

金华经济技术开发区金西保障性租赁住房及配套基础设施新建项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

容诚咨字[2025]310F0341 号

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所

二〇二五年十月十六日



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	2
(四) 项目实施单位	2
(五) 项目业主	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	3
二、项目概算及资金筹措	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	5
(二) 运营成本	9
(三) 相关税费	11
(四) 项目收益	11
(五) 债券还本付息安排	12
(六) 收益与融资平衡情况	13
(七) 其他事项说明	13
1. 现金流充足性	13
2. 现金流稳定性	16
四、评价结论	16

金华经济技术开发区金西保障性租赁 住房及配套基础设施新建项目 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

金华经济技术开发区金西保障性租赁住房及配套基础设施新建项目选址位于金华市汤溪镇经发街以东、文楚路以南、东纵一路以西、城中路以北地块；经发街以东、东横二路以南、青峰街以西、文楚路以北地块。本项目包括两个子项目，分别是金华经济技术开发区金西保障性租赁住房及配套基础设施新建项目（一期、二期）、金华经济技术开发区金西保障性租赁住房及配套基础设施新建项目（配套道路）。其中，金华经济技术开发区金西保障性租赁住房及配套基础设施新建项目（一期、二期）建设内容主要包括保障性租赁住房、配套公共空间建设及其他配套设施用房，项目分两期实施，具体为：项目一期建设总用地面积 65707 平方米，总建筑面积 19.53 万平方米，其中地上计容建筑面积约 11.83 万平方米，地下建筑面积 7.7 万平方米。项目二期建设总用地面积 66017 平方米，总建筑面积 19.54 平方米，其中地上计容建筑面积约 11.88 万平方米，地下建筑面积 7.66 万平方米。金华经济技术开发区金西保障性租赁住房及配套基础设施新建项目（配套道路）规划东纵二路（文楚路至城中路段），长约 370 米，宽 18 米，包括道路、地下管线、照明、交通设施及其他附属工程。

(二) 项目立项审批情况

本项目包括金华经济技术开发区金西保障性租赁住房及配套基础设施新建项目（一期、二期）、金华经济技术开发区金西保障性租赁住房及配套基础设施新建项目（配套道路）两个子项目。目前，项目已获得金华经济技术开发区管理委员会经济发展局《关于金华经济技术开发区金西保障性租赁住房及配套基础设施新建项目可行性研究报告的批复》、《关于金华经济技术开发区金西保障性租赁住房及配套基础设施新建项目建设规模及内容变更的批复》（项目代码：2201-330791-04-01-

355078），以及《关于金华经济技术开发区金西保障性租赁住房及配套基础设施新建项目（一期、二期）初步设计的批复》（项目代码：2204-330791-04-01-579232）、《关于金华经济技术开发区金西保障性租赁住房及配套基础设施新建项目（配套道路）初步设计的批复》（项目代码：2204-330791-04-01-896104）。

（三）项目性质

本项目属于政府投资性项目，为保障性安居工程项目，项目可产生一定收益。项目形成资产属于政府所有，相关配套设施由实施单位负责维护运营。

（四）项目实施单位

本项目实施单位为金华市婺城区汤溪镇人民政府。

（五）项目业主

本项目业主单位为金华市婺城区汤溪镇人民政府，项目形成资产属于政府所有。

（六）项目主管部门

本项目主管部门为金华经济技术开发区管理委员会建设局。

（七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

项目开工日期为 2023 年 3 月，竣工日期为 2026 年 12 月，建设期为 46 个月。

项目建设内容与规模：项目包括金华经济技术开发区金西保障性租赁住房及配套基础设施新建项目（一期、二期）、金华经济技术开发区金西保障性租赁住房及配套基础设施新建项目（配套道路）两个子项目。其中，金华经济技术开发区金西保障性租赁住房及配套基础设施新建项目（一期、二期）建设内容及规模主要包括保障性租赁住房、配套公共空间建设及其他配套设施用房，项目分两期实施，具体为：项目一期建设总用地面积 65707 平方米，总建筑面积 19.53 万平方米，其中地上计容建筑面积约 11.83 万平方米，地下建筑面积 7.7 万平方米；项目二期建设总用地面积 66017 平方米，总建筑面积 19.54 平方米，其中地上计容建筑面积约 11.88 万平方米，地下建筑面积 7.66 万平方米。金华经济技术开发区金西保障性租赁住房及配套基础设施新建项目（配套道路）建设规模及内容为规划东纵二路（文

