

衢州国家经济技术开发区基础设施

改造提升工程(二期)

收益与融资自求平衡

财务评估报告

浙中瑞华咨字[2025]628 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

衢州国家经济技术开发区基础设施改造提升工程(二期)

收益与融资自求平衡

财务评估报告

浙中瑞华咨字[2025]628 号

我们接受委托，对衢州国家经济技术开发区基础设施改造提升工程（二期）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

项目主要建设内容为新建及改造道路 11302 米，其中新建配套道路 2732 米，改造道路 8839 米，给水管网 8494 米，排水管网 25987 米，电力及通信管线 10302 米；智能制造产业园总建筑面积 140000 平方米，其中智能标准厂房 70000 平方米，产业研发及孵化基地 49000 平方米，配套用房 21000 平方米；设置机动车停车位 1998 个，充电桩 76 个。

(二) 项目立项审批情况

项目于 2023 年 7 月 4 日取得衢州市发展和改革委员会《关于衢州国家经济技术开发区基础设施改造提升工程(二期)可行性研究报告的批复》(衢发改智造〔2024〕50 号),项目代码:2407-330851-04-01-305603。

(三) 项目性质

本项目属于政府投资性项目,公益性项目,所属行业领域为产业园区基础设施,项目自身能产生一定收益。

(四) 项目实施单位

衢州工业发展集团有限公司。

(五) 项目业主

项目业主单位为衢州智造新城管理委员会,单位性质为政府派出机构。项目形成资产属于政府所有。

(六) 项目主管部门

衢州智造新城管理委员会。

(七) 项目开工、竣工日期,建设期,主要建设内容及规模。

1. 开工日期:2024 年 8 月。
2. 预计竣工日期:2027 年 12 月。
3. 建设期:44 个月。(包含前期准备 4 个月)
4. 主要建设内容及规模:

项目主要建设内容为新建及改造道路 11302 米,其中新建配套道路 2732 米,改造道路 8839 米,给水管网 8494 米,排水管网 25987 米,电力及通信管线 10302 米;智能制造产业园总建筑面积 140000 平方米,其中智能标准厂房 70000 平方米,产业研发及孵化基地 49000 平方米,配套用房 21000 平方米;设置机动车停车位 1998 个,充电桩 76 个。

(八) 项目前期准备情况

项目已取得批复。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算。

项目总投资 84696 万元，其中工程费用 67126 万元，工程建设其他费用 13649 万元，预备费 3921 万元。

单位：万元

子项目	工程建安费用	工程建设其他费	预备费	投资总额
东港三路（金凤路-西垅路）建设工程	5103	2312	294	7708
兴业大道（南段）市政配套工程	8535	3765	615	12914
凤栖路（玉龙路-惠园路）改造工程	5462	866	316	6645
龙行路（金凤路-46 省道）改造工程	1256	236	75	1566
春苑东路（芳桂北路-百灵北路）改造工程	2068	361	121	2550
东港一路（中关村大道-芳桂中路）改造工程	1600	430	102	2132
芳桂中路（320 国道-通江南路）改造工程	6224	1336	378	7938
民生路（东港七路-东港八路）改造工程	331	83	21	434
区域道路配套设施提升优化工程	1850	186	61	2097
智能制造产业园建设工程	34698	4075	1939	40712
投资总额	67126	13649	3921	84696

（二）资金筹措。

项目概算 84696 万元，项目资本金 25696（资金来源为财政预算安排），目前尚未到位，占 30.34%；发行地方政府专项债券 59000 万元，占 69.66%。

单位：万元

名称	项目总投资	资金来源				
		项目资本金	前期债券	本期债券	后续债券	其他融资
衢州国家经济技术开发区基础设施改造提升工程（二期）	84696	25696	9000	5000	45000	

单位：万元

序号	名称	年份	小计	2024	2025	2026	2027
1	项目总投资		84696	4000	17879	34644	28173
1.1	项目资本金		25696		7879	9644	8173
1.2	债券资金		59000	4000	10000	25000	20000

