

关于 2025 年度厦门市专项债券用途调整之  
五通社区城中村改造项目  
收益与融资自求平衡方案财务评估咨询报告

编号：知联中佳咨[2025]050 号

嘉兴知联中佳会计师事务所（普通合伙）

## 目 录

一、项目基本情况 .....	1
(一) 区域经济情况 .....	1
(二) 原债券信息 .....	1
(三) 项目基本情况 .....	2
(四) 项目建设的必要性 .....	2
(五) 项目主管部门和项目单位 .....	3
(六) 项目前期准备 .....	3
(七) 项目建设计划和实施进度 .....	4
二、评估的依据及分析 .....	4
三、评估假设 .....	5
四、项目的具体评估 .....	5
(一) 投资估算 .....	5
(二) 资金筹措 .....	6
(三) 债券还本付息情况 .....	6
(四) 项目预测现金流 .....	8
五、评估结论 .....	13
六、提请报告使用者注意的事项 .....	14

# 嘉兴知联中佳会计师事务所

ZHILIAN ZHONGJIA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

## 关于 2025 年度厦门市专项债券用途调整之 五通社区城中村改造项目

### 收益与融资自求平衡方案财务评估咨询报告

#### 一、项目基本情况

##### （一）区域经济情况

厦门位于福建省东南端，西接漳州，北邻泉州，东南与大小金门和大担岛隔海相望，与漳州、泉州并称厦漳泉闽南金三角经济区。

厦门市是福建省副省级城市、经济特区，东南沿海重要的中心城市、港口及风景旅游城市，下辖思明、湖里、集美、海沧、同安和翔安 6 区。

近三年来，厦门市持续推进高质量发展，经济社会实现平稳健康发展。根据《厦门市 2024 年国民经济和社会发展统计公报》，2022-2024 年全市 GDP 总值分别为 7809.93 亿元、8142.93 亿元和 8589.01 亿元，GDP 增长速度分别为 4.1%、3.1%和 5.5%；财政收入保持平稳，2022-2024 年全市一般公共预算总收入分别为 1493.80 亿元、1577.06 亿元和 1584.31 亿元。

##### （二）原债券信息

原债券信息表

债券名称	发行金额 (亿元)	债券期限	债券利率	原项目名称	调整金额 (亿元)
2025 年厦门市政府专项债券（四期）	4.00	20 年	2.18%	海沧新阳居住区 保障性安居工程 祥露小区	0.08



债券名称	发行金额 (亿元)	债券期限	债券利率	原项目名称	调整金额 (亿元)
2025 年厦门市政府专项债券 (二十三期)	50.40	10 年	1.71%	2025 年同翔高新城土地储备项目 (一期)	1.7465
2025 年厦门市政府专项债券 (二十六期)	12.05	20 年	2.10%	厦门市中医院康复楼项目	0.1735
合计					2.00

为加快债券资金使用进度，更好发挥地方政府专项债券使用效益，经厦门市政府批准，将上述债券资金 2.00 亿元调整用于五通社区城中村改造项目。

专项债券资金用途调整后，原债券注册信息不变，调整后的债券资金均执行原发行期限、利率和还本付息安排等相关要求。

### (三) 项目基本情况

项目主要建设内容包括原有区域拆迁及安置区建设，同时进行给排水、强电、热气、燃化、道路等配套设施建设。

### (四) 项目建设的必要性

本项目的建设有利于改善人居环境，为厦门实现“岛内大提升、岛外大发展”战略奠定坚实基础，项目的建设是十分必要的。

#### 1. 本项目的建设改善人居环境、提高城镇化水平的需要

一个城市市民的居住环境，不仅会影响市容市貌，也会同时会影响整个城市经济发展的环境，影响城市的长远发展。本项目建设将有效的改善城市环境和形象，改善所在该片区的人居环境，促进城市中的社会结构优化，创建更加均衡的协调发展和绿色宜居城区。

