

武义县保障性租赁住房（开发区项目）及周边配套工程

收益与融资自求平衡财务评价报告

容诚咨字[2022]310F0148 号

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所

二〇二二年八月十一日



目录

一、项目基本情况	1
（一）项目概况	1
（二）项目立项审批情况	1
（三）项目性质	1
（四）项目实施单位	1
（五）项目业主	1
（六）项目主管部门	1
（七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模	1
（八）项目前期准备情况	2
（九）其他信息	2
二、项目概算及资金筹措	2
（一）项目概算	2
（二）资金筹措	3
三、项目运营收益与融资平衡情况	4
（一）运营收入	4
1.收入可行性	4
2.收入测算	4
（二）运营成本	11
（三）相关税费	13
（四）项目收益	13
（五）债券还本付息安排	14
（六）收益与融资平衡情况	15
（七）其他事项说明	16
1.现金流充足性	16

2.现金流稳定性	18
四、评估结论	18

武义县保障性租赁住房（开发区项目）及周边配套工程

收益和融资自求平衡财务评价报告

一、项目基本情况

（一）项目概况

为积极响应国家、省、市保障性租赁住房建设硬任务，积极引导市场主体参与投资建设、运营保障性租赁住房，通过新建住房增加保障性租赁住房供给，构建完善以公租房、保障性租赁住房为主体的住房保障体系。

（二）项目立项审批情况

本项目已获得：

武义县发展和改革局《关于武义县保障性租赁住房（开发区项目）及周边配套工程项目建议书的批复》（武发改审〔2022〕17号）。

武义县发展和改革局《关于武义县保障性租赁住房（开发区项目）及周边配套工程可行性研究报告的批复》（武发改审〔2022〕26号）。

项目代码：2201-330723-04-01-379434。

（三）项目性质

本项目属于政府投资性、公益性项目，所属行业领域为保障性安居工程，项目自身能产生一定收益。

（四）项目实施单位

本项目实施单位为浙江武义城市建设投资集团有限公司。

（五）项目业主

本项目业主单位为武义县住房和城乡建设局，行政单位。

（六）项目主管部门

本项目主管部门为武义县住房和城乡建设局。

（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2022年5月，项目竣工日期2026年4月，建设期为48个月。

主要建设内容及规模为：总用地面积26,130平方米，总建筑面积64,877平方米，其中（地下室面积12,617平方米，商业建筑面积6,840平方米），拟建保障性租赁住房，配套建设居家养老用房、社区服务用房、物业服务用房、门卫、消防控制室、垃圾收集房、配电房、开闭所、尾气井等用房和配套附属工程及周边配套市政设施。

（八）项目前期准备情况

本项目已获得：

武义县发展和改革局《关于武义县保障性租赁住房（开发区项目）及周边配套工程项目建议书的批复》（武发改审〔2022〕17号）。

武义县发展和改革局《关于武义县保障性租赁住房（开发区项目）及周边配套工程可行性研究报告的批复》（武发改审〔2022〕26号）

（九）其他信息

武义县光电产业园基础设施建设项目总投资84,935.00万元，申请专项债资金67,000.00万元，2022年已到位专项债资金28,000.00万元。由于2022年项目进度调整，2022年预计将有10,000.00万元专项债券资金结余。

根据《浙江省财政厅转发财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（浙财债[2020]16号）、《浙江省财政厅转发财政部关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》（浙财债[2021]25号），为提高债券资金使用效益，发挥债券资金作用，加快武义县重点民生工程建设，现申请调整武义县光电产业园基础设施建设项目专项债券10,000.00万元，用于武义县保障性租赁住房（开发区项目）及周边配套工程建设。武义县保障性租赁住房（开发区项目）及周边配套工程2022年原申请的债券总额有2,000.00万元，调整后申请的债券总额12,000.00万元。武义县保障性租赁住房（开发区项目）及周边配套工程申请专项债资金总额度41,000.00万元保持不变。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

本项目总投资 52,000.00 万元，工程建设费用 29,738.00 万元，工程建设其他费 4,052.00 万元，用地建设费 15,000.00 万元，预备费 3,210.00 万元。具体见表 1。

