

武义县古城保护利用开发项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

容诚咨字[2022]310F0147 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	3
(一) 项目概算	3
(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	9
(三) 相关税费	12
(四) 项目收益	12
(五) 债券还本付息安排	13
(六) 收益与融资平衡情况	14
(七) 其他事项说明	14

1.现金流充足性	14
2. 现金流稳定性	18
四、评估结论	18

武义县古城保护利用开发项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

一、项目基本情况

（一）项目概况

武义县古城保护利用开发项目围绕武义古城范围内文物建筑的修建、迁建，传统建筑的复建，补形建筑新建，相关建筑的立面改造及道路、管网（管廊）、停车场、景观节点等基础设施建设，同时完善古城与周边区块的市政道路。

（二）项目立项审批情况

本项目已经获得武义县发展和改革局审批同意的《关于武义县古城保护利用开发项目可行性研究报告的批复》（武发改审〔2022〕21号）。项目代码：2201-330723-04-01-241076。

（三）项目性质

本项目属于政府投资性项目，是产业园区基础设施的公益性项目，所属市政和产业园区基础设施行业，项目自身有租金和物业收入、停车场收入、广告收入（含LED电子显示屏、路边灯箱广告），可以产生一定的收益。

（四）项目实施单位

本项目实施单位为武义古城保护建设有限公司。

（五）项目业主

本项目业主单位为武义古城保护建设有限公司，国有企业。

（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

本项目分前期工作、工程设计、工程招标、工程施工建设四个阶段。自前期工作阶段编制可行性研究报告起至工程建设完成止，在各项工作开展顺利的前提下，计划整个项目周期为4年项目，整体开工时间2022年1月、计划竣工时间2025年12月。

（1）建设规模

项目位于武义县城壶山上街，围绕整个老城区，项目东至俞源街，南至熟溪北路，西至环城西路，北至武阳西路，核心区总占地面积约 150000 m²。

(2) 主要包含三大建设项目：

- 1、古城风貌整治改造提升子项目
- 2、古城市政基础设施配套建设子项目
- 3、古城文创子项目
- 4、智慧安防智能感知建设子项目

项目名称	子项目名称	建设内容	建设周期
古城保护利用开发项目	古城风貌整治改造提升子项目	横街修缮、文物登录点原址修缮及迁建、建筑外立面改造、古城入口改造、建筑补形、文庙及其他展陈等。	2022.1-2024.12
	古城市政基础设施配套建设子项目	永丰路新建、西寺溪改造、武阳西路（南门街至永武二线）改造、横街路面改造、南门街改造、城脚路拓宽、体育场路拓宽、巷道路面、给排水、供电等管网（管廊）建设、消防、通讯、停车场等基础设施配套建设。	2022.1-2024.12
	古城文创子项目	用地面积约 35000 平方米，地上建筑面积约 38000 平方米，地下建筑面积约 28000 平方米。	2023.1-2024.12
	智慧安防智能感知建设子项目	范围内智能感知设备建设、数据存储、链路、施工等附属设施。	2023.1-2024.12

(八) 项目前期准备情况

本项目已完成项目建议书及可行性研究报告编制，本项目已获取武义县发展和改革局《关于武义县古城保护利用开发项目建议书的批复》（武发改审批〔2022〕10 号）、《关于武义县古城保护利用开发项目可行性研究报告的批复》（武发改审〔2022〕21 号）。其他审批程序正在有序进行中。

(九) 其他信息

武义县职业技术学校迁建工程总投资 141,200.00 万元，申请专项债资金 112,000.00 万元，2022 年已到位专项债资金 20,000.00 万元。由于 2022 年项目进度调整，2022 年预计将有 7,000.00 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，现申请调整武义县职业技术学校迁建工程专项债券7,000.00万元，用于武义县古城保护利用开发项目建设。武义县古城保护利用开发项目2022年原申请的债券总额有17,600.00万元，调整后申请的债券总额24,600.00万元。武义县古城保护利用开发项目申请专项债资金总额度63,000.00万元保持不变。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

武义县古城保护利用开发项目估算总额 80,604.00 万元，本工程估算包括工程费用为 68,513.00 万元，工程建设其他费用为 8,253.00 万元，工程预备费为 3,838.00 万元。详见表 1。

（二）资金筹措

本项目概算 80,604.00 万元，其中：项目资本金 17,604.00 万元（资金来源：财政预算安排），目前未到位，占项目投资总额的 21.84%；发行地方政府专项债券 63,000.00 万元，占项目投资总额的 78.16%。债券发行计划详见表 2，建设期资金平衡表详见表 3。

