

黄岩智能模具小镇东融产业园区
基础设施建设工程（一期）
项目收益与融资自求平衡财务评价报告
中天财评[2025]489 号

浙江中永中天会计师事务所有限公司



声 明

一、本财务评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

三、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，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，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

六、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。



黄岩智能模具小镇东融产业园区 基础设施建设工程（一期） 项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中天财评[2025]489 号

我们接受委托，对黄岩智能模具小镇东融产业园区基础设施建设工程（一期）项目收益与融资自求平衡测算方案（以下简称“资金自求平衡测算方案”）、可行性研究报告进行财务评价并出具评价报告。

资金自求平衡测算方案、可行性研究报告是建立在特定的假设基础上形成的，这些假设已在资金自求平衡测算方案中进行披露，敬请使用者注意。

经我们对支持这些假设的证据的评价，在相关工程项目能够获批并按期建成的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金自求平衡测算方案提供合理基础。我们认为，在相关工程项目能够获批并按期建成的前提下，本次拟发行的专项债券资金用于后附文件的黄岩智能模具小镇东融产业园区基础设施建设工程（一期），在本次拟发行的债券存续期内，预期项目的总收益，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。

我们提醒信息使用者注意：由于本工程项目处于建设初期阶段，资金自求平衡测算方案、可行性研究报告编制运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

浙江中永中天会计师事务所有限公司



二〇二五年七月十六日

黄岩智能模具小镇东融产业园区

基础设施建设工程（一期）

项目收益与融资自求平衡财务评价报告

重要提示：黄岩智能模具小镇东融产业园区基础设施建设工程（一期）项目收益与融资自求平衡测算方案、可行性研究报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

黄岩智能模具小镇东融产业园区基础设施建设工程（一期）项目收益与融资自求平衡财务评价报告以项目收益与融资自求平衡测算方案为基础，结合项目立项审批及可行性研究报告，本项目的建设计划、投资计划、经营计划、融资计划及其他相关资料进行编制。

二、项目收益及现金流入预测假设

1. 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. 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. 预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4. 与项目直接相关的假设：① 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；② 项目在建成投入后能够按照预期假设的经营负荷率及经营价格进行运营，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行；③ 预测期内出现的年度资金缺口能够由运营收入统筹安排解决。④ 预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

5. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

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、项目基本情况

（一）项目概况

本项目结合新江路、拱新大道路网骨架的构建，将小镇范围内 A-02、A-03、B-02 及 C-01 区块作为本次黄岩智能模具小镇东融产业园区基础设施建设工程（一期）的建设范围。项目具体四至情况为西至爱宾路，北至拱新大道，东至模具小镇规划用地红线，南至模具小镇龙头企业区，实施范围总用地面积为 1110.26 亩。

（二）项目立项审批情况：《赋码信息备案表》已经台州市黄岩区发展和改革局备案，《项目建议书》和《可行性研究报告》已经台州市黄岩区发展和改革局批复（黄发改投资[2020]60 号、黄发改投资[2020]123 号），台州市黄岩区发展和改革局出具《关于黄岩智能模具小镇东融产业园区基础设施建设工程（一期）的补充通知》（黄发改投资[2021]114 号），项目代码：2019-331003-50-01-823905。

（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，项目自身能产生一定收益。

（四）项目实施单位：台州市黄岩智能模具小镇开发有限公司。

（五）项目业主：台州市黄岩智能模具小镇开发有限公司，单位性质：国有企业。

（六）项目主管部门：台州市黄岩区住房和城乡建设局。

（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 2020 年 6 月、竣工日期 2026 年 12 月，建设期 7 年。

主要建设内容及规模：本项目建设内容包括实施范围内的市政基础设施配套工程（道路及配套管网工程、绿化工程、河道及护岸工程）、小微企业孵化器的建设以及周边新江路（拱新大道-锦川路）、拱新大道（新江路-北院大道）两条市政道路的建设。拟实施范围内总用地面积为 1110.26 亩，其中工业用地面积 638.49 亩，商业用地面积 132.64 亩。

（八）《关于黄岩智能模具小镇东融产业园区基础设施建设工程（一期）的补充通知》（黄发改投资[2021]114 号）的内容

台州市黄岩区发展和改革局出具《关于黄岩智能模具小镇东融产业园区基础设施建设工程（一期）的补充通知》（黄发改投资[2021]114 号），其中通知如下：本项目平衡地块共 3 宗，地块一四至范围北至模创路，南至乐民路，西至剑山路，东至创业路，地块面积为 48.6 亩；地块二四至范围北至乐民路，南至南用地边线，西至剑山路，东至东用地边线，地块面积为 45.6 亩；地块三四至范围北至模创路，