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。

项目实施后可通过物业出租收入、物业管理收入、停车及充电服务收入以及屋顶光伏收入获得一定的收益。

2. 收入测算。

(1) 物业出租收入

项目智能标准厂房 70000 平方米, 均可用于对外出租。根据可研, 出租费用暂按 30 元/月/平方米考虑, 每三年增长 10%; 运营期首年出租率按 70%, 前三年每年增长 10%, 直至 90% 维持稳定。

项目建设新型产业园区, 其设计研发用房环境较好, 类似与一般的办公用房, 因此收入参照办公用房的出租价格进行。产业研发及孵化基地 49000 平方米均可用于对外出租。根据可研, 出租费用暂按 40 元/月/平方米考虑, 每三年增长 10%; 运营期首年出租率按 70%, 前三年每年增长 10%, 直至 90% 维持稳定。

本项目配套用房包括综合服务用房、员工宿舍以及一些产业园相关配套用房。配套用房 21000 平方米均可用于对外出租。根据可研, 出租费用暂按 45 元/月/平方米考虑, 每三年增长 10%; 运营期首年出租率按 70%, 前三年每年增长 10%, 直至 90% 维持稳定。(2047 年计划债券在上半年到期, 收益期按半年)

表-1 物业出租收入测算表

年份	物业出租收入									
	智能生产用房面积	出租率	出租价格	研发用房面积	出租率	出租价格	配套用房面积	出租率	出租价格	出租收入
单位	m ²		元/月/m ²	m ²		元/月/m ²	m ²		元/月/m ²	万元
2028	70000	70%	30	49000	70%	40	21000	70%	45	4204
2029	70000	70%	30	49000	70%	40	21000	70%	45	4204
2030	70000	70%	30	49000	70%	40	21000	70%	45	4204

2031	70000	80%	33	49000	80%	44	21000	80%	50	5295
2032	70000	80%	33	49000	80%	44	21000	80%	50	5295
2033	70000	80%	33	49000	80%	44	21000	80%	50	5295
2034	70000	90%	36	49000	90%	48	21000	90%	55	6509
2035	70000	90%	36	49000	90%	48	21000	90%	55	6509
2036	70000	90%	36	49000	90%	48	21000	90%	55	6509
2037	70000	90%	40	49000	90%	53	21000	90%	61	7212
2038	70000	90%	40	49000	90%	53	21000	90%	61	7212
2039	70000	90%	40	49000	90%	53	21000	90%	61	7212
2040	70000	90%	44	49000	90%	58	21000	90%	67	7915
2041	70000	90%	44	49000	90%	58	21000	90%	67	7915
2042	70000	90%	44	49000	90%	58	21000	90%	67	7915
2043	70000	90%	48	49000	90%	64	21000	90%	74	8694
2044	70000	90%	48	49000	90%	64	21000	90%	74	8694
2045	70000	90%	48	49000	90%	64	21000	90%	74	8694
2046	70000	90%	53	49000	90%	70	21000	90%	81	9548
2047	70000	45%	53	49000	45%	70	21000	45%	81	4774
合计										133809

（2）物业管理收入

本项目位于衢州经济技术开发区范围内，地理位置由于，参照周边物业收费情况，本项目对厂房，研发用房的物业管理费按照 1.5 元/平/月，配套用房的物业管理费按照 2.5 元/平/月。此外，物业管理收入每年上涨 3.3%。（2047 年计划债券在上半年到期，收益期按半年）

表-2 物业管理收入测算表

年份	物业管理收入				
	厂房、研发用房 总体面积	物业管理价格	配套用房总体 面积	物业管理价格	物业收入
单位	m2	元/月/m2	m2	元/月/m2	万元
2028	119000	1.5	21000	2.5	277
2029	119000	1.55	21000	2.58	286
2030	119000	1.6	21000	2.67	296
2031	119000	1.65	21000	2.76	305
2032	119000	1.7	21000	2.85	315
2033	119000	1.76	21000	2.94	325

2034	119000	1.82	21000	3.04	337
2035	119000	1.88	21000	3.14	348
2036	119000	1.94	21000	3.24	359
2037	119000	2	21000	3.35	370
2038	119000	2.07	21000	3.46	383
2039	119000	2.14	21000	3.57	396
2040	119000	2.21	21000	3.69	409
2041	119000	2.28	21000	3.81	422
2042	119000	2.36	21000	3.94	436
2043	119000	2.44	21000	4.07	451
2044	119000	2.52	21000	4.2	466
2045	119000	2.6	21000	4.34	481
2046	119000	2.69	21000	4.48	497
2047	119000	2.78	21000	4.63	257
合计					7416