表1武义县古城保护利用开发项目总投资估算表

单位：人民币万元

项目	估算金额
1.工程费用	68,513.00
2.工程建设其他费用	8,253.00
3.工程预备费	3,838.00
合计	80,604.00

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年第一批	17,600.00	20
2	2022年第二批	7,000.00	20
3	2023年	30,400.00	20

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限（年）
4	2024年	8,000.00	20

注 1:2022 年 7 月调整增加债券 17,600.00 万元，系 2022 年 3 月发行债券，按实际发行利率测算，其中 100.00 万元利率按 3.29%测算，13,000.00 万元利率按 2.54%测算，4,500.00 万元利率按 3.20%测算。

注 2:2022 年本期调整增加债券 7,000.00 万元，系 2022 年 5 月发行债券，按实际发行利率 3.19%测算。

注 3:从客观谨慎角度出发，其余债券发行利率暂按 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	合计
资金筹措					
项目资本金		766.00		16,838.00	17,604.00
债券发行	24,600.00	30,400.00	8,000.00		63,000.00
上年余额					-
合计	24,600.00	31,166.00	8,000.00	16,838.00	80,604.00
资金使用					-
资金使用合计	24,600.00	31,166.00	8,000.00	16,838.00	80,604.00
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

本项目年收益主要来源于拟建项目，包括租金和物业收入、停车场收入、广告收入（含LED电子显示屏、路边灯箱广告）。

2.收入测算

A.租金和物业收入

古城文创项目地上建筑面积38000平方米，地下建筑面积28000平方米。特色博物馆、展览馆展陈约2000平方米。其中核心区块沿街文创场所可对外租赁面积27500平方米，其余周边区块文创场所可对外租赁面积14372平方米。参考市场价格，运营期按2元/平方米/天计算，一年365天。运营期第1-3年租赁率为60%，每三年递增10%直至达到90%，此后保持租赁率不变。运营期租金收入合计54,254.10万元。

物业费按1元/m²/月测算，一年365天。运营期第1-3年租赁率为60%，每三年递增10%直至达到90%，此后保持租赁率不变。债券存续期内运营期项目收入768.76万元。

表4可比租金价格

序号	店铺地址	日租金（元/m ² /天）	数据来源
1	武义解放中街 121 号	2.57	58 同城
2	武义鸣阳路 27 号	1.54	58 同城
3	鸿翔*万隆城	3	58 同城
4	武义西溪路	5	58 同城

B.停车费收入

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取20元停车费；每辆大型车当天连续在同一个停车泊位上最高收取40元停车费。

本项目拟建古城文创场所地下约800个停车位，运营期间第一年按50%使用率测算，之后每年上涨10%，使用率达到70%后保持不变。运营期停车费日均收费按10元/天/辆测算，运营期停车费收入4,179.14万元。

C.广告收入

项目建成后拥有4块LED电子显示屏进行广告的投放，俞源街路口设置两块大型LED电子显示屏，南门街与城脚路交叉路口设置一块大型LED电子显示屏，南门街与永丰路交叉路口设置一块大型LED电子显示屏。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，按照6.5万元/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，出于谨慎性，运营期按每块广告牌24个广告/月测算。债券存续期内运营期媒体播放收入为142,272.00万元。

路灯广告牌按2万元/年/个测算，新建灯箱广告100个。运营第1-3年出租率60%，每三年递增10%，之后达到80%保持不变。运营期灯箱广告费收入合计3,800.40万元。

两项广告收入合计146,072.40万元。

表5可比广告费租金价格

序号	类型	位置	租金
1	自有媒体	义乌滨江路灯杆广告	15,000.00 元/年
2	自有媒体	义乌稠州路灯杆广告	17,000.00 元/年
3	自有媒体	金华磐安服务区灯箱广告	66,000.00 元/年
4	自有媒体	金华服务区加油站灯箱广告	66,000.00 元/年
5	自有媒体	金华社区灯箱广告	168,000.00 元/年
6	自有媒体	金华公交站台灯箱广告	72,000.00 元/年
7	自有媒体	义乌万达广场楼体 LED 屏广告	48,000.00 元/月
8	自有媒体	金华第一百货楼体 LED 屏广告	15,000.00 元/月

