



深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

关于

新社区集聚稠江街道双江湖区块一项目

收益与融资自求平衡测算评价报告



## 目 录

一、项目基本情况 .....	2
(一) 项目概况 .....	2
(二) 项目立项审批情况 .....	3
(三) 项目性质 .....	3
(四) 项目实施单位 .....	3
(五) 项目业主 .....	3
(六) 项目主管部门 .....	3
(七) 项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模 .....	3
(八) 项目前期准备情况 .....	4
二、项目概算及资金筹措 .....	4
(一) 项目概算 .....	4
(二) 资金筹措 .....	4
三、项目收益与融资平衡情况 .....	5
(一) 运营收入预测 .....	6
(二) 运营成本预测 .....	9
(三) 相关税费预测 .....	11
(四) 项目收益预测 .....	11
(五) 债券还本付息安排 .....	12
(六) 项目收益与融资平衡情况 .....	13
(七) 其他事项说明 .....	14
1. 现金流的充足性 .....	14
2. 现金流的稳定性 .....	14
(八) 总体评价 .....	15
四、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施 .....	16
(一) 市场风险及控制措施 .....	16
(二) 财务风险及控制措施 .....	16
(三) 管理风险及控制措施 .....	16
(四) 政策风险及控制措施 .....	17
五、本报告使用范围 .....	17



深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN HENGSHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区新安街道兴东社区 67 区留芳路 2 号凌云研发楼 401

电话：0755-27220563

深恒昇专评价字[2025]第 H0277 号

义乌市财政局：

我们接受义乌市财政局委托，对新社区集聚稠江街道双江湖区块一项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。相关单位对本期债券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，该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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于建设或暂未开工阶段，在编制收益与融资自求平衡测算评价报告时运用假设性预测，包括有关项目自身收益在债券存续期内的推测性假设，而 these 事项和行动预期在债券存续期内未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期所发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。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，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项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。

总体评价结果如下：

## 一、项目基本情况

### （一）项目概况

2006年义乌市出台《新农村住房建设实施办法》始，义乌市鼓励农村因村制宜、多样化开展旧村改造的大胆探索，几年来，先后推出多种不同改造模式的试点，全高层、高低结合改造模式试点；功能分区，生产、生活用房相分离的改造模式试点；以宅基地换城镇住房试点；以“空心村”改造为主试点。2013年7月，义乌市人民政府出台更加详尽具体的旧村改造文件《义乌市城乡新社区集聚建设实施办法（试行）》，并成立城乡新社区集聚建设领导小组，下设办公室（社区建设办）。

同时，根据双江湖科教新区总体规划，双江湖科教园区规划范围7平方公里，重点发展高等教育、职业教育、科技研发、科技孵化，依托计量大学等学院专业特点，以标准特色小镇为目标，发展标准认证检测产业园，国家标准监测检验培训基地等。双江湖科教板块内，中国计量大学现代科技学院、中国科学院大学“一带一路”学院、复旦大学“一院三基地”、浙江大学“一带一路”国际医学院、工商职业技术学院迁建等项目建设正在稳步推进。因此，为积极响应义乌新社区集聚建设，同时推动双江湖科教新区顺利开展，稠江街道的拆迁安置工作势在必行。

在此基础上，为实现稠江街道的新社区集聚建设，从而改善稠江街道居民生活环境、提升生活品质，也为了进一步提高稠江街道城市形象，响应双江湖科教新区的规划要求，创建稳定的和谐社会，稠江街道集聚安置项目提上议程。



## （二）项目立项审批情况

2025年3月7日，取得义乌市发展和改革局出具《关于新社区集聚稠江街道双江湖区块一项目建议书兼可行性研究报告的批复》批复文号义发改投〔2025〕36号，同意项目实施。

项目代码为：2503-330782-04-01-152500

## （三）项目性质

本项目属于政府投资性项目，项目完工后形成资产归属于政府所有，属于保障性安居工程领域项目，具有公益性。项目自身有高层安置住宅收入、垂直房销售收入、停车位安置收入、配套商业设施租赁收入、物业服务收入、土地出让收入，可以产生一定的收益。