(二) 资金筹措

本项目概算 52,000.00 万元，其中：项目资本金 11,000.00 万元（资金来源：财政资金），占项目总投资的 21.15%；发行地方政府专项债券 41,000.00 万元，占项目总投资的 78.85%。专项债发行计划见表 2，建设期资金平衡见表 3。

表 1 武义县保障性租赁住房（开发区项目）及周边配套工程总投资概算表

单位：人民币万元

项目	估算金额
工程建设费用	29,738.00
工程建设其他费用	4,052.00
用地建设费	15,000.00
预备费	3,210.00
合计	52,000.00

表 2 债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限（年）
1	2022 年	12,000.00	20
2	2023 年	12,000.00	20
3	2024 年	8,000.00	20
4	2025 年	9,000.00	20

注 1：2022 年发行 2,000.00 万元，本次调整增加债券本金 10,000.00 万元，2022 年调整后债券本金 12,000.00 万元，按实际发行利率 3.19%测算。

注 2：从客观谨慎角度出发，后续拟发行的 29,000.00 万元发行利率暂按 4.00%测算，符合专项债券发行现状。

表 3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资金筹措						
项目资本金	3,000.00	3,000.00	2,000.00	2,500.00	500.00	11,000.00

债券发行	12,000.00	12,000.00	8,000.00	9,000.00	-	41,000.00
上年余额						-
合计	15,000.00	15,000.00	10,000.00	11,500.00	500.00	52,000.00
资金使用						-
资金使用合计	15,000.00	15,000.00	10,000.00	11,500.00	500.00	52,000.00
资金余额	-	-	-	-	-	-

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

三、项目运营收益与融资平衡情况

（一）运营收入

1.收入可行性

本项目债券存续期为2022—2044年，2026年5月开始投入使用，收入主要来源为保障性租赁住房租金收入、商业区租赁收入、停车位收入、充电桩收入、物业费收入、广告费收入。

2.收入测算

（1）保障性租赁住房租金收入

项目建成后将有44,524.00平方米保障性租赁住房用于出租，租赁价格参照周边区域租金价格，同时根据金华市人民政府办公室关于印发《金华市加快发展保障性租赁住房实施意见》的通知（金政办发〔2021〕89号）进行修正，文件指出“保障性租赁住房租金接受政府指导，租金标准应按低于同地段同品质的市场租赁住房租金的标准执行。政府、国有企事业单位投资或者持有的保障性租赁住房，平均租金标准不高于同地段同品质项目市场平均租金的85%；其他主体投资或持有的保障性租赁住房，平均租金标准不高于同地段同品质项目市场平均租金的90%”。故本项目保障性租赁住房租金按市场平均水平的85%进行修正，按照300元/平方米/年进行谨慎性估计。项目于2026年5月投入运营，第一年出租率按照50%测算，第二年出租率按照80%测算，以后逐年增长5%，出租率增长至90%时后续每年维持90%出租率，租金每3年增长5%。项目运营期保障性租赁住房租金收入总计27,017.97万元。

周边区域租金价格情况

序号	地点	面积（平方米）	租赁价格（元/	租赁价格（元/平方
----	----	---------	---------	-----------

			月)	米/年)
1	宏福大厦	45	1,000.00	266.67
2	三江御园	45	1,500.00	400.00
3	宏马时代广场	43	1,300.00	362.79
4	千禧花园	45	1,400.00	373.33
5	熟溪小区	50	1,600.00	384.00
	平均值			357.36
	保障性租赁住房调整系数			0.85
	保障性租赁住房租金价格			303.76

(2) 商业区租赁收入

项目建成后将有6,840.00平方米配套公共空间（商业服务用房）用于出租，租赁价格参照周边区域门面房平均价格水平1,942.95元/平方米/年，按照1,800.00元/平方米/年作为基准价进行谨慎性估计。项目于2026年5月投入运营，第一年出租率按照50%测算，第二年出租率按照80%测算，以后逐年增长5%，出租率增长至90%时后续每年维持90%出租率，租金每3年增长5%。项目运营期配套公共空间（商业服务用房）租赁收入总计24,903.93万元。

