



惠州市旧城核心老旧街区生态更新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 511 号

惠州市财政局：

我们接受贵局委托，对惠州市旧城核心老旧街区生态更新改造项目（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

(1) 地方政府专项债券融资计划情况

①本项目 2026 年 9 月计划通过债券融资 25,000.00 万元，融资期限为 7 年，设定年利率为 2.28%，每年支付利息，到期偿还本金。

②本项目 2026 年年内计划通过债券融资 10,000.00 万元，融资期限为 20 年，设定年利率为 2.50%，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
2026 年 9 月	7	25,000.00	2.28%	3,990.00	28,990.00
2026 年后续	20	10,000.00	2.50%	5,000.00	15,000.00
		35,000.00		8,990.00	43,990.00

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
2026 年	-	35,000.00	-	35,000.00	-
2027 年	35,000.00	-	-	35,000.00	820.00
2028 年	35,000.00	-	-	35,000.00	820.00
2029 年	35,000.00	-	-	35,000.00	820.00
2030 年	35,000.00	-	-	35,000.00	820.00
2031 年	35,000.00	-	-	35,000.00	820.00
2032 年	35,000.00	-	-	35,000.00	820.00
2033 年	35,000.00	-	25,000.00	10,000.00	25,820.00
2034 年	10,000.00	-	-	10,000.00	250.00
2035 年	10,000.00	-	-	10,000.00	250.00
2036 年	10,000.00	-	-	10,000.00	250.00
2037 年	10,000.00	-	-	10,000.00	250.00
2038 年	10,000.00	-	-	10,000.00	250.00
2039 年	10,000.00	-	-	10,000.00	250.00
2040 年	10,000.00	-	-	10,000.00	250.00
2041 年	10,000.00	-	-	10,000.00	250.00
2042 年	10,000.00	-	-	10,000.00	250.00

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
2043 年	10,000.00	-	-	10,000.00	250.00
2044 年	10,000.00	-	-	10,000.00	250.00
2045 年	10,000.00	-	-	10,000.00	250.00
2046 年	10,000.00	-	10,000.00	-	10,250.00
合计		35,000.00	35,000.00		43,990.00

(2) 市场化融资计划情况

本项目无市场化融资。

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

本项目预期将产生停车位出租收入、充电桩服务费收入、智慧综合杆租赁收入、摊位出租收入、配套用房租赁收入和主题研学课程收入，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，2031 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停车位出租收入、充电桩服务费收入、智慧综合杆租赁收入、摊位出租收入、配套用房租赁收入和主题研学课程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	-	-	-
2028 年	-	-	-

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
2029 年			
2030 年			
2031 年	5,547.08	1,665.95	3,881.13
2032 年	5,696.81	1,698.15	3,998.66
2033 年	5,846.53	1,730.34	4,116.19
2034 年	6,344.08	1,851.53	4,492.55
2035 年	6,512.70	1,887.79	4,624.91
2036 年	6,691.99	1,926.34	4,765.65
2037 年	7,246.93	2,060.30	5,186.63
2038 年	7,440.33	2,101.89	5,338.44
2039 年	7,644.69	2,145.84	5,498.85
2040 年	8,260.52	2,293.33	5,967.19
2041 年	8,491.56	2,343.02	6,148.54
2042 年	8,722.60	2,392.69	6,329.91
2043 年	9,413.92	2,556.87	6,857.05
2044 年	9,673.39	2,612.67	7,060.72
2045 年	9,872.42	2,655.47	7,216.95
2046 年	10,406.13	2,770.24	7,635.89
合计	123,811.68	34,692.42	89,119.26

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 2.03。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	
2026 年	-	-	-	-
2027 年	820.00	-	820.00	-
2028 年	820.00	-	820.00	-
2029 年	820.00	-	820.00	-
2030 年	820.00	-	820.00	-
2031 年	820.00	-	820.00	3,881.13
2032 年	820.00	-	820.00	3,998.66

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	
2033 年	25,820.00	-	25,820.00	4,116.19
2034 年	250.00	-	250.00	4,492.55
2035 年	250.00	-	250.00	4,624.91
2036 年	250.00	-	250.00	4,765.65
2037 年	250.00	-	250.00	5,186.63
2038 年	250.00	-	250.00	5,338.44
2039 年	250.00	-	250.00	5,498.85
2040 年	250.00	-	250.00	5,967.19
2041 年	250.00	-	250.00	6,148.54
2042 年	250.00	-	250.00	6,329.91
2043 年	250.00	-	250.00	6,857.05
2044 年	250.00	-	250.00	7,060.72
2045 年	250.00	-	250.00	7,216.95
2046 年	10,250.00	-	10,250.00	7,635.89
合计	43,990.00	-	43,990.00	89,119.26
专项债券融资本息覆盖倍数				2.03

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停车位出租收入、充电桩服务费收入、智慧综合杆租赁收入、摊位出租收入、配套用房租赁收入和主题研学课程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，2031 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

