

龙游经济开发区基础设施配套工程

收益与融资自求平衡

财务评估报告

浙中瑞华咨字[2025] 626 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

龙游经济开发区基础设施配套工程 收益与融资自求平衡方案财务评估报告

浙中瑞华咨字[2025]626 号

我们接受委托，对龙游经济开发区基础设施配套工程收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关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。

由于预期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财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益测算及其所依据的各项数据及假设前提下，本次评价的龙游经济开发区基础设施配套工程项目，预期收入能够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。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

项目名称：龙游经济开发区基础设施配套工程。项目预期目标：本项目的实施是完善城市基础设施建设，创造良好的投资环境的需要，能进一步提高城市品位，提升城市竞争力的需要对于促进龙游县经济和社会的全面发展具有重要的意义。本项目社会效益显著，当地群众和政府十分支持。

（二）项目立项审批情况

项目于 2022 年 10 月 10 日经龙游县发展和改革局《关于龙游经济开发区基础设施配套工程可行性研究报告批复的函》（龙发改中〔2022〕180 号）立项批复，项目代码：2209-330825-04-01-847220。

（三）项目性质：是政府投资性项目，是公益性项目，所属行业领域：市政和产业园区基础设施，项目自身可以产生收益。

（四）项目实施单位
龙游兴园基础设施建设有限公司

（五）项目业主及单位性质
项目业主为浙江龙游经济开发区管理委员会，单位性质为机关单位，项目竣工后形成资产属于政府所有。

（六）项目主管部门
浙江龙游经济开发区管理委员会

（七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模
项目开工：计划 2023 年 6 月
竣工日期：计划 2026 年 3 月
建设期： 33 个月

主要建设内容及规模：工业污水处理厂建设工程、综合功能站建设工程、加油站建设工程、气防站、应急智慧中心建设工程、危化品运输车专用停车场、商贸物流园区综合供能站、城南工业邻里中心、十里铺智慧物流园、龙游经济开发区城南二期雨水分流工程和市政道路工程项目。

（八）项目前期准备情况
本项目选址于龙游县经济开发区，已启动项目可研、立项、设计、环评等前期准备工作，项目其他相关工作有序进行。项目启动资金已列入财政预算安排。

二、项目预算资金筹措

（一）项目预算。
本项目总投资为 132000 万元，其中：配套设施工程投资 68000 万元，市政道路工程投资 64000 万元。

（二）资金筹措。
本项目预算 132000 万元，其中：项目资本金 32000 万元（资金来源：财政预算安排），占 24.24%；发行地方政府专项债券 100000 万元，占 75.76%。

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
龙游经济开发区基础设施配套工程	132000	32000	19100	2800	78100	0

单位：万元

序号	名称 \ 年份	小计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	项目总投资	132000	8080	9900	35920	78100
1.1	项目资本金	32000	80	1300	30620	
1.2	债券资金	100000	8000	8600	5300	78100

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。

根据可行性研究报告，项目建成后收入来源主要包括工业污水处理收入、综合能源供应站出租收入、气防站和应急智慧中心出租收入、危化品运输车专用停车场收入、十里铺智慧物流园出租收入。

2. 收入测算。

（1）工业污水处理收入。

本项目新建工业污水处理厂，规划用地 20 亩，处理规模为 2 万吨/天，暂按 1.40 元/吨估算，每年按 360 天测算，运营期第 1~5 年的使用率分别为 50%、60%、70%、80%、90%，从第 5 年起达到稳定。

（2）综合能源供应站出租收入。

本项目综合能源供应站每年对外出租收入 100 万元。

（3）气防站和应急智慧中心出租收入。

气防站和应急智慧中心建筑面积约 8600 平方米，暂按 2.00 元/m²·天估算，假设每 3 年 5%的比例递增，每年按 360 天测算，运营期第 1~5 年的使用率分别为 50%、60%、70%、80%、90%，从第 5 年起达到稳定。

（4）危化品运输车专用停车场收入。

本项目危化品运输车专用停车场车位 482 个，暂按 30.00 元/个·天估算，假设每 3 年 5%的比例递增，每年按 360 天测算，运营期第 1~5 年的使用率分别为 50%、60%、70%、80%、90%，从第 5 年起达到稳定。

（5）十里铺智慧物流园出租收入。

本项目十里铺智慧物流园可租赁面积 42,000 m²，暂按 1.50 元/m²·天估算，假设每 3 年 5%的比例递增，每年按 360 天测算，运营期第 1~5 年的使用率分别为 50%、60%、70%、80%、90%，从第 5 年起达到稳定。

(6) 十里铺智慧物流园冷链仓储收入。

预计本项目冷库管理服务收费水平 400 元/吨估算，年周转量 40 万吨，假设每 3 年 5%的比例递增，每年按 360 天测算，运营期第 1~5 年的使用率分别为 50%、60%、70%、80%、90%，从第 5 年起达到稳定。

表 1-收入测算表

单位：人民币万元

(二) 运营成本

年度	工业污水处理收入	综合能源供应站出租收入	气防站和应急智慧中心出租收入	危化品运输车专用停车场收入	十里铺智慧物流园出租收入	十里铺智慧物流园冷链仓储收入	收入合计
2026	504	100	310	260	1134	8000	10308
2027	605	100	372	312	1361	9600	12350
2028	706	100	433	364	1588	11200	14391
2029	806	100	495	437	1905	13440	17183
2030	907	100	557	492	2143	15120	19319
2031	907	100	557	492	2143	15120	19319
2032	907	100	585	517	2250	15876	20235
2033	907	100	585	517	2250	15876	20235
2034	907	100	585	517	2250	15876	20235
2035	907	100	614	542	2363	16670	21196
2036	907	100	614	542	2363	16670	21196
2037	907	100	614	542	2363	16670	21196
2038	907	100	645	569	2481	17504	22206
2039	907	100	645	569	2481	17504	22206
2040	907	100	645	569	2481	17504	22206
2041	907	100	645	569	2481	17504	22206
2042	907	100	645	569	2481	17504	22206
2043	907	100	645	569	2481	17504	22206
2044	907	100	645	569	2481	17504	22206
2045	907	100	645	569	2481	17504	22206
合计	17133	2000	11481	10086	43961	310150	394811

根据项目可行性研究报告，本项目经营成本包含工资修理维护费等。各项成本明细如下：

1、员工工资。本项目假设普通员工 10 人，管理人员 3 人。普通员工按 6 万元/年估算，管理人员工资按 8 万元/年估算。

2、修理维护费。运营期年修理维护费用为 500 万元/年。

（三）相关税费

本项增值税冷链仓储收入按 6% 计算、专用停车场收入按 9% 计算，房产税 12%。城建税、教育费附加以及地方教育费附加均以增值税的 5%、3% 和 2% 征收。

表 2-成本及税费测算表

单位：人民币万元

年份	员工工资	修理维护费	税费	合计
2026	84	500	789	1373
2027	84	500	945	1529
2028	84	500	1100	1684
2029	84	500	1309	1893
2030	84	500	1471	2055
2031	84	500	1471	2055
2032	84	500	1538	2122
2033	84	500	1538	2122
2034	84	500	1538	2122
2035	84	500	1608	2192
2036	84	500	1608	2192
2037	84	500	1608	2192
2038	84	500	1682	2266
2039	84	500	1682	2266
2040	84	500	1682	2266
2041	84	500	1682	2266
2042	84	500	1682	2266
2043	84	500	1682	2266
2044	84	500	1682	2266
2045	84	500	1682	2266

合计	1680	10000	29979	41659
----	------	-------	-------	-------

(四) 项目收益

本项目债券存续期内总收入 394811 万元，运营成本 41659 万元，总收益 353152 万元，可用于偿还债券本息的收益 353152 万元。

表 2-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	10308	1373	8935
2027	12350	1529	10821
2028	14391	1684	12707
2029	17183	1893	15290
2030	19319	2055	17264
2031	19319	2055	17264
2032	20235	2122	18113
2033	20235	2122	18113
2034	20235	2122	18113
2035	21196	2192	19004
2036	21196	2192	19004
2037	21196	2192	19004
2038	22206	2266	19940
2039	22206	2266	19940
2040	22206	2266	19940
2041	22206	2266	19940
2042	22206	2266	19940
2043	22206	2266	19940
2044	22206	2266	19940
2045	22206	2266	19940
合计	394811	41659	353152

(五) 债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 100000 万元，2023 年上半年已发行 4000 万元，期限 15 年，年利率 3.1%，到期本息合计 5860 万元；2023 年下半年已发行 4000 万元，期限 15 年，年利率 2.84%，到期本息合计 5704 万元；2024 年已发行 5000 万元，期限 15 年，年利率 2.55%，到期本息合计 6913 万元；2024 年第二批发行 3600 万元，期限 15 年，年利率 2.43%，到期本息合计 4912 万元；2025 年第一批已发行 2000 万元，期限 15 年，年利率 1.88%，到期本息合计 2564 万元；2025 年调整调入的 500 万元资金（由 2025 年 2 月发行的衢州市钱塘江源头重点流域水生态治理工程（龙游县）-幸福水岸龙南片区一期项目调减发行额度 500 万元，本项目调增发行额度 500 万元），期限 15 年，年利率 1.88%，到期本息合计 641 万元；本次发行 2800 万元，期限 20 年，预计年利率 2.50%，到期本息合计 4200 万元。2026 年发行 78100 万元，期限 15 年，预计年利率 2.50%，到期本息合计 107388 万元。本项目融资到期本息总计 138182 万元。每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

