



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

[2025]京会兴浙分咨字第 00630387 号



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)杭州分所



## 声明

一、本财务评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

三、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，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的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

六、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

七、报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

## 目录

一、项目基本情况 .....	1
二、项目概算及资金筹措 .....	3
三、项目运营收益与融资平衡情况 .....	4
四、相关风险提示 .....	13
五、评估结论 .....	15



## 高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）

### 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

[2025]京会兴浙分咨字第 00630387 号

我们接受委托，对高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）（以下简称“本项目”）募集资金投资项目现金流收益规模及融资平衡情况的预测信息进行审核并出具专项评估报告。

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》。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测所依据的各项假设负责。

本次审核的法律法规以及行为依据包括《中华人民共和国预算法》《地方政府专项债务预算管理办法》等有关规定。

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本项目募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息的预测提供合理基础。通过查阅申请人提供的相关基础数据，我们未发现上述文件在采用上述假设和计算过程方面存在明显偏差。我们认为，该预测信息是在这些假设的基础上恰当编制的。

由于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。本专项评估报告仅供申请人申请发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

总体评估结果如下：

#### 一、项目基本情况

##### （一）项目概况

高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）位于绍兴市上虞高铁新城 J7 号（ZX06-A-23）地块内，东至康良支路，南临称山北路，西至康亭支路，北至康良路。本项目规划用地面积 48379 平方米，总建筑面积约 130056 平方米。地上计容建筑面积约 88511.03 平方米，地块内设 7 座 6 至 17 层不等的主楼，建筑功能设置保障性租赁住房，建筑面积约 78441.03 平方米；其余为配套用房沿地块东西南侧界面布置，建



筑面积约 10070 平方米，主要功能包括公建配套，物业用房（270 m<sup>2</sup>）及其他。地下建筑面积约 41544.97 平方米，设置一层地下室，功能主要包括地下机动车库（含人防工程），可设置机动车位（包含快慢充电桩）；地下非机动车库；地下设备用房主要功能包括消防水池、运营机房、风机房、配电弱电机房、地下室机动车坡道及楼梯厅等。项目室外工程主要功能包括区内道路铺装及室外综合管线、室外健身器材、照明、围墙及大门等其他配套附属工程。

项目的建设，是培育和发展住房租赁市场，完善我市住房保障体系的需要；是实现城镇居民住有所居目标，实现发展成果人民共享的需要；是节约利用土地，提高土地利用率的需要。因此，项目的建设是十分必要的。

## （二）项目审批情况

项目于 2023 年 8 月 25 日经绍兴市上虞区发展和改革局《关于高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）项目可行性研究报告的批复》（虞发改投〔2023〕6 号）审批同意立项。

项目代码：2302-330604-04-01-142498。

## （三）项目性质

该项目属于政府投资性项目，具有公益性，所属行业领域为保障性租赁住房领域，项目自身能产生一定收益。

## 项目实施单位

绍兴市上虞海纳置业有限公司。

## （五）项目业主

绍兴市上虞海纳置业有限公司，性质为国有全资企业。项目形成资产属于政府所有。

## （六）项目主管部门

绍兴市上虞城市建设集团有限公司。

## （七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

本项目预计建设期为 40 个月，于 2023 年 10 月开工，2027 年 1 月底竣工并开始投入使用。



主要建设内容及规模：本项目规划用地面积 48379 平方米，总建筑面积约 130056 平方米。地上计容建筑面积约 88511.03 平方米，地块内设 7 座 6 至 17 层不等的主楼，建筑功能设置保障性租赁住房，建筑面积约 78441.03 平方米；其余为配套用房沿地块东西南侧界面布置，建筑面积约 10070 平方米，主要功能包括公建配套，物业用房（270 m<sup>2</sup>）及其他。地下建筑面积约 41544.97 平方米，设置一层地下室，功能主要包括地下机动车库（含人防工程），可设置机动车位（包含快慢充电桩）；地下非机动车库；地下设备用房主要功能包括消防水池、运营机房、风机房、配电弱电机房、地下室机动车坡道及楼梯厅等。项目室外工程主要功能包括区内道路铺装及室外综合管线、室外健身器材、照明、围墙及大门等其他配套附属工程。根据《高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）可行性研究报告》，本项目快充电桩 20 个，慢充电桩 180 个，地下机动车位 920 个，地上机动车位 78 个，其中大客车位 18 个每辆指标按 2.5 辆折算。

