

衢江区廿里镇彭家村棚改安置小区建设项目（二期）

收益与融资自求平衡

财务评估报告

浙中瑞华咨字[2026]287 号

浙江中瑞华会计师事务所有限公司

ZHEJIANG ZHONGRUIHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD

地址：浙江衢州市西区三江东路2号利时广场B区6楼

电话：3032208

3025189

3035929

3050096

E-mail: 326530235@QQ.com

传真：3038618

衢江区廿里镇彭家村棚改安置小区建设项目（二期）

收益与融资自求平衡财务评估报告

浙中瑞华咨字[2026]287 号

我们接受委托，对衢江区廿里镇彭家村棚改安置小区建设项目（二期）收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

我们的审核依据是《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）等相关政策文件。相关单位对项目收益测算及其所依据的各项数据及假设负责，这些数据及假设已在具体测算说明中披露。

根据我们对支持这些数据及假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些数据及假设没有为测算提供合理基础，而且，我们认为，该项目收益测算是在这些数据及假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入测算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。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益测算及其所依据的各项数据及假设前提下，本次评估的衢江区廿里镇彭家村棚改安置小区建设项目（二期），预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评估结果如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

衢江区廿里镇彭家村棚改安置小区建设项目（二期）是为了加快衢江区内城市建设步伐，维护被拆迁户的合法权益，保障被拆迁户的居住条件，推动拆迁工作顺利开展，贯彻货币化补偿、政策优惠安置原则，落实“先建安置房，再征地拆迁”的工作思路而兴建的，是本地政府为民办实事的重大项目，也是完成区政府工作报告的重大项目。项目地址位于衢江村廿里镇范围内，龙溪路以南，甘湖路以东，龙溪小区北侧，符合《衢州市城市总体规划》和《衢州市衢江区土地利用总体规划》。规划建设用地约 65 亩。

衢江区廿里镇彭家村棚改安置小区建设项目地块位于廿里镇范围内，龙溪路以南，甘湖路以东，龙溪小区北侧，项目总建设用地面积 71510 平方米，总建筑面积约 186000 平米，其中地上面积约 136000 平米，地下室总面积约 50000 平米，项目实施分一、二期有序进行。整个地块整体呈长方正，在满足日照条件的前提下共布置了三排计 20 栋小高层住宅，其中一期计划实施 9 栋，二期 11 栋，每幢住宅均能很好地拥有良好景观及日照条件。整个安置小区整体以 11-14 层为主，在局部日照条件较好的位置布置 14 层住宅，形成递进的天际线效果，丰富了城市界面。建筑分布有机统一，私密性好，自成组团。

二期地块内住宅共包括 11 幢 11-14 层住宅安置用房，总建筑面积 108230 m²，容积率约为 1.75，绿地率 30.1%，住宅及配套商业机动车停车数 812 个，非机动车位停车数 1710 辆。建设内容包括土建、水电安装（包括配电设备、监控安防设备费用）、消防、小区内市政道路以及相应的室外配套设施等。

户型建筑面积分别约为 60 m²，90 m²，120 m²三种主要户型，共 836 套。本工程住宅均带电梯，以满足不同家庭的需要。地上建筑面积 75876 m²，其中：住宅总建筑面积 72537.46 m²；商服面积 3338.54 m²；地下建筑面积 32354 m²，其中：地下人防面积 9097.12 m²，地下非人防面积 23256.88 m²。建筑总占地面积 15196 m²，总户数 836 户。

（二）项目立项审批情况

项目于 2022 年 1 月 21 日经衢州市衢江区发展和改革局《关于衢江区廿里镇彭家村棚改安置小区建设项目（二期）可行性研究报告批复的函》衢江发改批（2022）13 号文件批复。投资项目编码为 2201-330803-04-01-222634。

（三）项目性质

本项目属于政府投资性项目，公益性项目，所属行业领域为棚户区改造，项目自身能产生一定收益。

（四）项目实施单位

项目实施单位为衢州市彩虹廿里建设有限公司，单位性质为国有企业。

（五）项目业主

项目业主单位为衢州市衢江区廿里镇人民政府，单位性质为政府机关。

（六）项目主管部门

衢州市衢江区住房和城乡建设局，单位性质为政府机关。

（七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模。

- 1. 开工日期：2023 年 6 月
- 2. 预计竣工日期：预计 2027 年 6 月
- 3. 建设期：4 年

4. 主要建设内容及规模：本期为拟建衢江区廿里镇彭家村棚改安置小区建设项目（二期），项目主要为廿里镇彭家村棚改安置用房，户数为 836 户，用地面积 43417m²，总建筑面积约为 108230m²，布置 11 幢 11-14 层住宅安置用房，容积率约为 1.75，绿地率 30.1%，住宅及配套商业机动车停车数 812 个，非机动车位停车数 1710 辆。建设内容包含土建、水电安装（包括配电设备、监控安防设备费用）、消防、小区内市政道路以及相应的室外配套设施等。

