

泰顺县中心城区新城区块 收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2026]0150-96 号

浙江华明会计师事务所有限公司

2026年9月



目录

一、项目概述	1
1. 概况	2
2. 估算	2
3. 资金筹措	2
二、土地出让产生的净收益分析	2
1. 基本假设条件及依据	2
2. 土地出让净收益	3
三、应付本息情况	4
四、偿还融资本金和利息情况	5
五、评估要素及风险分析	5
1. 资金充足性	6
2. 资金稳定性	8
六、评估结论	9

泰顺县中心城区新城区块
收益与融资自求平衡方案财务评估报告

一、项目概述

1. 概况

(1) 项目概况

泰顺县中心城区新城区块（以下简称“本项目”）坐落于温州市泰顺县罗阳镇中心城区，四至范围：东至交垟社区、西至酒谷产业园、南至产业园、北至老城区，片区总面积 **1,796** 亩，收储面积 **511.47** 亩，共包含 **12** 个地块，具体为温州市泰顺县中心城区 **YJ-01-06-1** 地块、中心城区 **HS-01-06-1**、中心城区 **HS-01-09-2**、中心城区 **HS-01-06-3**、中心城区 **YJ-01-06-2**、中心城区 **HS-02-05**、中心城区 **LZ-01-08**、中心城区 **LZ-01-11**、中心城区 **LZ-01-20-1**、中心城区 **HS-02-01**、中心城区 **HS-01-03-1**、中心城区 **HS-01-03-2**。

(2) 项目审批情况

项目已纳入土地储备计划，项目地块对应的储备地块标识码编号如下：

序号	项目名称	土地面积（亩）	地块标识码
1	中心城区 YJ-01-06-1 地块	105	3303292025R0000213
2	中心城区 HS-01-06-1	19.42	3303292025R0000080
3	中心城区 HS-01-09-2	40.65	3303292025R0000073
4	中心城区 HS-01-06-3	22	3303292025R0000010
5	中心城区 YJ-01-06-2	40	3303292025R0000140
6	中心城区 HS-02-05	60	3303292025R0000137
7	中心城区 LZ-01-08	30.9	3303292025R0000169
8	中心城区 LZ-01-11	89.5	3303292025R0000123
9	中心城区 LZ-01-20-1	38.2	3303292025R0000189

10	中心城区 HS-02-01	37.8	3303292025R000199
11	中心城区 HS-01-03-1	8	3303292025R000069
12	中心城区 HS-01-03-2	20	3303292025R000056

(3) 项目类型

本项目属于片区综合开发，已纳入泰顺县土地储备三年（**2025-2027** 年）滚动计划；已纳入处置存量闲置土地清单。

(4) 项目业主：泰顺县土地储备中心，机关单位，项目形成资产属于政府所有。

(5) 项目建设期：**2025 年-2027 年**

为保障土地储备等重点领域合理融资需求，按照《新预算法》（**2014** 年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔**2014**〕**43** 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔**2017**〕**62** 号）等文件精神，结合泰顺县 **2025** 年土地储备计划，为满足土地储备的融资需求，温州市政府决定发行地方政府土地储备专项债券。

2. 估算

本项目总投资为 **74,047** 万元，主要为土地做地成本、土地回购费用，具体详见下表：

项目估算总投资

单位：人民币万元

项目名称	金额
土地做地成本、土地回购费用	74,047
总投资	74,047

3. 资金筹措

本项目概算 **74,047** 万元，其中：财政资金 **14,047** 万元，占比 **18.97%**；
发行地方政府专项债券 **60,000** 万元，占 **81.03%**。

二、土地出让产生的净收益分析

1. 基本假设条件及依据

1.1 项目基本假设条件

本项目基本假设条件具体如下：

- ①现行国家及地方法律法规以及财政、经济环境、水利相关国家政府无重大变化。
- ②现行利率及通货膨胀水平无重大变化。
- ③项目按建设计划、融资计划顺利执行完成。
- ④项目相关收入现实方式无重大变化，项目绩效指标能够按照预期完成，成本、费用能够控制在预计范围以内。
- ⑤无其他不可抗力或不可预见因素的重大不利影响。

