广东省惠州市惠城区城镇老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡测算评价报告

（2026）青华专评字538号

惠州市惠城区财政局：

我们接受贵局委托，对广东省惠州市惠城区城镇老旧小区改造项目项目（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

本项目以前年度已发行政府专项债券 54,500.00 万元。2026 年计划发行政府专项债券 2,000.00 万元，详情如下：

①2021 年发行债券 11,000.00 万元，期限 10 年，融资年利率 3.32%，半年支付利息，到期偿还本金；

②2021 年发行债券 4,500.00 万元，期限 20 年，融资年利率 3.45%，半年支付利息，到期偿还本金

②2021 年发行债券 4,500.00 万元，期限 20 年，融资年利率 3.63%，半年支付利息，到期偿还本金

④2022 年发行 2022 年广东省政府专项债券（七期）5,000.00 万元，期限 20 年，融资年利率 3.28%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑤2022 年发行 2022 年广东省政府专项债券（三十九期）10,000.00 万元，期限 20 年，融资年利率 3.12%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑥2023 年已发行 2023 年广东省政府专项债券（四期）4,000.00 万元，期限 15 年，融资年利率 3.12%；

⑦2023 年已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十二期）8,000.00 万元，期限 15 年，融资年利率 2.92%；

⑧2024 年已发行 2024 年广东省政府专项债券（十四期）3,000.00 万元，期限 10 年，融资年利率 2.41%；

⑨2024 年已发行广东省政府专项债券（二十三期）3,000.00 万元，期限 10 年，融资年利率 2.45%；

⑩2025 年已发行广东省政府专项债券（三期）1,500.00 万元，期限 10 年，融资年利率 1.70%；

⑪2026 年计划发行专项债券 2,000.00 万元，其中，9 月已发行 2026 年广东省政府专项债券（四十期）700 万元，期限 5 年，实际利率 1.41%。10 月及以后发行专项债券期限 15 年，设定融资年利率 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
2021	10	11,000.00	3.32%	3,652.00	14,652.00
2021	20	4,500.00	3.45%	3,105.00	7,605.00
2021	20	4,500.00	3.63%	3,267.00	7,767.00
2022 年	20	5,000.00	3.28%	3,280.00	8,280.00
2022 年	20	10,000.00	3.12%	6,240.00	16,240.00
2023 年	15	4,000.00	3.12%	1,872.00	5,872.00
2023 年	15	8,000.00	2.92%	3,504.00	11,504.00
2024 年	10	3,000.00	2.41%	723.00	3,723.00
2024 年	10	3,000.00	2.45%	735.00	3,735.00
2025 年	10	1,500.00	1.70%	255.00	1,755.00
2026 年	5	700.00	1.41%	49.35	749.35
2026 年	15	1,300.00	2.45%	477.75	1,777.75
合计		**56,500.00**		**27,160.10**	**83,660.10**

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	-	20,000.00	-	20,000.00	-
2022 年	20,000.00	15,000.00	-	35,000.00	683.80
2023 年	35,000.00	12,000.00	-	47,000.00	1,159.80
2024 年	47,000.00	6,000.00	-	53,000.00	1,518.20
2025 年	53,000.00	1,500.00	-	54,500.00	1,664.00
2026 年	54,500.00	2,000.00	-	56,500.00	1,689.50
2027 年	56,500.00	-	-	56,500.00	1,731.22
2028 年	56,500.00	-	-	56,500.00	1,731.22
2029 年	56,500.00	-	-	56,500.00	1,731.22
2030 年	56,500.00	-	-	56,500.00	1,731.22
2031 年	56,500.00	-	11,700.00	44,800.00	13,431.22
2032 年	44,800.00	-	-	44,800.00	1,356.15
2033 年	44,800.00	-	-	44,800.00	1,356.15

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
2034 年	44,800.00	-	6,000.00	38,800.00	7,356.15
2035 年	38,800.00	-	1,500.00	37,300.00	2,710.35
2036 年	37,300.00	-	-	37,300.00	1,184.85
2037 年	37,300.00		-	37,300.00	1,184.85
2038 年	37,300.00		12,000.00	25,300.00	13,184.85
2039 年	25,300.00		-	25,300.00	826.45
2040 年	25,300.00		-	25,300.00	826.45
2041 年	25,300.00		10,300.00	15,000.00	11,126.45
2042 年	15,000.00		15,000.00	-	15,476.00
合计	-	56,500.00	56,500.00		83,660.10