#### 2. 本项目建设是厦门“岛内大提升、岛外大发展”的重要举措

针对“岛内大提升”，为推动老城区的改造，市委市政府于 2020 年 5 月 15 日以《中共厦门市委办公厅厦门市人民政府办公厅关于成立“岛内大提升”片区开发建设指挥部和专项工作组的通知》(厦委办[2020]49 号)成立 11 个片区指挥部、9 个专项工作组分别负责岛内各片区改造、建设、提升工作，旨在通过各片区职能涵盖聚集超级总部、保护历史文化、优化发展空间、完善机制体

制，带动高能级项目落地。本项目的建设，将大大提升区域的居住品质，有效提高居民生活质量，带动周边区域的土地开发，促进片区的经济发展。

（五）项目主管部门和项目单位

项目主管部门是厦门市住房和城乡建设局；项目单位是厦门市城市建设发展投资有限公司。

项目主管部门及项目单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量。项目主管部门督促项目单位规范使用专项债券资金，加强对项目实施的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度、如期实现专项收入、确保专项债券及时还本付息。

（六）项目前期准备

本项目已完成审批、用地、施工等前期手续，具体情况如下：

项目审批情况表

序号	文件名称	文号	日期
1	厦门市发展和改革委员会关于五通金融商务区安置房（B09地块）可行性研究报告的批复	厦发改审批〔2024〕37号	2024年4月3日
2	厦门市发展和改革委员会关于五通金融商务区安置房（B09地块）投资概算的批复	厦发改审批〔2024〕44号	2024年4月24日
3	建设用地规划许可证	地字第350200202400150号	2024年5月29日
4	建设工程规划许可证	建字第350200202400133号	2024年4月12日
5	建设工程施工许可证	编号350200202405240301	2024年5月24日
6	建设项目用地预审与选址意见书	用字第3502002025XS0138566号	2025年6月11日



序号	文件名称	文号	日期
7	厦门市发展和改革委员会关于五通金融商务区安置房（B12地块）可行性研究报告的批复	厦发改审批〔2025〕82号	2025年6月12日
8	厦门市发展和改革委员会关于五通金融商务区安置房（B12地块）基坑支护工程单项建安投资概算容缺预审的函	厦发改投资函〔2025〕158号	2025年6月20日
9	厦门市国有建设用地划拨决定书	厦府地〔2025〕155号	2025年7月18日
10	建设用地规划许可证	地字第3502002025YG0236538号	2025年7月18日
11	建设工程施工许可证	编号350200202508050301	2025年8月5日
12	厦门市发展和改革委员会关于五通金融商务区安置房（B12地块）投资概算审核意见的函	厦发改投资函〔2025〕286号	2025年10月13日
13	建设工程规划许可证	建字第3502002025GG1286516号	2025年11月19日

## （七）项目建设计划和实施进度

本项目为在建工程，建设起止时间为2024年5月至2028年12月。

## 二、评估的依据及分析

我们评估的依据包括《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43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》（财预〔2017〕89号）等文件。

《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）文件提出“各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排”、“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流

收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”。

基于上述文件对地方政府发行专项债券的要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时还要兼顾项目实施期间资金的稳定性。

### 三、评估假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对本项目有影响的法律法规无重大变化；

（四）本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施方编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况。项目可行性研究、项目实施方案及运营资料真实、完整，客观反映了本项目的实际情况；

（五）项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；

（六）实施人拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的运营净收益等能够顺利执行；

（七）实施人拟定的后续专项债券发行计划能够顺利执行；

（八）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

在编制收益与融资自求平衡方案时，项目实施方运用了一整套的假设，包括有关未来事项和项目实施方行动的推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。项目实施方对项目资金安排、项目收益及支出的预测及其所依据的各种假设负责，我们依据这些预测性财务信息和各种假设进行项目的具体评估。

