

永康经济开发区老长城工业产业园区及基础设施配套工程项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

容诚咨字[2025]310F0339 号

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所

二〇二五年十月十七日



目 录

一、项目基本情况	1
(一) 项目概况	1
(二) 项目立项审批情况	1
(三) 项目性质	1
(四) 项目实施单位	2
(五) 项目业主	2
(六) 项目主管部门	2
(七) 项目开工、竣工日期、建设期、主要建设内容及规模	2
(八) 项目前期准备情况	2
二、项目概算及资金筹措	2
(一) 项目概算	3
(二) 资金筹措	3
三、项目运营收益与融资平衡情况	4
(一) 运营收入	4
1. 收入可行性	4
2. 收入测算	5
(二) 运营成本	9
(三) 相关税费	11
(四) 项目收益	11
(五) 债券还本付息安排	12
(六) 收益与融资平衡情况	14
(七) 其他事项说明	14
1. 现金流充足性	14
2. 现金流稳定性	14
四、评估结论	19

永康经济开发区老长城工业产业园区及基础设施配套工程项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

一、项目基本情况

(一) 项目概况

本项目建设内容四至范围南至银川东路，西至皇城南路，北至长城大道，东至南湖路，总用地红线范围约为113.35公顷（1,700.26亩），其中地块建设面积56.05公顷（840.8亩），包含M2二类工业用地，M1一类工业用地及R2保障性租赁住房用地。其中、保障性租赁住房建筑面积约为118,302.26平方米、工业厂房建筑面积约为246,550平方米（地上建筑面积196,100平方米，地下建筑面积50,450平方米）、高层研发用房建筑面积约为170,000平方米（地上建筑面积135,000平方米，地下建筑面积35,000平方米）、小微园建筑面积约为95,241平方米、服务用房建筑面积约为51,890平方米（地上建筑面积49,890平方米，地下建筑面积2,000平方米）。园区内部道路面积总计约为127,515平方米、其他室外场地约为133,888平方米。该项目总建筑面积682,963.52平方米，地上建筑面积约为553,809.37平方米，地下建筑面积约为129,174.15平方米。道路建设面积约311,600平方米。

本项目拟打造成一以产城融合、产业转型升级为发展目标基于现有轻工业制造业产业基础进行提升，构建五金全产业链，丰富完善产业配套，打造集科研智造、物流仓储、商贸金融、电子商务等四大功能于一体的永康市工业转型发展的创新示范试点创新型产业园，致力成为省内标杆工业园区。此次项目建设内容为整个老长城地块低效用地开发做市政基础设施提升及先行示范工作。

(二) 项目立项审批情况

本项目已取得《关于调整永康经济开发区老长城工业产业园区及基础设施配套工程项目可行性研究报告的批复》（永发改审批（2025）38号），项目赋码为2312-330784-04-01-887862。

(三) 项目性质

本项目属于政府投资性项目，属于市政和产业园区基础设施项目。项目自身有工业厂房及配套用房租赁收入、停车费收入、充电桩服务费收入、广告费收入、物业费收入及土地出让收益等经营收入，可以产生一定的收益。

（四）项目实施单位

本项目实施单位为浙江省永康市五金科技工业园开发有限公司。

（五）项目业主

本项目业主单位为浙江省永康经济开发区管委会，单位性质为行政单位，项目形成资产属于政府所有。

（六）项目主管部门

本项目主管部门为浙江省永康经济开发区管委会。

（七）项目开工、竣工日期、建设期、主要建设内容及规模

项目开工日期2025年10月，项目竣工日期2028年10月，建设期36个月。

项目主要建设内容：本项目主要建设内容包括保障性租赁住房、工业厂房、高层研发用房、小微园、厂区室外配套设施及服务用房、配套道路提升、配套道路新建及皇城南路改造提升工程等工程。总用地红线范围约为113.35公顷（1,700.26亩），其中地块建设面积54.55公顷（818.26亩），包含M2二类工业用地，M1一类工业用地及R2保障性租赁住房用地。其中、保障性租赁住房建筑面积约为118,302.26平方米、工业厂房建筑面积约为246,550平方米（地上建筑面积196,100平方米，地下建筑面积50,450平方米）、高层研发用房建筑面积约为170,000平方米（地上建筑面积135,000平方米，地下建筑面积35,000平方米）、小微园建筑面积约为95,241平方米、服务用房建筑面积约为52,890平方米（地上建筑面积49,890平方米，地下建筑面积3,000平方米）。园区内部道路面积总计约为127,515平方米、其他室外场地约为133,888平方米。该项目总建筑面积682,983.52平方米，地上建筑面积约为553,809.37平方米，地下建筑面积约为129,174.15平方米。道路建设面积约311,600平方米。

