

萧山经济技术开发区益农区块公租房  
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

天平咨[2025]0421 号

浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

2025 年 10 月 10 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 .....	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, 建设期, 主要建设内容及规模 .....	2
(八) 项目前期准备情况 .....	2
二、项目概算及资金筹措 .....	2
(一) 项目概算 .....	2
(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
(二) 运营成本 .....	7
(三) 相关税费 .....	8
(四) 项目收益 .....	9
(五) 债券还本付息安排 .....	10
(六) 收益与融资平衡情况 .....	11
(七) 其他事项说明 .....	11
四、评估结论 .....	14



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

## 萧山经济技术开发区益农区块公租房 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

天平咨[2025]0421 号

我们接受委托，对萧山经济技术开发区益农区块公租房（以下简称“该项目”或“项目”）项目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

本项目属于公共租赁住房，住户大部分是新就业大学毕业生以及杭州经济社会发展产业结构调整需要的各类专业人才，本项目的建设，有利于促进当地经济建设和社会发展。项目实施有利于稳妥地推进公共租赁住房建设，健全住房保障体系，培育住房租赁市场，引导城镇居民合理住房消费，因此有必要实施该项目。

本项目地块位于萧山区益农镇，东至信益线，南至规划兴中路，西至学工路，北至兴贸路。

#### （二）项目立项审批情况

本项目已根据《杭州市萧山区发展和改革局关于萧山经济技术开发区益农区块公租房可行性研究报告的批复》（萧发改投资[2023]70号）立项，项目代码为2303-330109-04-01-671376。

#### （三）项目性质

本项目是政府投资性项目，是公益性项目，所属行业领域为保障性租赁住房，项目自身能产生一定收益，项目形成资产属于

政府所有。

#### （四）项目实施单位

本项目实施单位为杭州萧山绿色智造产业园建设发展有限公司。

#### （五）项目业主及单位性质

项目业主为杭州萧山绿色智造产业园建设发展有限公司，单位性质为国有公司。

#### （六）项目主管部门

项目主管部门为杭州市萧山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

##### 1. 项目开工、竣工日期，建设期：

项目于 2023 年 12 月开工建设，预计于 2026 年 12 月建成开放，建设期 36 个月。

##### 2. 主要建设内容及规模：

根据项目初步设计批复，项目建设内容包括主体建筑的地上、地下建安，室外景观、设备、其他等工程。

项目建设公共租赁房，总建筑面积约 134925.41 万平方米，其中：住宅建筑面积 77493.06 平方米，配套商业 4457.71 平方米，物业管理用房 276 平方米，物业经营用房 384.9 平方米，社区养老用房 500 平方米，婴幼儿照护服务用房 249 平方米，公共文化设施用房 171.28 平方米，再生资源回收用房 20 平方米，快递服务用房 31.39 平方米，消控室 60 平方米，开闭所 309.14 平方米，生活垃圾收集站 80 平方米，配电房 890.52 平方米，公厕 80 平方米，小区门厅和门卫室 77.11 平方米，其他 457.24 平方米，地下总建筑面积 49388.06 平方米。

#### （八）项目前期准备情况

本项目已完成前期可研、初步设计等准备工作，目前正处于施工过程。

## 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 68,680 万元，其中：工程前期费 2,790 万元，工程建安费 59,680 万元，工程建设其他费 2,940

万元，不可预见费 3,270 万元。

## （二）资金筹措

本项目概算 68,680.00 万元，其中：项目资本金 47,680.00 万元（资金来源：财政资金解决），项目资本金占比 69.42%；发行地方政府专项债券 21,000.00 万元，占比 30.58%。

## 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

根据本项目可行性研究报告及设计规划，本项目运营收入主要包括房屋出租收入、物业管理费收入、停车位收入及充电桩收入。

本项目预计于 2026 年 12 月竣工，可于 2027 年取得运营收入，考虑装修等因素，2027 年收入及成本按半年计算。专项债券存续期为 2023-2045 年。

#### （1）房屋出租收入

①公租房出租收入：本项目建成后形成可出租公租房面积 77,493.06 平方米，根据《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），土地等级为十一级的成套公共租赁住房标准租金为每月每平方米建筑面积 6.5 元，公租房的租金实行动态管理，每两年调整一次，本次测算按照每两年上浮 10% 计算，运营期第一年的租金按 6.5 元/月\* $m^2$ ，项目整体出租率按 90% 考虑。测算明细如下：

年份	可出租面积	租赁单价 (元/ $m^2$ /月)	出租率	公租房出租收入 (万元)
2027	77,493.06	6.50	90%	272.00
2028	77,493.06	6.50	90%	544.00
2029	77,493.06	7.15	90%	598.40
2030	77,493.06	7.15	90%	598.40
2031	77,493.06	7.87	90%	658.66
2032	77,493.06	7.87	90%	658.66
2033	77,493.06	8.66	90%	724.78
2034	77,493.06	8.66	90%	724.78
2035	77,493.06	9.53	90%	797.59
2036	77,493.06	9.53	90%	797.59
2037	77,493.06	10.48	90%	877.10
2038	77,493.06	10.48	90%	877.10

年份	可出租面积	租赁单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	出租率	公租房出租收入 (万元)
2039	77,493.06	11.53	90%	964.97
2040	77,493.06	11.53	90%	964.97
2041	77,493.06	12.68	90%	1,061.22
2042	77,493.06	12.68	90%	1,061.22
2043	77,493.06	13.95	90%	1,167.51
2044	77,493.06	13.95	90%	1,167.51
2045	77,493.06	15.35	90%	1,284.68
合计				15,801.14

## ②商业配套出租收入

本项目建成后形成配套商业用房 4,457.71 平方米，参考益农镇同地段商业用房租金情况，考虑到物价增长，运营期第一年的租金按每年 400 元，每两年上浮 10% 计算，项目整体出租率按 90% 考虑。测算明细如下：

年份	可出租面积	租赁单价 (元/m <sup>2</sup> /年)	出租率	商业配套出租收入 (万元)
2027	4,457.71	400.00	90%	80.24
2028	4,457.71	400.00	90%	160.48
2029	4,457.71	440.00	90%	176.53
2030	4,457.71	440.00	90%	176.53
2031	4,457.71	484.00	90%	194.18
2032	4,457.71	484.00	90%	194.18
2033	4,457.71	532.40	90%	213.60
2034	4,457.71	532.40	90%	213.60
2035	4,457.71	585.64	90%	234.96
2036	4,457.71	585.64	90%	234.96
2037	4,457.71	644.20	90%	258.45
2038	4,457.71	644.20	90%	258.45
2039	4,457.71	708.62	90%	284.29
2040	4,457.71	708.62	90%	284.29
2041	4,457.71	779.48	90%	312.72
2042	4,457.71	779.48	90%	312.72
2043	4,457.71	857.43	90%	344.00
2044	4,457.71	857.43	90%	344.00
2045	4,457.71	943.17	90%	378.39
合计				4,656.57

(2) 物业管理费收入：本项目建成后拟向承租户收取物业管理费，参照益农镇同地段普通住宅物业管理费收费标准，本项目按第一年物业管理费 2.0 元/平方米/月计算，每两年上浮 10%。测算明细如

下:

年度	房屋面积	物业费单价 (元/ m2/月)	出租率	物业管理费收入 (万元)
2027	77,493.06	2.00	90%	92.99
2028	77,493.06	2.00	90%	185.98
2029	77,493.06	2.20	90%	204.58
2030	77,493.06	2.20	90%	204.58
2031	77,493.06	2.42	90%	225.04
2032	77,493.06	2.42	90%	225.04
2033	77,493.06	2.66	90%	247.36
2034	77,493.06	2.66	90%	247.36
2035	77,493.06	2.93	90%	272.47
2036	77,493.06	2.93	90%	272.47
2037	77,493.06	3.22	90%	299.43
2038	77,493.06	3.22	90%	299.43
2039	77,493.06	3.54	90%	329.19
2040	77,493.06	3.54	90%	329.19
2041	77,493.06	3.89	90%	361.74
2042	77,493.06	3.89	90%	361.74
2043	77,493.06	4.28	90%	398.00
2044	77,493.06	4.28	90%	398.00
2045	77,493.06	4.71	90%	437.99
合计				5,392.58

### (3) 停车位收入:

本项目拟建设 1086 个停车位, 其中地上车位 60 个, 地下车位 1026 个; 普通车位 916 个, 充电桩车位 170 个, 普通停车位租赁费按 200 元/月计算, 每两年上浮 10%, 出租率参考公租房出租率按 90% 计算。测算明细如下:

年度	车位数量	普通车位出租单价 (元/个/月)	出租率	普通车位收入 (万元)
2027	916	200.00	90%	98.93
2028	916	200.00	90%	197.86
2029	916	220.00	90%	217.64
2030	916	220.00	90%	217.64
2031	916	242.00	90%	239.41
2032	916	242.00	90%	239.41
2033	916	266.20	90%	263.35
2034	916	266.20	90%	263.35
2035	916	292.82	90%	289.68
2036	916	292.82	90%	289.68

年度	车位数量	普通车位出租单价 (元/个/月)	出租率	普通车位收入 (万元)
2037	916	322.10	90%	318.65
2038	916	322.10	90%	318.65
2039	916	354.31	90%	350.51
2040	916	354.31	90%	350.51
2041	916	389.74	90%	385.56
2042	916	389.74	90%	385.56
2043	916	428.71	90%	424.11
2044	916	428.71	90%	424.11
2045	916	471.58	90%	466.52
合计				5,741.13

#### (4) 充电桩收入:

项目建设充电桩 170 个, 其中快充 25 个、慢充 145 个。快充输出功率有 40kw、60kw、100kW 等多种规格, 快充按 60kw 计算, 慢充大概为 7kw。目前市场情况充电桩的收费标准包括“标准电价+服务费”。根据浙江省交通运输厅于 2017 年发布的《杭州市出台新能源汽车公用充电桩充电服务价格政策》, 充电桩收费标准(含电费)不得超过 1.6 元/kwh。本项目暂按 1.5 元/kwh 计算的价格水平进行估计。快充充电桩每天充电时间预计 6 小时, 慢充每天充电 5 小时。预计每年可取得充电桩收入 770.61 万元。测算明细如下:

年度	快充个数	慢充个数	单价 (元/时/千瓦)	充电桩收入 (万元)
2027	25	145	1.5	385.31
2028	25	145	1.5	770.61
2029	25	145	1.5	770.61
2030	25	145	1.5	770.61
2031	25	145	1.5	770.61
2032	25	145	1.5	770.61
2033	25	145	1.5	770.61
2034	25	145	1.5	770.61
2035	25	145	1.5	770.61
2036	25	145	1.5	770.61
2037	25	145	1.5	770.61
2038	25	145	1.5	770.61
2039	25	145	1.5	770.61
2040	25	145	1.5	770.61
2041	25	145	1.5	770.61
2042	25	145	1.5	770.61



2043	25	145	1.5	770.61
2044	25	145	1.5	770.61
2045	25	145	1.5	770.61
合计				14,256.29

预计专项债存续期间各年度产生的项目运营收入如下：（单位：万元）

年度	公租房出租收入	商业用房出租收入	物业管理费收入	普通车位收入	充电桩收入	收入小计
2027	272.00	80.24	92.99	98.93	385.31	929.47
2028	544.00	160.48	185.98	197.86	770.61	1,858.93
2029	598.40	176.53	204.58	217.64	770.61	1,967.76
2030	598.40	176.53	204.58	217.64	770.61	1,967.76
2031	658.66	194.18	225.04	239.41	770.61	2,087.90
2032	658.66	194.18	225.04	239.41	770.61	2,087.90
2033	724.78	213.60	247.36	263.35	770.61	2,219.70
2034	724.78	213.60	247.36	263.35	770.61	2,219.70
2035	797.59	234.96	272.47	289.68	770.61	2,365.31
2036	797.59	234.96	272.47	289.68	770.61	2,365.31
2037	877.10	258.45	299.43	318.65	770.61	2,524.24
2038	877.10	258.45	299.43	318.65	770.61	2,524.24
2039	964.97	284.29	329.19	350.51	770.61	2,699.57
2040	964.97	284.29	329.19	350.51	770.61	2,699.57
2041	1,061.22	312.72	361.74	385.56	770.61	2,891.85
2042	1,061.22	312.72	361.74	385.56	770.61	2,891.85
2043	1,167.51	344.00	398.00	424.11	770.61	3,104.23
2044	1,167.51	344.00	398.00	424.11	770.61	3,104.23
2045	1,284.68	378.39	437.99	466.52	770.61	3,338.19
合计	15,801.14	4,656.57	5,392.58	5,741.13	14,256.29	45,847.71

## （二）运营成本

项目运营成本支出主要包括物业服务人员薪酬、必要的水电费、办公费、垃圾清运费、维修费、绿化费等。预计需配套服务人员10人，每人每年薪酬为6万元，同时每两年上涨10%；充电桩收费标准按照“标准电价+服务费”来计算。按目前市场情况，充电服务费约为0.8元/kwh，与每小时收费1.5元/kwh的差异0.7元，作为电费计入充电桩成本；其他各类运营成本按每年项目总收入的2%进行暂估。预计专项债存续期间各年度项目运营成本如下（单位：万元）：

年度	人工成本	其他成本	充电桩成本	运营成本合计
2027	30.00	18.59	179.81	228.40
2028	60.00	37.18	359.62	456.80

年度	人工成本	其他成本	充电桩成本	运营成本合计
2029	66.00	39.36	359.62	464.98
2030	66.00	39.36	359.62	464.98
2031	72.60	41.76	359.62	473.98
2032	72.60	41.76	359.62	473.98
2033	79.86	44.39	359.62	483.87
2034	79.86	44.39	359.62	483.87
2035	87.85	47.31	359.62	494.78
2036	87.85	47.31	359.62	494.78
2037	96.64	50.48	359.62	506.74
2038	96.64	50.48	359.62	506.74
2039	106.30	53.99	359.62	519.91
2040	106.30	53.99	359.62	519.91
2041	116.93	57.84	359.62	534.39
2042	116.93	57.84	359.62	534.39
2043	128.62	62.08	359.62	550.32
2044	128.62	62.08	359.62	550.32
2045	141.48	66.76	359.62	567.86
合计	1,741.08	916.95	6,652.97	9,311.00

### （三）相关税费

相关税费：根据《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 6 号）第一条、《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2019 年第 61 号）第七条，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税，公租房免征房产税。本项目测算仅针对商业配套收入、物业管理收入、停车位收入计算相关税费，主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加等，增值税按其营业收入的 6% 测算（扣除抵扣项后实际缴纳），城市维护建设税按增值税的 7%、教育费附加按增值税的 5%。房产税按商业用房出租、地下普通车位出租收入的 12%。

经测算，本项目在专项债券存续期间产生的销项税为 1,791.57 万元，本项目建安成本 59,680.00 万元，预计可取得进项税 4,927.71 万元，因此本项目无需缴纳增值税，仅有商业用房出租、地下普通车位出租产生的房产税。预计专项债存续期间各年度税费情况如下：（单位：万元）

年度	增值税	附加税	房产税	税费合计
----	-----	-----	-----	------

年度	增值税	附加税	房产税	税费合计
2027	0	0	19.85	19.85
2028	0	0	39.71	39.71
2029	0	0	43.68	43.68
2030	0	0	43.68	43.68
2031	0	0	48.05	48.05
2032	0	0	48.05	48.05
2033	0	0	52.85	52.85
2034	0	0	52.85	52.85
2035	0	0	58.14	58.14
2036	0	0	58.14	58.14
2037	0	0	63.96	63.96
2038	0	0	63.96	63.96
2039	0	0	70.34	70.34
2040	0	0	70.34	70.34
2041	0	0	77.38	77.38
2042	0	0	77.38	77.38
2043	0	0	85.12	85.12
2044	0	0	85.12	85.12
2045	0	0	93.64	93.64
合计	0	0	1,152.24	1,152.24

#### （四）项目收益

根据上述项目运营收入成本，本项目在债券存续期内总收入 45,847.71 万元，运营成本 9,311.00 万元，相关税费 1,152.24 万元，项目净收益 35,384.47 万元，可用于偿还债券本息的收益 35,384.47 万元，分年度项目收益如下：（单位：万元）

年度	运营收入	运营成本	相关税费	项目收益
2027	929.47	228.40	19.85	681.22
2028	1,858.93	456.80	39.71	1,362.42
2029	1,967.76	464.98	43.68	1,459.10
2030	1,967.76	464.98	43.68	1,459.10
2031	2,087.90	473.98	48.05	1,565.87
2032	2,087.90	473.98	48.05	1,565.87
2033	2,219.70	483.87	52.85	1,682.98
2034	2,219.70	483.87	52.85	1,682.98
2035	2,365.31	494.78	58.14	1,812.39
2036	2,365.31	494.78	58.14	1,812.39
2037	2,524.24	506.74	63.96	1,953.54
2038	2,524.24	506.74	63.96	1,953.54
2039	2,699.57	519.91	70.34	2,109.32

年度	运营收入	运营成本	相关税费	项目收益
2040	2,699.57	519.91	70.34	2,109.32
2041	2,891.85	534.39	77.38	2,280.08
2042	2,891.85	534.39	77.38	2,280.08
2043	3,104.23	550.32	85.12	2,468.79
2044	3,104.23	550.32	85.12	2,468.79
2045	3,338.19	567.86	93.64	2,676.69
合计	45,847.71	9,311.00	1,152.24	35,384.47

#### (五) 债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 21,000.00 万元，2023 年下半年已发行 1,000.00 万元，债券期限为 20 年，实际年利率 2.85%；2024 年上半年已发行 12,000.00 万元，债券期限为 20 年，实际年利率 2.52%；2025 年上半年已发行 4,000.00 万元，债券期限为 20 年，实际年利率 2.03%；2025 年下半年计划发行 4,000.00 万元，债券期限为 20 年，预计年利率 2.5%。预计到期本息合计 31,242.00 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如下：(单位：万元)

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	债券应付利息	债券应付本息
2023		1,000.00		1,000.00		0.00
2024	1,000.00	12,000.00		13,000.00	179.70	179.70
2025	13,000.00	8,000.00		21,000.00	371.50	371.50
2026	21,000.00			21,000.00	512.10	512.10
2027	21,000.00			21,000.00	512.10	512.10
2028	21,000.00			21,000.00	512.10	512.10
2029	21,000.00			21,000.00	512.10	512.10
2030	21,000.00			21,000.00	512.10	512.10
2031	21,000.00			21,000.00	512.10	512.10
2032	21,000.00			21,000.00	512.10	512.10
2033	21,000.00			21,000.00	512.10	512.10
2034	21,000.00			21,000.00	512.10	512.10
2035	21,000.00			21,000.00	512.10	512.10
2036	21,000.00			21,000.00	512.10	512.10
2037	21,000.00			21,000.00	512.10	512.10
2038	21,000.00			21,000.00	512.10	512.10
2039	21,000.00			21,000.00	512.10	512.10
2040	21,000.00			21,000.00	512.10	512.10
2041	21,000.00			21,000.00	512.10	512.10

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	债券应付利息	债券应付本息
2042	21,000.00			21,000.00	512.10	512.10
2043	21,000.00		1,000.00	20,000.00	512.10	1,512.10
2044	20,000.00		12,000.00	8,000.00	332.40	12,332.40
2045	8,000.00		8,000.00	0.00	140.60	8,140.60
合计		21,000.00	21,000.00		10,242.00	31,242.00

#### (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 35,384.47 万元，对应本项目融资到期本息总计 31,242.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.13 倍，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 1.13 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如下：（单位：万元）

项目/年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、现金流入												
项目资本金	59.28	1,442.20	17,000.00	29,178.52								
专项债本金	1,000.00	12,000.00	8,000.00									
垫付建设期专项债利息		179.70	371.50	512.10								
运营收入					929.47	1,858.93	1,967.76	1,967.76	2,087.90	2,087.90	2,219.70	2,219.70
现金流入合计	1,059.28	13,621.90	25,371.50	29,690.62	929.47	1,858.93	1,967.76	1,967.76	2,087.90	2,087.90	2,219.70	2,219.70
二、现金流出												
建设期资金流出	1,059.28	13,442.20	25,000.00	29,178.52								
运营成本及税费					248.25	496.51	508.66	508.66	522.03	522.03	536.72	536.72
偿还专项债本金												
偿还专项债利息		179.70	371.50	512.10	512.10	512.10	512.10	512.10	512.10	512.10	512.10	512.10
归还建设期垫付利息					169.12	850.32	43.86					
现金流出合计	1,059.28	13,621.90	25,371.50	29,690.62	929.47	1,858.93	1,064.62	1,020.76	1,034.13	1,034.13	1,048.82	1,048.82
当年现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	903.14	947.00	1,053.77	1,053.77	1,170.88	1,170.88
期末现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	903.14	1,850.14	2,903.91	3,957.68	5,128.56	6,299.44

项目/年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、现金流入												
项目资本金												47,680.00
专项债本金												21,000.00
垫付建设期专项债利息												1,063.30
运营收入	2,365.31	2,365.31	2,524.24	2,524.24	2,699.57	2,699.57	2,891.85	2,891.85	3,104.23	3,104.23	3,338.19	45,847.71
现金流入合计	2,365.31	2,365.31	2,524.24	2,524.24	2,699.57	2,699.57	2,891.85	2,891.85	3,104.23	3,104.23	3,338.19	115,591.01
二、现金流出												
建设期资金流出												68,680.00
运营成本及税费	552.92	552.92	570.70	570.70	590.25	590.25	611.77	611.77	635.44	635.44	661.50	10,463.24
偿还专项债本金									1,000.00	12,000.00	8,000.00	21,000.00
偿还专项债利息	512.10	512.10	512.10	512.10	512.10	512.10	512.10	512.10	512.10	332.40	140.60	10,242.00
归还建设期垫付利息												1,063.30
现金流出合计	1,065.02	1,065.02	1,082.80	1,082.80	1,102.35	1,102.35	1,123.87	1,123.87	2,147.54	12,967.84	8,802.10	111,448.54
当年现金净流量	1,300.29	1,300.29	1,441.44	1,441.44	1,597.22	1,597.22	1,767.98	1,767.98	956.69	-9,863.61	-5,463.91	4,142.47
期末现金净流量	7,599.73	8,900.02	10,341.46	11,782.90	13,380.12	14,977.34	16,745.32	18,513.30	19,469.99	9,606.38	4,142.47	

## 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（2023—2045 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 2045 年项目本息偿还后，仍有 4,142.47 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，本次评估的萧山经济技术开发区益农区块公租房，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。本项目可用于偿还专项债券本息的项目收益为 35,384.47 万元，对应本项目融资到期本息总计 31,242.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.13 倍，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

## 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、公租房的租赁收入、车位收入等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  
印

中国·杭州

中国注册会计师:

乔虎  
印

2025 年 10 月 10 日



# 营业执照

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信息、登记、备案、许可、监管信息



(副本)

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

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

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：招标投标代理服务；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）。

浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

报告附件送件专用章

登记机关



2025年04月10日



# 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

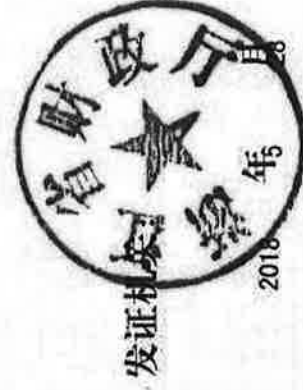
批准执业文号：浙财会〔2016〕39号

批准执业日期：1999年2月12日设立，2016年12月27日转制

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》。



浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）
报告附件专用章



姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

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

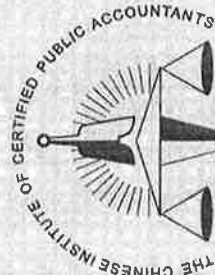
Annual Renewal Registration

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



东小凤的年检二维码

年 /y 月 /m 日 /d



中国注册会计师

姓名 乔印虎

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1986-10-26

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 411526198610264818

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

(浙江协[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.



乔印虎的年检二维码

年 /y 月 /m 日 /d