南至安民路，西至勤业路，东至东用地边线，地块面积为 46.1 亩。平衡地块面积共计 140.3 亩，用地性质均为居住用地。预期土地出让净收益合计为 52670.02 万元，未来土地出让所得用于支付债券本息。该地块收益和项目经营收益能满足债券本息偿付要求。

（九）《关于岙岸村安置房工程等十四个专项债项目平衡地块相关事项的通知》（黄政发[2021]17 号）的内容

台州市黄岩区人民政府出具《关于岙岸村安置房工程等十四个专项债项目平衡地块相关事项的通知》（黄政发[2021]17 号），通知如下：黄岩智能模具小镇东融产业园区基础设施建设工程（一期）专项债项目平衡地块共 3 宗，地块一四至范围北至模创路，南至乐民路，西至剑山路，东至创业路，地块面积为 48.6 亩；地块二四至范围北至乐民路，南至南用地边线，西至剑山路，东至东用地边线，地块面积为 45.6 亩；地块三四至范围北至模创路，南至安民路，西至勤业路，东至东用地边线，地块面积为 46.1 亩。平衡地块面积共计 140.3 亩，用地性质均为居住用地。预期土地出让净收益合计为 52670.02 万元，该地块收益用于黄岩智能模具小镇东融产业园区基础设施建设工程（一期）专项债的还本付息。

（十）项目前期准备情况：该项目都已整体立项，已完成立项审批。项目工程建设正在有序推进中。

四、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

根据台州市黄岩区发展和改革局《关于黄岩智能模具小镇东融产业园区基础设施建设工程（一期）的补充通知》（黄发改投资[2021]114 号），本项目总投资为 71978 万元，其中：一期区块内基础设施建设投资 20136 万元，周边市政道路工程投资 30315 万元，小微企业孵化器建设投资 18927 万元，建设期利息 2600 万元。

（二）资金筹措

本项目概算 71978 万元，其中：项目资本金 21978 万元（资金来源：财政预算安排），占 30.53%；发行地方政府专项债券 50000 万元，占 69.47%。

五、项目运营收益与融资平衡情况

（一）项目评估依据

1. 《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；
2. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

3. 中共中央办公厅 国务院办公厅印发《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）；
4. 财政部印发《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）；
5. 《赋码信息备案表》已经台州市黄岩区发展和改革局备案，《项目建议书》和《可行性研究报告》已经台州市黄岩区发展和改革局批复（黄发改投资[2020]60 号、黄发改投资[2020]123 号），台州市黄岩区发展和改革局出具《关于黄岩智能模具小镇东融产业园区基础设施建设工程（一期）的补充通知》（黄发改投资[2021]114 号）；
6. 《可行性研究报告》；
7. 其他与项目相关的依据。

（二）运营收入

1. 收入可行性

本项目经营性物业租赁价格参照周边类似的物业租赁价格，本项目平衡地块预期出让收入参照周边已出让土地价格信息。



2. 收入测算

按本项目计划，项目建成后收入来源主要为小微企业孵化器出租收入和预期土地出让收益。项目经营负荷（出租率）运营初年为 80%，第二年为 90%，第三年为 95%，第四年为 95%，第五年达到 100%，此后每年保持满负荷运营。

（1）小微企业孵化器出租收入

本项目拟建孵化器建筑面积为 91875 平方米。通过现场调研并参考周边类似项目出租单价，本项目孵化器建成后拟按照 30 元/（平方米·月）的标准对外出租，则运营期第一年的出租收入为 2646 万元/年，考虑到物价上涨和通货膨胀等因素，租金按照每年增长 3%计算。

年度	出租率	建筑面积 (m²)	租金单价 (元/m².月)	增长率	月数	小微企业孵化器出租收入（万元）
2027 年	80%	91875	30	3%	12	2646
2028 年	90%	91875	31	3%	12	3076
2029 年	95%	91875	32	3%	12	3352
2030 年	95%	91875	33	3%	12	3456
2031 年	100%	91875	34	3%	12	3749
2032 年	100%	91875	35	3%	12	3859
2033 年	100%	91875	36	3%	12	3969

2034 年	100%	91875	37	3%	12	4079
2035 年	100%	91875	38	3%	12	4190
2036 年	100%	91875	39	3%	12	4300
合计						36676

