市。
		建设内容：占地面积 11.4 公顷，主要建设内容包括水东街历史文化街区内建筑保护修缮及活化利用、历史风貌保护修复与提升、周边环境配套改善、必要基础设施与防灾设施提升、游客服务用房及社会停车场等。其中，街区传统风貌建筑结构加固 16835 m ² 、屋面修缮 14592.54 m ² 、活化利用 17341 m ² ，街区建筑外立面整治 10004 m ² ，街区及周边道路改造 21621 m ² ，新建游客服务用房及社会停车场 10778.54 m ² 。
		投资计划：项目总投资 24,517.24 万元，本次支付工程费用及其他相关费用。
		资金筹措方式：项目资金筹措方式为自筹、地方政府专项债券等。本项目计划 2026 年拟通过政府专项债券融资 4,000.00 万元，其余自筹资金及财政资金安排。

（二）项目收益及净现金流入预测项目说明

本项目预期会产生水东街沿线物业出租与物业管理收入、停车收入、新能源充电桩服务收入、广告位出租收入，假设上述收入对应的政府性基金收入和专项收入等能够合理保障偿还融资本金和利息。

1.项目收入测算

本项目无政府性基金收入，专项收入主要为水东街沿线物业出租与物业管理收入、停车收入、新能源充电桩服务收入、广告位出租收入。

(1) 水东街沿线物业出租金收入

项目可用于出租物业用房面积约18346平方米（首层物业面积9173平方米，二层及以上物业面积9173平方米）。参考周边商铺与办公租金，本项目公房部分租金暂按165元/m²/月、二三层租金按70元/m²/月估算。考虑物价上涨因素，前三年价格不变，后续按每3年上涨8%进行预估。

暂定初始出租率为70%，每年增长10%，直至使用率达到95%后稳定。

(2) 水东街沿线物业管理收入

项目可用于出租用房面积约18346平方米。参考周边商铺与办公的物业管理收费，本项目的物业管理收费暂按3元/m²/月估算。

暂定初始出租率为70%，每年增长10%，直至使用率达到95%后稳定。

(3) 停车收入

项目范围内有停车位226个，全部对外开放。参考惠州市市民服务中心等29个智慧停车场机动车停放服务收费标准，项目停车泊位每次停车时长暂按3小时计算、每天周转2次，则每个泊位每天租金收入约为22元/个/天。考虑物价上涨因素，前三年价格不变，后续按每3年上涨5%进行预估。

暂定初始使用率为70%，每2年增长10%，直至使用率达到85%后稳定。

(4) 充电桩服务收入

项目设置90个30kW快速充电桩。能源汽车电池容量一般在50-

100kWh之间，考虑每次新能源汽车充电电量不同，按照每次充电60kWh/车次估算。根据停车场泊位周转率的假设，充电桩周转率为2车次/个/天。

根据《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》(粤府[2018]46号)：自2018年7月1日起全省充电服务价格最高限价调整为0.8元/kWh，项目充电收入单价按照0.6元/kWh计算(电费不计收入不计成本)。

假定充电桩首年使用率为60%，每年增长15%，直至使用率达到80%后稳定。

根据周边地区物价上涨情况，前三年价格不变，后续按每3年上涨5%进行预估。

(5) 项目广告位出租收入

项目在公共空间、停车场闸机和停车场场内设置50个广告位，参考周边公共空间广告位出租情况，暂按3800元/(个·月)估算。

假定广告首年出租率为60%，每年增长15%，直至使用率达到90%后稳定。

根据周边地区物价上涨情况，前三年价格不变，后续按每3年上涨5%进行预估。

综上所述，本项目在预测期内预测收入合计20,308.46万元，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、相关税费等，依据可行性研究报告的估算论证结果，付现运营成本主要是物业设施维护成本、出租物业管理成本、停车管理成本、充电桩设施维护与服务成本、广告位管理成本、管理、其他费用及相关税费。具体如

下:

①物业设施维护成本

按工程费用的 1%进行估算, 即为 213 万/年;

②出租物业管理成本

本项目可用于出租物业用房面积约 18346 平方米。物业管理成本暂按 1 元/m²/月估算。

③停车管理成本

按停车收入的 20%进行估算。

④充电桩设施维护与服务成本

按充电桩服务收入的 10%进行估算。

⑤广告位管理成本

按广告位出租收入的 20%进行估算。

⑥管理、其他费用及相关税费

按收入之和的 5%计算。

(2) 融资成本

①本项目 2024 年 9 月通过 2024 年广东省政府专项债券(七十期) 融资 100.00 万元, 融资期限为 10 年, 年利率 2.10%, 每半年支付利息, 到期偿还本金;

②本项目 2025 年通过债券融资 40.00 万元, 融资期限为 10 年, 年利率 1.70%, 每半年支付利息, 到期偿还本金。

③本项目 2026 年 9 月计划通过债券融资 2,000.00 万元, 融资期限为 15 年, 设定年利率为 2.45%, 每半年支付利息, 到期偿还本金。

④本项目 2026 年年内计划通过债券融资 2,000.00 万元, 融资期限为 15 年, 设定年利率为 2.45%, 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
2024 年广东省政府专项债券（七十期）	10	100.00	2.10%	21.00	121.00
2025 年广东省政府专项债券（三期）	10	40.00	1.70%	6.80	46.80
2026 年 9 月	15	2,000.00	2.45%	735.00	2,735.00
2026 年	15	2,000.00	2.45%	735.00	2,735.00
合计		4,140.00		1,497.80	5,637.80

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
2023 年以前	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-
2024 年	-	100.00	-	100.00	-
2025 年	100.00	40.00	-	140.00	2.10
2026 年	140.00	4,000.00	-	4,140.00	2.78
2027 年	4,140.00	-	-	4,140.00	100.78
2028 年	4,140.00	-	-	4,140.00	100.78
2029 年	4,140.00	-	-	4,140.00	100.78
2030 年	4,140.00	-	-	4,140.00	100.78
2031 年	4,140.00	-	-	4,140.00	100.78
2032 年	4,140.00	-	-	4,140.00	100.78
2033 年	4,140.00	-	-	4,140.00	100.78
2034 年	4,140.00	-	100.00	4,040.00	200.78
2035 年	4,040.00	-	40.00	4,000.00	138.68
2036 年	4,000.00	-	-	4,000.00	98.00
2037 年	4,000.00	-	-	4,000.00	98.00
2038 年	4,000.00	-	-	4,000.00	98.00
2039 年	4,000.00	-	-	4,000.00	98.00
2040 年	4,000.00	-	-	4,000.00	98.00
2041 年	4,000.00	-	4,000.00	-	4,098.00
合计		4,140.00	4,140.00		5,637.80

综上所述，本项目在预测期内预测成本合计 6,648.75 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 2.69。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	2.10	-	2.10	-
2026 年	2.78	-	2.78	-
2027 年	100.78	-	100.78	806.31
2028 年	100.78	-	100.78	808.51
2029 年	100.78	-	100.78	815.68
2030 年	100.78	-	100.78	892.74
2031 年	100.78	-	100.78	900.91
2032 年	100.78	-	100.78	904.13
2033 年	100.78	-	100.78	993.60
2034 年	200.78	-	200.78	997.50
2035 年	138.68	-	138.68	1,008.13
2036 年	98.00	-	98.00	1,099.23
2037 年	98.00	-	98.00	1,111.38
2038 年	98.00	-	98.00	1,117.08
2039 年	98.00	-	98.00	1,224.17
2040 年	98.00	-	98.00	1,231.06
2041 年	4,098.00	-	4,098.00	1,247.08
合计	5,637.80	-	5,637.80	15,157.51
专项债券融资本息覆盖倍数				2.69

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，最终水东街历史文化街区提升改造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；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会调查（不含涉外调查）；市场调查（不含涉外调查）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；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