

杭州市临平区开发区东湖新城片区一项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

浙五咨询字(2026)第 60085 号

浙江五联会计师事务所有限公司

2026 年 8 月 25 日



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及注册会计师无关。

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。



浙江五联会计师事务所有限公司

地址：浙江省杭州市余杭区文一西路998号未来科技城海创园1号楼506室
电话：0571-28315507
传真：0571-28193609
邮编：310012
网址：www.xinlianqifu.com

ZHEJIANG WULIAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD

Room 506, building 1, haichuangyuan, future science and Technology City, No. 998, Wenyi West Road, Yuhang District, Hangzhou City, Zhejiang Province PC : 310012
TEL: 0571-28315507
FAX: 0571-28193609
WEB: www.xinlianqifu.com

杭州市临平区开发区东湖新城片区一项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

浙五咨询字(2026)第 60085 号

我们接受委托，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2026年浙江省政府专项债券包含的杭州市临平区开发区东湖新城片区一项目用于土地储备的地方政府专项债券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

杭州市临平区开发区东湖新城片区一项目位于杭州市临平区开发区东湖新城片区，东至相邻地块，西至星河路，南至宏达路，北至宁桥大道，收储面积为 33.3791 公顷，换算为 500.6865 亩。

项目地块主要涉及商住用地、商业用地、工商混用地，地块对应的储备地块标识码编号为：

临平区开发区东湖新城片区地块：3301132025R001179、3301132025R001163、3301132025R001118、3301132025R001207、3301132025R001218、3301132025R001180、3301132025R001157、3301132025R001133、3301132026R000249、3301132026R000235。

（二）土地储备计划纳入情况

本项目地块已纳入处置闲置存量土地项目清单及杭州市经营性用地土地储备三年滚动计划（2026-2028）。

（三）项目性质

项目属于政府投资性项目，具有公益性，项目自身能产生一定收益。

（四）项目建设单位

杭州市临平区土地储备中心。

（五）项目实施周期

本项目预计建设期：2026 年 5 月至 2027 年 12 月。

（六）项目前期准备情况

项目准备进入实施阶段。

二、项目估算及资金筹措

（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。

（二）项目估算

本次估算工程总投资 164,204.00 万元。

（三）资金筹措

本项目估算 164,204.00 万元，其中：项目资本金 44,204.00 万元，资金来源为财政预算安排，占 26.92%；发行地方政府专项债券 120,000.00 万元，占 73.08%。具体如下：

1.资本金 44,204.00 万元。

2. 计划发行地方政府专项债券 120,000.00 万元，其中 73,700.00 万元已于 2026 年 7 月“2026 年浙江省土地储备专项债券(四期)--2026 年浙江省政府专项债券(二十五期)”发行，发行利率 1.49%。

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	73,700.00	5 年	1.49%	每年付息一次	
2026 年第二期	5,000.00	5 年	2.4%	每年付息一次	
2026 年第三期	1,300.00	5 年	2.4%	每年付息一次	
2027 年	40,000.00	5 年	2.4%	每年付息一次	
合计	120,000.00				

注 1：债券存续期总的本息金额 131,046.65 万元。

注 2：2026 年 7 月已发行 73,700.00 万元，2026 年第二期预计发行 5,000.00 万元，2026 年第三期预计发行 1,300.00 万元，2027 年预计发行 40,000.00 万元。

3.项目建设期各项资金投入计划如下：

单位：万元

年度	2026	2027	合计
资本金	8,020.00	36,184.00	44,204.00
政府专项债	80,000.00	40,000.00	120,000.00
合计	88,020.00	76,184.00	164,204.00

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财务评估

（一）财务评估依据

- 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）项目收益预测假设

- 1.预测期内国家政策、法律法规以及社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2.预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3.预测期内金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 4.预测期内项目所在行业及市场状况不发生重大变化；
- 5.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.预测期内项目能够如期完工并交付使用，项目融资计划能顺利执行；
- 7.项目能够获得相关政府部门的审批，项目产生的收入纳入政府性基金预算管理，项目融资付息由政府性基金统筹安排；
- 8.项目制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现；
- 9.假设预测期内项目的收费能够按照项目工程可行性研究报告推荐方案的收费标准收取；
- 10.假设无其他不可预测和不可抗力因素对项目经营造成的重大影响；