楚路至城中路段），长约 370 米，宽 18 米，包括道路、地下管线、照明、交通设施及其他附属工程。

（八）项目前期准备情况

本项目已取得可行性研究批复，初设批复、建筑工程施工许可证，工程已开工建设。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

本项目包括金华经济技术开发区金西保障性租赁住房及配套基础设施新建项目（一期、二期）、金华经济技术开发区金西保障性租赁住房及配套基础设施新建项目（配套道路）两个子项目。根据《关于金华经济技术开发区金西保障性租赁住房及配套基础设施新建项目（一期、二期）初步设计的批复》、《关于金华经济技术开发区金西保障性租赁住房及配套基础设施新建项目（配套道路）初步设计的批复》，本项目总投资为 249,076.00 万元，其中工程费用 194,500.54 万元、工程建设其他费用 15,492.58 万元、预备费用 10,763.72 万元、土地费用 16,492.56 万元、建设期利息 11,826.60 万元。详见表 1。

表 1 项目概算表

单位：人民币万元

项目	金额
一、工程费用	194,500.54
二、工程建设其他费用	15,492.58
三、预备费	10,763.72
四、土地费用	16,492.56
五、建设期利息	11,826.60
合计	249,076.00

（二）资金筹措

本项目资金筹措总额 249,076.00 万元，其中项目资本金 92,076.00 万元（资金来源：财政资金），占项目总投资额的 36.97%。发行地方政府专项债券 157,000.00

万元，占项目总投资额的 63.03%。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	2022年6月	60,000.00	15
2	2024年5月	24,000.00	15
3	2024年6月	10,000.00	15
4	2024年9月	10,000.00	15
5	2025年2月	9,000.00	10
6	2025年8月	11,900.00	10
7	2025年10月	1,200.00	10
8	2026年	30,900.00	10
	合计	157,000.00	

注：2022年6月发行的专项债券实际利率3.13%，2024年5月发行的专项债券实际利率2.46%，2024年6月发行的专项债券实际利率2.43%，2024年9月发行的专项债券实际利率2.17%，2025年2月发行的专项债券实际利率1.88%，2025年8月发行的专项债券实际利率2.00%。从客观谨慎角度出发，后续10年期债券发行利率暂按2.20%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	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
资金筹措						
项目资本金	1,543.00	2,217.40	12,672.80	37,821.40	37,821.40	92,076.00
债券发行	60,000.00		44,000.00	22,100.00	30,900.00	157,000.00
上年余额						-
合计	61,543.00	2,217.40	56,672.80	59,921.40	68,721.40	249,076.00
资金使用						
资金使用金额合计	61,543.00	2,217.40	52,435.80	64,158.40	68,721.40	249,076.00
资金余额	-	-	4,237.00			

注：项目资本金含中央财政补助资金。

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

金华经济技术开发区金西保障性租赁住房及配套基础设施新建项目债券存续期为 2022—2040 年，项目建成后，收入主要来源有保障性租赁住房租金收入、配套公共空间租赁收入、物业保洁收入、停车场收入、充电桩收入、广告费收入。

2、收入预测

（1）保障性租赁住房租金收入

项目建成后将有 207,400.00 平方米保障性租赁住房用于出租，租赁价格参照周边区域租金价格，同时根据金华市人民政府办公室关于印发《金华市加快发展保障性租赁住房实施意见》的通知（金政办发〔2021〕89 号）进行修正，文件指出“保障性租赁住房租金接受政府指导，租金标准应按低于同地段同品质的市场租赁住房租金的标准执行。政府、国有企事业单位投资或者持有的保障性租赁住房，平均租金标准不高于同地段同品质项目市场平均租金的 85%；其他主体投资或持有的保障性租赁住房，平均租金标准不高于同地段同品质项目市场平均租金的 90%”。故本项目保障性租赁住房租金按市场平均水平的 85%进行修正，出租率自运营期第一年 60%逐年增长 5%，出租率增长至 95%时后续每年维持 95%出租率，租金每 3 年增长 6%。运营期内预计保障性租赁住房租金收入合计 143,973.31 万元。

