
**双桥单元 XH0201-09 地块公共租赁房项目 2025 年浙江省地方政府
专项债券项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告**

杭莱安咨字（2025）第 034 号

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.....	2
(三) 项目性质.....	2
(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
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.....	4
(三) 相关税费.....	5
(四) 项目收益.....	6
(五) 债券还本付息安排.....	7
(六) 市场化融资还本付息安排.....	7
(七) 收益与融资平衡情况.....	8
(八) 其他事项说明.....	9
五、评价说明.....	12

双桥单元 XH0201-09 地块公共租赁住房项目 2025 年浙江省地方政府

专项债券项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告

杭莱安咨字（2025）第 034 号

我们接受委托，对 2025 年关于双桥单元 XH0201-09 地块公共租赁住房项目（以下简称“该项目”或“项目”）专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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]43 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，同时参照《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》进行专项评价。相关融资主体对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

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预测提供合理基础，而且我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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。

经评价，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，本次评价的双桥单元 XH0201-09 地块公共租赁住房项目，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。总体评价结果如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

- 1、项目名称：双桥单元 XH0201-09 地块公共租赁住房工程。
- 2、承办单位：杭州西湖城市建设投资集团有限公司。
- 3、项目建设地点：

该项目位于杭州市西湖区双桥单元 XH0201-09 地块，东至规划云涛北路，南至 XH0201-G1-25 地块，西至 XH0201-G2-41 地块，北至规划西大环路，总用地面积约 19870 平方米（以实测为准）。

（二）项目立项审批情况

2022 年 9 月 2 日，杭州市西湖区发展改革和经济信息化局向项目实施单位下发了《关于双桥单元 XH0201-09 地块公共租赁住房项目可行性研究报告的批复》（西发改经信审[2022]40 号）。根据该批复，杭州市西湖区发展改革和经济信息化局原则上同意该项目工程可行性研究报告。

（三）项目性质

项目隶属于民生服务行业，具有公益性，自身能产生一定收益。

（四）项目实施单位

杭州西湖城市建设投资集团有限公司。

（五）项目业主及单位性质

杭州西湖城市建设投资集团有限公司，国有企业。

（六）项目主管部门

项目主管部门系杭州市西湖区发展改革和经济信息化局。

（七）项目开工、竣工日期、建设期、主要建设内容及规模

1、建设工期：

建设工期 2 年，计划于 2023 年 1 月开工，于 2025 年 5 月竣工。

2、建设内容及规模：

本项目计划为新建公共租赁住房项目，建设内容主要包括住宅建筑、配套公建、平战结合的人防地下停车库和设备用房、室外道路、配套管线及景观绿化等。

项目总用地面积约 19870 平方米（约合 1.987 公顷），项目总建筑面积 69926 平方米，其中地上建筑面积 39740 平方米（含住宅 36000 平方米，配套公建 3740 平方米），地下建筑面积 30186 平方米。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

根据该项目可行性研究报告及其批复，本项目总投资为 36544 万元。其中工程费用为 30766 万元，工程建设其他费用为 3301 万元，建设用地费为 1455 万元，

基本预备费用为 1022 万元。

（二）资金筹措

根据该项目可行性研究报告及其批复，所需资金由财政预算统筹解决，根据西湖区财政局《2025 年浙江省杭州市西湖区双桥单元 XH0201-09 地块公共租赁住房专项债券实施方案》，双桥单元 XH0201-09 地块公共租赁住房项目资金筹措方式为区财政性资金统筹解决 21544 万元，占总投资的 58.95%；发行专项债券 15000 万元，占总投资的 41.05%，发行期限 20 年。

三、项目运营收益与融资平衡情况

（一）运营收入

参照《杭州市城市建筑工程机动车停车位配建标准实施细则（2015 年 6 月修订）》，本项目估计配建停车位 695 个。

根据西湖区财政局《2025 年浙江省杭州市西湖区双桥单元 XH0201-09 地块公共租赁住房专项债券实施方案》，专项收入来源为车位停车费收入、物业管理收入、充电桩收入和房屋租赁收入。各项收入按如下条件预计：

