



深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

关于

全民共享活动中心公共服务提升工程

收益与融资自求平衡测算评价报告



目录

一、项目基本情况	2
(一) 项目概况	2
(二) 项目立项审批情况	2
(三) 项目性质	2
(四) 项目实施单位	3
(五) 项目业主	3
(六) 项目主管部门	3
(七) 项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模	3
(八) 项目前期准备情况	3
二、项目概算及资金筹措	4
(一) 项目概算	4
(二) 资金筹措	4
三、项目收益与融资平衡情况	5
(一) 运营收入预测	6
(二) 运营成本预测	13
(三) 相关税费预测	14
(四) 项目收益预测	15
(五) 债券还本付息安排	17
(六) 项目收益与融资平衡情况	16
(七) 其他事项说明	17
1. 现金流的充足性	17
2. 现金流的稳定性	18
(八) 总体评价	19
四、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施	19
(一) 市场风险及控制措施	19
(二) 财务风险及控制措施	20
(三) 管理风险及控制措施	20
(四) 政策风险及控制措施	20
五、本报告使用范围	21



深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN HENGSHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区新安街道兴东社区 67 区留芳路 2 号凌云研发楼 401

电话：0755-27220563

深恒昇专评价字[2025]第 H0273 号

婺城区财政局：

我们接受婺城区财政局委托，对收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。相关单位对本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于建设或暂未开工阶段，在编制收益与融资自求平衡测算评价报告时运用假设性预测，包括有关项目自身收益在债券存续期内的推测性假设，而这些事项和行动预期在债券存续期内未必发生。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所发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项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

本项目深入贯彻落实省委办公厅省政府办公厅《关于高质量建设公共文化服务现代化先行省的实施意见》（浙委办发〔2021〕64号）精神，新建婺城区图书馆、婺城区文化馆、婺城区非物质文化遗产馆，项目建成后可满足婺城区人民群众日益增长的文化需求，为婺城区提供集艺术文化活动组织、教学，非物质文化遗产研究、宣传于一体的综合性文化艺术中心。总建筑面积按多倍计容约 75928.08 m²（不按多倍计容约 54622.25 m²），地上建筑面积按多倍计容 58952.71 m²（不按多倍计容 37646.88 m²），地下建筑面积 16975.37 m²。其中婺城区图书馆面积按多倍计容 25726.28 m²（不按多倍计容 16300.39 m²）、婺城区文化馆面积按多倍计容 17812.38 m²（不按多倍计容 12190.13 m²）、婺城区非物质文化遗产馆面积按多倍计容 11873.23 m²（不按多倍计容 5615.54 m²），架空层面积约为 3540.82 m²（不计容）。容积率 0.684，绿地率 34.1%，建筑密度 30.05%。

（二）项目立项审批情况

2023 年 12 月 22 日，已取得婺城区发展和改革局出具《关于全民共享活动中心公共服务提升工程可行性研究报告的批复》（金婺发改〔2023〕130 号），同意项目实施。

2023 年 12 月 23 日，已取得婺城区发展和改革局出具《关于全民共享活动中心公共服务提升工程初步设计的批复》（金婺发改〔2023〕132 号），同意项目实施。

项目代码为：312-330702-04-01-387095。

（三）项目性质

本项目属于政府投资性项目，属于社会事业领域项目，具有公益性。项目自身有多功能报告厅场地租用收入、各类培训教室/工作室租金收入、停车费收入、

充电桩收入、场地租赁收入、广告费收入、婺星剧场演出收入、配套用房租赁收入、光伏发电收入，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花满婺州文旅发展有限公司。

（五）项目业主

本项目业主单位为浙江花满婺州文旅发展有限公司。

（六）项目主管部门

本项目主管部门为金华市婺城区文化和旅游体育局。

（七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

项目开工日期为 2023 年 12 月，竣工日期 2026 年 6 月，建设期为 30 个月。

建设内容及规模：主要建设内容包括婺城区图书馆、婺城区文化馆、婺城区非物质文化遗产馆、地下停车库、光伏板、室外附属及配套工程等。

总建筑面积按多倍计容约 75928.08m²（不含多倍计容约 54622.25m²），地上建筑面积按多倍计容 58952.71m²（不按多倍计容约 37646.88m²），地下建筑面积 16975.37m²。其中婺城区图书馆面积按多倍计容 25726.28m²（不按多倍计容 16300.39m²）、婺城区文化馆(含剧院建设)面积按多倍计容 17812.38m²（不按多倍计容 12190.13m²），婺城区非物质文化遗产馆面积按多倍计容 11873.23m²（不按多倍计容 5615.54m²），架空层面积约为 3540.82m²（不计容），容积率 0.684，绿地率 34.1%，建筑密度 30.05%。

（八）项目前期准备情况

2023 年 12 月 22 日，已取得婺城区发展和改革局出具《关于全民共享活动中心公共服务提升工程可行性研究报告的批复》（金婺发改〔2023〕130 号），同意项目实施。