周边区域租金价格情况

序号	地点	面积（平方米）	租赁价格（元/月）	租赁价格（元/平方米/年）
1	江北山水人家	40	1,600.00	480.00
2	林业部华东规划院	30	1,200.00	480.00
3	江北府上街	30	1,580.00	632.00
4	江南紫薇南路 148 号楼	28	1,699.00	728.14
5	永康市区大花园	30	1,799.00	719.60
	平均值			607.95
	保障性租赁住房调整系数			0.85
	保障性租赁住房租金价格			516.76

（2）配套公共空间租赁收入

项目建成后将有 30,878.51 平方米配套公共空间（商业服务用房）用于出租，租赁价格参照周边区域门面房平均价格水平 2,633.60 元/平方米/年，出租率自运营期第一年 60%逐年增长 5%，出租率增长至 95%时后续每年维持 95%出租率，租金每 3 年增长 6%。运营期内预计配套公共空间租赁收入合计 109,241.11 万元。

周边区域门面房租金情况

序号	地址	面积	租金（元/月）	租金（元/平方米/年）
1	婺城金西开发区商业街店铺	120	27,000.00	2,700.00
2	婺城江南金华职业技术学院门口	261.32	41,000.00	1,882.75
3	金华江北将军路	28	6,666.00	2,856.86
4	婺城秋滨工业区	20	5,833.00	3,499.80
5	金华江北解放东路桂林街转角	35	6,500.00	2,228.57
*	平均值			2,633.60

（3）物业保洁收入

项目物业保洁价格参照金华市本级物业费价格水平 3.00 元/平方米/月（合 36 元/平方米/年），基于谨慎性考虑项目物业保洁费定价为 25.00 元/平方米/年，每 3 年增长 6%。运营期内预计物业保洁收入合计 6,965.72 万元。

金华市本级物业费价格情况

序号	楼盘	物业收费标准（元/平方米/月）
1	绿城春熙明月	3.80
2	滨江月红湾	3.50
3	万科臻和院	3.20
4	保利天汇	3.20
5	美的大发云筑	3.20
6	婺江印月	2.80
*	平均值	3.00

（4）停车场收入

项目建设完成后将有 7480 个停车位用于出租，停车位租金价格参照周边区域停车位租金水平，项目停车位租金按 260.00 元/个/月（即 3,120.00 元/个/年），出租率自运营期第一年 60%逐年增长 5%，出租率增长至 95%时后续每年维持 95%出租率，租金每 3 年增长 6%。运营期内预计停车场收入合计 31,344.75 万元。

周边区域停车位租金情况

序号	地址	租赁单价（元/月）
1	婺城区解放西路与双龙大道交叉口	240
2	婺城区苏孟乡东阳街湖品花园	150
3	婺城区政府旁	300
4	婺城区人民西路回溪街东方巴黎	300
5	婺城区人民东路江北香缇公馆	310
6	婺城区苏孟乡东阳街海塘一品	300
*	平均值	267

（5）充电桩收入

项目建设完成后将有 560 个充电桩为该区域居民住户提供充电服务，充电桩价格参照周边区域充电站价格水平 1.71 元/小时，同时基于谨慎性考虑，充电桩日工作时长按 10 小时计，年工作时长为 3650 小时，使用率自运营期第一年 60%逐年增长 5%，使用率增长至 95%时后续每年维持 95%使用率，收费每 3 年增长 6%。运营期内预计充电桩收入合计 4,672.64 万元。

周边区域充电桩收费情况

序号	充电站	充电费（元/小时）	服务费（元/小时）	合计
1	金华武义清水湾充电站	1.00	0.60	1.60
2	浙江金华市动物园充电站	1.10	0.60	1.70
3	金华浙中信息产业园充电站	1.04	0.60	1.64
4	金华市体育馆充电站	1.30	0.60	1.90
*	平均值			1.71

（6）广告费收入

项目建设完成后将有 1200 个广告位用于出租，出租价格按 0.80 万元/个/年计，出租率自运营期第一年 60%逐年增长 5%，出租率增长至 95%时后续每年维持 95%出租率，租金每 3 年增长 6%。运营期内预计广告费收入合计 12,895.80 万元。

