

新社区集聚稠江街道古母塘北侧地块
收益与融资自求平衡财务评价报告

深圳成长会计师事务所（普通合伙）



目录

一、项目基本情况.....	2
(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.....	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.....	5
(一) 运营收入.....	5
1.收入可行性.....	5
2. 收入测算.....	5
(二) 相关税费.....	6
(三) 项目收益.....	6
(四) 债券及市场化融资还本付息安排.....	6
(五) 收益与融资平衡情况.....	7
(六) 其他事项说明.....	7
1.现金流充足性.....	7
2.现金流稳定性.....	8
(七) 总体评价.....	8
四、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施.....	8
(一) 市场风险及控制措施.....	8
(二) 财务风险及控制措施.....	9
(三) 管理风险及控制措施.....	9
(四) 政策风险及控制措施.....	9
五、本报告使用范围.....	10

深圳成长会计师事务所（普通合伙）
SHENZHEN CHENGZHANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道 89 号西门正中时代大厦 A 栋 1706
电话：0755-83913880

深成长专评价字[2026]第 1098 号

义乌市财政局：

我们接受义乌市财政局委托，对新社区集聚稠江街道古母塘北侧地块收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《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》。相关单位对本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于建设或暂未开工阶段，在编制收益与融资自求平衡财务评价报告时运用假设性预测，包括有关项目自身收益在债券存续期内的推测性假设，而这些事项和行动预期在债券存续期内未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期所发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项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。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

新社区集聚稠江街道古母塘北侧地块的建设，解决了义乌下何宅等村城中村改造后的安置问题，是区域经济发展的需要，改善人们居住环境的需要，也是完善区域城市化进程的需要。该项目位于义乌市稠江街道，东至富港大道，南至龙海路，西至宝港路，北至规划道路，项目总用地面积81,499.67平方米。项目总建筑面积301,932.99平方米，其中地上建筑面积203,682.42平方米，地下建筑面积98,250.57平方米，总户数1810套。

（二）项目立项审批情况

本项目已取得义乌市发展和改革局《关于义乌市新社区集聚稠江街道古母塘北侧地块项目建议书兼可行性研究报告的批复》（义发改投〔2022〕34号），项目代码为2201-330782-04-01-281223。

本项目已取得义乌市发展和改革局《关于新社区集聚稠江街道古母塘北侧地块初步设计的批复》（义发改投〔2022〕272号），项目代码为2201-330782-04-01-281223。

（三）项目性质

本项目属于政府投资性项目，所属棚户区改造项目，项目安置住宅和地下住宅停车位销售可以产生一定的收益。

（四）项目实施单位

本项目实施单位为义乌市建筑工务管理有限公司。

（五）项目业主

本项目业主单位为义乌市建筑工务管理有限公司，单位性质为国有控股企业。项目形成资产属于政府所有。

（六）项目主管部门

本项目主管部门为义乌市城乡新社区集聚建设领导小组办公室。

（七）项目开工、竣工日期、建设期、主要建设内容及规模

项目开工时间为2022年9月，计划2027年12月竣工，建设期为64个月。

建设规模及内容：项目规划用地81,499.67平方米（约122.2亩），总建筑面积约301,932.99平方米，其中地上建筑面积203,682.42平方米（包括住宅192,915.82平方米、商业用房5,650.78平方米、物业用房1,477.18平方米、居家养老服务用房432.09平方米、公共文化设施用房228.89平方米、开闭所249.99平方米、消控85.39平方米、门卫25平方米、公厕84.67平方米、婴幼儿照护服务设施266.68平方米、垃圾回收点55.65平方米、配电房1,506.26平方米、快递34.1平方米、计容架空空间32.5平方米，地下室出底出地面井道190.12平方米，其他447.3平方米），地下建筑面积98,250.57平方米（包括车位配套及其他97,276.71平方米、5G机房81.69平方米、风井夹层13.4平方米、其他878.77平方米），共设置安置房1810套。容积率2.50，建筑密度24.9%，绿化率30%。项目建设内容包括2476个机动车位（其中公共泊位248个）、配套公共服务用房、宅间道路及硬化、社区内绿化小品景观以及各类管线等。

（八）项目前期准备情况

本项目目前已完成实地勘测、可研编制，已获取了义乌市发展和改革局的可研批复、初设批复。本项目已于2022年纳入棚改计划。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

根据《关于新社区集聚稠江街道古母塘北侧地块初步设计的批复》（义发改投〔2022〕272号），本项目总投资预计为148,024.00万元，其中工程费用107,513.11万元，工程建设其他费26,475.99万元，预备费7,334.20万元，建设期利息6,700.70万元。具体见表1。

表1总投资概算表

单位：人民币万元	
项目	估算金额
一、建筑工程费	107,513.11
二、工程建设其他费	26,475.99
三、预备费	7,334.20
四、建设期利息	6,700.70
合计	148,024.00

