



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

文晖单元 XC0404-R21-24 地块保障性住房项目

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

[2025]京会兴浙分咨字第 00630283 号



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)杭州分所

文晖单元 XC0404-R21-24 地块保障性住房项目

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

[2025]京会兴浙分咨字第 00630283 号

我们接受委托，对文晖单元 XC0404-R21-24 地块保障性住房项目（以下简称“本项目”）募集资金投资项目现金流收益规模及融资平衡情况的预测信息进行审核并出具专项评估报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测所依据的各项假设负责。

本次审核的法律法规以及行为依据包括《中华人民共和国预算法》《地方政府专项债务预算管理办法》等有关规定。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为本项目募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息的预测提供合理基础。通过查阅申请人提供的相关基础数据，我们未发现上述文件在采用上述假设和计算过程方面存在明显偏差。我们认为，该预测信息是在这些假设的基础上恰当编制的。

由于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。本专项评估报告仅供申请人申请发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

总体评估结果如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

文晖单元 XC0404-R21-24 地块保障性住房项目位于杭州市拱墅区文晖单元 XC0404-R21-24 地块，东至规划胜景路，西至 XC0404-M1-23 地块，南至规划道路，北至 XC0404-G1-22 地块，建设总用地面积为 2945 平方米（约合 4.4175 亩）。新建保障性住房、配套用房（包括物业管理用房、物业经营用房、社区服务用房、婴幼儿



照护服务用房、公共体育设施、文化活动用房、养老用房等）、地下室等。总建筑面积 11939 平方米，其中地上建筑面积 7068 平方米（其中住宅建筑面积 5898 平方米，配套公建建筑面积 1170 平方米），地下建筑面积 4871 平方米。

项目的建设，是加强住房保障体系的需要；是加快实现人民群众“住有所居、住有宜居”的需要；是加快城市化进程、实现城市发展目标的现实需要。因此，项目的建设是十分必要的。

（二）项目立项审批情况

项目于 2023 年 4 月 17 日经杭州市拱墅区发展改革和经济信息化局《关于文晖单元 XC0404-R21-24 地块共有产权房项目可行性研究报告的批复》（拱发改经信〔2023〕72 号）审批同意。

项目于 2024 年 1 月 29 日经杭州市拱墅区发展改革和经济信息化局《关于文晖单元 XC0404-R21-24 地块共有产权房项目可行性研究报告的调整审批意见》（拱发改经信〔2024〕8 号）审批同意，项目名称调整为：文晖单元 XC0404-R21-24 地块保障性住房项目，项目建设单位调整为：杭州拱墅国投安居建设有限公司。

项目于 2024 年 8 月 21 日经杭州市拱墅区发展改革和经济信息化局《关于文晖单元 XC0404-R21-24 地块保障性住房项目可行性研究报告（调整）的批复》（拱发改经信〔2024〕111 号）审批同意，项目资金由财政预算安排和公司自有资金解决调整为财政性资金统筹安排。

项目代码：2303-330105-04-01-656095。

（三）项目性质

该项目属于政府投资性项目，具有公益性，所属行业领域为保障性住房，项目自身能产生一定收益。

（四）项目实施单位

杭州拱墅国投安居建设有限公司。

（五）项目业主

杭州拱墅国投安居建设有限公司，性质为国有独资企业。项目形成资产属于政府所有。



(六) 项目主管部门

杭州市拱墅区住房和城乡建设局。

(七) 项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

本项目预计建设期为 26 个月，于 2024 年 9 月开工，2026 年 11 月底竣工并开始投入使用。

主要建设内容及规模：新建保障性住房、配套用房（包括物业管理用房、物业经营用房、社区服务用房、婴幼儿照护服务用房、公共体育设施、文化活动用房、养老用房等）、地下室等。总建筑面积 11939 平方米，其中地上建筑面积 7068 平方米（其中住宅建筑面积 5898 平方米，配套公建建筑面积 1170 平方米），地下建筑面积 4871 平方米。根据《文晖单元 XC0404-R21-24 地块保障性住房项目可行性研究报告》，本项目配置机动车位约为 82 个（地上 4 个，地下 78 个）。

(八) 项目前期准备情况

项目已于 2024 年 9 月开始建设。

二、项目概算及资金筹措

(一) 项目概算

本项目估算总投资约 11,399.92 万元，其中：工程费用 7,035.79 万元，工程建设其他费 3,045.74 万元（含征地拆迁费 2,162.00 万元），基本预备费 1,318.39 万元。