（八）项目前期准备情况

本项目已取得可行性研究批复。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

永康经济开发区老长城工业产业园区及基础设施配套工程项目总投资估算为579,469万元。其中工程费用328,685.54万元，占总投资的56.72%；工程建设其他费用199,418.00万元，占总投资的34.41%；预备费26,405.46万元，占总投资的4.56%；建设期贷款利息24,960.00万元，占总投资的4.31%。具体见表1。

表1 永康经济开发区老长城工业产业园区及基础设施配套工程项目总投资估算表

单位：人民币万元

项目工程估算表	估算金额
一、工程费用	328,685.54
二、建设工程其他费用	199,418.00
三、预备费	26,405.46
四、建设期利息	24,960.00
合计	579,469.00

（二）资金筹措

本项目概算579,469万元，其中：项目资本金69,469万元（资金来源：财政资金统筹保障69,469万元），占项目总投资的11.99%；发行地方政府专项债券510,000万元，占项目总投资的88.01%。债券发行计划详见表2，建设期资金平衡表详见表3。

表2 债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年度	发行额度（万元）	发行期限（年）
1	2024.10	50,000.00	5
2	2024.11	40,000.00	7
3	2025.04	70,000.00	10
4	2025.07	20,000.00	20
5	2025.07	15,000.00	20
6	2025.10	50,000.00	20
7	2026年	265,000.00	30

	合计	510,000.00	
--	----	------------	--

注：2024年10月已发行债券50,000.00万元,按照实际发行利率1.85%测算债券利息；2024年11月已发行债券40,000.00万元,按照实际发行利率1.99%测算债券利息；2025年4月已发行债券70,000.00万元,按照实际发行利率1.70%测算债券利息；2025年7月20,000.00万元系“2024年浙江省其他项目收益专项债券（三十二期）--2024年浙江省政府专项债券（三十八期）”永康市黄棠区块旧城区改建基础设施建设项目调整至本项目，2024年10月发行利率为2.37%，本次2025年7月调整的20,000.00万元债券利率按2.37%测算；2025年7月发行的15,000.00万元系“2024年浙江省其他项目收益专项债券（十四期）--2024年浙江省政府专项债券（十七期）”永康现代农业装备高新区中兴智造园建设工程项目10,000.00万元与中国五金物流港配套基础设施项目工程（一期）5,000.00万元调整至本项目，2024年5月发行利率为2.53%，本次2025年7月调整的15,000.00万元债券利率按2.53%计算。

从客观谨慎角度出发，20年期限债券发行利率及2026年债券发行利率暂按3.00%测算，符合专项债券发行现状。

表3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

资金平衡表	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资金筹措				
项目资本金（不含专项债）	25,000.00	44,469.00		69,469.00
债券发行	90,000.00	155,000.00	265,000.00	510,000.00
上年余额				
合计	115,000.00	199,469.00	265,000.00	579,469.00
资金使用				
资金使用金额合计	115,000.00	199,469.00	265,000.00	579,469.00
资金余额				

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

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

永康经济开发区老长城工业产业园区及基础设施配套工程项目债券存续期为2024—2056年，项目建成后形成工业厂房及配套用房租赁收入、停车费收入、充电桩服务费收入、广告费收入、物业费收入及土地出让收益等经营收入。

2.收入测算

(1) 工业厂房及配套用房租赁收入

根据项目建设规模分析，本项目建成后规划有工业厂房及配套用房建筑面积约543,430平方米可用于出租，其中工业厂房建筑面积约187,182平方米，高层工业厂房建筑面积约135,000平方米，小微园建筑面积约95,241平方米，服务用房建筑面积约49,190平方米，保障房建筑面积约76,817平方米。参照永康市类似产业园区项目租赁水平并结合本项目实际情况，本项目运营期第一年出租收入按照工业厂房1.26元/平方米·天、小微园1.26元/平方米·天、服务用房1.65元/平方米·天、保障房1.01元/平方米·天进行测算，考虑物价上涨因素，未来收费价格每3年增长5%，运营负荷按运营期第一年70%、第二年80%、第三年及后续年份90%考虑。预计运营期内工业厂房及配套用房租赁收入合计约841,012.46万元。

