

凤凰谷科研中心及基础设施建设项目  
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（2025）第 02087 号

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所

2025 年 10 月 16 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。

# 凤凰谷科研中心及基础设施建设项目

## 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（2025）第 02087 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凤凰谷科研中心及基础设施建设项目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

凤凰谷科研中心项目位于杭州市西湖区凤凰谷单元 XH1905-A35-21 地块，东至石龙山工业园，南至里坞山，西至灵龙路，北至石龙山，总用地面积约 60.8734 公顷。

#### （二）项目立项审批情况

本项目已获得杭州市西湖区发展改革和经济信息化局《关于凤凰谷科研中心及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（西发改经信审〔2022〕44 号）。项目代码：2208-330106-04-01-737177。

#### （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：产业园区基础设施，项目自身能产生一定收益。

#### （四）项目单位

本项目实施单位为杭州云翔科技产业发展有限公司,项目形成资产属于政府所有。

#### **(五) 项目主管部门**

本项目主管部门为杭州云栖小镇管理委员会。

#### **(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: 2024 年 3 月
2. 项目竣工日期: 2026 年 6 月
3. 项目建设期: 28 个月
4. 主要建设内容:

建设科研实验区,主要包括科研用房、科研服务用房、能源动力中心、110KV 用户变、加压泵站、地下停车库(含设备用房)、园区道路、场地铺装、园区管廊、绿化等。总建筑面积约 1017340 平方米,其中地上建筑面积约 871243 平方米,含科研用房 763200 平方米,科研服务用房 97443 平方米,能源动力中心 8300 平,110KV 用户变 2300 平方米;地下建筑面积约 146097 平方米。同意该项目分期实施。

#### **(七) 项目前期有关情况**

本项目已取得可行性研究报告的批复,已取得用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证、国有建设用地划拨决定书、建设工程规划许可证,项目已开工建设。

## **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

项目总投资估算 1006721 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	建筑安装工程费用	848408	84.27
2	建设用地费	54000	5.36
3	工程建设其他费用	58948	5.86
4	预备费	45365	4.51
	合计	1006721	100

## （三）资金筹措方案

本项目估算 1006721 万元，其中：项目资本金 656721 万元，占项目总投资的 65.23%，发行地方政府专项债券 350000 万元，占项目总投资的 34.77%。具体如下：

1. 资本金 656721 万元，为财政资金投入。

2. 计划发行地方政府专项债券 350000 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
2025 年第一期	72200	20 年	2.02%	每半年付息	已发行
2025 年第二期	119800	30 年	1.98%	每半年付息	已发行
2025 年第三期	29000	10 年	1.71%	每半年付息	额度调整
2025 年第四期	59000	20 年	2.7%	每半年付息	
2026 年	70000	30 年	2.7%	每半年付息	
合计	350000				

发行债券利息参照浙江省（市）同类型专项债券利率按 1.71%-2.7%估算，债券存续期总付息金额 193849 万元。

3. 项目建设期为 2022 年 3 月-2026 年 6 月，各项资金投入计划如下：

单位：万元

	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
自有资金	123000	12000	154000	220000	147721	656721
专项债资金				280000	70000	350000
合计	123000	12000	154000	500000	217721	1006721

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. 《关于凤凰谷科研中心及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（西发改经信审〔2022〕44号）；

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其他收入统筹安排解决。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

项目债券存续期为 2025—2056 年，2026 年下半年投入使用。根据项目可研报告，项目建设的科研办公实验用房、园区管理用房、宿舍用房、停车位等均可对外开放，项目收入具有可行性。

## 2、收入测算

### （1）科研办公实验用房等租金收入

根据可研报告，项目建成后科研办公用房、科研试验用房、科研厂房、科教研发中心、展示中心可用于出租，面积约 524900 平方米，参考同类型市场租房价格，本项目按 1.5 元/平方米/天测算。出租率自运营期第一年 80%逐年增长 5%，出租率增长至 95%时，后续每年维持 95%出租率。2026 年按半年计算，运营收入每 3 年增长 5%，项目债券存续期运营租金收入总计 987898.56 万元。

### （2）园区配套租金收入

根据可研报告，项目建成后园区管理中心、图书中心、文体中心餐厅、宿舍等可用于出租，面积约 177993 平方米，参考同类型市场租房价格，本项目按 1 元/平方米/天测算。出租率自运营期第一年 80%逐年增长 5%，出租率增长至 95%时，后续每年维持 95%出租率。2026 年按半年计算，运营收入每 3 年增长 5%，项目债券存续期运营租金收入总计 223330.18 万元。