### 四、项目的具体评估

（一）投资估算



本项目工程投资额为 2500567.36 万元,考虑建设期利息调整及债券发行费用,估算总投资为 2683969.50 万元,其中建设期利息 183220.14 万元,债券发行费用 182.00 万元,具体详见下表:

投资估算表

单位: 人民币万元

项目		金额
1	工程建设	2500567.36
2	建设期利息	183220.14
3	债券发行费用	182.00
	合计	2683969.50

(二) 资金筹措

本项目资金来源包括财政资金 743269.50 万元,占项目总投资的 27.69%;使用城中村专项借款 1758700.00 万元,占项目总投资的 65.53%;拟申请地方政府专项债券 182000.00 万元,占项目总投资的 6.78%。

资金筹措表

序号	资金来源	金额(万元)	占比
1	财政资金	743269.50	27.69%
2	城中村专项借款	1758700.00	65.53%
3	地方政府专项债券	182000.00	6.78%

(三) 债券还本付息情况

本项目拟申请地方政府专项债券 182000.00 万元,其中本次调整安排专项债券 20000 万元。具体如下表:

专项债券筹措表

序号	金额(万元)	发行年份	发行期限	发行利率	备注
1	50000	2025 年	7 年	1.66%	已发行
2	40200	2025 年	10 年	2.01%	已发行
3	70000	2025 年	15 年	2.24%	已发行



序号	金额（万元）	发行年份	发行期限	发行利率	备注
4	17465	2025 年	10 年	1.71%	调整安排
5	1735	2025 年	20 年	2.10%	调整安排
6	800	2025 年	20 年	2.18%	调整安排
7	1800	2026 年	7 年	1.95%	计划发行

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年份	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
年初债券本金	—	160,200.00	182,000.00	182,000.00	182,000.00	182,000.00	182,000.00
本年新增债券融资	160,200.00	21,800.00	—	—			
债券利息	819.01	3,467.57	3,680.12	3,680.12	3,825.12	3,825.12	3,825.12
计入建设期利息	819.01	3,467.57	3,680.12	3,680.12			
计入运营期利息					3,825.12	3,825.12	3,825.12
债券还本付息	819.01	3,467.57	3,680.12	3,680.12	3,825.12	3,825.12	3,825.12
还本	—	—	—	—	—	—	—
付息	819.01	3,467.57	3,680.12	3,680.12	3,825.12	3,825.12	3,825.12
年末债券本金	160,200.00	182,000.00	182,000.00	182,000.00	182,000.00	182,000.00	182,000.00

年份	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
年初债券本金	182,000.00	132,000.00	130,200.00	130,200.00	72,535.00	72,535.00	72,535.00
本年新增债券融资							
债券利息	3,275.02	2,842.02	2,824.02	2,420.01	1,624.78	1,624.78	1,624.78
计入建设期利息							
计入运营期利息	3,275.02	2,842.02	2,824.02	2,420.01	1,624.78	1,624.78	1,624.78
债券还本付息	53,275.02	4,642.02	2,824.02	60,085.01	1,624.78	1,624.78	1,624.78
还本	50,000.00	1,800.00	—	57,665.00	—	—	—
付息	3,275.02	2,842.02	2,824.02	2,420.01	1,624.78	1,624.78	1,624.78
年末债券本金	132,000.00	130,200.00	130,200.00	72,535.00	72,535.00	72,535.00	72,535.00

年份	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
年初债券本金	72,535.00	72,535.00	2,535.00	2,535.00	2,535.00	2,535.00	2,535.00	
本年新增债券融资								182,000.00
债券利息	1,624.78	1,624.78	56.78	56.78	56.78	56.78	56.78	42,423.62
计入建设期利息								11,584.65
计入运营期利息	1,624.78	1,624.78	56.78	56.78	56.78	56.78	56.78	30,838.97
债券还本付息	1,624.78	71,624.78	56.78	56.78	56.78	56.78	2,591.78	224,423.62

年份	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
还本	-	70,000.00	-	-	-	-	2,535.00	182,000.00
付息	1,624.78	1,624.78	56.78	56.78	56.78	56.78	56.78	42,423.62
年末债券本金	72,535.00	2,535.00	2,535.00	2,535.00	2,535.00	2,535.00	0.00	

#### (四) 项目预测现金流

根据项目实施方提供的可行性研究报告及相关资料预测如下:

##### 1. 项目预测运营现金流入

本项目偿债资金来源主要包括土地出让收入及车位租金收入。其中:

##### (1) 土地出让收入

本项目实施后,预计形成商业用地、商务用地、居住用地等14个地块。具体数据如下:

土地出让收益预测表

序号	地块编号	用地类型	用地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	出让单价 (元/m²)	总价(万元)	出让净收益(万元)
1	06-11C12	商业用地	23875	47800	9600	45888	45062
2	06-11C13		14326	28700	9600	27552	27056
3	06-11B22		11515	63300	9600	60768	59674
小计			49716	139800	-	134208	131792
4	06-11B27	商务用地	13930	167200	3900	65208	64034
小计			13930	167200	-	65208	64034
5	06-11C04	混合用地	20086	142900	20910	298804	293425
6	06-11C05		16167	113200	20910	236701	232441
7	06-11C20		19244	134700	20910	281658	276588
8	06-11B26		26310	210500	20910	440156	432233
小计			81807	601300	-	1257318	1234687
9	06-11C60	商业用地	37725	45200	5500	24860	24413
10	06-11C62		17968	21600	5500	11880	11666
11	06-11C64		48239	57900	5500	31845	31272
小计			103932	124700	-	68585	67350
12	06-11B15	居住用地	33210	143818	45000	647181	635532
13	06-11C45		9476	35510	45000	159795	156919
14	新增居住面积		/	100000	45000	450000	441900
小计			42686	279328	-	1256976	1234350
总计					-	2782295	2732214
备注: 以上“出让净收益”主要根据相关文件要求,已扣除上解中央和省级的农田水利基金(合计1%)、乡村振兴基金(0.3%),以及市财政留存的土地出让业务费(0.5%)							



## (2) 车位租金收入

本项目预计可出租车位数量 1000 个，参考周边地区的机动车位出租水平，按单个车位 200 元/个·月的收入水平测算。

项目收入表

年份	2029	2030	2031	2032	2033	2034
总收费收入 (万元)	556531	556555	556579	556603	278398	139307
商业用地收入 (万元)	134208	134208	134208	134208	134208	134208
出让单价 (元/m <sup>2</sup> )	9600	9600	9600	9600	9600	9600
出让面积 (m <sup>2</sup> )	139800	139800	139800	139800	139800	139800
办公用地收入 (万元)	65208	65208	65208	65208	65208	65208
出让单价 (元/m <sup>2</sup> )	3900	3900	3900	3900	3900	3900
出让面积 (m <sup>2</sup> )	167200	167200	167200	167200	167200	167200
混合用地收入 (万元)	1257318	1257318	1257318	1257318	1257318	1257318
出让单价 (元/m <sup>2</sup> )	20910	20910	20910	20910	20910	20910
出让面积 (m <sup>2</sup> )	601300	601300	601300	601300	601300	601300
酒店用地收入 (万元)	68585	68585	68585	68585	68585	68585
出让单价 (元/m <sup>2</sup> )	5500	5500	5500	5500	5500	5500
出让面积 (m <sup>2</sup> )	124700	124700	124700	124700	124700	124700
居住用地收入 (万元)	1256976	1256976	1256976	1256976	1256976	1256976
出让单价 (元/m <sup>2</sup> )	45000	45000	45000	45000	45000	45000
出让面积 (m <sup>2</sup> )	279328	279328	279328	279328	279328	279328
出让比例	20%	20%	20%	20%	10%	5%
车位租赁收入	72	96	120	144	168	192
出租数量 (个)	1000	1000	1000	1000	1000	1000
出租价格 (元/个·月)	200	200	200	200	200	200
出租率	30%	40%	50%	60%	70%	80%
时间系数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
调整后总收入 (含税)	556531.06	556555.06	556579.06	556603.06	278397.53	139306.77