综上所述，债券存续期内预计收入详见表6，本项目未来实现总收入205,274.40万元。

表6武义县古城保护利用开发项目预计收入

单位：人民币万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
运营收入合计	205,274.40	9,618.14	9,618.14	9,618.14	10,107.77	10,107.77	10,107.77	10,649.33	10,649.33	10,649.33
其中：租金收入	54,254.10	1,833.99	1,833.99	1,833.99	2,246.64	2,246.64	2,246.64	2,702.08	2,702.08	2,702.08
停车费收入	4,179.14	146.00	146.00	146.00	183.96	183.96	183.96	225.45	225.45	225.45
广告收入	146,072.40	7,608.00	7,608.00	7,608.00	7,642.00	7,642.00	7,642.00	7,681.60	7,681.60	7,681.60
物业收入	768.76	30.15	30.15	30.15	35.17	35.17	35.17	40.20	40.20	40.20

接上表

表6武义县古城保护利用开发项目预计收入

单位：人民币万元

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
运营收入合计	11,173.87	11,173.87	11,173.87	11,372.38	11,372.38	11,372.38	11,573.11	11,573.11	11,573.11	11,790.60
其中：租金收入	3,191.15	3,191.15	3,191.15	3,356.21	3,356.21	3,356.21	3,521.27	3,521.27	3,521.27	3,700.08
停车费收入	236.70	236.70	236.70	248.55	248.55	248.55	261.02	261.02	261.02	274.10
广告收入	7,700.80	7,700.80	7,700.80	7,722.40	7,722.40	7,722.40	7,745.60	7,745.60	7,745.60	7,771.20
物业收入	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22

（二）运营成本

本项目运营成本主要包括物业维护费、维修费、绿化养护费、运营维护期保险费。人工成本由原有单位承担不需要额外考虑。

（1）物业维护费：基础设施物业维护费单价为1.3元/月m²，往后每三年物业费按5%的增长。本项目基础设施面积约41,872.00平方米，运营期内物业维护费合计1,426.47万元。

（2）维修费：维修费率按结算工程费用0.5%计算。维修费含计提大修费用。运营第1年、第2年为施工单位保修期，按70%计取。运营期内维修费合计7,415.56万元。

（3）绿化养护费：绿化养护费标准参照杭财基【2011】1049号文件一级标准养护费的50%计算，第一年取5.8元/年m²，往后每年以2%的增长率递增。运营第1年、第2年为施工单位养护期（保修期），减半计取。绿地率暂按基础设施面积的25%计，绿地面积约31250平方米。运营期内绿化养护费合计396.06万元。

（4）运营维护期保险费（财产一切险；第三者责任险），按项目总投资的0.015%计取。运营期内绿化养护费合计229.71万元。

综上考虑，债券存续期内成本估算详见表7，本项目预计运营成本9,467.80万元。

表7武义县古城保护利用开发项目预计成本

单位：人民币万元

项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
运营成本合计	9,467.80	368.58	368.77	499.31	503.20	503.58	503.98	507.90	508.30	508.71
其中：物业维护费	1,426.47	65.32	65.32	65.32	68.84	68.84	68.84	72.35	72.35	72.35
维修费	7,415.56	282.11	282.11	403.02	403.02	403.02	403.02	403.02	403.02	403.02
绿化养护费	396.06	9.06	9.25	18.88	19.25	19.63	20.03	20.44	20.84	21.25
运营维护期保险费	229.71	12.09	12.09	12.09	12.09	12.09	12.09	12.09	12.09	12.09

接上表

表7武义县古城保护利用开发项目预计成本

单位：人民币万
元

项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
运营成本合计	512.67	513.11	513.54	518.00	518.47	518.94	523.43	523.93	524.43	528.95
其中：物业维护费	75.87	75.87	75.87	79.89	79.89	79.89	83.91	83.91	83.91	87.93
维修费	403.02	403.02	403.02	403.02	403.02	403.02	403.02	403.02	403.02	403.02
绿化养护费	21.69	22.13	22.56	23.00	23.47	23.94	24.41	24.91	25.41	25.91
运营维护期保险费	12.09	12.09	12.09	12.09	12.09	12.09	12.09	12.09	12.09	12.09

（三）相关税费

本项目税费成本主要为增值税、相关附加税、房产税。根据现行税法规定，停车收入、租金收入适用9%增值税税率。城建税税率5%，教育费附加税率3%，地方教育费附加税率2%。本项目工程费用68,513.00万元，可取得进项税发票5,657.04万元。各项收入合计增值税销项税额16,929.33万元，应交增值税11,272.29万元，城建税563.60万元，教育费附加338.14万元，地方教育费附加225.48万元。房产税按照租金收入的12%计算，共5,972.95万元。税费成本合计18,372.46万元。

（四）项目收益

本项目债券存续期内总收入205,274.40万元，总成本27,840.26万元，总收益177,434.14万元，可用于偿还债券本息的收益177,434.14万元。分年度项目收益详见下表。

