

棠溪水库移民安置区块及市政配套工程
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

丽万[2025]咨字第 142 号

丽水万邦天义会计师事务所有限公司



2025 年 6 月 17 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。

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	2
（三）项目性质	2
（四）项目单位	2
（五）项目实施机构	2
（六）项目主管单位	2
（七）项目开工、竣工日期，建设工期，主要建设内容及规模	3
（八）项目前期有关情况	3
二、项目概算及资金筹措情况	3
（一）资金筹措原则	3
（二）项目投资概算	4
（三）资金筹措方案	4
三、项目运营收益与融资平衡情况分析	5
（一）项目评估依据	5
（二）项目收益及现金流入预测假设	6
（三）运营收入预测分析	7
（四）项目投资支出	10
（五）运营成本及相关税费	10
（六）项目收益	11
（七）债券还本付息安排	12
（八）市场融资还本付息安排	13
（九）收益与融资平衡情况	13
（十）其他事项说明	15
四、风险分析	15

（一）还本付息风险	15
（二）预期不确定风险	15
（三）关注到的其他风险	15
五、评估结论	15
（一）结论意见	15
（二）使用限制	16

棠溪水库移民安置区块及市政配套工程 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

丽万[2025]咨字第 142 号

缙云县棠溪水库开发有限公司：

我们接受委托，对“棠溪水库移民安置区块及市政配套工程”进行项目收益与融资自求平衡情况评估，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

棠溪水库移民安置区块及市政配套工程位于缙云县壶镇镇三联畈区块，共分为三个地块建设：1#地块位于台金铁路安置房东侧和潜明水库安置小区 2#地块北侧，2#地块位于中山街东侧，3#地块位于潜明水库安置小区 3#地块内的西侧。项目主要建设内容包括：场地平整、高层公寓、排屋及集体用房、配套公建用房、室外配套工程、和睦村及其他区间道路改建、临时工程（排屋周边临时给排水、临时用电、道路维护、临时排水渠等零星工程），总建筑面积 90,751.65 m²，其中地上建筑面积 84,116.65 m²，地下建筑面积 6,635 m²；室外绿化景观面积为 6,112 m²，道路广场面积为 29,753 m²，道路改建总面积 8,400 m²。

棠溪水库工程的移民征地搬迁工作 2023 年已开始，本项目是落实棠溪水库移民规划、保障棠溪水库移民合法权益的需要；本项目的

实施是完善安置区生活配套、改善生活环境的需要；本项目的实施，有利于节约用地，提高了土地利用效率，有利于构建资源节约型社会；

项目估算总投资 35,468 万元，其中工程费用 26,868 万元，其他费用 7,602 万元（含土地费用 1,788 万元），预备费 998 万元。总建设用地面积为约 59,588.7 m²（折合约 89.38 亩），其中 1#地块约 38,766.37 m²；2#地块约 13,687.51 m²；3#地块约 7,134.82 m²。

（二）项目立项审批情况

缙云县发展和改革局 2024 年 1 月 5 日下发《关于棠溪水库移民安置区块及市政配套工程可行性研究报告的批复》（缙发改投资[2024]9 号），批复项目可行性研究报告，项目赋码为：2307-331122-04-01-499246；

2024 年 6 月，缙云县发展和改革局下发《关于棠溪水库移民安置区块及市政配套项目-高层公寓工程初步设计的批复》（缙发改投资[2024]134 号），批复子项目高层公寓工程初步设计；2024 年 9 月，缙云县发展和改革局下发《关于棠溪水库移民安置区块及市政配套项目-房屋及市政配套工程初步设计的批复》（缙发改投资[2024]245 号），批复子项目房屋及市政配套工程初步设计

（三）项目性质

棠溪水库移民安置区块及市政配套工程属于国企投资项目，是具有一定收益的保障型住房项目，项目自身能产生一定收益。

（四）项目单位

项目单位为缙云县棠溪水库开发有限公司，单位统一社会信用代码：91331122MACPPGW72C，单位性质为国有企业，单位地址：浙江省缙云县五云街道周村村双潭庵 1 号一楼 106 室。。