（八）项目前期准备情况

项目于 2022 年 1 月 21 日经衢州市衢江区发展和改革局《关于衢江区廿里镇彭家村棚改安置小区建设项目（二期）可行性研究报告批复的函》衢江发改批〔2022〕13 号文件批复。投资项目编码为 2201-330803-04-01-222634。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

项目总投资 63739 万元，其中工程费用为 38368 万元，工程建设其他费用为 23266.24 万元，预备费为 2104.76 万元。

单位：万元

子项目	建安工程费用	工程建设其他费用	预备费	投资总额
住宅建筑	18938	11484	1039	31461
商铺建筑	462	280.24	25.76	768
开闭所、配电房建筑	172	104	10	286
地下建筑	13004	7886	713	21603
地下室基坑支护	385	233	21	639
室外工程	4035	2447	221	6703
设备及工器具购置费	1372	832	75	2279
投资总额	38368	23266.24	2104.76	63739

（二）资金筹措

本项目概算 63739 万元，其中：项目资本金 12739 万元（资金来源：财政预算安排），占 20%；发行地方政府专项债券 51000 万元，占 80%。

单位：万元

项目名称	项目总投资	资金来源				
		项目资本金	前期债券	本期债券	后续债券	其他融资
衢江区廿里镇彭家村棚改安置小区建设项目（二期）	63739	12739	42700	2000	6300	

单位：万元

序号	名称 \ 年份	小计	2023	2024	2025	2026	2027
1	项目总投资	63739	39823	9246	3246	4124	7300
1.1	项目资本金	12739	2123	4246	3246	2124	1000
1.2	债券资金	51000	37700	5000		2000	6300

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

项目收入主要来源为安置房的结算、车位的长租金。

2. 收入测算

（1）安置房结算收入

根据衢江区安居房安置政策，在安置户最低保障安置面积范围内，安置房按文件规定的基准价 1080 元/m² 结算，假设项目建设的住宅（建筑面积约 12000 m²）均用于安置且均在最低保障安置面积内，其余面积在项目建成后 6 年内陆续销售：

表-1 安置房结算收入明细表

单位：万元

年度	安置基准价收入		增购基准价收入		超户型价收入		商业用房收入		结算收入（万元）
	住宅结算面积（m ² ）	住宅结算单价（元/m ² ）	住宅结算面积（m ² ）	住宅结算单价（元/m ² ）	住宅结算面积（m ² ）	住宅结算单价（元/m ² ）	商业用房结算面积（m ² ）	商业用房结算单价（元/m ² ）	
2027 年	12000	1080	500	7000	9734.09	11000	315.47	22000	13048
2028 年			500	7000	9734.09	11000	315.47	22000	11752
2029 年			500	7000	9734.09	11000	315.47	22000	11752
2030 年			500	7000	9734.09	11000	315.47	22000	11752
2031 年			500	7000	9734.09	11000	315.47	22000	11752
2032 年			500	7000	9734.11	11000	315.46	22000	11752
小计	12000		3000		58404.56		1892.81		71808

(2) 车位的长租收入

根据可研，项目共设置了机动车停车位约 812 个，其中：地面 81 个，地下 731 个。根据安置户总数量（836 户），预计长租车位 731 个，长租单价参照目前市场平均价 6 万元/个。则车位长租收入=6×731=4386 万元，在项目建成后至债券到期年之间陆续销售：

表-2 车位长租收入明细表

单位：万元

年度	车位（个）	长租单价（万元/个）	长租收入（万元）
2027 年	122	6	732
2028 年	122	6	732
2029 年	122	6	732
2030 年	122	6	732
2031 年	122	6	732
2032 年	121	6	726
小计	731		4386

表-6 项目分项分年度收入表

单位：万元

年度	安置房结算收入	车位长租收入	收入合计
2027 年	13048	732	13780
2028 年	11752	732	12484
2029 年	11752	732	12484
2030 年	11752	732	12484
2031 年	11752	732	12484
2032 年	11752	726	12478
小计	71808	4386	76194

（二）运营成本

本项目管理费用（管理员工资）按销售收入的 2% 计算，其他费用（销售费用等）按销售收入的 1% 计算。运营成本测算如下：

表-7 项目分项分年度成本表

单位：万元

年度	管理费用	其他费用	成本合计
2027 年	138	69	207
2028 年	250	125	375
2029 年	250	125	375
2030 年	250	125	375
2031 年	250	125	375
2032 年	250	125	375
小计	1388	694	2082

（三）相关税费

销售税金及附加包括增值税及附加税。

增值税=销项税-进项税

进项税用以抵扣增值税。

销项税=（销售收入-土地费用）/（1+增值税率）*增值税率

进项税=（工程费用+预备费）/（1+增值税率）*增值税率+（工程建设其他费用-土地费用）

/ (1+增值税率) * 增值税率

根据现行政策规定，房地产销售、建筑市场增值税率为 9%；工程建设其他费用中部分发票税率为 6%，部分项目发票税率为 3%，部分发票无税点，因此综合考虑增值税率取 9%。