经测算，所有债券存续期内小微企业孵化器出租收入合计 36676 万元。

(2) 预期土地出让收益

经台州市黄岩区发展和改革局《关于黄岩智能模具小镇东融产业园区基础设施建设工程（一期）的补充通知》（黄发改投资[2021]114 号）的批复、台州市黄岩区人民政府《关于岙岸村安置房工程等十四个专项债项目平衡地块相关事项的通知》（黄政发[2021]17 号）的批准，黄岩智能模具小镇东融产业园区基础设施建设工程（一期）原平衡地块位于实施范围内的 A-02、A-03、B-02 三宗地块的工业及商业用地，总用地面积约 600.35 亩。地块 1 面积为 199.42 亩，规划用地性质为工业用地；地块 2 面积 268.29 亩，规划用地性质为工业用地；地块 3 面积 132.64 亩，规划用地性质为商业用地。具体地块位置如下：

序号	地块名称	用地性质	亩数（亩）	项目位置	四至范围
1	A-02-01	工业	109.31	屿新村、岸村	东至用地边线南至王岙南路西至新江路北至拱新大道
	A-02-02	工业	38.72	泾岸村	东至王岙河南至模创路西至新江路北至王岙南路
	A-02-03	工业	51.39	泾岸村	东至用地边线南至模创路西至王岙河北至王岙南路
2	A-03-02	工业	89.49	泾岸村、下曹村	东至乐业路南至模创路西至爱宾路北至拱新大道
	A-03-01	工业	94.91	屿新村、泾岸村、下曹村	东至新江路南至王岙南路西至爱宾路北至拱新大道
	A-03-03	工业	83.89	泾岸村、下曹村	东至新江路南至模创路西至乐业路北至王岙南路
3	B-02-01	商业	38.85	下曹村	东至乐业路南至新江铺西至爱宾路北至模创路
	B-02-02	商业	89.79	泾岸村	东至新江路南至用地边线西至乐业路北至模创路
	B-02-04	商业	4.00	泾岸村	东至用地边线南至模创路西至王岙河北至用地边线
	合计		600.35		

现调整为：黄岩智能模具小镇东融产业园区基础设施建设工程（一期）专项债项目平衡地块共 3 宗，地块一四至范围北至模创路，南至乐民路，西至剑山路，东至创业路，地块面积为 48.6 亩；地块二四至范围北至乐民路，南至南用地边线，西至剑山路，东至东用地边线，地块面积为 45.6 亩；地块三四至范围北至模创路，南至安民路，西至勤业路，东至东用地边线，地块面积为 46.1 亩。平衡地块面积共计 140.3 亩，用地性质均为居住用地。预期土地出让净收益合计为 52670.02 万

元，该地块收益用于黄岩智能模具小镇东融产业园区基础设施建设工程（一期）专项债的还本付息。

平衡地块红线图



1) 参照地块

经查询黄岩区土地出让信息，选取近期周边地区土地性质类似的国有土地使用权地块作为参照地块，地块出让信息如下：

序号	地块名称	土地位置	出让面积 (m2)	出让面积 (亩)	容积率	成交总价 (万元)	单位地价 (万元/亩)	出让成交时间	土地用途
1	地块 1	黄岩区新前街道北院大道东侧、黄长路南侧	69856	104.784	1.1-1.8	114500	1092	2020.4.16	城镇住宅用地

2) 单位地价

参考近期周边地区国有土地使用权出让成交价格，黄岩区新前街道北院大道东侧、黄长路南侧地块出让价格为 1092 万元/亩，相对于参照地块，本项目平衡地块条件略差，地块出让条件比较成熟，设定本项目平衡地块单位地价为 800 万元/亩。

3) 土地出让收益

参考近期周边地区国有土地使用权出让成交价格，本次平衡地块测算保守按 800 万元/亩计算，在债券存续期出让，预计土地出让时间 2028 年，预计土地出让金为 112240 万元，扣除需计提的相关规费 59569.98 万元，预期土地出让净收益为 52670.02 万元。该地块收益用于本项目专项债的还本付息。

预期土地出让收益表

序号	项目	合计（万元）	2028 年
1	地块 1-3	土地面积（亩）	140.30
		土地出让价格（万元/亩）	800
		土地出让收入（万元）	112240
2	土地出让收入合计	112240	112240
3	土地扣减项目	59569.98	59569.98
3.1	市财政统筹	出让收入*20%	22448
3.2	新农村建设专项资金	出让收入*8%	8979.20
3.3	国有土地收益基金	出让收入*3%	3367.20
3.4	社会保障风险准备金	出让收入*10%	11224
3.5	廉租住房保障资金	出让收入*2%	2244.80
3.6	农田水利建设资金、教育资金等	出让收入*10%	11224
3.7	农业土地开发资金	0.59*土地面积（亩）	82.78
4	预期土地出让收益	52670.02	52670.02