（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

本次债券融资项目预期会产生配套租赁收入、土地返还收入及土地出让净收入，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《惠州市人民政府办公室关于印发惠州市市对区财政管理体制改革实施方案的通知》（惠府办〔2019〕7 号），确定了惠城区与惠州市财政分配关系；2.项目完成后商铺、停车位、广告牌等数量可达到规划设计要求；3.广告牌收入、停车场收入等涉及的收费政策不发生重大变化；4.本项目整体建设期为 2020-2026 年，于 2024 年开始运营；5.根据财政统筹安排，本项目收入可优先偿还本次发债；6.建设期需偿还的债券利息由实施单位筹措资金先行垫付；7 预计收入来源不存在抵押、收入被占用及分成等情况。

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
2022 年以前	-
2022 年	-
2023 年	-
2024 年	9,540.33
2025 年	9,540.33
2026 年	9,540.33
2027 年	9,540.33
2028 年	9,540.33
2029 年	9,540.33
2030 年	9,540.33
2031 年	9,540.33
2032 年	9,540.33
2033 年	9,540.33
2034 年	9,540.33
2035 年	9,540.33
2036 年	9,540.33
2037 年	9,540.33
2038 年	9,540.33
2039 年	9,540.33
2040 年	9,540.33
2041 年	9,540.33
2042 年	9,540.33
合计	**181,266.27**

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	
2022 年以前	-	-	-	-
2022 年	683.80	-	683.80	-
2023 年	1,159.80	-	1,159.80	-
2024 年	1,518.20	-	1,518.20	9,540.33
2025 年	1,664.00	-	1,664.00	9,540.33
2026 年	1,689.50	-	1,689.50	9,540.33
2027 年	1,731.22	-	1,731.22	9,540.33
2028 年	1,731.22	-	1,731.22	9,540.33
2029 年	1,731.22	-	1,731.22	9,540.33
2030 年	1,731.22	-	1,731.22	9,540.33
2031 年	13,431.22	-	13,431.22	9,540.33
2032 年	1,356.15	-	1,356.15	9,540.33
2033 年	1,356.15	-	1,356.15	9,540.33
2034 年	7,356.15	-	7,356.15	9,540.33
2035 年	2,710.35	-	2,710.35	9,540.33
2036 年	1,184.85	-	1,184.85	9,540.33
2037 年	1,184.85	-	1,184.85	9,540.33
2038 年	13,184.85	-	13,184.85	9,540.33
2039 年	826.45	-	826.45	9,540.33
2040 年	826.45	-	826.45	9,540.33
2041 年	11,126.45	-	11,126.45	9,540.33
2042 年	15,476.00		15,476.00	9,540.33
合计	83,660.10	-	83,660.10	181,266.27
专项债券融资本息覆盖倍数				2.17

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

（本页无正文）

惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）

2026 年 10 月 19 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.根据《惠州市人民政府办公室关于印发惠州市市对区财政管理体制改革实施方案的通知》（惠府办〔2019〕7号），确定了惠城区与惠州市财政分配关系；

2.项目完成后商铺、停车位、广告牌等数量可达到规划设计要求；

3.广告牌收入、停车场收入等涉及的收费政策不发生重大变化；

4.本项目整体建设期为2020-2026年，于2024年开始运营；

5.根据财政统筹安排，本项目收入可优先偿还本次发债；

6.建设期需偿还的债券利息由实施单位筹措资金先行垫付；

7 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

本项目为满足惠州市发展基础设施建设项目的需求，对项目涉及

领域的建设及长远发展都起到较大作用。次债券融资项目主要利用项目门诊及住院收益与融资进行自求平衡评价。

本次融资项目收益为居民生活用水费用收入、居民生活污水处理费收入、景区门票费、商业运营租赁费、停车场收费收入、广告牌收入、居民商铺收入产生的现金流入，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

广东省惠州市惠城区城镇老旧小区改造项目	惠州市惠城区住房和城乡建设局	项目范围：惠州市惠城区
		建设内容：主要维修老旧小区建筑屋面、外墙、楼梯等公共建筑部位；完善小区消防设施；修缮停车棚、划分停车位、部分沿街商铺统一广告牌；增设宣传栏和文明标语栏；适当增设健身器材及老年活动器具等。
		投资计划：项目总投资 115,287.10 万元，以前年度已发行政府专项债券 54,500.00 万元。2026 年计划发行政府专项债券 2,000.00 万元
		资金筹措方式：项目资金筹措方式为自筹、惠州市政府债券。本项目政府债券情况：本项目以前年度已发行 54,500.000 万元，2026 年计划发行 2,000.00 万元。