（二）资金筹措

本项目概算148,024.00万元，其中：项目资本金51,524.00万元，均来自财政资金，占项目总投资的34.81%；发行地方政府专项债券96,500.00万元，占65.19%，2022年10月已发行27,000.00万元，2023年3月已发行30,500.00万元，2023年9月已发行7,000.00万元，2024年6月已发行10,000.00万元，2024年11月已发行5,000.00万元，2025年5月已发行7,000.00，2026年9月计划发行2,000.00万元，2027年计划发行8,000.00万元。专项债发行计划见表2，建设期资金平衡见表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（万元）	发行期限（年）	利率
1	2022年10月	27,000.00	5	2.57%
2	2023年3月	30,500.00	5	2.80%
3	2023年9月	7,000.00	5	2.51%
4	2024年6月	10,000.00	5	2.11%
5	2024年11月	5,000.00	5	1.76%
6	2025年5月	7,000.00	5	1.56%
7	2026年9月	2,000.00	5	2.80%
8	2027年	8,000.00	5	2.80%

注：已发行债券按照实际利率，拟发行债券按照2.8%测算。

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	2027 年	合计
资金筹措							
项目资本金	126.58	3,182.99	7,540.91	4,304.76	6,368.76	30,000.00	51,524.00
债券发行	27,000.00	37,500.00	15,000.00	7,000.00	2,000.00	8,000.00	96,500.00
上年余额							-
合计	27,126.58	40,682.99	22,540.91	11,304.76	8,368.76	38,000.00	148,024.00
资金使用							-
资金使用金额合计	27,126.58	40,682.99	22,540.91	11,304.76	8,368.76	38,000.00	148,024.00
资金余额	-	-	-	-			-

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

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

新社区集聚稠江街道古母塘北侧地块债券存续期为2022—2031年，2028年开始投入使用，收入主要来源为安置房出售、停车位出售收入。本项目安置房销售价格按项目拆迁安置政策执行，停车位出售价格参照周边同类价格信息。

2. 收入测算

（1）安置住宅收入

安置房安置收入：安置房计划于2028-2031年对外出售。根据新社区集聚稠江街道古母塘北侧地块初步设计文本，项目安置住宅面积为192,915.82平方米。根据《义乌市城乡新社区集聚建设实施办法（试行）》，新社区集聚建设高层公寓的安置房安置价格即建成后安置房销售价格为项目综合成本价。综合成本价含安置房建设成本、财务成本、公建配套等费用，根据已批复的《关于新社区集聚稠江街道古母塘北侧地块初步设计的批复》，该项目总投资约148,024.00万元，总建筑面积301,932.99平方米，该项目安置房项目综合成本价约为4,902.54元/平方米。计划于2028年-2031年分四年按60%、20%、10%、10%、的比例出售。预计安置房销售总收入为94,577.76万元。

（2）车位销售收入：地下停车位计划于2028-2031年对外出售。本项目建设完成后，提供机动车停车位2228个；计划于2028年-2031年分四年按60%、20%、10%、10%、的比例出售。销售给安置住户的停车位价格暂定为10.00万元/个。预计车位销售收入合计22,280.00万元。

综上所述，本项目预计未来实现总收入116,857.76万元，详见表4。

表4项目收入预测表

单位：人民币万元

序号	资金平衡表	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	安置住宅收入	56,746.65	18,915.55	9,457.78	9,457.78	94,577.76
1.1.	可出售面积 (m²)	192,915.82	192,915.82	192,915.82	192,915.82	
1.2	销售单价 (元/m²)	4,902.54	4,902.54	4,902.54	4,902.54	
1.3	销售率	60%	20%	10%	10%	
2	地下车位 (万元)	13,368.00	4,456.00	2,228.00	2,228.00	22,280.00
2.1	车位数量 (个)	2,228.00	2,228.00	2,228.00	2,228.00	
2.2	销售单价 (元/个)	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
2.3	销售率	60%	20%	10%	10%	
3	合计	70,114.65	23,371.55	11,685.78	11,685.78	116,857.76

（二）相关税费

本项目销项税适用税率为9%，城建税税率7%，教育费附加税率3%，地方教育费附加税率2%，印花税税率0.05%。收入共产生销项税9,648.80万元，建设过程中工程费用107,513.11万元，产生可抵扣的进项税8,877.23万元，应纳增值税为771.57万元。城建税54.01万元，教育费附加23.15万元，地方教育费附加15.43万元，印花税58.42万元。债券存续期内共产生相关税费922.59万元。

（三）项目收益

本项目债券存续期内总收入116,857.76万元，总成本922.59万元，总收益115,935.17万元，可用于偿还债券本息的收益115,935.17万元。分年度收益表见表5。

表5分年度收益表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
收入	116,857.76	70,114.65	23,371.55	11,685.78	11,685.78
成本	922.59	35.06	11.69	5.84	870
收益	115,935.17	70,079.59	23,359.86	11,679.94	10,815.78