#### （八）项目前期准备情况

项目于 2023 年 10 月开始建设。

### 二、项目概算及资金筹措

#### （一）资金筹措原则

##### 1. 满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

##### 2. 遵守规章制度

筹措资金必须全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

##### 3. 讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

#### （二）项目概算

本项目估算总投资约 119,186.09 万元，其中：工程费用 90,899.15 万元，工程建



设其他费用 23,407.84 万元，基本预备费 4,879.10 万元。

投资构成明细如下表：

本项目投资构成明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	金额	占比
1	工程费用	90,899.15	76.27%
2	工程建设其他费用	23,407.84	19.64%
3	基本预备费	4,879.10	4.09%
合计	总投资	119,186.09	100.00%

### (三) 资金筹措

本项目总投资 119,186.09 万元，其中：项目资本金 36,186.09 万元，占 30.36%，资金来源：财政保障 36,186.09 万元；申请地方政府专项债券 83,000.00 万元，占 69.64%，其中：2024 年已发行 53,000.00 万元，2025 年 8 月调出 20,000.00 万元，实际发行 33,000.00 万元，利率 2.49%，期限 20 年；2025 第一期已发行 16,100.00 万元，利率 2.30%，期限 20 年；2025 年第二期（本次）计划发行 13,900.00 万元，利率 2.7%，期限 20 年；2026 年计划发行 20,000.00 万元，利率 2.7%，期限 20 年。

资金筹措明细如下：

本项目资金筹措明细表

金额单位：人民币万元

	金额	占比	2024 年	2025 年 第一期	2025 年 第二期 (本次)	2026 年	2027 年
项目总投资	119,186.09						
其中：项目资本金	36,186.09	30.36%	12,062.03	12,062.03	0.00	10,000.00	2,062.03
地方政府债券	83,000.00	69.64%	33,000.00	16,100.00	13,900.00	20,000.00	0.00
合计	119,186.09	100.00%	45,062.03	28,162.03	13,900.00	30,000.00	2,062.03

## 三、项目运营收益与融资平衡情况

### (一) 项目评估依据

- 1.《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；
- 2.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；



3.中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；

4.财政部印发《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）；

5.国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；

#### （二）项目收益及现金流入预测假设

本资金平衡测算报告基于以下重要假设：

- 1.预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2.预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3.预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 4.预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 5.预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6.预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 7.项目能够获得相关政府部门的审批，项目产生的收入纳入政府性基金预算管理，项目融资付息由政府性基金统筹安排；
- 8.预测期内出现的年度资金缺口能够由运营收入统筹安排解决；
- 9.预测期内项目的效益能够按照项目工程可行性研究报告经济评价的经济效益实现；
- 10.无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

本报告评估结论是以上述预测假设为前提得出的，在上述预测假设变化时，本报告评估结论无效。

#### （三）运营收入

1.根据《高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）可行性研究报告》，本项目收入主要来源于保障性租赁住房出租收入、配套用房出租收入、充电桩收入、停车位收入、物业费收入。预计评估期内（2027 年—2046 年）运营总收入约 145,742.56





万元。明细如下：

(1) 保障性租赁住房出租收入

根据《高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）可行性研究报告》，本项目建成后，设置保障性租赁住房，建筑面积约 78441.03 平方米，根据全国房情网查询结果显示，2023 年 9 月，上虞挂牌住房租金为 27.90 元/月/㎡。假定本项目保障性租赁住房租金按 27.00 元/月/㎡进行收费，考虑到通胀，每三年递增 10%。运营期前三年出租率按 75.00%、85.00%、95.00%暂估。运营期第四年及后续年度出租率按 95.00%计算。预计评估期内保障性租赁住房出租收入合计为 70,753.55 万元。