（二）项目收益及净现金流入预测项目说明

本项目从 2020 年 11 月开工，从 2021 年 8 月开始陆续验收，项目预计于 2026 年 12 月全部竣工。运营期为 2024 年 1 月至 2042 年 12 月。

1.项目收入测算

本项目的专项收入——居民生活用水费用收入、居民生活污水处理费收入、景区门票费、商业运营租赁费、停车场收费收入、广告牌收入、居民商铺收入。

（1）专项收入

①居民生活用水费用收入

根据《广东省惠州市惠城区 2022 年城镇老旧小区及周边区域基础设施工程（一期）可行性研究报告》论证，广东省惠州市惠城区 2022 年城镇老旧小区及周边区域基础设施工程（一期）对惠城区桥东、桥

西、龙丰、江南、江北、河南岸、小金口共7个街道的72个老旧小区（共18420户）开展基础设施完善工程。改造完成后可增加自来水厂的收益。根据惠城区、仲恺高新区自来水基本水价、广东地方标准定额，项目自来水单价为1.99元/吨，人均用水量为160L/（人*d）。则居民生活用水费收入年运营收入为1,100.04万元。

②居民生活污水处理费收入

根据《广东省惠州市惠城区2022年城镇老旧小区及周边区域基础设施工程（一期）可行性研究报告》论证，广东省惠州市惠城区2022年城镇老旧小区及周边区域基础设施工程（一期）对惠城区桥东、桥西、龙丰、江南、江北、河南岸、小金口共7个街道的72个老旧小区（共18420户）开展基础设施完善工程。改造完成后可增加污水厂的收益。根据惠城区、仲恺高新区污水处理费价格表、广东地方标准定额，项目污水处理单价为0.95元/吨，人均污水排放量为250L/（人*d）。则居民生活污水处理费收入年运营收入为820.54万元。

③景区门票费

根据《惠州市水东片区历史文化街区（惠新西街）提升改造工程可行性研究报告》论证，考虑到（惠新西街）提升改造工程项目的实际情况，可以收取景区门票费按照年游客量20万人次、门票为25元/人。则年门票收入为500万元；

④商业运营租赁费

根据《惠州市水东片区历史文化街区（惠新西街）提升改造工程可行性研究报告》论证，考虑到（惠新西街）提升改造工程项目的实际情况，公共设施商业运营租赁费按照改建房屋面积的35%可以对外租赁及演出，年租金收入105.88万元；。

⑤停车场收费收入

根据《惠州市水东片区历史文化街区（惠新西街）提升改造工程可行性研究报告》论证，考虑到（惠新西街）提升改造工程项目的实际情况，停车场收费按照年节假日102天计算、大车日收费30元小车日收费15元计算、年停车场收入62.73万元；

2021年惠城区城镇老旧小区改造及周边区域提升工程选址惠州市惠城区桥东、桥西、龙丰、江南、江北、河南岸、小金口街道（共118个小区），主要改造提升市政配套基础设施；维修小区建筑屋面、外墙、楼梯等公共部位；完善消防配套设施；更新老化供水、排水管道；增设宣传栏；修建停车场；微改造惠民空间（长者之家、健康之家）等。涉及改造户数共28408户。项目实施可带来停车收入，按照1：0.8配比停车位，停车按月收费200元/停车位/月，按照5%的空置率考虑，项目每年停车收入5,181.62 万元。

根据《广东省惠州市惠城区2022年城镇老旧小区内部品质提升工程（一期）可行性研究报告》论证，广东省惠州市惠城区2022年城镇老旧小区内部品质提升工程（一期）实施，改造的停车位可带来停车收入。其中，老旧小区总户数为18420户，每户都配备停车位则需18420个停车位，停车按月收费100元/停车位/月，按照20%的空置率考虑，项目每年停车收入1,768.32万元。

⑥广告牌收入

根据《惠州市水东片区历史文化街区（惠新西街）提升改造工程可行性研究报告》论证，考虑到（惠新西街）提升改造工程项目的实际情况，广告牌大约100块，年收费80万元，

⑦居民商铺收入

根据《广东省惠州市惠城区2022年城镇老旧小区内部品质提升工程（一期）可行性研究报告》论证，广东省惠州市惠城区2022年城镇老旧小区内部品质提升工程（一期）实施，有条件的小区首层可做商铺出租。小区首层面积264357.10㎡，10%的首层可做商铺，商铺租金按60元/㎡/月，按照20%空置率，经测算每年商铺收入1,522.70万元。