本项目预期产生的停车位出租收入、充电桩服务费收入、智慧综合杆租赁收入、摊位出租收入、配套用房租赁收入和主题研学课程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停车位出租收入、充电桩服务费收入、智慧综合杆租赁收入、摊位出租收入、配套用房租赁收入和主题研学课程收入等方面的收入，可划入地方财政资金，由地方财政统筹使用，所以本项目主要用停车位出租收入、充电桩服务费收入、智慧综合杆租赁收入、摊位出租收入、配套用房租赁收入和主题研学课程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停车位出租收入、充电桩服务费收入、智慧综合杆租赁收入、摊位出租收入、配套用房租赁收入和主题研学课程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
惠州市旧城核心老旧街区生态更新改造项目	惠州市市政园林事务中心	项目范围：广东省惠州市惠城区旧城核心区域。
		建设内容：项目主要建设内容为以西湖及周边老旧街区为重点实施区域，统筹推进区域生态环境改善、慢行系统完善、公共空间更新及基础设施提质升、周边环境配套改善、社会停车场及配套服务用房等。其中，五湖旧城区域内慢行系统改造升级节点6处，旧城核心街区、文体广场等公共空间改造47514 m ² 、高榜山旁公共空间改造18公顷、街区及周边道路改造约3.6公里，新建社会停车场停车位994个（安装充电桩438个），配套服务用房等4625 m ² 。
		投资计划：项目总投资103,290.00万元，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35,000.00万元，其余通过财政资金安排。

（二）项目收益及净现金流入预测项目说明

本项目预期会产生停车位出租收入、充电桩服务费收入、智慧综

合杆租赁收入、摊位出租收入、配套用房租赁收入和主题研学课程收入，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，专项收入主要为停车位出租收入、充电桩服务费收入、智慧综合杆租赁收入、摊位出租收入、配套用房租赁收入和主题研学课程收入。

①停车位出租收入

项目共计划设置停车位994个。停车位周转率和收费标准、收费手段密切相关。广东省内其他市、区收费标准通常实施分档累进的收费方式，同时会设置一定时间的免费停车时长。此外，通过上线智慧停车系统，提升收费的准确性。

结合项目所在区位预估，停车周转率在3~7之间，结合项目所处位置，预估日间停车周转率为3，夜间停车周转率按日间的1/6计算，即为0.5。

根据市场调研情况，周边停车场相关收费标准如下：

车辆类型	15 分钟内	15 分钟-1 小时	1-3 小时	3-6 小时	6-24 小时
小型车	免费	5 元/辆次	10 元/辆次	10 元/辆次	20 元/辆次

本项目停车费计算标准即按上述标准计算。

停车场日间停车按平均停车时长2小时计算，平均单车停车消费为10元/次，免费停车时长占比5%；停车场夜间停消费为20元/次，免费停车时长占比5%。考虑到现状，收费按照10元/次计算，每三年增加5%。同时经过调查，该项目涉及小区周边都属于停车稀缺位置。全天停车周转率2.5车次/个车位，周转率按照每年递增3%计算。

由上估算，则运营期首年停车费收入为907.03万元，计算期内停车费收入为20,653.69万元。

②充电桩服务费收入

A.可经营规模分析

本项目可运营的充电桩共计438个，均为120kw快充充电桩(双充)。

B.经营价格与指标分析

参考惠城区现状充电桩运营数据，景区充电桩以快充为主，单桩功率120kW，日均有效充电时长4小时，快充充电桩充电综合服务费0.51元/千瓦时，本项目快充充电桩首年服务费取值按0.51元/千瓦时进行计算，并在之后运营期按每5年增幅5%进行调整。

惠城区快充充电桩服务费调研情况表

名称	位置	平均服务费
特来电西湖壹城新能源汽车充电桩	惠城区龙丰街道金榜路 36-9 号	0.54
特来电惠州水印尚堤充电站	惠城区下埔惠沙堤一路 5 号	0.40
云快充南方电网汽车充电站	惠城区龙丰街道金榜路 5-23 号	0.65
云快充广东华锐动力科技有限公司	惠城区马安镇新潮工业区鹧鸪岗 351 号	0.45
均值		0.51

故以此为计算基数，参考停车费标准增长情况，充电桩服务费每5年上涨5%。

充电桩充电服务费收入计算公式如下：

充电服务费收入=快充桩充电量*服务费

由上估算，则运营期首年充电服务费收入为3,913.62万元，计算期内充电服务费收入为89,674.76万元。

③智慧综合杆租赁收入

本项目计划在项目范围内设置智慧综合杆租赁收入共26个，根据调查：

惠州仲恺高新区国家级产业园产业路项目（2024专项债）：智慧灯杆5G微基站租赁收益按¥10,000元/杆/年测算（产业园区主干道，偏高值，可作上限参考）。

广东通信行业实务：微基站租赁约¥5,000～¥15,000元/年/站，

由于智慧灯杆挂载因共享杆体、供电受限，本项目按照2000元/杆/年计。单价按照每三年增加5%计算。出租率按照90%计取。运营期首

年广告牌租赁收入为4.68万元，参考停车费标准增长情况，广告牌租赁收入每3年上涨5%，计算期内广告牌租赁收入为83.55万元。

④摊位出租收入

本项目计划在项目范围内广场于节假日期间设置摊位，初步计划可用于摆设摊位的广场场地面积合计3770平方米，综合考虑区域位置，本项目摊位租金按150元/月·平方米计算，出租率按80%估算，单价按照每三年增加5%计算，则运营期首年摊位出租收入为542.88万元，参考停车费标准增长情况，广告牌租赁收入每5年上涨10%，计算期内广告牌租赁收入为9,692.30万元。

