

丁桥单元 JG0407-08 地块公共租赁住房项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告
中兴财光华（浙）咨询字（2025）第 02086 号

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所

2025 年 10 月 10 日



声明

一、本财务评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

三、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括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。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。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。

六、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。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

丁桥单元 JG0407-08 地块公共租赁住房项目

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

中兴财光华（浙）咨询字（2025）第 02086 号

我们接受杭州上城区城市建设发展集团有限公司委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对浙江省政府专项债券包含的丁桥单元 JG0407-08 地块公共租赁住房项目相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。现将财务评估情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

项目选址位于杭州市上城区丁桥控规单元内，北临明珠街，西临丁桥路，南临丁兰第三小学，东临备塘河绿化带（具体以规资部门审批为准）。项目总用地面积约 62856 平方米（以实测为准）。根据项目选址意见书及用地预审意见，选址用地基本可行。

（二）项目立项审批情况

本项目已取得杭州市上城区住房和战市建设局《关于丁桥单元 JG0407-08 地块公共租赁住房项目初步设计的批复》（上住建设审发〔2022〕17 号）。项目代码：2203-330102-04-01-310020。

（三）项目性质

项目属于政府投资性项目，具有公益性，所属行业领域：公租房，项目自身能产生一定收益。

（四）项目单位、业主

根据《关于丁桥单元 JG0407-08 地块公共租赁住房项目初步设计的批

复》（上住建设审发〔2022〕17号），项目建设单位为杭州上城区城市建设发展集团有限公司，性质为国企，项目形成资产属于政府所有。

（五）项目主管单位

丁桥单元 JG0407-08 地块公共租赁住房项目主管部门为杭州市上城区住房和城市建设局。

（六）项目工期、主要建设内容与规模

建设期 2022 年至 2026 年，2022 年 12 月开工，计划 2026 年 5 月竣工。

建设内容及规模：主要包括拟建公共租赁住房及配套服务设施。其中配套服务设施用房包括社区（服务）用房、物业用房、养老用房、婴幼儿照护服务用房，按规范配置。按要求设置垃圾直运收集点、电力设施。按相关规定标准要求配建各类停车位。按规范、要求设置、配置各类配套。总建筑面积约 226902 平方米，其中地上面积约 125712 平方米，地下建筑面积约 101190 平方米。

二、项目投资概算及资金筹措情况

（一）资金筹措原则

1. 满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

2. 遵守规章制度

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

3. 讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，且要讲求经济效益，应当综合

考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

（二）项目投资概算

项目总投资概算 280528.87 万元，含建设用地费暂估为 145598.00 万元。

（三）资金筹措方案

项目总投资 280528.87 万元，其中建设单位自有资金 216528.87 万元，占比 77.19%；发行地方政府专项债券 64000 万元，占比 22.81%。具体如下：

- 1. 建设单位自有资金 216528.87 万元。
- 2. 计划发行地方政府专项债券 64000 万元，具体筹措方案：根据项目总投资、资金来源和预期工期，拟定项目发行计划，项目建设期内发行计划如下表：

单位：万元

发行年份	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	备注
2024 年 3 月	17000	20	2.52%	每半年付息	已发行
2024 年 5 月	24000	20	2.53%	每半年付息	已发行
2024 年 9 月	3000	20	2.21%	每半年付息	已发行
2025 年 5 月	6000	20	2.02%	每半年付息	已发行
2025 年 7 月	4000	20	2%	每半年付息	已发行
2025 年 10 月	5000	20	2.7%	每半年付息	
2026 年	5000	20	2.7%	每半年付息	
合计	64000				

发行债券利息参照浙江省（市）同类型专项债券利率按 2.7%估算，债券存续期总付息金额 31462 万元。

- 3. 项目建设期为 2022 年 12 月-2026 年 5 月，各项资金投入计划如下：

单位：万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	合计
----	------	------	------	------	------	----

建设单位自有资金	49233	92409.36	70189.36	3697.15	1000	216528.87
政府专项债			44000	15000	5000	64000
合计	49233	92409.36	114189.36	18697.15	6000	280528.87