永康周边厂房租赁价格调查表

单位：元/m²/天

位置	单价
花街工业区-永康西城	1.03
古山小微园-永康周边	1.00
龙山四路小微园	2.00
东永二线	1.00
平均单价	1.26

永康周边办公楼租赁价格调查表

单位：元/m²/天

位置	单价
永康世界贸易中心北楼	1.63
永康世界贸易中心北楼	1.65
永康市五湖路	1.53
永康市五洲路	1.78
平均单价	1.65

永康周边房屋租赁价格调查表

单位：元/m²/天

位置	单价（元/月）	面积	单价（元/m ² /天）
永康一方上河府	1,800.00	45.00	1.33
永康市区-总部中心人才公寓	2,999.00	90.00	1.11
永康东城-天辰尚品	3,750.00	109.00	1.15
平均单价	/	/	1.19
出租单价（依据平均单价的 85%）	/	/	1.01

(2) 停车费收入

根据项目建设规模分析，本项目建成后规划有地下机动车停车位3,117个。根据《国家发展和改革委员会关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（发改价格〔2015〕2975号）、《浙江省物价局关于完善停车服务收费政策的指导意见》（浙价服〔2014〕167号）、《永康市人民政府办公室关于印发永康市城区机动车停放服务收费管理办法的通知》（永政办发〔2018〕102号）等文件有关规定，并参照永康市类似产业园区项目停车场收费标准及其他地段实际运营情况，本项目运营期第一年停车位平均收费按20元/个·天进行测算。考虑物价上涨因素，未来收费价格每3年增长5%，使用率按运营期第一年70%、第二年80%、第三年及后续年份90%考虑。预计运营期内停车费收入合计约77,066.91万元。

(3) 充电桩服务费收入

根据项目建设规模分析，本项目建成后规划有新能源充电桩350个。本项目运营期第一年每个充电桩服务费按0.6元/kW·h测算，每台充电桩平均功率为60Kw。考虑到新能源当前处于高速发展的态势，项目运营期首年每天充电桩时间利用率按10%计，后续运营期内利用率每年递增5%且当利用率增长率达到30%之后就不再提升，一年按365天测算。考虑物价上涨因素，未来收费价格每3年增长5%。使用率按运营期第一年70%、第二年80%、第三年及后续年份90%考虑。预计运营期内充电桩服务费收入合计约118,626.61万元。

(4) 广告费收入

根据项目建设规模分析，本项目建成后规划有广告位约20个。参照永康市类似产业园区项目广告费收费水平，本项目运营期第一年广告位出租价按2000元/个·月测算。考虑物价上涨因素，未来收费价格每3年增长5%，使用率按运营期第一年70%、第二年80%、第三年及后续年份90%考虑。预计运营期内广告费收入合计约1,615.74万元。

(5) 物业费收入

本项目物业收费范围为工业厂房及配套用房，可收费建筑面积合计约559,525平方米。参照永康市周边地区物业费收费水平，本项目运营期第一年物业费按1.5元/平方米·月测算。考虑物价上涨因素，未来收费价格每3年增长5%。负荷率按运营期第一年70%、第二年80%、第三年及后续年份90%预计运营期内物业费收入合计约32,925.60万元。

(6) 土地出让收益

根据《浙江省人民政府关于全面推进城镇低效用地再开发工作的意见》（浙政发〔2014〕20号）、《浙江省人民政府办公厅关于开展低效工业用地整治促进制造业高质量发展的意见》（浙政办发〔2023〕12号）、《永康市人民政府办公室关于印发关于进一步推进永康市低效工业用地整治实施意见的通知》（永政办发〔2023〕31号）文件精神，本项目位于永康经济开发区老长城区块，老长城区块通过净地置换、收储收回等改造措施，实现低效工业用地重新规划利用，改造后腾挪新增生态居住区北地块、南地块面积约135.51亩，L工业地块、D工业地块出让部分面积约54.78亩，总计新增地块面积190.29亩。土地出让后产生收益可用于项目专项债券还本付息。项目新增生态居住区北地块、南地块为低密度住宅用地，参照永康江南山水新城等低密度住宅用地出让价格，按8,500元/平方米计容建筑面积暂估，扣除相关税费37%。项目新增L工业地块、D工业地块出让部分参考永康工业用地出让价格，按3500元/平方米用地面积暂估，扣除相关税费48%。预计运营期内土地出让收益合计约79,211.00万元。

