

海盐县南北湖山林景区基础设施提升项目  
专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告

浙中会咨[2025]第 1626 号

浙江中铭会计师事务所有限公司

2025 年 10 月 10 日



## 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 .....	1
(三) 项目性质 .....	1
(四) 项目实施单位 .....	1
(五) 项目主管部门 .....	1
(六) 项目开工、竣工日期、建设期、主要建设内容及规模 .....	2
(七) 项目前期准备情况 .....	2
二、项目概算及资金筹措 .....	2
(一) 项目概算 .....	2
(二) 资金筹措 .....	3
三、项目运营收益与融资平衡情况 .....	3
(一) 运营收入 .....	3
(二) 运营成本 .....	7
(三) 项目收益 .....	8
(四) 债券还本付息安排 .....	9
(五) 收益与融资平衡情况 .....	10
(六) 其他事项说明 .....	10
四、评估结论 .....	11



# 海盐县南北湖山林景区基础设施提升项目 专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告

浙中会咨[2025]第 1626 号

## 一、项目基本情况

### （一）项目概况

海盐县南北湖山林景区基础设施建设是旅游服务的基础，本项目的实施可以完善南北湖山林景区的旅游基础设施，发挥景区森林公园的作用，有利于发展森林生态旅游业，实现旅游产业化，项目符合规划，建设方案合理，建设条件基本具备，因此项目是必要且可行的。

### （二）项目立项审批情况

本项目已根据《海盐县发展和改革局关于同意海盐县南北湖山林景区基础设施提升项目项目可行性研究报告的批复》（盐发改基础（2022）57号）立项，项目代码为 2201-330424-04-01-103172。

### （三）项目性质

本项目是政府投资性项目，是公益性项目，项目类型为文化旅游，项目自身能产生一定收益。

### （四）项目实施单位

本项目实施单位为海盐县南北湖景区投资管理有限公司。

### （五）项目主管部门

项目主管部门为海盐县澉浦镇。

## （六）项目开工、竣工日期、建设期、主要建设内容及规模

1、本项目已于 2022 年 5 月开工建设，预计于 2025 年 12 月竣工。建设期 44 个月。

### 2、主要建设内容及规模：

项目建设主要改造、改建及新建一部分景区内道路，打通南北湖景区内交通环线，形成闭环旅游路线，增加景交站点、观光自行车站点，让游客能够便捷、多选择的游览南北湖，同时增加景区内休憩驿站、广告等设施，提升南北湖旅游服务设施，更好的提升游客体验，具体建设内容如下：

（1）南北湖风景区西线车行道路提升工程：景区北门至换乘中心段道路改造提升、换乘中心至仙桥里至长水涧新建道路、仙桥里至白云阁二号停车场段道路拓宽改造、奔仙城道路工程；

（2）北大门入口行车和停车提升工程：包括新建四条车行道路，内部公交道路，西侧停车场进入道路及配套设施建设。

（3）西湾渔火生态修复工程：本工程位于南北湖风景名胜区南湖西岸，主要对夏家湾区块进行改造提升。

（4）南北湖风景区山地绿道建设二期工程、南北湖风景区山上道路改造工程、南北湖风景区外环南路工程。

（5）南北湖南木山区块配套设施建设项目：提升洲际英迪格、丘山牧云相关配套设施。

## （七）项目前期准备情况

项目已完成前期准备，处于在建状态。

## 二、项目概算及资金筹措

### （一）项目概算

根据《海盐县发展和改革局关于同意海盐县南北湖山林景区基础设施提升项目可行性研究报告的批复》（盐发改基础〔2022〕57号），项目估算总投资 60,098.00 万元。

## （二）资金筹措

本项目估算总投资 60,098.00 万元，其中：项目资本金为 13,098.00 万元，均由财政预算安排，资金尚未到位，项目资本金占比 21.79%；发行地方政府专项债券 47,000.00 万元，占比 78.21%。

## 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

项目专项债券存续期为 2022 年至 2045 年，2025 年 10 月项目建成后开始投入运营（项目收入自 2026 年 1 月起测算），项目运营收入主要由停车场收入（含停车费收入和充电桩服务费收入）、景区内公交收入、景区内休憩驿站收入和景区内自行车收入组成。