(二) 资金筹措

本项目总投资 11,399.92 万元，其中：项目资本金 6,899.92 万元，占 60.53%，资金来源：财政性资金统筹安排 6,899.92 万元；申请地方政府专项债券 4,500.00 万元，占 39.47%，其中：2024 年已发行 2,000.00 万元，债券期限为 5 年，利率 1.78%；2025 年下半年（本次）计划发行 800.00 万元，债券期限为 5 年，预计年利率 2.5%；2026 年计划发行 1,700.00 万元，债券期限为 5 年，预计年利率 2.5%。

资金筹措明细如下：

本项目资金筹措明细表

金额单位：人民币万元					
	金额	占比	2024 年	2025 年	2026 年
项目总投资	11,399.92				



其中：项目资本金	6,899.92	60.53%	2,388.25	2,759.97	1,751.70
地方政府债券	4,500.00	39.47%	2,000.00	800.00	1,700.00
合计	11,399.92	100.00%	4,388.25	3,559.97	3,451.70

三、项目运营收益与融资平衡情况

(一) 运营收入

1. 根据《文晖单元 XC0404-R21-24 地块保障性住房项目可行性研究报告》，本项目收入主要来源于保障性住房销售收入、停车位销售收入。预计评价期内（2027 年-2031 年）运营总收入约 7,857.60 万元。明细如下：

1) 保障性住房销售收入

根据《文晖单元 XC0404-R21-24 地块保障性住房项目可行性研究报告》，本项目建成后，保障性住房建筑面积 5898 平方米。本项目为政府投资性项目，具有公益性，结合项目实际情况，综合确定本项目保障性住房销售价格按 12000.00 元/m²测算。基于谨慎性，假定本项目保障性住房销售分三年实现：2027 年为 30%，2028 年为 40%，2029 年为 30%。预计评估期内保障性住房销售收入合计为 7,077.60 万元。

2) 停车位销售收入

根据《文晖单元 XC0404-R21-24 地块保障性住房项目可行性研究报告》，根据本项目的总户数及户型情况，配置机动车位约为地下 78 个。本项目为政府投资性项目，具有公益性，结合项目实际情况，综合确定本项目停车位销售价格按 10 万元/个测算。基于谨慎性，假定本项目停车位销售分三年实现：2027 年为 30%，2028 年为 40%，2029 年为 30%。预计评价期内停车位销售收入合计约 780.00 万元。

2. 运营收入明细测算

本项目运营期经营现金收入测算表

金额单位：人民币万元

项目	保障性住房销售收入	停车位销售收入	收入合计
2027 年	2,123.28	234.00	2,357.28
2028 年	2,831.04	312.00	3,143.04
2029 年	2,123.28	234.00	2,357.28
合计	7,077.60	780.00	7,857.60



(二) 运营成本

1. 根据《文晖单元 XC0404-R21-24 地块保障性住房项目可行性研究报告》，本项目在运营期间的成本主要包括：人员工资及福利费、燃料动力费、修理维护费、其他管理费、相关税费等。预计评价期内（2027 年-2031 年）运营总成本约 2,040.40 万元。明细如下：

1) 人员工资及福利费

人员工资及福利费：主要包括职工工资、社会保险费和其他工资福利支出等。假定人员人均工资及福利费占总收入的 15%。预计评价期内人员工资及福利费为 1,178.64 万元。

2) 燃料动力费

燃料动力费：主要为水费、电费等支出。假定燃料动力费占总收入的 2%。预计评价期内燃料动力费为 157.16 万元。

3) 修理维护费

修理维护费：主要为日常维护和修理费用支出。假定修理维护费占收入总额的 5%。预计评价期内修理维护费为 392.87 万元。

4) 其他管理费

其他管理费：主要为日常管理等其他费用支出，按人员工资及福利费的 20%暂估。预计评价期内其他管理费为 235.73 万元。

5) 相关税费

相关税费：根据相关税法税率，本项目经营性收入涉及的税费包括增值税、城市维护建设税及教育费附加、企业所得税等。增值税率为 9.00%、6.00%；城市维护建设税按增值税的 7.00%缴纳，教育费附加率按增值税的 3.00%计算缴纳，地方教育费附加率按增值税的 2.00%计算缴纳；企业所得税率为 25.00%。由于项目建设期积累了大量的留抵进项税额，可用于抵减增值税销项税额，经测算，预计评价期内相关税费为 76.00 万元。