表 3-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
2023 年上半年		4000		4000		
2023 年下半年	4000	4000		8000	62	62
2024 年第一批	8000	5000		13000	119	119
2024 年第二批	13000	3600		16600	183	183
2025 年第一批	16600	2000		18600	226	226
2025 年第二批	18600	500		19100	245	245
2025 年第三批	19100	2800		21900	0	0
2026	21900	78100		100000	1546	1546
2027	100000			100000	2522	2522
2028	100000			100000	2522	2522
2029	100000			100000	2522	2522
2030	100000			100000	2522	2522

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
2031	100000			100000	2522	2522
2032	100000			100000	2522	2522
2033	100000			100000	2522	2522
2034	100000			100000	2522	2522
2035	100000			100000	2522	2522
2036	100000			100000	2522	2522
2037	100000			100000	2522	2522
2038	100000		8000	92000	2460	10460
2039	92000		8600	83400	2221	10821
2040	83400		2500	80900	2051	4551
2041	80900		78100	2800	1046	79146
2042	2800			2800	70	70
2043	2800			2800	70	70
2044	2800			2800	70	70
2045	2800		2800		71	2871
合计		100000	100000		38182	138182

（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 353152 万元，对应本项目融资到期本息总计 138182 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 2.56，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 4-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	龙游县	龙游经济 开发区基 础设施配 套工程	市政和产 业园区基 础设施	132000	32000	100000	0	0	20 年	2800	353152	353152	冷链仓储 收入、出 租收入、 工业污水 处理收入 等	138182	2.56
										0					

表 5-现金流量分析表

单位：人民币万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

资本金流入	80	1300	30620																
债券资金流入	8000	8600	5300	78100															
其他融资资金流入																			
运营期现金流入				10308	12350	14391	17183	19319	19319	19319								20235	
现金流入总额	8080	9900	35920	88408	12350	14391	17183	19319	19319	19319								20235	
建设期资金流出	8080	9900	35920	78100															
运营期现金流出				1373	1529	1684	1893	2055	2055	2055								2122	
其他融资还本付息																			
债券还本付息	62	302	471	1546	2522	2522	2522	2522	2522	2522								2522	
现金流出总额	8142	10202	36391	81019	4051	4206	4415	4577	4577	4577								4644	
当年项目现金净流入	-62	-302	-471	7389	8299	10185	12768	14742	14742	14742								15591	
期末项目累计现金结存额	-62	-364	-835	6554	14853	25038	37806	52548	67290	82881									
年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 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	20235	20235	21196	21196	21196	22206	22206	22206	22206	22206								22206	
现金流入总额	20235	20235	21196	21196	21196	22206	22206	22206	22206	22206								22206	
建设期资金流出																			
运营期现金流出	2122	2122	2192	2192	2192	2266	2266	2266	2266	2266								2266	

其他融资还本付息																			
债券还本付息	2522	2522	2522	2522	2522	2522	2522	10460	10821	4551	79146	70							
现金流出总额	4644	4644	4644	4714	4714	4714	4714	12726	13087	6817	81412	2336							
当年项目现金净流入	15591	15591	15591	16482	16482	16482	16482	9480	9119	15389	-59206	19870							
期末项目累计现金结存额	98472	114063	130545	147027	163509	172989	182108	197497	138291	158161									
年度	2043 年	2044 年	2045 年									合计							
资本金流入												32000							
债券资金流入												100000							
其他融资资金流入																			
运营期现金流入	22206	22206	22206									394811							
现金流入总额	22206	22206	22206									526811							
建设期资金流出												132000							
运营期资金流出	2266	2266	2266									41659							
其他融资还本付息																			
债券还本付息	70	70	2871									138182							
现金流出总额	2336	2336	5137									311841							
当年项目现金净流入	19870	19870	17069									214970							
期末项目累计现金结存额	178031	197901	214970																

四、评价结论

(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，本次评估的龙游经济开发区基础设施配套工程，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

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；

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；

假设预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

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；

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；

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；

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；

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；

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。

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

中国注册会计师

中国注册会计师

2025 年 10 月 10 日

浙江·衢州

统一社会信用代码

9133080076868850L (1/1)

营业执照

(副本)



扫描二维码“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 桑晓土

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

会计师事务所 执业证书

名称: 浙江中瑞华会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 桑晓土

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

证书序号: 0007554

说明

- 1、《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》。

发证机关:



2018年6月1日

中华人民共和国财政部制