土地出让信息表

地块编号	用地性质	用地类型	用地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	出让价（元/m2）	计划出让时间
D地块出让部分	M2	二类工业用地	22,981	90,343	3,500	2031
L地块	M1	一类工业用地	13,541	37,800	3,500	2030
生态居住区北地块	R2	二类城镇住宅用地	49,948	74,922	8,500	2028
生态居住区南地块	R2	二类城镇住宅用地	40,390	60,585	8,500	2027

可供出让土地红线图见下图：



债券存续期内收入合计1,150,458.32万元，详见表4。

表4 永康经济开发区老长城工业产业园区及基础设施配套工程项目项目预计收入

单位：人民币万元

年份	工业厂房及 配套用房租 赁收入	停车费收入	充电桩服务 费收入	广告费收入	物业费收入	土地出让收 益	合计
2027 年	17,494.13	1,592.79	1,103.76	33.60	684.72	32,443.27	53,352.27
2028 年	19,993.30	1,820.33	1,655.64	38.40	782.54	40,120.73	64,410.94
2029 年	22,492.46	2,047.87	2,207.52	43.20	880.36	-	27,671.41
2030 年	23,570.64	2,150.26	2,897.37	45.36	924.37	2,464.46	32,052.46
2031 年	23,570.64	2,150.26	3,476.84	45.36	924.37	4,182.54	34,350.01
2032 年	23,570.64	2,150.26	3,476.84	45.36	924.37	-	30,167.47
2033 年	24,802.11	2,257.78	3,642.41	47.63	970.59	-	31,720.52
2034 年	24,802.11	2,257.78	3,642.41	47.63	970.59	-	31,720.52
2035 年	24,802.11	2,257.78	3,642.41	47.63	970.59	-	31,720.52
2036 年	26,058.81	2,370.41	3,807.97	50.01	1,019.12	-	33,306.32
2037 年	26,058.81	2,370.41	3,807.97	50.01	1,019.12	-	33,306.32
2038 年	26,058.81	2,370.41	3,807.97	50.01	1,019.12	-	33,306.32
2039 年	27,331.67	2,489.18	3,973.54	52.51	1,070.08	-	34,916.98
2040 年	27,331.67	2,489.18	3,973.54	52.51	1,070.08	-	34,916.98
2041 年	27,331.67	2,489.18	3,973.54	52.51	1,070.08	-	34,916.98
2042 年	28,741.66	2,614.10	4,194.29	55.14	1,123.58	-	36,728.77
2043 年	28,741.66	2,614.10	4,194.29	55.14	1,123.58	-	36,728.77
2044 年	28,741.66	2,614.10	4,194.29	55.14	1,123.58	-	36,728.77
2045 年	30,167.80	2,745.17	4,415.04	57.89	1,179.76	-	38,565.66
2046 年	30,167.80	2,745.17	4,415.04	57.89	1,179.76	-	38,565.66
2047 年	30,167.80	2,752.69	4,415.04	57.89	1,179.76	-	38,573.18
2048 年	31,619.18	2,898.17	4,635.79	60.79	1,238.75	-	40,452.68
2049 年	31,619.18	2,906.07	4,635.79	60.79	1,238.75	-	40,460.58
2050 年	31,619.18	2,913.96	4,635.79	60.79	1,238.75	-	40,468.47
2051 年	33,223.83	3,068.21	4,856.54	63.83	1,300.69	-	42,513.10
2052 年	33,223.83	3,076.51	4,856.54	63.83	1,300.69	-	42,521.40
2053 年	33,223.83	3,084.80	4,856.54	63.83	1,300.69	-	42,529.69
2054 年	34,828.49	3,247.95	5,077.30	67.02	1,365.72	-	44,586.48
2055 年	34,828.49	3,256.66	5,077.30	67.02	1,365.72	-	44,595.19
2056 年	34,828.49	3,265.37	5,077.30	67.02	1,365.72	-	44,603.90
合计	841,012.46	77,066.91	118,626.61	1,615.74	32,925.60	79,211.00	1,150,458.32