(3) 停车位收费收入

随着汽车保有量的增长,同时公共交通的缺乏,轿车成为衢州当地工作人员的主要交通工具,在产业园设置地面停车位 504 个,周边的配套道路上设置 1494 个社会停车位,按照当前的收费水平,其中,道路停车位每个车位每天周转 4 次,每次费用周转费用按 4.0 元计,每天平均 16 元考虑,周转费用每三年增长 10%。产业园停车位按月收费,首年每月 330 元,每三年增长 10%。本项目运营期统一按照 75%的使用效率计,每年增长 5%直至 85%后不再增长。(2047 年计划债券在上半年到期,收益期按半年)

表-3 停车位收费测算表

年份	停车位收入						
	社会停车位数量	使用率	均价	园区停车位数量	使用率	均价	停车收入
单位	个		元/日	个		元/月	万元
2028	1494	75%	16	504	75%	330	804
2029	1494	80%	16	504	80%	330	858
2030	1494	85%	16	504	85%	330	911
2031	1494	85%	18	504	85%	363	1021
2032	1494	85%	18	504	85%	363	1021
2033	1494	85%	18	504	85%	363	1021
2034	1494	85%	20	504	85%	399	1132
2035	1494	85%	20	504	85%	399	1132
2036	1494	85%	20	504	85%	399	1132

2037	1494	85%	22	504	85%	439	1245
2038	1494	85%	22	504	85%	439	1245
2039	1494	85%	22	504	85%	439	1245
2040	1494	85%	24	504	85%	483	1361
2041	1494	85%	24	504	85%	483	1361
2042	1494	85%	24	504	85%	483	1361
2043	1494	85%	26	504	85%	531	1478
2044	1494	85%	26	504	85%	531	1478
2045	1494	85%	26	504	85%	531	1478
2046	1494	85%	29	504	85%	584	1644
2047	1494	43%	29	504	43%	584	822
合计							23750

(4) 充电桩收入

本项目按总停车位的 15% 配建充电桩，则共设置充电桩 76 个。根据可研，本项目充电桩服务费收费按 0.6 元/kwh 计算，平均按每台功率按 60kw 计算。考虑到新能源当期普及率不高但处于高速发展的态势，本项目运营期首年充电桩时间利用率按 15% 计，运营期内利用率每年按 2% 递增；当达到 31% 后就不再提升。

(2047 年计划债券在上半年到期，收益期按半年)

表-4 充电桩收入测算表

年份	充电桩收入				
	数量	功率	计费	利用率	充电桩收入
单位	个	kw	元/kwh		万元
2028	76	60	0.6	15%	360
2029	76	60	0.6	17%	407
2030	76	60	0.6	19%	455
2031	76	60	0.69	21%	579
2032	76	60	0.69	23%	634
2033	76	60	0.69	25%	689
2034	76	60	0.79	27%	852
2035	76	60	0.79	29%	915
2036	76	60	0.79	31%	978
2037	76	60	0.91	31%	1127
2038	76	60	0.91	31%	1127
2039	76	60	0.91	31%	1127
2040	76	60	1.05	31%	1300
2041	76	60	1.05	31%	1300
2042	76	60	1.05	31%	1300
2043	76	60	1.21	31%	1498

2044	76	60	1.21	31%	1498
2045	76	60	1.21	31%	1498
2046	76	60	1.39	31%	1721
2047	76	60	1.39	16%	861
合计					20226

(5) 屋顶光伏收入

根据可研，光伏电站上网电量=水平面太阳能总辐照量（本项目电站年均太阳能总辐照量为 1298.6kWh/m²）*组件安装容量（本项目组件安装容量为 7072kWp）/标准条件下的辐照度(常数=1kWh/m²)*综合效率系数（本项目综合效率系数为 82.62%）/标准条件下的辐照度(常数=1kWh/m²）。光伏组件的功率是存在衰减的，本项目采用单晶硅组件，首年衰减为 2%，之后每年衰减 0.55%。考虑光伏组件的衰减（第二年及以后按年中衰减计算）。本项目分布式光伏项目采用购售电协议约定，上网电价以竞标方式考虑，上网电价参照 2024 年 1 月国网浙江电力有限公司代理工商业用户电价表中的代理购电交易价格，平均按 0.65 元/千瓦时考虑。本项目光伏设施发电量拟并入国家电网，并网价格按 0.65 元/千瓦时计算。（2047 年计划债券在上半年到期，收益期按半年）

表-5 屋顶光伏收入测算表

年份	屋顶光伏收入					
	年均太阳能总辐照量	组件安装容量	综合效率系数	衰减率	并网价格	光伏收入
单位	kWh/m2	kWp			元/kwh	万元
2028	1298.6	7072	82.62%	98.00%	0.65	483
2029	1298.6	7072	82.62%	97.45%	0.65	481
2030	1298.6	7072	82.62%	96.90%	0.65	478
2031	1298.6	7072	82.62%	96.35%	0.65	475
2032	1298.6	7072	82.62%	95.80%	0.65	472
2033	1298.6	7072	82.62%	95.25%	0.65	470
2034	1298.6	7072	82.62%	94.70%	0.65	467
2035	1298.6	7072	82.62%	94.15%	0.65	464
2036	1298.6	7072	82.62%	93.60%	0.65	462
2037	1298.6	7072	82.62%	93.05%	0.65	459
2038	1298.6	7072	82.62%	92.50%	0.65	456
2039	1298.6	7072	82.62%	91.95%	0.65	453
2040	1298.6	7072	82.62%	91.40%	0.65	451
2041	1298.6	7072	82.62%	90.85%	0.65	448

2042	1298.6	7072	82.62%	90.30%	0.65	445
2043	1298.6	7072	82.62%	89.75%	0.65	443
2044	1298.6	7072	82.62%	89.20%	0.65	440
2045	1298.6	7072	82.62%	88.65%	0.65	437
2046	1298.6	7072	82.62%	88.10%	0.65	435
2047	1298.6	7072	41.31%	87.55%	0.65	216
合计						8935

项目收益期 2028 至 2047 年合计收入 194136 万元。

表-6 收入汇总表

年份	出租收入	物业收入	光伏收入	停车收入	充电桩收入	收入合计
2028	4204	277	483	804	360	6128
2029	4204	286	481	858	407	6236
2030	4204	296	478	911	455	6344
2031	2593	305	475	1021	579	4973
2032	2593	315	472	1021	634	5035
2033	2593	325	470	1021	689	5098
2034	6509	337	467	1132	852	9297
2035	6509	348	464	1132	915	9368
2036	6509	359	462	1132	978	9440
2037	7212	370	459	1245	1127	10413
2038	7212	383	456	1245	1127	10423
2039	7212	396	453	1245	1127	10433
2040	7915	409	451	1361	1300	11436
2041	7915	422	448	1361	1300	11446
2042	7915	436	445	1361	1300	11457
2043	8694	451	443	1478	1498	12564
2044	8694	466	440	1478	1498	12576
2045	8694	481	437	1478	1498	12588
2046	9548	497	435	1644	1721	13845
2047	4774	257	216	822	861	6930
合计	133809	7416	8935	23750	20226	194136

(二) 运营成本。

项目成本按以下部分分别估算：（1）工资福利及管理费用；（2）租赁管理成本；（3）物业管理成本；（4）停车位及充电桩成本。

1. 工资福利及管理费用

本项目员工按照 12 人考虑，其中普通员工 10 人，人均工资 6 万元，工资年均增长 3%；管理员工 2 人，人均工资 12 万元，工资年均增长 3%。

2. 租赁管理成本

根据可研,按照租赁收入的3%计算。

3. 物业管理成本

根据可研,按每年的物业收入的40%计算。

4. 停车位及充电桩成本

根据可研,按每年该类收入的3%计算。

分年度测算如下:

表-7 项目成本费用估算表

单位: 万元

年份	工资福利及管理费用					租赁管理成本			物业管理成本			停车位、充电桩成本			成本合计
	人数	人均工资	人数	人均工资	合计	租赁收入	占比	合计	物业收入	占比	合计	停车位、充电桩收入	占比	合计	
单位	个	万元/人	个	万元/人											
2028	10	6	2	12	84	4204	3%	126	277	40%	111	1164	3%	35	356
2029	10	6.18	2	12.36	87	4204	3%	126	286	40%	114	1265	3%	38	365
2030	10	6.37	2	12.73	89	4204	3%	126	296	40%	118	1366	3%	41	374
2031	10	6.56	2	13.11	92	2593	3%	78	305	40%	122	1600	3%	48	340
2032	10	6.76	2	13.5	95	2593	3%	78	315	40%	126	1655	3%	50	349
2033	10	6.96	2	13.91	97	2593	3%	78	325	40%	130	1710	3%	51	356
2034	10	7.17	2	14.33	100	6509	3%	195	337	40%	135	1984	3%	60	490
2035	10	7.39	2	14.76	103	6509	3%	195	348	40%	139	2047	3%	61	498
2036	10	7.61	2	15.2	107	6509	3%	195	359	40%	144	2110	3%	63	509
2037	10	7.84	2	15.66	110	7212	3%	216	370	40%	148	2372	3%	71	545
2038	10	8.08	2	16.13	113	7212	3%	216	383	40%	153	2372	3%	71	553
2039	10	8.32	2	16.61	116	7212	3%	216	396	40%	158	2372	3%	71	561
2040	10	8.57	2	17.11	120	7915	3%	237	409	40%	164	2661	3%	80	601
2041	10	8.83	2	17.62	124	7915	3%	237	422	40%	169	2661	3%	80	610
2042	10	9.09	2	18.15	127	7915	3%	237	436	40%	174	2661	3%	80	618
2043	10	9.36	2	18.69	131	8694	3%	261	451	40%	180	2976	3%	89	661
2044	10	9.64	2	19.25	135	8694	3%	261	466	40%	186	2976	3%	89	671
2045	10	9.93	2	19.83	139	8694	3%	261	481	40%	192	2976	3%	89	681
2046	10	10.23	2	20.42	143	9548	3%	286	497	40%	199	3365	3%	101	729
2047	10	5.27	2	10.52	74	4774	3%	143	257	40%	103	1683	3%	50	370
合计					2186			4011			2965			1318	10480

(三) 相关税费。

增值税服务按6%、不动产租赁按9%、光伏发电按17%计算销项税,建

设期进项税以工程费用 66076 万元按不含税价的 9%税率、工程建设其他费用 14699 万元按不含税价的 6%税率计算。附加税费为城建 7%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%，合计缴纳增值税额 12%计算。房产税按房产出租不含税收入的 12%税率计算。具体测算如下：

表-8 相关税费估算表

年份	销项	进项 工程	增值税	城建及附加	房产税	税费 合计
单位	万元	万元	万元	万元	万元	
2028	499	6315	-5816		463	463
2029	505	5816	-5311		463	463
2030	511	5311	-4800		463	463
2031	614	4800	-4186		583	583
2032	617	4186	-3569		583	583
2033	621	3569	-2948		583	583
2034	737	2948	-2211		717	717
2035	740	2211	-1471		717	717
2036	744	1471	-727		717	717
2037	817	727	90	11	794	895
2038	818		818	98	794	1710
2039	818		818	98	794	1710
2040	893		893	107	871	1871
2041	893		893	107	871	1871
2042	893		893	107	871	1871
2043	976		976	117	957	2050
2044	977		977	117	957	2051
2045	977		977	117	957	2051
2046	1070		1070	128	1051	2249
2047	535		535	64	526	1125
合计	15255	364	6742	1071	14732	24743

(四) 项目收益

本项目在 2028 至 2047 年期间总收入 194136 万元，总成本 35223 万元，总收益 158913 万元，可用于偿还债券本息的收益 158913 万元。债券存续期内总收入 173361 万元，总成本 30750 万元，总收益 142611 万元，可用于偿还债券本息的收益 142611 万元。