A. 住户车位包月租金收入

参照附近小区停车收费情况，住户车位按 300 元/月取得包月收入，参考以往政府停车收费调价记录及实际情况，按每 3 年涨价 10%考虑，住户车位仅 695 个，停车位紧张，出租率按 100%考虑。

B. 住户车位日间停车收入

考虑到日间小区车主外出上班，住户车位有空置，该部分车位可用于临时车辆停放，从而产生相应收入。预计每日小区车主外出率为 70%，空置车位停车率为 70%，临时车辆停车每天按照 8 小时进行测算，即 6 小时收费为 $5 \times 8 = 40$ 元，且单价每 3 年上涨 10%，停车翻台率为 1。

C. 物业管理收入

该项目住宅面积 3.6 万平方米。根据西湖区财政局《2022 年浙江省杭州市西湖区双桥单元 XH0201-09 地块公共租赁住房专项债券实施方案》：物业费收入定价参照市场化运营标准按照 2 元/平方米/月收取，预计收取率 100%，之后每 3 年单价上涨 10%。

D. 充电桩收入

该项目预计建设 70 个充电桩，净收入为 1.5 元/kwh，预计每天每个充电桩可充电 70kwh，充电净收入之后每 3 年上涨 10%。

E、租赁收入

该项目所属土地级别为 VII 级土地，按照《杭州市区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，该土地级别公租房收费标准为 12 元/平方米/月。

根据西湖区财政局《2025 年浙江省杭州市西湖区双桥单元 XH0201-09 地块公共租赁住房专项债券实施方案》，项目开始后 23 年内各项收入预计如下（金额单位：万元）：

年度	停车收入	物业收入	充电桩收入	租赁收入	收入合计
第 1 年 (2023.1-2023.12)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第 2 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第 3 年	747.40	86.40	268.28	518.40	1620.48
第 4 年	747.40	86.40	268.28	518.40	1620.48
第 5 年	747.40	86.40	268.28	518.40	1620.48
第 6 年	822.14	95.04	295.11	570.24	1782.53
第 7 年	822.14	95.04	295.11	570.24	1782.53
第 8 年	822.14	95.04	295.11	570.24	1782.53
第 9 年	904.35	104.54	324.62	518.40	1851.91
第 10 年	904.35	104.54	324.62	518.40	1851.91
第 11 年	904.35	104.54	324.62	518.40	1851.91
第 12 年	994.79	115.00	357.08	518.40	1985.27
第 13 年	994.79	115.00	357.08	518.40	1985.27
第 14 年	994.79	115.00	357.08	518.40	1985.27
第 15 年	1094.27	126.50	392.79	518.40	2131.96
第 16 年	1094.27	126.50	392.79	518.40	2131.96
第 17 年	1094.27	126.50	392.79	518.40	2131.96
第 18 年	1203.70	139.15	432.07	518.40	2293.31
第 19 年	1203.70	139.15	432.07	518.40	2293.31
第 20 年	1203.70	139.15	432.07	518.40	2293.31
第 21 年	1324.06	153.06	475.27	518.40	2470.80
第 22 年	1324.06	153.06	475.27	518.40	2470.80
第 23 年	1324.06	153.06	475.27	518.40	2470.80
合计	21272.13	2459.07	7635.65	11041.92	42408.78