## （四）项目实施单位

本项目实施单位为义乌市民泰建设发展有限公司。

## （五）项目业主

本项目业主单位为义乌市双江湖建设开发中心。

## （六）项目主管部门

本项目主管部门为义乌市双江湖建设开发中心。

## （七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

项目开工日期为2025年6月，项目竣工日期2027年12月，建设期为31个月。

本项目建设内容包括拆迁和安置两部分。拆迁范围主要为稠江街道江湾、崇山、羊角山和下店等位于富港大道两侧和双江湖湖区周边村落。安置房位于富港大道东西两侧，建设内容主要包括集聚区安置房工程和配套工程，规划总用地面积约850.2亩，其中高层安置住宅工程用地面积约140.56亩，垂直房工程用地面积约469.45亩，配套邻里中心约26.39亩，幼儿园约13.8亩。建筑面积为高层安置住宅353274平方米，其中地上243637平方米，地下109637平方米。垂直房工程总建筑面积约563340平方米，配套邻里中心总建筑面积约79167平方米。项目同时实施安置房周边配套道路工程、绿化工程、幼儿园工程以及社区内路面广场硬化、绿化小品景观、公共配套工程以及各类管线工程。

## （八）项目前期准备情况

本项目已取得可研报告批复。

## 二、项目概算及资金筹措

### （一）项目概算

新社区集聚稠江街道双江湖区块一项目总投资为 1,094,624.00 万元。其中：工程建设费为 373,239.00 万元，工程建设其它费为 666,965.00 万元，预备费为 19,995.00 万元，建设期利息为 34,425.00 万元。具体见下表

总投资估算表

单位：人民币万元

序号	投资估算项目名称	估算金额
1	工程费用	373,239.00
2	工程建设其他费用	666,965.00
3	预备费	19,995.00
4	建设期利息	34,425.00
	项目总投资	1,094,624.00

### （二）资金筹措

本项目总投资为 1,094,624.00 万元，其中：项目资本金 254,624.00 万元（资金来源：财政资金安排），占项目总投资 23.26%；发行地方政府专项债券 840,000.00 万元，占项目总投资 76.74%。（按照债券融资计划，2025 年 7 月已发行专项债券 65,000.00 万元，债券期限 20 年，债券年利率 2.00%，到期本息合计 91,000.00 万元；2025 年 7 月已发行专项债券 55,000.00 万元，债券期限 10 年，债券年利率 1.71%，到期本息合计 64,405.00 万元；2025 年 7 月已发行专项债券 30,000.00 万元，债券期限 15 年，债券年利率 1.86%，到期本息合计 38,370.00 万元；2025 年 10 月拟发行专项债券 50,000.00 万元，债券期限 20 年，债券年利率 2.70%，到期本息合计 77,000.00 万元；2026 年拟发行专项债券 280,000.00 万元，债券期限 20 年，债券年利率 2.70%，到期本息合计 431,200.00 万元；2027 年拟发行专项债券 360,000.00 万元，债券期限 20 年，债券年利率 2.70%，到期本息合计 554,400.00 万元。）债券发行计划及建设期资金平衡详见下表：

债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行时间	发行年限	融资利率	债券偿还方式	发行金额
1	2025 年 7 月	20 年	2.00%	每年支付利息，到期一次偿还本金	65,000.00
2	2025 年 7 月	10 年	1.71%	每年支付利息，到期一次偿还本金	55,000.00
3	2025 年 7 月	15 年	1.86%	每年支付利息，到期一次偿还本金	30,000.00
4	2025 年 10 月	20 年	2.70%	每年支付利息，到期一次偿还本金	50,000.00
5	2026 年	20 年	2.70%	每年支付利息，到期一次偿还本金	330,000.00
6	2027 年	20 年	2.70%	每年支付利息，到期一次偿还本金	360,000.00
合计					840,000.00

【注】出于谨慎性原则，已发行债券按照实际利率，拟发行债券利率拟按2.70%测算。

建设期资金平衡表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金筹措：				
项目资本金	50,000.00	100,000.00	104,624.00	254,624.00
债券发行	200,000.00	280,000.00	360,000.00	840,000.00
上年余额				-
合计	250,000.00	380,000.00	464,624.00	1,094,624.00
资金使用：				-
资金使用金额合计	250,000.00	380,000.00	464,624.00	1,094,624.00
资金余额	-	-	-	-

