

闻堰街道长安村安置房项目（北区块）
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

天平咨[2025]0053 号

浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年三月



目录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目概况.....	1
(二) 项目立项情况及赋码.....	1
(三) 项目性质.....	1
(四) 项目实施单位.....	2
(五) 项目业主及单位性质.....	2
(六) 项目主管部门.....	2
(七) 项目开工、竣工日期、项目建设内容及规模.....	2
(八) 项目前期准备情况.....	3
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.....	3
(一) 运营收入.....	3
1. 收入可行性.....	3
2. 收入测算.....	3
(二) 运营成本.....	4
(三) 相关税费.....	4
(四) 项目收益.....	4
(五) 债券还本付息安排.....	5
(六) 收益与融资平衡.....	5
(七) 其他说明事项.....	6
1. 现金流充足性.....	6
2. 现金流稳定性.....	6
五、评估说明.....	7



浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHEJIANG TIANPING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地 址：杭州市拱墅区湖州街567号
北城天地商业中心9幢11楼
电 话：0571-56832573
传 真：0571-88862995
网 址：www.zjtp.com

闻堰街道长安村安置房项目（北区块）

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

天平咨[2025]0053号

我们接受委托，对闻堰街道长安村安置房项目（北区块）的收益与融资自求平衡进行评估并出具财务评估报告。

我们根据《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）、《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）、《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）等相关政策文件的要求进行财务评估。

总体评估结果如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

项目位于萧山区闻堰街道，东至规划石塘路，南至规划支路，西至规划三江路，北至规划祥瑛路。项目总用地面积82.4355亩。

项目的建设有利于解决安置用户的住房问题，改善居民居住环境和生活质量，加快城中村改造，提升萧山城市形象，推进萧山城市化进程，因此有必要实施该项目。

（二）项目立项情况及赋码

2024年2月28日，杭州市萧山区发展和改革局向本项目建设单位下发了《关于闻堰街道长安村安置房项目（北区块）可行性研究报告的批复》（萧发改投资[2024]58号），根据该批复，杭州市萧山区发展和改革局同意本项目的可行性研究报告。

项目赋码：2402-330109-04-01-454426。

（三）项目性质

本项目属于政府投资项目，属于公益性项目，所属行业领域为

“保障性安居工程”，项目竣工后能产生一定的收益。

（四）项目实施单位

项目实施单位系浙江湘旅绿色开发建设有限公司。该公司成立于2021年7月20日，统一信用代码为91330109MA2KJ42730，截至目前注册资本50亿元人民币，地址位于浙江省杭州市萧山区湘湖国家旅游度假区湘湖金融小镇二期区块南岸10号楼，法定代表人系周建江。

该公司经营范围：一般项目：生态保护区管理服务；生态恢复及生态保护服务；名胜风景区管理；游览景区管理；文物文化遗址保护服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；物业管理；土地整治服务；非居住房地产租赁；住房租赁；建筑废弃物再生技术研发；智能农业管理；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营；矿产资源（非煤矿山）开采（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，具体经营项目以审批结果为准）。

（五）项目业主及单位性质

项目业主单位系浙江湘旅绿色开发建设有限公司，单位性质为政府控股的国有企业，项目形成资产属于政府所有。

（六）项目主管部门

项目主管部门系杭州市萧山区住房和城乡建设局。

（七）项目开工、竣工日期、项目建设内容及规模

项目计划开工日期：2025年7月；项目计划竣工日期：2029年5月。

根据项目初步设计批复，项目建设内容包括主体建筑地上地下土建及安装、通暖、电气、弱电、给排水等工程。

项目建设安置用房及配套设施，总建筑面积209511.25平方米，其中：高层住宅面积123858.61平方米，物业办公用房438.02平方米、物业经营用房611.24平方米、快递服务用房106.44平方米、婴

幼儿照护服务设施用房 211.36 平方米、消控室 55.64 平方米、公共厕所 86.4 平方米、公共文化设施用房 137.97 平方米、户内型公用开闭所 418.88 平方米，配电房 1386.77 平方米，垃圾收集房 104.42 平方米、配套服务用房 8580.24 平方米、门卫 35.20 平方米，出地面楼梯及管井 1780.19 平方。地下建筑面积 71699.87 平方米。

（八）项目前期准备情况

本项目已编制可行性研究报告，已经主管部门立项审批，已完成勘察、选址、环评、安评、招投标、征地拆迁等工作。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