(2) 配套用房出租收入

根据《高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）可行性研究报告》，本项目建成后，配套用房建筑面积约 10070 平方米，其中物业管理用房 270 平方米，因此本项目配套用房出租面积为：10070-270=9800 平方米，根据全国房情网查询结果显示，2023 年 9 月，上虞挂牌商铺租金为 1.82 元/日/㎡。假定本项目配套用房租金按 1.80 元/日/㎡进行收费，每三年递增 10%。运营期前三年出租率按 75.00%、85.00%、95.00%暂估。运营期第四年及后续年度出租率按 95.00%计算。预计评估期内配套用房出租收入合计为 22,405.84 万元。

(3) 充电桩收入

根据《高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）可行性研究报告》，本项目建成后，本项目预计可以在地面停车位和地下室停车场共计可形成充电桩 200 个（其中快充 20 个，慢充 180 个）。根据省发展改革委省市场监管局《关于进一步优化规范电动汽车充换电设施用电价格有关事项的通知》（浙发改价格〔2023〕316 号）：电动汽车充换电设施经营主体除向用户收取电费以外，可向用户收取服务费用，服务费用实行市场调节价，由经营主体基于弥补成本、合理收益自主制定；公用快充桩采用 380V 交流供电直流充电，每枪功率为 40—60kW。据了解，慢充输出功率基本处于 7kW~22kW 之间。本项目充电桩服务价格收费拟按 1.60 元/千瓦·时，每三年递增 10%。一天充电时间按 6 小时计算，快充充电桩功率为 60kW·时，慢充充电桩功率为 7kW·h，运营期前三年利用率按 40.00%、50.00%、60.00%暂估。运营期第四年



及后续年度利用率按 60.00% 计算。预计评价期内充电桩收入合计约 13,545.18 万元。

#### (4) 停车位收入

根据《高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）可行性研究报告》，本项目建成后，项目共有停车位 998 个，其中地下车库共有停车位 920 个，地上车库共有停车位 78 个（其中大客车车位 18 个，每辆指标按 2.5 辆折算，相当于  $18 \times 2.5 = 45$  个小车位，因此地上小车位为： $78 - 45 = 33$  个）。因此，本项目设有大车位 18 个，小车位 953 个。营业时间为 24 小时，根据绍兴市的停车收费标准水平及周边市场案例，其中上午 9:00—晚上 20:00 之间停车场机动车停车费按 3 元/小时（大车按 5 元/小时计），以后每三年增长 10%，停车场利用率按 60% 计，每 5 年利用率增加 5%，最终停车场利用率为 75%。晚上 20:00—次日 9:00 之间停车场收益按大车 40 元/次，小车 20 元/次考虑，工作日为 365 天。则首年停车收入为：白天： $(953 \text{ 个} \times 3 \text{ 元/小时} + 18 \text{ 个} \times 5 \text{ 元/小时}) \times 60\% \times 11 \text{ 小时} \times 365 \text{ 天} = 710.41 \text{ 万元}$ ；晚上： $(953 \times 20 + 18 \times 40) \times 60\% \times 365 = 433.18 \text{ 万元}$ 。合计首年停车总收入为 710.41 万元 + 433.18 万元 = 1143.59 万元。预计评价期内停车位收入合计约 33,950.87 万元。

#### (5) 物业费收入

根据《高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）可行性研究报告》，本项目建成后。保障性租赁住房及配套用房会产生物业费收入，保障性租赁住房，建筑面积约 78441.03 平方米，配套用房建筑面积为 9800 平方米，因此本项目物业费收入收取面积为： $78441.03 + 9800 = 88241.03$  平方米。根据浙江省政府定价的经营服务性收费目录清单（2023 年版），市辖区内普通住宅小区前期物业服务收费：按 0.2~2.75 元/平方米·月（上下浮动 15%~30%）不等的标准收费（超标准服务另行定价）。具体收费标准见各市相关文件。本项目收费按 1.80 元/月/平方米暂估。考虑到通胀，每三年递增 10%。预计评价期内物业费收入合计约 5,087.12 万元。