表8分年度收益表

单位：人民币万元

项目	1.项目年收入	2.项目年成本	其中：运营成本	其中：相关税费	3.项目年收益
2026 年	9,618.14	570.49	368.58	201.91	9,047.65
2027 年	9,618.14	570.68	368.77	201.91	9,047.46
2028 年	9,618.14	701.22	499.31	201.91	8,916.92
2029 年	10,107.77	750.54	503.20	247.34	9,357.23
2030 年	10,107.77	750.92	503.58	247.34	9,356.85
2031 年	10,107.77	751.32	503.98	247.34	9,356.45
2032 年	10,649.33	918.00	507.90	410.10	9,731.33
2033 年	10,649.33	1,771.88	508.30	1,263.58	8,877.45
2034 年	10,649.33	1,772.29	508.71	1,263.58	8,877.04
2035 年	11,173.87	1,877.57	512.67	1,364.90	9,296.30
2036 年	11,173.87	1,878.01	513.11	1,364.90	9,295.86
2037 年	11,173.87	1,878.44	513.54	1,364.90	9,295.43
2038 年	11,372.38	1,919.10	518.00	1,401.10	9,453.28
2039 年	11,372.38	1,919.57	518.47	1,401.10	9,452.81
2040 年	11,372.38	1,920.04	518.94	1,401.10	9,452.34
2041 年	11,573.11	1,960.93	523.43	1,437.50	9,612.18

项目	1.项目年收入	2.项目年成本	其中：运营成本	其中：相关税费	3.项目年收益
2042 年	11,573.11	1,961.43	523.93	1,437.50	9,611.68
2043 年	11,573.11	1,961.93	524.43	1,437.50	9,611.18
2044 年	11,790.60	2,005.90	528.95	1,476.95	9,784.70
合计	205,274.40	27,840.26	9,467.80	18,372.46	177,434.14

（五）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 63,000.00 万元，期限 20 年，到期本息合计 107,735.80 万元。2022 年 7 月调整增加债券 17,600.00 万元，系 2022 年 3 月发行，按实际发行利率测算，期限 20 年，到期本息合计 27,149.80 万元（其中 100.00 万元，利率按 3.29%测算，到期本息合计 165.80 万元；13,000.00 万元利率按 2.54%测算，到期本息合计 19,604.00 万元；4,500.00 万元利率按 3.20%测算，到期本息合计 7,380.00 万元）。本期调整增加债券 7,000.00 万元，系 2022 年 5 月发行，实际发行利率为 3.19%，期限 20 年，到期本息合计 11,466.00 万元。2023 年发行债券 30,400.00 万元，期限 20 年，预计发行利率为 4.00%，到期本息合计 54,720.00 万元；2024 年发行债券 8,000.00 万元，期限 15 年，预计发行利率为 4.00%，到期本息合计 14,400.00 万元；本项目融资到期本息总计 107,735.80 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。

表9债券还本付息安排表

单位：人民币万元

项目	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 年第一批	-	17,600.00		17,600.00	238.75	238.75
2022 年第二批	17,600.00	7,000.00		24,600.00	111.65	111.65
2023	24,600.00	30,400.00		55,000.00	1,308.79	1,308.79
2024	55,000.00	8,000.00		63,000.00	2,076.79	2,076.79
2025	63,000.00			63,000.00	2,236.79	2,236.79
2026	63,000.00			63,000.00	2,236.79	2,236.79
2027	63,000.00			63,000.00	2,236.79	2,236.79
2028	63,000.00			63,000.00	2,236.79	2,236.79
2029	63,000.00			63,000.00	2,236.79	2,236.79
2030	63,000.00			63,000.00	2,236.79	2,236.79
2031	63,000.00			63,000.00	2,236.79	2,236.79

项目	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
2032	63,000.00			63,000.00	2,236.79	2,236.79
2033	63,000.00			63,000.00	2,236.79	2,236.79
2034	63,000.00			63,000.00	2,236.79	2,236.79
2035	63,000.00			63,000.00	2,236.79	2,236.79
2036	63,000.00			63,000.00	2,236.79	2,236.79
2037	63,000.00			63,000.00	2,236.79	2,236.79
2038	63,000.00			63,000.00	2,236.79	2,236.79
2039	63,000.00			63,000.00	2,236.79	2,236.79
2040	63,000.00			63,000.00	2,236.79	2,236.79
2041	63,000.00			63,000.00	2,236.79	2,236.79
2042	63,000.00		24,600.00	38,400.00	1,886.39	26,486.39
2043	38,400.00		30,400.00	8,000.00	928.00	31,328.00
2044	8,000.00		8,000.00	-	160.00	8,160.00
合计		63,000.00	63,000.00		44,735.80	107,735.80