经测算，本项目所有债券存续期内运营收入合计 89346.02 万元。

(三) 运营成本

本项目运营成本主要为人工工资及福利费、修理费。

1. 工资及福利费

本项目运营期初年的劳动定员为 3 人（本项目仅配备物业出租中介人员；物业管理相关人员由第三方公司配备，其相关费用由承租方承担），人员负荷后期随着经营负荷的增长同比例增加。正常运营期员工人均工资为 4 万元/年，则项目运营初年的人工工资及福利支出为 8 万元。

考虑到物价上涨和通货膨胀因素的影响，人员工资福利也将出现一定的增长，本项目拟按照每三年增长 10%的比例进行工资上调。

经测算，所有债券存续期内工资及福利费合计 92 万元。

2. 修理费

维修费参照市场同类房屋、设备和设施的维修支出，同时考虑固定资产折旧因素，本项目年折旧费 2875 万元，按年固定资产折旧费的 5%计取，预计每年的修理费为 144 万元。

经测算，所有债券存续期内修理费合计 1440 万元。

经测算，本项目所有债券存续期内运营成本合计 1532 万元。

（四）相关税费。

1. 增值税：本项目营业收入的应缴增值税税率为 9%。经测算所有债券存续期内增值税合计 3065 万元。

2. 附加税费：附加税费包括城市维护建设税、教育费附加以及地方教育费附加，税率分别按增值税的 7%、3%和 2%计算。经测算所有债券存续期内附加税费合计 370 万元。

经测算，本项目所有债券存续期内相关税费合计 3435 万元。

（五）项目收益。本项目债券（融资）存续期内总收入 89346.02 万元，总成本 4967 万元，总收益 84379.02 万元，可用于偿还债券（融资）本息的收益 84379.02 万元。

年度	专项收入	其他专项收入	经营收入	运营成本	税费	项目收益
2027 年			2,646.00	152.00	285.00	2,209.00
2028 年	52,670.02		3,076.00	152.00	285.00	55,309.02
2029 年			3,352.00	152.00	310.00	2,890.00
2030 年			3,456.00	153.00	320.00	2,983.00
2031 年			3,749.00	153.00	347.00	3,249.00
2032 年			3,859.00	153.00	357.00	3,349.00
2033 年			3,969.00	154.00	368.00	3,447.00
2034 年			4,079.00	154.00	378.00	3,547.00
2035 年			4,190.00	154.00	387.00	3,649.00
2036 年			4,300.00	155.00	398.00	3,747.00
合计	52,670.02	-	36,676.00	1,532.00	3,435.00	84,379.02

（六）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 50000 万元。已发行情况为：2020 年已发行 10000 万元，期限 10 年，年利率 3.34%，到期本息合计 13340 万元；2021 年 9 月已发行 7000 万元，期限 10 年，年利率 3.04%，到期本息合计 9128 万元；2021 年 10 月发行 1000 万元，期限 10 年，年利率 3.13%，到期本息合计 1313 万元；2022 年已发行 2000 万元，期限 10 年，年利率 2.89%，到期本息合计 2578 万元；2023 年 6 月已发行 3000 万元，期限 10 年，年利率 2.71%，到期本息合计 3813 万元；2024 年 2 月已发行 1000 万元，期限 10 年，年利率 2.43%，到期本息合计 1243 万元；2025 年 2 月已发行 1000 万元，期限 10 年，年利率 1.74%，到期本息合计 1174 万元。