### （3）停车位收入

项目建设完成后地下停车库将有 1604 个停车位用于出租，停车位租金参考周边区域停车位租金水平，按 400 元/个/月包月。2026 年按半年计算，运营收入每 3 年增长 5%，项目债券存续期运营租金收入总计 29436.92 万元。

### （4）充电桩收入

项目建设完成后，园区内有 266 个充电桩提供充电服务，充电价格由“电费+服务费”组成。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 预计，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 15%预测，运营收入每 3 年增长 5%，项目债券存续期充电桩收入总计 53454.32 万元。

据上述分析，项目债券存续期各项收入预测如下：

年份	科研办公实验用房	园区管理用房	停车位	充电桩	收入合计
2026	11495.31	2598.70	384.96	699.05	15178.02
2027	22990.62	5197.40	769.92	1398.10	30356.03
2028	24427.53	5522.23	769.92	1398.10	32117.78
2029	25864.45	5847.07	769.92	1398.10	33879.53
2030	27301.36	6171.91	808.42	1468.00	35749.69
2031	27301.36	6171.91	808.42	1468.00	35749.69
2032	27301.36	6171.91	808.42	1468.00	35749.69
2033	28666.43	6480.50	848.84	1541.40	37537.17
2034	28666.43	6480.50	848.84	1541.40	37537.17
2035	28666.43	6480.50	848.84	1541.40	37537.17
2036	30099.75	6804.53	891.28	1618.47	39414.03
2037	30099.75	6804.53	891.28	1618.47	39414.03
2038	30099.75	6804.53	891.28	1618.47	39414.03
2039	31604.74	7144.75	935.84	1699.39	41384.73
2040	31604.74	7144.75	935.84	1699.39	41384.73
2041	31604.74	7144.75	935.84	1699.39	41384.73
2042	33184.98	7501.99	982.63	1784.36	43453.97
2043	33184.98	7501.99	982.63	1784.36	43453.97
2044	33184.98	7501.99	982.63	1784.36	43453.97
2045	34844.22	7877.09	1031.77	1873.58	45626.66
2046	34844.22	7877.09	1031.77	1873.58	45626.67
2047	34844.22	7877.09	1031.77	1873.58	45626.66
2048	36586.44	8270.94	1083.36	1967.26	47908.00
2049	36586.44	8270.94	1083.36	1967.26	47908.00
2050	36586.44	8270.94	1083.36	1967.26	47908.00
2051	38415.76	8684.49	1137.53	2065.62	50303.40
2052	38415.76	8684.49	1137.53	2065.62	50303.40
2053	38415.76	8684.49	1137.53	2065.62	50303.40

2054	40336.54	9118.72	1194.40	2168.90	52818.57
2055	40336.54	9118.72	1194.40	2168.90	52818.57
2056	40336.54	9118.72	1194.40	2168.90	52818.57
合计	987898.56	223330.18	29436.92	53454.32	1294119.98

#### （四）运营成本

本项目运营成本主要包括人工成本、园区运维费和税金

##### 1、人工成本

配置管理人员 20 人，保洁、安保人员 100 人，管理人员人均工资及福利费按 10 万元/年测算，服务人员人均工资及福利费按 8 万元/年测算，共计 1000 万元/年，运营期间每 3 年增长 5%。

##### 2、园区运维费

园区运维费按当年的运营收入的 2%预估。

3、相关税费：项目竣工后取得各项收入，增值税按 9%，城建税按增值税的 7%，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，房产税按租金收入 12%计算。

据上述分析，项目债券存续期各项成本预测如下：

年份	人员成本	维修费	税费	成本合计
2026	500.00	303.56	3094.90	3898.46
2027	1000.00	607.12	6189.80	7796.92
2028	1000.00	642.36	6564.13	8206.49
2029	1000.00	677.59	6938.46	8616.05
2030	1050.00	714.99	7322.82	9087.81
2031	1050.00	714.99	7322.82	9087.81
2032	1050.00	714.99	7322.82	9087.81
2033	1102.50	750.74	7688.96	9542.20
2034	1102.50	750.74	7688.96	9542.20
2035	1102.50	750.74	7688.96	9542.20
2036	1157.63	788.28	8073.41	10019.31