基于项目实施方案的投资计划和资金筹措安排，本项目建设期和债券存续期内所需资金不存在缺口的情况。

三、项目预期收益与融资平衡财务评估

（一）财务评估依据

1. 《中华人民共和国预算法》（2018年12月29日修订）；
2. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
3. 中共中央办公厅 国务院办公厅印发《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）；
4. 财政部印发《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）；
5. 《关于丁桥单元 JG0407-08 地块公共租赁住房项目初步设计的批复》（上住建设审发〔2022〕17号）；
6. 其他与项目相关的依据。

（二）项目收益预测假设

1. 预测期内国家政策、法律法规以及社会政治、经济环境不发生重大变化；
2. 预测期内国家税收政策不发生重大变化；
3. 预测期内金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
4. 预测期内项目所在行业及市场状况不发生重大变化；
5. 预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6. 预测期内项目能够如期完工并交付使用，项目融资计划能顺利执行；
 7. 项目能够获得相关政府部门的审批，项目产生的收入纳入政府性基金预算管理，项目融资付息由政府性基金统筹安排；
 8. 项目制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现；
 9. 假设预测期内项目的收费能够按照项目工程可行性研究报告推荐方案的收费标准收取；
 10. 假设无其他不可预测和不可抗力因素对项目经营造成的重大影响；
- 本报告评估意见是以上述预测假设为前提得出的，在上述假设变化时，本报告评估结论无效。

（三）项目预期收益情况

本项目通过债券存续期产生的预期收益偿还专项债券本息。项目债券存续期的预期收益测算如下：

1. 项目运营收入预测

项目的运营收入主要为保障房租金收入、商业用房租赁收入、物业收入、停车场收入、充电桩收入等。明细如下：

1、保障房租金收入

根据可研报告，保障房住宅建筑面积约 115640 m²，项目设计住宅 1876 户（套），其中 55 m²户型 630 套、65 m²户型 1246 套，租金单价根据《杭州市公共租赁住房租金管理暂行办法》（杭价服【2012】12 号）、《杭州市物价局等 3 部门关于杭州市区公共租赁住房租金标准的通知》（杭价服【2014】96 号）文件规定执行。项目按照第六级测算，即 16 元/平方米/月，后续每 3 年增长 10%；首年出租率按照 70%进行测算，后续每年增长 10%，出租率增长至 90%不再增长。

2、商业用房租赁收入

根据可研报告，项目预留配套及商业用房面积 7026 m²，参考周边商业

租赁用房租金水平，按照 2 元/平方米/天进行测算，后续每 3 年增长 10%；首年出租率按照 70%进行测算，后续每年增长 10%，出租率增长至 90%不再增长。

3、物业收入

项目物业管理面积 122666 m²（保障房+商业用房），参考周边类似小区物业管理费收入水平，按照 1.50 元/平方米/月进行测算，后续每 5 年增长 10%；首年出租率按照 70%进行测算，后续每年增长 10%，出租率增长至 90%不再增长。

4、停车场收入

计划建设住宅配套停车位 1685 个、公共停车位 337 个。住宅配套停车位收费按 300 元/月计算，公共停车位按照 30 元/天/个进行测算，收费标准按每 3 年增长 10%测算；首年使用率按照 70%进行测算，后续 3 年每年增长 10%，出租率增长至 90%不再增长。

5、充电桩收入

根据可研报告，充电桩按照停车位配比 306 个，其中快充充电桩数量 153 个，慢充充电桩数量 153 个，快充充电桩功率按 60Kwh 计算，慢充充电桩按功率 10Kwh 计算。充电桩收费价格参照周边区域充电站价格水平按 1.60 元/Kwh 进行估计，预计 5 年增长 10%，考虑到所处区域人流量密集，本项目运营期按快充日工作时间 3.5 小时估计，慢充日工作时间 6.00 小时估计。