(二) 运营成本

运营成本主要包括工资及福利费、外购燃料及动力费、修理维护费及其他费用等。

(1) 工资及福利费

本项目人员编制暂按20人计算。根据近几年永康市常住居民人均可支配收入并结合本项目的实际情况，本项目人员的人均工资及福利费按8万元/年暂估，并考虑物价上涨，每3年增长5%。预计运营期内人员工资及福利费合计约5,726.00万元。

(2) 外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费主要为公共区域的水电费用，按照运营收入的1%暂估，预计运营期内外购燃料动力费合计约11,504.58万元。

(3) 修理维护费

本项目修理维护费按照运营收入的2%暂估。预计运营期内修理维护费合计约23,009.18万元。

(4) 其他费用

本项目其他费用主要由其他管理费用构成，其他管理费用是指为管理和组织经营活动所发生的各项费用。本项目的其他费用取工资及福利费用的10%估算。预计运营期内其他费合计约572.60万元。

债券存续期内成本合计40,812.36万元，项目成本估算表详见表5。

表5 永康经济开发区老长城工业产业园区及基础设施配套工程项目成本估算表

单位：人民币万元

年份	工资及福利	外购燃料及动力费	修理维护费	其他费用	合计
2027 年	160.00	533.52	1,067.05	16.00	1,776.57
2028 年	160.00	644.11	1,288.22	16.00	2,108.33
2029 年	160.00	276.71	553.43	16.00	1,006.14
2030 年	168.00	320.52	641.05	16.80	1,146.37
2031 年	168.00	343.50	687.00	16.80	1,215.30
2032 年	168.00	301.67	603.35	16.80	1,089.82
2033 年	168.00	317.21	634.41	16.80	1,136.42
2034 年	176.40	317.21	634.41	17.64	1,145.66
2035 年	176.40	317.21	634.41	17.64	1,145.66
2036 年	176.40	333.06	666.13	17.64	1,193.23
2037 年	176.40	333.06	666.13	17.64	1,193.23
2038 年	185.20	333.06	666.13	18.52	1,202.91
2039 年	185.20	349.17	698.34	18.52	1,251.23
2040 年	185.20	349.17	698.34	18.52	1,251.23
2041 年	185.20	349.17	698.34	18.52	1,251.23
2042 年	194.40	367.29	734.58	19.44	1,315.71
2043 年	194.40	367.29	734.58	19.44	1,315.71
2044 年	194.40	367.29	734.58	19.44	1,315.71
2045 年	194.40	385.66	771.31	19.44	1,370.81
2046 年	204.20	385.66	771.31	20.42	1,381.59
2047 年	204.20	385.73	771.46	20.42	1,381.81
2048 年	204.20	404.53	809.05	20.42	1,438.20
2049 年	204.20	404.61	809.21	20.42	1,438.44
2050 年	214.40	404.68	809.37	21.44	1,449.89
2051 年	214.40	425.13	850.26	21.44	1,511.23
2052 年	214.40	425.21	850.43	21.44	1,511.48

年份	工资及福利	外购燃料及动力费	修理维护费	其他费用	合计
2053 年	214.40	425.30	850.59	21.44	1,511.73
2054 年	225.20	445.86	891.73	22.52	1,585.31
2055 年	225.20	445.95	891.90	22.52	1,585.57
2056 年	225.20	446.04	892.08	22.52	1,585.84
合计	5,726.00	11,504.58	23,009.18	572.60	40,812.36

（三）相关税费

基本假设和依据：根据《全面推开营业税改增值税试点的通知》（财税[2016]36号和《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）相关规定，本项目选择适用一般计税方法进行计税。建安工程费用及工程建设其他费用（剔除建设用地费）增值税进项税额按照9%计算，预计取得可抵扣进项税22,690.04万元。工业厂房及配套用房租赁收入、停车费收入增值税销项税额按照9%计算，充电桩服务费收入、物业费收入、广告费收入增值税销项税额按照6%计算，修理费及其他费用增值税进项税额按照6%计算，燃料动力费用增值税进项税额按照13%计算。项目运营收入预计产生销项税额共计84,474.52万元，运营成本预计取得进项税2,658.33万元，应缴纳增值税59,126.15万元。根据《房产税暂行条例》规定，房产税按租赁收入的 12%计算缴纳，应缴纳房产税92,588.54万元。城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加三项税费分别按增值税的 7%、3%、2%计算，附加税合计7,095.12万元。经测算，相关税费合计158,809.81万元。