2037	1157.63	788.28	8073.41	10019.31
2038	1157.63	788.28	8073.41	10019.31
2039	1215.51	827.69	8477.08	10520.28
2040	1215.51	827.69	8477.08	10520.28
2041	1215.51	827.69	8477.08	10520.28
2042	1276.28	869.08	8900.93	11046.29
2043	1276.28	869.08	8900.93	11046.29
2044	1276.28	869.08	8900.93	11046.29
2045	1340.10	912.53	9345.98	11598.61
2046	1340.10	912.53	9345.98	11598.61
2047	1340.10	912.53	9345.98	11598.61
2048	1407.10	958.16	9813.28	12178.54
2049	1407.10	958.16	9813.28	12178.54
2050	1407.10	958.16	9813.28	12178.54
2051	1477.46	1006.07	10303.94	12787.46
2052	1477.46	1006.07	10303.94	12787.46
2053	1477.46	1006.07	10303.94	12787.46
2054	1551.33	1056.37	10819.14	13426.84
2055	1551.33	1056.37	10819.14	13426.84
2056	1551.33	1056.37	10819.14	13426.84
合计	38233.68	25882.40	265023.87	329139.95

#### （五）项目收益

本项目债券存续期内总收入 1294119.98 万元，总成本（含相关税费）329139.95 万元，总收益 964980.03 万元，可用于偿还债券本息的收益 964980.03 万元。

项目分年收益明细表见下表：

项目分年收益明细表

单位：人民币万元

年度	预期收入	预计成本	预期收益
2026	15,178.02	3,898.46	11,279.56
2027	30,356.03	7,796.92	22,559.11
2028	32,117.78	8,206.49	23,911.30
2029	33,879.53	8,616.05	25,263.48
2030	35,749.69	9,087.81	26,661.87
2031	35,749.69	9,087.81	26,661.87
2032	35,749.69	9,087.81	26,661.87
2033	37,537.17	9,542.20	27,994.97
2034	37,537.17	9,542.20	27,994.97
2035	37,537.17	9,542.20	27,994.97
2036	39,414.03	10,019.31	29,394.72
2037	39,414.03	10,019.31	29,394.72
2038	39,414.03	10,019.31	29,394.72
2039	41,384.73	10,520.28	30,864.45
2040	41,384.73	10,520.28	30,864.45
2041	41,384.73	10,520.28	30,864.45
2042	43,453.97	11,046.29	32,407.67
2043	43,453.97	11,046.29	32,407.67
2044	43,453.97	11,046.29	32,407.67
2045	45,626.66	11,598.61	34,028.06
2046	45,626.67	11,598.61	34,028.06
2047	45,626.66	11,598.61	34,028.06
2048	47,908.00	12,178.54	35,729.46
2049	47,908.00	12,178.54	35,729.46
2050	47,908.00	12,178.54	35,729.46
2051	50,303.40	12,787.46	37,515.93
2052	50,303.40	12,787.46	37,515.93
2053	50,303.40	12,787.46	37,515.93
2054	52,818.57	13,426.84	39,391.73
2055	52,818.57	13,426.84	39,391.73
2056	52,818.57	13,426.84	39,391.73
合计	1,294,119.98	329,139.95	964,980.03



## （六）债券还本付息安排

### 1、发行债券总体情况

项目计划发行专项债券 350000 万元，其中 2025 年第一期已发行 72200 万元，期限 20 年，发行年利率 2.02%；2025 年第二期已发行 119800 万元，期限 30 年，发行年利率 1.98%；2025 年第三期根据浙江省财政厅关于调整 2025 年及以前年度新增专项债券资金用途的通告使用调整的发行额度 29000 万元，期限 10 年，年利率 1.71%；2025 年第四期拟发行 59000 万元，期限 20 年，预计年利率 2.7%；2026 年拟发行 70000 万元，期限 30 年，预计年利率 2.7%。本项目专项债券本息合计总计 543849 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

### 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
2025		280,000.00		280,000.00	729.22	729.22
2026	280,000.00	70,000.00		350,000.00	6,864.38	6,864.38
2027	350,000.00			350,000.00	7,809.38	7,809.38
2028	350,000.00			350,000.00	7,809.38	7,809.38
2029	350,000.00			350,000.00	7,809.38	7,809.38
2030	350,000.00			350,000.00	7,809.38	7,809.38
2031	350,000.00			350,000.00	7,809.38	7,809.38
2032	350,000.00			350,000.00	7,809.38	7,809.38
2033	350,000.00			350,000.00	7,809.38	7,809.38
2034	350,000.00			350,000.00	7,809.38	7,809.38