表-9 分年度项目收益表

单位: 万元

年度	项目收益		
	运营相关收入	运营相关成本	运营相关收益
2028	6128	819	5309
2029	6236	828	5408
2030	6344	837	5507
2031	7675	1004	6671
2032	7737	1013	6724
2033	7800	1020	6780
2034	9297	1207	8090
2035	9368	1215	8153
2036	9440	1226	8214
2037	10413	1440	8973
2038	10423	2263	8160
2039	10433	2271	8162
2040	11436	2472	8964
2041	11446	2481	8965
2042	11457	2489	8968
2043	12564	2711	9853
2044	12576	2722	9854
2045	12588	2732	9856
2046	13845	2978	10867
2047	6930	1495	5435
合计	194136	35223	158913

(五) 债券还本付息安排

本项目计划发行地方政府专项债券 59000 万元, 2024 年 9 月发行债券 4000 万元, 期限 20 年, 实际年利率 2.21%, 到期本息合计 5768 万元; 2025 年 4 月发行债券 5000 万元, 期限 20 年, 实际年利率 2.01%, 到期本息合计 7010 万元(4 月发行 15000 万元, 后因政策原因调剂转出 10000 万元至衢州经济技术开发区基础设施补短板项目, 余 5000 万元, 实际年利率 2.01%, 到期本息合计 7010 万元); 2025 年 10 月计划发行债券 5000 万元, 期限 20 年, 预计年利率 3.1%, 到期本息合计 8100 万元; 2026 年计划发行债券 25000 万元, 期限 20 年, 预计年利率 3.1%, 到期本息合计 40500 万元; 2027 年计划发行债券 20000 万元, 期限 20 年, 预计年利率 3.1%, 到期本息合计 32400 万元。本项目融资到期本息总计 93778 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。

表-10 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
2024 年 9 月		4000		4000		
2025 年 4 月	4000	5000		9000	139	139
2025 年 10 月	9000	5000		14000		
2026	14000	25000		39000	731	731
2027	39000	20000		59000	1429	1429
2028	59000			59000	1739	1739
2029	59000			59000	1739	1739
2030	59000			59000	1739	1739
2031	59000			59000	1739	1739
2032	59000			59000	1739	1739
2033	59000			59000	1739	1739
2034	59000			59000	1739	1739
2035	59000			59000	1739	1739
2036	59000			59000	1739	1739
2037	59000			59000	1739	1739
2038	59000			59000	1739	1739
2039	59000			59000	1739	1739
2040	59000			59000	1739	1739
2041	59000			59000	1739	1739
2042	59000			59000	1739	1739
2043	59000			59000	1739	1739
2044	59000		4000	55000	1739	5739
2045	55000		10000	45000	1600	11600
2046	45000		25000	20000	1008	26008
2047	20000		20000		308	20308
合计		59000	59000	1189000	34778	93778

(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 158913 万元，对应本项目融资到期本息总计 93778 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.69，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

表-11 专项债券对应项目情况表

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 债务融 资本息	项目全周 期内总收 益对总债 务融资本 息的覆盖 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 本金金额	其他 债务融 资(3)								
衢州市		衢州国家经 济技术开 发区基础 设施改 造提升工 程（二期）	市政和产 业园区基 础设施	84696	25696	59000	0	0	20	5000	0	158913	142611	物业出租收 入、物业管理 收入、停车及 充电服务收入 以及屋顶光伏 收入	93778	1.69

表-12 现金流量分析表

年度	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
资本金流入		7879	9644	8173									
债券资金流入	4000	10000	25000	20000									

其他融资还本付息																		
债券还本付息	1739	1739	1739	1739	1739	1739	1739	1739	1739	1739	1739	1739	1739	1739	20308			93778
现金流出总额	3179	4002	4010	4211	4220	4228	4450	8461	14332	28986	21803							213697
当年项目现金净流入	7234	6421	6423	7225	7226	7229	8114	4115	-1744	-15141	-14873							65135
期末项目累计现金结存额	50140	56561	62984	70209	77435	84664	92778	96893	95149	80008	65135							

通过以上现金流量分析表明该项目在 2024 年至 2047 年期间现金流充足且稳定，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，本次评估的衢州国家经济技术开发区基础设施改造提升工程（二期），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。

(此页无正文)

浙江中瑞华会计师事务所有限公司



中国注册会计师

中国注册会计师

浙江 衢州

2025 年 10 月 10 日