

东湖北路公租房

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

中兴财光华（浙）咨询字（2023）第 02019 号

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所

2023 年 9 月 26 日

声 明

一、本财务评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所（评估公司）无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

三、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，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的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，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，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

六、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

东湖北路公租房

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

中兴财光华（浙）咨询字（2023）第 02019 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对浙江省政府专项债券包含的东湖北路公租房相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。现将财务评估情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

该项目位于杭州市临平区运河街道，住宅用地 R21 地块，具体位于东湖北路东侧、兴旺大道南侧、规划支路西侧、社会福利中心用地北侧。项目总用地面积为 24911 平方米（约 37.37 亩），全部为新增建设用地。

（二）项目立项审批情况

项目于 2022 年 5 月 25 日经杭州市临平区发展和改革局《关于东湖北路公租房初步设计的批复》（临发开（2022）58 号）批复，项目代码 2111-330113-04-01-736305。2022 年 12 月 8 日，杭州市临平区发展和改革局出具《关于同意东湖北路公租房项目调整资金来源的批复》（临发开调（2022）1 号）批复，同意东湖北路公租房项目资金来源由“单位自筹”调整为“财政统筹安排”。

（三）项目性质

本项目是政府投资性项目，公益性项目，所属行业领域：公共租赁住房，项目自身能产生一定收益。

（四）项目单位

项目实施单位为杭州开景置业有限公司，性质为国有企业，项目形成资产属于政府所有。

（五）项目主管部门

项目主管部门为杭州余杭经济技术开发区管理委员会。

（六）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

1. 项目开工日期：2022 年 6 月 30 日
2. 项目竣工日期：2024 年 12 月 30 日
3. 项目建设期：2.5 年
4. 主要建设内容：

拟建设东湖北路公租房项目。项目总建筑面积为 107828.95 平方米，其中地上建筑面积约 62204.46 平方米，地下建筑面积约 45624.49 平方米。主要建设内容包括住宅房屋、配套用房、地下车库、内部道路、绿化景观及其他市政配套附属设施等。

（七）项目前期有关情况

已取得可行性研究报告的批复、初步设计批复、用地许可证等。

二、项目投资概算及资金筹措情况

（一）资金筹措原则

1. 满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

2. 遵守规章制度

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认

真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

3. 讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

（二）项目投资概算

项目总投资概算 58796 万元，投资构成明细详见下表：

金额单位：万元

序号	项目名称	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	49022.00	83.38
2	工程建设其他费用	8223.00	13.99
3	预备费	1551.00	2.64
	合计	58796.00	100

（三）资金筹措方案

项目总投资 58796 万元，其中资本金 28796 万元，占比 57.48%；发行地方政府专项债券 30000 万元，占比 51.02%。具体如下：

1. 资本金 28796 万元，全部为财政资金统筹。

2. 计划发行地方政府专项债券 30000 万元，具体筹措方案：根据项目总投资、资金来源和预期工期，拟定项目发行计划，项目建设期内发行计划如下表：

单位：万元

发行年份	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	备注
2023 年	11000	19 年	3.26%	每半年付息	
2024 年	19000	20 年	3.8%	每半年付息	
合计	30000				

发行债券利息参照浙江省(市)同类型专项债券利率按 3.26-3.8%

估算，债券存续期总付息金额 21253.40 万元。

3. 项目建设期为 2022 年 6 月-2024 年 12 月，各项资金投入计划如下：

单位：万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	合计
资本金	5000	10000	13796	28796
政府专项债		11000	19000	30000
合计	5000	21000	32796	58796

基于项目实施方案的投资计划和资金筹措安排，本项目建设期和债券存续期内所需资金不存在缺口的情况。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目评估依据

1. 《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；
2. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；
3. 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）；
4. 财政部印发《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）；
5. 《关于东湖北路公租房初步设计的批复》（临发开〔2022〕58 号）批复
6. 其他与项目相关的依据。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1. 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. 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. 预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4. 预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

5. 与项目直接相关的假设：① 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；② 项目在建成投入后能够按照预期假设的出租率及租赁价格进行运营，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行；③ 预测期内出现的年度资金缺口能够由租赁收入统筹安排解决。④ 预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

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）运营收入

1、收入可行性

东湖北路公租房项目债券存续期为 2023—2044 年，2025 年后投入使用，本项目的收入来源主要是公租房出租、停车位出租、配套用房出租、广告位出租、充电桩及物业费收入等。

2、收入测算

（1）公租房出租收入

根据项目初步设计，项目可租赁面积 61032 平方米，按《临平区公共租赁住房筹建和管理实施细则》，租金标准按 1.1 元/平方米/天收取，首年年租金收入约为 2450.43 万元/年，运营期内每五年增长 5%。

（2）物业费收入

参考当地公租房平均水平 1.5 元/m²/月，首年年收入约为 109.86 万元/年，运营期内每五年增长 5%。

（3）配套用房出租

公建区域场地约 989 平方，租金按 2 元/m²/天标准测算，首年年租金收入约为 72.20 万元/年，运营期内每五年增长 5%。

（4）停车位收入

项目建设地面停车位 45 个，可用于社会车辆停放，停车收费标准根据《临平区实行政府定价的停车场机动车停放服务收费标准》，按 30 元/天计算；地下停车位 900 个，按 300 元/月包月，首年年收入约为 373.28 万元/年，运营期内每五年增长 5%。

（5）充电桩收入

项目建设停车位充电桩 95 个。充电桩的收入包括基本电费和服务费，根据杭州对充电桩服务价格的相关规定，项目充电桩收费按 1.5 元/kwh 计，扣除电费成本 0.7 元/kwh，净收益按 0.8 元/kwh 计。小汽车充电桩以快充为主，快充输出功率平均功率按 50kw 计算，时间利用率按 10%预测，后期运营期内利用率每 5 年递增 5%。充电桩首年收入预测 332.88 万元。

（6）广告点位收入

项目建成后，9 幢小高层，每幢配置 2 部电梯，每部电梯广告位收入 2 万/年；户外广告牌 20 个，5 万元/年/个，年租金 136 万元；

运营期内每五年增长 5%。

据上述分析，东湖北路公租房项目债券存续期各项收入预测如下：

项目各项运营收入测算表

金额单位：万元

年份	公租房出租收入	物业管理收入	配套用房出租	停车位	充电桩	电梯广告、户外广告	收入合计
2025	2450.43	109.86	72.20	373.28	332.88	136	3474.64
2026	2450.43	109.86	72.20	373.28	332.88	136	3474.64
2027	2450.43	109.86	72.20	373.28	332.88	136	3474.64
2028	2450.43	109.86	72.20	373.28	332.88	136	3474.64
2029	2450.43	109.86	72.20	373.28	332.88	136	3474.64
2030	2572.96	115.35	75.81	389.48	349.52	142.8	3645.91
2031	2572.96	115.35	75.81	389.48	349.52	142.8	3645.91
2032	2572.96	115.35	75.81	389.48	349.52	142.8	3645.91
2033	2572.96	115.35	75.81	389.48	349.52	142.8	3645.91
2034	2572.96	115.35	75.81	389.48	349.52	142.8	3645.91
2035	2701.60	121.12	79.60	406.49	367.00	149.94	3825.74
2036	2701.60	121.12	79.60	406.49	367.00	149.94	3825.74
2037	2701.60	121.12	79.60	406.49	367.00	149.94	3825.74
2038	2701.60	121.12	79.60	406.49	367.00	149.94	3825.74
2039	2701.60	121.12	79.60	406.49	367.00	149.94	3825.74
2040	2836.68	127.17	83.58	424.35	385.35	157.44	4014.57
2041	2836.68	127.17	83.58	424.35	385.35	157.44	4014.57
2042	2836.68	127.17	83.58	424.35	385.35	157.44	4014.57
2043	2836.68	127.17	83.58	424.35	385.35	157.44	4014.57
2044	2836.68	127.17	83.58	424.35	385.35	157.44	4014.57
合计	52808.40	2367.50	1555.89	7967.90	7173.77	2930.89	74804.35

（四）运营成本、相关税费

本项目涉及的成本费用包含人工工资及福利费、维护成本等。

1、人工工资及福利费

配置管理人员 12 人，人均工资及福利费 10 万元/年，共计 120 万元/年。运营期内每五年增长 5%。

2、设施维护费

按照每年 100 万元计算。运营期内每五年增长 5%。

3、相关税费：项目竣工后取得各项出租收入，增值税按 9%，城建税按增值税的 5%，教育费附加按增值税的 3%，地方教育费附加按增值税的 2%进行测算。

东湖北路公租房项目债券存续期各项成本预测表如下：

项目成本预测明细表

单位：万元

年份	人员成本	燃料动力修理费	税费	成本合计
2025	120.00	100.00	315.59	535.59
2026	120.00	100.00	315.59	535.59
2027	120.00	100.00	315.59	535.59
2028	120.00	100.00	315.59	535.59
2029	120.00	100.00	315.59	535.59
2030	126.00	105.00	331.14	562.14
2031	126.00	105.00	331.14	562.14
2032	126.00	105.00	331.14	562.14
2033	126.00	105.00	331.14	562.14
2034	126.00	105.00	331.14	562.14
2035	132.30	110.25	347.48	590.03
2036	132.30	110.25	347.48	590.03
2037	132.30	110.25	347.48	590.03
2038	132.30	110.25	347.48	590.03
2039	132.30	110.25	347.48	590.03
2040	138.92	115.76	364.63	619.30
2041	138.92	115.76	364.63	619.30
2042	138.92	115.76	364.63	619.30
2043	138.92	115.76	364.63	619.30
2044	138.92	115.76	364.63	619.30
合计	2586.08	2155.06	6794.16	11535.29