本期拟发行 2000 万元，期限 10 年，预计年利率 4%，到期本息合计 2800 万元。

后续拟发行 23000 万元，其中 2026 年拟发行 23000 万元，期限 10 年，预计年利率 4%，到期本息合计 32200 万元。

本项目融资到期本息总计 67589 万元。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

金额单位：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
2020 年	-	10,000.00	-	10,000.00	167.00	167.00
2021 年	10,000.00	8,000.00	-	18,000.00	334.00	334.00
2022 年	18,000.00	2,000.00	-	20,000.00	607.00	607.00
2023 年	20,000.00	3,000.00	-	23,000.00	635.90	635.90
2024 年	23,000.00	1,000.00	-	24,000.00	729.35	729.35
2025 年	24,000.00	3,000.00	-	27,000.00	750.20	750.20
2026 年	27,000.00	23,000.00	-	50,000.00	1,298.90	1,298.90
2027 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,758.90	1,758.90
2028 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,758.90	1,758.90
2029 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,758.90	1,758.90
2030 年	50,000.00	-	10,000.00	40,000.00	1,591.90	11,591.90
2031 年	40,000.00	-	8,000.00	32,000.00	1,424.90	9,424.90
2032 年	32,000.00	-	2,000.00	30,000.00	1,151.90	3,151.90
2033 年	30,000.00	-	3,000.00	27,000.00	1,123.00	4,123.00
2034 年	27,000.00	-	1,000.00	26,000.00	1,029.55	2,029.55
2035 年	26,000.00	-	3,000.00	23,000.00	1,008.70	4,008.70
2036 年	23,000.00	-	23,000.00	-	460.00	23,460.00
合计	-	50,000.00	50,000.00	-	17,589.00	67,589.00

(七) 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 84379.02 万元，对应本项目融资到期本息总计 67589 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.25，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

项目收支平衡测算表（建设期+运营期）

金额单位：万元

年度	总收入	偿还本息支出					总成本	项目收益当年结余	预期收益
		合计	以前年度其他融资性贷款本息支出	已发专项债券本息支出	本期拟发专项债券本息支出	预计后续年度专项债券本息支出			
2020 年		167.00		167.00				-167.00	
2021 年		334.00		334.00				-334.00	
2022 年		607.00		607.00				-607.00	
2023 年		635.90		635.90				-635.90	

2024 年		729.35		729.35				-729.35	-
2025 年		750.20		750.20				-750.20	-
2026 年		1,298.90		758.90	80.00	460.00		-1,298.90	-
2027 年	2,646.00	1,758.90		758.90	80.00	920.00	437.00	450.10	2,209.00
2028 年	55,746.02	1,758.90		758.90	80.00	920.00	437.00	53,550.12	55,309.02
2029 年	3,352.00	1,758.90		758.90	80.00	920.00	462.00	1,131.10	2,890.00
2030 年	3,456.00	11,591.90		10,591.90	80.00	920.00	473.00	-8,608.90	2,983.00
2031 年	3,749.00	9,424.90		8,424.90	80.00	920.00	500.00	-6,175.90	3,249.00
2032 年	3,859.00	3,151.90		2,151.90	80.00	920.00	510.00	197.10	3,349.00
2033 年	3,969.00	4,123.00		3,123.00	80.00	920.00	522.00	-676.00	3,447.00
2034 年	4,079.00	2,029.55		1,029.55	80.00	920.00	532.00	1,517.45	3,547.00
2035 年	4,190.00	4,008.70		1,008.70	2,080.00	920.00	541.00	-359.70	3,649.00
2036 年	4,300.00	23,460.00				23,460.00	553.00	-19,713.00	3,747.00
合计	89,346.02	67,589.00	-	32,589.00	2,800.00	32,200.00	4,967.00	16,790.02	84,379.02
本息资金覆盖率	1.25								
本期本息资金覆盖率	1.94								

(八) 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，在本项目拟发行的专项债券存续期内，预期项目的收入，能够合理保障偿还融资本金和利息，项目能够取得收入与融资平衡。

2. 现金流稳定性：本项目专项债券还本付息以项目收益为基础，按照项目运营规模和收费、运营成本费用，在专项债券存续期间有稳定的项目收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在债券本金偿还后，仍有期末结余资金。

六、风险分析

(一) 还本付息风险

本项目运营收益变化形成的还本付息风险、债券利率变化形成的还本付息风险。

本项目年利率按照预测利率测算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因

素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

如项目未来确实出现收益暂时无法按时偿还到期债券本金的情况，建议按照《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）规定，在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后再予以归还。

（二）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设，项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

（三）关注到的其他风险

1、工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理平等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，降低拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资。细化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

2、收入变动风险

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、浙江省对税金的规定，导致偿债能力减弱。按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

3、支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的 market 信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

七、评价结论

（一）结论意见

本项目前期已发行专项债券资金 25000 万元，本期拟筹集专项债券资金 2000 万元，后续拟筹集债券资金 23000 万元。经测算，本项目本期债券存续期内，预计总收入为 85046.02 万元，总成本为 4414 万元，可用于专项债券还本付息的资金为 80632.02 万元。预计专项债券还本付息支出合计 41655.75 万元，包括：专项债券存续期内债券利息支出总计 14655.75 万元（半年付息），还本支出 27000 万元（到期还本）。项目收益累计结余 38976.27 万元。本期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 1.94 倍。