根据上述估算，本项目在运营期内（2027-2040 年）可获得运营收入合计 309,093.33 万元，具体明细见表 4。

表 4 运营收入预测表

单位：人民币万元

年度	保障性租赁住房租金收入	配套公共空间租赁收入	物业保洁收入	停车场收入	充电桩收入	广告费收入	合计
2027 年	6,430.56	4,879.30	311.10	1,400.26	208.32	576.00	13,805.54
2028 年	6,966.44	5,285.91	337.03	1,516.94	225.68	624.00	14,956.00
2029 年	7,502.32	5,692.52	362.95	1,633.63	243.04	672.00	16,106.46
2030 年	8,520.56	6,465.08	412.21	1,855.23	277.20	765.00	18,295.28
2031 年	9,088.60	6,896.09	439.69	1,978.91	295.68	816.00	19,514.97
2032 年	9,656.64	7,327.09	467.17	2,102.59	314.16	867.00	20,734.65
2033 年	10,838.23	8,223.59	524.33	2,359.57	352.80	972.00	23,270.52
2034 年	11,440.35	8,680.46	553.46	2,490.65	372.40	1,026.00	24,563.32
2035 年	11,440.35	8,680.46	553.46	2,490.65	372.40	1,026.00	24,563.32
2036 年	12,126.80	9,201.29	586.76	2,639.88	393.68	1,083.00	26,031.41
2037 年	12,126.80	9,201.29	586.76	2,639.88	393.68	1,083.00	26,031.41
2038 年	12,126.80	9,201.29	586.76	2,639.88	393.68	1,083.00	26,031.41
2039 年	12,854.43	9,753.37	622.02	2,798.34	414.96	1,151.40	27,594.52
2040 年	12,854.43	9,753.37	622.02	2,798.34	414.96	1,151.40	27,594.52
合计	143,973.31	109,241.11	6,965.72	31,344.75	4,672.64	12,895.80	309,093.33

（二）运营成本

本项目运营成本主要包括工资及福利费、设备维护费、设备更新费和其他费用。

（1）工资及福利费

项目配备管理人员 35 人，人均薪资按 6.60 万元/年计，每 3 年增长 6%。经测算，运营期内预计工资及福利费合计 3,617.25 万元。

（2）设备维护费

设备维护费按照设备投资总额 14,019.14 万元的 1%计算，每 3 年上涨 6%，运营期内预计设备维护费合计 2,193.82 万元。

（3）设备更新费

设备于运营期第九年进行更新，设备更新费用按照设备总额 14,019.14 万元的 5%计算。经测算，运营期内预计设备更新费合计 700.96 万元。

（4）其他费用

项目其他费用按以上各项费用的 8%计。经测算，运营期内预计其他费用合计 520.97 万元。

根据上述估算，本项目在运营期内（2027-2040 年）运营成本合计 7,033.00 万元，具体明细见表 5。

表 5 运营成本预测表

单位：人民币万元

年度	工资及福利费	设备维护费	设备更新费	其他费用	合计
2027 年	231.00	140.19	-	29.70	400.89
2028 年	231.00	140.19	-	29.70	400.89
2029 年	231.00	140.19	-	29.70	400.89
2030 年	245.00	148.60	-	31.49	425.09
2031 年	245.00	148.60	-	31.49	425.09
2032 年	245.00	148.60	-	31.49	425.09
2033 年	259.70	157.52	-	33.38	450.60

2034 年	259.70	157.52	-	33.38	450.60
2035 年	259.70	157.52	700.96	89.45	1,207.63
2036 年	275.45	166.97	-	35.39	477.81
2037 年	275.45	166.97	-	35.39	477.81
2038 年	275.45	166.97	-	35.39	477.81
2039 年	291.90	176.99	-	37.51	506.40
2040 年	291.90	176.99	-	37.51	506.40
合计	3,617.25	2,193.82	700.96	520.97	7,033.00