本报告评估意见是以上述预测假设为前提得出的，在上述假设变化时，本报告评估结论无效。

（三）出让收入

土地情况：单位：人民币万元

地块名称	项目总面积（亩）	用途	出让计划	预计出让收入	出让金返还到账（66%）
杭州市临平区开发区东湖新城片区一项目	500.6865	商住、商业、工商混	2027 年	249,789.01	164,860.00

注：预计出让价格参考周边已出让土地成交价进行预测。

杭州市临平区开发区东湖新城片区一项目债券存续期收入测算表

单位：人民币万元

年度	土地出让收入	合计
2026		
2027	164,860.00	164,860.00
2028		
2029		
2030		
合计	164,860.00	164,860.00

（四）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 120,000.00 万元，2026 年计划发行 80,000.00 万元（其中已发行 2026 年第一期 73,700.00 万元，债券期限 5 年，发行利率 1.49%），2027 年计划发行 40,000.00 万元，利息按照每年 2.40%测算，期限 5 年，在债券存续期每年支付债券利息一次，到期一次还本。债券存续期应还本付息情况如下：

债券存续期内还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	本期偿还利息	当年还本付息合计
2026			80,000.00	2.40%		
2027	80,000.00		120,000.00	2.40%	1,249.33	1,249.33
2028	120,000.00		120,000.00	2.40%	2,209.33	2,209.33
2029	120,000.00		120,000.00	2.40%	2,209.33	2,209.33
2030	120,000.00		120,000.00	2.40%	2,209.33	2,209.33
2031	120,000.00	80,000.00	40,000.00	2.40%	2,209.33	82,209.33
2032	40,000.00	40,000.00		2.40%	960.00	40,960.00
合计		120,000.00			11,046.65	131,046.65

注：计划发行专项债券 120,000.00 万元，2026 年 7 月已发行 73,700.00 万元，2026 年第二期预计发行 5,000.00 万元，2026 年第三期预计发行 1,300.00 万元，2027 年预计发行 40,000.00 万元。

（五）收益与融资平衡情况

债券存续期内杭州市临平区开发区东湖新城片区一项目可实现收入 164,860.00 万

元，可用于偿还融资本息的项目收益 164,860.00 万元，对应本项目融资到期本息总计 131,046.65 万元，项目还本付息现金流测算表见报告最后。

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开发区东湖新城片区一项目预期收益能覆盖债券本息，偿债覆盖率为 1.26，实现项目预期收益与融资平衡。

注：偿债覆盖率=（运营收入-营运成本费用）/（债券还本付息）

杭州市临平区开发区东湖新城片区一项目收益与融资平衡表

金额单位：人民币万元

年度	预期收入	预计成本	预期收益	融资本息小计	债券还本	债券付息
2026						
2027	164,860.00		164,860.00	1,249.33		1,249.33
2028				2,209.33		2,209.33
2029				2,209.33		2,209.33
2030				2,209.33		2,209.33
2031				82,209.33	80,000.00	2,209.33
2032				40,960.00	40,000.00	960.00
合计	164,860.00		164,860.00	131,046.65	120,000.00	11,046.65
本息覆盖倍数	1.26					

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

2026 年浙江省政府专项债券包含的杭州市临平区开发区东湖新城片区一项目用于土地储备的地方政府专项债券年利率按照测算，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专项债券的要求，我们没有注意到在地方政府专项债券存续期内出现导致项目收益无法满足债券还本付息要求的情况，我们认为 2026 年浙江省政府专项债券包含的杭州市临平区开发区东湖新城片区一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。