周边区域门面房租金情况

序号	地址	面积	租金（元/月）	租金（元/平方米/年）
1	武义县东升中路24号临街门面	60.00	10,500.00	2,100.00
2	沃尔玛购物广场临街门面	38.00	5,500.00	1,736.84
3	商业街店铺	50.00	8,300.00	1,992.00
*	平均值			1,942.95

(3) 停车位收入

项目建设完成后将有442个停车位用于出租，周边区域停车位租金在250-450元/月，本项目考虑经济发展水平，暂按照周边区域停车位平均租金水平的70%，即250.00元/个/月作为基准价进行谨慎性估计。项目于2026年5月投入运营，第一年出租率按照50%测算，第二年出租率按照80%测算，以后逐年增长5%，出租率增长至90%时后续每年维持90%出租率，租金每3年增长5%。

项目建设完成后将有100个周边配套停车位，根据《关于武义县城区道路机动车泊位停车收费标准的通知》，道路停车采用差别化收费，按不同地段从高到低具体设置为一类、二类两个收费标准，本项目所属区块均属于一类区域，停车费2元/半小

时，30分钟（含）内免费停车，第一小时不足一小时的按一小时计；一小时以后以半小时为计费单位。第一小时以后计费时段，不超过15分钟（含）不得计费，超过15分钟不足半小时的按半小时计费。当日20.00—次日8.00停车收费按1元/2小时*辆计收，余数不足2小时按2小时计，停车天数按365天/年；每辆小型车当天连续在同一个停车泊位上最高收20元，每辆大型车当天连续在同一个停车泊位上最高收40元，按照每个周边配套停车位每日收取15元谨慎性估计。项目于2026年5月投入运营，停车率按照30%测算，第二年停车率按照80%测算，以后逐年增长5%，停车率增长至90%时后续每年维持90%停车率，停车费每3年增长5%。

项目运营期停车位收入总计3,789.60万元。

（4）充电桩收入

项目建设完成后将有50个充电桩为该区域居民住户提供充电服务，充电价格由“电费+服务费”组成，电费归国家电网收取，本项目只收取服务费，服务费价格参照周边区域充电站价格水平0.60元/KWH进行谨慎性估计，同时充电桩日工作时长2-2.5小时左右，本项目暂按2小时估计，使用时间每年增长5%。项目于2026年5月投入运营，第一年使用率按照50%测算，第二年使用率按照60%测算，逐年增长5%，使用率增长至90%时后续每年维持90%使用率，收费每3年增长5%。项目运营期充电桩收入总计4,375.18万元。

（5）物业费收入

项目物业费收入参照金华市本级物业费价格水平3.00元/平方米/月（合36元/平方米/年），本项目按照20.00元/平方米/年作为基准价进行谨慎性估计，每3年增长5%。项目运营期物业费收入总计2,055.87万元。

（6）广告费收入

项目建成后室外拥有一块LED大屏进行广告的投放，参考金华火车站候车大厅LED屏媒体联播报价：10万元/月/5秒、18万元/月/10秒、25万元/月/15秒，基于谨慎性估计，按照8万元/月/10秒测算。按每小时6个广告测算，一天暂按8小时，即48个广告测算。项目于2026年5月投入运营，第一年广告投放率按照50%测算，第二年投放率按照80%测算，以后逐年增长5%，投放率增长至90%时后续每