（五）项目实施机构

项目实施机构为缙云县棠溪水库开发有限公司，负责项目前期、资金筹措、工程建设和运行管理等工作。

（六）项目主管单位

棠溪水库移民安置区块及市政配套工程项目主管部门为缙云县人民政府。

（七）项目开工、竣工日期，建设工期，主要建设内容及规模

棠溪水库移民安置区块及市政配套工程项目计划施工工期为 36 个月，子项目高层公寓工程于 2024 年 10 月开工，子项目房屋及市政配套工程包含的移民自建排屋于 2024 年 6 月开工，国企投资部分配套工程计划于 2024 年 9 月开工，全部工程计划在 2027 年 10 月底前全部竣工验收。

棠溪水库移民安置区块及市政配套工程项目主要建设内容包括：场地平整、高层公寓、排屋及集体用房、配套公建用房、室外配套工程、和睦村及其他区间道路改建、临时工程（排屋周边临时给排水、临时用电、道路维护、临时排水渠等零星工程），总建筑面积 90,751.65 m²，其中地上建筑面积 84,116.65 m²，地下建筑面积 6,635 m²；室外绿化景观面积为 6,112 m²，道路广场面积为 29,753 m²，道路改建总面积 8,400 m²。

（八）项目前期有关情况

截至目前，棠溪水库移民安置区块及市政配套工程项目可行性研究报告、初步设计均已通过审批，并已开工建设。

二、项目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

根据《关于棠溪水库移民安置区块及市政配套工程可行性研究报告的批复》，本项目估算总投资 35,468 万元，其中工程费用 26,868 万元，其他费用 7,602 万元（含土地费用 1,788 万元），预备费 998 万元，投资构成明细详见下表：

序号	项目名称	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	26,868	75.76
2	其他建设费用	7,602	21.43
3	预备费	998	2.80
	总投资	35,468	100.00

（三）资金筹措方案

1. 为保障本项目的顺利实施，结合项目的实际情况，降低资

金成本,提高资金流动性,保障项目现金流最大化,项目总投资 35,468 万元,其中:项目资本金 22,468 万元,占 63.35%;发行地方政府专项债券 13,000 万元,占 36.65%;市场化融资 0 万元,占 0%。

项 目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合 计
项目资本金	7,500	6,500	4,028	4,440	22,468
政府专项债		8,000	5,000		13,000
合 计	7,500	14,500	9,028	4,440	35,468

2. 融资情况:

债券名称:地方政府专项债券;

债券期限: 5 年;

发行规模:本期拟发行债券 8,000 万元;2026 年拟发行金额 5,000 万元;

债券利率:参照浙江省(市)同类型专项债券利率按 2.6%;

付息方式:按期付息,到期还本。

本项目债券融资成本发行费用按照发行债券本金的 0.10%确定,债券利息参照浙江省(市)同类型专项债券利率按 2.6%估算,本期债券 5 年期总付息金额 1,040 万元,债券融资成本支出总额约为 1,048 万元。本项目债券总付息金额 1,690 万元,本项目债券融资成本支出总额约为 1,703 万元。

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

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. 《关于棠溪水库移民安置区块及市政配套工程可行性研究报告的批复》；
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；
2. 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；
3. 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；
4. 假设预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；
5. 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；
6. 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；
7. 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；

8. 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；

9. 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；

10. 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。

11. 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）运营收入预测分析

根据项目建设进度计划，棠溪水库移民安置区块及市政配套工程于 2027 年 10 月全部竣工，2027 年 11 月起，建设形成房产进行安置、销售，自持资产投入运营。项目未来产生的项目收入用于偿还本次专项债券本息，本项目收入主要包括公寓安置收入、公寓销售收入、商业用房销售收入、办公用房销售收入、车位销售收入、车位出租收入。参照缙云县同类地段房产销售价格分析，经项目实施方及相关部门确认，确定项目收入基准年为 2027 年，项目收入规模、价格及收入如下：

序号	收入类别	规模（容量）	单位	单价（元/单位）	收入（万元）	备注
1	公寓安置收入	19128	m ²	3000	5738	

2	公寓销售收入	3897	m ²	10000	3897	
3	商业用房销售收入	3264	m ²	18000	5875	
4	办公用房销售收入	2575	m ²	12000	3090	
5	车位销售收入	130	个	120000	1560	
6	车位出租收入	69	个	3000	21	年收入