（五）项目收益

东湖北路公租房项目债券存续期内预计总收入 74804.35 万元，预计总成本（运营成本及相关税费）11535.29 万元，预计总收益 63269.06 万元，可用于偿还债券本息的收益 63269.06 万元。

东湖北路公租房项目债券存续期各年运营收益汇总表如下：

项目各年运营收益汇总表

金额单位：万元

年度	预期收入	预计成本	预期收益
2025	3,474.64	535.59	2,939.06
2026	3,474.64	535.59	2,939.06
2027	3,474.64	535.59	2,939.06
2028	3,474.64	535.59	2,939.06
2029	3,474.64	535.59	2,939.06
2030	3,645.91	562.14	3,083.77
2031	3,645.91	562.14	3,083.77
2032	3,645.91	562.14	3,083.77
2033	3,645.91	562.14	3,083.77
2034	3,645.91	562.14	3,083.77
2035	3,825.74	590.03	3,235.72
2036	3,825.74	590.03	3,235.72
2037	3,825.74	590.03	3,235.72
2038	3,825.74	590.03	3,235.72
2039	3,825.74	590.03	3,235.72
2040	4,014.57	619.30	3,395.26
2041	4,014.57	619.30	3,395.26
2042	4,014.57	619.30	3,395.26
2043	4,014.57	619.30	3,395.26
2044	4,014.57	619.30	3,395.26
合计	74,804.35	11,535.29	63,269.06

（六）债券还本付息安排

1、发行债券总体情况

项目计划发行政府专项债券 30000 万元，其中 2023 年拟发行专项债券 11000 万元（2022 年 6 月发行的“2022 年浙江省其他项目收益专项债券（二十四期）--2022 年浙江省政府专项债券（三十五期）”，安排用于开发区产业园区基础设施项目的债券资金 3.6 亿元（发行日期 2022/6/30，到期日期 2042/7/1，年利率 3.26%），因项目实施条件变化，现将其中债券资金 11000 万元调整用于东湖北路公租房）。调整前已发生的债券利息通过政府性基金预算收入统筹安排，调整后的债券利息由新项目承担，期限 19 年，年利率 3.26%；2024 年拟发行专项债券 19000 万元，期限 20 年（利率按 3.8%测算）。发行专项债券到期本息合计 51253.40 万元。

2、债券还本付息总体情况

本项目收费期内各年债券还本付息情况如下：

债券还本付息情况表

单位：万元

	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				0.00		0.00
2023	0.00	11,000.00		11,000.00	179.30	179.30
2024	11,000.00	19,000.00		30,000.00	719.60	719.60
2025	30,000.00			30,000.00	1,080.60	1,080.60
2026	30,000.00			30,000.00	1,080.60	1,080.60
2027	30,000.00			30,000.00	1,080.60	1,080.60
2028	30,000.00			30,000.00	1,080.60	1,080.60
2029	30,000.00			30,000.00	1,080.60	1,080.60
2030	30,000.00			30,000.00	1,080.60	1,080.60
2031	30,000.00			30,000.00	1,080.60	1,080.60

2032	30,000.00			30,000.00	1,080.60	1,080.60
2033	30,000.00			30,000.00	1,080.60	1,080.60
2034	30,000.00			30,000.00	1,080.60	1,080.60
2035	30,000.00			30,000.00	1,080.60	1,080.60
2036	30,000.00			30,000.00	1,080.60	1,080.60
2037	30,000.00			30,000.00	1,080.60	1,080.60
2038	30,000.00			30,000.00	1,080.60	1,080.60
2039	30,000.00			30,000.00	1,080.60	1,080.60
2040	30,000.00			30,000.00	1,080.60	1,080.60
2041	30,000.00			30,000.00	1,080.60	1,080.60
2042	30,000.00		11,000.00	19,000.00	901.30	11,901.30
2043	19,000.00			19,000.00	722.00	722.00
2044	19,000.00		19,000.00	0.00	361.00	19,361.00
合计		30,000.00	30,000.00		21,253.40	51,253.40

（七）收益与融资平衡情况

债券存续期内，预计总收入 74804.35 万元，预计总成本（运营成本及相关税费）11535.29 万元，预计总收益 63269.06 万元。

项目计划发行政府专项债券 30000 万元，其中 2023 年发行专项债券 11000 万元（额度来自 2022 年浙江省其他项目收益专项债券（二十四期）--2022 年浙江省政府专项债券（三十五期）），期限 19 年利率 3.26%；2024 年拟发行专项债券 19000 万元，期限 20 年（利率按 3.8%测算）。发行专项债券到期本息合计 51253.40 万元。

