

浙赣合作省际窗口枢纽站配套工程

收益与融资自求平衡

## 财务评估报告

浙中瑞华咨字[2025]552 号

浙江中瑞华会计师事务所有限公司

ZHEJIANG ZHONGRUIHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD

地址：浙江衢州市西区三江东路2号利时广场B区6楼

电话：3032208

3025189

3035929

3050096

E-mail: 326530235@QQ.com

传真：3038618

# 浙赣合作省际窗口枢纽站配套工程 收益与融资自求平衡财务评估报告

浙中瑞华咨字[2025]552 号

我们接受委托，对浙赣合作省际窗口枢纽站配套工程收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

我们的评估依据是《财政部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）、《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）等相关政策文件。相关实施单位对项目收益测算及其所依据的各项数据及假设负责，这些数据及假设已在具体测算说明中披露。

根据我们对支持这些数据及假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些数据及假设没有为测算提供合理基础，而且，我们认为，该项目收益测算是在这些数据及假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入测算编制基础的规定进行了列报。

由于相关事项通常并非如测算那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与测算的财务信息存在差异。

总体评估结果如下：

## 一、项目基本情况

### （一）项目概况

浙赣合作省际窗口枢纽站配套工程于 2022 年 1 月纳入常山县重点项目建设库中，已立项审批，项目名称：浙赣合作省际窗口枢纽站配套工程。项目主管部门：常山县交通运输局。项目建设期：2022 年—2027 年；运营期 20 年。建成运营后可有效连接服务区与常山县域，改善常山人民外出通行。

### （二）项目立项审批情况

项目已立项，于 2025 年 2 月 18 日取得常山县发展和改革局《常山县发展和改革局关于浙赣合作省际窗口枢纽站配套工程可行性研究报告变更的批复》（常发改投资〔2025〕21 号），项目编码：2201-330822-04-01-668712。

（三）项目性质：本项目是政府投资性项目，公益性项目，有一定收益，所属行业领域：国家重大战略长三角，项目自身能产生一定收益。

（四）项目实施单位

单位名称：常山县交通运输局

（五）项目业主及单位性质

项目业主：常山县交通运输局。单位性质：行政机关单位。

项目竣工后形成的固定产权归政府。

（六）项目主管部门

主管部门：常山县交通运输局。

（七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模。

开工日期：2022 年 06 月

竣工日期：2027 年 07 月

建设期：61 个月

主要建设内容及规模：本项目枢纽站用地约 148.38 亩，总建筑面积约 21071 平方米，停车数 304 辆，容积率 0.213，绿地率为 20%。建设内容包括：服务区综合楼、连廊、附属用房、光伏一体车棚、跨河桥梁、河道护坡、停车场、景观绿化等。

配套 205 国道至同弓互通公路工程起点位于常山 205 国道与现状天马路交叉口，接现状天马路，终点衔接新增同弓互通匝道，路线总长约 1.48km，按城镇化地区一级公路标准设计，设计速度 60km/h，双向四车道，路基宽度 21.5 米，道路总用地约 105.2 亩。

（八）项目前期准备情况

项目已开工在建。

## 二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算。项目总投资为 41355.47 万元，其中：工程费 25093.56 万元，工程建设其他费用 14292.60 万元，预备费 1969.31 万元。

（二）资金筹措。项目概算总投资 41355.47 万元，其中：项目资金 16355.47 万元（资金来源：县财政统筹），占 39.55%；发行地方政府专项债券 25000 万元，占 60.45%。

单位：万元

项目名称	项目总投资	资金来源				
		项目资本金	前期融资	本期债券	后续债券	其他融资
浙赣合作省际窗口 枢纽站配套工程	41355.47	16355.47	18000	4000	3000	0

单位：万元

序号	名称	年份	小计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	备注
1	项目总投资		41355.47	5000	23184.55	1170.92	6000	3500	2500	2025 年前 期债券 1000 万 元，本期 债券 4000 万元
1.1	项目资本金		16355.47	0	11184.55	1170.92	1000	2000	1000	
1.2	债券资金		25000	5000	12000	0	5000	1500	1500	

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。本项目属公共事业项目，其建设和运行均需要一定的资金投入，收入测算本着保本微利的原则。本项目的收入主要依靠收取租金收入和充电桩收入，其中服务区综合楼建筑将委托第三方运营赚取租金收入，停车场用于赚取充电桩收入。

经营期首年即 2027 年经营期仅为 5 个月，故当年租金收入和充电桩收入按照 5 个月计算。本项目收益与高速客流、车流成正相关关系，故以高速流量变化作为收



入变化预测依据。2027 年 7 月建成，当年按 5 个月测算成本及收益，2047 年按半年计算。估算租金收入(四舍五入取整)