### 三、项目收益与融资平衡情况

为满足义乌市市政建设需求，推进义乌市经济发展，完善义乌市基础配套设施。鉴于在建项目预计运营收益对应的政府性基金收入或专项收入均划入财政资金，由财政统筹使用，实现新社区集聚稠江街道双江湖区块一项目自身收益与融资进行自求平衡。新社区集聚稠江街道双江湖区块一项目债券收益与融资自求平衡情况分析如下：

基本假设条件及依据

(1) 国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观政策无重大变化；



- (2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- (4) 发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- (5) 项目运营收费价格在正常范围内变动；
- (6) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- (7) 无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

### (一) 运营收入预测

本项目建设所形成的国有资产，不属于企业资产等其他资产，建设主体仅为立项、工程实施主体，项目完工后形成资产归属于政府所有，项目收入能纳入政府性基金预算用于偿还专项债。此项目属于政府运作，以政府为主体发行专项债券，收入均有明确的收费依据，且定价低于市场价格，非商业化运作。

根据浙江诚远工程咨询有限公司于 2025 年 3 月编制的新社区集聚稠江街道双江湖区块一项目可行性研究报告中可知该项目建成正式运营后主要收入包括高层安置住宅收入、垂直房销售收入、停车位安置收入、配套商业设施租赁收入、物业服务收入、土地出让收入。

#### (1) 安房销售收入

根据《义乌市城乡新社区集聚建设实施办法》，高层公寓安置指标为 105 平方米/人。根据街道拆迁经验，预计本区域内平均每人选择安置住宅的面积为 30 平方米。本项目规划新建高层安置住宅约 209340 平方米，预计可安置 6978 人。根据稠江街道已建的高层集聚安置房项目，安置基准价约为 4000 元/平方米，其中 30 平方米/人的标准将享受安置优惠价（按基准价的 80% 计算）。

综上所述，本项目高层住宅安置价格预计为 3200 元/平方米。计划于 2028 年—2030 年分三年按为 30%、30%、40% 的比例出售。

#### (2) 垂直房销售收入

本项目规划新建垂直房约 563340 平方米。根据相关政策，垂直房房票置换权益价格暂定为 1.7 万元/平方米，故项目需用于置换房票的垂直房规模为 388049 平方米。为保障拆迁户的切身利益，实现改善居住环境、提升居住品质的目标，本次改造项目在拆迁户权益指标基础上可竞投垂直房面积，并要求持有房票总额不少于选定垂直房房源的总款的 20%。根据上述测算，预计可用于竞投的垂直房规模为 175291 平方米。计划于 2028 年—2030 年分三年按为 30%、30%、40% 的比例出售。



### （3）停车位出售收入

根据城新社区集聚城西街道香溪路与求真路交叉口东南侧地块项目可研报告可知，项目建成后，停车位1485个。车位销售收入=车位出售数量\*销售单价。参考城市有机更新产权调换房屋小区车位安置标准价清单，本项目停车位按15万元/个测算。债券存续期间预计车位销售总收入为24,360.00万元。计划于2028年—2030年分三年按为30%、30%、40%的比例出售。

### （4）配套商业设施租赁收入

根据58同城挂牌信息，本项目周边配套商业设施租金水平大致在50~69.44元/平方米·月，平均租金为60.65元/平方米·月。具体实例价格如图所示。

本项目规划配套建设89167平方米的临街商铺、邻里中心的业态，故本次可研中配套商业设施租金价格暂按周边平均租金，即按60元/平方米·月的标准测算。运营期租金按每年递增3%计。

预计经营期第一年出租率约70%，第二年出租率约80%，第三年开始出租率将维持在90%。

8





1050万元/亩测算，预计土地出让收益将达到74.55亿元左右。根据项目进展情况，预计新增的建设用地将于2029年开始挂牌出让，预计将在2034年前完成所有新增建设的用地的出让工作，其中2029—2031年每年出让20%，2032—2033年每年出让15%，2034年出让10%。

综上，本项目未来实现总收入1,305,697.65万元，债券存续期内预计收入详见下表：

## 预计收入

单位：人民币万元

年度	高层安置住宅收入	垂直房销售收入	停车位安置收入	配套商业设施租赁收入	物业服务收入	土地出让收入	合计
2028年	20,096.64	89,398.41	7,308.00	4,494.02	877.09	149,100.00	271,274.16
2029年	20,096.64	89,398.41	7,308.00	5,290.10	877.09	149,100.00	272,070.24
2030年	26,795.52	119,197.88	9,744.00	6,129.90	877.09	149,100.00	311,844.39
2031年	0.00	0.00	0.00	6,313.80	877.09	111,825.00	119,015.89
2032年	0.00	0.00	0.00	6,503.21	877.09	111,825.00	119,205.30
2033年	0.00	0.00	0.00	6,698.31	877.09	74,550.00	82,125.40
2034年	0.00	0.00	0.00	6,899.26	877.09	0.00	7,776.35
2035年	0.00	0.00	0.00	7,106.24	877.09	0.00	7,983.33
2036年	0.00	0.00	0.00	7,319.42	877.09	0.00	8,196.51
2037年	0.00	0.00	0.00	7,539.01	877.09	0.00	8,416.10
2038年	0.00	0.00	0.00	7,765.18	877.09	0.00	8,642.27
2039年	0.00	0.00	0.00	7,998.13	877.09	0.00	8,875.22
2040年	0.00	0.00	0.00	8,238.08	877.09	0.00	9,115.17
2041年	0.00	0.00	0.00	8,485.22	877.09	0.00	9,362.31
2042年	0.00	0.00	0.00	8,739.78	877.09	0.00	9,616.87
2043年	0.00	0.00	0.00	9,001.97	877.09	0.00	9,879.06
2044年	0.00	0.00	0.00	9,272.03	877.09	0.00	10,149.12
2045年	0.00	0.00	0.00	9,550.19	877.09	0.00	10,427.28
2046年	0.00	0.00	0.00	9,836.70	877.09	0.00	10,713.79
2047年	0.00	0.00	0.00	10,131.80	877.09	0.00	11,008.89
合计	66,988.80	297,994.70	24,360.00	153,312.35	17,541.80	745,500.00	1,305,697.65

## (二) 运营成本预测

根据浙江诚远工程咨询有限公司于2025年3月编制的新社区集聚稠江街道双江湖区块一项目可行性研究报告中可知该项目建成后所有住宅（包括高层公



寓、垂直房)将相关政策以及签订的拆迁安置协议交付。因此,本次可研不考虑高层公寓、垂直房部分的经营成本,正式运营后主要支出包括燃料动力费、工资及福利费和修理费。

1. 燃料动力费:项目商业设施部分已出租部分的水电能耗费由入驻的商户承担,部分公共区域部分水电能耗由实施单位负责,其中年用电量约 40 万度,年用水量约 6 万立方米,每年按 3%的幅度递增,则年均燃料动力费预计约 102 万元。

2. 工资及福利费:项目运营期内拟设置招商和管理人员共 3 人,按平均每人 10 万元工资水平,每年按 3%的幅度递增。则项目平均每年工资及福利费约 40 万元。

3. 修理费:修理费用主要用于修理、劳动保护、低值易耗品等方面的开支,此项费用按折旧费的 10%计取,平均修理费用为 91 万元/年。

综上,本项目预计运营成本共计4,666.13万元,债券存续期内运营成本详见下表

预计成本

单位:人民币万元

年度	工资及福利费	修理费	燃料动力费	合计
2028 年	30.00	91.00	102.00	223.00
2029 年	30.90	91.00	102.00	223.90
2030 年	31.83	91.00	102.00	224.83
2031 年	32.78	91.00	102.00	225.78
2032 年	33.77	91.00	102.00	226.77
2033 年	34.78	91.00	102.00	227.78
2034 年	35.82	91.00	102.00	228.82
2035 年	36.90	91.00	102.00	229.90
2036 年	38.00	91.00	102.00	231.00
2037 年	39.14	91.00	102.00	232.14
2038 年	40.32	91.00	102.00	233.32
2039 年	41.53	91.00	102.00	234.53
2040 年	42.77	91.00	102.00	235.77
2041 年	44.06	91.00	102.00	237.06
2042 年	45.38	91.00	102.00	238.38
2043 年	46.74	91.00	102.00	239.74
2044 年	48.14	91.00	102.00	241.14
2045 年	49.59	91.00	102.00	242.59
2046 年	51.07	91.00	102.00	244.07





2047 年	52.61	91.00	102.00	245.61
合计	806.13	1,820.00	2,040.00	4,666.13

### （三）相关税费预测

①增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：增值税销项税额=本项目测算收入/(1+增值税税率)×增值税税率；

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税率为 9%，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)×增值税税率；

②本项目税金包括增值税、城乡建设维护税、教育费附加、房产税等，本项目增值税涉及 6%、9%，按各收入乘以相应税率计算销项税额；城市维护建设税按增值税 7%缴纳，教育费附加按增值税的 3%缴纳，地方教育附加按增值税的 2%缴纳，房产税按出租收入的 12%。本项目投资部分累积的进项增值税除部分未能抵扣的可用于抵扣。经测算，本项目税费合计为 0 万元。

### （四）项目收益预测

根据上述测算，新社区集聚稠江街道双江湖区块一项目在债券存续期内的总收入 1,305,697.65 万元，总成本 4,666.13 万元，项目净收益 1,301,031.52 万元，可用于偿还债券本息的收益为 1,301,031.52 万元。项目分年收益明细表如下：

收益明细表

单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出			项目净收益
		运营成本	税费	合计	
2028 年	1,076,270.45	223.00	0.00	223.00	1,076,047.45
2029 年	33,571.83	223.90	0.00	223.90	33,347.93
2030 年	43,546.51	224.83	0.00	224.83	43,321.68



2031 年	7,190.89	225.78	0.00	225.78	6,965.11
2032 年	7,380.30	226.77	0.00	226.77	7,153.53
2033 年	7,575.40	227.78	0.00	227.78	7,347.62
2034 年	7,776.35	228.82	0.00	228.82	7,547.53
2035 年	7,983.33	229.90	0.00	229.90	7,753.43
2036 年	8,196.51	231.00	0.00	231.00	7,965.51
2037 年	8,416.10	232.14	0.00	232.14	8,183.96
2038 年	8,642.27	233.32	0.00	233.32	8,408.95
2039 年	8,875.22	234.53	0.00	234.53	8,640.69
2040 年	9,115.17	235.77	0.00	235.77	8,879.40
2041 年	9,362.31	237.06	0.00	237.06	9,125.25
2042 年	9,616.87	238.38	0.00	238.38	9,378.49
2043 年	9,879.06	239.74	0.00	239.74	9,639.32
2044 年	10,149.12	241.14	0.00	241.14	9,907.98
2045 年	10,427.28	242.59	0.00	242.59	10,184.69
2046 年	10,713.79	244.07	0.00	244.07	10,469.72
2047 年	11,008.89	245.61	0.00	245.61	10,763.28
合计	1,305,697.65	4,666.13	0.00	4,666.13	1,301,031.52

#### （五）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 840,000.00 万元，到期本息合计 1,256,375.00 万元。2025 年 7 月已发行专项债券 65,000.00 万元，债券期限 20 年，债券年利率 2.00%，到期本息合计 91,000.00 万元；2025 年 7 月已发行专项债券 55,000.00 万元，债券期限 10 年，债券年利率 1.71%，到期本息合计 64,405.00 万元；2025 年 7 月已发行专项债券 30,000.00 万元，债券期限 15 年，债券年利率 1.86%，到期本息合计 38,370.00 万元；2025 年 10 月拟发行专项债券 50,000.00 万元，债券期限 20 年，债券年利率 2.70%，到期本息合计 77,000.00 万元；2026 年拟发行专项债券 280,000.00 万元，债券期限 20 年，债券年利率 2.70%，到期本息合计 431,200.00 万元；2027 年拟发行专项债券 360,000.00 万元，债券期限 20 年，债券年利率 2.70%，到期本息合计 554,400.00 万元。应还本付息情况如下：

债券还本付息测算表

单位：人民币万元

年数	年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本期余额	应付利息	还本付息合计
----	----	--------	--------	--------	--------	------	--------