中国·杭州

中国注册会计师



中国注册会计师



2026 年 8 月 25 日

附表：

现金流分析测算表

项目名称：杭州市临平区开发区东湖新城片区一项目

单位：万元

	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
现金流模拟测算表								
现金流入								
资本金及自有资金流入	8,020.00	36,184.00						44,204.00
本期债券资金流入	80,000.00							80,000.00
垫付建设债券利息								
运营期现金流入		164,860.00						164,860.00
现金流入总额	88,020.00	201,044.00						289,064.00
现金流出								
建设期资金流出	88,020.00	36,184.00						124,204.00
收回建设债券利息								
运营期现金流出								
本期债券还本付息		1,249.33	2,209.33	2,209.33	2,209.33	82,209.33	40,960.00	131,046.65
现金流出总额	88,020.00	37,433.33	2,209.33	2,209.33	2,209.33	82,209.33	40,960.00	255,250.65
现金净流量								
当年项目现金净流入		163,610.67	-2,209.33	-2,209.33	-2,209.33	-82,209.33	-40,960.00	33,813.35
期末项目累计现金结存额		163,610.67	161,401.34	159,192.01	156,982.68	74,773.35	33,813.35	



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.



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

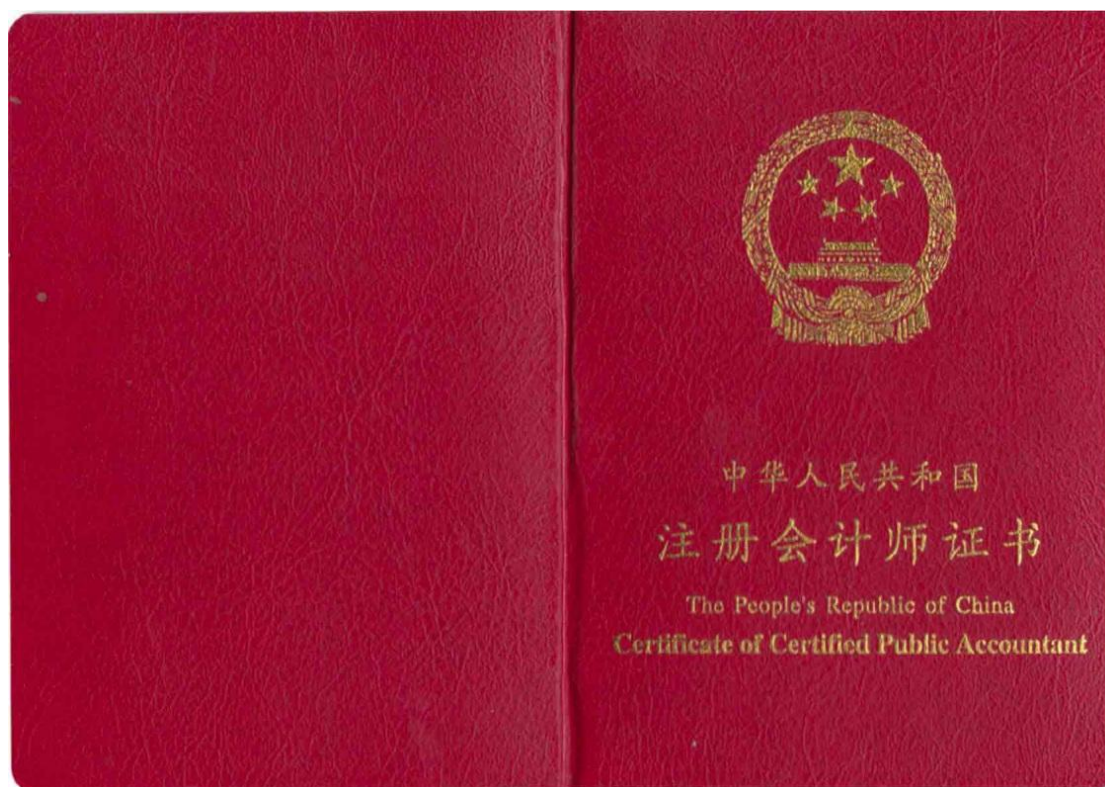
年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



刘江峰 330000061982

年 月 日
/y /m /d





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.	



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：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 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

类型

有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人

刘江峰

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）

注册资本

壹佰万元整

成立日期

1998年08月18日

住所

浙江省杭州市余杭区文一西路998号1幢506室



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