年份	2035	2036	2037	2038	2039	2040
总收费收入 (万元)	139319	204	204	204	204	204
商业用地收入 (万元)	134208	134208	134208	134208	134208	134208
出让单价 (元/m <sup>2</sup> )	9600	9600	9600	9600	9600	9600

年份	2035	2036	2037	2038	2039	2040
出让面积 (m²)	139800	139800	139800	139800	139800	139800
办公用地收入 (万元)	65208	65208	65208	65208	65208	65208
出让单价 (元/m²)	3900	3900	3900	3900	3900	3900
出让面积 (m²)	167200	167200	167200	167200	167200	167200
混合用地收入 (万元)	1257318	1257318	1257318	1257318	1257318	1257318
出让单价 (元/m²)	20910	20910	20910	20910	20910	20910
出让面积 (m²)	601300	601300	601300	601300	601300	601300
酒店用地收入 (万元)	68585	68585	68585	68585	68585	68585
出让单价 (元/m²)	5500	5500	5500	5500	5500	5500
出让面积 (m²)	124700	124700	124700	124700	124700	124700
居住用地收入 (万元)	1256976	1256976	1256976	1256976	1256976	1256976
出让单价 (元/m²)	45000	45000	45000	45000	45000	45000
出让面积 (m²)	279328	279328	279328	279328	279328	279328
出让比例	5%	0%	0%	0%	0%	0%
车位租赁收入	204	204	204	204	204	204
出租数量 (个)	1000	1000	1000	1000	1000	1000
出租价格 (元/个·月)	200	200	200	200	200	200
出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%
时间系数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.50
调整后总收入 (含税)	139318.77	204.00	204.00	204.00	204.00	102.00

年份	2041	2042	2043	2044	2045	合计
总收费收入 (万元)	204	204	204	204	204	2785331.30
商业用地收入 (万元)	134208	134208	134208	134208	134208	2281536.00
出让单价 (元/m²)	9600	9600	9600	9600	9600	
出让面积 (m²)	139800	139800	139800	139800	139800	
办公用地收入 (万元)	65208	65208	65208	65208	65208	1108536.00
出让单价 (元/m²)	3900	3900	3900	3900	3900	
出让面积 (m²)	167200	167200	167200	167200	167200	
混合用地收入 (万元)	1257318	1257318	1257318	1257318	1257318	21374411.10
出让单价 (元/m²)	20910	20910	20910	20910	20910	
出让面积 (m²)	601300	601300	601300	601300	601300	
酒店用地收入 (万元)	68585	68585	68585	68585	68585	1165945.00



年份	2041	2042	2043	2044	2045	合计
出让单价 (元/m <sup>2</sup> )	5500	5500	5500	5500	5500	
出让面积 (m <sup>2</sup> )	124700	124700	124700	124700	124700	
居住用地收入 (万元)	1256976	1256976	1256976	1256976	1256976	21368592.00
出让单价 (元/m <sup>2</sup> )	45000	45000	45000	45000	45000	
出让面积 (m <sup>2</sup> )	279328	279328	279328	279328	279328	
出让比例	0%	0%	0%	0%	0%	1.00
车位租赁收入	204	204	204	204	204	3036.00
出租数量 (个)	1000	1000	1000	1000	1000	
出租价格 (元/个·月)	200	200	200	200	200	
出租率	85%	85%	85%	85%	85%	
时间系数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
调整后总收入 (含税)	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	2785331.30

## 2. 项目预测运营现金支出

本项目运营成本主要包括土地出让费用及停车场运营维护费用。

(1) 土地出让费用: 根据相关文件要求, 土地出让应扣除上解中央和省级的农田水利基金 (合计 1%)、乡村振兴基金 (0.3%), 以及市财政留存的土地出让业务费 (0.5%)。

(2) 停车场运营维护成本: 主要包括停车场日常运营维护所需的人力成本、燃料动力成本、材料成本等。按本项目停车场全部收入的 30% 预测。

## 项目成本表

单位: 人民币万元

年份	2029	2030	2031	2032	2033	2034
中央和省级的农田水利基金 (1%)	5564.59	5564.59	5564.59	5564.59	2782.30	1391.15
乡村振兴基金 (0.3%)	1669.38	1669.38	1669.38	1669.38	834.69	417.34
土地出让业务费 (0.5%)	2782.30	2782.30	2782.30	2782.30	1391.15	695.57
停车场运营维护费 (含税)	21.60	28.80	36.00	43.20	50.40	57.60
不含税	19.82	26.42	33.03	39.63	46.24	52.84
进项税	1.78	2.38	2.97	3.57	4.16	4.76
时间系数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
总运营成本	10037.86	10045.06	10052.26	10059.46	5058.53	2561.67

年份	2035	2036	2037	2038	2039	2040
中央和省级的农田水利基金 (1%)	1391.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
乡村振兴基金 (0.3%)	417.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



年份	2035	2036	2037	2038	2039	2040
土地出让业务费(0.5%)	695.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
停车场运营维护费(含税)	61.20	61.20	61.20	61.20	61.20	30.60
不含税	56.15	56.15	56.15	56.15	56.15	28.07
进项税	5.05	5.05	5.05	5.05	5.05	2.53
时间系数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.50
总运营成本	2565.27	61.20	61.20	61.20	61.20	15.30

年份	2041	2042	2043	2044	2045	合计
中央和省级的农田水利基金(1%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27822.95
乡村振兴基金(0.3%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8346.89
土地出让业务费(0.5%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13911.48
停车场运营维护费(含税)	61.20	61.20	61.20	61.20	61.20	910.80
不含税	56.15	56.15	56.15	56.15	56.15	835.60
进项税	5.05	5.05	5.05	5.05	5.05	75.20
时间系数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
总运营成本	61.20	61.20	61.20	61.20	61.20	50992.12

(五) 项目存续期间资金稳定性分析及资金保障倍数分析

现金流量分析测算表

单位: 人民币万元

年份	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
现金流入	434,780	1,566,482	302,906	244,709	135,092	556,531	556,555	556,579
资本金流入	90,765	114,192	158,511	244,709	135,092			
债券资金流入	-	180,200	1,800	-	-			
贷款资金流入	344,015	1,272,090	142,595	-	-			
运营收入	-	-	-	-	-	556,531	556,555	556,579
其他资金流入	-	-	-	-	-			
现金流出	434,780	1,566,482	302,906	244,709	135,092	312,456	305,679	298,903
固定资产投资	434,780	1,566,482	302,906	244,709	135,092			
运营期债券、贷款利息						51,175	44,391	37,608
运营成本						10,038	10,045	10,052
相关税费						-	-	-
债券、贷款还本						251,243	251,243	251,243
净现金流量	-	-	-	-	-	244,075	250,876	257,676
累计净现金流量	-	-	-	-	-	244,075	494,951	752,627

年份	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
现金流入	556,603	278,398	139,307	139,319	204.00	204.00	204.00	204.00