附加税包括城建税 7%及教育费附加（教育费附加 3%，地方教育费附加 2%），以增值税为计税依据。

销售收入 76194 万元，销项税 4678 万元；项目总投资 63739 万元，可形成 3650 万元进项税，进项税小于销项税，还需缴纳增值税。

表-8 相关税费计算表

单位：万元

年度	涉税收入	增值税	附加税费	税费合计
2027 年	13780	0	0	0
2028 年	12484	0	0	0
2029 年	12484	0	0	0
2030 年	12484	0	0	0
2031 年	12484	168	20	188
2032 年	12478	860	103	963
小计	76194	1028	123	1151

（四）项目收益

本项目债券存续期内总收入 76194 万元，总成本 3233 万元，总收益 72961 万元，可用于偿还债券本息的收益 72961 万元。

表-9 分年度项目收益表

单位：万元

年度	项目收益		
	运营相关收入	运营相关成本	运营相关收益
2027 年	13780	207	13573
2028 年	12484	375	12109

2029 年	12484	375	12109
2030 年	12484	375	12109
2031 年	12484	563	11921
2032 年	12478	1338	11140
合计	76194	3233	72961

（五）债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 51000 万元，2023 年 4 月发行 23000 万元，期限 7 年，实际年利率 2.88%，到期本息合计 27637 万元。2023 年 8 月发行 7000 万元，期限 7 年，实际年利率 2.68%，到期本息合计 8313 万元。2023 年 9 月发行 7700 万元，期限 7 年，实际年利率 2.66%，到期本息合计 9134 万元。2024 发行 5000 万元，期限 5 年，实际年利率 1.76%，到期本息合计 5440 万元。2026 年 9 月预计发行 2000 万元，期限 5 年，预计年利率 2.0%，到期本息合计 2200 万元，2027 年预计发行 6300 万元，期限 5 年，预计年利率 2.0%，到期本息合计 6930 万元。本项目融资到期本息总计 59654 万元。每年付息一次，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。

表-10 债券还本付息安排表

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
2023 上半年		23000		23000	0	0
2023 下半年	23000	14700		37700	0	0
2024	37700	5000		42700	1055	1055
2025	42700			42700	1143	1143
2026	42700	2000		44700	1143	1143
2027	44700	6300		51000	1183	1183
2028	51000			51000	1309	1309
2029	51000		5000	46000	1309	6309

2030	46000		37700	8300	1220	38920
2031	8300		2000	6300	166	2166
2032	6300		6300		126	6426
合计		51000	51000		8654	59654

（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 72961 万元，对应本项目融资到期本息总计 59654 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.22，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

表-11 专项债券对应项目情况表

单位：万元

所 属 地 市	所 属 区 域	项 目 名 称	项目全周期 内 总 投 资 (0=1+2+3)	其中				土地收 储面积 (亩)	计划 出 让 时 间	本期 申 请 债 券 期 限	本期申 请债券 额度	本期债券 中用于项 目资本金 金额	项目全 周期内 预期收 益	本期债 券存续 期内预 期收益	项目 总 债 务 融 资 本 息	项目全周期 内总收益对 总债务融资 本息的覆盖 倍数
				不含专项 债券的项 目资本金 (1)	专项债 券融资 (2)	专项债 券融资 中用于 项目资 本金金 额	其他债 务融资 (3)									
衢 州 市	衢 江 区	衢江区廿里 镇彭家村棚 改安置小区 建设项目（二 期）	63739	12739	51000	0	0	65.07	2027 年 -2032 年	5年	2000	0	72961	61821	59654	1.22

表-12 现金流量分析表

单位：万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
资本金流入	2123	4246	3246	2124	1000						12739
债券资金流入	37700	5000		2000	6300						51000
其他融资资金流入											
运营期现金流入					13780	12484	12484	12484	12484	12478	76194
现金流入总额	39823	9246	3246	4124	21080	12484	12484	12484	12484	12478	139933
建设期资金流出	39823	9246	3246	4124	7300						63739
运营期现金流出					207	375	375	375	563	1338	3233
其他融资还本付息											
债券还本付息	0	1055	1143	1143	1183	1309	6309	38920	2166	6426	59654
现金流出总额	39823	10301	4389	5267	8690	1684	6684	39295	2729	7764	126626
当年项目现金净流入	0	-1055	-1143	-1143	12390	10800	5800	-26811	9755	4714	13307
期末项目累计现金结存额	0	-1055	-2198	-3341	9049	19849	25649	-1162	8593	13307	

通过以上现金流量分析表明该项目在债券存续期内现金流充足且稳定，建设期内债券利息支付可通过政府性基金预算收入统筹安排。

四、评估结论

（一）结论意见

经上述测算，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的衢江区廿里镇彭家村棚改安置小区建设项目（二期），按预测收入扣除运营成本，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1. 假设预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；
2. 假设预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 假设预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；
4. 假设项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利实现；
5. 假设收益期制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；
6. 假设项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；
7. 假设项目单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；
8. 假设项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；
9. 假设无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。
10. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

本报告评估结论是以上述预测假设为前提得出的，在上述预测假设变化时，本报告评估结论无效。

（三）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。