2023 年 12 月 23 日，已取得婺城区发展和改革局出具《关于全民共享活动中心公共服务提升工程初步设计的批复》（金婺发改〔2023〕132 号），同意项目实施。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

总投资为 58,693.00 万元。其中：工程费用 49,826.14 万元，工程建设其他费用 2,790.66 万元，预备费 1,578.50 万元, 建设用地费（拆迁补偿费用及其他）4,497.70 万元。具体见下表：

总投资估算表

单位：人民币万元

序号	投资估算项目名称	估算金额
1	工程费用	49,826.14
2	工程建设其他费用	2,790.66
3	预备费	1,578.48
4	建设用地费（拆迁补偿费用及其他）	4,497.72
	项目总投资	58,693.00

（二）资金筹措

本项目总投资为 58,693.00 万元，其中：项目资本金 30,693.00 万元（资金来源：财政资金安排），占项目总投资 52.29%；发行地方政府专项债券 28,000.00 万元，占项目总投资 47.71%。（按照债券融资计划，2024 年 10 月已发行专项债券 6,500.00 万元，债券期限 20 年，债券年利率 2.37%，到期本息合计 9,581.00 万元；2024 年 11 月份调整 2024 年 9 月发行的债券资金 1,000.00 万元至本项目，债券期限 15 年，债券年利率 2.17%，到期本息合计 1,325.50 万元;2025 年 2 月已发行专项债券 5,000.00 万元，债券期限 20 年，债券年利率 2.03%，到期本息合计 7,030.00 万元;2025 年 5 月已发行专项债券 5,000.00 万元，债券期限 20 年，债券年利率 2.02%，到期本息合计 7,020.00 万元;2025 年 10 月拟发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限 10 年，债券年利率 1.90%，到期本息合计 11,900.00 万元;2026 年拟发行专项债券 500.00 万元，债券期限 20

年，债券年利率 2.20%，到期本息合计 7,030.00 万元。）债券发行计划及建设期资金平衡详见下表：

债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行时间	发行年限	融资利率	债券偿还方式	发行金额
1	2024 年 10 月	20 年	2.37%	每半年支付利息， 到期一次偿还本金	6,500.00
2	2024 年 11 月调 整	15 年	2.17%	每半年支付利息， 到期一次偿还本金	1,000.00
3	2025 年 2 月	20 年	2.03%	每半年支付利息， 到期一次偿还本金	5,000.00
4	2025 年 5 月	20 年	2.02%	每半年支付利息， 到期一次偿还本金	5,000.00
5	2025 年 10 月	10 年	1.90%	每半年支付利息， 到期一次偿还本金	10,000.00
6	2026 年	20 年	2.20%	每半年支付利息， 到期一次偿还本金	500.00
合计					28,000.00

【注】出于谨慎性原则，已发行债券按照实际利率，拟发行债券利率10年期拟按 1.90%测算，20年期按照2.20%测算。

建设期资金平衡表

单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资金筹措：				
项目资本金		10,000.00	20,693.00	30,693.00
债券发行	7,500.00	20,000.00	500.00	28,000.00
上年余额				-
合计	7,500.00	30,000.00	21,193.00	58,693.00
资金使用：				-
资金使用金额合计	7,500.00	30,000.00	21,193.00	58,693.00
资金余额	-	-	-	-

三、项目收益与融资平衡情况

为满足金华市婺城区市政建设需求，推进金华市婺城区经济发展，完善金华市婺城区基础配套设施。鉴于在建项目预计运营收益对应的政府性基金收入或专

项收入均划入财政资金，由财政统筹使用，实现自身收益与融资进行自求平衡。
债券收益与融资自求平衡情况分析如下：

基本假设条件及依据

- (1) 国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观政策无重大变化；
- (2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- (4) 发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- (5) 项目运营收费价格在正常范围内变动；
- (6) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- (7) 无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

(一) 运营收入预测

根据金华市云之城乡规划设计有限公司编制的可行性研究报告可知该项目建成正式运营后主要收入有多功能报告厅场地租用收入、各类培训教室/工作室租金收入、停车费收入、充电桩收入、场地租赁收入、广告费收入、婺星剧场演出收入、配套用房租赁收入、光伏发电收入。

本项目建设所形成的国有资产，不属企业资产等其他资产，建设主体仅为立项、工程实施主体，项目完工后形成资产归属于政府，项目收入能纳入政府性基金预算用于偿还专项债。此项目属于政府运作，以政府为主体发行专项债券，收入均有明确的收费依据，且定价低于市场价格，非商业化运作。

收入测算根据参照浙江省、其他省县市等同类型项目，现场调研数据，网上查询数据获取相应的测算指标。

全民共享活动中心公共服务提升工程债券存续期为 2024 年—2046 年，2026 年开始投入使用。全民共享活动中心公共服务提升工程收入包括多功能报告厅场地租用收入、各类培训教室/工作室租金收入、停车费收入、充电桩收入、场地租赁收入、广告费收入、婺星剧场演出收入、配套用房租赁收入、光伏发电收入。根据距离本项目地 2.80 公里的金华市观澜江境小区邻里中心 29 幢 101 室的租赁