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。

综上所述，本项目在预测期内预测收入合计 211,694.77 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

项目的成本及相关税费主要包括付现运营成本、融资成本等，具体如下：

（1）付现运营成本及相关税费

本项目付现运营成本主要包括：管理费、人工成本、维护成本。

①人工成本。项目拟配置20个工作人员，月工资为6000元/人。

②维护成本。维护成本项目总投资的1‰测算。

③管理费。管理费按照其他成本10%测算。

④相关税费

按照收入9%测算。

⑤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

本项目以前年度已发行政府专项债券 54,500.00万元。2026年计划发行政府专项债券2,000.00万元，详情如下：

本项目以前年度已发行政府专项债券 54,500.00万元。2026年计划发行政府专项债券2,000.00万元，详情如下：

①2021年发行债券11,000.00万元，期限10年，融资年利率3.32%，半年支付利息，到期偿还本金；

②2021年发行债券4,500.00万元，期限20年，融资年利率3.45%，半年支付利息，到期偿还本金

②2021年发行债券4,500.00万元，期限20年，融资年利率3.63%，半年支付利息，到期偿还本金

④2022年发行2022年广东省政府专项债券（七期）5,000.00万元，期限20年，融资年利率3.28%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑤2022年发行2022年广东省政府专项债券（三十九期）10,000.00万元，期限20年，融资年利率3.12%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑥2023年已发行2023年广东省政府专项债券（四期）4,000.00万元，期限15年，融资年利率3.12%；

⑦2023 年已发行 2023 年广东省政府专项债券(二十二期)8,000.00 万元，期限 15 年，融资年利率 2.92%；

⑧2024 年已发行 2024 年广东省政府专项债券（十四期）3,000.00 万元，期限 10 年，融资年利率 2.41%；

⑨2024 年已发行广东省政府专项债券（二十三期）3,000.00 万元，期限 10 年，融资年利率 2.45%；

⑩2025 年已发行广东省政府专项债券（三期）1,500.00 万元，期限 10 年，融资年利率 1.70%；

⑪2026 年计划发行专项债券 2,000.00 万元，其中，9 月已发行 2026 年广东省政府专项债券(四十期)700 万元，期限 5 年，实际利率 1.41%。10 月及以后发行专项债券期限 15 年，设定融资年利率 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
2021	10	11,000.00	3.32%	3,652.00	14,652.00
2021	20	4,500.00	3.45%	3,105.00	7,605.00
2021	20	4,500.00	3.63%	3,267.00	7,767.00
2022 年	20	5,000.00	3.28%	3,280.00	8,280.00
2022 年	20	10,000.00	3.12%	6,240.00	16,240.00
2023 年	15	4,000.00	3.12%	1,872.00	5,872.00
2023 年	15	8,000.00	2.92%	3,504.00	11,504.00
2024 年	10	3,000.00	2.41%	723.00	3,723.00
2024 年	10	3,000.00	2.45%	735.00	3,735.00
2025 年	10	1,500.00	1.70%	255.00	1,755.00
2026 年	5	700.00	1.41%	49.35	749.35
2026 年	15	1,300.00	2.45%	477.75	1,777.75
合计		**56,500.00**		**27,160.10**	**83,660.10**

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	-	20,000.00	-	20,000.00	-
2022 年	20,000.00	15,000.00	-	35,000.00	683.80

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	35,000.00	12,000.00	-	47,000.00	1,159.80
2024 年	47,000.00	6,000.00	-	53,000.00	1,518.20
2025 年	53,000.00	1,500.00	-	54,500.00	1,664.00
2026 年	54,500.00	2,000.00	-	56,500.00	1,689.50
2027 年	56,500.00	-	-	56,500.00	1,731.22
2028 年	56,500.00	-	-	56,500.00	1,731.22
2029 年	56,500.00	-	-	56,500.00	1,731.22
2030 年	56,500.00	-	-	56,500.00	1,731.22
2031 年	56,500.00	-	11,700.00	44,800.00	13,431.22
2032 年	44,800.00	-	-	44,800.00	1,356.15
2033 年	44,800.00	-	-	44,800.00	1,356.15
2034 年	44,800.00	-	6,000.00	38,800.00	7,356.15
2035 年	38,800.00	-	1,500.00	37,300.00	2,710.35
2036 年	37,300.00	-	-	37,300.00	1,184.85
2037 年	37,300.00		-	37,300.00	1,184.85
2038 年	37,300.00		12,000.00	25,300.00	13,184.85
2039 年	25,300.00		-	25,300.00	826.45
2040 年	25,300.00		-	25,300.00	826.45
2041 年	25,300.00		10,300.00	15,000.00	11,126.45
2042 年	15,000.00		15,000.00	-	15,476.00
合计	-	56,500.00	56,500.00		83,660.10

综上所述，本项目在预测期内预测成本合计 57,588.60 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 2.17。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	683.80	-	683.80	-
2023 年	1,159.80	-	1,159.80	-
2024 年	1,518.20	-	1,518.20	9,540.33

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	1,664.00	-	1,664.00	9,540.33
2026 年	1,689.50	-	1,689.50	9,540.33
2027 年	1,731.22	-	1,731.22	9,540.33
2028 年	1,731.22	-	1,731.22	9,540.33
2029 年	1,731.22	-	1,731.22	9,540.33
2030 年	1,731.22	-	1,731.22	9,540.33
2031 年	13,431.22	-	13,431.22	9,540.33
2032 年	1,356.15	-	1,356.15	9,540.33
2033 年	1,356.15	-	1,356.15	9,540.33
2034 年	7,356.15	-	7,356.15	9,540.33
2035 年	2,710.35	-	2,710.35	9,540.33
2036 年	1,184.85	-	1,184.85	9,540.33
2037 年	1,184.85	-	1,184.85	9,540.33
2038 年	13,184.85	-	13,184.85	9,540.33
2039 年	826.45	-	826.45	9,540.33
2040 年	826.45	-	826.45	9,540.33
2041 年	11,126.45	-	11,126.45	9,540.33
2042 年	15,476.00		15,476.00	9,540.33
合计	83,660.10	-	83,660.10	181,266.27
专项债券融资本息覆盖倍数				2.17

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，最终广东省惠州市惠城区城镇老旧小区改造项目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

项目/年份	2022年以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
土地返还收入	-	-	-	-	-	-
政府性基金收入小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
居民生活用水费用收入	-	-	-	1,100.04	1,100.04	1,100.04
居民生活污水处理费收入	-	-	-	820.54	820.54	820.54
景区门票费	-	-	-	500.00	500.00	500.00
商业运营租赁费	-	-	-	105.88	105.88	105.88
停车场收费收入	-	-	-	7,012.67	7,012.67	7,012.67
广告牌收入				80.00	80.00	80.00
居民商铺收入				1,522.70	1,522.70	1,522.70
专项收入小计	**-**	**-**	**-**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**
项目收入合计	**-**	**-**	**-**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**

项目/年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
土地返还收入						
政府性基金收入小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
居民生活用水费用收入	1,100.04	1,100.04	1,100.04	1,100.04	1,100.04	1,100.04
居民生活污水处理费收入	820.54	820.54	820.54	820.54	820.54	820.54
景区门票费	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
商业运营租赁费	105.88	105.88	105.88	105.88	105.88	105.88
停车场收费收入	7,012.67	7,012.67	7,012.67	7,012.67	7,012.67	7,012.67
广告牌收入	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
居民商铺收入	1,522.70	1,522.70	1,522.70	1,522.70	1,522.70	1,522.70
专项收入小计	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**
项目收入合计	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**

项目/年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
土地返还收入						
政府性基金收入小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
居民生活用水费用收入	1,100.04	1,100.04	1,100.04	1,100.04	1,100.04	1,100.04
居民生活污水处理费收入	820.54	820.54	820.54	820.54	820.54	820.54
景区门票费	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
商业运营租赁费	105.88	105.88	105.88	105.88	105.88	105.88
停车场收费收入	7,012.67	7,012.67	7,012.67	7,012.67	7,012.67	7,012.67
广告牌收入	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
居民商铺收入	1,522.70	1,522.70	1,522.70	1,522.70	1,522.70	1,522.70
专项收入小计	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**
项目收入合计	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**

项目/年份	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
土地返还收入						
政府性基金收入小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
居民生活用水费用收入	1,100.04	1,100.04	1,100.04	1,100.04	-	-
居民生活污水处理费收入	820.54	820.54	820.54	820.54	-	-
景区门票费	500.00	500.00	500.00	500.00	-	-
商业运营租赁费	105.88	105.88	105.88	105.88	-	-
停车场收费收入	7,012.67	7,012.67	7,012.67	7,012.67	-	-
广告牌收入	80.00	80.00	80.00	80.00	-	-
居民商铺收入	1,522.70	1,522.70	1,522.70	1,522.70	-	-
专项收入小计	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**-**	**-**
项目收入合计	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**-**	**-**

项目/年份	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
政府性基金收入小计						
政府性基金收入小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
居民生活用水费用收入	-	-	-	-	-	-
居民生活污水处理费收入	-	-	-	-	-	-
景区门票费	-	-	-	-	-	-
商业运营租赁费	-	-	-	-	-	-
停车场收费收入	-	-	-	-	-	-
广告牌收入	-	-	-	-	-	-
居民商铺收入	-	-	-	-	-	-
专项收入小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
项目收入合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

项目/年份	2051年	2052年	2053年	2054年	合计
政府性基金收入小计					-
政府性基金收入小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
居民生活用水费用收入	-	-	-	-	**20,900.76**
居民生活污水处理费收入	-	-	-	-	**15,590.26**
景区门票费	-	-	-	-	**9,500.00**
商业运营租赁费	-	-	-	-	**2,011.72**

停车场收费收入	-	-	-	-	**133,240.73**
广告牌收入	-	-	-	-	**1,520.00**
居民商铺收入	-	-	-	-	**28,931.30**
专项收入小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**211,694.77**
项目收入合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**211,694.77**

附表1-2 项目成本预测表

项目/年份	2022年以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
管理费	-	-	-	23.73	23.73	23.73
人工成本	-	-	-	144.00	144.00	144.00
维护成本	-	-	-	115.29	115.29	115.29
相关税费	-	-	-	761.39	761.39	761.39
其他成本税费				557.09	557.09	557.09
付现运营成本及相关税费小计	**-**	**-**	**-**	**1,601.50**	**1,601.50**	**1,601.50**
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	-	683.80	1,159.80	1,518.20	1,664.00	1,689.50
	-	-				
其他成本小计	**-**	**683.80**	**1,159.80**	**1,518.20**	**1,664.00**	**1,689.50**
项目成本总计	**-**	**683.80**	**1,159.80**	**3,119.70**	**3,265.50**	**3,291.00**

项目/年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
管理费	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73
人工成本	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
维护成本	115.29	115.29	115.29	115.29	115.29	115.29
相关税费	761.39	761.39	761.39	761.39	761.39	761.39
其他成本税费	557.09	557.09	557.09	557.09	557.09	557.09
付现运营成本及相关税费小计	**1,601.50**	**1,601.50**	**1,601.50**	**1,601.50**	**1,601.50**	**1,601.50**
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	1,731.22	1,731.22	1,731.22	1,731.22	1,731.22	1,356.15
其他成本小计	**1,731.22**	**1,731.22**	**1,731.22**	**1,731.22**	**1,731.22**	**1,356.15**
项目成本总计	**3,332.72**	**3,332.72**	**3,332.72**	**3,332.72**	**3,332.72**	**2,957.65**

项目/年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
管理费	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73
人工成本	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
维护成本	115.29	115.29	115.29	115.29	115.29	115.29
相关税费	761.39	761.39	761.39	761.39	761.39	761.39
其他成本税费	557.09	557.09	557.09	557.09	557.09	557.09
付现运营成本及相关税费小计	**1,601.50**	**1,601.50**	**1,601.50**	**1,601.50**	**1,601.50**	**1,601.50**
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	1,356.15	1,356.15	1,210.35	1,184.85	1,184.85	1,184.85
相关税费						
其他成本小计	**1,356.15**	**1,356.15**	**1,210.35**	**1,184.85**	**1,184.85**	**1,184.85**
项目成本总计	**2,957.65**	**2,957.65**	**2,811.85**	**2,786.35**	**2,786.35**	**2,786.35**

项目/年份	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
管理费	23.73	23.73	23.73	23.73	-	-
人工成本	144.00	144.00	144.00	144.00	-	-
维护成本	115.29	115.29	115.29	115.29	-	-
相关税费	761.39	761.39	761.39	761.39	-	-
其他成本税费	557.09	557.09	557.09	557.09	-	-
付现运营成本及相关税费小计	**1,601.50**	**1,601.50**	**1,601.50**	**1,601.50**	**-**	**-**
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	826.45	826.45	826.45	476.00	-	-
相关税费					-	-
其他成本小计	**826.45**	**826.45**	**826.45**	**476.00**	**-**	**-**
项目成本总计	**2,427.95**	**2,427.95**	**2,427.95**	**2,077.50**	**-**	**-**

项目/年份	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
管理费	-	-	-	-	-	-
人工成本	-	-	-	-	-	-
维护成本	-	-	-	-	-	-
相关税费	-	-	-	-	-	-
其他成本税费						
付现运营成本及相关税费小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	-	-	-	-	-	-
相关税费	-	-	-	-	-	-
其他成本小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
项目成本总计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

项目/年份	2051年	2052年	2053年	2054年	合计
管理费	-	-	-	-	450.87
人工成本	-	-	-	-	2,736.00
维护成本	-	-	-	-	2,190.51
相关税费	-	-			14,466.41
其他成本税费					10,584.71

付现运营成本及相关税费小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**30,428.50**
折旧摊销费	-	-	-	-	-
融资成本	-	-	-	-	27,160.10
相关税费	-	-	-	-	-
其他成本小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**27,160.10**
项目成本总计	**-**	**-**	**-**	**-**	**57,588.60**

附表1-3 项目运营期现金损益预测表

项目/年份	2022年以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	-	-	-	11,141.83	11,141.83	11,141.83
项目收入	-	-	-	11,141.83	11,141.83	11,141.83
减：付现运营成本及相关税费	-	-	-	1,601.50	1,601.50	1,601.50
息税折旧摊销前利润	-	-	-	9,540.33	9,540.33	9,540.33
减：其他成本	-	683.80	1,159.80	1,518.20	1,664.00	1,689.50
运营期净现金损益	-	-683.80	-1,159.80	8,022.13	7,876.33	7,850.83

项目/年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83
项目收入	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83
减：付现运营成本及相关税费	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50
息税折旧摊销前利润	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33
减：其他成本	1,731.22	1,731.22	1,731.22	1,731.22	1,731.22	1,356.15
运营期净现金损益	7,809.11	7,809.11	7,809.11	7,809.11	7,809.11	8,184.18

项目/年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83
项目收入	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83
减：付现运营成本及相关税费	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50
息税折旧摊销前利润	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33
减：其他成本	1,356.15	1,356.15	1,210.35	1,184.85	1,184.85	1,184.85
运营期净现金损益	8,184.18	8,184.18	8,329.98	8,355.48	8,355.48	8,355.48

项目/年份	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	-	-
项目收入	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	-	-
减：付现运营成本及相关税费	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50	-	-
息税折旧摊销前利润	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33	-	-
减：其他成本	826.45	826.45	826.45	476.00	-	-
运营期净现金损益	8,713.88	8,713.88	8,713.88	9,064.33	-	-

项目/年份	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	-	-	-	-	-	-
项目收入	-	-	-	-	-	-
减：付现运营成本及相关税费	-	-	-	-	-	-
息税折旧摊销前利润	-	-	-	-	-	-
减：其他成本	-	-	-	-	-	-
运营期净现金损益	-	-	-	-	-	-

项目/年份	2051年	2052年	2053年	2054年	合计
政府性基金收入	-	-	-	-	**-**
专项收入	-	-	-	-	**211,694.77**
项目收入	-	-	-	-	**211,694.77**
减：付现运营成本及相关税费	-	-	-	-	**30,428.50**
息税折旧摊销前利润	-	-	-	-	**181,266.27**
减：其他成本	-	-	-	-	**27,160.10**
运营期净现金损益	-	-	-	-	**154,106.17**

附表2 项目现金流量表

项目/年度	2022年以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
一、经营活动净现金流量	-	-	-	9,540.33	9,540.33	9,540.33
经营收入现金流入		-	-	11,141.83	11,141.83	11,141.83
经营成本现金流出		-	-	1,601.50	1,601.50	1,601.50
二、投资活动净现金流量	-20,000.00	-15,000.00	-12,000.00	-6,000.00	-1,500.00	-60,787.10
建设投资支出（不含利息）	20,000.00	15,000.00	12,000.00	6,000.00	1,500.00	60,787.10
三、筹资活动净现金流量	20,000.00	14,316.20	10,840.20	4,481.80	-164.00	59,097.60
债券融资现金流入	20,000.00	15,000.00	12,000.00	6,000.00	1,500.00	2,000.00
市场化融资现金流入						
非融资筹措现金流入	-					58,787.10
偿还债券融资利息现金流出	-	683.80	1,159.80	1,518.20	1,664.00	1,689.50
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	-	-683.80	-1,159.80	8,022.13	7,876.33	7,850.83
累计结余资金	-	-683.80	-1,843.60	6,178.53	14,054.86	21,905.69