### 2. 运营收入明细测算

本项目运营期经营现金收入测算表

金额单位：人民币万元

项目	保障性租赁住	配套用房出租	充电桩收入	停车位收	物业费收入	收入合计
----	--------	--------	-------	------	-------	------





	房出租收入	收入		入		
2027 年	2,117.91	670.69	344.79	1,143.59	190.60	4,467.58
2028 年	2,400.30	760.11	430.99	1,238.90	190.60	5,020.90
2029 年	2,682.68	849.54	517.19	1,334.20	190.60	5,574.21
2030 年	2,950.95	934.49	568.91	1,518.30	209.66	6,182.31
2031 年	2,950.95	934.49	568.91	1,518.30	209.66	6,182.31
2032 年	2,950.95	934.49	568.91	1,518.30	209.66	6,182.31
2033 年	3,246.05	1,027.94	625.80	1,615.98	230.63	6,746.40
2034 年	3,246.05	1,027.94	625.80	1,615.98	230.63	6,746.40
2035 年	3,246.05	1,027.94	625.80	1,615.98	230.63	6,746.40
2036 年	3,570.65	1,130.73	688.38	1,722.60	253.69	7,366.05
2037 年	3,570.65	1,130.73	688.38	1,722.60	253.69	7,366.05
2038 年	3,570.65	1,130.73	688.38	1,722.60	253.69	7,366.05
2039 年	3,927.72	1,243.81	757.22	1,841.02	279.06	8,048.83
2040 年	3,927.72	1,243.81	757.22	1,841.02	279.06	8,048.83
2041 年	3,927.72	1,243.81	757.22	1,841.02	279.06	8,048.83
2042 年	4,320.49	1,368.19	832.94	1,971.24	306.96	8,799.82
2043 年	4,320.49	1,368.19	832.94	1,971.24	306.96	8,799.82
2044 年	4,320.49	1,368.19	832.94	1,971.24	306.96	8,799.82
2045 年	4,752.54	1,505.01	916.23	2,113.38	337.66	9,624.82
2046 年	4,752.54	1,505.01	916.23	2,113.38	337.66	9,624.82
合计	70,753.55	22,405.84	13,545.18	33,950.87	5,087.12	145,742.56

#### (四) 运营成本

1.根据《高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）可行性研究报告》，本项目在运营期间的成本主要包括：机动车充电桩成本、人员工资及福利费、修理维护费、其他费用、相关税费等。预计评估期内（2027 年—2046 年）运营总成本约 18,230.39 万元。明细如下：

##### (1) 机动车充电桩成本

机动车充电桩成本：主要为充电产生的电费，按充电桩收入的 40%估算。预计评价期内机动车充电桩成本为 5,418.08 元。

##### (2) 人员工资及福利费

人员工资及福利费：主要包括职工工资、社会保险费和其他工资福利支出等。本





项目员工暂估 20 人，人均工资及福利费 8 万元/人/年。每三年递增 5%。预计评价期内人员工资及福利费为 3,693.40 万元。

### (3) 修理维护费

修理维护费：主要为日常维护和修理费用支出。假定修理维护费占收入总额的 2%。预计评价期内修理维护费为 2,914.89 万元。

### (4) 其他费用

其他费用：主要为日常管理过程中其他杂项等支出。其他费用按人员工资及福利费的 20% 计算。预计评价期内其他费用为 738.68 万元。

### (5) 相关税费

本项目的相关税费主要为增值税、城市维护建设税及教育费附加、企业所得税等。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，一般纳税人增值税应纳税额=销项税额-进项税额。项目建设期间和运营期间发生的支出产生增值税进项税额，进项税税率根据不同应税行为分别按照 13% 或 9% 计算；运营期间的运营收入产生增值税销项税额，销项税税率按照 9% 计算。按照本项目的测算收入、支出和相应税率，预计专项债券存续期间项目增值税进项税额可以覆盖增值税销项税额。预计评价期内相关税费为 5,465.34 万元。