项目还本付息现金流测算如下：

项目还本付息现金流测算表

金额单位：万元

年度	现金流入				现金流出					净现金流
	项目总投资		项目运营收入	现金流入合计	建设成本	债券本息		项目运营支出	现金流出合计	
	债券资金流入	财政资金流入				债券资金流出	利息支出			
2022		5,000.00		5,000.00	5,000.00		0.00		5,000.00	0.00
2023	11,000.00	10,000.00		21,000.00	21,000.00		179.30		21,179.30	-179.30
2024	19,000.00	13,796.00		32,796.00	32,796.00		719.60		33,515.60	-719.60
2025			3,474.64	3,474.64	0.00		1,080.60	535.59	1,616.19	1,858.46
2026			3,474.64	3,474.64	0.00		1,080.60	535.59	1,616.19	1,858.46
2027			3,474.64	3,474.64			1,080.60	535.59	1,616.19	1,858.46
2028			3,474.64	3,474.64			1,080.60	535.59	1,616.19	1,858.46
2029			3,474.64	3,474.64			1,080.60	535.59	1,616.19	1,858.46
2030			3,645.91	3,645.91			1,080.60	562.14	1,642.74	2,003.17
2031			3,645.91	3,645.91			1,080.60	562.14	1,642.74	2,003.17
2032			3,645.91	3,645.91			1,080.60	562.14	1,642.74	2,003.17
2033			3,645.91	3,645.91			1,080.60	562.14	1,642.74	2,003.17
2034			3,645.91	3,645.91			1,080.60	562.14	1,642.74	2,003.17
2035			3,825.74	3,825.74			1,080.60	590.03	1,670.63	2,155.12
2036			3,825.74	3,825.74			1,080.60	590.03	1,670.63	2,155.12
2037			3,825.74	3,825.74			1,080.60	590.03	1,670.63	2,155.12
2038			3,825.74	3,825.74			1,080.60	590.03	1,670.63	2,155.12
2039			3,825.74	3,825.74			1,080.60	590.03	1,670.63	2,155.12
2040			4,014.57	4,014.57			1,080.60	619.30	1,699.90	2,314.66
2041			4,014.57	4,014.57			1,080.60	619.30	1,699.90	2,314.66
2042			4,014.57	4,014.57		11,000.00	901.30	619.30	12,520.60	-8,506.04

注：偿债覆盖率=（运营收入-营运成本费用）/债券还本付息

经测算，在各项财务评估假设的前提下，本次评估的东湖北路公租房项目预期收益能覆盖债券本息，偿债覆盖率为 1.23, 实现项目预期收益与融资平衡。

（九）其他事项说明

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目能取得比银行贷款利率更优惠的募集资金成本完成资金筹措，为项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期经营收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。

四、风险分析

基于项目收益预测及其所依据的各项假设，项目未来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信息存在差异。主要的风险有：

（一）债券利率变动风险

浙江省政府专项债券包含的东湖北路公租房项目年利率按照 3.26-3.8% 测算，实际执行利率以发行的债券票面利率为准。本次财务评估与债券实际发行有一定的时间差，如果国际、国内宏观经济环境和国家经济政策等发生变化，会导致资本市场债券场利率波动。债券利率的波动会影响项目的财务成本，进而影响项目投资收益的平衡。

（二）项目运营收益变动风险

本项目未来运营收益既取决于社会经济环境、人们身体素质等宏观因素，也取决于项目单位战略发展方向、管理层的运营能力等微观因素，项目未来运营收益的变动也将影响项目投资收益的平衡。

（三）项目建设延期风险

由于影响项目进度的因素较多，包括勘测资料详细程度、设计方案稳定性、项目业主的组织管理水平、承建商施工技术及管理水平、资金到位情况等，因此，项目工期容易延期。需融资建设的项目每年利息费用较大，如果工期拖延，项目投资将增加，项目建成后的运营现金流入将受影响，用于偿还债券本息的项目净收益会减少。项目工期拖延，既削弱项目偿债能力，也拖延公益项目投入使用的时间。为防止项目拖延风险，项目单位需强化组织管理，充分估计工程量，协调勘测、设计、施工、监理等各方工作，提高图纸会审质量，减少现场修改设计次数等措施确保项目如期按质完成。

五、评估结论

（一）结论意见

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，我们没有注意到导致政府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，我们认为浙江省政府专项债券包含的东湖北路公租房项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

（二）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。

(本页无正文)



中国·杭州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2023年9月26日