1.2 项目依据

本项目依据具体如下：

- ①中华人民共和国自然资源部司局函《关于开展 **2025** 年土地储备计划及资金需求情况统计工作的函》（自然资权益函〔**2024**〕**90**号）；
- ②《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔**2024**〕**242**号）；
- ③土地供地勘测定界报告、土地红线图；
- ④国有建设用地使用权出让合同；
- ⑤评估人员调查收集的近期市场交易价格信息、其他相关估价信息资料；

⑥主要资产所在地人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；

⑦中国债券信息网的公示信息；

⑧与此次财务评估有关的其他资料。

2. 土地出让净收益

2.1 收入分析

本项目专项债券还本付息以土地出让金收入为基础作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 **222,204** 万元。各项收入明细如下：

本项目储备土地的总用地面积 **511.47** 亩，参考周边地域土地交易情况及发展趋势并结合本项目实际进行测算，则运营期（债券存续期）内土地出让金收入合计 **222,204** 万元。

2.2 成本分析

本项目成本费用主要由土地交易费用和土地规费构成，预测债券存续期间支出合计为 **64,439** 万元。

2.1 土地交易费用

本项目土地交易费用包含交易过程中的各项税金和费用，运营期（债券存续期）土地交易费用合计 **4,444** 万元。

2.2 土地规费成本

本项目土地规费成本包括土地开发资金、水利建设资金、教育资金等各项政策成本，运营期（债券存续期）土地规费成本合计 **59,995** 万元。

2.3 项目净收益

本项目债券存续期间总收入 **222,204** 万元，扣除相关支出 **64,439** 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 **157,765** 万元。

分年收益表

单位：人民币万元

年份	土地出让金收入	成本费用	分年收益
2026	123,744	35,886	87,858
2027	79,300	22,997	56,303
2028	19,160	5,556	13,604
合计	222,204	64,439	157,765

三、应付本息情况

参考 **2026 年 7 月 22 日** 五年期国债收益率 **1.4336%**，以及 **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）发行票面利率 **1.49%**，本项目从客观、谨慎角度出发，发行利率取 **3.00%** 进行测算。本次债券发行按照每年付息，到期一次性还本的方式。

本项目专项债券计划发行金额为 **60,000** 万元。其中 **2025 年 7 月** 已发行 **21,200** 万元，**5 年期**，实际发行年利率 **1.58%**；**2026 年 2 月** 已发行 **25,000** 万元，**5 年期**，实际发行年利率 **1.61%**；**2026 年** 剩余批次预计发行 **13,800** 万元（其中，本期计划发行 **13,800** 万元），**5 年期**。本项目到期应付本息总计 **65,758** 万元。

四、偿还融资本金和利息情况

假设融资利率 **3.00%**，每年付息一次，到期一次性偿还本金，本期债券偿还融资本金和利息情况如下表：

单位：人民币万元

年度	年度收益	期初债券	本期债券	本期债券	期末债券本金余额	当年偿还利息合计	当年还本	存续期内偿还本金	存续期内偿还利息
		本金余额	新增本金	偿还本金			付息合计		

2025	-	-	21,200	-	21,200	-	-	-	-
2026	87,858	21,200	38,800	-	60,000	336	336	-	336
2027	56,303	60,000	-	-	60,000	1,151	1,151	-	1,151
2028	13,604	60,000	-	-	60,000	1,151	1,151	-	1,151
2029	-	60,000	-	-	60,000	1,151	1,151	-	1,151
2030	-	60,000	-	21,200	38,800	1,151	22,351	21,200	1,151
2031	-	38,800	-	38,800	-	818	39,618	38,800	39,425
合计	157,765	-	60,000	60,000	-	5,758	65,758	60,000	44,365

五、评估要素及风险分析

2017 年财政部、原国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号），推出土地储备专项债券。同年，2017 年财政部公布财预[2017]89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对泰顺县中心城区新城区块收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

1. 资金充足性

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 157,765 万元，对应本项目融资到期本息总计 65,758 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 2.40，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表

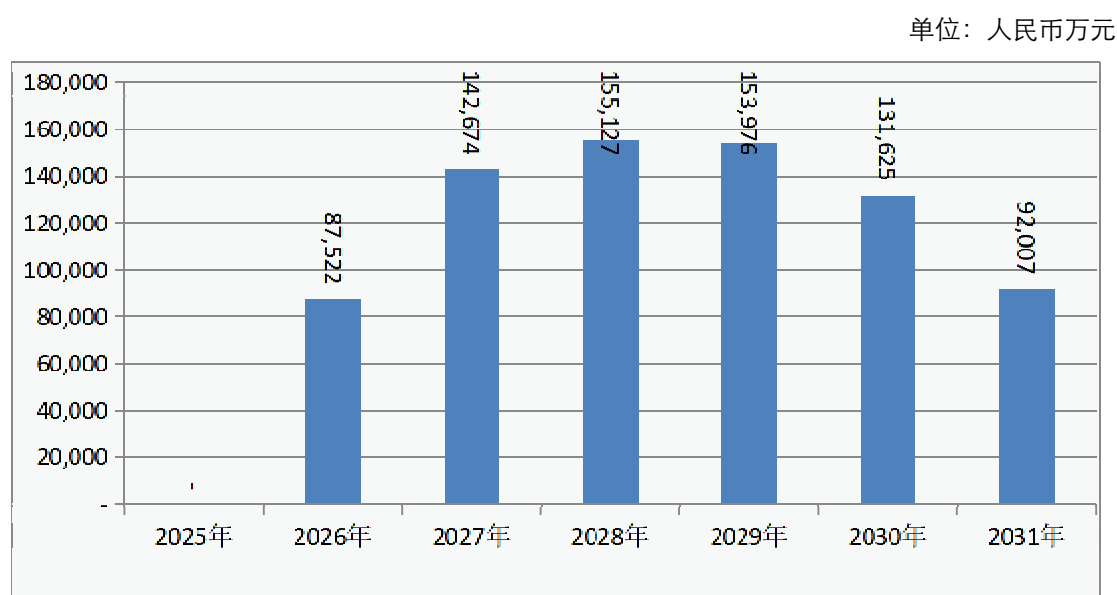
单位：人民币万元

	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
现金流入								
资本金流入*	8,471	-	5,576		-	-		14,047
债券资金流入	21,200	38,800	-	-	-	-	-	60,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
土地出让金收入	-	123,744	79,300	19,160	-	-	-	222,204
现金流入总额	29,671	162,544	84,876	19,160	-	-	-	296,251
现金流出								
建设期资金流出	29,671	38,800	5,576	-	-	-	-	74,047
土地交易费用	-	35,886	22,997	5,556	-	-	-	64,439
债券还本付息	-	336	1,151	1,151	1,151	22,351	39,618	65,758
其他融资还本付息								-
现金流出总额	29,671	75,022	29,724	6,707	1,151	22,351	39,618	204,244
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	87,522	55,152	12,453	-1,151	-22,351	-39,618	92,007
期末项目累计现金结存额	-	87,522	142,674	155,127	153,976	131,625	92,007	

2. 资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以土地出让金收入为基础，在扣除项目相关成本及费用后，专项债券还本付息有稳定的现金流入，且在专项债券存续期内每年都有资金结余。如下图所示。



债券存续期内资金留存情况

2.2 项目财务风险的敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然 > 1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.3 小结

综上，本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

六、评估结论

基于财政部对发行地方政府专项债券的要求，泰顺县中心城区新城区块可以通过发行专项债券的方式、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以专项收入（土地出让金收入）所对应的充足、稳定现金流作为后续资金回笼的手段。基于我们对项目收益与融资自求平衡情况的分析评估，我们未注意到本项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。