1. 公寓安置收入和公寓销售收入

根据本项目可行性研究报告，本项目共建设公寓 195 套，公寓面积 23,025 m²，需安置移民 162 户，按上述比例测算，约 83%公寓计 19,128 m²用于安置，剩余 3,897 m²公寓用于对外销售，公寓安置单价按 3,000 元/m²、公寓销售单价按 10,000 元/m²，公寓安置按 2027 年完成 30%、2028 年完成 70%，公寓销售按 2028 年、2029 年、2030 年分别完成销售 40%、40%、20%测算，债券存续期项目公寓安置收入共 5,738 万元，公寓销售收入共 3,898 万元。

2. 商业用房销售收入和办公用房销售收入

根据本项目可行性研究报告，本项目配套建设商业用房、办公用房共 5,839 m²，其中：商业用房 3,264 m²，办公用房 2,575 m²。商业用房销售单价按 18,000 元/m²、办公用房销售单价按 13,000 元/m²，对外销售按 2028 年、2029 年、2030 年分别完成销售 40%、40%、20%测算，债券存续期项目商业用房销售收入共 5,876 万元，办公用房销售收入共 3,348 万元。

3. 车位销售收入和车位出租收入

根据本项目可行性研究报告，本项目共建设地下车位 165 个，考虑部分住户不购置地下车位，地下车位按约 70%计 115 个车位直接销售，地下车位销售单价按 120,000 元/个，剩余 50 个车位用于对外出租，出租单价按 3,000 元/个. 年。车位销售按 2027 年完成 35 个、2028 年完成 80 个，2028 年-2031 年车位出租比率分别按 60%、80%、95%、95%比例测算，债券存续期项目车位销售收入共 1,380 万元，车位出租收入共 49 万元。

根据上述预测方法，各年收入预测如下：（单位：万元）

序号	收益实现时间 (年)	项目收入（万元）						
		公寓安置收入	公寓销售收入	商业用房销售收入	办公用房销售收入	车位销售收入	车位出租收入	小计
1	2026							
2	2027	1721				420		2141
3	2028	4017	1559	2350	1339	960	9	10234
4	2029		1559	2350	1339		12	5260
5	2030		780	1176	670		14	2640
6	2031						14	14
合计		5738	3898	5876	3348	1380	49	20289

合计项目债券存续期总收入 20,289 万元。

（四）项目投资支出

根据《关于棠溪水库移民安置区块及市政配套工程可行性研究报告的批复》，本项目总投资额为 35,468 万元，各年投资进度如下：

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	现金流出	7,500	14,500	9,028	4,440	35,468
1.1	建设投资	7,500	14,500	9,028	4,440	35,468
1.2	流动资金					

（五）运营成本及相关税费

本项目运营成本主要为公寓、商业用房、办公用房、地下车位的销售费用(佣金)及出租车位的日常管理费用。销售费用(佣金)按销售收入的 5%测算，出租车位拟按委托物业公司代管，管理费用按租金的 10%测算。

税费：考虑项目建设增值税款抵扣，本项目销售房产税费按零测算，地下车位出租收入按综合税负 17.5%测算（增值税及城市建设维护税、教育费附加共 5.5%、房产税 12%）。

项目运营成本（扣款项目）=经营成本+税费

经测算，在债券存续期（2027～2031 年）营运成本（扣款项目）1,023 万元。

棠溪水库移民安置区块及市政配套工程项目运营成本及相关税费预测如下：

项目债券存续期（2027～2031 年）成本支出情况					
序号	年份	销售费用	出租管理费	税费	合计
1	2026				
2	2027	107			107

2	2028	511	1	2	514
3	2029	262	1	2	265
4	2030	131	1	2	134
5	2031		1	2	3
合计		1011	4	8	1023

（六）项目收益

根据上述测算，棠溪水库移民安置区块及市政配套工程项目债券存续期内预计总收入 20,289 万元，预计总成本 1,023 万元，预计总收益 19,266 万元，可用于偿还债券本息的收益 19,266 万元。