（二）运营成本

该项目投资完成后，交付项目主体运营，项目的运营成本主要包括外购原材料、外购燃料及动力费、工资及福利费和修理费、其他费用，其中：

A. 外购原材料费：该项目不涉及生产等工作，因此不含外购原材料费。

B. 外购燃料及动力费：该项目主要包含道路等公共照明、浇洒用水的用电、用水费用，按照收入的 4% 计算。

C. 工资及福利费：每个改造项目涉及人员主要包括道路收费人员、安保人员、后勤人员等，共计约 12 人，人均工资按 4000 元/月考虑，预计每 3 年上涨 10%。

D. 修理费：该项目修理费按照建安费用的 0.5% 计算。

E. 其他费用：其他费用主要用于管理费及其他费用，按营业收入的 0.5% 计。

根据西湖区财政局《2025 年浙江省杭州市西湖区双桥单元 XH0201-09 地块公共租赁房专项债券实施方案》，债券存续期内各年度预计产生的项目成本如下：

年度	燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
第 1 年(2023. 1-2023. 12)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第 2 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第 3 年	64.82	57.60	153.83	8.10	284.35
第 4 年	64.82	57.60	153.83	8.10	284.35
第 5 年	64.82	57.60	153.83	8.10	284.35
第 6 年	71.30	63.36	153.83	8.91	297.40
第 7 年	71.30	63.36	153.83	8.91	297.40
第 8 年	71.30	63.36	153.83	8.91	297.40
第 9 年	74.08	69.70	153.83	9.26	306.87
第 10 年	74.08	69.70	153.83	9.26	306.87
第 11 年	74.08	69.70	153.83	9.26	306.87
第 12 年	79.41	76.67	153.83	9.93	319.84
第 13 年	79.41	76.67	153.83	9.93	319.84
第 14 年	79.41	76.67	153.83	9.93	319.84
第 15 年	85.28	84.33	153.83	10.66	334.10
第 16 年	85.28	84.33	153.83	10.66	334.10
第 17 年	85.28	84.33	153.83	10.66	334.10
第 18 年	91.73	92.77	153.83	11.47	349.80
第 19 年	91.73	92.77	153.83	11.47	349.80
第 20 年	91.73	92.77	153.83	11.47	349.80
第 21 年	98.83	102.04	153.83	12.35	367.06
第 22 年	98.83	102.04	153.83	12.35	367.06

第 23 年	98.83	102.04	153.83	12.35	367.06
合计	1696.35	1639.41	3230.43	212.04	6778.24

(三) 相关税费

根据现行税收法规，税前收入涉及的税费包括：增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加和印花税：

A. 增值税：以价税分离后的不含税销售额为基数，停车费属于车辆停放服务，按照不动产经营租赁缴纳增值税，符合简易计税方法条件按 5%征收率计税。物业费收入按现代服务业 6%计税，充电桩服务费收入按照 13%缴纳增值税，公租房租赁收入免收增值税。

B. 城建税：项目地处市区，按增值税额的 7%计税。

C. 教育费附加和地方教育费附加：分别按增值税额的 3%、2%计税。

D. 印花税：以价税分离后的不含税销售额为基数，停车费按仓储保管合同 1‰贴花，物业管理合同不属于印花税征税类目，租赁收入免征印花税。

年度	增值税	城建税	教育费附加	地方教育费附加	印花税	合计
第 1 年 (2023.1-2023.12)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第 2 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第 3 年	71.35	4.99	2.14	1.43	0.53	80.44
第 4 年	71.35	4.99	2.14	1.43	0.53	80.44
第 5 年	71.35	4.99	2.14	1.43	0.53	80.44
第 6 年	78.48	5.49	2.35	1.57	0.58	88.48
第 7 年	78.48	5.49	2.35	1.57	0.58	88.48
第 8 年	78.48	5.49	2.35	1.57	0.58	88.48
第 9 年	86.33	6.04	2.59	1.73	0.64	97.33
第 10 年	86.33	6.04	2.59	1.73	0.64	97.33
第 11 年	86.33	6.04	2.59	1.73	0.64	97.33
第 12 年	94.96	6.65	2.85	1.90	0.70	107.06
第 13 年	94.96	6.65	2.85	1.90	0.70	107.06
第 14 年	94.96	6.65	2.85	1.90	0.70	107.06
第 15 年	104.46	7.31	3.13	2.09	0.77	117.76
第 16 年	104.46	7.31	3.13	2.09	0.77	117.76
第 17 年	104.46	7.31	3.13	2.09	0.77	117.76
第 18 年	114.90	8.04	3.45	2.30	0.85	129.54
第 19 年	114.90	8.04	3.45	2.30	0.85	129.54
第 20 年	114.90	8.04	3.45	2.30	0.85	129.54
第 21 年	126.39	8.85	3.79	2.53	0.94	142.50

第 22 年	126.39	8.85	3.79	2.53	0.94	142.50
第 23 年	126.39	8.85	3.79	2.53	0.94	142.50
合计	2030.59	142.14	60.92	40.61	15.03	2289.29

(四) 项目收益

本项目建设期为 2 年（2023 年 1 月-2025 年 5 月），按 20 年（2025 年 1 月-2045 年 12 月）预测收益合计 33341.25 万元。

