

浙江泰顺经济开发区罗阳区块基础设施配套项目
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2025]0183-29 号

浙江华明会计师事务所有限公司

2025 年 10 月

目录

一、项目概述	1
1. 概况	1
2. 估算	2
3. 资金筹措	2
二、项目运营收入及成本分析	3
1. 运营收入分析	3
2. 运营成本分析	5
三、项目收益和融资平衡情况	7
1. 项目收益	7
2. 债券还本付息安排表	7
四、评估要素	8
1. 资金充足性	8
2. 资金稳定性	11
五、评估结论	12

浙江泰顺经济开发区罗阳区块基础设施配套项目

收益与融资自求平衡方案财务评估报告

一、项目概述

1. 概况

(1) 项目概况

浙江泰顺经济开发区罗阳区块基础设施配套项目（以下简称“本项目”）项目位于浙江泰顺经济开发区罗阳区块，包括园区配套设施工程、管网及配套道路工程以及相关配套工程，共 11 个子工程。建设规模包括：项目总用地面积 838,264 平方米；总建筑面积 70,939 平方米，为经济开发区服务中心建筑，其中地上建筑面积 51,711 平方米、地下建筑面积 19,228 平方米；新建管网 3,886 米，配套道路总长度 3,886 米；新建生态消纳场 658,936 平方米；新建生态截污沟 7,300 米、新建生物滞留池 2,000 平方米、生态清淤 20,000 平方米；改造形成 54 亩苗圃基地；新增电缆设施 16,000 米；新增路侧停车位 738 个、配套停车位 475 个，新增充电桩 38 个，设置 243 个灯箱广告位。

(2) 项目立项审批情况

项目已立项，批复依据为泰发改审〔2022〕9 号。

(3) 项目性质

该项目是政府投资性、公益性项目，所属行业领域为市政和产业园区基础配套设施，项目自身能产生一定收益。

(4) 项目实施单位：泰顺县城镇发展有限公司，国有企业

(5) 项目业主：泰顺县城镇发展有限公司，国有企业。项目形成资产属于政府所有。

(6) 项目主管部门：泰顺县城镇工程建设中心，事业单位

(7) 项目开工、竣工日期，建设期。

项目开工日期：2022 年 5 月

项目竣工日期：2025 年 12 月

项目建设期：2022 年 5 月-2025 年 12 月

(8) 项目前期准备情况：已完成立项审批、已编制可行性研究报告，项目已开工等。

2. 估算

本项目总投资为 76,075 万元，其中建筑工程费用 55,239 万元（包括园区配套设施工程、管网及配套道路工程以及环境整治等工程），工程建设其他费用 18,044 万元（包括招标代理费、建设管理费、勘查设计费等），基本预备费 2,792 万元，详见下表：

项目估算总投资

单位：人民币万元

序号	项目名称	总投资
1	建筑工程费用	55,239
2	工程建设其他费	18,044
3	基本预备费	2,792
4	总投资	76,075

3. 资金筹措

本项目概算 76,075 万元，其中：项目资本金 16,075 万元，占 21.13%（资金来源：财政预算安排）；发行地方政府专项债券 60,000 万元，占 78.87%。

二、项目运营收入及成本分析

1. 运营收入分析

本项目专项债券还本付息以渣土消纳收入、租赁收入、停车场收入、充电桩收入和灯箱广告租赁收入为基础作为债券还款来源，债券存续期间收入合计164,074万元。各项收入明细如下：

1.1 渣土消纳收入

本项目中南部产业园生态消纳场可消纳渣土共756万立方米；据了解，目前温州市渣土消纳费用为45元/立方米，考虑到地理位置因素，本项目渣土消纳费用暂按40元/立方米来计，每年消纳率按25%计，分四年完成消纳，则运营期内渣土消纳收入为30,240万元。

1.2 租赁收入

本项目租赁收入主要包括经济开发区服务中心租赁收入和苗圃基地租赁收入。

1.2.1 经济开发区服务中心租赁收入

本项目建设人才大厦共计51,711平方米，根据58同城显示，泰顺县中心区域房屋租赁价格普遍在40—90元/平方米·月；由于本次建设人才公寓以小户型为主且配套设施完善，故首年租金以50元/平方米·月计，考虑到高速通车后，泰顺县发展迅猛，故之后每年租金以4%递增，则运营期内经济开发区服务中心租赁收入为92,392万元。

1.2.2 苗圃基地租赁收入

本项目通过改造，将形成54亩苗圃基地；目前苗圃基地租赁价格大约为5万元/亩；本项目苗圃基地租赁价格暂按5万元/亩计，之后每年以3%的速度递增，则运营期内苗圃基地租赁收入为7,254万元。

则运营期内租赁收入为99,646万元。

1.3 停车场收入

本项目路侧停车位共 738 个，配套停车位 475 个。运营期首年停车收入参照泰顺市场一般收费标准按 15 元/次计，每天周转一次，一年按 365 天计算，停车收入年增长率按每年增长 3% 计算，则运营期内停车场收入为 17,848 万元。

1.4 充电桩收入

本项目按配套停车位 8% 设置充电桩，合计约数 38 个。充电桩的收入主要为服务费，本项目充电桩收入按照 0.7 元/kwh。充电桩输出功率为 20、30、40、50、60kw 等多种规格，本项目按照每台充电桩平均 50kw，考虑到新能源汽车处于不断的成长中，本项目运营期首年时间利用率按 7% 计、利用率每年以 10% 递增，时间利用率到 30% 后不再增长，则运营期内充电桩收入为 6,545 万元。

1.5 灯箱广告租赁收入

本项目共设置 243 个灯箱广告，根据当前灯箱广告市场需求及租赁价格分析，本项目灯箱广告首年租金以 1.5 万元/个·年来计，之后每年以 3% 的速度递增，则运营期内灯箱广告租赁收入为 9,795 万元。

债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	渣土消 纳收入	租赁收入		停车场收 入	充电桩收 入	灯箱广告 租赁收入	总收入
		经济开发区 服务中心租 赁收入	苗圃基地 租赁收入				
2026	7,560	3,103	270	664	82	365	12,044
2027	7,560	3,227	278	684	198	375	12,322
2028	7,560	3,356	286	705	315	387	12,609
2029	7,560	3,490	295	726	350	398	12,819
2030		3,630	304	747	350	410	5,441
2031		3,775	313	770	350	423	5,631
2032		3,926	322	793	350	435	5,826
2033		4,083	332	817	350	448	6,030
2034		4,246	342	841	350	462	6,241

2035		4,416	352	867	350	476	6,461
2036		4,593	363	893	350	490	6,689
2037		4,776	374	919	350	505	6,924
2038		4,967	385	947	350	520	7,169
2039		5,166	397	975	350	535	7,423
2040		5,373	408	1,005	350	551	7,687
2041		5,588	421	1,035	350	568	7,962
2042		5,811	433	1,066	350	585	8,245
2043		6,044	446	1,098	350	602	8,540
2044		6,285	460	1,131	350	621	8,847
2045		6,537	473	1,165	350	639	9,164
合计	30,240	92,392	7,254	17,848	6,545	9,795	164,074

2. 运营成本分析

本项目成本费用主要由渣土消纳成本、工资及福利、管理及其他费用和税费等构成。债券存续期间支出合计为 16,033 万元。支出明细如下：

2.1 渣土消纳成本

本项目渣土消纳成本以渣土消纳收入的 10%计，则运营期内渣土消纳成本支出 3,024 万元。

2.2 工资及福利

本项目的人工主要用于停车收费和物业管理，据初步预计约 8 人，其中 7 人为普通员工，1 人为管理员工；首年普通员工按照人均 5 万元，管理人员按 7 万元，之后每年递增 3%，则运营期内工资及福利支出为 1,129 万元。

2.3 管理及其他费用

每年支出的其他管理、宣传费用等，暂按每年工资支出的 10%提取估算，则运营期内管理及其他费用支出为 114 万元

2.4 税费

增值税税金及附加包括增值税、城乡建设维护税、教育费附加等，增值税涉及 6%、9%、13%，房产税为 12%，渣土消纳收入、租赁收入和停车场收入按 9%计缴，然后按各自收入占总收入的比重乘以相应税率得出综合税负率，本项目按综合税率计算缴纳；城市维护建设税按增值税 5%缴纳，教育费附加按增值税的 3%缴纳，地方教育附加按增值税的 2%缴纳。房产税按照租赁收入的 12%缴纳。本项目投资部分累计的进项增值税可用于抵扣，经测算，本项目房产税、增值税及附加为 11,766 万元。

债券存续期内支出合计

单位：人民币万元

年份	渣土消纳成本	工资及福利	管理及其他费用	税费	总支出
2026	756	42	4	371	1,173
2027	756	43	4	386	1,189
2028	756	45	5	401	1,207
2029	756	46	5	417	1,224
2030		47	5	433	485
2031		49	5	450	504
2032		50	5	468	523
2033		52	5	528	585
2034		53	5	557	615
2035		55	6	578	639
2036		56	6	601	663
2037		58	6	624	688
2038		60	6	648	714
2039		62	6	674	742
2040		64	6	700	770
2041		65	7	727	799
2042		67	7	755	829
2043		69	7	785	861
2044		72	7	816	895
2045		74	7	847	928
合计	3,024	1,129	114	11,766	16,033

