

2026 年厦门市政府专项债券（十期）——

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[2026]0030 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	3
(一) 区域经济情况	3
(二) 债券基本情况	3
(三) 主要建设内容及规模	4
(四) 项目地点	4
(五) 项目主管部门和项目单位	4
(六) 项目前期准备	4
(七) 项目建设和实施进度	5
二、评估的依据及分析	6
三、评估假设	6
四、项目的具体评估	7
(一) 投资估算	7
(二) 资金筹措计划	8
(三) 债券还本付息情况	8
(四) 项目预测现金流	10
(五) 项目存续期间资金稳定性分析及资金保障倍数分析	14
五、评估结论	16
六、提请报告使用者注意的事项	16

嘉兴知联中佳会计师事务所

ZHILIAN ZHONGJIA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2026 年厦门市政府专项债券（十期）

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 2025 年国民经济和社会发展统计公报》，2023-2025 年全市 GDP 总值分别为 8142.93 亿元、8589.01 亿元和 8980.37 亿元，GDP 增长速度分别为 3.1%、5.5%和 5.7%；财政收入保持平稳，2023-2025 年全市一般公共预算总收入分别为 1577.06 亿元、1584.31 亿元和 1638.35 亿元。

（二）债券基本情况

债券基本情况表

项目名称	五通社区城中村改造项目
发行规模	98000 万元
募集资金用途	本期专项债募集资金用于五通社区城中村改造项目建设
债券期限	7 年

债券利率	固定利率
还本付息方式	每年付息一次，到期还本并支付最后一期利息

（三）主要建设内容及规模

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、燃化等配套设施建设。

1. 拆迁改造工作

本项目拆迁共涉及西头社、店里社、凤头社、泥金社四个自然村，房屋栋数1847栋，总户数1301户，人口3637人（无房户约3518人），总用地面积59.79万平方米，总建筑面积127.77万平方米，其中住宅面积115.04万平方米（合法产权面积8.97万平方米），非住宅面积12.74万平方米。

2. 安置房供应情况

本次新建安置房位于项目范围内，项目包含B09、B12、C34三个地块，规划建设高层安置住宅及配套用房，总用地面积6.70万平方米，总建筑面积30.15万平方米，总住宅建筑面积18.68万平方米，安置房共计1699套。

（四）项目地点

项目位于两岸金融中心片区内，西侧毗邻重要交通枢纽五通立交，规划轨道2号线从该项目穿越，沿线设有轨道高林站、两岸金融中心站、东宅站，对外交通便捷。

（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合规、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
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
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
3	建设用地规划许可证	地字第 350200202400150 号
4	建设工程规划许可证	建字第 350200202400133 号
5	建设工程施工许可证	编号 350200202405240301
6	建设项目用地预审与选址意见书	用字第 3502002025XS0138566 号
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
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
9	厦门市国有建设用地划拨决定书	厦府地〔2025〕155 号
10	建设用地规划许可证	地字第 3502002025YG0236538 号
11	建设工程施工许可证	编号 350200202511240201
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
13	建设工程规划许可证	建字第 3502002025GG1286516 号

（七）项目建设计划和实施进度

本项目为在建工程。

1. 征拆工作

2019 年开展入户摸底及商谈工作；2024 年完成拆除工作；2028 年完成返迁工作。

2. 安置房

本项目安置房涉及 3 个地块，其中，B09 地块于 2024 年 5 月底开工，计划 2027 年完成交付；B12 地块于 2025 年 8 月底开工，计划 2028 年完成交付；C34 地块计划 2026 年开工建设，力争 2029 年完成交付。

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

本项目总投资 2683970.00 万元，其中建设投资 2550601.04 万元（其中，建安工程费 156080.00 万元，征收补偿安置费用等 2370273.04 万元，前期费用 24248.00 万元）；建设期利息 132148.76 万元；债券发行费用 1220.20 万元。具体详见下表：

投资估算表

单位：万元

序号	科目	金额	总投资占比（%）
1	建设投资	2550601.04	95.03%
1.1	建安工程费	156080.00	5.82%
1.1.1	五通安置房（B09）	46859.00	1.75%
1.1.2	五通安置房（B12）	47221.00	1.76%
1.1.3	五通安置房（C34）	62000.00	2.31%

序号	科目	金额	总投资占比 (%)
1.2	征收补偿安置费用等	2370273.04	88.31%
1.3	前期费用	24248.00	0.90%
2	建设期利息	132148.76	4.92%
3	债券发行费用	1220.20	0.05%
4	项目总投资估算	2683970.00	100%

(二) 资金筹措计划

本项目资金来源包括财政资金 655511 万元，占项目总投资的 24.42%；使用银行融资 808259 万元，占项目总投资的 30.12%；拟申请地方政府专项债券 1220200 万元，占项目总投资的 45.46%。

资金筹措表

序号	资金来源	金额 (万元)	占比
1	财政资金	655511	24.42%
2	银行融资	808259	30.12%
3	地方政府专项债券	1220200	45.46%

(三) 债券还本付息情况

本项目拟申请地方政府专项债券 1220200.00 万元。其中 2025 年已发行 160,200 万元，调整安排 20,000 万元；2026 年已发行 300000 万元，调整安排 41176.71 万元，计划发行 397023.29 万元（其中本次计划发行 98000 万元）；2027 年计划发行 200,000 万元，2028 年计划发行 101,800 万元。还款来源为除 06-11B26、06-11B15、06-11C45 地块之外的土地出让收入及专项收入，06-11B26、06-11B15、06-11C45 地块的土地出让收入在偿还银行融资后剩余的资金也将作为专项债券的还款来源。

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
4	17465	2025 年	10 年	1.71%	调整安排

序号	金额（万元）	发行年份	发行期限	发行利率	备注
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	300000	2026 年	15 年	2.24%	已发行
8	6464.41	2026 年	15 年	2.65%	调整安排
9	22.30	2026 年	20 年	2.49%	调整安排
10	10000	2026 年	10 年	1.71%	调整安排
11	20000	2026 年	10 年	1.71%	调整安排
12	3190	2026 年	30 年	2.18%	调整安排
13	1500	2026 年	20 年	2.18%	调整安排
14	98000	2026 年	7 年	1.83%	本次计划发行
15	299023.29	2026 年	7 年	2%	计划发行
16	200000	2027 年	7 年	2%	计划发行
17	101800	2028 年	7 年	2%	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	2032	2033	2034	2035
年初债券本金	-	180,200.00	918,400.00	1,118,400.00	1,220,200.00	1,220,200.00	1,220,200.00	1,220,200.00	1,170,200.00	773,176.71	573,176.71
本年新增债券融资	180,200.00	738,200.00	200,000.00	101,800.00							
债券利息	819.01	11,199.03	20,839.52	23,857.52	24,875.52	24,875.52	24,875.52	24,460.52	20,158.58	14,271.65	10,593.14
计入建设期利息	819.01	11,199.03	20,839.52	23,857.52							
计入运营期利息					24,875.52	24,875.52	24,875.52	24,460.52	20,158.58	14,271.65	10,593.14
债券还本付息	819.01	11,199.03	20,839.52	23,857.52	24,875.52	24,875.52	24,875.52	24,460.52	417,181.87	214,271.65	200,058.14
还本	-	-	-	-	-	-	-	50,000.00	397,023.29	200,000.00	189,465.00
付息	819.01	11,199.03	20,839.52	23,857.52	24,875.52	24,875.52	24,875.52	24,460.52	20,158.58	14,271.65	10,593.14
年末债券本金	180,200.00	918,400.00	1,118,400.00	1,220,200.00	1,220,200.00	1,220,200.00	1,220,200.00	1,170,200.00	773,176.71	573,176.71	383,711.71

年份	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
年初债券本金	383,711.71	383,711.71	383,711.71	383,711.71	377,247.30	307,247.30	7,247.30	7,247.30	7,247.30	7,225.00	3,190.00
本年新增债券融资											
债券利息	8,615.98	8,615.98	8,615.98	8,530.33	8,444.67	3,516.67	156.67	156.67	156.39	139.77	69.54

年份	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
计入建设期利息											
计入运营期利息	8,615.98	8,615.98	8,615.98	8,530.33	8,444.67	3,516.67	156.67	156.67	156.39	139.77	69.54
债券还本付息	8,615.98	8,615.98	8,615.98	14,994.74	78,444.67	303,516.67	156.67	156.67	178.69	4,174.77	69.54
还本	-	-	-	6,464.41	70,000.00	300,000.00	-	-	22.30	4,035.00	-
付息	8,615.98	8,615.98	8,615.98	8,530.33	8,444.67	3,516.67	156.67	156.67	156.39	139.77	69.54
年末债券本金	383,711.71	383,711.71	383,711.71	377,247.30	307,247.30	7,247.30	7,247.30	7,247.30	7,225.00	3,190.00	3,190.00

年份	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
年初债券本金	3,190.00	3,190.00	3,190.00	3,190.00	3,190.00	3,190.00	3,190.00	3,190.00	3,190.00	
本年新增债券融资										1,220,200.00
债券利息	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	34.77	248,435.28
计入建设期利息										56,715.07
计入运营期利息	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	34.77	191,720.20
债券还本付息	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	3,224.77	1,468,635.28
还本	-	-	-	-	-	-	-	-	3,190.00	1,220,200.00
付息	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	34.77	248,435.28
年末债券本金	3,190.00	3,190.00	3,190.00	3,190.00	3,190.00	3,190.00	3,190.00	3,190.00	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(㎡)	建筑面积(㎡)	出让单价(元/㎡)	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	06-11C34-2		22439	100000	45000	450000	441900
小计			65125	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%）

（1）车位租金收入

本项目预计可出租车位数量1464个，均位于安置房小区，按照月租模式进行出租。参考周边地区的机动车位出租水平，保守按照单个车位200元/个·月的收入水平测算。租金标准在计算期内不做调整。出租率按照第一年50%、第二年60%、第三年70%、第四年80%、第五年及以后90%考虑。

（2）安置房底商租金收入

根据项目建设工程规划许可证，本项目可形成2974.17平方米安置房底商面积。参考周边地区的商铺出租水平，保守按照60元/平方米·月进行测算。租金标准在计算期内不做调整。出租率按照第一年50%、第二年60%、第三年70%、第四年80%、第五年及以后90%考虑。

项目收入表

年份	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
总收费收入（万元）	1247318.49	1466918.10	68980.85	452.40	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95
土地出让收入	1247131.50	1466578.80	68585.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
车位租赁收入	88.56	210.816	245.952	281.088	316.224	316.224	316.224	316.224	316.224	316.224
出租数量（个）	738	1464	1464	1464	1464	1464	1464	1464	1464	1464
出租价格（元/个·月）	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
出租率	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
安置房底商租赁收入	98.43	128.48	149.90	171.31	192.73	192.73	192.73	192.73	192.73	192.73

年份	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
出租面积 (个)	2734.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17
出租价格 (元/平方米·月)	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
出租率	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
调整后总收入 (含税)	1247318.49	1466918.10	68980.85	452.40	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95

年份	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
总收费收入 (万元)	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95
土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
车位租赁收入	316.224	316.224	316.224	316.224	316.224	316.224	316.224	316.224	316.224	316.224
出租数量 (个)	1464	1464	1464	1464	1464	1464	1464	1464	1464	1464
出租价格 (元/个·月)	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
安置房底商租赁收入	192.73	192.73	192.73	192.73	192.73	192.73	192.73	192.73	192.73	192.73
出租面积 (个)	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17
出租价格 (元/平方米·月)	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
调整后总收入 (含税)	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95

年份	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
总收费收入 (万元)	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	2795884.65
土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2782295.30
车位租赁收入	316.224	316.224	316.224	316.224	316.224	316.224	316.224	316.224	8415.79
出租数量 (个)	1464	1464	1464	1464	1464	1464	1464	1464	
出租价格 (元/个·月)	200	200	200	200	200	200	200	200	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
安置房底商租赁收入	192.73	192.73	192.73	192.73	192.73	192.73	192.73	192.73	5173.55
出租面积 (个)	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	
出租价格 (元/平方米·月)	60	60	60	60	60	60	60	60	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
调整后总收入 (含税)	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	2795884.65

2. 项目成本

本项目运营成本主要包括土地出让费用, 停车场、安置房底商运营维护费用及相关税

费。

(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、安置房底商运营维护成本主要包括日常运营所需的工资福利费、维修维护费及其他管理费用等：

①工资福利费：参考 2024 年厦门市城镇非私营单位就业人员平均工资情况，本项目按照 6 人，工资及福利 12.94 万元/年计算；

②维修维护费：参照类似项目，按照固定资产原值的 0.3%计取；

③其他管理费用：按照工资福利费用及维修费的 10%计取。

(3) 相关税费：本项目各项租赁收入按 9%缴纳增值税，项目建设期固定资产进项税在运营期内逐年抵扣。城市维护建设税按增值税的 7%计，教育附加费按增值税的 3%计，地方教育附加费按增值税的 2%计。房产税按租金收入的 12%计。印花税按收入的 0.05%计。

项目成本表

年份	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
中央和省级的农田水利基金（1%）	12471.32	14665.79	685.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
乡村振兴基金（0.3%）	3741.39	4399.74	205.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
土地出让业务费（0.5%）	6235.66	7332.89	342.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
停车场、安置房底商运营维护费（含税）	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40
工资福利费	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64
维修维护费	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
其他管理费用	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76
相关税费	635.47	748.88	52.48	20.78	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38
总运营成本	23,235.24	27,298.70	1,438.41	172.19	174.79	174.79	174.79	174.79	174.79	174.79

年份	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
中央和省级的农田水利基金（1%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
乡村振兴基金（0.3%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
土地出让业务费（0.5%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
停车场、安置房底商运营维护费（含税）	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40
工资福利费	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64
维修维护费	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
其他管理费用	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76
相关税费	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38
总运营成本	174.79	174.79	174.79	174.79	174.79	174.79	174.79	174.79	174.79	174.79