## 2. 运营成本明细测算

本项目运营期经营现金支出测算表

金额单位：人民币万元

项目	机动车充电桩成本	人员工资及福利费	修理维护费	其他费用	相关税费	成本合计
2027 年	137.92	160.00	89.35	32.00	167.53	586.80
2028 年	172.40	160.00	100.42	32.00	188.28	653.10
2029 年	206.88	160.00	111.48	32.00	209.03	719.39
2030 年	227.56	168.00	123.65	33.60	231.84	784.65
2031 年	227.56	168.00	123.65	33.60	231.84	784.65
2032 年	227.56	168.00	123.65	33.60	231.84	784.65
2033 年	250.32	176.40	134.93	35.28	252.99	849.92
2034 年	250.32	176.40	134.93	35.28	252.99	849.92



2035 年	250.32	176.40	134.93	35.28	252.99	849.92
2036 年	275.35	185.20	147.32	37.04	276.23	921.14
2037 年	275.35	185.20	147.32	37.04	276.23	921.14
2038 年	275.35	185.20	147.32	37.04	276.23	921.14
2039 年	302.89	194.40	160.98	38.88	301.83	998.98
2040 年	302.89	194.40	160.98	38.88	301.83	998.98
2041 年	302.89	194.40	160.98	38.88	301.83	998.98
2042 年	333.18	204.20	176.00	40.84	329.99	1,084.21
2043 年	333.18	204.20	176.00	40.84	329.99	1,084.21
2044 年	333.18	204.20	176.00	40.84	329.99	1,084.21
2045 年	366.49	214.40	192.50	42.88	360.93	1,177.20
2046 年	366.49	214.40	192.50	42.88	360.93	1,177.20
合计	5,418.08	3,693.40	2,914.89	738.68	5,465.34	18,230.39

## (五) 项目收益

本项目债券存续期内可实现收入 145,742.56 万元，扣除项目运营成本 18,230.39 万元，项目收益 127,512.17 万元，可用于偿还融资本息的收益 127,512.17 万元。

## 本项目分年收益测算表

金额单位：人民币万元

年度	预期收入	预计成本	预期收益
2027 年	4,467.58	586.80	3,880.78
2028 年	5,020.90	653.10	4,367.80
2029 年	5,574.21	719.39	4,854.82
2030 年	6,182.31	784.65	5,397.66
2031 年	6,182.31	784.65	5,397.66
2032 年	6,182.31	784.65	5,397.66
2033 年	6,746.40	849.92	5,896.48
2034 年	6,746.40	849.92	5,896.48
2035 年	6,746.40	849.92	5,896.48
2036 年	7,366.05	921.14	6,444.91
2037 年	7,366.05	921.14	6,444.91
2038 年	7,366.05	921.14	6,444.91
2039 年	8,048.83	998.98	7,049.85
2040 年	8,048.83	998.98	7,049.85
2041 年	8,048.83	998.98	7,049.85





2042 年	8,799.82	1,084.21	7,715.61
2043 年	8,799.82	1,084.21	7,715.61
2044 年	8,799.82	1,084.21	7,715.61
2045 年	9,624.82	1,177.20	8,447.62
2046 年	9,624.82	1,177.20	8,447.62
合计	145,742.56	18,230.39	127,512.17

#### (六) 债券还本付息安排

本项目申请使用专项债券 83,000.00 万元，其中：2024 年已发行 53,000.00 万元，2025 年 8 月调出 20,000.00 万元，实际发行 33,000.00 万元，利率 2.49%，期限 20 年；2025 第一期已发行 16,100.00 万元，利率 2.30%，期限 20 年；2025 年第二期（本次）计划发行 13,900.00 万元，利率 2.7%，期限 20 年；2026 年计划发行 20,000.00 万元，利率 2.7%，期限 20 年。债券存续期内每半年支付债券利息一次，到期一次性偿还本金。项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。还本付息情况如下：