年份	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
资本金流入								
债券资金流入								
贷款资金流入								
运营收入	556,603	278,398	139,307	139,319	204.00	204.00	204.00	204.00
其他资金流入								
现金流出	341,712	281,294	270,196	320,677	1,685.98	1,685.98	1,685.98	1,685.98
固定资产投资								
运营期债券、贷款利息	30,409	23,193	16,391	9,204	1,624.78	1,624.78	1,624.78	1,624.78
运营成本	10,059	5,059	2,562	2,565	61.20	61.20	61.20	61.20
相关税费	-	-	-	-	-	-	-	-
债券、贷款还本	301,243	253,043	251,243	308,908	-	-	-	-
净现金流量	214,891	-2,897	-130,889	-181,358	-1,481.98	-1,481.98	-1,481.98	-1,481.98
累计净现金流量	967,519	964,622	833,733	652,375	650,893.47	649,411.49	647,929.50	646,447.52

年份	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
现金流入	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	5,469,300.80
资本金流入							743,269.50
债券资金流入							182,000.00
贷款资金流入							1,758,700.00
运营收入	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	2,785,331.30
其他资金流入							-
现金流出	71,685.98	117.98	117.98	117.98	117.98	2,652.98	4,896,440.19
固定资产投资							2,683,969.50
运营期债券、贷款利息	1,624.78	56.78	56.78	56.78	56.78	56.78	220,778.57
运营成本	61.20	61.20	61.20	61.20	61.20	61.20	50,992.12
相关税费	-	-	-	-	-	-	-
债券、贷款还本	70,000.00	-	-	-	-	2,535.00	1,940,700.00
净现金流量	-71,481.98	86.02	86.02	86.02	86.02	-2,448.98	572,860.61
累计净现金流量	574,965.53	575,051.55	575,137.57	575,223.58	575,309.60	572,860.61	

在计算期内，本项目累计资金流入 5,469,300.80 万元，累计资金流出 4,896,440.19 万元，在偿还项目全部专项债券本息后，尚有 572,860.61 万元累计现金结余，项目全周期本息资金覆盖倍数为 1.17 倍。

## 五、评估结论

通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，在满足假设条件的前提下，项目全生命周期债券本息资金覆盖倍数可达到 1.17 倍，能够满足资金筹措充足

性的要求。在考虑了收入、利率等因素变动后，仍能足额覆盖债券的本息。

综上所述，本期调整安排的 20000 万元专项债券还本付息资金可以得到充分保障。

## **六、提请报告使用者注意的事项**

需提醒报告使用者注意：由于项目实施方在编制收益与融资自求平衡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。本咨询报告出具的意见，是基于项目预测数据进行的分析和评估，并非对预测数据承担保证责任。由于本期债券存续期间较长，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设等诸多情况发生变化，或者预测依据的可行性研究、实施方案等资料及重要估计出现偏差，则预测性财务数据、收益与融资自求平衡方案、结论等均可能存在较大偏差，与执行本项业务的注册会计师及其所在会计师事务所无关。

本报告仅供本项目债券用途调整之目的使用，不得用作其他任何目的。因使用不当造成的后果，与执行本项业务的注册会计师及其所在会计师事务所无关。



(本页无正文)



中国 嘉兴

中国注册会计师:



中国注册会计师:



报告日期: 2025 年 12 月 18 日



统一社会信用代码

91330402674770183G

# 营业执照



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 嘉兴知联中佳会计师事务所（普通合伙）  
类型 普通合伙企业  
执行事务合伙人 窦晓丹

成立日期 2008年05月05日  
合伙期限 2008年05月05日至2028年05月04日  
主要经营场所 浙江省嘉兴市东升东路211号东升大楼1  
幢701-703室-18

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；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（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）




登记机关

2021年08月17日







# 会计师事务所 执业证书

名称：嘉兴知联中佳会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：奚晓丹

主任会计师：

经营场所：浙江省嘉兴市东升东路211号东升大楼  
1幢701-703室-18

组织形式：普通合伙

执业证书编号：33000368

批准执业文号：浙财会字〔2008〕32号

批准执业日期：2008年5月4日



证书序号：0015172

## 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：

2021年9月13日

中华人民共和国财政部制