

杭州市临平区临平数智城片区联胜开发区块  
土地储备专项债券项目  
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

浙五咨询字（2026）第 60093 号

浙江五联会计师事务所有限公司

2026 年 8 月



## 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（评估公司）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。

**杭州市临平区临平数智城片区联胜开发区块  
土地储备专项债券项目  
项目收益与融资自求平衡财务评估报告**

浙五咨询字（2026）第 60093 号

我们接受杭州市临平区土地储备中心委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对浙江省政府专项债券包含的杭州市临平区临平数智城片区联胜开发区块土地储备专项债券项目相关的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。现将财务评估情况报告如下：

**一、项目基本情况**

**（一）项目概况**

本项目位于杭州市临平区临平数智城片区联胜开发区块，是临平区实施全域国土空间综合整治和艺尚小镇产业升级的重点项目。项目总面积 99.4169 公顷，包含 10 个地块，计划出让 28.0041 公顷，其中工业用地 11.9728 公顷、商业用地 12.9775 公顷、住宅用地 3.0538 公顷。

**（二）项目立项审批情况**

本项目地块已纳入 杭州市经营性用地土地储备三年滚动计划（2025-2027）及 杭州市工业用地土地储备三年滚动计划（2025-2027）。

**（三）项目性质**

本项目是政府投资性项目，公益性项目，所属行业领域：土地储备，项目自身能产生一定收益。

#### （四）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

本项目计划于 2025 年 6 月启动实施，全部 10 个地块统一启动，预计于 2027 底完成收储条件，2028-2029 年并具备出让条件。其中，6 个地块（商业、工业）计划在 2028 年完成出让，4 个地块（住宅、商业、工业）计划在 2029 年完成出让。项目实施周期为 42 个月。

##### 主要建设内容：

| 序号 | 地块名称                           | 面积（公顷）  | 用途 | 预计出让价格（万元/亩） | 预计出让收入（万元） | 预计出让时间 |
|----|--------------------------------|---------|----|--------------|------------|--------|
| 1  | 乔司单元 LP020102-34 地块(B6)        | 3.0538  | 住宅 | 1,342.00     | 61,732     | 2029 年 |
| 2  | 乔司单元 LP020102-03 地块(B1)        | 6.8627  | 商业 | 666.00       | 68,598     | 2028 年 |
| 3  | 临平区乔司单元 LP020102-04 地块(B2-1)   | 1.8577  | 商业 | 666.00       | 18,648     | 2028 年 |
| 4  | 临平区乔司单元 LP020102-77 地块(B2-2)   | 1.9137  | 商业 | 666.00       | 19,314     | 2029 年 |
| 5  | 乔司单元 LP020101-02 地块(B21)       | 1.5393  | 商业 | 666.00       | 15,318     | 2029 年 |
| 6  | 乔司单元 LP020102-26 地块(艺尚小镇产业地块一) | 0.8041  | 商业 | 666.00       | 7,992      | 2028 年 |
| 7  | 临平区乔司单元 LP020102-29 地块(B5-1)   | 2.6562  | 工业 | 90.00        | 3,600      | 2028 年 |
| 8  | 临平区乔司单元 LP020102-30 地块(B5-2)   | 3.4451  | 工业 | 90.00        | 4,680      | 2028 年 |
| 9  | 乔司单元 LP020102-24 地块(艺尚小镇产业地块三) | 4.512   | 工业 | 90.00        | 6,120      | 2028 年 |
| 10 | 临平区乔司单元 LP020102-15 地块（川空地块）   | 1.3595  | 工业 | 90.00        | 1,800      | 2029 年 |
| 合计 |                                | 28.0041 | -  | -            | 207,802    | -      |

## 二、项目投资概算及资金筹措情况

### （一） 资金筹措原则

#### 1. 满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

#### 2. 遵守规章制度

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

#### 3. 讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

### （三） 资金筹措方案

本项目总投资 34,040 万元，其中土地征收补偿费 27,500 万元、电力支出 3,300 万元、融资成本（专项债券利息）2,638.85 万元，其他支出 601.15 万元。资金来源包括：土地储备专项债券资金 27,000 万元（占 79.32%），财政安排土地储备专项债券付息资金及其他支出 3240 万元（占 9.52%），其他财政预算资金 3,800 万元（占 11.16%）。