本项目前期已发行专项债券资金 25000 万元，本期拟筹集专项债券资金 2000 万元，后续拟筹集债券资金 23000 万元。经测算，本项目所有债券存续期内，预计总收入为 89346.02 万元，总成本为 4967 万元，可用于专项债券还本付息的资金为 84379.02 万元。预计专项债券还本付息支出合计 67589 万元，包括：专项债券存续期内债券利息支出总计 17589 万元（半年付息），还本支出 50000 万元（到期还本）。项目收益累计结余 16790.02 万元。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 1.25 倍。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，我们没有注意到导致政府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，我们认为本项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

（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。

以上项目融资平衡情况已经通过浙江中永中天会计师事务所财务评价，项目收益可以覆盖融资本息，债券本息偿还安全度较高。



投资估算表

项目名称：黄岩智能模具小镇东融产业园区基础设施建设工程（一期）

单位：万元

序号	项目名称	单位	投资	备注
一	一期区块内基础设施建设投资	万元	20,136.00	
1.1	道路投资	万元	15,555.00	
1.2	河道及护岸投资	万元	2,547.00	
1.3	绿化投资	万元	2,034.00	
二	周边市政道路工程投资	万元	30,315.00	
2.1	新江路（拱新大道-锦川路）道路工程	万元	12,721.00	
2.2	拱新大道（新江路-北院大道）道路工程	万元	17,594.00	
三	小微企业孵化器建设投资	万元	18,927.00	
3.1	土地成本	万元	3,308.00	
3.2	建安成本	万元	15,619.00	
四	建设投资合计	万元	69,378.00	
五	建设期债券利息	万元	2,600.00	
六	总投资合计	万元	71,978.00	



资金来源表

项目名称：黄岩智能模具小镇东融产业园区基础设施建设工程（一期）

单位：万元									
项目名称：黄岩智能模具小镇东融产业园区基础设施建设工程（一期）									
项目名称	项目总投资	资金来源						项目融资到期本息	
		不含专项债券的项目资本金	专项债券			其他债务融资			
									专项债券融资
			专项债券融资中用于项目资本金额						
					专项债券融资				
专项债券融资		专项债券融资					专项债券融资		
财政预算安排		项目单位自有资金		前期债券			本期债券		后续债券
黄岩智能模具小镇东融产业园区基础设施建设工程（一期）	71,978.00	21,978.00		25,000.00	2,000.00	23,000.00			67,589.00