根据项目初步设计批复，本项目总投资 111,105.00 万元，其中前期费用 28,252.00 万元，全过程代建开发费 74,638.00 万元，其他费用 1,555.00 万元，不可预见费 3,810.00 万元，建设期利息 2,850.00 万元。

（二）资金筹措

本项目总投资 111,105.00 万元，资金筹措方式为：湘管委出资 26,105.00 万元，占概算 23.50%；发行专项债券 85,000.00 万元，占概算 76.50%。

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

项目竣工后，可取得安置房销售收入和车位销售收入，项目的收入具备可行性。

2. 收入测算

（1）安置房销售收入

根据项目初步设计批复，项目建设住宅面积 123858.61 平方米。根据《杭州市萧山区人民政府办公室关于调整征收集体土地房屋实施多高层住宅安置价格的通知》萧政办发[2024]32 号，同时结合项目实际情况，安置房价格按 1610 元/平方米进行估算。预计项目竣工后

可取得 19,941.24 万元的安置房销售收入，同时预计于 2029 年实现收入。

（2）车位销售收入

根据项目可行性研究报告，项目建设机动车位 1435 个。根据《杭州市萧山区人民政府办公室关于调整征收集体土地房屋实施多高层住宅安置价格的通知》萧政办发[2024]32 号，同时结合项目实际情况，车位按 50000 元/个进行测算。预计项目竣工后可取得 7,175.00 万元的车位销售收入，同时预计于 2029 年实现收入。

（3）财政补助收入

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号），为更好发挥地方政府专项债券强基础、补短板、惠民生、扩投资等积极作用，经国务院同意，对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，萧山区财政局预计为本项目安排财政补助资金 78,241.40 万元。

（二）运营成本

项目建设的安置房和车位在竣工后均为直接对外出售，因此暂不考虑运营成本。

（三）相关税费

相关税费指安置房和车位销售后产生的增值税、城建税、教育费附加及地方教育附加。增值税税率为 9%，城建税为实缴增值税的 7%，教育费附加为实缴增值税的 3%，地方教育附加为实缴增值税的 2%。

预计项目取得安置房和车位销售收入的同时，产生的增值税及附加税为 2,507.64 万元。

（四）项目收益

综上，预计项目竣工后，在专项债券存续期内（2025-2034 年），产生的可用于融资平衡的项目收益为 102,850.00 万元。具体如下表所示：

金额单位：万元

年度	安置房销售收入	车位销售收入	财政补助收入	运营成本	相关税费	项目收益
2025						
2026			220.00			220.00
2027			620.00			620.00
2028			1,220.00			1,220.00
2029	19,941.24	7,175.00			2,507.64	24,608.60
2030						
2031			14,418.04			14,418.04
2032			31,297.00			31,297.00
2033			10,576.00			10,576.00
2034			19,890.36			19,890.36
合计	19,941.24	7,175.00	78,241.40		2,507.64	102,850.00

（五）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 85,000 万元，其中：2025 年下半年计划发行 11,000 万元，2026 年计划发行 20,000 万元，2027 年计划发行 30,000 万元，2028 年计划发行 10,000 万元，2029 年计划发行 14,000 万元，发行期限均为 5 年，预计利率 2.00%，按年支付利息，到期一次还本。预计专项债券本息合计为 93,500.00 万元，专项债券还本付息情况如下表所示：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末剩余本金	本期支付利息
2025		11,000.00		11,000.00	
2026	11,000.00	20,000.00		31,000.00	220.00
2027	31,000.00	30,000.00		61,000.00	620.00
2028	61,000.00	10,000.00		71,000.00	1,220.00
2029	71,000.00	14,000.00		85,000.00	1,420.00
2030	85,000.00		11,000.00	74,000.00	1,700.00
2031	74,000.00		20,000.00	54,000.00	1,480.00
2032	54,000.00		30,000.00	24,000.00	1,080.00
2033	24,000.00		10,000.00	14,000.00	480.00
2034	14,000.00		14,000.00		280.00
合计		85,000.00	85,000.00		8,500.00

（六）收益与融资平衡

根据上文测算结果，项目发行专项债券 85,000.00 万元，本息合计 93,500.00 万元。项目竣工后，可用来偿还专项债券本息收益金额为 102,850.00 万元。项目收益覆盖专项债券本息的倍数为 1.10 倍，