（三）相关税费

根据《营业税改征增值税试点实施办法》、《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）、《中华人民共和国房产税暂行条例》等相关文件规定，项目保障性住房租赁服务采用简易计税方法按照5%征收率减按1.5%缴纳增值税，配套公共空间租赁、停车费、广告费按9%缴纳增值税，物业保洁服务按6%缴纳增值税，充电桩收入按13%缴纳增值税。经测算，项目运营期内应缴纳增值税15,661.41万元。项目按4%税率缴纳房产税，按应交增值税的5%缴纳城建税，应交增值税的3%缴纳教育费附加，应交增值税的2%缴纳地方教育费附加。经测算，项目房产税10,128.55万元，城建税783.08万元，教育费附加469.85万元，地方教育费附加313.22万元，相关税费合计27,356.11万元。

（四）项目收益

本项目债券存续期内总收入 309,093.33 万元，总成本 34,389.11 万元，总收益 274,704.22 万元，可用于归还债券本息的项目收益合计 274,704.22 万元。项目分年收益明细表见表 6。

表 6 项目分年收益明细表

单位：人民币万元

年度	运营收入合计	运营成本合计	相关税费	项目收益合计
2027	13,805.54	400.89	1,221.85	12,182.80
2028	14,956.00	400.89	1,323.66	13,231.45
2029	16,106.46	400.89	1,425.47	14,280.10
2030	18,295.28	425.09	1,619.25	16,250.94
2031	19,514.97	425.09	1,727.21	17,362.67
2032	20,734.65	425.09	1,835.14	18,474.42
2033	23,270.52	450.60	2,059.58	20,760.34
2034	24,563.32	450.60	2,174.00	21,938.72
2035	24,563.32	1,207.63	2,174.00	21,181.69
2036	26,031.41	477.81	2,303.89	23,249.71
2037	26,031.41	477.81	2,303.89	23,249.71
2038	26,031.41	477.81	2,303.89	23,249.71
2039	27,594.52	506.40	2,442.14	24,645.98

2040	27,594.52	506.40	2,442.14	24,645.98
合计	309,093.33	7,033.00	27,356.11	274,704.22

（五）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券157,000.00万元，期限15年，其中2022年6月已发行60,000.00万元，期限15年，实际年利率3.13%，到期本息合计88,170.00万元；2023年未发行专项债券；2024年5月已发行24,000.00万元，期限15年，实际年利率2.46%，到期本息合计32,856.00万元；2024年6月已发行10,000.00万元，期限15年，实际年利率2.43%，到期本息合计13,645.00万元；2024年9月已发行10,000.00万元，期限15年，实际年利率2.17%，到期本息合计13,255.00万元；2025年2月已发行9,000.00万元，期限15年，实际年利率1.88%，到期本息合计11,538.00万元；2025年8月发行11,900.00万元，期限10年，实际年利率2.00%，到期本息合计14,280.00万元；2025年10月拟发行1,200.00万元，期限10年，预计年利率2.20%，到期本息合计1,464.00万元；2026年拟发行30,900.00万元，期限10年，预计年利率2.20%，到期本息合计37,698.00万元。本项目专项债券本息合计总计212,906.00万元。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7。

表7 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
2022年6月		60,000.00		60,000.00	939.00	939.00
2023	60,000.00			60,000.00	1,878.00	1,878.00
2024年5月	60,000.00	24,000.00		84,000.00		-
2024年6月	84,000.00	10,000.00		94,000.00		-
2024年9月	94,000.00	10,000.00		104,000.00	2,294.70	2,294.70
2025年2月	104,000.00	9,000.00		113,000.00		-
2025年8月	113,000.00	11,900.00		124,900.00		-
2025年10月	124,900.00	1,200.00		126,100.00	3,013.00	3,013.00
2026	126,100.00	30,900.00		157,000.00	3,701.90	3,701.90
2027	157,000.00			157,000.00	4,041.80	4,041.80
2028	157,000.00			157,000.00	4,041.80	4,041.80
2029	157,000.00			157,000.00	4,041.80	4,041.80
2030	157,000.00			157,000.00	4,041.80	4,041.80

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
2031	157,000.00			157,000.00	4,041.80	4,041.80
2032	157,000.00			157,000.00	4,041.80	4,041.80
2033	157,000.00			157,000.00	4,041.80	4,041.80
2034	157,000.00			157,000.00	4,041.80	4,041.80
2035	157,000.00		13,100.00	143,900.00	4,041.80	17,141.80
2036	143,900.00		30,900.00	113,000.00	3,437.50	34,337.50
2037	113,000.00		60,000.00	53,000.00	2,158.60	62,158.60
2038	53,000.00		-	53,000.00	1,219.60	1,219.60
2039	53,000.00		44,000.00	9,000.00	802.90	44,802.90
2040	9,000.00		9,000.00	-	84.60	9,084.60
合计		157,000.00	157,000.00		55,906.00	212,906.00