#### 2、收入测算

##### （1）停车场收入

根据本项目可行性研究报告，项目建成后可形成停车位 1350 个（包括停车场内车位 800 个，路边停车位 550 个），并安装 144 个 100kw/h 快速充电桩。根据《海盐县发展和改革局关于同意南北湖景区内机动车停放服务收费试行标准的批复》（盐发改价【2016】133 号），停车费按每个车位 20 元/天收费测算，车位利用率按第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后 95% 计算。充电桩按每日充电 1 小时（按可利用时间 10 小时，利用率为 10%）、服务费按 0.5 元/kwh 计算，即每个充电桩每日可收取费用 50 元。充电桩服务费收费按每 3 年增长 10% 预估，上升至 0.65 元/kwh 后不再增长。测算明细如下：

序号	年份	停车位 (个)	停车收 费(元/ 天/个)	车位 利用 率	停车费收入 (万元)	充电桩 (个)	使用时长 (小时/日 /个)	服务费 单价 (元 /kwh)	充电桩服务 费收入(万 元)
1	2026	1350	20.00	70%	689.85	144	1.00	0.50	262.80
2	2027	1350	20.00	80%	788.40	144	1.00	0.50	262.80
3	2028	1350	20.00	95%	936.23	144	1.00	0.50	262.80

序号	年份	停车位 (个)	停车收 费(元/ 天/个)	车位 利用 率	停车费收入 (万元)	充电桩 (个)	使用时长 (小时/日 /个)	服务费 单价 (元 /kwh)	充电桩服务 费收入(万 元)
4	2029	1350	20.00	95%	936.23	144	1.00	0.55	289.08
5	2030	1350	20.00	95%	936.23	144	1.00	0.55	289.08
6	2031	1350	20.00	95%	936.23	144	1.00	0.55	289.08
7	2032	1350	20.00	95%	936.23	144	1.00	0.61	320.62
8	2033	1350	20.00	95%	936.23	144	1.00	0.61	320.62
9	2034	1350	20.00	95%	936.23	144	1.00	0.61	320.62
10	2035	1350	20.00	95%	936.23	144	1.00	0.65	341.64
11	2036	1350	20.00	95%	936.23	144	1.00	0.65	341.64
12	2037	1350	20.00	95%	936.23	144	1.00	0.65	341.64
13	2038	1350	20.00	95%	936.23	144	1.00	0.65	341.64
14	2039	1350	20.00	95%	936.23	144	1.00	0.65	341.64
15	2040	1350	20.00	95%	936.23	144	1.00	0.65	341.64
16	2041	1350	20.00	95%	936.23	144	1.00	0.65	341.64
17	2042	1350	20.00	95%	936.23	144	1.00	0.65	341.64
18	2043	1350	20.00	95%	936.23	144	1.00	0.65	341.64
19	2044	1350	20.00	95%	936.23	144	1.00	0.65	341.64
20	2045	1350	20.00	95%	936.23	144	1.00	0.65	341.64
合计					18,330.39				6,375.54

(2) 景区内公交收入

根据本项目可行性研究报告，项目建设完毕后，南北湖景区交通将实现大闭环，增加景区公交线路。根据海盐县文化和广电旅游体育局统计数字，南北湖风景区 2022 年景区客流量 96.3 万人次，2023 年景区客流量 188.43 万人次，2024 年景区客流量 272.72 万人次，测算时项目建成首年旅游人次按照近三年客流量平均数，即年客流量 185.82 万人次计算，之后每 3 年上涨 5%。目前南北湖景区门票免费，进入景区，景区内公交车收费。根据《海盐县物价局关于南北湖风景区停车场及公交车收费标准的批复》（盐价【2007】44 号），按照 20 元/人测算。测算明细如下：

序号	年份	年客流量（万次）	车票价（元/人）	景区公交收入（万元）
1	2026	185.82	20.00	3,716.40
2	2027	185.82	20.00	3,716.40
3	2028	185.82	20.00	3,716.40

序号	年份	年客流量（万次）	车票价（元/人）	景区公交收入（万元）
4	2029	195.11	20.00	3,902.20
5	2030	195.11	20.00	3,902.20
6	2031	195.11	20.00	3,902.20
7	2032	204.87	20.00	4,097.40
8	2033	204.87	20.00	4,097.40
9	2034	204.87	20.00	4,097.40
10	2035	215.11	20.00	4,302.20
11	2036	215.11	20.00	4,302.20
12	2037	215.11	20.00	4,302.20
13	2038	225.87	20.00	4,517.40
14	2039	225.87	20.00	4,517.40
15	2040	225.87	20.00	4,517.40
16	2041	237.16	20.00	4,743.20
17	2042	237.16	20.00	4,743.20
18	2043	237.16	20.00	4,743.20
19	2044	249.02	20.00	4,980.40
20	2045	249.02	20.00	4,980.40
合计				85,797.20