运营期预期收益估算表

项目名称：黄岩智能模具小镇东融产业园区基础设施建设工程（一期）

单位：万元

序号	项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	合计
	出租率	80%	90%	95%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
一	收入	2,646.00	55,746.02	3,352.00	3,456.00	3,749.00	3,859.00	3,969.00	4,079.00	4,190.00	4,300.00	89,346.02
1	小微企业孵化器出租收入（含税价）	2,646.00	3,076.00	3,352.00	3,456.00	3,749.00	3,859.00	3,969.00	4,079.00	4,190.00	4,300.00	36,676.00
1.1	出租面积（m²）	73,500.00	82,688.00	87,281.00	87,281.00	91,875.00	91,875.00	91,875.00	91,875.00	91,875.00	91,875.00	
1.2	租金单价（元/m²·月）	30.00	31.00	32.00	33.00	34.00	35.00	36.00	37.00	38.00	39.00	
2	预期土地出让收益		52,670.02									52,670.02
二	成本	3,812.00	3,812.00	3,837.00	3,848.00	3,875.00	3,885.00	3,897.00	3,907.00	3,916.00	3,928.00	38,717.00
1	运营成本	152.00	152.00	152.00	153.00	153.00	153.00	154.00	154.00	154.00	155.00	1,532.00
	管理人员工资及福利费	8.00	8.00	8.00	9.00	9.00	9.00	10.00	10.00	10.00	11.00	92.00
	修理费	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	1,440.00
2	相关税费（不含所得税）	285.00	285.00	310.00	320.00	347.00	357.00	368.00	378.00	387.00	398.00	3,435.00
	附加税费	31.00	31.00	33.00	35.00	37.00	38.00	40.00	41.00	41.00	43.00	370.00
	增值税	254.00	254.00	277.00	285.00	310.00	319.00	328.00	337.00	346.00	355.00	3,065.00
3	折旧及摊销	3,375.00	3,375.00	3,375.00	3,375.00	3,375.00	3,375.00	3,375.00	3,375.00	3,375.00	3,375.00	33,750.00
	折旧费	2,875.00	2,875.00	2,875.00	2,875.00	2,875.00	2,875.00	2,875.00	2,875.00	2,875.00	2,875.00	28,750.00
	摊销费	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	5,000.00
三	财务费用	1,758.90	1,758.90	1,758.90	1,591.90	1,424.90	1,151.90	1,123.00	1,029.55	1,008.70	460.00	13,066.65
1	债券付息（营运期）	1,758.90	1,758.90	1,758.90	1,591.90	1,424.90	1,151.90	1,123.00	1,029.55	1,008.70	460.00	13,066.65
2	其他债务融资付息（营运期）											-
四	利润总额	-2,924.90	-2,494.90	-2,243.90	-1,983.90	-1,550.90	-1,177.90	-1,051.00	-857.55	-734.70	-88.00	-15,107.65
	所得税											-
五	净利润	-2,924.90	-2,494.90	-2,243.90	-1,983.90	-1,550.90	-1,177.90	-1,051.00	-857.55	-734.70	-88.00	-15,107.65
六	成本（现金流）=运营成本+相关税费	437.00	437.00	462.00	473.00	500.00	510.00	522.00	532.00	541.00	553.00	4,967.00
七	收入（现金流）	2,646.00	55,746.02	3,352.00	3,456.00	3,749.00	3,859.00	3,969.00	4,079.00	4,190.00	4,300.00	89,346.02
1	小微企业孵化器出租收入（含税价）	2,646.00	3,076.00	3,352.00	3,456.00	3,749.00	3,859.00	3,969.00	4,079.00	4,190.00	4,300.00	36,676.00
2	预期土地出让收益	-	52,670.02	-	-	-	-	-	-	-	-	52,670.02
八	成本（现金流）	437.00	437.00	462.00	473.00	500.00	510.00	522.00	532.00	541.00	553.00	4,967.00
1	运营成本	152.00	152.00	152.00	153.00	153.00	153.00	154.00	154.00	154.00	155.00	1,532.00
2	相关税费	285.00	285.00	310.00	320.00	347.00	357.00	368.00	378.00	387.00	398.00	3,435.00
九	预期收益（现金流）	2,209.00	55,309.02	2,890.00	2,983.00	3,249.00	3,349.00	3,447.00	3,547.00	3,649.00	3,747.00	84,379.02



分年预期收益与融资本息平衡情况表（全周期）

项目名称：黄岩智能模具小镇东融产业园区基础设施建设工程（一期）

单位：万元

年度	预期收益	融资本息小计	债券还本	债券付息	其他债务融资还本	其他债务融资付息
2020年		167.00		167.00		
2021年		334.00		334.00		
2022年		607.00		607.00		
2023年		635.90		635.90		
2024年		729.35		729.35		
2025年		750.20		750.20		
2026年		1,298.90		1,298.90		
2027年	2,209.00	1,758.90		1,758.90		
2028年	55,309.02	1,758.90		1,758.90		
2029年	2,890.00	1,758.90		1,758.90		
2030年	2,983.00	11,591.90	10,000.00	1,591.90		
2031年	3,249.00	9,424.90	8,000.00	1,424.90		
2032年	3,349.00	3,151.90	2,000.00	1,151.90		
2033年	3,447.00	4,123.00	3,000.00	1,123.00		
2034年	3,547.00	2,029.55	1,000.00	1,029.55		
2035年	3,649.00	4,008.70	3,000.00	1,008.70		
2036年	3,747.00	23,460.00	23,000.00	460.00		
合计	84,379.02	67,589.00	50,000.00	17,589.00		-
本息资金覆盖率	1.25					



分年预期收益与融资本息平衡情况表（本期）

项目名称：黄岩智能模具小镇东融产业园区基础设施建设工程（一期）

单位：万元

年度	预期收益	融资本息小计	债券还本	债券付息	其他债务融资还本	其他债务融资付息
2025年		750.20		750.20		
2026年		1,298.90		1,298.90		
2027年	2,209.00	1,758.90		1,758.90		
2028年	55,309.02	1,758.90		1,758.90		
2029年	2,890.00	1,758.90		1,758.90		
2030年	2,983.00	11,591.90	10,000.00	1,591.90		
2031年	3,249.00	9,424.90	8,000.00	1,424.90		
2032年	3,349.00	3,151.90	2,000.00	1,151.90		
2033年	3,447.00	4,123.00	3,000.00	1,123.00		
2034年	3,547.00	2,029.55	1,000.00	1,029.55		
2035年	3,649.00	4,008.70	3,000.00	1,008.70		
合计	80,632.02	41,655.75	27,000.00	14,655.75		-
本息资金覆盖率	1.94					