1	2025 年	0.00	200,000.00		200,000.00	0.00	0.00
2	2026 年	200,000.00	280,000.00		480,000.00	4,148.50	4,148.50
3	2027 年	480,000.00	360,000.00		840,000.00	11,708.50	11,708.50
4	2028 年	840,000.00			840,000.00	21,428.50	21,428.50
5	2029 年	840,000.00			840,000.00	21,428.50	21,428.50
6	2030 年	840,000.00			840,000.00	21,428.50	21,428.50
7	2031 年	840,000.00			840,000.00	21,428.50	21,428.50
8	2032 年	840,000.00			840,000.00	21,428.50	21,428.50
9	2033 年	840,000.00			840,000.00	21,428.50	21,428.50
10	2034 年	840,000.00			840,000.00	21,428.50	21,428.50
11	2035 年	840,000.00		55,000.00	785,000.00	21,428.50	76,428.50
12	2036 年	785,000.00			785,000.00	20,488.00	20,488.00
13	2037 年	785,000.00			785,000.00	20,488.00	20,488.00
14	2038 年	785,000.00			785,000.00	20,488.00	20,488.00
15	2039 年	785,000.00			785,000.00	20,488.00	20,488.00
16	2040 年	785,000.00		30,000.00	755,000.00	20,488.00	50,488.00
17	2041 年	755,000.00			755,000.00	19,930.00	19,930.00
18	2042 年	755,000.00			755,000.00	19,930.00	19,930.00
19	2043 年	755,000.00			755,000.00	19,930.00	19,930.00
20	2044 年	755,000.00			755,000.00	19,930.00	19,930.00
21	2045 年	755,000.00		115,000.00	640,000.00	19,930.00	134,930.00
22	2046 年	640,000.00		280,000.00	360,000.00	17,280.00	297,280.00
23	2047 年	360,000.00		360,000.00	0.00	9,720.00	369,720.00
	合计		840,000.00	840,000.00		416,375.00	1,256,375.00

#### (六) 项目收益与融资平衡情况

本项目融资收益为项目自身运营产生的现金流入，项目运营前需支付的融资利息由项目建设资金支付，预期自融资开始日至融资结束日内，项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下。

按项目自身收益计算收益的情况下的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
运营前融资		15,857.00	15,857.00	
2028 年	0.00	21,428.50	21,428.50	1,076,047.45
2029 年	0.00	21,428.50	21,428.50	33,347.93
2030 年	0.00	21,428.50	21,428.50	43,321.68



2031 年	0.00	21,428.50	21,428.50	6,965.11
2032 年	0.00	21,428.50	21,428.50	7,153.53
2033 年	0.00	21,428.50	21,428.50	7,347.62
2034 年	0.00	21,428.50	21,428.50	7,547.53
2035 年	55,000.00	21,428.50	76,428.50	7,753.43
2036 年	0.00	20,488.00	20,488.00	7,965.51
2037 年	0.00	20,488.00	20,488.00	8,183.96
2038 年	0.00	20,488.00	20,488.00	8,408.95
2039 年	0.00	20,488.00	20,488.00	8,640.69
2040 年	30,000.00	20,488.00	50,488.00	8,879.40
2041 年	0.00	19,930.00	19,930.00	9,125.25
2042 年	0.00	19,930.00	19,930.00	9,378.49
2043 年	0.00	19,930.00	19,930.00	9,639.32
2044 年	0.00	19,930.00	19,930.00	9,907.98
2045 年	115,000.00	19,930.00	134,930.00	10,184.69
2046 年	280,000.00	17,280.00	297,280.00	10,469.72
2047 年	360,000.00	9,720.00	369,720.00	10,763.28
合计	840,000.00	416,375.00	1,256,375.00	1,301,031.52
本息覆盖倍数	1.04			

上表估算表明，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 1,301,031.52 万元，对应本项目融资到息本息总计 1,256,375.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.04 倍，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

### （七）其他事项说明

#### 1. 现金流的充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息现金流充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.04 倍，我们未注意到本项目在专项债券存续期内的资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。

#### 2. 现金流的稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内（2025 年—2047 年）各年现金流量，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2047 年项目偿还本息后，仍有 44,656.52 万元的期末结余资金。2025 年—2047 年项目现金净流入与期末项目累计现金结存额情况如下：