年维持90%投放率，收费每3年增长5%，债券存续期内运营期项目收入为93,198.52万元。

综上考虑，债券存续期内预计收入详见表4，本项目未来实现总收入155,341.07万元。

表4 武义县保障性租赁住房（开发区项目）及周边配套工程预计收入

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	保障性租赁住房租金收入 (万元)	27,017.97	667.86	1,068.58	1,135.36	1,262.26	1,262.26	1,262.26	1,325.37	1,325.37	1,325.37	1,391.65
	租金单价 (元/平方米*年)		300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75	347.29
	租赁面积 (平方米)		44,524.0	44,524.0	44,524.0	44,524.0	44,524.0	44,524.0	44,524.0	44,524.0	44,524.0	44,524.0
	出租率		50%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	商业区租赁收入 (万元)	24,903.93	615.60	984.96	1,046.52	1,163.48	1,163.48	1,163.48	1,221.66	1,221.66	1,221.66	1,282.74
	租金单价 (元/平方米*年)		1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,890.00	1,890.00	1,890.00	1,984.50	1,984.50	1,984.50	2,083.73
	租赁面积 (平方米)		6,840.00	6,840.00	6,840.00	6,840.00	6,840.00	6,840.00	6,840.00	6,840.00	6,840.00	6,840.00
	出租率		50%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	停车位收入	3,789.60	93.68	149.88	159.25	177.05	177.05	177.05	185.90	185.90	185.90	195.19
	停车位 (辆)		442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00
	单价 (元/年/辆)		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,307.50	3,307.50	3,307.50	3,472.88
	出租率		50%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	周边配套停车位 (辆)		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	单价 (元/年)		5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,748.75	5,748.75	5,748.75	6,036.19	6,036.19	6,036.19	6,338.00
	停车率		50%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	充电桩收入	4,375.18	39.42	82.78	94.38	112.03	126.24	141.28	165.25	183.42	192.53	211.48
	充电桩数量 (个)		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	服务费收费标准 (元/KWH)		0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69
	输出功率 (KWH)		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
	工作时长（小时/天）		2.00	2.10	2.21	2.32	2.44	2.56	2.69	2.82	2.96	3.11
	使用率		30%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
5	物业费收入	2,055.87	89.05	89.05	89.05	93.50	93.50	93.50	98.18	98.18	98.18	103.07
	单价（元/平方米*年）		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	23.15
	面积（平方米）		44,524.00	44,524.00	44,524.00	44,524.00	44,524.00	44,524.00	44,524.00	44,524.00	44,524.00	44,524.00
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	广告费收入	93,198.52	2,304.00	3,686.40	3,916.80	4,354.56	4,354.56	4,354.56	4,572.29	4,572.29	4,572.29	4,800.38
	单个LED广告牌投放数量（个）		48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
	租赁单价（万元/月）		8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.82	8.82	8.82	9.26
	出租率		50%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
*	小计	155,341.07	3,809.61	6,061.65	6,441.36	7,162.88	7,177.09	7,192.13	7,568.65	7,586.82	7,595.93	7,984.51

接上页

序号	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	保障性租赁住房租金收入（万元）	1,391.65	1,391.65	1,461.21	1,461.21	1,461.21	1,534.26	1,534.26	1,534.26	1,610.96	1,610.96
	租金单价（元/平方米*年）	347.29	347.29	364.65	364.65	364.65	382.88	382.88	382.88	402.02	402.02
	租赁面积（平方米）	44,524.00	44,524.00	44,524.00	44,524.00	44,524.00	44,524.00	44,524.00	44,524.00	44,524.00	44,524.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	商业区租赁收入（万元）	1,282.74	1,282.74	1,346.88	1,346.88	1,346.88	1,414.23	1,414.23	1,414.23	1,484.94	1,484.94
	租金单价（元/平方米*年）	2,083.73	2,083.73	2,187.92	2,187.92	2,187.92	2,297.32	2,297.32	2,297.32	2,412.19	2,412.19
	租赁面积（平方米）	6,840.00	6,840.00	6,840.00	6,840.00	6,840.00	6,840.00	6,840.00	6,840.00	6,840.00	6,840.00

序号	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	停车位收入	195.19	195.19	204.95	204.95	204.95	215.20	215.20	215.20	225.96	225.96
	停车位 (辆)	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00
	单价 (元/年)	3,472.88	3,472.88	3,646.52	3,646.52	3,646.52	3,828.85	3,828.85	3,828.85	4,020.29	4,020.29
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	周边配套停车位 (辆)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	单价 (元/年/辆)	6,338.00	6,338.00	6,654.90	6,654.90	6,654.90	6,987.65	6,987.65	6,987.65	7,337.03	7,337.03
	停车率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	充电桩收入	222.36	233.24	255.44	268.21	281.70	312.32	328.05	344.53	380.80	399.72
	充电桩数量 (个)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	服务费收费标准 (元/KWH)	0.69	0.69	0.72	0.72	0.72	0.76	0.76	0.76	0.80	0.80
	输出功率 (KWH)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	工作时长 (小时/天)	3.27	3.43	3.60	3.78	3.97	4.17	4.38	4.60	4.83	5.07
	使用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5	物业费收入	103.07	103.07	108.24	108.24	108.24	113.67	113.67	113.67	119.37	119.37
	单价 (元/平方米*年)	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	26.81	26.81
	面积 (平方米)	44,524.00	44,524.00	44,524.00	44,524.00	44,524.00	44,524.00	44,524.00	44,524.00	44,524.00	44,524.00
6	广告费收入	4,800.38	4,800.38	5,038.85	5,038.85	5,038.85	5,292.86	5,292.86	5,292.86	5,557.25	5,557.25
	单个 LED 广告牌投放数量(个)	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
	租赁单价 (万元/月)	9.26	9.26	9.72	9.72	9.72	10.21	10.21	10.21	10.72	10.72
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
*	小计	7,995.39	8,006.27	8,415.57	8,428.34	8,441.83	8,882.54	8,898.27	8,914.75	9,379.28	9,379.28

（二）运营成本

本项目运营成本主要包括人员成本、道路维修养护费、道路大修费用和其他费用。

（1）人员成本

项目基础设施维护人员5人，人均薪资按6.00万元/年计，每3年增长10%。项目运营期工资及福利费总计772.65万元。

（2）维修保养费

维修保养费按工程费用的3%计提,含对充电桩、广告位的维护费用。2026年属于质保期间，不计提，2027、2028年分别按30%、60%比例计提，之后按100%计提。运营期维修保养费合计15,969.30万元。

（3）其他费用

其他费用包含公共部分水电费、物业费、办公用品采购费用。按照运营期收入的10%计提。运营期其他费用合计15,534.12万元。

具体数据详见表5。

表5 武义县保障性租赁住房（开发区项目）及周边配套工程预计成本

单位：人民币万元

年度	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
人员成本	772.65				-	30.00	30.00	30.00	33.00	33.00	33.00
维修保养费	15,969.30					-	267.64	535.28	892.14	892.14	892.14
其他费用	15,534.12					380.96	606.17	644.14	716.29	717.71	719.21
合计	32,276.07	-	-	-	-	410.96	903.81	1,209.42	1,641.43	1,642.85	1,644.35

接上页

年度	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
人员成本	38.10	38.10	41.90	41.90	41.90	46.10	46.10	46.10	50.70	50.70
维修保养费	892.14	892.14	892.14	892.14	892.14	892.14	892.14	892.14	892.14	892.14
其他费用	799.54	800.63	841.56	842.83	844.18	888.25	889.83	891.48	937.93	939.82
合计	1,729.78	1,730.87	1,775.60	1,776.87	1,778.22	1,826.49	1,828.07	1,829.72	1,880.77	1,882.66

（三）相关税费

根据《营业税改征增值税试点实施办法》、《财政部税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）、《中华人民共和国房产税暂行条例》等相关文件规定，项目保障性住房租赁服务采用简易计税方法按照5%征收率减按1.5%缴纳增值税，配套公共空间租赁、停车费、广告费按9%缴纳增值税，物业服务按6%缴纳增值税，充电桩收入按13%缴纳增值税，房产税按4%税率缴纳，城建税按5%税率缴纳，教育费及地方教育费附加按5%缴纳。项目运营期内增值税8,614.74万元，城建税550.50万元，教育费及地方教育费附加430.76万元，房产税2,076.89万元，税费合计11,672.89万元。

（四）项目收益

本项目债券存续期内总收入155,341.07万元，总成本43,948.96万元，总收益111,392.11万元，可用于偿还债券本息的收益111,392.11万元。项目分年收益明细表见表6。

表6 项目分年收益明细表

单位：人民币万元

年度	营运收入合计	运营成本合计	相关税费	运营收益合计
2026	3,809.61	410.96	51.34	3,347.31
2027	6,061.65	903.81	82.14	5,075.70
2028	6,441.36	1,209.42	87.28	5,144.66
2029	7,162.88	1,641.43	97.03	5,424.42
2030	7,177.09	1,642.85	97.03	5,437.21
2031	7,192.13	1,644.35	343.27	5,204.51
2032	7,568.65	1,683.66	703.61	5,181.38
2033	7,586.82	1,685.47	705.94	5,195.41
2034	7,595.93	1,686.38	707.12	5,202.43
2035	7,984.51	1,728.69	743.62	5,512.20
2036	7,995.39	1,729.78	745.02	5,520.59
2037	8,006.27	1,730.87	746.43	5,528.97
2038	8,415.57	1,775.60	784.96	5,855.01
2039	8,428.34	1,776.87	786.60	5,864.87
2040	8,441.83	1,778.22	788.34	5,875.27
2041	8,882.54	1,826.49	830.10	6,225.95