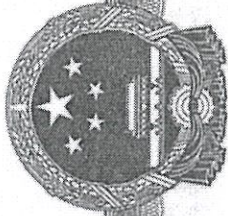
现金流分析测算表

项目名称：黄岩智能模具小镇东融产业园区基础设施建设工程（一期）

单位：万元

年度	2020年	2021年	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	2035年	2036年	合计
现金流入																		
项目资本金流入	4,043.00	1,528.00	2,322.20	934.10	1,029.35	1,250.20	10,871.15											21,978.00
前期债券资金流入	10,000.00	8,000.00	2,000.00	3,000.00	1,000.00	1,000.00												25,000.00
本期债券资金流入						2,000.00												2,000.00
后续债券资金流入							23,000.00											23,000.00
其他债务融资流入																		-
预期土地出让收益									52,670.02									52,670.02
运营期现金流入								2,646.00	3,076.00	3,352.00	3,456.00	3,749.00	3,859.00	3,969.00	4,079.00	4,190.00	4,300.00	36,676.00
现金流入总额	14,043.00	9,528.00	4,322.20	3,934.10	2,029.35	4,250.20	33,871.15	2,646.00	55,746.02	3,352.00	3,456.00	3,749.00	3,859.00	3,969.00	4,079.00	4,190.00	4,300.00	161,324.02
现金流出																		-
建设期资金流出	13,876.00	9,194.00	3,715.20	3,298.20	1,300.00	3,500.00	32,572.25											67,455.65
运营期现金流出								437.00	437.00	462.00	473.00	500.00	510.00	522.00	532.00	541.00	553.00	4,967.00
专项债券付息	167.00	334.00	607.00	635.90	729.35	750.20	1,298.90	1,758.90	1,758.90	1,758.90	1,591.90	1,424.90	1,151.90	1,123.00	1,029.55	1,008.70	460.00	17,589.00
专项债券还本											10,000.00	8,000.00	2,000.00	3,000.00	1,000.00	3,000.00	23,000.00	50,000.00
其他债务融资还本付息																		-
现金流出总额	14,043.00	9,528.00	4,322.20	3,934.10	2,029.35	4,250.20	33,871.15	2,195.90	2,195.90	2,220.90	12,064.90	9,924.90	3,661.90	4,645.00	2,561.55	4,549.70	24,013.00	140,011.65
现金净流量																		-
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	-	-	450.10	53,550.12	1,131.10	-8,608.90	-6,175.90	197.10	-676.00	1,517.45	-359.70	-19,713.00	21,312.37
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	-	-	450.10	54,000.22	55,131.32	46,522.42	40,346.52	40,543.62	39,867.62	41,385.07	41,025.37	21,312.37	





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91331000751182853B (1/1)



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



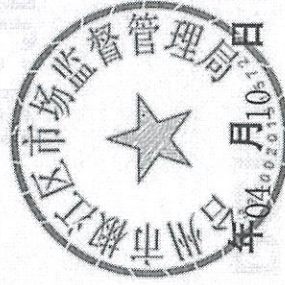
名称 浙江中天会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 周智慧

注册资本 伍佰柒拾陆万元整
成立日期 1999年08月19日
住所 台州海洋广场1幢1501室

经营范围

审计业务；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；资产评估；税务代理；代理记账；培训财会人员。会计管理咨询；设计会计制度；会计咨询、会计服务；受聘担任常年会计顾问；项目可行性研究和项目评价；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



2024

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

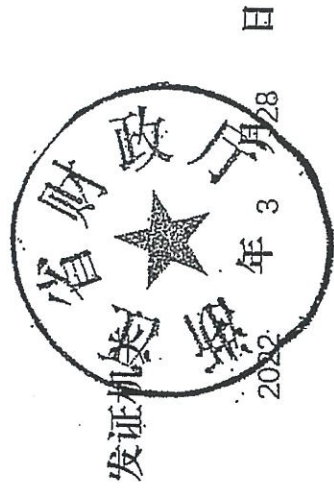
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0015222

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有入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》。



中华人民共和国财政部制

会计师事务所
执业证书



名称: 浙江中永中天会计师事务所有限公司
首席合伙人: 周智慧
主任会计师: 台州海洋广场1幢1501室
经营场所:

组织形式: 有限责任
执业证书编号: 33000143
批准执业文号: 浙财会〔1999〕112号
批准执业日期: