

# 衢北数字农旅花果联盟走廊项目

## 收益与融资自求平衡

### 财务评估报告

浙中瑞华咨字[2025]623 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

# 衢北数字农旅花果联盟走廊项目 收益与融资自求平衡 财务评估报告

浙中瑞华财评字[2025]623 号

我们接受委托，对衢北数字农旅花果联盟走廊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。

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

衢北数字农旅花果联盟走廊项目位于周家乡上岗头村、相对村、龙园村以及连通三村的重要交通走廊，建设内容包括衢北数字农旅花果联盟走廊沿线产业基础服务配套设施工程、无核碰柑农旅融合示范基地二期工程、周家乡相对村区块基础设施及文化展示中心、上岗头村数字农业工作室项目、衢北冷链物流仓储中心项目、光伏数字化低碳立体种植示范园、水库农旅服务基地等配套项目等工程，规划用地面积共 1 万亩。

### （二）项目立项审批情况

项目于 2022 年 2 月 25 日经衢州市衢江区发展和改革局《关于衢北数字农旅

花果联盟走廊项目可行性研究报告批复的函》（衢江发改批[2022]40号）立项批复。2022年7月11日经衢州市衢江区发展和改革局《关于调整衢北数字农旅花果联盟走廊项目可行性研究报告批复的函》（衢江发改批[2022]73号）立项批复。投资项目编码为2202-330803-04-01-928802。

### （三）项目性质

项目性质：是政府投资性项目，所属行业领域：农业，项目自身能产生一定收益。

### （四）项目实施单位

实施主体：衢州市衢江区周家乡人民政府；

单位性质为政府机关。

### （五）项目业主

项目业主单位为衢州市衢江区周家乡人民政府；

单位性质为政府机关，项目形成资产属于政府所有。

### （六）项目主管部门

项目主管部门为衢州市衢江区周家乡人民政府；

单位性质为政府机关。

### （七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

项目开工：2022年7月；

竣工日期：预计2026年6月；

建设期：47个月；

主要建设内容及规模：建设内容包括衢北数字农旅花果联盟走廊沿线产业基础服务配套设施工程、无核碰柑农旅融合示范基地二期工程、周家乡相对村区块基础设施及文化展示中心、上岗头村数字农业工作室项目、衢北冷链物流仓储中心项目、光伏数字化低碳立体种植示范园、水库农旅服务基地等配套项目等工程。

### （八）项目前期准备情况

2022年完成立项批复、项目可研批复，项目建设中。

## 二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算。项目建设总投资15000万元，其中工程费用11630万元，工程建设其他费用2600万元，预备费用770万元。

单位：万元

子项目	工程建安费用	其他费用	工程预备费	投资总额
衢北数字农旅花果联盟走廊沿线产业基础服务配套设施工程	1770	396	117	2283
无核椪柑农旅融合示范基地二期工程	3420	765	226	4411
周家乡相对村区块基础设施及文化展示中心	1900	425	126	2451
上岗头村数字农业工作室项目	1110	248	73	1431
衢北冷链物流仓储中心项目	250	56	17	323
光伏数字化低碳立体种植示范园	1700	380	113	2193
水库农旅服务基地	1480	330	98	1908
投资总额	11630	2600	770	15000

（二）资金筹措。本项目概算 15000 万元，其中：项目资本金 4000 万元（资金来源：财政资金），占 26.67%，未到位；发行地方地方政府专项债券 11000 万元，占 73.33%。

单位：万元

序号	名称年份	小计	2022 年	2023	2024	2025	2026
1	项目总投资	15000	7800	800	800	2800	2800
1.1	项目资本金	4000	800	800	800	800	800
1.2	债券资金	11000	7000			2000	2000

单位：万元

项目名称	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
衢北数字农旅花果联盟走廊项目	15000	4000	7000	2000	2000	

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。

本项目建设将极大的提升周家乡农业的现代化和数字化水平，提升乡村基础设施，促进乡村休闲旅游的发展。项目收入来源主要为游客收入分成和冷库租赁收入。

2. 收入测算

（1）游客收入分成

根据可研，本项目建设水库农旅服务基地等配套项目，该项目建设内容为水库周边家庭农场、桃果园、油茶基地内基础设施提升。参考衢州市相似一日游（包含交通、中餐和采摘体验等活动）收费标准为 200 元/人次。项目运营采取外包形式，委托专业机构执行，项目按每人次 90 元的标准收取场地租赁费和设备使用费（包含场地维护费用），收入每年增长 3%。项目位处衢北，与杜泽老街、莲花未来社区等相邻，参考上述两个景点的旅游人次，预计运营初年游客 12 万人次，以后每年按 6%增长。债券存续期内，游客收入分成为 60323 万元。

表 1-游客收入分成估算表

单位：万元

时间	人次（人/年）	人均消费	经营期限(年)	旅游收入（万元）
2026	12	90	0.5	540
2027	13	93	1	1209
2028	14	96	1	1344
2029	15	99	1	1485
2030	16	102	1	1632
2031	17	105	1	1785
2032	18	108	1	1944
2033	19	111	1	2109
2034	20	114	1	2280
2035	21	117	1	2457
2036	22	121	1	2662
2037	23	125	1	2875
2038	24	129	1	3096
2039	25	133	1	3325
2040	27	137	1	3699
2041	29	141	1	4089
2042	31	145	1	4495
2043	33	149	1	4917
2044	35	153	1	5355
2045	37	158	1	5846

2046	39	163	0.5	3179
合计				60323

(2) 冷库租赁收入

本项目建有冷库 5700 平米，按照 58 同城上出租信息，衢江区冷库租赁价格为 2 元/平米/天，本项目冷库运营第一年租赁价格按 2 元/平米/天计算，以后每年增长 3%，一年按 365 天计算，前三年出租率分别为 50%、70%、85%，正常年份出租率为 90%。债券存续期内冷库租赁收入合计为 10024 万元。

表 2-冷库租赁收入估算表 单位：万元

时间	面积	价格（元/平米/年）	出租率	经营期限(年)	收入
2026	5700	730	50%	0.5	104
2027	5700	752	70%	1	300
2028	5700	775	85%	1	375
2029	5700	798	90%	1	409
2030	5700	822	90%	1	422
2031	5700	847	90%	1	435
2032	5700	872	90%	1	447
2033	5700	898	90%	1	461
2034	5700	925	90%	1	475
2035	5700	953	90%	1	489
2036	5700	982	90%	1	504
2037	5700	1011	90%	1	519
2038	5700	1041	90%	1	534
2039	5700	1072	90%	1	550
2040	5700	1104	90%	1	566
2041	5700	1137	90%	1	583
2042	5700	1171	90%	1	601
2043	5700	1206	90%	1	619
2044	5700	1242	90%	1	637
2045	5700	1279	90%	1	656
2046	5700	1317	90%	0.5	338
合计					10024

(3) 收入合计

综上所述，本项目债券存续期内收入合计为 70347 万元。

表 3-营业收入估算汇总表 单位：万元

时间	冷库租赁收入	游客收入分成	收入合计
2026	104	540	644
2027	300	1209	1509
2028	375	1344	1719

2029	409	1485	1894
2030	422	1632	2054
2031	435	1785	2220
2032	447	1944	2391
2033	461	2109	2570
2034	475	2280	2755
2035	489	2457	2946
2036	504	2662	3166
2037	519	2875	3394
2038	534	3096	3630
2039	550	3325	3875
2040	566	3699	4265
2041	583	4089	4672
2042	601	4495	5096
2043	619	4917	5536
2044	637	5355	5992
2045	656	5846	6502
2046	338	3179	3517
合计	10024	60323	70347

## （二）运营成本

本项目运营的主要成本为运营管理服务人员费用、检修维护费用、管理费用及其他费用等，债券持有期内累计运营成本为 39890 万元。

### 1. 运营管理服务人员费用

本目前三年运营管理人员分别为 90 人、100 人、110 人，三年后运营管理定员 120 人，人员工资及福利费按年均 8 万/人计算，每年增长 3%，则债券存续期人员工资及福利费合计为 25814 万元。

### 2. 检修维护费用

检修维护费用按照营业收入的 5%估算，则债券存续期检修维护费用合计为 3520 万元。

### 3. 管理费用

管理费用按营业收入的 5%估算，则债券存续期管理费用合计为 3520 万元。

### 4. 其他费用

其他费用包括项目运营过程中其他所有因营业而产生的所有费用，按营业收入的 10%估算，则债券存续期其他费用合计为 7036 万元。



表 4-成本费用估算表

单位：万元

时间	人员费用	检修维护费用	管理费用	其他费用	合计
2026	360	32	32	64	488
2027	824	75	75	151	1125
2028	934	86	86	172	1278
2029	1049	95	95	189	1428
2030	1080	103	103	205	1491
2031	1113	111	111	222	1557
2032	1146	120	120	239	1625
2033	1181	129	129	257	1696
2034	1216	138	138	276	1768
2035	1253	147	147	295	1842
2036	1290	158	158	317	1923
2037	1329	170	170	339	2008
2038	1369	182	182	363	2096
2039	1410	194	194	388	2186
2040	1452	213	213	427	2305
2041	1496	234	234	467	2431
2042	1541	255	255	510	2561
2043	1587	277	277	554	2695
2044	1634	300	300	599	2833
2045	1683	325	325	650	2983
2046	867	176	176	352	1571
合计	25814	3520	3520	7036	39890

（三）相关税费。

项目相关税费包括增值税、城建税、教育费附加和地方教育费附加等，其中游客收入分成增值税 6%，冷库租赁增值税 9%，房产税 12%，城建税 5%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%。

根据测算，运营期（债券存续期）增值税 4241 万元，城建税及教育费附加 422 万元，房产税 1202 万元，项目相关税费合计 5865 万元。

表 5-税费估算表

单位：万元

年份	增值税	城建税	教育附加	房产税	税费合计
2026	39	2	2	12	55
2027	93	5	5	36	139
2028	107	5	5	45	162
2029	118	6	6	49	179
2030	127	6	6	51	190



2031	137	7	7	52	203
2032	147	7	7	54	215
2033	157	8	8	55	228
2034	168	8	8	57	241
2035	179	9	9	59	256
2036	192	10	10	60	272
2037	206	10	10	62	288
2038	219	11	11	64	305
2039	234	12	12	66	324
2040	256	13	13	68	350
2041	280	14	14	70	378
2042	304	15	15	72	406
2043	329	16	16	74	435
2044	356	18	18	76	468
2045	385	19	19	79	502
2046	208	10	10	41	269
合计	4241	211	211	1202	5865

（四）项目收益。

本项目债券（融资）存续期内总收入 70347 万元，总成本 45755 万元，总收益 24592 万元，可用于偿还债券（融资）本息的收益 24592 万元。

表 6-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
2026	644	543	101
2027	1509	1264	245
2028	1719	1440	279
2029	1894	1607	287
2030	2054	1681	373
2031	2220	1760	460
2032	2391	1840	551
2033	2570	1924	646
2034	2755	2009	746
2035	2946	2098	848
2036	3166	2195	971
2037	3394	2296	1098

2038	3630	2401	1229
2039	3875	2510	1365
2040	4265	2655	1610
2041	4672	2809	1863
2042	5096	2967	2129
2043	5536	3130	2406
2044	5992	3301	2691
2045	6502	3485	3017
2046	3517	1840	1677
合计	70347	45755	24592

(五) 债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 11000 万元，2022 年下半年发行 7000 万元，期限 20 年，实际年利率 3.26%，到期本息合计 11564 万元。预计 2025 年 10 月发行 2000 万元，期限 20 年，预计年利率 2.6%，到期本息合计 3040 万元；2026 年上半年发行 2000 万元，期限 20 年，预计年利率 2.6%，到期本息合计 3040 万元。本项目融资到期本息总计 17644 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。以下为债券还本付息安排表：

表 7-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		7000		7000		
2023	7000			7000	228	228
2024	7000			7000	228	228
2025	7000	2000		9000	228	228
2026	9000	2000		11000	306	306
2027	11000			11000	332	332
2028	11000			11000	332	332
2029	11000			11000	332	332
2030	11000			11000	332	332
2031	11000			11000	332	332
2032	11000			11000	332	332
2033	11000			11000	332	332
2034	11000			11000	332	332
2035	11000			11000	332	332
2036	11000			11000	332	332
2037	11000			11000	332	332
2038	11000			11000	332	332
2039	11000			11000	332	332

2040	11000			11000	332	332
2041	11000			11000	332	332
2042	11000		7000	4000	336	7336
2043	4000			4000	104	104
2044	4000			4000	104	104
2045	4000		2000	2000	104	2104
2046	2000		2000	0	26	2026
合计		11000	11000		6644	17644

#### （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 24592 万元，对应本项目融资到期本息总计 17644 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.39，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 8-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 资金 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	衢江区	衢北数字农 旅花果联盟 走廊项目	农林水利	15000	4000	11000	0	0	20年	2000	0	24592	22915	游客收入 分成、冷库 租赁收入	17644	1.39

表 9-现金流量分析表

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
资本金流入	800	800	800	800	800								
债券资金流入	7000			2000	2000								
其他融资资金流入													
运营期现金流入					644	1509	1719	1894	2054	2220	2391	2570	2755
现金流入总额	7800	800	800	2800	3444	1509	1719	1894	2054	2220	2391	2570	2755
建设期资金流出	7800	800	800	2800	2800								
运营期现金流出					543	1264	1440	1607	1681	1760	1840	1924	2009
其他融资还本付息													
债券还本付息	0	228	228	228	306	332	332	332	332	332	332	332	332
现金流出总额	7800	1028	1028	3028	3649	1596	1772	1939	2013	2092	2172	2256	2341

单位：万元

当年项目 现金净流入	0	-228	-228	-228	-205	-87	-53	-45	41	128	219	314	414
期末项目 累计现金 结存额	0	-228	-456	-684	-889	-976	-1029	-1074	-1033	-905	-686	-372	42
年度	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
资本金流 入													4000
债券资金 流入													11000
其他融资 资金流入													0
运营期现 金流入	2946	3166	3394	3630	3875	4265	4672	5096	5536	5992	6502	3517	70347
现金流入 总额	2946	3166	3394	3630	3875	4265	4672	5096	5536	5992	6502	3517	85347
建设期资 金流出													15000
运营期现 金流出	2098	2195	2296	2401	2510	2655	2809	2967	3130	3301	3485	1840	45755
其他融资 还本付息													0
债券还本 付息	332	332	332	332	332	332	332	7336	104	104	2104	2026	17644



现金流出 总额	2430	2527	2628	2733	2842	2987	3141	10303	3234	3405	5589	3866	78399
当年项目 现金净流入	516	639	766	897	1033	1278	1531	-5207	2302	2587	913	-349	6948
期末项目 累计现金 结存额	558	1197	1963	2860	3893	5171	6702	1495	3797	6384	7297	6948	

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。

## 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，本次评估的衢北数字农旅花果联盟走廊项目，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。

### （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)

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 10 日