(五) 债券还本付息安排

本项目专项债券计划发行金额为 1.5 亿元，已发行情况为：2023 年 3 月 31 日发行 3500 万元，债券名称 2023 年浙江省其他项目收益专项债券（九期）--2023 年浙江省政府专项债券（十六期），期限 20 年，年利率 3.17%；2023 年 6 月 30 日发行 2000 万元，债券名称 2023 年浙江省其他项目收益专项债券（二十一期）--2023 年浙江省政府专项债券（三十三期），期限 20 年，年利率 2.97%；2023 年 9 月 7 日发行 3000 万元，债券名称 2023 年浙江省其他项目收益专项债券（三十四期）--2023 年浙江省政府专项债券（五十五期），期限 20 年，年利率 2.85%。其中已调出 9 月 7 日发行的 2023 年浙江省其他项目收益专项债券（三十四期）--2023 年浙江省政府专项债券（五十五期）债券 450 万元，并将“保俶塔实验学校地下配建及社会公共停车场库工程”于 2022 年 5 月 31 日发行的 20 年期 2022 年浙江省其他项目收益专项债券（十九期）--2022 年浙江省政府专项债券（三十期）450 万元调入，年利率 3.19%。2024 年 5 月 31 日发行 1500 万元，期限 20 年，年利率 2.53%。计划 2025 年下半年发行 5000 万元，未发行部分债券年利率取 3.0%，据此预计专项债券利息合计为 8855.82 万元，本息合计 23855.82 万元。

按照专项债券发行计划，每半年支付一次利息，到期一次还本，本项目专项债券还本付息情况如下表所示：

单位：万元

年度		期初本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第 1 年 (2023.1-2023.12)	2023 年 3 月 31 日发行 3500 万元	0.00		3500.00	83.21	83.21
	2023 年 6 月 30 日发行 2000 万元			2000.00	29.70	29.70

	2023年9月7 日发行 2550 万元			2550.00	18.17	18.17
	2023年9月7 日发行 450万 元			450.00	1.07	1.07
	2023年10月 调入 450万元			450.00	2.39	2.39
第2年	8500.00			10000.00	295.33	295.33
第3年	15000.00			15000.00	445.33	445.33
第4年	15000.00			15000.00	445.33	445.33
第5年	15000.00			15000.00	445.33	445.33
第6年	15000.00			15000.00	445.33	445.33
第7年	15000.00			15000.00	445.33	445.33
第8年	15000.00			15000.00	445.33	445.33
第9年	15000.00			15000.00	445.33	445.33
第10年	15000.00			15000.00	445.33	445.33
第11年	15000.00			15000.00	445.33	445.33
第12年	15000.00			15000.00	445.33	445.33
第13年	15000.00			15000.00	445.33	445.33
第14年	15000.00			15000.00	445.33	445.33
第15年	15000.00			15000.00	445.33	445.33
第16年	15000.00			15000.00	445.33	445.33
第17年	15000.00			15000.00	445.33	445.33
第18年	15000.00			15000.00	445.33	445.33
第19年	15000.00			15000.00	445.33	445.33
第20年	15000.00	450.00		14550.00	442.94	892.94
第21年	14550.00	8050.00		6500.00	299.90	8349.90
第22年	6500.00	1500.00		5000.00	112.50	1612.50
第23年	5000.00	5000.00		0.00		5000.00
合计					8855.82	23855.82

(六) 市场化融资还本付息安排

无。

(七) 收益与融资平衡情况

上述估算表明，该项目可用于偿还专项债券本息的项目收益为 33341.25 万元，对应该项目融资到期本息总计 23855.82 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.40 倍，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