三、项目收益和融资平衡情况

1. 项目收益

经营期总收入 164,074 万元，扣除相关支出 16,033 万元，项目收益为 148,041 万元。

分年度收益表

单位：人民币万元

年份	总收入	总支出	年度收益
2026	12,044	1,173	10,871
2027	12,322	1,189	11,133
2028	12,609	1,207	11,402
2029	12,819	1,224	11,595
2030	5,441	485	4,956
2031	5,631	504	5,127
2032	5,826	523	5,303
2033	6,030	585	5,445
2034	6,241	615	5,626
2035	6,461	639	5,822
2036	6,689	663	6,026
2037	6,924	688	6,236
2038	7,169	714	6,455
2039	7,423	742	6,681
2040	7,687	770	6,917
2041	7,962	799	7,163
2042	8,245	829	7,416
2043	8,540	861	7,679
2044	8,847	895	7,952
2045	9,164	928	8,236
合计	164,074	16,033	148,041

2. 债券还本付息安排表

参考 2025 年 8 月 21 日二十年期国债收益率 2.105%，以及 2025 年浙江省其他项目收益专项债券（二十四期）——2025 年浙江省政府专项债券（四十六

期) 发行票面利率 2.30%，本项目从客观、谨慎角度出发，发行利率取 3.80% 进行测算，本次债券发行按照每半年付息，到期一次性还本的方式。

本项目专项债券计划发行金额为 60,000 万元。

2022 年 5 月已发行 35,000 万元，20 年期，实际发行年利率 3.19%；

2023 年 2 月已发行 5,000 万元，实际发行年利率 3.22%，20 年期；

2023 年 9 月已发行 5,000 万元，实际发行年利率 2.85%，20 年期；

2023 年 10 月调出本项目 2023 年 9 月已发行 3,000 万元；

2024 年 3 月已发行 2,400 万元，实际发行年利率 2.52%，20 年期；
2024 年 10 月已发行 5,000 万元，实际发行年利率 2.37%，20 年期；2025 年
预计发行 10,600 万元（其中，本期计划发行 6,000 万元）。假设融资利率为
3.80%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，本期债券应还本付息情况如下
表：

单位：人民币万元

年度	年度收益	期初债券	本期债券	本期债券	期末债 券本金 余额	当年偿 还利息 合计	当年还本 付息合计	存续期内 还本	存续期内 还本付息
		本金余额	新增本金	偿还本金					
以前年度	-	-	49,400	-	49,400	3,130	3,130	-	-
2025	-	49,400	10,600	-	60,000	1,916	1,916	-	1,916
2026	10,871	60,000	-	-	60,000	1,916	1,916	-	1,916
2027	11,133	60,000	-	-	60,000	1,916	1,916	-	1,916
2028	11,402	60,000	-	-	60,000	1,916	1,916	-	1,916
2029	11,595	60,000	-	-	60,000	1,916	1,916	-	1,916
2030	4,956	60,000	-	-	60,000	1,916	1,916	-	1,916
2031	5,127	60,000	-	-	60,000	1,916	1,916	-	1,916
2032	5,303	60,000	-	-	60,000	1,916	1,916	-	1,916
2033	5,445	60,000	-	-	60,000	1,916	1,916	-	1,916
2034	5,626	60,000	-	-	60,000	1,916	1,916	-	1,916
2035	5,822	60,000	-	-	60,000	1,916	1,916	-	1,916
2036	6,026	60,000	-	-	60,000	1,916	1,916	-	1,916
2037	6,236	60,000	-	-	60,000	1,916	1,916	-	1,916
2038	6,455	60,000	-	-	60,000	1,916	1,916	-	1,916
2039	6,681	60,000	-	-	60,000	1,916	1,916	-	1,916
2040	6,917	60,000	-	-	60,000	1,916	1,916	-	1,916
2041	7,163	60,000	-	-	60,000	1,916	1,916	-	1,916

2042	7,416	60,000	-	35,000	25,000	1,358	36,358	35,000	36,358
2043	7,679	25,000	-	7,000	18,000	720	7,720	7,000	7,720
2044	7,952	18,000	-	7,400	10,600	552	7,952	7,400	7,952
2045	8,236	10,600	-	10,600	-	201	10,801	6,000	6,201
合计	148,041	-	60,000	60,000	-	38,333	98,333	55,400	90,603

四、评估要素

2017 年财政部公布财预[2017]89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对浙江泰顺经济开发区罗阳区块基础设施配套项目收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

1. 资金充足性

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 148,041 万元，对应本项目融资到期本息总计 98,333 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.51，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表

单位：人民币万元

	以前年 度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
资本金流入*	18,553	2,368	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	49,400	10,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	12,044	12,322	12,609	12,819	5,441	5,631	5,826	6,030	6,241
现金流入总额	67,953	12,968	12,044	12,322	12,609	12,819	5,441	5,631	5,826	6,030	6,241
现金流出											
建设期资金流出	64,823	11,252	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	1,173	1,189	1,207	1,224	485	504	523	585	615
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	3,130	1,716	1,916	1,916	1,916	1,916	1,916	1,916	1,916	1,916	1,916
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	67,953	12,968	3,089	3,105	3,123	3,140	2,401	2,420	2,439	2,501	2,531
现金净流量											
当年项目现金净流入	-	-	8,955	9,217	9,486	9,679	3,040	3,211	3,387	3,529	3,710
期末项目累计现金结存额	-	-	8,955	18,172	27,658	37,337	40,377	43,588	46,975	50,504	54,214

*注: 其中用于项目总投资 16,075 万元。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。

现金流分析测算表（续表）

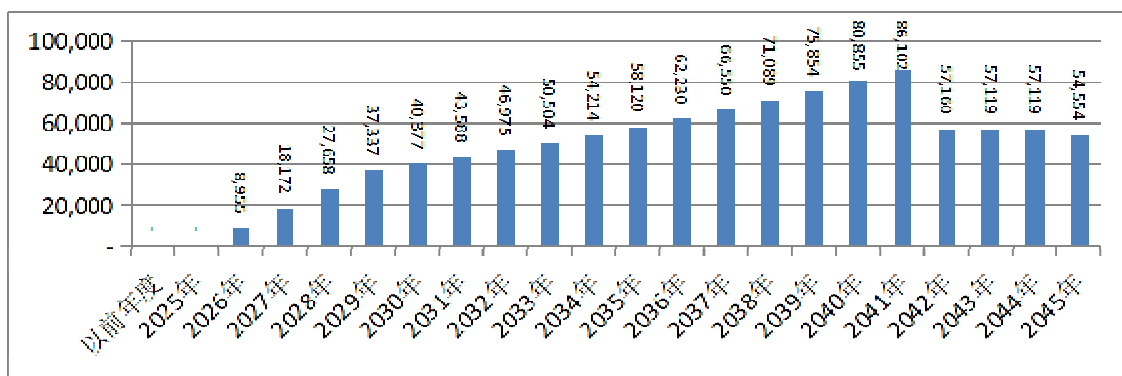
单位：人民币万元

	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
现金流入												
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,921
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	6,461	6,689	6,924	7,169	7,423	7,687	7,962	8,245	8,540	8,847	9,164	164,074
现金流入总额	6,461	6,689	6,924	7,169	7,423	7,687	7,962	8,245	8,540	8,847	9,164	244,995
现金流出												-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76,075
运营期现金流出	639	663	688	714	742	770	799	829	861	895	928	16,033
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	1,916	1,916	1,916	1,916	1,916	1,916	1,916	36,358	7,720	7,952	10,801	98,333
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	2,555	2,579	2,604	2,630	2,658	2,686	2,715	37,187	8,581	8,847	11,729	190,441
现金净流量												-
当年项目现金净流入	3,906	4,110	4,320	4,539	4,765	5,001	5,247	-28,942	-41	-	-2,565	54,554
期末项目累计现金结存额	58,120	62,230	66,550	71,089	75,854	80,855	86,102	57,160	57,119	57,119	54,554	

2. 资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以渣土消纳收入、租赁收入、停车场收入、充电桩收入和灯箱广告租赁收入为基础，在扣除项目相关成本及费用后，专项债券还本付息有稳定的现金流入，且在专项债券存续期内每年都有资金结余。如下图所示。



债券存续期内资金留存情况

2.2 项目财务风险的敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 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。

2.3 小结

综上，本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

五、评估结论

基于财政部对发行地方政府专项债券的要求，浙江泰顺经济开发区罗阳区块基础设施配套项目可以通过发行专项债券的方式、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以渣土消纳收入、租赁收入、停车场收入、充电桩收入和灯箱广告租赁收入所对应的充足、稳定现金流作为后续资金回笼的手段。基于我们

对项目收益与融资自求平衡情况的分析评估，我们未注意到本项目在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。