2.运营成本明细测算

本项目运营期经营现金支出测算表



金额单位：人民币万元

项目	人员工资及福利费	燃料动力费	修理维护费	其他管理费	相关税费	成本合计
2027 年	353.59	47.15	117.86	70.72	0.00	589.32
2028 年	471.46	62.86	157.15	94.29	0.00	785.76
2029 年	353.59	47.15	117.86	70.72	76.00	665.32
合计	1,178.64	157.16	392.87	235.73	76.00	2,040.40

(三) 项目收益

本项目债券存续期内项目可实现收入 7,857.60 万元，扣除项目运营成本 2,040.40 万元，项目收益 5,817.20 万元，可用于偿还融资本息的收益 5,817.20 万元。

本项目分年度项目收益测算表

金额单位：人民币万元

年度	预期收入	预计成本	预期收益
2027 年	2,357.28	589.32	1,767.96
2028 年	3,143.04	785.76	2,357.28
2029 年	2,357.28	665.32	1,691.96
合计	7,857.60	2,040.40	5,817.20

(四) 债券还本付息安排

本项目拟申请使用专项债券 4,500.00 万元，其中：2024 年已发行 2,000.00 万元，债券期限为 5 年，利率 1.78%；2025 年下半年（本次）计划发行 800.00 万元，债券期限为 5 年，预计年利率 2.5%；2026 年计划发行 1,700.00 万元，债券期限为 5 年，预计年利率 2.5%。债券存续期内每年支付债券利息一次，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。自申请使用债券计息之日起 5 年债券存续期应还本付息情况如下：

债券存续期应还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	本期偿还利息	当年还本付息合计
2024 年			2,000.00	1.78%	0.00	0.00
2025 年	2,000.00		2,800.00	1.78%、2.50%	35.60	35.60



2026 年	2,800.00		4,500.00	1.78%、2.50%	76.85	76.85
2027 年	4,500.00		4,500.00	1.78%、2.50%	98.10	98.10
2028 年	4,500.00		4,500.00	1.78%、2.50%	98.10	98.10
2029 年	4,500.00	2,000.00	2,500.00	1.78%、2.50%	98.10	2,098.10
2030 年	2,500.00	800.00	1,700.00	2.50%	62.50	862.50
2031 年	1,700.00	1,700.00	0.00	2.50%	21.25	1,721.25
合计	--	4,500.00	--	--	490.50	4,990.50

(五) 收益与融资平衡情况

根据《文晖单元 XC0404-R21-24 地块保障性住房项目可行性研究报告》测算结果，项目运营期 2027 年至 2031 年，文晖单元 XC0404-R21-24 地块保障性住房项目可实现收入 7,857.60 万元，扣除项目运营成本 2,040.40 万元，可用于偿还融资本息的项目收益为 5,817.20 万元，对应本项目融资到期本息总计 4,990.50 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.17 倍。项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

本项目经营现金流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	预期收入	预计成本	预期收益	债券付息	债券还本	融资本息小计
2024 年	-	-	-	-	-	-
2025 年				35.60		35.60
2026 年	-	-	-	76.85	-	76.85
2027 年	2,357.28	589.32	1,767.96	98.10	-	98.10
2028 年	3,143.04	785.76	2,357.28	98.10	-	98.10
2029 年	2,357.28	665.32	1,691.96	98.10	2,000.00	2,098.10
2030 年	-	-	-	62.50	800.00	862.50
2031 年	-	-	-	21.25	1,700.00	1,721.25
合计	7,857.60	2,040.40	5,817.20	490.50	4,500.00	4,990.50
本息覆盖倍数	1.17					

(六) 其他事项说明

1. 现金流充足性、稳定性说明。

项目实施后，有利于完善住房保障体系，推进浙江省高质量发展和共同富裕；有利于加快基础配套设施建设，推进城市化发展；有利于改善区域投资环境，促进经济

又好又快发展。

文晖单元 XC0404-R21-24 地块保障性住房项目能取得比银行贷款利率更优惠的募集资金成本完成资金筹措,为文晖单元 XC0404-R21-24 地块保障性住房项目提供足够的资金支持,保证文晖单元 XC0404-R21-24 地块保障性住房项目的顺利施工。同时,运营期的收入为后续资金回笼手段,为项目提供了充足、稳定的现金流入。

2. 相关风险提示

总体来看,本次债券募投项目预计项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高,但未来募投项目因经营周期、收入以及成本规模等受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响,现实中可能存在不确定性,使项目收益产生一定的变动风险。

四、评估结论

文晖单元 XC0404-R21-24 地块保障性住房项目的项目收益与融资自求平衡预测信息(以下简称“预测信息”)根据《文晖单元 XC0404-R21-24 地块保障性住房项目可行性研究报告》等合理预测文晖单元 XC0404-R21-24 地块保障性住房项目建设完成后的运营收入,在充分考虑相关环境、政策、未来发展趋势以及预测信息中的各项假设的前提下,本着谨慎的原则而编制的。

本项目收益与融资平衡情况表

单位:万元、倍

项目名称	项目 总投资	用于资金 平衡的 项目收益	本期发行债券 金额	预计 融资 本息	项目收益对 融资本息的 覆盖倍数
文晖单元 XC0404-R21-24 地块保障性住房项目	11,399.92	5,817.20	800.00	4,990.50	1.17
合计	11,399.92	5,817.20	800.00	4,990.50	1.17

综上所述,我们认为本项目的收益可以覆盖本期专项债券的还本付息支出,可以实现项目收益与融资平衡。

附件:文晖单元 XC0404-R21-24 地块保障性住房项目现金流分析表



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

本页无正文, 仅为文晖单元 XC0404-R21-24 地块保障性住房项目项目收益与融资自求平衡财务评估报告的盖章页。

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

杭州分所

2025 年 7 月 3 日





附件：文晖单元 XC0404-R21-24 地块保障性住房项目现金流分析表

单位：万元

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1.现金流入					
资本金流入	2,388.25	2,759.97	1,751.70	0.00	0.00
债券资金流入	2,000.00	800.00	1,700.00	0.00	0.00
项目收益等资金流入	0.00	0.00	0.00	2,357.28	3,143.04
现金流入总额	4,388.25	3,559.97	3,451.70	2,357.28	3,143.04
2.现金流出					
建设期现金流出	4,388.25	3,524.37	3,374.85		
运营期现金流出	0.00	0.00	0.00	589.32	785.76
债券还本付息	0.00	35.60	76.85	98.10	98.10
现金流出总额	4,388.25	3,559.97	3,451.70	687.42	883.86
3.现金净流量					
当年项目现金净流入	0.00	0.00	0.00	1,669.86	2,259.18
期末项目累计现金结存额	0.00	0.00	0.00	1,669.86	3,929.04
平均偿债覆盖率					

续上表

年度	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1.现金流入				
资本金流入				6,899.92
债券资金流入				4,500.00
项目收益等资金流入	2,357.28	0.00	0.00	7,857.60
现金流入总额	2,357.28	0.00	0.00	19,257.52
2.现金流出				0.00



建设期现金流出				11,287.47
运营期现金流出	665.32	0.00	0.00	2,040.40
债券还本付息	2,098.10	862.50	1,721.25	4,990.50
现金流出总额	2,763.42	862.50	1,721.25	18,318.37
3.现金净流量				
当年项目现金净流入	-406.14	-862.50	-1,721.25	
期末项目累计现金结存额	3,522.90	2,660.40	939.15	
平均偿债覆盖率				1.17



营业执照

统一社会信用代码
9133010032290554XH (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	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	成立日期	2014年09月26日
类型	特殊的普通合伙企业分支机构	营业期限	2014年09月26日至2063年09月25日
负责人	陈树华	营业场所	浙江省杭州市拱墅区上塘街道舟山东路198号宸创大厦14楼1401室

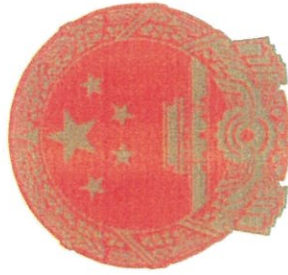
经营范围
审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告、办理企业合并分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告、基本建设年度财务决算审计、代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

与原件核对一致
2025年7月3日



登记机关

2021年02月05日



会计师事务所分所
执业证书

名称:北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
杭州分所

负责人:陈树华

经营场所:杭州市拱墅区上塘街道舟山东路198号
宸创大厦14楼1401室

分所执业证书编号:

110000103301

批准执业文号:

浙财会〔2014〕32号

批准执业日期:

2014年9月3日

1份所

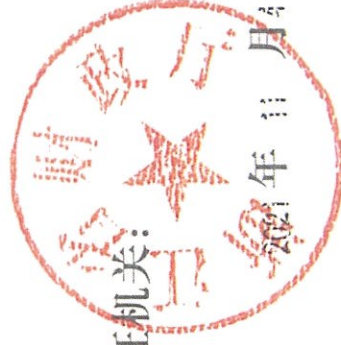
证书序号: 5002929

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》。



与原件核对一致
2015年7月3日



2014年11月3日

中华人民共和国财政部制