### （3）景区内休憩驿站收入

根据本项目可行性研究报告，项目建成后在景区新增休憩驿站共42个，基本保证每1000米内有一个休憩驿站，驿站出租费用按目前南北湖景区内休憩驿站出租金额，约3万元/座/年，租金按照每3年上涨10%考虑。测算明细如下：

序号	年份	休憩驿站（个数）	年租金（万元）	景区内休憩驿站收入（万元）
1	2026	42.00	3.00	126.00
2	2027	42.00	3.00	126.00
3	2028	42.00	3.00	126.00
4	2029	42.00	3.15	132.30
5	2030	42.00	3.15	132.30
6	2031	42.00	3.15	132.30
7	2032	42.00	3.31	139.02
8	2033	42.00	3.31	139.02
9	2034	42.00	3.31	139.02
10	2035	42.00	3.48	146.16
11	2036	42.00	3.48	146.16
12	2037	42.00	3.48	146.16
13	2038	42.00	3.65	153.30

序号	年份	休憩驿站（个数）	年租金（万元）	景区内休憩驿站收入（万元）
14	2039	42.00	3.65	153.30
15	2040	42.00	3.65	153.30
16	2041	42.00	3.83	160.86
17	2042	42.00	3.83	160.86
18	2043	42.00	3.83	160.86
19	2044	42.00	4.02	168.84
20	2045	42.00	4.02	168.84
合计				2,910.60

#### （4）景区内自行车收入

根据本项目可行性研究报告，项目建设完成后，沿道路设置观光自行车站点，骑行人数按景区年接待游客的 3%，即约 6.56 万人次骑行观光自行车，每人骑行约 1 小时。收费按 30 元/小时测算。测算明细如下：

序号	年份	年骑行人次（万次）	票价（元/人）	景区内自行车收入（万元）
1	2026	6.56	30.00	196.77
2	2027	6.56	30.00	196.77
3	2028	6.56	30.00	196.77
4	2029	6.56	30.00	196.77
5	2030	6.56	30.00	196.77
6	2031	6.56	30.00	196.77
7	2032	6.56	30.00	196.77
8	2033	6.56	30.00	196.77
9	2034	6.56	30.00	196.77
10	2035	6.56	30.00	196.77
11	2036	6.56	30.00	196.77
12	2037	6.56	30.00	196.77
13	2038	6.56	30.00	196.77
14	2039	6.56	30.00	196.77
15	2040	6.56	30.00	196.77
16	2041	6.56	30.00	196.77
17	2042	6.56	30.00	196.77
18	2043	6.56	30.00	196.77
19	2044	6.56	30.00	196.77
20	2045	6.56	30.00	196.77
合计				3,935.40



根据上述测算，预计专项债存续期间各年度项目运营总收入为 117,349.13

万元，具体如下表所示：（金额单位：万元）

序号	年份	景区内公交收入	景区内休憩驿站收入	停车场收入	景区内自行车收入	运营收入合计
1	2026	3,716.40	126.00	952.65	196.77	4,991.82
2	2027	3,716.40	126.00	1,051.20	196.77	5,090.37
3	2028	3,716.40	126.00	1,199.03	196.77	5,238.20
4	2029	3,902.20	132.30	1,225.31	196.77	5,456.58
5	2030	3,902.20	132.30	1,225.31	196.77	5,456.58
6	2031	3,902.20	132.30	1,225.31	196.77	5,456.58
7	2032	4,097.40	139.02	1,256.85	196.77	5,690.04
8	2033	4,097.40	139.02	1,256.85	196.77	5,690.04
9	2034	4,097.40	139.02	1,256.85	196.77	5,690.04
10	2035	4,302.20	146.16	1,277.87	196.77	5,923.00
11	2036	4,302.20	146.16	1,277.87	196.77	5,923.00
12	2037	4,302.20	146.16	1,277.87	196.77	5,923.00
13	2038	4,517.40	153.30	1,277.87	196.77	6,145.34
14	2039	4,517.40	153.30	1,277.87	196.77	6,145.34
15	2040	4,517.40	153.30	1,277.87	196.77	6,145.34
16	2041	4,743.20	160.86	1,277.87	196.77	6,378.70
17	2042	4,743.20	160.86	1,277.87	196.77	6,378.70
18	2043	4,743.20	160.86	1,277.87	196.77	6,378.70
19	2044	4,980.40	168.84	1,277.87	196.77	6,623.88
20	2045	4,980.40	168.84	1,277.87	196.77	6,623.88
	合计	85,797.20	2,910.60	24,705.93	3,935.40	117,349.13