（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177,434.14万元，对应本项目融资到期本息总计107,735.80万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.65，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1.65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表详见表10。

表10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
现金流入	285,878.40	24,600.00	31,166.00	8,000.00	16,838.00	9,618.14	9,618.14	9,618.14
资本金流入	17,604.00	-	766.00	-	16,838.00			
债券资金流入	63,000.00	24,600.00	30,400.00	8,000.00	-			
运营期现金流入	205,274.40	-	-	-	-	9,618.14	9,618.14	9,618.14
现金流出	216,180.06	24,950.40	32,474.79	10,076.79	19,074.79	2,807.28	2,807.47	2,938.01
建设期资金流出	80,604.00	24,600.00	31,166.00	8,000.00	16,838.00			
运营期现金流出	27,840.26	-	-	-	-	570.49	570.68	701.22
债券还本付息	107,735.80	350.40	1,308.79	2,076.79	2,236.79	2,236.79	2,236.79	2,236.79
当年项目现金净流入	69,698.34	-350.40	-1,308.79	-2,076.79	-2,236.79	6,810.86	6,810.67	6,680.13
期末项目累计现金结存额	69,698.34	-350.40	-1,659.19	-3,735.98	-5,972.77	838.09	7,648.76	14,328.89

续上表

表10现金流量表

单位：人民币万元

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
现金流入	10,107.77	10,107.77	10,107.77	10,649.33	10,649.33	10,649.33	11,173.87	11,173.87
资本金流入								
债券资金流入								
运营期现金流入	10,107.77	10,107.77	10,107.77	10,649.33	10,649.33	10,649.33	11,173.87	11,173.87
现金流出	2,987.33	2,987.71	2,988.11	3,154.79	4,008.67	4,009.08	4,114.36	4,114.80
建设期资金流出								
运营期现金流出	750.54	750.92	751.32	918.00	1,771.88	1,772.29	1,877.57	1,878.01
债券还本付息	2,236.79	2,236.79	2,236.79	2,236.79	2,236.79	2,236.79	2,236.79	2,236.79
当年项目现金净流入	7,120.44	7,120.06	7,119.66	7,494.54	6,640.66	6,640.25	7,059.51	7,059.07
期末项目累计现金结存额	21,449.33	28,569.39	35,689.05	43,183.59	49,824.25	56,464.50	63,524.01	70,583.08

续上表

表10现金流量表

单位：人民币万元

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
现金流入	11,173.87	11,372.38	11,372.38	11,372.38	11,573.11	11,573.11	11,573.11	11,790.60
资本金流入								
债券资金流入								
运营期现金流入	11,173.87	11,372.38	11,372.38	11,372.38	11,573.11	11,573.11	11,573.11	11,790.60
现金流出	4,115.23	4,155.89	4,156.36	4,156.83	4,197.72	28,447.82	33,289.93	10,165.90
建设期资金流出								
运营期现金流出	1,878.44	1,919.10	1,919.57	1,920.04	1,960.93	1,961.43	1,961.93	2,005.90
债券还本付息	2,236.79	2,236.79	2,236.79	2,236.79	2,236.79	26,486.39	31,328.00	8,160.00
当年项目现金净流入	7,058.64	7,216.49	7,216.02	7,215.55	7,375.39	-16,874.71	-21,716.82	1,624.70
期末项目累计现金结存额	77,641.72	84,858.21	92,074.23	99,289.78	106,665.17	89,790.46	68,073.64	69,698.34

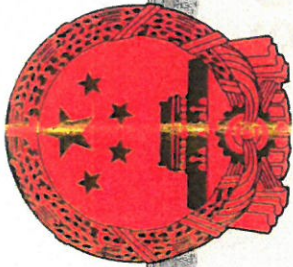
2. 现金流稳定性

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—2044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2044年项目本息偿还后，仍有69,698.34万元的期末结余资金。

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，满足武义县古城保护利用开发项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



统一社会信用代码
91330402MA28AT3A2L

营业执照



扫描二维码
“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 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年07月03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

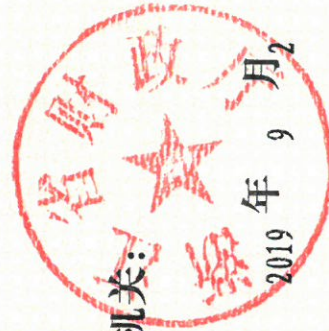
批准执业日期：2017年1月23日

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