综上，运营期各年收入汇总如下：

项目各年收入汇总表

金额单位：万元

年度	保障房租金收入	商业用房租赁收入	物业收入	停车场收入	充电桩收入	合计
2026	906.62	206.56	90.16	396.31	1388.02	2987.67
2027	1776.23	410.32	176.64	780.49	2412.5	5556.18
2028	1998.26	461.61	198.72	878.05	2412.5	5949.14
2029	2198.09	507.77	198.72	965.86	2412.5	6282.94
2030	2198.09	507.77	198.72	965.86	2412.5	6282.94
2031	2198.09	507.77	218.59	965.86	2653.75	6544.06
2032	2417.9	558.55	218.59	1062.45	2653.75	6911.24
2033	2417.9	558.55	218.59	1062.45	2653.75	6911.24
2034	2417.9	558.55	218.59	1062.45	2653.75	6911.24
2035	2659.69	614.41	218.59	1168.7	2653.75	7315.14
2036	2659.69	614.41	240.45	1168.7	2919.13	7602.38
2037	2659.69	614.41	240.45	1168.7	2919.13	7602.38
2038	2925.66	675.85	240.45	1285.57	2919.13	8046.66
2039	2925.66	675.85	240.45	1285.57	2919.13	8046.66
2040	2925.66	675.85	240.45	1285.57	2919.13	8046.66
2041	3218.23	743.44	264.5	1414.13	3211.04	8851.34
2042	3218.23	743.44	264.5	1414.13	3211.04	8851.34
2043	3218.23	743.44	264.5	1414.13	3211.04	8851.34
2044	3540.05	817.78	290.95	1555.54	3532.14	9736.46
2045	3540.05	817.78	290.95	1555.54	3532.14	9736.46
2046	3540.05	817.78	290.95	1555.54	3532.14	9736.46
合计	55559.97	12831.89	4824.51	24411.6	59131.96	156759.93

2. 项目运营成本费用预测

项目的运营成本主要为工资及福利费、维护费、燃料及动力费、其他费用、税费。明细如下：

1、工资及福利费

本项目按 5 人定员测算，每人每年 10 万元，每年增长 3%。

2、维护费

本项目维护费用按照固定资产折旧的 10% 进行估计，预计每年 200 万元。

3、燃料及动力费

本项目所需燃料动力主要有电、水（仅计算地下室、物业配套服务设施所需的水、电等费用，公租房户内由租户承担水电燃气等费用）。按照电费成本 0.56 元/kwh 进行测算，经测算，该项目费用运营饱和年支出约为 300 万元，费用按每三年调增 10% 计算；

4、其他费用

其他费用按照收入的 2% 进行测算；

5、税费

本项目租金收入需缴纳增值税税率为 5%，其他收入需缴纳增值税税率为 6%。城市维护建设税为增值税的 7%，教育费附加为增值税的 3%，地方教育附加为增值税的 2%。

综上，运营期各年成本汇总如下：

项目各年成本汇总表

金额单位：万元

年度	工资及福利费	维护费	燃料及动力费	其他费用	税费	合计
2026	29.17	116.67	175	59.75	188.3	568.89
2027	51.5	200	300	111.12	348.89	1011.51
2028	53.05	200	300	118.98	372.23	1044.26
2029	54.64	200	330	125.66	391.91	1102.21
2030	56.28	200	330	125.66	391.91	1103.85
2031	57.97	200	330	130.88	409.46	1128.31
2032	59.71	200	363	138.22	431.1	1192.03
2033	61.5	200	363	138.22	431.1	1193.82
2034	63.35	200	363	138.22	431.1	1195.67
2035	65.25	200	399.3	146.3	454.91	1265.76
2036	67.21	200	399.3	152.05	474.21	1292.77
2037	69.23	200	399.3	152.05	474.21	1294.79
2038	71.31	200	439.23	160.93	500.4	1371.87
2039	73.45	200	439.23	160.93	500.4	1374.01
2040	75.65	200	439.23	160.93	500.4	1376.21
2041	77.92	200	483.15	177.03	550.44	1488.54
2042	80.26	200	483.15	177.03	550.44	1490.88
2043	82.67	200	483.15	177.03	550.44	1493.29
2044	85.15	200	531.47	194.73	605.48	1616.83
2045	87.70	200	531.47	194.73	605.48	1619.38
2046	90.34	200	531.47	194.73	605.48	1622.02
合计	1413.31	4116.67	8413.45	3135.18	9768.29	26846.90