⑤配套用房租赁收入

本项目计划在项目范围内设置配套用房共855平方米，本项目月租金按80元/平方米计算，出租率按90%，由此估算运营期首年配套用房租赁收入为73.87万元，参考停车费标准增长情况，配套用房租赁收入每3年上涨5%，计算期内配套用房租赁收入为 1,318.85 万元。

⑥主题研学课程收入

不同主题研学课程（历史文化类、生态环境类），经调查，惠城区近几年旅游人口均在350万左右，首年按照350万旅游人口的1%计算，年均人数增长3%；人均消费30元/人，单价按照每三年增加5%计算，计算期内主题研学课程收入为2,388.53万元。

综上所述，本项目在预测期内预测收入合计123,811.68万元，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

本项目付现运营成本及相关税成本主要为办公人员工资及福利费用、固定资产修理费、其他费用、财务成本及相关税费等。

（1）固定资产修理费

按照建安费 1%估算，每三年增长 3%。

(2) 其他费用

包含人工、水电费等，按照收入的 10%计取。

(3) 相关税费等

暂按 13%税率估算。

(2) 融资成本

①本项目 2026 年 9 月计划通过债券融资 25,000.00 万元，融资期限为 7 年，设定年利率为 2.28%，每年支付利息，到期偿还本金。

②本项目 2026 年年内计划通过债券融资 10,000.00 万元，融资期限为 20 年，设定年利率为 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
2026 年 9 月	7	25,000.00	2.28%	3,990.00	28,990.00
2026 年后续	20	10,000.00	2.50%	5,000.00	15,000.00
		35,000.00		8,990.00	43,990.00

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
2026 年	-	35,000.00	-	35,000.00	-
2027 年	35,000.00	-	-	35,000.00	820.00
2028 年	35,000.00	-	-	35,000.00	820.00
2029 年	35,000.00	-	-	35,000.00	820.00
2030 年	35,000.00	-	-	35,000.00	820.00
2031 年	35,000.00	-	-	35,000.00	820.00
2032 年	35,000.00	-	-	35,000.00	820.00
2033 年	35,000.00	-	25,000.00	10,000.00	25,820.00
2034 年	10,000.00	-	-	10,000.00	250.00
2035 年	10,000.00	-	-	10,000.00	250.00
2036 年	10,000.00	-	-	10,000.00	250.00
2037 年	10,000.00	-	-	10,000.00	250.00
2038 年	10,000.00	-	-	10,000.00	250.00
2039 年	10,000.00	-	-	10,000.00	250.00

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
2040 年	10,000.00	-	-	10,000.00	250.00
2041 年	10,000.00	-	-	10,000.00	250.00
2042 年	10,000.00	-	-	10,000.00	250.00
2043 年	10,000.00	-	-	10,000.00	250.00
2044 年	10,000.00	-	-	10,000.00	250.00
2045 年	10,000.00	-	-	10,000.00	250.00
2046 年	10,000.00	-	10,000.00	-	10,250.00
合计		35,000.00	35,000.00		43,990.00

综上所述，本项目在预测期内预测成本合计 43,682.42 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 2.03。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	
2026 年	-	-	-	-
2027 年	820.00	-	820.00	-
2028 年	820.00	-	820.00	-
2029 年	820.00	-	820.00	-
2030 年	820.00	-	820.00	-
2031 年	820.00	-	820.00	3,881.13
2032 年	820.00	-	820.00	3,998.66
2033 年	25,820.00	-	25,820.00	4,116.19
2034 年	250.00	-	250.00	4,492.55
2035 年	250.00	-	250.00	4,624.91
2036 年	250.00	-	250.00	4,765.65
2037 年	250.00	-	250.00	5,186.63
2038 年	250.00	-	250.00	5,338.44
2039 年	250.00	-	250.00	5,498.85
2040 年	250.00	-	250.00	5,967.19
2041 年	250.00	-	250.00	6,148.54

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	
2042 年	250.00	-	250.00	6,329.91
2043 年	250.00	-	250.00	6,857.05
2044 年	250.00	-	250.00	7,060.72
2045 年	250.00	-	250.00	7,216.95
2046 年	10,250.00	-	10,250.00	7,635.89
合计	43,990.00	-	43,990.00	89,119.26
专项债券融资本息覆盖倍数				2.03

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，最终惠州市旧城核心老旧街区生态更新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