债券存续期应还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	票面利率	本期偿还 利息	当年还本 付息合计
2024 年			33,000.00	2.49%	410.85	410.85
2025 年第一期	33,000.00		49,100.00	2.49%、2.30%	950.35	950.35
2025 年第二期	49,100.00		63,000.00	2.49%、2.70%	410.85	410.85
2026 年	63,000.00		83,000.00	2.49%、2.30%、2.7%	1,837.30	1,837.30
2027 年	83,000.00		83,000.00	2.49%、2.30%、2.7%	2,107.30	2,107.30
2028 年	83,000.00		83,000.00	2.49%、2.30%、2.7%	2,107.30	2,107.30
2029 年	83,000.00		83,000.00	2.49%、2.30%、2.7%	2,107.30	2,107.30
2030 年	83,000.00		83,000.00	2.49%、2.30%、2.7%	2,107.30	2,107.30
2031 年	83,000.00		83,000.00	2.49%、2.30%、2.7%	2,107.30	2,107.30
2032 年	83,000.00		83,000.00	2.49%、2.30%、2.7%	2,107.30	2,107.30
2033 年	83,000.00		83,000.00	2.49%、2.30%、2.7%	2,107.30	2,107.30
2034 年	83,000.00		83,000.00	2.49%、2.30%、2.7%	2,107.30	2,107.30
2035 年	83,000.00		83,000.00	2.49%、2.30%、2.7%	2,107.30	2,107.30





2036 年	83,000.00		83,000.00	2.49%、2.30%、2.7%	2,107.30	2,107.30
2037 年	83,000.00		83,000.00	2.49%、2.30%、2.7%	2,107.30	2,107.30
2038 年	83,000.00		83,000.00	2.49%、2.30%、2.7%	2,107.30	2,107.30
2039 年	83,000.00		83,000.00	2.49%、2.30%、2.7%	2,107.30	2,107.30
2040 年	83,000.00		83,000.00	2.49%、2.30%、2.7%	2,107.30	2,107.30
2041 年	83,000.00		83,000.00	2.49%、2.30%、2.7%	2,107.30	2,107.30
2042 年	83,000.00		83,000.00	2.49%、2.30%、2.7%	2,107.30	2,107.30
2043 年	83,000.00		83,000.00	2.49%、2.30%、2.7%	2,107.30	2,107.30
2044 年	83,000.00	33,000.00	50,000.00	2.49%、2.30%、2.7%	1,696.45	34,696.45
2045 年第一期	50,000.00	16,100.00	33,900.00	2.30%、2.7%	640.30	16,740.30
2045 年第二期	33,900.00	13,900.00	20,000.00	2.70%	645.30	14,545.30
2046 年	20,000.00	20,000.00	0.00	2.70%	270.00	20,270.00
合计	--	83,000.00	--	--	42,685.50	125,685.50

## (七) 收益与融资平衡情况

根据《高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）可行性研究报告》测算结果，项目运营期 2027 年至 2046 年，本项目可实现收入 145,742.56 万元，扣除项目运营成本 18,230.39 万元，可用于偿还融资本息的项目收益为 127,512.17 万元，对应本项目融资到期本息总计 125,685.50 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.01 倍。项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

## 本项目经营现金流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	预期收入	预计成本	预期收益	债券付息	债券还本	融资本息小计
2024 年	-	-	-	410.85	-	410.85
2025 年第一期	-	-	-	950.35	-	950.35
2025 年第二期				410.85		410.85
2026 年	-	-	-	1,837.30	-	1,837.30
2027 年	4,467.58	586.80	3,880.78	2,107.30	-	2,107.30
2028 年	5,020.90	653.10	4,367.80	2,107.30	-	2,107.30
2029 年	5,574.21	719.39	4,854.82	2,107.30	-	2,107.30
2030 年	6,182.31	784.65	5,397.66	2,107.30	-	2,107.30
2031 年	6,182.31	784.65	5,397.66	2,107.30	-	2,107.30