项目能够实现收益与融资自求平衡。

（七）其他说明事项

1. 现金流充足性

项目收益与融资自求平衡结果显示，在专项债券存续期内还本付息资金充足，在专项债券到期后尚有 9,350.00 万元的资金结余。

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
一、现金流入：											
资本金	26,105.00	0.00	0.00	0.00	0.00						26,105.00
专项债本金	11,000.00	20,000.00	30,000.00	10,000.00	14,000.00						85,000.00
财政补助收入		220.00	620.00	1,220.00			14,418.04	31,297.00	10,576.00	19,890.36	78,241.40
运营收入					27,116.24						27,116.24
现金流入合计	37,105.00	20,220.00	30,620.00	11,220.00	41,116.24	0.00	14,418.04	31,297.00	10,576.00	19,890.36	216,462.64
二、现金流出：											
建设期资金流出	37,105.00	20,000.00	30,000.00	10,000.00	14,000.00						111,105.00
专项债还本						11,000.00	20,000.00	30,000.00	10,000.00	14,000.00	85,000.00
专项债付息		220.00	620.00	1,220.00	1,420.00	1,700.00	1,480.00	1,080.00	480.00	280.00	8,500.00
运营成本及税费					2,507.64						2,507.64
现金流出合计	37,105.00	20,220.00	30,620.00	11,220.00	17,927.64	12,700.00	21,480.00	31,080.00	10,480.00	14,280.00	207,112.64
本期现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	23,188.60	-12,700.00	-7,061.96	217.00	96.00	5,610.36	9,350.00
期末现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	23,188.60	10,488.60	3,426.64	3,643.64	3,739.64	9,350.00	

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；且在专项债券到期后，仍有 9,350.00 万元的期末结余资金。

四、评估结论

经评估，我们认为，在相关融资主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的闻堰街道长安村安置房项目（北区块），预期产生的项目运营收益能够覆盖融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本项目可用来偿还专项债券本息的收益金额 102,850.00 万元。项目收益覆盖专项债券本息的倍数为 1.10 倍，项目能够实现收益与融资自求平衡。

五、评估说明

（一）项目收益及现金流入预测假设

我们对项目作出上述评估，是基于以下假设：

- 1、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；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、安置房及车销售收入能够按照预估的金额收到款项；
- 4、项目收益优先或全部用来偿还专项债券本息；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）报告使用提示

我们对项目有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略，我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

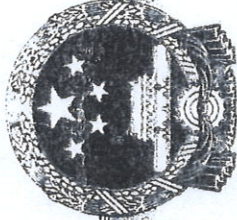
陈凤
EP

中国注册会计师：

李虎
EP

中国·杭州

日期：2025年3月10日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330000MA27U05291 (1/1)

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 浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 丁天方

经营范围 许可项目：注册会计师业务（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：招投标代理服务；财政资金管理；破产清算服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

出资额 壹仟零叁拾捌万伍仟元

成立日期 2016年05月16日

主要经营场所 杭州市拱墅区湖州街567号北城天地商务中心9幢10层



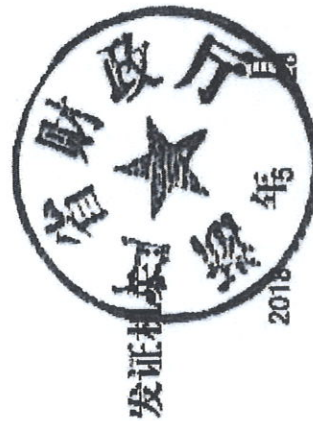
登记机关

2024年01月17日

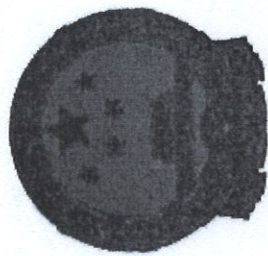
证书序号:0007495

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称：浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：丁天方

主任会计师：

经营场所：杭州市拱墅区湖州街567号
北城天地商务中心9幢10层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：330000009

批准执业文号：浙财会（2016）39号

批准执业日期：1999年2月12日设立，2016年12月27日转制



姓名 陈小凤
 Full name 男
 Sex 男
 出生日期 1980-08-10
 Date of birth
 工作单位 浙江天平会计师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号码 330623198008101916
 Identity card No.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师任职资格检查
 (浙注协[2021]50号)

2021
检

浙江省注册会计师协会

年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



陈小凤的年检二维码

年 /y 月 /m 日 /d



姓名 性别 出生日期 工作单位 身份证号码

Full name Sex Date of birth Working unit Identity card No.

承印虎 男 1986-10-26 浙江天平会计师事务所有限责任公司 411526198610264818



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



下印虎的年检二维码

年 /y 月 /m 日 /d