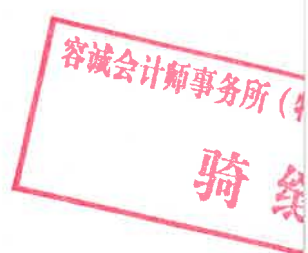


金华市婺城区琅琊上马地项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

容诚咨字[2026]310F0241 号

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所

二〇二六年九月十六日



目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目概况	1
(二) 立项审批情况	1
(三) 项目性质	1
(四) 项目单位	2
(五) 项目主管单位	2
(六) 项目实施期限	2
(七) 主要内容与规模	2
二、项目投资概算及资金筹措	2
(一) 项目投资概算	2
(二) 资金筹措	2
三、项目预期收益与融资平衡财务评估	3
(一) 收入测算	3
(二) 运营成本	4
(三) 项目收益	4
(四) 项目还本付息安排	5
(五) 收益与融资平衡情况	5
(六) 其他事项说明	5
四、风险分析	7
五、评价结论	7

金华市婺城区琅琊上马地项目 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

本项目位于琅琊镇横四路以东、通南路以南、横三路以西、临溪北路以北，收储面积 6.7226 公顷，性质为商住混合用地。

(二) 立项审批情况

根据《金华市婺城区人民政府关于同意婺城区琅琊镇白沙溪以西地块（WC-06-05-36、37）控制性详细规划的批复》（婺区政复〔2022〕31号），本项目已纳入金华市区土地储备计划。其中琅琊上马地地块对应的储备地块标识码编号 3307022025R000237。



(三) 项目性质

本项目属于回收收购存量闲置土地项目，所属行业领域为土地储备，项目可以产生一定的收益。

（四）项目单位

本项目单位为金华市婺城区土地储备中心（金华市婺城区自然资源和规划事务服务中心），土地储备机构名录代码：TC330702。

（五）项目主管单位

本项目主管单位为金华市自然资源规划局婺城分局。

（六）项目实施期限

本项目实施周期为 2026 年 7 月至 2031 年 7 月。具体实施周期列表如下：

地块名称	地理位置	地块实施周期	土地出让阶段
琅琊上马地地块	琅琊镇横四路以东、通南路以南、横三路以西，临溪北路以北	2026 年 7 月-2026 年 8 月	2031 年

（七）主要内容与规模

本项目位于琅琊镇横四路以东、通南路以南、横三路以西、临溪北路以北，总面积 6.7226 公顷（100.84 亩），规划用途为住宅用地。

二、项目投资概算及资金筹措

（一）项目投资概算

本项目投资总额 18,592.00 万元，项目投资估算表详见表 1。

表 1 项目总投资估算表

单位：人民币万元	
项目	金额
金华市婺城区琅琊上马地项目	18,592.00
合计	18,592.00

（二）资金筹措

本项目资金筹措总额 18,592.00 万元，其中项目资本金 1,992.00 万元,占项目总投资额的 10.71%，来源于财政资金;发行地方政府专项债券 16,600.00 万元，占项目总投资额的 89.29%。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	2026.7	12,300.00	5
2	2026.9	4,300.00	5
	合计	16,600.00	

注：从客观谨慎角度出发，债券发行利率暂按 2.40% 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	2026 年 7 月	2026 年 9 月	合计
资金筹措			
项目资本金	1,992.00		1,992.00
债券发行	12,300.00	4,300.00	16,600.00
上年余额			
合计	14,292.00	4,300.00	18,592.00
资金使用			
资金使用金额合计	14,292.00	4,300.00	18,592.00
资金余额	14,292.00	-	14,292.00

三、项目预期收益与融资平衡财务评估

（一）收入测算

土地出让单价：通过对近期项目区域内地块成交案例的调研，土地出让单价参考相邻区域近三年成交住宅地块价格，以 5956.02 万元/公顷测算（见表 4）。近五年出让地块三宗，近三年出让地块一宗，为雅畛后陈地块，楼面价为 6409.30 元/平方米，考虑到近三年市场下行，进一步以雅畛后陈地块楼面价（6409.30 元/平方米）再按 58% 测算，最终按楼面价约 3722.51 元/平方米（地价 5956.02 万元/公顷）进行测算，本项目用地面积 6.7226 公顷（67226 平方米），容积率 1.6，建筑面积为 107562.00 平方米，综上土地预期收入为 40044.31 万元。

本项目出让面积为约 6.7226 公顷，出让情况见表 5。

表4近五年项目周边住宅用地情况表

单位：公顷、万元/公顷、万元

序号	地块名称	供应用途	出让时间	出让面积	容积率	地价	楼面价
1	雅畈后陈地块 (雅畈镇规划纵三路以东、横二路以北、纵四路以西)	住宅	2022/9/29	6.3059	1.20	7691.16	6409.3
2	婺城区雅畈镇二环南路以南、武义江以西的待出让地块	住宅	2019/7/18	3.554	1.30	6106.406	5234.48

表5项目土地出让情况表

单位：公顷、万元/公顷、万元

序号	地块名称	规划用途	预计出让时间	出让面积	容积率	地价	预期土地出让收入
1	琅琊上马地地块	商住	2031 年	6.7226	1.60	5956.02	40044.31

规费扣除：依据金华市人民政府《关于加强金华市区重大项目统筹管理的实施办法》，土地出让金收入市财政计提比例为 35%，详见表 6。

表6规费扣除情况

单位：人民币万元

序号	名称	扣除标准
1	国有土地收益基金	土地出让收入*5.00%
2	社会保障风险准备金	土地出让收入*12.00%
3	廉租住房保障资金	土地出让收入*2.00%
4	印花税	土地出让收入*0.05%
5	土地储备资金	土地出让收入*0%
6	低效用地再开发专项资金	土地出让收入*0.50%
7	重大项目建设资金	土地出让收入*15.45%

(二) 运营成本

本项目无运营成本。

(三) 项目收益

本项目土地出让总收入 40,044.31 万元，扣除规费后，预计可用于土地储备的地方政府专项债券项目还本付息的土地出让收入约 26028.80 万元。

（四）项目还本付息安排

项目计划发行专项债券 16,600.00 万元，2026 年 7 月发行 12,300.00 万元，融资利率 1.49%；2026 年 9 月拟发行 4,300.00 万元，假设融资利率 2.40%，期限均为 5 年，到期本息合计 18,032.35 万元。本次债券偿还方式为每年偿还利息，在债券到期时一次全部偿还本金，自发行之日起 5 年债券存续期应还本付息情况如下：

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
2026.7		12,300.00		12,300.00	-	-
2026.9	12,300.00	4,300.00		16,600.00	-	-
2027	16,600.00			16,600.00	286.47	286.47
2028	16,600.00			16,600.00	286.47	286.47
2029	16,600.00			16,600.00	286.47	286.47
2030	16,600.00			16,600.00	286.47	286.47
2031	16,600.00		16,600.00	-	286.47	16,886.47
合计		16,600.00	16,600.00		1,432.35	18,032.35

（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 26,028.80 万元，对应本项目融资到期本息总计 18,032.35 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.44。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 1.44 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现金流量表

单位：人民币万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入	44,620.80	18,592.00	-	-	-	-	26,028.80
资本金流入	1,992.00	1,992.00					
债券资金流入	16,600.00	16,600.00					
运营期现金流入	26,028.80			-	-		26,028.80
现金流出	36,624.35	18,592.00	286.47	286.47	286.47	286.47	16,886.47
建设期资金流出	18,592.00	18,592.00	-	-	-	-	
运营期现金流出	-						
债券还本付息	18,032.35		286.47	286.47	286.47	286.47	16,886.47
当年项目现金净流入	7,996.45	-	-286.47	-286.47	-286.47	-286.47	9,142.33
期末项目累计现金结存额	7,996.45	-	-286.47	-572.94	-859.41	-1,145.88	7,996.45

2、现金流稳定性

本项目专项债券还本付息以土地出让净收益为基础，债券存续期内（2026年-2031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；且在项目本息偿还后，仍有 7,996.45 万元的期末结余资金。

四、风险分析

为确保用于土地储备的地方政府专项债券项目的顺利实施，防范各类风险，特制定以下风险分析及管控措施：

1、偿债风险

风险因素：土地收储项目前期需投入大量资金用于土地收购、拆迁补偿等，若土地出让进度滞后、市场行情不佳导致土地出让价格低于预期，将影响资金回笼，进而可能出现偿债困难。同时，项目融资成本若因利率波动上升，也会加重偿债负担。

管控措施：建立完善的土地市场监测机制，密切关注土地市场动态，提前预测土地出让价格与出让时间。

2、社会风险

风险因素：征地拆迁矛盾、安置补偿问题、民生影响。

管控措施：可通过依法依规征地拆迁、妥善安置群众、加强沟通等管控措施，减少对社会的影响。

3、环境风险

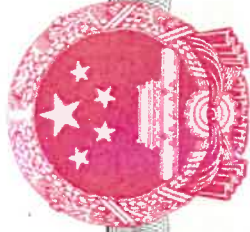
风险因素：土地收储过程中可能会产生大量建筑垃圾，若处理不当造成污染。此外，重新开发建设过程中，若规划不合理，可能导致生态空间被挤占，影响区域生态平衡。

管控措施：可通过加强环境影响评价、加强生态修复和环境监管等管控措施，恢复环境功能。

五、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满足金华市婺城区琅琊上马地项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330402MA28AT3A2L (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 特殊普通合伙分支机构

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)

负责人 濮文斌

成立日期 2016年11月23日

经营场所 浙江省杭州市上城区四季青街道新业路300号鸿寿金融中心2幢8楼801室-1



登记机关

2026年04月17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：浙江省杭州市上城区四季青街道新业路 300 号鸿寿金融中心 2 幢 8 楼 801 室-1

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

证书序号：5005219

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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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》。



发证机关：

中华人民共和国财政部制