2032 年	6,182.31	784.65	5,397.66	2,107.30	-	2,107.30
2033 年	6,746.40	849.92	5,896.48	2,107.30	-	2,107.30
2034 年	6,746.40	849.92	5,896.48	2,107.30	-	2,107.30
2035 年	6,746.40	849.92	5,896.48	2,107.30	-	2,107.30
2036 年	7,366.05	921.14	6,444.91	2,107.30	-	2,107.30
2037 年	7,366.05	921.14	6,444.91	2,107.30	-	2,107.30
2038 年	7,366.05	921.14	6,444.91	2,107.30	-	2,107.30
2039 年	8,048.83	998.98	7,049.85	2,107.30	-	2,107.30
2040 年	8,048.83	998.98	7,049.85	2,107.30	-	2,107.30
2041 年	8,048.83	998.98	7,049.85	2,107.30	-	2,107.30
2042 年	8,799.82	1,084.21	7,715.61	2,107.30	-	2,107.30
2043 年	8,799.82	1,084.21	7,715.61	2,107.30	-	2,107.30
2044 年	8,799.82	1,084.21	7,715.61	1,696.45	33,000.00	34,696.45
2045 年第一期	9,624.82	1,177.20	8,447.62	640.30	16,100.00	16,740.30
2045 年第二期				645.30	13,900.00	14,545.30
2046 年	9,624.82	1,177.20	8,447.62	270.00	20,000.00	20,270.00
合计	145,742.56	18,230.39	127,512.17	42,685.50	83,000.00	125,685.50
本息覆盖倍数	1.01					

#### (八) 其他事项说明

##### 1. 现金流充足性、稳定性说明。

项目实施后，将建设成为配套完善、功能齐全、环境优美的现代化城市居住空间，对高铁新城创建高质量、高标准、高品位的新型保障性住房标杆，塑造现代、高效、活力的新形象起到了积极的作用。

高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）能取得比银行贷款利率更优惠的募集资金成本完成资金筹措，为高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）提供足够的资金支持，保证高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）的顺利施工。同时，运营期的收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入。

#### 四、相关风险提示





### （一）还本付息风险。

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然 $>1$ ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

### （二）预期不确定风险。

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设，项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

### （三）关注到的其他风险

#### 1.工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，降低拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资。细化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

#### 2.收入变动风险

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、浙江省对税金的规定，导致偿债能力减弱。按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《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，可在专项债务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。

#### 3.支出变动风险





支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快,项目年度资金结余较预测大幅减少,影响还本付息。通过市场调查,获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多,做出的预测就越精确,从而能进行正确的科学决策,包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度,较好地控制投资过程中的风险。加强对经费的管理,坚决压缩不合理支出,减少资金浪费,保证还本付息资金。

## 五、评估结论

高铁新城青春驿站(高铁新城 J7 地块建设项目)的项目收益与融资自求平衡预测信息(以下简称“预测信息”)根据《高铁新城青春驿站(高铁新城 J7 地块建设项目)可行性研究报告》等合理预测高铁新城青春驿站(高铁新城 J7 地块建设项目)建设完成后的运营收入,在充分考虑相关环境、政策、未来发展趋势以及预测信息中的各项假设的前提下,本着谨慎的原则而编制的。

本项目收益与融资平衡情况表

单位:万元、倍

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	本期发行债券金额	预计融资本息	项目收益对融资本息的覆盖倍数
高铁新城青春驿站(高铁新城 J7 地块建设项目)	119,186.09	127,512.17	13,900.00	125,685.50	1.01
合计	119,186.09	127,512.17	13,900.00	125,685.50	1.01