（四）项目收益

本项目债券存续期内总收入1,150,458.32万元，总成本199,622.17万元，总收益950,836.15万元，可用于偿还债券本息的收益950,836.15万元。分年度项目收益见表6。

表6 永康经济开发区老长城工业产业园区及基础设施配套工程项目项目

分年收益表

单位：人民币万元

年度	运营收入	运营成本（含税费成本）	项目收益
2026 年	-	-	-
2027 年	53,352.27	3,702.53	49,649.74
2028 年	64,410.94	4,309.43	60,101.51
2029 年	27,671.41	3,482.37	24,189.04
2030 年	32,052.46	3,741.30	28,311.16
2031 年	34,350.01	3,810.23	30,539.78
2032 年	30,167.47	3,684.75	26,482.72

年度	运营收入	运营成本（含税费成本）	项目收益
2033 年	31,720.52	3,866.93	27,853.59
2034 年	31,720.52	3,876.17	27,844.35
2035 年	31,720.52	3,876.17	27,844.35
2036 年	33,306.32	4,062.09	29,244.23
2037 年	33,306.32	6,342.88	26,963.44
2038 年	33,306.32	6,923.70	26,382.62
2039 年	34,916.98	7,250.60	27,666.38
2040 年	34,916.98	7,250.60	27,666.38
2041 年	34,916.98	7,250.60	27,666.38
2042 年	36,728.77	7,625.11	29,103.66
2043 年	36,728.77	7,625.11	29,103.66
2044 年	36,728.77	7,625.11	29,103.66
2045 年	38,565.66	7,994.28	30,571.38
2046 年	38,565.66	8,005.01	30,560.65
2047 年	38,573.18	8,005.90	30,567.28
2048 年	40,452.68	8,382.85	32,069.83
2049 年	40,460.58	8,383.78	32,076.80
2050 年	40,468.47	8,395.88	32,072.59
2051 年	42,513.10	8,809.42	33,703.68
2052 年	42,521.40	8,810.41	33,710.99
2053 年	42,529.69	8,811.42	33,718.27
2054 年	44,586.48	9,238.14	35,348.34
2055 年	44,595.19	9,239.17	35,356.02
2056 年	44,603.90	9,240.23	35,363.67
合计	1,150,458.32	199,622.17	950,836.15

（五）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券共计510,000.00万元，2024年10月已发行50,000.00万元，期限5年，实际利率1.85%，到期本息合计54,625.00万元；2024年11月已发行40,000.00万元，期限7年，年利率1.99%，到期本息合计45,572.00万元；2025年4月已发行70,000.00万元，期限10年，年利率1.70%，到期本息合计81,900.00万元；2025年调入2024年5月发行的“2024年浙江省其他项目收益专项债券（十四期）--2024年浙江省政府专项债券（十七期）”专项债券资金15,000.00万元，期限20年，实际年利率2.53%，归属于本项目的到期本息合计22,400.25万元；调入2024年10月发行的“2024年浙江省其他项目收益专项债券（三十二期）--2024年浙江省政府专项债券（三十八期）”专项债券资金20,000.00万元，期限20年，实际年利率2.37%，归属于本项目的到期本息合计29,243.00万元。

未来发行计划：2025年10月计划发行50,000万元，期限20年，预计年利率3.00%，到期本息合计80,000.00万元；2026年拟发行265,000.00万元，期限30年，预计年利率

3.00%，到期本息合计503,500.00万元。本项目专项债券本息合计总计817,240.25万元。
 本次债券每半年付息一次，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见表7。