(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 274,704.22 万元，对应本项目融资到期本息总计 212,906.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.51。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1.51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8。

表8 现金流测算表

单位：人民币万元

项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
现金流入	558,169.33	61,543.00	2,217.40	56,672.80	59,921.40	68,721.40	13,805.54	14,956.00	16,106.46	18,295.28	19,514.97
资本金流入	92,076.00	1,543.00	2,217.40	12,672.80	37,821.40	37,821.40					
债券资金流入	157,000.00	60,000.00	-	44,000.00	22,100.00	30,900.00					
运营期现金流入	309,093.33						13,805.54	14,956.00	16,106.46	18,295.28	19,514.97
现金流出	484,544.51	61,543.00	2,217.40	52,435.80	64,158.40	68,721.40	5,664.54	5,766.35	5,868.16	6,086.14	6,194.10
建设期资金流出	237,249.40	60,604.00	339.40	50,141.10	61,145.40	65,019.50					
运营期现金流出	34,389.11						1,622.74	1,724.55	1,826.36	2,044.34	2,152.30
债券还本付息	212,906.00	939.00	1,878.00	2,294.70	3,013.00	3,701.90	4,041.80	4,041.80	4,041.80	4,041.80	4,041.80
当年项目现金净流入	73,624.82	-	-	4,237.00	-4,237.00	-	8,141.00	9,189.65	10,238.30	12,209.14	13,320.87
期末项目累计现金结存额	73,624.82	-	-	4,237.00	-	-	8,141.00	17,330.65	27,568.95	39,778.09	53,098.96

续上表:

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
现金流入	20,734.65	23,270.52	24,563.32	24,563.32	26,031.41	26,031.41	26,031.41	27,594.52	27,594.52
资本金流入									
债券资金流入									
运营期现金流入	20,734.65	23,270.52	24,563.32	24,563.32	26,031.41	26,031.41	26,031.41	27,594.52	27,594.52
现金流出	6,302.03	6,551.98	6,666.40	20,523.43	37,119.20	64,940.30	4,001.30	47,751.44	12,033.14
建设期资金流出									
运营期现金流出	2,260.23	2,510.18	2,624.60	3,381.63	2,781.70	2,781.70	2,781.70	2,948.54	2,948.54
债券还本付息	4,041.80	4,041.80	4,041.80	17,141.80	34,337.50	62,158.60	1,219.60	44,802.90	9,084.60
当年项目现金净流入	14,432.62	16,718.54	17,896.92	4,039.89	-11,087.79	-38,908.89	22,030.11	-20,156.92	15,561.38
期末项目累计现金结存额	67,531.58	84,250.12	102,147.04	106,186.93	95,099.14	56,190.25	78,220.36	58,063.44	73,624.82

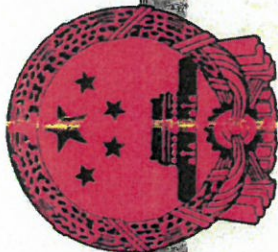
2.现金流稳定性

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（2022年-2040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2040年项目本息偿还后，仍有73,624.82万元的期末结余资金。

四、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，满足金华经济技术开发区金西保障性租赁住房及配套基础设施新建项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



营业执照

统一社会信用代码
91330402MA28AT3A2L



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)

成立日期 2016年11月23日

营业期限 2016年11月23日至长期

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



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

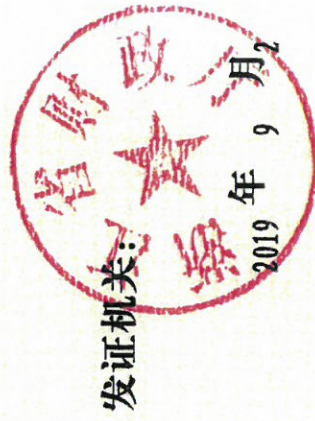
浙江分所

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。
- 4、《会计师事务所分所执业证书》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》。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
业务报告附件专用章



发证机关：

中华人民共和国财政部制