年份	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	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	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	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	0.00	0.00	0.00	13911.48
停车场、安置房底商运营维护费（含税）	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	4239.31
工资福利费	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	2173.92
维修维护费	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	1680.00
其他管理费用	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	385.39
相关税费	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	2018.77
总运营成本	174.79	174.79	174.79	174.79	174.79	174.79	174.79	174.79	56339.40

（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	2032	2033	2034
现金流入	422,758.35	655,091.64	953,203.73	433,468.52	1,466,766.24	1,466,918.10	68,980.85	452.40	508.95	508.95	508.95
资本金流入	78,743.65	10,647.34	215,003.73	233,468.52	117,647.75						
债券资金流入	-	180,200.00	738,200.00	200,000.00	101,800.00						
专项借款资金流入	344,014.70	464,244.30	-	-	-						
运营收入	-	-	-	-	1,247,318.49	1,466,918.10	68,980.85	452.40	508.95	508.95	508.95
其他资金流入	-	-	-	-	-						
现金流出	422,758.35	655,091.64	953,203.73	433,468.52	485,160.70	623,628.03	26,313.93	25,047.70	74,635.30	417,356.66	214,446.44
固定资产投资	422,758.35	655,091.64	953,203.73	433,468.52	219,447.75						
运营期专项债券利息						24,875.52	24,875.52	24,875.52	24,460.52	20,158.58	14,271.65
运营期专项借款利息						5,672.51	-	-	-	-	-
运营成本					22,599.77	26,549.82	1,385.93	151.40	151.40	151.40	151.40
相关税费					655.47	748.88	52.48	20.78	23.38	23.38	23.38
专项债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000.00	397,023.29	200,000.00
专项借款还本	-	-	-	-	242,477.70	565,781.30	-	-	-	-	-
净现金流量	-	-	-	-	981,605.55	843,290.07	42,666.92	-24,595.30	-74,126.35	-416,847.71	-213,937.49
累计净现金流量	-	-	-	-	981,605.55	1,824,895.62	1,867,562.54	1,842,967.24	1,768,840.89	1,351,993.18	1,138,055.69

年份	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
现金流入	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95
资本金流入											
债券资金流入											
专项借款资金流入											

年份	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
运营收入	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95
其他资金流入											
现金流出	200,232.93	8,790.76	8,790.76	8,790.76	15,169.53	78,619.46	303,691.46	331.46	331.46	353.48	4,349.55
固定资产投资											
运营期专项债券利息	10,593.14	8,615.98	8,615.98	8,615.98	8,530.33	8,444.67	3,516.67	156.67	156.67	156.39	139.77
运营期专项借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营成本	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40
相关税费	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38
专项债券还本	189,465.00	-	-	-	6,464.41	70,000.00	300,000.00	-	-	22.30	4,035.00
专项借款还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	-199,723.98	-8,281.81	-8,281.81	-8,281.81	-14,660.58	-78,110.51	-303,182.51	177.49	177.49	155.47	-3,840.60
累计净现金流量	938,331.72	930,049.90	921,768.09	913,486.27	898,825.70	820,715.19	517,532.68	517,710.18	517,887.67	518,043.14	514,202.54

年份	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
现金流入	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	5,479,854.65
资本金流入											655,511.00
债券资金流入											1,220,200.00
专项借款资金流入											808,259.00
运营收入	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	2,795,884.65
其他资金流入											-
现金流出	244.33	244.33	244.33	244.33	244.33	244.33	244.33	244.33	244.33	3,399.56	4,966,161.11
固定资产投资											2,683,970.00
运营期专项债券利息	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	34.77	191,720.20
运营期专项借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,672.51
运营成本	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	54,320.63
相关税费	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	2,018.77
专项债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,190.00	1,220,200.00
专项借款还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	808,259.00
净现金流量	264.62	264.62	264.62	264.62	264.62	264.62	264.62	264.62	264.62	-2,890.61	513,693.54
累计净现金流量	514,467.16	514,731.78	514,996.41	515,261.03	515,525.65	515,790.28	516,054.90	516,319.52	516,584.14	513,693.54	

在计算期内，本项目累计资金流入 5,479,854.65 万元，累计资金流出 4,966,161.11 万元，在偿还项目全部专项债券及银行融资本息后，尚有 513,693.54 万元累计现金结余，项目全周期本息资金覆盖倍数为 1.16 倍，专项债部分本息覆盖倍数为 1.26 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 1.16 倍，专项债部分本息覆盖倍数可达 1.26 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

综上所述，全部拟发行的 1220200 万元专项债券及本期拟发行的 98000 万元专项债券的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)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



报告日期: 2026 年 6 月 18 日



营业执照

统一社会信用代码

91330402674770183G



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