项目预期收益情况如下表所示：

单位：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
2023 年	0	0	0	134.54	0	134.54
2024 年	0	0	0	295.33	0	295.33
2025 年	1620.48	364.79	1255.69	445.33	0	445.33
2026 年	1620.48	364.79	1255.69	445.33	0	445.33
2027 年	1620.48	364.79	1255.69	445.33	0	445.33
2028 年	1782.53	385.88	1396.65	445.33	0	445.33
2029 年	1782.53	385.88	1396.65	445.33	0	445.33
2030 年	1782.53	385.88	1396.65	445.33	0	445.33
2031 年	1851.91	404.19	1447.72	445.33	0	445.33
2032 年	1851.91	404.19	1447.72	445.33	0	445.33
2033 年	1851.91	404.19	1447.72	445.33	0	445.33
2034 年	1985.27	426.89	1558.38	445.33	0	445.33
2035 年	1985.27	426.89	1558.38	445.33	0	445.33
2036 年	1985.27	426.89	1558.38	445.33	0	445.33
2037 年	2131.96	451.86	1680.10	445.33	0	445.33
2038 年	2131.96	451.86	1680.10	445.33	0	445.33
2039 年	2131.96	451.86	1680.10	445.33	0	445.33
2040 年	2293.31	479.34	1813.97	445.33	0	445.33
2041 年	2293.31	479.34	1813.97	445.33	0	445.33
2042 年	2293.31	479.34	1813.97	442.94	450	892.94
2043 年	2470.80	509.56	1961.24	299.90	8050	8349.9
2044 年	2470.80	509.56	1961.24	112.50	1500	1612.5
2045 年	2470.80	509.56	1961.24		5000	5000
合计	42408.78	9067.53	33341.25	8855.82	15000	23855.82

（八）其他事项说明

1. 现金流充足性

该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 1.40 倍。我们未注意到该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。预计项目现金流量情况，如下表所示：

单位：万元

项目	第 1 年 (2023. 1-2023. 12)	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、现金流入					
项目资本金	21544.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债本金	8500.00	1500.00	5000.00	0.00	0.00
政府性基金预算收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营收入（含税）	0.00	0.00	1620.48	1620.48	1620.48
土地出让收益补贴	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流入合计	30044.00	1500.00	6620.48	1620.48	1620.48
二、现金流出					
建设期资金流出	16530.00	14214.00	5800.00	0.00	0.00
经营支出	0.00	0.00	284.35	284.35	284.35
偿还专项债本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还专项债利息	134.54	295.33	445.33	445.33	445.33
税费	0.00	0.00	80.44	80.44	80.44
归还建设期垫付利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出合计	16664.54	14509.33	6610.12	810.12	810.12
当年现金净流量	13379.46	-13009.33	10.36	810.36	810.36
期末现金净流量	13379.46	370.13	380.49	1190.85	2001.22

接上表

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、现金流入					
项目资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
政府性基金预算收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营收入（含税）	1782.53	1782.53	1782.53	1851.91	1851.91
土地出让收益补贴	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流入合计	1782.53	1782.53	1782.53	1851.91	1851.91
二、现金流出					
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营支出	297.40	297.40	297.40	306.87	306.87
偿还专项债本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还专项债利息	445.33	445.33	445.33	445.33	445.33
税费	88.48	88.48	88.48	97.33	97.33
归还建设期垫付利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出合计	831.21	831.21	831.21	849.52	849.52
当年现金净流量	951.32	951.32	951.32	1002.39	1002.39
期末现金净流量	2952.53	3903.85	4855.17	5857.56	6859.95

接上表

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、现金流入					
项目资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
政府性基金预算收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营收入（含税）	1851.91	1985.27	1985.27	1985.27	2131.96
土地出让收益补贴	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流入合计	1851.91	1985.27	1985.27	1985.27	2131.96
二、现金流出					
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营支出	306.87	319.84	319.84	319.84	334.10
偿还专项债本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还专项债利息	445.33	445.33	445.33	445.33	445.33
税费	97.33	107.06	107.06	107.06	117.76
归还建设期垫付利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出合计	849.52	872.22	872.22	872.22	897.19
当年现金净流量	1002.39	1113.05	1113.05	1113.05	1234.77
期末现金净流量	7862.34	8975.39	10088.44	11201.48	12436.25

接上表

项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、现金流入					
项目资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
政府性基金预算收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营收入（含税）	2131.96	2131.96	2293.31	2293.31	2293.31
土地出让收益补贴	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流入合计	2131.96	2131.96	2293.31	2293.31	2293.31
二、现金流出					
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营支出	334.10	334.10	349.80	349.80	349.80
偿还专项债本金	0.00	0.00	0.00	0.00	450.00
偿还专项债利息	445.33	445.33	445.33	445.33	442.94
税费	117.76	117.76	129.54	129.54	129.54
归还建设期垫付利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出合计	897.19	897.19	924.67	924.67	1372.28
当年现金净流量	1234.77	1234.77	1368.64	1368.64	921.03
期末现金净流量	13671.02	14905.79	16274.43	17643.07	18564.11

接上表

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	合计
一、现金流入				
项目资本金	0.00	0.00	0.00	21544.00
专项债本金	0.00	0.00	0.00	15000.00

政府性基金预算收入	0.00	0.00	0.00	0.00
经营收入（含税）	2470.80	2470.80	2470.80	42408.79
土地出让收益补贴	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流入合计	2470.80	2470.80	2470.80	78952.79
二、现金流出				0.00
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	36544.00
经营支出	367.06	367.06	367.06	6778.24
偿还专项债本金	8050.00	1500.00	5000.00	15000.00
偿还专项债利息	299.90	112.50	0.00	8855.82
税费	142.50	142.50	142.50	2289.29
归还建设期垫付利息	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出合计	8859.46	2122.06	5509.56	69467.35
当年现金净流量	-6388.66	348.74	-3038.76	9485.44
期末现金净流量	12175.45	12524.20	9485.44	

2. 现金流稳定性

该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—2044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；且在专项债券到期后，仍有 9485.44 万元的期末结余资金。

四、评价结论

综上，经评价我们认为该项目可用于偿还专项债券本息的项目收益为 33341.25 万元，对应该项目融资到期本息总计 23855.82 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.40 倍，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

我们未注意到在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。通过发行地方政府专项债券的方式，满足该项目的资金需求，应是现阶段一种较优的资金解决方案。

五、评价说明

（一）项目收益及现金流入预测假设

我们对项目作出上述评价，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、发行人制定的项目建设计划能够顺利执行；
- 4、预测期内本项目建设内容和投资总额不发生重大变化，建设计划和融资计划等能够顺利执行；

5、项目收入能够实现，成本、费用等支出能控制在预计范围内；

6、各运营项目价格在正常范围内变动；；

7、项目产生的收入在扣除必须的运营支出后全部用于偿还本次预计发行债券的本息，若收入在偿还本次预计发展债券后没有结余，项目运营过程中产生的其他付现支出（含自筹资金的回笼）则由投资方无条件用其他资金负责清偿；

8、预测期内出现的年度资金缺口能够由项目实施方以其他自有资金解决；

9、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）项目发行计划变更说明

本项目专项债券计划最终更新为：发行金额为 1.5 亿元，2023 年 3 月 31 日发行 3500 万元，债券名称 2023 年浙江省其他项目收益专项债券（九期）——2023 年浙江省政府专项债券（十六期），期限 20 年，年利率 3.17%；2023 年 6 月 30 日发行 2000 万元，债券名称 2023 年浙江省其他项目收益专项债券（二十一期）——2023 年浙江省政府专项债券（三十三期），期限 20 年，年利率 2.97%；2023 年 9 月 7 日发行 3000 万元，债券名称 2023 年浙江省其他项目收益专项债券（三十四期）——2023 年浙江省政府专项债券（五十五期），期限 20 年，年利率 2.85%。其中已调出 9 月 7 日发行的 2023 年浙江省其他项目收益专项债券（三十四期）——2023 年浙江省政府专项债券（五十五期）债券 450 万元，并将“保俶塔实验学校地下配建及社会公共停车场库工程”于 2022 年 5 月 31 日发行的 20 年期 2022 年浙江省其他项目收益专项债券（十九期）——2022 年浙江省政府专项债券（三十期）450 万元调入，年利率 3.19%。2024 年 5 月 31 日发行 1500 万元，期限 20 年，年利率 2.53%。计划 2025 年下半年发行 5000 万元，未发行部分债券年利率取 3.0%。

（三）报告使用提示

本报告仅是对项目收益覆盖专项债券本息的预测评价，评价结果并不能保证项目实施单位的实际偿债能力。

（此页无正文）

杭州莱安会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10 月 15 日