棠溪水库移民安置区块及市政配套工程项目专项债券存续期用于资金平衡收益明细表如下。

年份	项目收入	扣款项目（运营成本）		用于项目资金平衡收益
		运营成本	税费	
2026				
2027	2141	107		2034
2028	10234	512	2	9720
2029	5260	263	2	4995
2030	2640	132	2	2506
2031	14	1	2	11
合计	20289	1015	8	19266

（七）债券还本付息安排

2025 年拟发行债券 8,000 万元，期限 5 年，发行年利率按 2.6%，到期本息合计 9,040 万元；2026 年拟发行债券 5,000 万元，期限 5 年，预计年利率 2.6%，到期本息合计 5,650 万元；项目计划发行专项债券 13,000 万元，到期本息合计 14,690 万元，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。

债券存续期内应还本付息情况表：

项目名称	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
棠溪水库移民安置区市政配套工程	2024						
	2025		8000		8000		
	2026	8000	5000		13000	273	273
	2027	13000			13000	338	338
	2028	13000			13000	338	338
	2029	13000			13000	338	338
	2030	13000		8000	5000	338	8338
	2031	5000		5000		65	5065
	合计		13000	13000		1690	14690

（八）市场融资还本付息安排

本项目未安排除专项债以外的市场融资。

（九）收益与融资平衡情况

根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额和债券存续期项目收

益对本期债券融资本息的覆盖倍数的保障倍数均为 1.31 倍，项目预期收益与融资可以达到平衡。

项目收益与融资测算表见下表：

单位：万元、倍

项 目	金 额
公寓安置收入	5738
公寓销售收入	3898
配套商业用房销售收入	5876
办公用房销售收入	3348
车位销售收入	1380
车位出租收入	49
收入合计	20289
扣除运营成本	1023
项目实现的各项收益合计	19266
偿还债券本金	13000
支付债券利息	1690
债券本息合计	14690
覆盖倍数	1.31

由上表可见，棠溪水库移民安置区块及市政配套工程项目专项债券具有较强偿债能力，项目申请发行专项债券的本息可通过项目自身收益偿还。

各年的现金流预测如下表：（单位：万元）

序号	项目名称	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	经营活动产生的现金									
1.1	现金流入	20861		8	278	2427	10234	5260	2640	14
1.1.1	经营活动产生的现金	20289				2141	10234	5260	2640	14
1.1.2	财政代垫及返还	572		8	278	286				
1.2	现金流出	1023				107	514	265	134	3
1.2.1	经营活动支付的现金	1023				107	514	265	134	3
1.3	经营活动产生的净现金流	19838		8	278	2320	9720	4995	2506	11
2	投资活动产生的现金									
2.1	现金流入									
2.1.1	处置资产收到的现金									
2.2	现金流出	35468	7500	14500	9028	4440				
2.2.1	建设投资	35468	7500	14500	9028	4440				
2.2.2	流动资金									
2.3	投资活动产生的净现金流	-35468	-7500	-14500	-9028	-4440				
3	融资活动产生的现金									
3.1	现金流入	35468	7500	14500	9028	4440				
3.1.1	资本金流入	22468	7500	6500	4028	4440				
3.1.3	债券融资款	13000		8000	5000					
3.2	现金流出	14703		8	278	338	338	338	8338	5065
3.2.1	偿还债券本息	14690			273	338	338	338	8338	5065
3.2.2	债券发行费用	13		8	5					
3.3	融资活动产生的净现金流	20765	7500	14492	8750	4102	-338	-338	-8338	-5065
4	现金结余									
4.1	期初现金						1982	11364	16021	10189
4.2	期内变动	5135				1982	9382	4657	-5832	-5054
4.3	期末现金	5135				1982	11364	16021	10189	5135

（十）其他事项说明

无。

四、风险分析

（一）还本付息风险

当项目运营收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 30\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（二）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设（包括市场房产价格及车位出租价格），项目有关未来事项和推测性假设，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。

（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可能受影响，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在政府专项债券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 2025 年浙江省政府专项债券包含的棠溪水库移民安置区块及市政配套工程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。

丽水万邦天义会计师事务所有限公司



2025 年 6 月 17 日