2035	350,000.00		29,000.00	321,000.00	7,809.38	36,809.38
2036	321,000.00			321,000.00	7,313.48	7,313.48
2037	321,000.00			321,000.00	7,313.48	7,313.48
2038	321,000.00			321,000.00	7,313.48	7,313.48
2039	321,000.00			321,000.00	7,313.48	7,313.48
2040	321,000.00			321,000.00	7,313.48	7,313.48
2041	321,000.00			321,000.00	7,313.48	7,313.48
2042	321,000.00			321,000.00	7,313.48	7,313.48
2043	321,000.00			321,000.00	7,313.48	7,313.48
2044	321,000.00			321,000.00	7,313.48	7,313.48
2045	321,000.00		131,200.00	189,800.00	6,584.26	137,784.26
2046	189,800.00			189,800.00	4,262.04	4,262.04
2047	189,800.00			189,800.00	4,262.04	4,262.04
2048	189,800.00			189,800.00	4,262.04	4,262.04
2049	189,800.00			189,800.00	4,262.04	4,262.04
2050	189,800.00			189,800.00	4,262.04	4,262.04
2051	189,800.00			189,800.00	4,262.04	4,262.04
2052	189,800.00			189,800.00	4,262.04	4,262.04
2053	189,800.00			189,800.00	4,262.04	4,262.04
2054	189,800.00			189,800.00	4,262.04	4,262.04
2055	189,800.00		119,800.00	70,000.00	4,262.04	124,062.04
2056	70,000.00		70,000.00	0.00	945.00	70,945.00
合计		350,000.00	350,000.00		193,849.00	543,849.00

### （七）收益与融资平衡情况

本项目债券存续期内总收入 1294119.98 万元，总成本（含相关税费）329139.95 万元，总收益 964980.03 万元。

项目计划发行专项债券 350000 万元，其中 2025 年第一期已发行 72200 万元，期限 20 年，发行年利率 2.02%；2025 年第二期已发行 119800 万元，期限 30 年，发行年利率 1.98%；2025 年第三期根据浙江省财政厅关于调整 2025 年及以前年度新增专项债券资金用途的通告使用调整的发行额度 29000 万元，期限 10 年，年利率 1.71%；2025 年第四期拟发行 59000 万元，期限 20 年，预计年利率 2.7%；2026 年拟发行 70000 万元，期限 30 年，预计年利率 2.7%。本项目专项债

券本息合计总计 543849 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		123,000.00		123,000.00	123,000.00				123,000.00	0.00
2023		12,000.00		12,000.00	12,000.00				12,000.00	0.00
2024		154,000.00		154,000.00	154,000.00				154,000.00	0.00
2025	280,000.00	220,000.00		500,000.00	500,000.00		729.22		500,729.22	-729.22
2026	70,000.00	147,721.00	15,178.02	232,899.02	217,721.00		6,864.38	3,898.46	228,483.84	4,415.18
2027			30,356.03	30,356.03			7,809.38	7,796.92	15,606.30	14,749.73
2028			32,117.78	32,117.78			7,809.38	8,206.49	16,015.87	16,101.92
2029			33,879.53	33,879.53			7,809.38	8,616.05	16,425.43	17,454.10
2030			35,749.69	35,749.69			7,809.38	9,087.81	16,897.19	18,852.49
2031			35,749.69	35,749.69			7,809.38	9,087.81	16,897.19	18,852.49
2032			35,749.69	35,749.69			7,809.38	9,087.81	16,897.19	18,852.49
2033			37,537.17	37,537.17			7,809.38	9,542.20	17,351.58	20,185.59
2034			37,537.17	37,537.17			7,809.38	9,542.20	17,351.58	20,185.59
2035			37,537.17	37,537.17		29,000.00	7,809.38	9,542.20	46,351.58	-8,814.41
2036			39,414.03	39,414.03			7,313.48	10,019.31	17,332.79	22,081.24
2037			39,414.03	39,414.03			7,313.48	10,019.31	17,332.79	22,081.24
2038			39,414.03	39,414.03			7,313.48	10,019.31	17,332.79	22,081.24
2039			41,384.73	41,384.73			7,313.48	10,520.28	17,833.76	23,550.97
2040			41,384.73	41,384.73			7,313.48	10,520.28	17,833.76	23,550.97
2041			41,384.73	41,384.73			7,313.48	10,520.28	17,833.76	23,550.97
2042			43,453.97	43,453.97			7,313.48	11,046.29	18,359.77	25,094.19