## （二）运营成本

本项目的运营成本主要为人员成本、维护管理费用、税费。人员成本按照总收入的 5%提取，维护管理成本按照总收入的 7%提取。本项目相关税费主要为增值税及附加税，增值税及附加按税负率 5%测算。测算明细如下：（金额单位：万元）

序号	年份	人员成本	维护费用	税费	合计
1	2026	249.59	349.43	249.59	848.61
2	2027	254.52	356.33	254.52	865.36
3	2028	261.91	366.67	261.91	890.49
4	2029	272.83	381.96	272.83	927.62

序号	年份	人员成本	维护费用	税费	合计
5	2030	272.83	381.96	272.83	927.62
6	2031	272.83	381.96	272.83	927.62
7	2032	284.50	398.30	284.50	967.31
8	2033	284.50	398.30	284.50	967.31
9	2034	284.50	398.30	284.50	967.31
10	2035	296.15	414.61	296.15	1,006.91
11	2036	296.15	414.61	296.15	1,006.91
12	2037	296.15	414.61	296.15	1,006.91
13	2038	307.27	430.17	307.27	1,044.71
14	2039	307.27	430.17	307.27	1,044.71
15	2040	307.27	430.17	307.27	1,044.71
16	2041	318.94	446.51	318.94	1,084.38
17	2042	318.94	446.51	318.94	1,084.38
18	2043	318.94	446.51	318.94	1,084.38
19	2044	331.19	463.67	331.19	1,126.06
20	2045	331.19	463.67	331.19	1,126.06
合计		5,867.46	8,214.44	5,867.46	19,949.35

### （三）项目收益

根据上述项目运营收入和成本，本项目债券存续期内运营收入 117,349.13 万元，运营成本 19,949.35 万元，总收益 97,399.78 万元，可用于偿还债券本息的收益 97,399.78 万元，分年度项目收益如下：（单位：万元）

序号	年份	总收入	总成本	项目收益
1	2026	4,991.82	848.61	4,143.21
2	2027	5,090.37	865.36	4,225.01
3	2028	5,238.20	890.49	4,347.71
4	2029	5,456.58	927.62	4,528.96
5	2030	5,456.58	927.62	4,528.96
6	2031	5,456.58	927.62	4,528.96
7	2032	5,690.04	967.31	4,722.73
8	2033	5,690.04	967.31	4,722.73
9	2034	5,690.04	967.31	4,722.73
10	2035	5,923.00	1,006.91	4,916.09
11	2036	5,923.00	1,006.91	4,916.09
12	2037	5,923.00	1,006.91	4,916.09

序号	年份	总收入	总成本	项目收益
13	2038	6,145.34	1,044.71	5,100.63
14	2039	6,145.34	1,044.71	5,100.63
15	2040	6,145.34	1,044.71	5,100.63
16	2041	6,378.70	1,084.38	5,294.32
17	2042	6,378.70	1,084.38	5,294.32
18	2043	6,378.70	1,084.38	5,294.32
19	2044	6,623.88	1,126.06	5,497.82
20	2045	6,623.88	1,126.06	5,497.82
	合计	117,349.13	19,949.35	97,399.78

#### （四）债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 47,000.00 万元，其中 2022 年已发行专项债资金 12,500.00 万元（其中 2022 年 6 月已发行 10,000.00 万元，债券期限为 20 年，票面年利率为 3.26%，2022 年 10 月已发行 2,500.00 万元，债券期限为 20 年，票面年利率为 3.06%）；经调剂减少 1,000.00 万元后，2023 年项目专项债资金 4,000.00 万元（其中 2023 年 2 月份已发行专项债资金 2,000.00 万元，债券期限为 20 年，票面年利率为 3.22%；2023 年 8 月份已发行专项债资金 2,000.00 万元，债券期限为 20 年，票面年利率为 2.9%）；2024 年已发行专项债资金 5,000.00 万元，债券期限为 15 年，票面年利率为 2.55%；经专项债资金调剂变动后，2025 年计划发行专项债资金 25,500.00 万元（其中本次计划发行专项债资金 4,800.00 万元，债券期限为 20 年）。假设拟发行 20 年期专项债券融资年利率为 3.9%，每半年支付利息，最后一年偿还本金，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如下：（金额单位：万元）