2. 收入测算

本项目的收入主要依靠租金收入和充电桩收入。

(1) 租金收入：本项目的收入主要依靠服务区综合楼的租金。本项目可租赁面积为 21071m<sup>2</sup>，根据周边高速服务区市场调研预测，租赁价格为每平方米每月收费 120 元，一年按照 12 个月计算；运营期前三年出租率按 70%、80%、90%计算，后续年度出租率按 90%计算，运营期（债券存续期）租赁收入合计为 53835 万元。

年度	可租赁面积 (平方米)	租赁单价 (元/平方 米·月)	出租率	出租月份	年收入(万 元)
2027	21071	120	70%	5	885
2028	21071	120	80%	12	2427
2029	21071	120	90%	12	2731
2030	21071	120	90%	12	2731
2031	21071	120	90%	12	2731
2032	21071	120	90%	12	2731
2033	21071	120	90%	12	2731
2034	21071	120	90%	12	2731
2035	21071	120	90%	12	2731
2036	21071	120	90%	12	2731
2037	21071	120	90%	12	2731
2038	21071	120	90%	12	2731
2039	21071	120	90%	12	2731
2040	21071	120	90%	12	2731
2041	21071	120	90%	12	2731
2042	21071	120	90%	12	2731
2043	21071	120	90%	12	2731
2044	21071	120	90%	12	2731
2045	21071	120	90%	12	2731
2046	21071	120	90%	12	2731
2047	21071	120	90%	6	1365
合计					53835

(2) 充电桩收入：来源于停车场，建设 98 个充电桩，按照快充充电功率 60Kwh，充电桩的收入包括基本电费和服务费，第三方交流充电桩一般电价加服务费为 1.2

元/kwh-1.8 元/kwh，结合本地实地情况，本项目充电桩收入暂按 1.4 元/kwh 计算，充电时间 5h/天，全年按 365 天计，按照这个标准预测每年充电桩收入具体如下：

年度	充电桩数量	充电功率（Kwh）	单价（元/Kwh）	充电时长（h/天）	年使用天数	年收入（万元）
2027	98	60	1.4	5	153	630
2028	98	60	1.4	5	365	1502
2029	98	60	1.4	5	365	1502
2030	98	60	1.4	5	365	1502
2031	98	60	1.4	5	365	1502
2032	98	60	1.4	5	365	1502
2033	98	60	1.4	5	365	1502
2034	98	60	1.4	5	365	1502
2035	98	60	1.4	5	365	1502
2036	98	60	1.4	5	365	1502
2037	98	60	1.4	5	365	1502
2038	98	60	1.4	5	365	1502
2039	98	60	1.4	5	365	1502
2040	98	60	1.4	5	365	1502
2041	98	60	1.4	5	365	1502
2042	98	60	1.4	5	365	1502
2043	98	60	1.4	5	365	1502
2044	98	60	1.4	5	365	1502
2045	98	60	1.4	5	365	1502
2046	98	60	1.4	5	365	1502
2047	98	60	1.4	5	181	745
合计						29913

（二）运营成本

运营成本主要构成是管理费用和维修养护费。管理费用开支按 5 名管理人员，月薪 8000 元计算，年增长率为 5%，累计运营期管理费用为 1634 万元。维修翻新基金按照每年 100 万元，合计维修翻新总成本 1992 万元，其他运营成本主要为充电桩电费成本，暂按充电桩年收入的 46%测算，累计运营期成本为 13762 万元。总计运营成本为 17388 万元。

存续期项目运营成本表

科目	参数	合计(万元 )
运营成本		17388 万
1. 管理费用	5 人	1634 万

2. 维修翻新基金	固定	1992 万
3. 其他运营成本	收入的 46%	13762 万

运营成本估算表

单位：万元

年份	管理费用	维修翻新基金	其他运营成本	小计
2027	16	42	290	348
2028	50	100	691	841
2029	53	100	691	844
2030	56	100	691	847
2031	59	100	691	850
2032	62	100	691	853
2033	65	100	691	856
2034	68	100	691	859
2035	71	100	691	862
2036	75	100	691	866
2037	79	100	691	870
2038	83	100	691	874
2039	87	100	691	878
2040	91	100	691	882
2041	96	100	691	887
2042	101	100	691	892
2043	106	100	691	897
2044	111	100	691	902
2045	117	100	691	908
2046	123	100	691	914
2047	65	50	343	458
合计	1634	1992	13762	17388

（三）相关税费

税费测算如下：

税费计算表

单位：万元

年份	房产税	增值税	城建税	教育费附加	地方教育	印花税	税费合计
	12%	9%	5%	3%	2%	1‰	
2027	97	146	7	4	3	2	259
2028	267	373	19	11	7	4	681
2029	301	398	20	12	8	4	743
2030	301	398	20	12	8	4	743
2031	301	398	20	12	8	4	743
2032	301	398	20	12	8	4	743



2033	301	398	20	12	8	4	743
2034	301	398	20	12	8	4	743
2035	301	398	20	12	8	4	743
2036	301	398	20	12	8	4	743
2037	301	398	20	12	8	4	743
2038	301	398	20	12	8	4	743
2039	301	398	20	12	8	4	743
2040	301	398	20	12	8	4	743
2041	301	398	20	12	8	4	743
2042	301	398	20	12	8	4	743
2043	301	398	20	12	8	4	743
2044	301	398	20	12	8	4	743
2045	301	398	20	12	8	4	743
2046	301	398	20	12	8	4	743
2047	150	198	10	6	4	2	370
合计	5932	7881	396	237	158	80	14684

#### （四）项目收益。

本项目债券存续期内总收入 83748 万元，总成本（成本+税费）32072 万元，总收益 51676 万元，可用于偿还债券本息的收益 51676 万元。

#### 项目收益测算表

单位：万元

年度	运营相关收入	运营相关成本	运营相关收益
2027	1515	607	908
2028	3929	1522	2407
2029	4233	1587	2646
2030	4233	1590	2643
2031	4233	1593	2640
2032	4233	1596	2637
2033	4233	1599	2634
2034	4233	1602	2631
2035	4233	1605	2628
2036	4233	1609	2624
2037	4233	1613	2620
2038	4233	1617	2616
2039	4233	1621	2612
2040	4233	1625	2608
2041	4233	1630	2603
2042	4233	1635	2598
2043	4233	1640	2593
2044	4233	1645	2588
2045	4233	1651	2582



2046	4233	1657	2576
2047	2110	828	1282
合计	83748	32072	51676

（五）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 25000 万元，2022 年已发行 5000 万元，期限 20 年，实际年利率 3.26%，到期本息合计 8260 万元；2023 年第一批已发行 10000 万元，期限 20 年，实际年利率 3.22%，到期本息合计 16440 万元；2023 年第二批已发行 2000 万元，期限 20 年，实际年利率 2.90%，到期本息合计 3160 万元；2025 年第一批已发行 1000 万元，期限 20 年，实际年利率 2%，到期本息合计 1400 万元；2025 年第二批（本次）计划发行 4000 万元，期限 20 年，实际年利率 2.6%，到期本息合计 6080 万元；2026 年计划发行 1500 万元，期限 20 年，预计年利率 2.6%，到期本息合计 2280 万元；2027 年计划发行 1500 万元，期限 20 年，预计年利率 2.6%，到期本息合计 2280 万元。本项目融资到期本息总计 39900 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。

债券还本付息安排表

单位：万元

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
2022		5000		5000		
2023 第一批	5000	10000		15000	324.00	324.00
2023 第二批	15000	2000		17000		
2024	17000			17000	543.00	543.00
2025 第一批	17000	1000		18000	543.00	543.00
2025 第二批	18000	4000		22000		
2026	22000	1500		23500	686.50	686.50
2027	23500	1500		25000	725.50	725.50
2028	25000			25000	745.00	745.00
2029	25000			25000	745.00	745.00
2030	25000			25000	745.00	745.00
2031	25000			25000	745.00	745.00
2032	25000			25000	745.00	745.00
2033	25000			25000	745.00	745.00
2034	25000			25000	745.00	745.00

2035	25000			25000	745.00	745.00
2036	25000			25000	745.00	745.00
2037	25000			25000	745.00	745.00
2038	25000			25000	745.00	745.00
2039	25000			25000	745.00	745.00
2040	25000			25000	745.00	745.00
2041	25000			25000	745.00	745.00
2042	25000		5000	20000	745.00	5,745.00
2043	20000		12000	8000	421.00	12,421.00
2044	8000			8000	202.00	202.00
2045	8000		5000	3000	202.00	5,202.00
2046	3000		1500	1500	58.50	1,558.50
2047	1500		1500	0	19.50	1,519.50
合计		25000	25000		14900	39900

(六) 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 51676 万元，对应本项目融资到期本息总计 39900 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.30，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

(七) 其他事项说明

专项债券对应项目情况表

单位：万元

所属地市	所属区域	项目名称	项目类型	项目全周期内总投资 (0=1+2+3)	其中				本期申请债券期限	本期申请债券额度	本期申请债券中用于项目资本金额	项目全周期内预期收益	本期债券存续期内预期收益	偿债资金来源	项目总债务本息	项目全周期内总收益对总债务本息覆盖倍数
					不含专项债券的项目资本金(1)	专项债券融资(2)	专项债券融资中用于项目资本金额	其他债务融资(3)								
衢州市	常山县	浙赣合作省际窗口枢纽站配套工程	交通基础设施	41355.47	16355.48	25000	0	0	20年	4000	0	51676	47818	租金收入和充电桩收入	39900	1.30

现金流量分析表

单位：万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资本金流入	0	11184.55	1170.92	1000	2000	1000			
债券资金流入	5000	12000	0	5000	1500	1500			
其他融资资金流入									
运营期现金流入						1515	3929	4233	4233
现金流入总额	5000	23184.55	1170.92	6000	3500	4015	3929	4233	4233
建设期资金流出	5000	23184.55	1170.92	6000	3500	2500			
运营期现金流出						607	1522	1587	1590
其他融资还本付息									
债券还本付息		324	543	543	686.5	725.5	745	745	745
现金流出总额	5000	23508.55	1713.92	6543	4186.5	3832.5	2267	2332	2335
当年项目现金净流入	0	-324	-543	-543	-686.5	182.5	1662	1901	1898
期末项目累计现金结存额	0	-324	-867	-1410	-2096.5	-1914	-252	1649	3547
年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
资本金流入									
债券资金流入									
其他融资资金流入									
运营期现金流入	4233	4233	4233	4233	4233	4233	4233	4233	4233
现金流入总额	4233	4233	4233	4233	4233	4233	4233	4233	4233
建设期资金流出									
运营期现金流出	1593	1596	1599	1602	1605	1609	1613	1617	1621
其他融资还本付息									
债券还本付息	745	745	745	745	745	745	745	745	745
现金流出总额	2338	2341	2344	2347	2350	2354	2358	2362	2366
当年项目现金净流入	1895	1892	1889	1886	1883	1879	1875	1871	1867
期末项目累计现金结存额	5442	7334	9223	11109	12992	14871	16746	18617	20484
年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计



资本金流入									16355.47
债券资金流入									25000
其他融资资金流入									
运营期现金流入	4233	4233	4233	4233	4233	4233	4233	2110	83748
现金流入总额	4233	4233	4233	4233	4233	4233	4233	2110	125103.47
建设期资金流出									41355.47
运营期现金流出	1625	1630	1635	1640	1645	1651	1657	828	32072
其他融资还本付息									
债券还本付息	745	745	5745	12421	202	5202	1558.5	1519.5	39900
现金流出总额	2370	2375	7380	14061	1847	6853	3215.5	2347.5	113327.47
当年项目现金净流入	1863	1858	-3147	-9828	2386	-2620	1017.5	-237.5	11776
期末项目累计现金结存额	22347	24205	21058	11230	13616	10996	12013.5	11776	

通过以上现金流量分析表明该项目在债券存续期内现金流充足且稳定，建设期内债券利息支付可通过政府性基金预算收入统筹安排。

#### 四、评估结论

##### （一）结论意见

经上述测算，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的浙赣合作省际窗口枢纽站配套工程，按预测收入扣除运营成本，预期收益可以合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

##### （二）项目收益及现金流入预测假设

1. 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；
2. 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；
3. 假设预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；
4. 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；

5. 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；

6. 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；

7. 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；

8. 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；

9. 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。

10. 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）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。

浙江中瑞华会计师事务所有限公司



浙江·衢州

中国注册会计师


中国注册会计师

2025 年 10 月 9 日



统一社会信用代码 9133080076868850L (1/1)		<b>营业执照</b> (副本)		 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	
名称	浙江中瑞华会计师事务所有限公司	注册资本	贰佰零捌万元整		
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2004年11月16日		
法定代表人	桑晓士	住所	浙江省衢州市三江东路2幢608室		
经营范围	(一) 审计业务: 包括审查企业会计报表, 验证企业资本, 企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 基建预决算审计, 法律、行政法规规定的其他审计业务。(二) 会计咨询、会计服务业务: 包括资产评估, 税务代理, 会计管理咨询, 设计会计制度, 受聘担任常年会计顾问; 代理记账; 项目可行性研究和项目评价; 培训财会人员; 其他会计咨询、服务业务。(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)				
		登记机关	 2023年05月31日		

国家企业信用信息公示系统网址 <http://www.gsxt.gov.cn> 市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。 国家市场监督管理总局监制

 <b>会计师事务所 执业证书</b>		 浙江中瑞华 会计师事务所 有限公司 CPA	证书序号: 0007554
名称:	浙江中瑞华会计师事务所有限公司	<b>说明</b> 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。	
首席合伙人:			
主任会计师:	桑晓士		
经营场所:	衢州市三江东路2幢608室		
组织形式:	有限责任		
执业证书编号:	33000256		
批准执业文号:	浙财会字(2004)74号		
批准执业日期:	2004年11月10日		
		 发证机关 2018年6月 日 中华人民共和国财政部制	