项目/年度	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、经营活动净现金流量	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33
经营收入现金流入	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83
经营成本现金流出	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）						
三、筹资活动净现金流量	-1,731.22	-1,731.22	-1,731.22	-1,731.22	-13,431.22	-1,356.15
债券融资现金流入						
市场化融资现金流入						
非融资筹措现金流入						
偿还债券融资利息现金流出	1,731.22	1,731.22	1,731.22	1,731.22	1,731.22	1,356.15
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	11,700.00	-
偿还市场化融资本金现金流出						
年度现金流量净额	7,809.11	7,809.11	7,809.11	7,809.11	-3,890.89	8,184.18
累计结余资金	29,714.80	37,523.91	45,333.02	53,142.13	49,251.24	57,435.42

项目/年度	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一、经营活动净现金流量	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33
经营收入现金流入	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83
经营成本现金流出	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）						
三、筹资活动净现金流量	-1,356.15	-7,356.15	-2,710.35	-1,184.85	-1,184.85	-13,184.85
债券融资现金流入						
市场化融资现金流入						
非融资筹措现金流入						
偿还债券融资利息现金流出	1,356.15	1,356.15	1,210.35	1,184.85	1,184.85	1,184.85
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	-	6,000.00	1,500.00	-	-	12,000.00
偿还市场化融资本金现金流出						
年度现金流量净额	8,184.18	2,184.18	6,829.98	8,355.48	8,355.48	-3,644.52
累计结余资金	65,619.60	67,803.78	74,633.76	82,989.24	91,344.72	87,700.20

项目/年度	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一、经营活动净现金流量	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33	-	-
经营收入现金流入	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	-	-
经营成本现金流出	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50	-	-
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）						
三、筹资活动净现金流量	-826.45	-826.45	-11,126.45	-15,476.00	-	-
债券融资现金流入						
市场化融资现金流入						
非融资筹措现金流入						
偿还债券融资利息现金流出	826.45	826.45	826.45	476.00	-	-
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	-	-	10,300.00	15,000.00	-	-
偿还市场化融资本金现金流出						
年度现金流量净额	8,713.88	8,713.88	-1,586.12	-5,935.67	-	-
累计结余资金	96,414.08	105,127.96	103,541.84	97,606.17	97,606.17	97,606.17

项目/年度	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
一、经营活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
经营收入现金流入	-	-	-	-	-	-
经营成本现金流出	-	-	-	-	-	-
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）						
三、筹资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
债券融资现金流入						
市场化融资现金流入						
非融资筹措现金流入						
偿还债券融资利息现金流出	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
累计结余资金	97,606.17	97,606.17	97,606.17	97,606.17	97,606.17	97,606.17

项目/年度	2051年	2052年	2053年	2054年	合计	
一、经营活动净现金流量	-	-	-	-	**181,266.27**	
经营收入现金流入	-	-	-	-	**211,694.77**	
经营成本现金流出	-	-	-	-	**30,428.50**	
					-	
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	**-115,287.10**	
建设投资支出（不含利息）					**115,287.10**	
三、筹资活动净现金流量	-	-	-	-	**31,627.00**	
债券融资现金流入					**56,500.00**	
市场化融资现金流入					-	
非融资筹措现金流入					**58,787.10**	
偿还债券融资利息现金流出	-	-	-	-	**27,160.10**	
偿还市场化融资利息现金流出					-	
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	**56,500.00**	
偿还市场化融资本金现金流出					-	
年度现金流量净额	-	-	-	-	**97,606.17**	
累计结余资金	97,606.17	97,606.17	97,606.17	97,606.17		

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）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　邓中青

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；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；市场调查（不含涉外调查）；社会调查（不含涉外调查）；咨询策划服务；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）

出资额　人民币壹佰万元

成立日期　2022年05月20日

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

登记机关　惠州市惠城区市场监督管理局

2022 年 12 月 02 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

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：广东省财政厅

2022年12月19日

中华人民共和国财政部制