年度	期初本金金额	本期新增债券本金	本期偿还债券本金	债券应付利息	债券应付本息
2022		12,500.00		-	-
2023	12,500.00	4,000.00		463.70	463.70
2024	16,500.00	5,000.00		588.65	588.65
2025	21,500.00	25,500.00		652.40	652.40
2026	47,000.00			1,646.90	1,646.90

年度	期初本金金额	本期新增债券本金	本期偿还债券本金	债券应付利息	债券应付本息
2027	47,000.00			1,646.90	1,646.90
2028	47,000.00			1,646.90	1,646.90
2029	47,000.00			1,646.90	1,646.90
2030	47,000.00			1,646.90	1,646.90
2031	47,000.00			1,646.90	1,646.90
2032	47,000.00			1,646.90	1,646.90
2033	47,000.00			1,646.90	1,646.90
2034	47,000.00			1,646.90	1,646.90
2035	47,000.00			1,646.90	1,646.90
2036	47,000.00			1,646.90	1,646.90
2037	47,000.00			1,646.90	1,646.90
2038	47,000.00			1,646.90	1,646.90
2039	47,000.00		5,000.00	1,583.15	6,583.15
2040	42,000.00			1,519.40	1,519.40
2041	42,000.00			1,519.40	1,519.40
2042	42,000.00		12,500.00	1,519.40	14,019.40
2043	29,500.00		4,000.00	1,055.70	5,055.70
2044	25,500.00			994.50	994.50
2045	25,500.00		25,500.00	994.50	26,494.50
合计		47,000.00	47,000.00	32,300.50	79,300.50

#### （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 97,399.78 万元，对应本项目融资到期本息总计 79,300.50 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.23，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 1.23 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如下：（金额单位：人民币万元）

年份	现金流入				现金流出			当年现金净流量	项目累计现金净流量
	资本金流入	专项债融资	预计收益	现金流入总额	建设资金支出	债券还本付息	现金流出总额		
2022	-	12,500.00		12,500.00	12,500.00	-	12,500.00	-	-
2023	-	4,000.00		4,000.00	4,000.00	463.70	4,463.70	-463.70	-463.70
2024	-	5,000.00		5,000.00	5,000.00	588.65	5,588.65	-588.65	-1,052.35
2025	13,098.00	25,500.00		38,598.00	38,598.00	652.40	39,250.40	-652.40	-1,704.75
2026			4,143.21	4,143.21		1,646.90	1,646.90	2,496.31	791.56
2027			4,225.01	4,225.01		1,646.90	1,646.90	2,578.11	3,369.67
2028			4,347.71	4,347.71		1,646.90	1,646.90	2,700.81	6,070.47
2029			4,528.96	4,528.96		1,646.90	1,646.90	2,882.06	8,952.54
2030			4,528.96	4,528.96		1,646.90	1,646.90	2,882.06	11,834.60
2031			4,528.96	4,528.96		1,646.90	1,646.90	2,882.06	14,716.66
2032			4,722.73	4,722.73		1,646.90	1,646.90	3,075.83	17,792.49
2033			4,722.73	4,722.73		1,646.90	1,646.90	3,075.83	20,868.32
2034			4,722.73	4,722.73		1,646.90	1,646.90	3,075.83	23,944.16
2035			4,916.09	4,916.09		1,646.90	1,646.90	3,269.19	27,213.35
2036			4,916.09	4,916.09		1,646.90	1,646.90	3,269.19	30,482.54
2037			4,916.09	4,916.09		1,646.90	1,646.90	3,269.19	33,751.73
2038			5,100.63	5,100.63		1,646.90	1,646.90	3,453.73	37,205.46
2039			5,100.63	5,100.63		6,583.15	6,583.15	-1,482.52	35,722.94
2040			5,100.63	5,100.63		1,519.40	1,519.40	3,581.23	39,304.17
2041			5,294.32	5,294.32		1,519.40	1,519.40	3,774.92	43,079.10
2042			5,294.32	5,294.32		14,019.40	14,019.40	-8,725.08	34,354.02
2043			5,294.32	5,294.32		5,055.70	5,055.70	238.62	34,592.64
2044			5,497.82	5,497.82		994.50	994.50	4,503.32	39,095.96
2045			5,497.82	5,497.82		26,494.50	26,494.50	-20,996.68	18,099.28
合计	13,098.00	47,000.00	97,399.78	157,497.78	60,098.00	79,300.50	139,398.50	18,099.28	

## 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（2022-2045 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 2045 年项目本息偿还后，仍有 18,099.28 万元的期末结余资金。

## 四、评估结论

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。

浙江中铭会计师事务所有限公司

2025 年 10 月 10 日