表 7 债券还本付息安排表

单位：人民币万元

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
2024.10	-	50,000.00		50,000.00	-	-
2024.11	50,000.00	40,000.00		90,000.00	-	-
2025 年 4 月	90,000.00	70,000.00		160,000.00	2,316.00	2,316.00
2025 年 7 月	160,000.00	20,000.00		180,000.00	237.00	237.00
2025 年 7 月	180,000.00	15,000.00		195,000.00	189.75	189.75
2025 年 10 月	195,000.00	50,000.00		245,000.00	-	-
2026 年	245,000.00	265,000.00		510,000.00	9,239.50	9,239.50
2027 年	510,000.00			510,000.00	13,214.50	13,214.50
2028 年	510,000.00			510,000.00	13,214.50	13,214.50
2029 年	510,000.00		50,000.00	460,000.00	13,214.50	63,214.50
2030 年	460,000.00			460,000.00	12,289.50	12,289.50
2031 年	460,000.00		40,000.00	420,000.00	12,289.50	52,289.50
2032 年	420,000.00			420,000.00	11,493.50	11,493.50
2033 年	420,000.00			420,000.00	11,493.50	11,493.50
2034 年	420,000.00			420,000.00	11,493.50	11,493.50
2035 年	420,000.00		70,000.00	350,000.00	10,898.50	80,898.50
2036 年	350,000.00			350,000.00	10,303.50	10,303.50
2037 年	350,000.00			350,000.00	10,303.50	10,303.50
2038 年	350,000.00			350,000.00	10,303.50	10,303.50
2039 年	350,000.00			350,000.00	10,303.50	10,303.50
2040 年	350,000.00			350,000.00	10,303.50	10,303.50
2041 年	350,000.00			350,000.00	10,303.50	10,303.50
2042 年	350,000.00			350,000.00	10,303.50	10,303.50
2043 年	350,000.00			350,000.00	10,303.50	10,303.50
2044 年	350,000.00		35,000.00	315,000.00	10,303.50	45,303.50
2045 年	315,000.00		50,000.00	265,000.00	9,450.00	59,450.00
2046 年	265,000.00			265,000.00	7,950.00	7,950.00
2047 年	265,000.00			265,000.00	7,950.00	7,950.00
2048 年	265,000.00			265,000.00	7,950.00	7,950.00
2049 年	265,000.00			265,000.00	7,950.00	7,950.00
2050 年	265,000.00			265,000.00	7,950.00	7,950.00

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
2051 年	265,000.00			265,000.00	7,950.00	7,950.00
2052 年	265,000.00			265,000.00	7,950.00	7,950.00
2053 年	265,000.00			265,000.00	7,950.00	7,950.00
2054 年	265,000.00			265,000.00	7,950.00	7,950.00
2055 年	265,000.00			265,000.00	7,950.00	7,950.00
2056 年	265,000.00		265,000.00	-	3,975.00	268,975.00
合计		510,000.00	510,000.00		307,240.25	817,240.25

（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950,836.15万元，对应本项目融资到期本息总计817,240.25万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.16，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

1.现金流充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到1.16倍。我们未注意到本项目在专项债券存续期内的资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。

2.现金流稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内（2024—2056年）各年现金净流量，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2056年项目本息偿还后，仍有133,595.90万元的期末结余资金。债券存续期内资金留存情况如表8所示。

表8 现金流量表

单位：人民币万元

项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入	1,729,927.32	115,000.00	199,469.00	265,000.00	53,352.27	64,410.94	27,671.41	32,052.46	34,350.01
资本金流入	69,469.00	25,000.00	44,469.00	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	510,000.00	90,000.00	155,000.00	265,000.00	-	-	-	-	-
运营期现金流入	1,150,458.32	-	-	-	53,352.27	64,410.94	27,671.41	32,052.46	34,350.01
现金流出	1,596,331.42	115,000.00	202,211.75	274,239.50	16,917.03	17,523.93	66,696.87	16,030.80	56,099.73
建设期资金流出	579,469.00	115,000.00	199,469.00	265,000.00	-	-	-	-	-
运营期现金流出	199,622.17	-	-	-	3,702.53	4,309.43	3,482.37	3,741.30	3,810.23
债券还本付息	817,240.25	-	2,742.75	9,239.50	13,214.50	13,214.50	63,214.50	12,289.50	52,289.50
当年项目现金净流入	133,595.90	-	-2,742.75	-9,239.50	36,435.24	46,887.01	-39,025.46	16,021.66	-21,749.72
期末项目累计现金结存额	133,595.90	-	-2,742.75	-11,982.25	24,452.99	71,340.00	32,314.54	48,336.20	26,586.48

(续上表)

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
现金流入	30,167.47	31,720.52	31,720.52	31,720.52	33,306.32	33,306.32	33,306.32	34,916.98	34,916.98
资本金流入									
债券资金流入									
运营期现金流入	30,167.47	31,720.52	31,720.52	31,720.52	33,306.32	33,306.32	33,306.32	34,916.98	34,916.98
现金流出	15,178.25	15,360.43	15,369.67	84,774.67	14,365.59	16,646.38	17,227.20	17,554.10	17,554.10
建设期资金流出									
运营期现金流出	3,684.75	3,866.93	3,876.17	3,876.17	4,062.09	6,342.88	6,923.70	7,250.60	7,250.60
债券还本付息	11,493.50	11,493.50	11,493.50	80,898.50	10,303.50	10,303.50	10,303.50	10,303.50	10,303.50
当年项目现金净流入	14,989.22	16,360.09	16,350.85	-53,054.15	18,940.73	16,659.94	16,079.12	17,362.88	17,362.88
期末项目累计现金结存额	41,575.70	57,935.79	74,286.64	21,232.49	40,173.22	56,833.16	72,912.28	90,275.16	107,638.04

(续上表)

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
现金流入	34,916.98	36,728.77	36,728.77	36,728.77	38,565.66	38,565.66	38,573.18	40,452.68	40,460.58
资本金流入									
债券资金流入									
运营期现金流入	34,916.98	36,728.77	36,728.77	36,728.77	38,565.66	38,565.66	38,573.18	40,452.68	40,460.58
现金流出	17,554.10	17,928.61	17,928.61	52,928.61	67,444.28	15,955.01	15,955.90	16,332.85	16,333.78
建设期资金流出									
运营期现金流出	7,250.60	7,625.11	7,625.11	7,625.11	7,994.28	8,005.01	8,005.90	8,382.85	8,383.78
债券还本付息	10,303.50	10,303.50	10,303.50	45,303.50	59,450.00	7,950.00	7,950.00	7,950.00	7,950.00
当年项目现金净流入	17,362.88	18,800.16	18,800.16	-16,199.84	-28,878.62	22,610.65	22,617.28	24,119.83	24,126.80
期末项目累计现金结存额	125,000.92	143,801.08	162,601.24	146,401.40	117,522.78	140,133.43	162,750.71	186,870.54	210,997.34

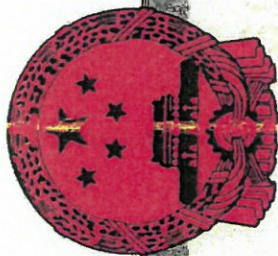
(续上表)

项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
现金流入	40,468.47	42,513.10	42,521.40	42,529.69	44,586.48	44,595.19	44,603.90
资本金流入							
债券资金流入							
运营期现金流入	40,468.47	42,513.10	42,521.40	42,529.69	44,586.48	44,595.19	44,603.90
现金流出	16,345.88	16,759.42	16,760.41	16,761.42	17,188.14	17,189.17	278,215.23
建设期资金流出							
运营期现金流出	8,395.88	8,809.42	8,810.41	8,811.42	9,238.14	9,239.17	9,240.23
债券还本付息	7,950.00	7,950.00	7,950.00	7,950.00	7,950.00	7,950.00	268,975.00
当年项目现金净流入	24,122.59	25,753.68	25,760.99	25,768.27	27,398.34	27,406.02	-233,611.33
期末项目累计现金结存额	235,119.93	260,873.61	286,634.60	312,402.87	339,801.21	367,207.23	133,595.90

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以及完成资金筹措，并以各项运营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足永康经济开发区老长城工业产业园区及基础设施配套工程项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



营业执照

统一社会信用代码
91330402MA28AT3A2L



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 容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 浙江分所
类型 特殊的普通合伙企业分支机构

负责人 濮文斌

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计，代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询。(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)

成立日期 2016年11月23日

营业期限 2016年11月23日至长期

住所(经营场所) 浙江省杭州市下城区环城北路169号汇金国际大厦西2幢1601室



登记机关

2019年07月03日



会计师事务所分所 执业证书

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

浙江分所

负责人：濮文斌

经营场所：杭州市下城区环城北路169号
汇金国际大厦西2幢1601室

分所执业证书编号：110100323301

批准执业文号：浙财会〔2017〕2号

批准执业日期：2017年1月23日



浙江分所

证书序号：5002888

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》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《会计师事务所分所执业证书》。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
业务报告附件专用



发证机关：

中华人民共和国财政部制