2043			43,453.97	43,453.97			7,313.48	11,046.29	18,359.77	25,094.19
2044			43,453.97	43,453.97			7,313.48	11,046.29	18,359.77	25,094.19
2045			45,626.66	45,626.66		131,200.00	6,584.26	11,598.61	149,382.87	-103,756.20
2046			45,626.67	45,626.67			4,262.04	11,598.61	15,860.65	29,766.02
2047			45,626.66	45,626.66			4,262.04	11,598.61	15,860.65	29,766.02
2048			47,908.00	47,908.00			4,262.04	12,178.54	16,440.58	31,467.42
2049			47,908.00	47,908.00			4,262.04	12,178.54	16,440.58	31,467.42
2050			47,908.00	47,908.00			4,262.04	12,178.54	16,440.58	31,467.42
2051			50,303.40	50,303.40			4,262.04	12,787.46	17,049.50	33,253.89
2052			50,303.40	50,303.40			4,262.04	12,787.46	17,049.50	33,253.89
2053			50,303.40	50,303.40			4,262.04	12,787.46	17,049.50	33,253.89
2054			52,818.57	52,818.57			4,262.04	13,426.84	17,688.88	35,129.69
2055			52,818.57	52,818.57		119,800.00	4,262.04	13,426.84	137,488.88	-84,670.31
2056			52,818.57	52,818.57		70,000.00	945.00	13,426.84	84,371.84	-31,553.27
合计	350,000.00	656,721.00	1,294,119.98	2,300,840.98	1,006,721.00	350,000.00	193,849.00	329,139.95	1,879,709.95	421,131.03

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，本次评估的凤凰谷科研中心项目预期收益能覆盖债券本息，偿债覆盖率为 1.77, 实现项目预期收益与融资平衡。

## **（八）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凤凰谷科研中心及基础设施建设项目年利率按照 2.7% 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凤凰谷科研中心及基础设施建设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。

(此页无正文)

中兴财光华会计师事务所  
(特殊普通合伙)  
浙江分所



中国注册会计师:



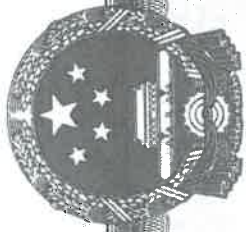
中国注册会计师:



中国•杭州

2025 年 10 月 16 日





# 营业执照

统一社会信用代码

91330000323426700R (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



(副本)

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)浙江分所

负责人 王焕军

类型 特殊的普通合伙分支机构

成立日期 2014年12月29日

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，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、法规规定的其他审计业务。（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）

经营场所

浙江省杭州市上城区钱潮路618号1001室



登记机关

2023年06月19日

证书序号: 5002954

## 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:



2023

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

## 执业证书



名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)  
浙江分所

负责人: 王焕军

经营场所: 浙江省杭州市上城区钱潮路618号1001室

分所执业证书编号: 110102053301

批准执业文号: 浙财会〔2015〕5号

批准执业日期: 2015年1月22日



中华人民共和国  
注册会计师证书

The People's Republic of China  
Certificate of Certified Public Accountant



本证书为持证人执行注册会计师法  
定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计协  
会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the  
certificate holder to conduct the statutory  
business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed  
with an embossed stamp by the Institute of  
Certified Public Accountants at provincial level  
or above.



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance  
of the People's Republic of China





姓 名 徐俊  
Full name  
性 别 女  
Sex  
出 生 日 期 1972年6月22日  
Date of birth  
工 作 单 位 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合  
Working unit 伙)浙江分所  
身 份 证 号 码 330121197206220320  
Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

证书编号：330000061969  
No. of Certificate

批准注册协会：浙江省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2005 年 4 月 22 日  
Date of Issuance /y /m /d



俞俊 330000061969

年 月 日  
/y /m /d

4

5

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

10

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

11

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.





中华人民共和国  
注册会计师证书

The People's Republic of China  
Certificate of Certified Public Accountant



本证书为持证人执行注册会计法  
定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协  
会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the  
certificate holder to conduct the statutory  
business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed  
with an embossed stamp by the Institute of  
Certified Public Accountants at provincial level  
or above.



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance  
of the People's Republic of China



姓名

Full name

漏玉燕

性

别

Sex

女

出生日期

Date of birth

1989年10月17日

工作单位

Working unit

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)浙江分所

身份证号码

Identity card No.

339005198910176447







## 年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：330000280478  
No. of Certificate

批准注册协会：浙江省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2014 年 9 月 30 日  
Date of Issuance /y /m /d



潘玉燕 330000280478

年 月 日  
/y /m /d

4

5

## 注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

10

## 注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

11

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.