现金流量表

单位：人民币万元

年度	现金流入			现金流出			净现金流量	期末现金结 存额
	资本金 流入	债券资金流 入	运营期现金流 入	建设期现金 流出	运营期现 金流出	债券还本付 息		
2025 年	50,000.00	200,000.00	-	250,000.00	-	-	-	-
2026 年	100,000.00	280,000.00	-	380,000.00	-	4,148.50	-4,148.50	-4,148.50
2027 年	104,624.00	360,000.00	-	464,624.00	-	11,708.50	-11,708.50	-15,857.00
2028 年	-	-	1,076,270.45		223.00	21,428.50	1,054,618.95	1,038,761.95
2029 年	-	-	33,571.83		223.90	21,428.50	11,919.43	1,050,681.38
2030 年	-	-	43,546.51		224.83	21,428.50	21,893.18	1,072,574.56
2031 年	-	-	7,190.89		225.78	21,428.50	-14,463.39	1,058,111.17
2032 年	0	0	7,380.30		226.77	21,428.50	-14,274.97	1,043,836.20
2033 年	0	0	7,575.40		227.78	21,428.50	-14,080.88	1,029,755.32
2034 年	0	0	7,776.35		228.82	21,428.50	-13,880.97	1,015,874.35
2035 年	0	0	7,983.33		229.90	76,428.50	-68,675.07	947,199.28
2036 年	0	0	8,196.51		231.00	20,488.00	-12,522.49	934,676.79
2037 年	0	0	8,416.10		232.14	20,488.00	-12,304.04	922,372.75
2038 年	0	0	8,642.27		233.32	20,488.00	-12,079.05	910,293.70
2039 年	0	0	8,875.22		234.53	20,488.00	-11,847.31	898,446.39
2040 年	0	0	9,115.17		235.77	50,488.00	-41,608.60	856,837.79
2041 年	0	0	9,362.31		237.06	19,930.00	-10,804.75	846,033.04
2042 年	0	0	9,616.87		238.38	19,930.00	-10,551.51	835,481.53
2043 年	0	0	9,879.06		239.74	19,930.00	-10,290.68	825,190.85
2044 年	0	0	10,149.12		241.14	19,930.00	-10,022.02	815,168.83
2045 年	0	0	10,427.28		242.59	134,930.00	-124,745.31	690,423.52
2046 年	0	0	10,713.79		244.07	297,280.00	-286,810.28	403,613.24
2047 年	0	0	11,008.89		245.61	369,720.00	-358,956.72	44,656.52
合计	254,624.00	840,000.00	1,305,697.65	1,094,624.00	4,666.13	1,256,375.00	44,656.52	44,656.52

### （八）总体评价

综上所述，在新社区集聚稠江街道双江湖区块一项目运营收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的新社区集聚稠江街道双江湖区块一项目在项目预计自身收益实现的情况下，预期新社区集聚稠江街道双江湖区块一项目自身收益对应的政府性基金收入或专项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。

## 四、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

### （一）市场风险及控制措施

（1）主要风险分析：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

### （二）财务风险及控制措施

（1）风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

（2）风险控制措施：《项目可行性研究报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在本项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

### （三）管理风险及控制措施

（1）风险分析：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

（2）风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

#### （四）政策风险及控制措施

（1）风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

（2）风险控制措施：本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》（国办发〔2018〕101号）、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）等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。

#### 五、本报告使用范围

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行 2025 年浙江省政府地方专项债券时参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本专项审核评价业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。





(以下无正文)



深圳市恒昇会计师事务所  
(普通合伙)

中国·深圳

中国注册会计师:

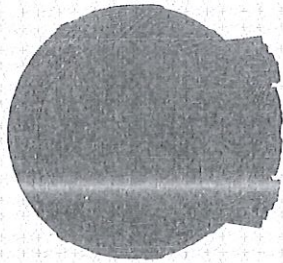


中国注册会计师:



2025 年 10 月 10 日





会计师事务所

# 执业证书

名称：深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

伙)

首席合伙人：李建均

主任会计师：

经营场所：

深圳市宝安区新安街道兴东社区67  
区留芳路2号凌云研发楼401

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470338

批准执业文号：深财会（2021）2号

批准执业日期：2021年1月13日

## 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》。

证书序号：0021207



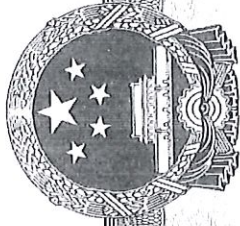
发证机关：深圳市财政局

2024年1月29日

中华人民共和国财政部制







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91440300MA5GDUGR6Q



名称 深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 李建均

成立日期 2020年09月29日

主要经营场所 深圳市宝安区新安街道兴东社区67区留芳路2号凌云研发楼401



**重要提示**

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2024年01月23日