计划发行地方政府专项债券 27000 万元，具体筹措方案：根据项目总投资、资金来源和预期工期，拟定项目发行计划，项目建设期内发行计划如下表：

单位：万元

| 发行年份 | 发行规模 | 发行期限 | 债券利率 | 付息方式 | 备注 |
|------|------|------|------|------|----|
|------|------|------|------|------|----|

|           |              |     |       |      |     |
|-----------|--------------|-----|-------|------|-----|
| 2026 年第一期 | 3700         | 5 年 | 1.61% | 每年付息 | 已发行 |
| 2026 年第二期 | 3300         | 5 年 | 1.49% | 每年付息 | 已发行 |
| 2026 年第三期 | 6700         | 5 年 | 1.49% | 每年付息 | 已发行 |
| 2026 年第四期 | 5300         | 5 年 | 2.4%  | 每年付息 |     |
| 2027 年    | 8000         | 5 年 | 2.4%  | 每年付息 |     |
| <b>合计</b> | <b>27000</b> |     |       |      |     |

发行债券利息参照浙江省（市）同类型专项债券利率按 2.4%估算，债券存续期总付息金额 2638.85 万元。

3. 项目建设期为 2025-2027 年，各项资金投入计划如下：

单位：万元

| 年度        | 2026 年       | 2027 年      | 合计           |
|-----------|--------------|-------------|--------------|
| 资本金       | 6080         | 960         | 7040         |
| 政府专项债     | 19000        | 8000        | 27000        |
| <b>合计</b> | <b>25080</b> | <b>8960</b> | <b>34040</b> |

基于项目实施方案的投资计划和资金筹措安排，本项目建设期和债券存续期内所需资金不存在缺口的情况。

### 三、项目运营收益与融资平衡情况分析

#### （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. 其他与项目相关的依据。

#### （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. 预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

5. 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出租率及租赁价格进行运营，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其他收入统筹安排解决。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；

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）运营收入

#### 1、收入可行性

本项目的收入来源为土地出让收入。

#### 2、收入测算

根据近期区域内及周边土地交易情况，参考临平区 2024-2025 年同类地块出让案例，经临平区规划、国土部门及评估机构对收储地块进行评估，确定项目地块预期土地出让单价。其中，住宅用地参考杭政储出[2024]135 号案例（1,342.56 万元/亩），本项目住宅用地出让

单价确定为 1,342.00 万元/亩；商业用地参考杭政储出[2025]70 号案例（666.02 万元/亩），本项目商业用地出让单价确定为 666.00 万元/亩；工业用地参考区域工业用地市场行情，出让单价确定为 90.00 万元/亩。项目计划在 2028-2029 年完成土地出让，地块出让收入合计 207,802 万元。

预期土地出让收益详见下表：

| 序号 | 地块名称                           | 面积（公顷）  | 用途 | 预计出让价格（万元/亩） | 预计出让收入（万元） | 预计出让时间 |
|----|--------------------------------|---------|----|--------------|------------|--------|
| 1  | 乔司单元 LP020102-34 地块(B6)        | 3.0538  | 住宅 | 1,342.00     | 61,732     | 2029 年 |
| 2  | 乔司单元 LP020102-03 地块(B1)        | 6.8627  | 商业 | 666.00       | 68,598     | 2028 年 |
| 3  | 临平区乔司单元 LP020102-04 地块（B2-1）   | 1.8577  | 商业 | 666.00       | 18,648     | 2028 年 |
| 4  | 临平区乔司单元 LP020102-77 地块(B2-2)   | 1.9137  | 商业 | 666.00       | 19,314     | 2029 年 |
| 5  | 乔司单元 LP020101-02 地块(B21)       | 1.5393  | 商业 | 666.00       | 15,318     | 2029 年 |
| 6  | 乔司单元 LP020102-26 地块(艺尚小镇产业地块一) | 0.8041  | 商业 | 666.00       | 7,992      | 2028 年 |
| 7  | 临平区乔司单元 LP020102-29 地块（B5-1）   | 2.6562  | 工业 | 90.00        | 3,600      | 2028 年 |
| 8  | 临平区乔司单元 LP020102-30 地块（B5-2）   | 3.4451  | 工业 | 90.00        | 4,680      | 2028 年 |
| 9  | 乔司单元 LP020102-24 地块(艺尚小镇产业地块三) | 4.512   | 工业 | 90.00        | 6,120      | 2028 年 |
| 10 | 临平区乔司单元 LP020102-15 地块（川空地     | 1.3595  | 工业 | 90.00        | 1,800      | 2029 年 |
|    | 块)                             |         |    |              |            |        |
| 合计 |                                | 28.0041 | -  | -            | 207,802    | -      |

#### （四）运营成本预测

项目地块出让收入扣除三项政策基金和其他扣除项的比例为30%。扣除成本=207802\*30%=62340.60 万元。

#### （五）项目收益

本项目债券存续期内预计总收入 207802 万元，预计总成本 62340.6 万元，预计总收益 145461.4 万元，可用于偿还债券本息的收益 145461.4 万元。

#### （六）债券还本付息安排

##### 1、发行债券总体情况

项目计划发行政府专项债券 27000 万元，2026 年第一期已发行专项债券 3700 万元，期限 5 年（发行利率 1.61%）；2026 年第二期已发行专项债券 3300 万元，期限 5 年（发行利率 1.49%）；2026 年第三期已发行专项债券 6700 万元，期限 5 年（利率按 1.49%测算）；2026 年第四期拟发行专项债券 5300 万元，期限 5 年（利率按 2.4%测算）；2027 年拟发行专项债券 8000 万元，期限 5 年（利率按 2.4%测算）。发行专项债券到期本息合计 29638.85 万元。

##### 2、债券还本付息总体情况

本项目收费期内各年债券还本付息情况如下：

债券还本付息情况表

单位：万元

|      | 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 |
|------|-----------|-----------|--------|-----------|--------|----------|
| 2026 |           | 19,000.00 |        | 19,000.00 |        | 0.00     |
| 2027 | 19,000.00 | 8,000.00  |        | 27,000.00 | 335.77 | 335.77   |
| 2028 | 27,000.00 |           |        | 27,000.00 | 527.77 | 527.77   |

|      |           |           |           |           |          |           |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 2029 | 27,000.00 |           |           | 27,000.00 | 527.77   | 527.77    |
| 2030 | 27,000.00 |           |           | 27,000.00 | 527.77   | 527.77    |
| 2031 | 27,000.00 |           | 19,000.00 | 8,000.00  | 527.77   | 19,527.77 |
| 2032 | 8,000.00  |           | 8,000.00  | 0.00      | 192.00   | 8,192.00  |
| 合计   |           | 27,000.00 | 27,000.00 |           | 2,638.85 | 29,638.85 |

### （七）收益与融资平衡情况

债券存续期内，总收入 207802 万元，预计总成本 62340.6 万元，预计总收益 145461.4 万元。

项目计划发行政府专项债券 27000 万元，2026 年第一期已发行专项债券 3700 万元，期限 5 年（发行利率 1.61%）；2026 年第二期已发行专项债券 3300 万元，期限 5 年（发行利率 1.49%）；2026 年第三期已发行专项债券 6700 万元，期限 5 年（利率按 1.49%测算）；2026 年第四期拟发行专项债券 5300 万元，期限 5 年（利率按 2.4%测算）；2027 年拟发行专项债券 8000 万元，期限 5 年（利率按 2.4%测算）。发行专项债券到期本息合计 29638.85 万元。

项目还本付息现金流测算如下：

项目还本付息现金流测算表

金额单位：万元

| 年度   | 现金流入      |          |            |            | 现金流出      |           |          |           |            | 净现金流       |
|------|-----------|----------|------------|------------|-----------|-----------|----------|-----------|------------|------------|
|      | 项目总投资     |          | 项目运营收入     | 现金流入合计     | 建设成本      | 债券本息      |          | 项目运营支出    | 现金流出合计     |            |
|      | 债券资金流入    | 财政资金流入   |            |            |           | 债券资金流出    | 利息支出     |           |            |            |
| 2026 | 19,000.00 | 3,800.00 |            | 22,800.00  | 22,800.00 |           |          |           | 22,800.00  | 0.00       |
| 2027 | 8,000.00  |          |            | 8,000.00   | 8,000.00  |           | 335.77   |           | 8,335.77   | -335.77    |
| 2028 |           |          | 109,638.00 | 109,638.00 |           |           | 527.77   | 32,891.40 | 33,419.17  | 76,218.83  |
| 2029 |           |          | 98,164.00  | 98,164.00  |           |           | 527.77   | 29,449.20 | 29,976.97  | 68,187.03  |
| 2030 |           |          |            |            |           |           | 527.77   |           | 527.77     | -527.77    |
| 2031 |           |          |            |            |           | 19,000.00 | 527.77   |           | 19,527.77  | -19,527.77 |
| 2032 |           |          |            |            |           | 8,000.00  | 192.00   |           | 8,192.00   | -8,192.00  |
| 合计   | 27,000.00 | 3,800.00 | 207,802.00 | 238,602.00 | 30,800.00 | 27,000.00 | 2,638.85 | 62,340.60 | 122,779.45 | 115,822.55 |

注：偿债覆盖率=（运营收入-营运成本费用）/债券还本付息

经测算，在各项财务评估假设的前提下，本次评估的杭州市临平区临平数智城片区联胜开发区块土地储备专项债券项目预期收益能覆盖债券本息，偿债覆盖率为 4.91, 实现项目预期收益与融资平衡。

## （九）其他事项说明

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目能取得比银行贷款利率更优惠的募集资金成本完成资金筹措，为项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期经营收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。

## 四、风险分析

基于项目收益预测及其所依据的各项假设，项目未来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信息存在差异。主要的风险有：

### （一）债券利率变动风险

浙江省政府专项债券包含的杭州市临平区临平数智城片区联胜开发区块土地储备专项债券项目年利率按照 2.4% 测算，实际执行利率以发行的债券票面利率为准。本次财务评估与债券实际发行有一定的时间差，如果国际、国内宏观经济环境和国家经济政策等发生变化，会导致资本市场债券场利率波动。债券利率的波动会影响项目的财务成本，进而影响项目投资收益的平衡。

### （二）项目运营收益变动风险

本项目未来运营收益既取决于社会经济环境、人们身体素质等宏观因素，也取决于项目单位战略发展方向、管理层的运营能力等微观因素，项目未来运营收益的变动也将影响项目投资收益的平衡。

### （三）项目建设延期风险

由于影响项目进度的因素较多，包括勘测资料详细程度、设计方案稳定性、项目业主的组织管理水平、承建商施工技术及管理水平、

资金到位情况等，因此，项目工期容易延期。需融资建设的项目每年利息费用较大，如果工期拖延，项目投资将增加，项目建成后的运营现金流入将受影响，用于偿还债券本息的项目净收益会减少。项目工期拖延，既削弱项目偿债能力，也拖延公益项目投入使用的时间。为防止项目拖延风险，项目单位需强化组织管理，充分估计工程量，协调勘测、设计、施工、监理等各方工作，提高图纸会审质量，减少现场修改设计次数等措施确保项目如期按质完成。

## **五、评估结论**

### **（一）结论意见**

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，我们认为浙江省政府专项债券包含的杭州市临平区临平数智城片区联胜开发区块土地储备专项债券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。

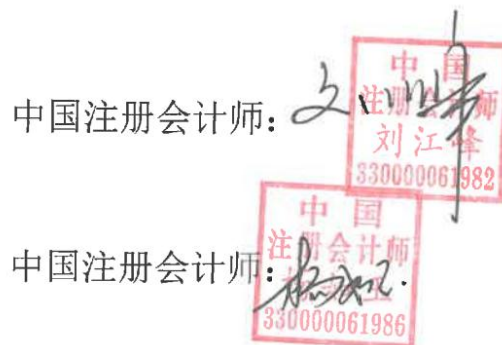
### **（二）使用限制**

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。

(此页无正文)



中国·杭州



2026 年 8 月 26 日



姓名 刘江峰  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1979年9月9日  
Date of birth  
工作单位 浙江五联会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码 332623197909091854  
Identity card No.



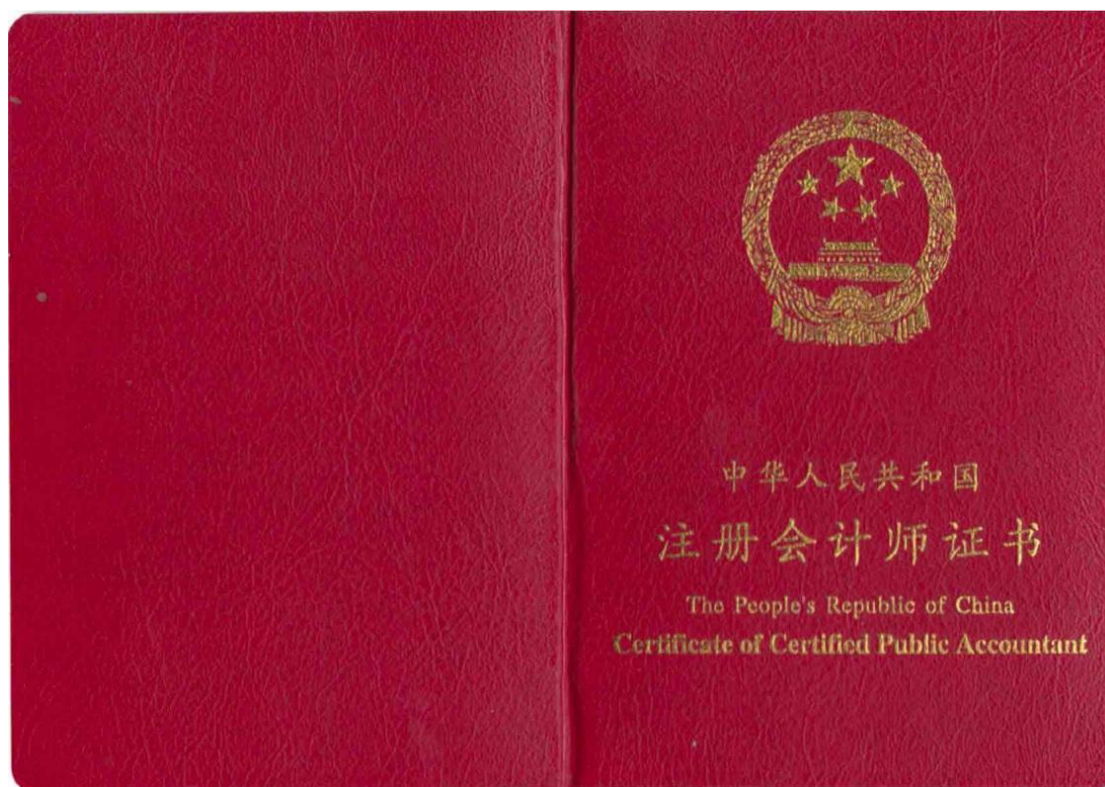
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号： 330000061982  
No. of Certificate  
批准注册协会： 浙江省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期： 2014 年 12 月 30 日  
Date of Issuance /y /m /d



年 月 日  
/y /m /d



本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance  
of the People's Republic of China



|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| 姓名                | 杨如玉                |
| Full name         |                    |
| 性别                | 女                  |
| Sex               |                    |
| 出生日期              | 1981年5月29日         |
| Date of birth     |                    |
| 工作单位              | 浙江五联会计师事务所有限公司     |
| Working unit      |                    |
| 身份证号码             | 330681198105292366 |
| Identity card No. |                    |



证书编号：330000061986  
No. of Certificate

批准注册协会：浙江省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2015年6月29日  
Date of Issuance /y /m /d

### 年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



杨如玉 330000061986

年 月 日  
/y /m /d



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330000704206648U (1/5)

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    | 浙江五联会计师事务所有限公司   | 注册资本 | 壹佰万元整                   |
| 类型    | 有限责任公司（自然人投资或控股） | 成立日期 | 1998年08月18日             |
| 法定代表人 | 刘江峰              | 住所   | 浙江省杭州市余杭区文一西路998号1幢506室 |

经营范围  
审计、会计查证，验资，资产评估，承接工程审计业务，税务代理及相关的会计咨询、会计服务。（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年11月11日



会计师事务所  
执业证书



名称：浙江五联会计师事务所  
首席合伙人：刘江峰  
主任会计师：  
经营场所：杭州市余杭区文一西路998号1幢506室

组织形式：有限责任  
执业证书编号：330000006  
批准执业文号：浙财会〔1998〕15号  
批准执业日期：1998年3月20日

证书序号：0007703

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》。



中华人民共和国财政部制