年度	营运收入合计	运营成本合计	相关税费	运营收益合计
2042	8,898.27	1,828.07	819.36	6,250.84
2043	8,914.75	1,829.72	821.46	6,263.57
2044	9,379.28	1,880.77	864.92	6,633.59
2045	9,398.20	1,882.66	867.32	6,648.22
合计	155,341.07	32,276.07	11,672.89	111,392.11

（五）债券还本付息安排

项目申请发行专项债券41,000.00万元，期限20年,到期本息合计71,856.00万元。2022年已发行2,000.00万元，期限20年，实际年利率3.19%，到期本息合计3,276.00万元，本次调整增加债券本金10,000.00万元，期限20年，实际年利率3.19%，到期本息合计16,380.00万元，2022年调整后债券本金12,000.00万元；后续发行39,000.00万元，期限20年，预计年利率4.00%，到期本息合计52,200.00万元。每半年付息一次，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。债券还本付息安排表见表7。

表7 债券还本付息安排表

单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2022	-	12,000.00		12,000.00	191.40	191.40
2023	12,000.00	12,000.00		24,000.00	622.80	622.80
2024	24,000.00	8,000.00		32,000.00	1,022.80	1,022.80
2025	32,000.00	9,000.00		41,000.00	1,362.80	1,362.80
2026	41,000.00			41,000.00	1,542.80	1,542.80
2027	41,000.00			41,000.00	1,542.80	1,542.80
2028	41,000.00			41,000.00	1,542.80	1,542.80
2029	41,000.00			41,000.00	1,542.80	1,542.80
2030	41,000.00			41,000.00	1,542.80	1,542.80
2031	41,000.00			41,000.00	1,542.80	1,542.80
2032	41,000.00			41,000.00	1,542.80	1,542.80
2033	41,000.00			41,000.00	1,542.80	1,542.80
2034	41,000.00			41,000.00	1,542.80	1,542.80
2035	41,000.00			41,000.00	1,542.80	1,542.80
2036	41,000.00			41,000.00	1,542.80	1,542.80

年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2037	41,000.00			41,000.00	1,542.80	1,542.80
2038	41,000.00			41,000.00	1,542.80	1,542.80
2039	41,000.00			41,000.00	1,542.80	1,542.80
2040	41,000.00			41,000.00	1,542.80	1,542.80
2041	41,000.00			41,000.00	1,542.80	1,542.80
2042	41,000.00		12,000.00	29,000.00	1,351.40	13,351.40
2043	29,000.00		12,000.00	17,000.00	920.00	12,920.00
2044	17,000.00		8,000.00	9,000.00	520.00	8,520.00
2045	9,000.00		9,000.00	-	180.00	9,180.00
合计		41,000.00	41,000.00		30,856.00	71,856.00

(六) 收益与融资平衡情况

上述估算表明，本项目可用于偿还融资本息的项目收益111,392.11万元，对应本项目融资到期本息总计71,856.00万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.55，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. 现金流充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到1.55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。各年度现金流分析测算详见表8。

