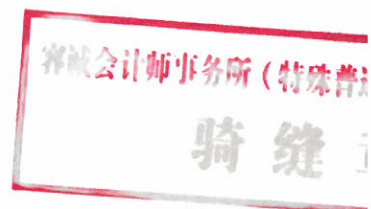


兰溪市尚方居、尚品居保障性住房项目  
收益与融资自求平衡财务评估报告



容诚咨字[2025]310F0198 号

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所

二〇二五年七月十一日



# 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) 项目主要购置内容及规模 .....	1
(八) 项目前期准备情况 .....	2
(九) 确定收购价格 .....	2
二、 项目投资概算及资金筹措情况 .....	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
(二) 相关成本 .....	5
(三) 项目收益 .....	5
(四) 财务盈利能力分析 .....	5
(五) 债券还本付息安排 .....	5
(六) 收益与融资平衡情况 .....	6
(七) 其他事项说明 .....	6
1.现金流充足性 .....	6
2.现金流稳定性 .....	8
四、 风险分析 .....	8
五、 评价结论 .....	8

## 兰溪市尚方居、尚品居保障性住房项目 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

项目购置收购尚方居(位于兰溪市兰江街道丹溪大道 251 号)部分住宅 120 套, 面积 12513.6m<sup>2</sup>, 以及尚品居(位于兰溪市兰江街道秋平路 228 号)部分住宅 127 套, 面积 14959.66m<sup>2</sup>, 作为配售型保障性住房销售。

#### (二) 项目立项审批情况

无

#### (三) 项目性质

本项目属于收购存量商品房用作保障性住房项目, 项目可产生一定收益。项目形成资产属于国企所有。

#### (四) 项目实施单位

本项目实施单位为兰溪市保丰企业管理有限公司

#### (五) 项目业主

本项目业主单位为兰溪市保丰企业管理有限公司

#### (六) 项目主管部门

本项目主管部门为兰溪市住房和城乡建设局

#### (七) 项目主要购置内容及规模

项目计划于 2025 年收购尚方居（位于兰溪市兰江街道丹溪大道 251 号）部分住宅 120 套，面积 12513.6m<sup>2</sup>，以及尚品居（位于兰溪市兰江街道秋平路 228 号）部分住宅 127 套，面积 14959.66m<sup>2</sup>，作为配售型保障性住房销售。

（八）项目前期准备情况

无

（九）确定收购价格

1. 划拨土地成本

采取基准地价修正法及假设开发法综合测算出让住宅用地 的楼面地价，再根据所处区域位置的土地级别及划拨土地权益 系数得出，详见下表：

小区	土地面 积(m <sup>2</sup> )	容积率	出让评估确定结 果(元/m <sup>2</sup> )	土地级 别	划拨土地 权益系数	划拨土地成本 (元/m <sup>2</sup> )
尚方居	72937	2.21	5165	二级	0.46	2376
尚品居	44093	2.00	4692	二级	0.46	2158

2. 建安成本

根据《关于公布兰溪市建安价和房屋重置价的通知》(兰城改办〔2023〕1 号),住宅用途一等钢混结构建安价 2375 元/ 平方米,前期工程费 186 元/平方米,小区配套费 267 元/平方米, 层高修正系数 2.65%,外墙修正系数 0,配套修正系数 0,结构 修正系数 5%,全新状态下的房屋建安成本为 3048 元/m<sup>2</sup>(尚方 居住宅小区房屋楼层略高于其他小区,修正系数+5%,建安成本 3200 元/m<sup>2</sup>)。 计算公式:建安成本=(房屋建安价+前期工程费 +小区配套费)\*(1+层高修正系数)\*(1+外墙修正系数)\*(1+ 配套修正系数)\*(1+结构修正系数)。具体价格详见下表:

序号	小区	用途	建安成本(元/m <sup>2</sup> )
1	尚方居	住宅	3200
2	尚品居	住宅	3048



### 3. 参考价格

周边新建商品房均价详见下表：

序号	小区	收购价格(元/m <sup>2</sup> )	周边商品房小区	周边商品房价格(元/m <sup>2</sup> )	收购价格/周边商品房价格
1	尚方居	5855	桂语听澜	12458	0.47
			香悦兰城	13025	0.45
2	尚品居	5466	桂语听澜	12458	0.44
			香悦兰城	13025	0.42

### 4. 收购价格

收购价格为划拨土地成本、建安成本、5%的利润之和，详见下表：

序号	小区	用途	划拨土地成本(元/m <sup>2</sup> )	建安成本(元/m <sup>2</sup> )	利润(5%)	收购价格(元/m <sup>2</sup> )
1	尚方居	住宅	2376	3200	279	5855
2	尚品居	住宅	2158	3048	260	5466

## 二、项目投资概算及资金筹措情况

### (一) 项目概算

本项目总投资为 15,503.66 万元，均为房屋购置成本。

### (二) 资金筹措

本项目资金筹措总额 15,503.66 万元，其中项目企业自筹 3,503.66 万元（资金来源：企业自筹），占项目总投资额的 22.60%。发行地方政府专项债券 12,000 万元，占项目总投资额的 77.40%。债券发行计划详见表 2，建设期资金平衡表详见表 3。

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	发行期限（年）
1	2025年7月	12,000	5

注：从客观谨慎角度出发，后续债券发行利率暂按3%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	2025年	合计
资金筹措		
项目企业自筹	3,503.66	3,503.66
债券发行	12,000.00	12,000.00
上年余额		
合计	15,503.66	15,503.66
资金使用		
资金使用金额合计	15,503.66	15,503.66
资金余额	-	-

### 三、项目运营收益与融资平衡情况

#### （一）运营收入

##### 1. 测算依据

配售价格按照收购价格+税费（3.05%）+登记费（80 元/套）+利润（5%）计算。

##### 2. 收入预测

##### （1）尚方居保障性住房销售收入

尚方居保障性住房共计 120 套总面积 12,513.60 平方米，配售价格为 6,336.06 元每平方米，预计运营期内房屋销售收入合计约 7,928.69 万元。

##### （2）尚品居保障性住房销售收入

尚品居保障性住房共计 127 套总面积 14,959.66 平方米,配售价为 5,915.06 元每平方米, 预计运营期内房屋销售收入合计约 8,848.73 万元。

综上考虑, 本项目债券存续期内预计实现总收入 16,777.42 万元, 具体明细见表 4。

表 4 运营收入预测表

项目	尚品居住宅小区	尚方居住宅小区	运营收入合计
2025年	8,848.73	7,928.69	16,777.42
合计	8,848.73	7,928.69	16,777.42

(二) 相关成本

根据国家现行税收政策, 预计评价期内相关成本, 包括与房屋销售相关的3% 契税、0.05%印花税以及80元/套的登记费, 合计约474.84万元。

(三) 项目收益

本项目债券存续期内总收入 16,777.42 万元, 总成本 474.84 万元, 总收益 16,302.58 万元, 可用于归还债券本息的项目收益合 16,302.58 万元。项目分年收益明细表见表 5。

表 5 项目分年收益明细表

单位：人民币万元

年度	营运收入合计	相关税费	运营收益合计
2025	16,777.42	474.84	16,302.58
合计	16,777.42	474.84	16,302.58

(四) 财务盈利能力分析

基于以上数据, 可以得出投资财务内部收益率(不考虑所得税)约为 10%。

(五) 债券还本付息安排

项目计划发行专项债券12,000.00万元, 期限5年, 其中2025年拟发行12,000.00 万元, 期限5年, 预计年利率3%, 到期本息合计 13,800.00 万元; 本项目专项债券本息合计总计13,800.00万元。本次债券每半年付息一次, 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6。

表6 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
2025.7		12,000.00		12,000.00	180.00	180.00
2026	12,000.00			12,000.00	360.00	360.00
2027	12,000.00			12,000.00	360.00	360.00
2028	12,000.00			12,000.00	360.00	360.00
2029	12,000.00			12,000.00	360.00	360.00
2030	12,000.00		12,000.00	-	180.00	12,180.00
合计		12,000.00	12,000.00		1,800.00	13,800.00

#### （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 16,302.58 万元，对应本项目融资到期本息总计 13,800.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.18。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1.18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7。



表7 现金流测算表

单位：人民币万元

项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
现金流入	32,281.08	32,281.08					-
企业自筹流入	3,503.66	3,503.66					
债券资金流入	12,000.00	12,000.00					
运营期现金流入	16,777.42	16,777.42					
现金流出	29,778.50	16,158.50	360.00	360.00	360.00	360.00	12,180.00
建设期资金流出	15,503.66	15,503.66					
运营期现金流出	474.84	474.84					
债券还本付息	13,800.00	180.00	360.00	360.00	360.00	360.00	12,180.00
当年项目现金净流入	2,502.58	16,122.58	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-12,180.00
期末项目累计现金结存额	2,502.58	16,122.58	15,762.58	15,402.58	15,042.58	14,682.58	2,502.58

## 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，项目运营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2030年项目本息偿还后，仍有2,502.58万元的期末结余资金。

## 四、风险分析

### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本次债券为固定利率债券，在存续期限内，市场利率的波动将对投资者投资本次债券收益造成一定的不确定性。

### （二）偿付风险

在本次债券存续期间，受宏观经济政策产业政策和市场运行等因素的影响，投资项目的经营活动存在不能带来预期回报的可能性，存在不能从预期的还款来源中获得足够的资金的可能性，从而可能影响本次债券的按期偿付。

### （三）项目收益测算风险

存量商品房销售收入等测算以及资金投入时间固有的偏差等情况可能会对项目的可偿债收益现金流产生影响，造成与预计可偿债收益和现金流不相符的情况。

## 五、评价结论

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，满足兰溪市尚方居、尚品居保障性住房项目的资金需求，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)

容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 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

成立日期 2016年11月23日

营业期限 2016年11月23日至长期

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、  
业务报告附件专用  
容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

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