（四）债券及市场化融资还本付息安排

项目计划发行专项债券96,500.00万元，债券发行期限为5年，到期本息合计108,559.00万元。2022年10月已发行27,000.00万元，发行年利率2.57%，到期本息合计30,469.50万元；2023年3月已发行30,500.00万元，发行年利率2.80%，到期本息合计34,770.00万元；2023年9月已发行7,000.00万元，发行年利率2.51%，到期本息合计7,878.50万元；2024年6月已发行10,000.00万元，发行年利率2.11%，到期本息合计11,055.00万元；2024年11已拟发行5,000.00万元，发行年利率1.76%，到期本息合计5,440.00万元；2025年5月已发行7,000万元，预计发行年利率1.56%，到期本息合计7,546.00万元；2026年9月计划发行2,000.00万元，预计发行年利率2.80%，到期本息合计2,280.00万元；2027年计划发行8,000万元，预计发行年利率2.80%，到期本息合计9,120.00万元。本项目融资到期本息总计108,559.00万元，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。债券还本付息安排表见表6。

表6债券还本付息安排表

单位：人民币万元

年数	年度	期初本金 金额	当年新增本 金	当年偿还本 金	期末本期 余额	应付利息	还本付息合 计
1	2022 年	0.00	27,000.00		27,000.00	0.00	0.00
2	2023 年	27,000.00	37,500.00		64,500.00	693.90	693.90
3	2024 年	64,500.00	15,000.00		79,500.00	1,723.60	1,723.60
4	2025 年	79,500.00	7,000.00		86,500.00	2,022.60	2,022.60
5	2026 年	86,500.00	2,000.00		88,500.00	2,131.80	2,131.80
6	2027 年	88,500.00	8,000.00	27,000.00	69,500.00	2,187.80	29,187.80
7	2028 年	69,500.00		37,500.00	32,000.00	1,717.90	39,217.90
8	2029 年	32,000.00		15,000.00	17,000.00	688.20	15,688.20
9	2030 年	17,000.00		7,000.00	10,000.00	389.20	7,389.20
10	2031 年	10,000.00		2,000.00	8,000.00	280.00	2,280.00
11	2032 年	8,000.00		8,000.00	0.00	224.00	8,224.00
	合计		96,500.00	96,500.00		12,059.00	108,559.00

（五）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115,935.17万元，对应本项目融资到期本息总计108,559.00万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.07，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

（六）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1.07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7。

表7现金流测算表

单位：人民币万元

年度	现金流入			现金流出			净现金流量	期末现金结存额
	资本金流入	债券资金流入	运营期现金流入	建设期现金流出	运营期现金流出	债券还本付息		
2022年	126.58	27,000.00	-	27,126.58	-	-	-	-
2023年	3,182.99	37,500.00	-	39,989.09	-	693.90	0.0	0.00
2024年	7,540.91	15,000.00	-	20,817.31	-	1,723.60	-	0.00
2025年	4,304.76	7,000.00	-	9,282.16	-	2,022.60	-	0.00
2026年	6,368.76	2,000.00	-	6,236.96	-	2,131.80	-	0.00
2027年	30,000.00	8,000.00	-	38,000.00	-	29,187.80	29,187.80	29,187.80
2028年	-	-	70,114.65	-	-	39,217.90	30,896.75	1,708.95
2029年	0	0	23,371.55		-	15,688.20	7,683.35	9,392.30
2030年	0	0	11,685.78		-	7,389.20	4,296.58	13,688.88
2031年	0	0	11,685.78		922.59	2,280.00	8,483.19	22,172.07
2032年	0	0	-		-	8,224.00	-8,224.00	13,948.07
合计	51,524.00	96,500.00	116,857.76	141,452.10	922.59	108,559.00	13,948.07	13,948.07

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—2032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2032年项目本息偿还后，仍有13,948.07万元的期末结余资金。

（七）总体评价

综上所述，在新社区集聚稠江街道古母塘北侧地块运营收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的新社区集聚稠江街道古母塘北侧地块在项目预计自身收益实现的情况下，预期新社区集聚稠江街道古母塘北侧地块自身收益对应的政府性基金收入或专项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。

四、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

（一）市场风险及控制措施

(1) 主要风险分析：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

(2) 风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

(二) 财务风险及控制措施

(1) 风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

(2) 风险控制措施：《项目可行性研究报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

(三) 管理风险及控制措施

(1) 风险分析：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

(2) 风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

(四) 政策风险及控制措施

(1) 风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

(2) 风险控制措施：本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）、《国务院办公

厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》（国办发〔2018〕101号）、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）等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。

五、本报告使用范围

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行 2026 年浙江省政府地方专项债券时参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本专项审核评价业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5FEJFM3R



(副本)

名称 深圳成长会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 师英周

成立日期 2018年12月19日

主要经营场所 深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道89号西门
正中时代大厦A栋1706



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

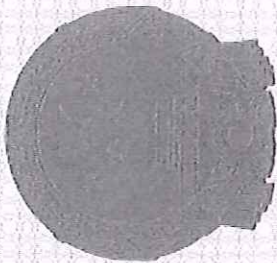
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2025年03月10日



会计师事务所
执业证书



名称：深圳成长会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：师英周
主任会计师：
经营场所：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道89号西门正中时代大厦A栋1706

组织形式：普通合伙
执业证书编号：47470308
批准执业文号：深财会（2019）125号
批准执业日期：2019年12月9日

证书序号：0021904

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》。



发证机关：深圳市财政局
2025年4月14日

中华人民共和国财政部制