表8 现金流量表

单位：人民币万元

项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	207,341.07	15,000.00	15,000.00	10,000.00	11,500.00	4,309.61	6,061.65	6,441.36	7,162.88	7,177.09	7,192.13	7,568.65	7,586.82
资本金流入	11,000.00	3,000.00	3,000.00	2,000.00	2,500.00	500.00							
债券资金流入	41,000.00	12,000.00	12,000.00	8,000.00	9,000.00	-							
运营期现金流入	155,341.07					3,809.61	6,061.65	6,441.36	7,162.88	7,177.09	7,192.13	7,568.65	7,586.82
现金流出	167,804.96	15,191.40	15,622.80	11,022.80	12,862.80	2,505.10	2,528.75	2,839.50	3,281.26	3,282.68	3,530.42	3,930.07	3,934.21
建设期资金流出	52,000.00	15,000.00	15,000.00	10,000.00	11,500.00	500.00							
运营期现金流出	43,948.96	-	-	-	-	462.30	985.95	1,296.70	1,738.46	1,739.88	1,987.62	2,387.27	2,391.41
债券还本付息	71,856.00	191.40	622.80	1,022.80	1,362.80	1,542.80	1,542.80	1,542.80	1,542.80	1,542.80	1,542.80	1,542.80	1,542.80
当年项目现金净流入	39,536.11	-191.40	-622.80	-1,022.80	-1,362.80	1,804.51	3,532.90	3,601.86	3,881.62	3,894.41	3,661.71	3,638.58	3,652.61
期末项目累计现金结存额	39,536.11	-191.40	-814.20	-1,837.00	-3,199.80	-1,395.29	2,137.61	5,739.47	9,621.09	13,515.50	17,177.21	20,815.79	24,468.40

接上页

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
现金流入	7,595.93	7,984.51	7,995.39	8,006.27	8,415.57	8,428.34	8,441.83	8,882.54	8,898.27	8,914.75	9,379.28	9,398.20
资本金流入												
债券资金流入												
运营期现金流入	7,595.93	7,984.51	7,995.39	8,006.27	8,415.57	8,428.34	8,441.83	8,882.54	8,898.27	8,914.75	9,379.28	9,398.20
现金流出	3,936.30	4,015.11	4,017.60	4,020.10	4,103.36	4,106.27	4,109.36	4,199.39	15,998.83	15,571.18	11,265.69	11,929.98
建设期资金流出												
运营期现金流出	2,393.50	2,472.31	2,474.80	2,477.30	2,560.56	2,563.47	2,566.56	2,656.59	2,647.43	2,651.18	2,745.69	2,749.98
债券还本付息	1,542.80	1,542.80	1,542.80	1,542.80	1,542.80	1,542.80	1,542.80	1,542.80	13,351.40	12,920.00	8,520.00	9,180.00
当年项目现金净流入	3,659.63	3,969.40	3,977.79	3,986.17	4,312.21	4,322.07	4,332.47	4,683.15	-7,100.56	-6,656.43	-1,886.41	-2,531.78
期末项目累计现金结存额	28,128.03	32,097.43	36,075.22	40,061.39	44,373.60	48,695.67	53,028.14	57,711.29	50,610.73	43,954.30	42,067.89	39,536.11

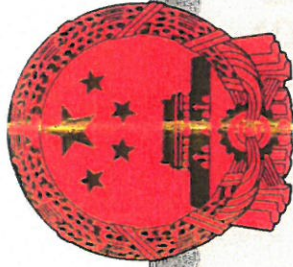
2.现金流稳定性

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（2022—2045年）各年现金净流量，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2045年项目本息偿还后，仍有39,536.11万元的期末结余资金。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以及完成资金筹措，并以各项运营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足武义县保障性租赁住房（开发区项目）及周边配套工程的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



营业执照

统一社会信用代码
91330402MA28AT3A2L



名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 浙江分所

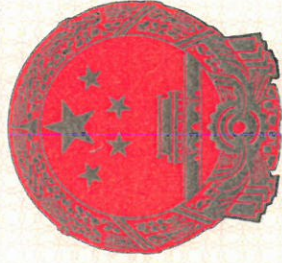
类型 特殊的普通合伙企业分支机构

负责人 濮文斌

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。(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 2016年11月23日
营业期限 2016年11月23日至长期
营业场所 浙江省杭州市下城区环城北路169号汇金国际大厦西2幢1601室

登记机关
2019 07 03
年 月 日



会计师事务所分所 执业证书



名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
浙江分所

负责人：濮文斌

经营场所：杭州市下城区环城北路169号
汇金国际大厦西2幢1601室

分所执业证书编号：110100323301

批准执业文号：浙财会〔2017〕2号

批准执业日期：2017年1月23日

证书序号：5002888

说明

- 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：



中华人民共和国财政部制