综上所述,我们认为本项目的收益可以覆盖本期专项债券的还本付息支出,可以实现项目收益与融资平衡。

附件:高铁新城青春驿站(高铁新城 J7 地块建设项目)现金流分析表

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

杭州分所

2025 年 10 月 10 日





附件：高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）现金流分析表

单位：万元

年度	1. 现金流入			2. 现金流出				3. 当年项目现金净流入	4. 期末项目累计现金结存额
	项目建设资金流入	项目运营预期收入	现金流入总额	项目建设成本	项目运营预期成本	债券还本付息	现金流出总额		
2024 年	45,062.03	-	45,062.03	45,062.03	-	410.85	45,472.88	-410.85	-410.85
2025 年	42,062.03	-	42,062.03	42,062.03	-	1,361.20	43,423.23	-1,361.20	-1,772.05
2026 年	30,000.00	-	30,000.00	30,000.00	-	1,837.30	31,837.30	-1,837.30	-3,609.35
2027 年	2,062.03	4,467.58	6,529.61	2,062.03	586.80	2,107.30	4,756.13	1,773.48	-1,835.87
2028 年		5,020.90	5,020.90		653.10	2,107.30	2,760.40	2,260.50	424.63
2029 年		5,574.21	5,574.21		719.39	2,107.30	2,826.69	2,747.52	3,172.15
2030 年		6,182.31	6,182.31		784.65	2,107.30	2,891.95	3,290.36	6,462.51
2031 年		6,182.31	6,182.31		784.65	2,107.30	2,891.95	3,290.36	9,752.87
2032 年		6,182.31	6,182.31		784.65	2,107.30	2,891.95	3,290.36	13,043.23
2033 年		6,746.40	6,746.40		849.92	2,107.30	2,957.22	3,789.18	16,832.41
2034 年		6,746.40	6,746.40		849.92	2,107.30	2,957.22	3,789.18	20,621.59
2035 年		6,746.40	6,746.40		849.92	2,107.30	2,957.22	3,789.18	24,410.77
2036 年		7,366.05	7,366.05		921.14	2,107.30	3,028.44	4,337.61	28,748.38
2037 年		7,366.05	7,366.05		921.14	2,107.30	3,028.44	4,337.61	33,085.99
2038 年		7,366.05	7,366.05		921.14	2,107.30	3,028.44	4,337.61	37,423.60
2039 年		8,048.83	8,048.83		998.98	2,107.30	3,106.28	4,942.55	42,366.15
2040 年		8,048.83	8,048.83		998.98	2,107.30	3,106.28	4,942.55	47,308.70

**北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)**

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

2041 年		8,048.83	8,048.83		998.98	2,107.30	3,106.28	4,942.55	52,251.25
2042 年		8,799.82	8,799.82		1,084.21	2,107.30	3,191.51	5,608.31	57,859.56
2043 年		8,799.82	8,799.82		1,084.21	2,107.30	3,191.51	5,608.31	63,467.87
2044 年		8,799.82	8,799.82		1,084.21	34,696.45	35,780.66	-26,980.84	36,487.03
2045 年		9,624.82	9,624.82		1,177.20	31,285.60	32,462.80	-22,837.98	13,649.05
2046 年		9,624.82	9,624.82		1,177.20	20,270.00	21,447.20	-11,822.38	1,826.67
合计	119,186.09	145,742.56	264,928.65	119,186.09	18,230.39	125,685.50	263,101.98	1,826.67	
平均偿债覆盖率		1.01							





# 营业执照

统一社会信用代码  
9133010032290554XH (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



(副本)



仅供报告附件使用

名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙) 杭州分所  
类型 特殊的普通合伙企业分支机构  
负责人 陈树华  
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告、办理企业合并分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告、基本建设年度财务决算审计、代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律法规规定的其他业务。(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)

成立日期 2014年09月26日  
营业期限 2014年09月26日至2063年09月25日  
营业场所 浙江省杭州市拱墅区上塘街道舟山东路198号宸创大厦14楼1401室

与原件核对一致  
2025年10月01日



登记机关

2021年02月05日



会 册 第 分 所  
执 业 证 书

名称:北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

古今要

负责人员：陈嘉科

经营场所: 杭州市拱墅区上塘街方舟山东路198号  
宝创大厦14楼1401室

分所执业证书编号:

11000103301

批准执业文号:

卷之四 [2014] 32 号

批准执业日期: 2014年9月9日

证书序号: 502929

明  
说

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:

二〇一三年一月

中华人民共和国财政部制

与原件核对一致

仅供报告附件使用