合同，2024 年至 2029 年租金每年增长 3%，本项目租赁增长率按每年增长 3%测算，2041 年-2046 年不再增长。

(1) 多功能报告厅场地租用收入

项目建成后，共有多功能报告厅6个，其中图书馆2个、文化馆4个，单个报告厅容纳100-250人，可承接各类大型交流活动。参考市场价格按3,000.00元/天/场进行测算。全年按150场测算，每场按1天测算，运营期内预计多功能报告厅场地租用收入合计7,337.11万元。

参考会议场地租赁价格		
参考地点	容纳人数	会场价格(元/天/场)
浦江仙华檀宫国际度假酒店会场	101-300 人	12,000.00
柏恒酒店(金华开发区店)	51-301 人	3000-8000
横店影视城	51-302 人	4000-8000

(2) 各类培训教室/工作室租金收入

项目建成后，共有各类培训教室/工作室50间，其中图书馆15间、文化馆35间。参考市场价格按100.00元/天/间进行测算。除去日常公益性文化活动使用外，全年按150天对外出租测算，对外出租每天按1间测算，运营期内预计培训教室/工作室租金收入合计2,038.05万元。

参考培训教室/工作室租金价格	
参考地点	日租金(元/天/间)
金华市遇见琴房	159.20
滨江区Fiesta舞蹈工作室	150.00
舞形吾秀国际艺术中心(杭州城西店)	150.00

(3) 场地租赁收入

项目建成后规划可租赁场地共3个，其中图书馆租赁建筑面积约500平方米；文化馆租赁建筑面积2000平方米；非物质文化遗产馆租赁建筑面积3000平方米。除去日常公益性文化活动使用外，全年按150天对外出租测算。出租价格参照参考市场上类似场地出租价格，图书馆租赁按0.60万元/天计，文化馆租赁按1.30万元/天计，非物质文化遗产馆租赁按5.00万元/天计，运营期内预计场地租赁收入合计28,125.54万元。

参考租金价格

地址	面积(平方米)	会场价格(万元/天)
西湖区泊空间一楼川展厅	500.00	2.40
萧山区湾区数字公园	1,240.00	8.00
萧山区新联集团发布大厅	1,800.00	8.00
杭州尚艺小镇国际秀场	7,500.00	10.00

(4) 停车费收入

停车费收入=停车位数量*每车位日均收费*使用率*天数。根据《金华市区机动车停放服务收费管理办法》，停放时间30分钟内免费。实际停放时间超过30分钟的，免费停放时间计入停车计费时间；超过首小时后以半小时为计费单位，多出部分不超过15分钟不得计费，超过15分钟不足半小时的按半小时计费；从8时至22时的收费时段，核心区域停车场所最高收费30元，一级区域停车场所最高收费25元，二级区域停车场所最高收费20元。本次按每个车位按20元/天测算，停车位使用率按80%测算。项目建成后停车位290个，运营期内预计停车费收入合计3,474.18万元。

(5) 充电桩收入

充电桩服务费收入=服务费收费标准*每小时输出功率*日均使用时长*天数。

充电桩收费的一般是由基本电费和服务费组成，基本电费约1.00元左右，服务费因地域不同导致费用有不同，大部分服务费都是限制在1.00元以内，参考周边充电桩服务费收费标准，本项目电收取服务费0.80元/kwh。

项目建成后规划充电桩35个。运营期充电桩收入即服务费收入，按0.80元测算，每小时输出功率按90kwh计算，日均使用时长按每天5小时测算。运营期内预计充电桩收入合计9,427.95万元。

参考充电桩服务费价格

参考地点	服务费价格
浙江省金华市婺城区金衢路充电站	0.8元/度
浙江省金华市婺城区浙中信息产业园充电站	0.6元/度
浙江省金华市婺城区开发区仙华孵化基地充电站	0.8元/度

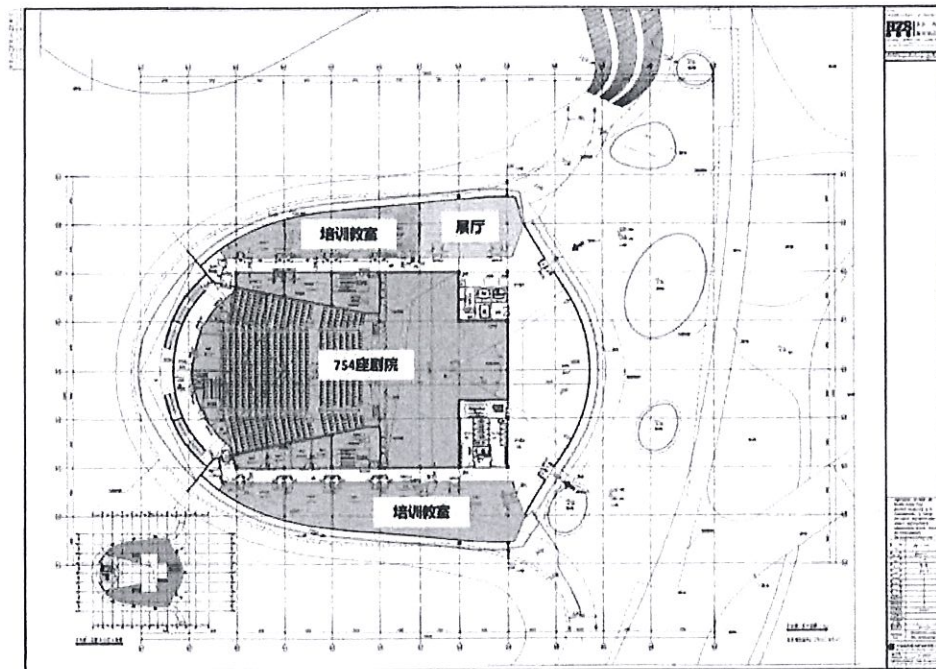
(6) 婺星剧场演出收入

文化馆的婺星剧场拥有 754 个座位，参考市场价格按 4.00 万元/天/场进行测算。建成后除公益性文艺汇演使用外，全年按 50 场/年测算，每场按 1 天测算。运营期内预计婺星剧场演出收入合计 4,100.00 万元。

参考剧场租金价格

参考地点	座位数	平均演出收益单价	平均演出收益总价
金华市义乌文化广场 剧院	819.00 个	78.00 元/场/天/座	6.39 万元/天/场
金华市中国婺剧院	1,495.00 个	78.00 元/场/天/座	11.67 万元/天/场

表 9 文化馆平面图



(7) 广告费收入

项目建成后可以对外进行广告招商 230 个(橱窗、宣传栏、LED 屏等), 按 2.50 万元/年/个。运营期内预计广告收入合计 11,787.50 万元。

表 10 可比广告费租金价格

序号	位置	租金
1	金华磐安服务区灯箱广告	6.60 万元/年/个
2	金华服务区加油站灯箱广告	6.60 万元/年/个
3	金华市户外大牌 11 号广告位	6.60 万元/年/个
4	金华市户外大牌 17 号广告位	4.80 万元/年/个
5	浙江金华市东公园三叉环岛路口高炮广告	4.50 万元/年/个
6	浙江金华市北二环与赤松路东南角双面高炮广告	3.50 万元/年/个

(8) 配套用房租赁收入

本项目新建配套用房建筑规模 3,000.00 平方米，可用于配套租赁，参照婺城区其他用房租赁现状，租金为 2.60 元/平方米/天。租金收入=租赁面积*每天每平米租赁单价*天数*出租率，运营期出租率按 80%测算。运营期内预计配套用房租赁收入合计 6,139.40 万元。

表 11 参考配套用房租金价格

参考地点	日租金(元/平方米/天)
婺城江南金帆街	3.62
婺城区湖海塘	3.50
婺城安地唐宅村	3.00

(9) 光伏发电收入

本项目在架空层顶(连廊部位)共设置太阳能光伏板 2000 平方米单晶硅太阳能光伏发电板。太阳能光伏发电系统年发电量 388000kwh。光伏系统采用并网发电形式，并网柜设置于变配电房内。

$$L=W \times H \times \eta$$

式中：L——并网光伏电站年发电量；

W——并网光伏电站装机容量；

H——年峰值日照小时数；

其中峰值小时数 H 采用公式：

$$H=I_h/I_o \text{ 计算，}$$

式中， I_h ——倾斜面年总太阳能辐射量， kWh/m^2

I_o ——标准太阳辐射强度， $1000W/m^2$ (电池组件标准测试条件)

本项目系统运行首年全年峰值发电量的估算条件是：

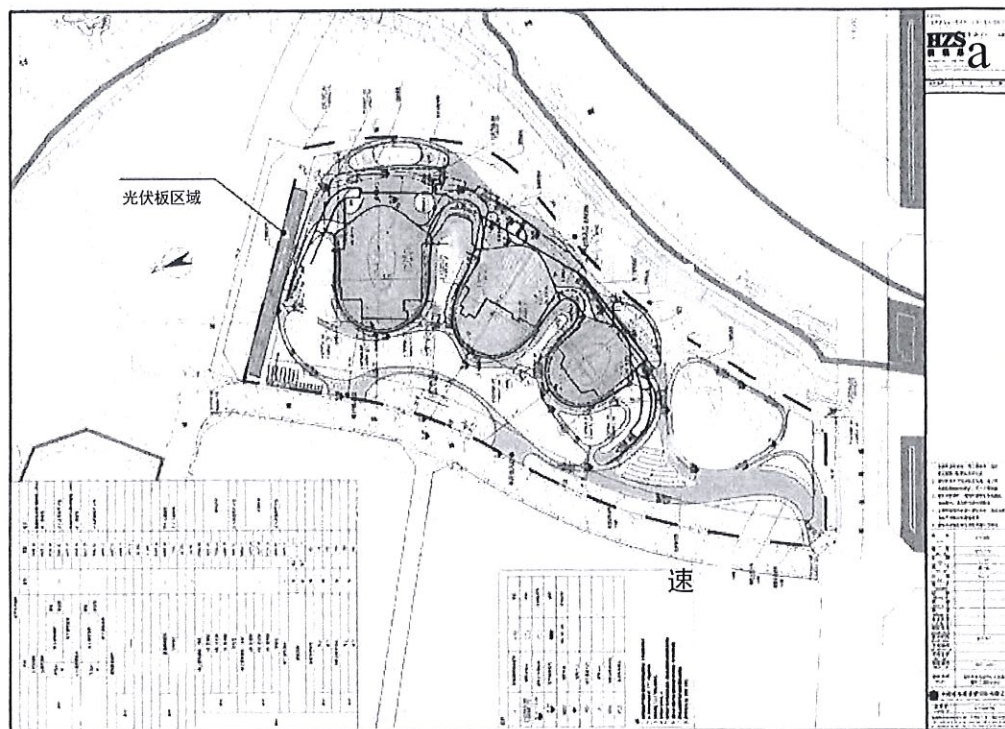
光伏方阵倾角：固定倾角；

辐射量： $1259kWh/m^2$ ；

光伏组件峰值功率：555Wp。

年发电量为 388000kwh, 收费标准为 0.52 元/kwh。运营期内预光伏发电收入合计 413.69 万元。

光伏板区域平面图



综上，本项目未来实现总收入72,897.42万元，债券存续期内预计收入详见下表：



全民共享活动中心公共服务提升工程预计收入

单位：人民币万元										
年度	报告厅场地租用收入	培训教室/工作室租金收入	场地租赁收入	停车费收入	充电桩收入	葵星剧场演出收入	广告费收入	配套用房租赁收入	光伏发电	合计
2026 年	135.00	37.50	517.50	84.68	229.95	100.00	287.50	113.88	10.09	1,516.10
2027 年	278.10	77.25	1,066.05	169.36	459.90	200.00	575.00	234.59	20.18	3,080.43
2028 年	286.44	79.57	1,098.03	169.82	459.90	200.00	575.00	242.29	20.18	3,131.23
2029 年	295.04	81.95	1,130.97	169.36	459.90	200.00	575.00	248.88	20.18	3,181.28
2030 年	303.89	84.41	1,164.90	169.36	459.90	200.00	575.00	256.35	20.18	3,233.99
2031 年	313.00	86.95	1,199.85	169.36	459.90	200.00	575.00	264.04	20.18	3,288.28
2032 年	322.39	89.55	1,235.84	169.82	459.90	200.00	575.00	272.70	20.18	3,345.38
2033 年	332.07	92.24	1,272.92	169.36	459.90	200.00	575.00	280.12	20.18	3,401.79
2034 年	342.03	95.01	1,311.11	169.36	459.90	200.00	575.00	288.52	20.18	3,461.11
2035 年	352.29	97.86	1,350.44	169.36	459.90	200.00	575.00	297.18	20.18	3,522.21
2036 年	362.86	100.79	1,390.95	169.82	459.90	200.00	575.00	306.93	20.18	3,586.43
2037 年	373.74	103.82	1,432.68	169.36	459.90	200.00	575.00	315.27	20.18	3,649.95
2038 年	384.96	106.93	1,475.66	169.36	459.90	200.00	575.00	324.73	20.18	3,716.72
2039 年	396.50	110.14	1,519.93	169.36	459.90	200.00	575.00	334.47	20.18	3,785.48
2040 年	408.40	113.44	1,565.53	169.82	459.90	200.00	575.00	345.45	20.18	3,857.72
2041 年	408.40	113.44	1,565.53	169.36	459.90	200.00	575.00	344.51	20.18	3,856.32
2042 年	408.40	113.44	1,565.53	169.36	459.90	200.00	575.00	344.51	20.18	3,856.32
2043 年	408.40	113.44	1,565.53	169.36	459.90	200.00	575.00	344.51	20.18	3,856.32
2044 年	408.40	113.44	1,565.53	169.82	459.90	200.00	575.00	345.45	20.18	3,857.72
2045 年	408.40	113.44	1,565.53	169.36	459.90	200.00	575.00	344.51	20.18	3,856.32
2046 年	408.40	113.44	1,565.53	169.36	459.90	200.00	575.00	344.51	20.18	3,856.32
合计	7,337.11	2,038.05	28,125.54	3,474.18	9,427.95	4,100.00	11,787.50	6,193.40	413.69	72,897.42



（二）运营成本预测

根据金华市云之城乡规划设计有限公司编制的可行性研究报告可知该项目建成正式运营后主要成本有维修保养费、日常运营费和人员工资。

（1）维修保养费

本项目每年维修保养费按照项目工程投资额的 2.00%预测，运营期第一年预测发生维修保养费为 0.00 元，第 2-4 年按 30%、50%、70%测算，第五年按 100% 测算。运营期内预计维修保养费合计 18,435.63 万元。

（2）日常运营费

日常运营费包含水电费、物业费、各类用品采购等费用。本次测算按每年收入的 2.00%测算。运营期内预计日常运营费合计 1,457.96 万元。

（3）人员工资

预测人员经费支出=人员数*人员平均工资。

本项目建成后，包含婺城区图书馆、婺城区文化馆、婺城区非物质文化遗产馆各馆工作人员在内，全民共享活动中心公共服务提升工程日常运维管理人员共 50 名。根据工商赔偿标准网显示，金华市 2020 年在岗职工就业人员平均工资 90,635.00 元，本着谨慎性原则，预计管理人员平均工资约 10.00 万元/年/人，运营期内预计人员工资合计 10,250.00 万元。

综上，本项目预计运营成本共计 30,143.59 万元，债券存续期内运营成本详见下表

全民共享活动中心公共服务提升工程运营期预计成本

单位：人民币万元

年度	维修保养费	日常运营费	人员工资	合计
2026 年	0.00	30.32	250.00	280.32
2027 年	298.96	61.61	500.00	860.57
2028 年	498.26	62.62	500.00	1,060.88
2029 年	697.57	63.63	500.00	1,261.20
2030 年	996.52	64.68	500.00	1,561.20
2031 年	996.52	65.77	500.00	1,562.29
2032 年	996.52	66.91	500.00	1,563.43
2033 年	996.52	68.04	500.00	1,564.56
2034 年	996.52	69.22	500.00	1,565.74
2035 年	996.52	70.44	500.00	1,566.96



2036 年	996.52	71.73	500.00	1,568.25
2037 年	996.52	73.00	500.00	1,569.52
2038 年	996.52	74.33	500.00	1,570.85
2039 年	996.52	75.71	500.00	1,572.23
2040 年	996.52	77.15	500.00	1,573.67
2041 年	996.52	77.13	500.00	1,573.65
2042 年	996.52	77.13	500.00	1,573.65
2043 年	996.52	77.13	500.00	1,573.65
2044 年	996.52	77.15	500.00	1,573.67
2045 年	996.52	77.13	500.00	1,573.65
合计	18,435.63	1,457.96	10,250.00	30,143.59

（三）相关税费预测

本项目税费成本主要为增值税、相关附加税及房产税。根据现行税法规定，租金收入、停车场收入、葵星剧场演出收入、广告费收入适用 9% 增值税税率，充电桩收入、光伏发电收入适用 13% 增值税税率。城建税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%。本项目工程费 49,826.10 万元，工程建设其他费用 7,288.40 万元，产生可抵扣的进项税 4,715.88 万元。各项收入合计增值税销项税额 6,338.63 万元，运营成本预计取得进项税额 2,288.66 万元，应交增值税 0.00 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 0.00。房产税按照租金收入的 12% 计算，共 4,810.35 万元。相关税费合计 4,810.35 万元。

（四）项目收益预测

根据上述测算，本项目在债券存续期内的总收入 72,897.42 万元，总成本 34,953.94 万元，项目净收益 37,943.48 万元，可用于偿还债券本息的收益为 37,943.48 万元。项目分年收益明细表如下：

年度	现金流入	现金流出			项目净收益
		运营成本	税费	合计	
2026 年	1,516.10	280.32	88.50	368.82	1,147.28
2027 年	3,080.43	860.57	182.31	1,042.88	2,037.55
2028 年	3,131.23	1,060.88	187.85	1,248.73	1,882.50
2029 年	3,181.28	1,261.20	193.41	1,454.61	1,726.67
2030 年	3,233.99	1,561.20	199.22	1,760.42	1,473.57
2031 年	3,288.28	1,562.29	205.19	1,767.48	1,520.80



2032 年	3,345.38	1,563.43	211.43	1,774.86	1,570.52
2033 年	3,401.79	1,564.56	217.69	1,782.25	1,619.54
2034 年	3,461.11	1,565.74	224.22	1,789.96	1,671.15
2035 年	3,522.21	1,566.96	230.95	1,797.91	1,724.30
2036 年	3,586.43	1,568.25	237.97	1,806.22	1,780.21
2037 年	3,649.95	1,569.52	245.01	1,814.53	1,835.42
2038 年	3,716.72	1,570.85	252.36	1,823.21	1,893.51
2039 年	3,785.48	1,572.23	259.93	1,832.16	1,953.32
2040 年	3,857.72	1,573.67	267.83	1,841.50	2,016.22
2041 年	3,856.32	1,573.65	267.73	1,841.38	2,014.94
2042 年	3,856.32	1,573.65	267.73	1,841.38	2,014.94
2043 年	3,856.32	1,573.65	267.73	1,841.38	2,014.94
2044 年	3,857.72	1,573.67	267.83	1,841.50	2,016.22
2045 年	3,856.32	1,573.65	267.73	1,841.38	2,014.94
2046 年	3,856.32	1,573.65	267.73	1,841.38	2,014.94
合计	72,897.42	30,143.59	4,810.35	34,953.94	37,943.48

(六) 项目收益与融资平衡情况

本项目融资收益为项目自身运营产生的现金流入，项目运营前需支付的融资利息由项目建设资金支付，预期自融资开始日至融资结束日内，项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下。

按项目自身收益的 100%比例计算收益的情况下的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
运营前融资		175.75	175.75		
2026 年	0.00	568.25	568.25	1,147.28	
2027 年	0.00	579.25	579.25	2,037.55	
2028 年	0.00	579.25	579.25	1,882.50	
2029 年	0.00	579.25	579.25	1,726.67	
2030 年	0.00	579.25	579.25	1,473.57	
2031 年	0.00	579.25	579.25	1,520.80	
2032 年	0.00	579.25	579.25	1,570.52	
2033 年	0.00	579.25	579.25	1,619.54	
2034 年	0.00	579.25	579.25	1,671.15	
2035 年	10,000.00	579.25	10,579.25	1,724.30	
2036 年	0.00	389.25	389.25	1,780.21	
2037 年	0.00	389.25	389.25	1,835.42	
2038 年	0.00	389.25	389.25	1,893.51	
2039 年	1,000.00	389.25	1,389.25	1,953.32	



2040 年	0.00	367.55	367.55	2,016.22	
2041 年	0.00	367.55	367.55	2,014.94	
2042 年	0.00	367.55	367.55	2,014.94	
2043 年	0.00	367.55	367.55	2,014.94	
2044 年	6,500.00	367.55	6,867.55	2,016.22	
2045 年	10,000.00	213.50	10,213.50	2,014.94	
2046 年	500.00	11.00	511.00	2,014.94	
合计	28,000.00	9,576.50	37,576.50	37,943.48	
本息覆盖倍数	1.01				

上表估算表明，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 37,943.48 万元，对应本项目融资到息本息总计 37,576.50 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.01 倍，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

（五）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 28,000.00 万元，到期本息合计 37,576.50 万元。

2024 年 10 月已发行专项债券 6,500.00 万元，债券期限 20 年，债券年利率 2.37%，到期本息合计 9,581.00 万元；2024 年 11 月份调整 2024 年 9 月发行的债券资金 1,000.00 万元至本项目，债券期限 15 年，债券年利率 2.17%，到期本息合计 1,325.50 万元；2025 年 2 月已发行专项债券 5,000.00 万元，债券期限 20 年，债券年利率 2.03%，到期本息合计 7,030.00 万元；2025 年 5 月已发行专项债券 5,000.00 万元，债券期限 20 年，债券年利率 2.02%，到期本息合计 7,020.00 万元；2025 年 10 月拟发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限 10 年，债券年利率 1.90%，到期本息合计 11,900.00 万元；2026 年拟发行专项债券 500.00 万元，债券期限 20 年，债券年利率 2.20%，到期本息合计 7,030.00 万元。应还本付息情况如下：

债券还本付息测算表

单位：人民币万元

年数	年度	期初本金 金额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本期 余额	应付利息	还本付息 合计
1	2024 年	0.00	7,500.00		7,500.00	0.00	0.00
2	2025 年	7,500.00	20,000.00		27,500.00	175.75	175.75
3	2026 年	27,500.00	500.00		28,000.00	568.25	568.25



4	2027 年	28,000.00			28,000.00	579.25	579.25
5	2028 年	28,000.00			28,000.00	579.25	579.25
6	2029 年	28,000.00			28,000.00	579.25	579.25
7	2030 年	28,000.00			28,000.00	579.25	579.25
8	2031 年	28,000.00			28,000.00	579.25	579.25
9	2032 年	28,000.00			28,000.00	579.25	579.25
10	2033 年	28,000.00			28,000.00	579.25	579.25
11	2034 年	28,000.00			28,000.00	579.25	579.25
12	2035 年	28,000.00		10,000.00	18,000.00	579.25	10,579.25
13	2036 年	18,000.00			18,000.00	389.25	389.25
14	2037 年	18,000.00			18,000.00	389.25	389.25
15	2038 年	18,000.00			18,000.00	389.25	389.25
16	2039 年	18,000.00		1,000.00	17,000.00	389.25	1,389.25
17	2040 年	17,000.00			17,000.00	367.55	367.55
18	2041 年	17,000.00			17,000.00	367.55	367.55
19	2042 年	17,000.00			17,000.00	367.55	367.55
20	2043 年	17,000.00			17,000.00	367.55	367.55
21	2044 年	17,000.00		6,500.00	10,500.00	367.55	6,867.55
22	2045 年	10,500.00		10,000.00	500.00	213.50	10,213.50
23	2046 年	500.00		500.00	0.00	11.00	511.00
	合计		28,000.00	28,000.00		9,576.50	37,576.50

1. 现金流的充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息现金流充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.01 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. 现金流的稳定性

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 年—2046 年）各年现金流量，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 2046 年项目偿还本息后，仍有 1,110.98 万元的期末结余资金。2024 年—2046 年项目现金净流入与期末项目累计现金结存额情况如下：

现金流量表

单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出	净现金流量	期末现金结
----	------	------	-------	-------



	资本金流入	债券资金流入	运营期现金流入	建设期现金流出	运营期现金流出	债券还本付息		余额
2024 年	-	7,500.00	-	7,500.00	-	-	-	-
2025 年	10,000.00	20,000.00	-	29,824.25	-	175.75	-	-
2026 年	20,693.00	500.00	1,516.10	20,624.75	368.82	568.25	1,147.28	1,147.28
2027 年	-	-	3,080.43		1,042.88	579.25	1,458.30	2,605.58
2028 年	-	-	3,131.23		1,248.73	579.25	1,303.25	3,908.83
2029 年	-	-	3,181.28		1,454.61	579.25	1,147.42	5,056.25
2030 年	-	-	3,233.99		1,760.42	579.25	894.32	5,950.57
2031 年	0	0	3,288.28		1,767.48	579.25	941.55	6,892.12
2032 年	0	0	3,345.38		1,774.86	579.25	991.27	7,883.39
2033 年	0	0	3,401.79		1,782.25	579.25	1,040.29	8,923.68
2034 年	0	0	3,461.11		1,789.96	579.25	1,091.90	10,015.58
2035 年	0	0	3,522.21		1,797.91	10,579.25	-8,854.95	1,160.63
2036 年	0	0	3,586.43		1,806.22	389.25	1,390.96	2,551.59
2037 年	0	0	3,649.95		1,814.53	389.25	1,446.17	3,997.76
2038 年	0	0	3,716.72		1,823.21	389.25	1,504.26	5,502.02
2039 年	0	0	3,785.48		1,832.16	1,389.25	564.07	6,066.09
2040 年	0	0	3,857.72		1,841.50	367.55	1,648.67	7,714.76
2041 年	0	0	3,856.32		1,841.38	367.55	1,647.39	9,362.15
2042 年	0	0	3,856.32		1,841.38	367.55	1,647.39	11,009.54
2043 年	0	0	3,856.32		1,841.38	367.55	1,647.39	12,656.93
2044 年	0	0	3,857.72		1,841.50	6,867.55	-4,851.33	7,805.60
2045 年	0	0	3,856.32		1,841.38	10,213.50	-8,198.56	-392.96
2046 年	0	0	3,856.32		1,841.38	511.00	1,503.94	1,110.98
合计	30,693.00	28,000.00	72,897.42	57,949.00	34,953.94	37,576.50	1,110.98	1,110.98

（八）总体评价

综上所述，在运营收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的在项目预计自身收益实现的情况下，预期自身收益对应的政府性基金收入或专项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。

四、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

（一）市场风险及控制措施

（1）主要风险分析：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务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。

(2) 风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

(二) 财务风险及控制措施

(1) 风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

(2) 风险控制措施：《项目可行性研究报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

(三) 管理风险及控制措施

(1) 风险分析：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

(2) 风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

(四) 政策风险及控制措施

(1) 风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

(2) 风险控制措施：本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》（国办发〔2018〕101号）、



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）、国务院办公厅《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》国办发〔2024〕52号等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。

五、本报告使用范围

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行 2025 年浙江省政府地方专项债券时参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本专项审核评价业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。



(以下无正文)



中国·深圳

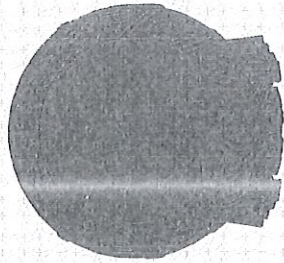
中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 10 月 16 日



会计师事务所 执业证书

名称：深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

伙）

首席合伙人：李建均

主任会计师：

经营场所：

深圳市宝安区新安街道兴东社区67
区留芳路2号凌云研发楼401

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470338

批准执业文号：深财会（2021）2号

批准执业日期：2021年1月13日



说明

- 《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。
- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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》。

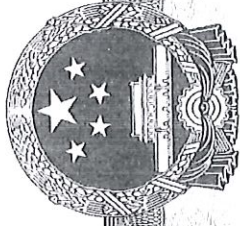
证书序号：0021207

发证机关：深圳市财政局

2024年1月29日

中华人民共和国财政部制





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MA5GDUGR6Q



名称 深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 李建均

成立日期 2020年09月29日

主要经营场所 深圳市宝安区新安街道兴东社区67区留芳路2号凌云研发楼401



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2024年01月23日