3. 项目运营收益预测

经对项目运营收入和成本费用的分析测算，本项目可实现运营收益

129913.03 万元，具体见下表：

项目各年运营收益汇总表

金额单位：万元

年度	运营收入	运营成本	运营收益
2026	2987.67	568.89	2418.78
2027	5556.18	1011.51	4544.67
2028	5949.14	1044.26	4904.88
2029	6282.94	1102.21	5180.73
2030	6282.94	1103.85	5179.09
2031	6544.06	1128.31	5415.75
2032	6911.24	1192.03	5719.21
2033	6911.24	1193.82	5717.42
2034	6911.24	1195.67	5715.57
2035	7315.14	1265.76	6049.38
2036	7602.38	1292.77	6309.61
2037	7602.38	1294.79	6307.59
2038	8046.66	1371.87	6674.79
2039	8046.66	1374.01	6672.65
2040	8046.66	1376.21	6670.45
2041	8851.34	1488.54	7362.8
2042	8851.34	1490.88	7360.46
2043	8851.34	1493.29	7358.05
2044	9736.46	1616.83	8119.63
2045	9736.46	1619.38	8117.08
2046	9736.46	1622.02	8114.44
合计	156759.93	26846.90	129913.03

（四）项目筹资及建设支出情况

根据《关于丁桥单元 JG0407-08 地块公共租赁住房项目初步设计的批

复》（上住建设审发〔2022〕17号），本项目投资总额 280528.87 万元，具体为建设单位自有资金 216528.87 万元，2022 年投入建设单位自有资金 49233 万元，2023 年投入建设单位自有资金 92409.36 万元，2024 年投入建设单位自有资金 70189.36 万元，2025 年投入建设单位自有资金 3697.15 万元，2026 年投入建设单位自有资金 1000 万元；2024 年 3 月已发行地方政府专项债券融资 17000 万元，2024 年 5 月已发行地方政府专项债券融资 24000 万元，2024 年 9 月已发行地方政府专项债券融资 3000 万元，2025 年 5 月已发行地方政府专项债券融资 6000 万元，2025 年 7 月已发行地方政府专项债券融资 4000 万元，计划 2025 年 10 月申请发行地方政府专项债券融资 5000 万元，2026 年申请发行地方政府专项债券融资 5000 万元，债券存续期每半年付息一次，到期一次还本，债券期限 20 年，参照目前地方政府专项债券发行情况，债券年利率 2.7%。项目建设支出 2022 年投入 49233 万元，2023 年投入 92409.36 万元，2024 年投入 114189.36 万元，2025 年投入 18697.15 万元，2026 年投入 6000 万元。本项目融资及建设支出现金流如下：

项目筹资及建设支出表

金额单位：万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	合计
建设单位自有资金流入	49233	92409.36	70189.36	3697.15	1000	216528.87
债券资金流入			44000	15000	5000	64000
筹资现金流入小计	49233	92409.36	114189.36	18697.15	6000	280528.87
建设支出	49233	92409.36	114189.36	18697.15	6000	280528.87
投资现金流出小计	49233	92409.36	114189.36	18697.15	6000	280528.87

注：表中的“建设支出”不含每年支付的债券利息支出。

（五）项目收益与融资自求平衡性评估

债券存续期内,可实现运营收入 156759.93 万元,运营成本费用 26846.90 万元,项目收益（扣除运营成本费用）129913.03 万元。本项目 2024 年 3 月已发行债券 17000 万元,2024 年 5 月已发行地方政府专项债券融资 24000 万元,2024 年 9 月已发行地方政府专项债券融资 3000 万元,2025 年 5 月已发行地方政府专项债券融资 6000 万元,2025 年 7 月已发行地方政府专项债券融资 4000 万元,计划 2025 年 10 月申请发行地方政府专项债券融资 5000 万元,2026 年申请发行地方政府专项债券融资 5000 万元,债券存续期每半年付息一次,到期一次还本,债券期限 20 年,参照目前地方政府专项债券发行情况,债券年利率 2.7%,债券利息 31462 万元,到期本息合计 95462 万元。项目还本付息现金流测算如下:

债券还本付息安排表

金额单位: 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
2024		44,000.00		44,000.00	517.8	517.8
2025	44,000.00	15,000.00		59,000.00	1162.5	1162.5
2026	59,000.00	5,000.00		64,000.00	1505.6	1505.6
2027	64,000.00			64,000.00	1573.1	1573.1
2028	64,000.00			64,000.00	1573.1	1573.1
2029	64,000.00			64,000.00	1573.1	1573.1
2030	64,000.00			64,000.00	1573.1	1573.1
2031	64,000.00			64,000.00	1573.1	1573.1
2032	64,000.00			64,000.00	1573.1	1573.1
2033	64,000.00			64,000.00	1573.1	1573.1
2034	64,000.00			64,000.00	1573.1	1573.1

2035	64,000.00			64,000.00	1573.1	1573.1
2036	64,000.00			64,000.00	1573.1	1573.1
2037	64,000.00			64,000.00	1573.1	1573.1
2038	64,000.00			64,000.00	1573.1	1573.1
2039	64,000.00			64,000.00	1573.1	1573.1
2040	64,000.00			64,000.00	1573.1	1573.1
2041	64,000.00			64,000.00	1573.1	1573.1
2042	64,000.00			64,000.00	1573.1	1573.1
2043	64,000.00			64,000.00	1573.1	1573.1
2044	64,000.00		44,000.00	20,000.00	1055.3	45055.3
2045	20,000.00		15,000.00	5,000.00	410.6	15410.6
2046	5,000.00		5,000.00	0.00	67.5	5067.5
合计		64,000.00	64,000.00		31,462.00	95,462.00

项目还本付息现金流测算表

金额单位：万元

年度	现金流入				现金流出					净现金流
	项目总投资		项目运营收入	现金流入合计	建设成本	债券本息		项目运营支出	现金流出合计	
	债券资金流入	建设单位自有资金流入				债券资金流出	利息支出			
2022		49,233.00		49,233.00	49,233.00				49,233.00	0
2023		92,409.36		92,409.36	92,409.36				92,409.36	0
2024	44,000.00	70,189.36		114,189.36	114,189.36		517.8		114,707.16	-517.8
2025	15,000.00	3,697.15		18,697.15	18,697.15		1162.5		19,859.65	-1162.5
2026	5,000.00	1,000.00	2,987.67	8,987.67	6,000.00		1505.6	568.89	8,074.49	913.18
2027			5,556.18	5,556.18			1573.1	1,011.51	2,584.61	2971.57
2028			5,949.14	5,949.14			1573.1	1,044.26	2,617.36	3331.78
2029			6,282.94	6,282.94			1573.1	1,102.21	2,675.31	3607.63
2030			6,282.94	6,282.94			1573.1	1,103.85	2,676.95	3605.99
2031			6,544.06	6,544.06			1573.1	1,128.31	2,701.41	3842.65
2032			6,911.24	6,911.24			1573.1	1,192.03	2,765.13	4146.11
2033			6,911.24	6,911.24			1573.1	1,193.82	2,766.92	4144.32
2034			6,911.24	6,911.24			1573.1	1,195.67	2,768.77	4142.47
2035			7,315.14	7,315.14			1573.1	1,265.76	2,838.86	4476.28
2036			7,602.38	7,602.38			1573.1	1,292.77	2,865.87	4736.51
2037			7,602.38	7,602.38			1573.1	1,294.79	2,867.89	4734.49
2038			8,046.66	8,046.66			1573.1	1,371.87	2,944.97	5101.69
2039			8,046.66	8,046.66			1573.1	1,374.01	2,947.11	5099.55
2040			8,046.66	8,046.66			1573.1	1,376.21	2,949.31	5097.35

2041			8,851.34	8,851.34			1573.1	1,488.54	3,061.64	5789.7
2042			8,851.34	8,851.34			1573.1	1,490.88	3,063.98	5787.36
2043			8,851.34	8,851.34			1573.1	1,493.29	3,066.39	5784.95
2044			9,736.46	9,736.46		44,000.00	1055.3	1,616.83	46,672.13	-36935.67
2045			9,736.46	9,736.46		15,000.00	410.6	1,619.38	17,029.98	-7293.52
2046			9,736.46	9,736.46		5,000.00	67.5	1,622.02	6,689.52	3046.94
合计	64,000.00	216,528.87	156,759.93	437,288.80	280,528.87	64,000.00	31,462.00	26,846.90	402,837.77	34,451.03

注：偿债覆盖率=（运营收入-营运成本费用）/（债券还本付息+其他还本付息）

经测算，在各项财务评估假设的前提下，本次评估的丁桥单元 JG0407-08 地块公共租赁住房项目预期收益能覆盖债券本息，偿债覆盖率为 1.36，实现项目预期收益与融资平衡。

四、风险分析

基于项目收益预测及其所依据的各项假设，项目未来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信息存在差异。主要的风险有：

（一）债券利率变动风险

浙江省政府专项债券包含的丁桥单元 JG0407-08 地块公共租赁住房项目年利率按照 2.7%测算，实际执行利率以发行的债券票面利率为准。本次财务评估与债券实际发行有一定的时间差，如果国际、国内宏观经济环境和国家经济政策等发生变化，会导致资本市场债券场利率波动。债券利率的波动会影响项目的财务成本，进而影响项目投资收益的平衡。

（二）项目运营收益变动风险

本项目未来运营收益既取决于社会经济环境、人们身体素质等宏观因素，也取决于项目单位战略发展方向、管理层的运营能力等微观因素，项目未来运营收益的变动也将影响项目投资收益的平衡。

（三）项目建设延期风险

由于影响项目进度的因素较多，包括勘测资料详细程度、设计方案稳定性、项目业主的组织管理水平、承建商施工技术及管理水平、资金到位情况等，因此，项目工期容易延期。需融资建设的项目每年利息费用较大，如果工期拖延，项目投资将增加，项目建成后的运营现金流入将受影响，用于偿还债券本息的项目净收益会减少。项目工期拖延，既削弱项目偿债能力，也拖延公益项目投入使用的时间。为防止项目拖延风险，项目单位需强化组织管理，充分估计工程量，协调勘测、设计、施工、监理等各方工作，提高图纸会审质量，减少现场修改设计次数等措施确保项目如期按质完成。

五、评估结论

（一）结论意见

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们没有注意到在地方政府专项债券存续期内出现导致项目收益无法满足债券还本付息要求的情况，我们认为浙江省政府专项债券包含的丁桥单元JG0407-08 地块公共租赁住房项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

（二）使用限制

报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·杭州

2025 年 10 月 10 日



营业执照

统一社会信用代码

91330000323426700R (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



(副本)



名称	中兴财光华会计师事务所（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
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，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、法规规定的其它审计业务。（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）

负责人 王焕军

成立日期 2014年12月29日

经营场所 浙江省杭州市上城区钱潮路618号1001室



登记机关

2023年06月19日

证书序号: 5002954

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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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:



2023

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

执业证书



名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)
浙江分所

负责人: 王焕军

经营场所: 浙江省杭州市上城区钱潮路618号1001室

分所执业证书编号: 110102053301

批准执业文号: 浙财会〔2015〕5号

批准执业日期: 2015年1月22日



中华人民共和国
注册会计师证书

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Accountant



本证书为持证人执行注册会计师法
定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计协
会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the
certificate holder to conduct the statutory
business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed
with an embossed stamp by the Institute of
Certified Public Accountants at provincial level
or above.



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓 名 徐 俊
Full name 徐俊
性 别 女
Sex 女
出 生 日 期 1972年6月22日
Date of birth 1972年6月22日
工 作 单 位 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合
Working unit 伙)浙江分所
身 份 证 号 码 330121197206220320
Identity card No. 330121197206220320



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.

证书编号： 330000061969
No. of Certificate

批准注册协会： 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期： 2005 年 4 月 22 日
Date of Issuance /y /m /d



俞俊 330000061969

年 月 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



中华人民共和国
注册会计师证书

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Accountant



本证书为持证人执行注册会计法
定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协
会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the
certificate holder to conduct the statutory
business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed
with an embossed stamp by the Institute of
Certified Public Accountants at provincial level
or above.



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名

Full name

漏玉燕

性

别

Sex

女

出生日期

Date of birth

1989年10月17日

工作单位

Working unit

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)浙江分所

身份证号码

Identity card No.

339005198910176447





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.

证书编号：330000280478
No. of Certificate

批准注册协会：浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2014 年 9 月 30 日
Date of Issuance /y /m /d



潘玉燕 330000280478

年 月 日
/y /m /d

4

5

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

10

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

11

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.