临海市土地综合整治工程（二期）

项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中天财评[2026]488 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。

临海市土地综合整治工程（二期）
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中天财评[2026]488 号

我们接受委托，对临海市土地综合整治工程（二期）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临海市土地综合整治工程（二期），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

二〇二六年九月七日

临海市土地综合整治工程（二期）

项目收益与融资自求平衡财务评价报告

重要提示：临海市土地综合整治工程（二期）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

临海市土地综合整治工程（二期）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

该项目为临海市土地综合整治工程（二期），项目位于临海市。

（二）项目立项审批情况：《项目建议书》、《可行性研究报告》和《初步设计》已经临海市发展和改革局批复（临发改农经〔2026〕76 号、临发改农经〔2026〕

77 号、临发改基综〔2026〕85 号），项目代码：2603-331082-04-01-250321。

（三）项目性质：是政府投资性项目，是公益性项目，所属行业领域为农林水利，项目自身能产生一定收益。

（四）项目实施单位：临海市全域土地开发建设有限公司。

（五）项目业主：临海市自然资源和规划局，单位性质：政府部门。

（六）项目主管部门：临海市自然资源和规划局。

（七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

项目计划于 2026 年 6 月开始施工，到 2028 年 12 月底完成竣工验收，建设期 31 个月；

主要建设内容及规模：

本项目主要建设内容为古城街道、大洋街道、江南街道、大田街道、邵家渡街道、杜桥镇、白水洋镇、东滕镇、桃渚镇、尤溪镇、汛桥镇沿江镇、汇溪镇、小芝镇、上盘镇、涌泉镇、永丰镇、括苍镇、河头镇等 19 个镇（街道）的土地综合整治，包括垦造耕地（3933.61 亩）、耕地功能恢复（6017.50 亩）、建设用地复垦（25.70 亩），永久基本农田集中连片整治（18175.54 亩）等工程。

（八）项目前期准备情况：已通过主管部门立项审批。

四、项目概算及资金筹措

（一）项目估算

经临海市发展和改革局《关于临海市土地综合整治工程（二期）初步设计的批复》文件批复，本项目总投资为 125,552.00 万元。根据初步设计及利息测算，工程费用 58,413.00 万元，工程建设其他费用 58,334.00 万元，预备费用 7,336.50 万元，建设期利息 1,468.50 万元。

（二）资金筹措

本项目概算 125,552.00 万元，其中：项目资本金 33,552.00 万元（资金来源：财政预算安排 33,552.00 万元），占 26.72%；发行地方政府专项债券 92,000.00 万元，占 73.28%。

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.项目建议书》、《可行性研究报告》和《初步设计》已经临海市发展和改革局批复（临发改农经〔2026〕76 号、临发改农经〔2026〕77 号、临发改基综〔2026〕85 号）；

6.《项目建议书》、《可行性研究报告》和《初步设计》；

7.其他与项目相关的依据。

（二）运营收入

1.收入可行性

本项目定价参照《可行性研究报告》以及临海市农田租赁价格。

2.收入测算

按本项目计划，项目建成后收入来源为专项收入：出租收入和指标收入；其他政府性基金收入：财政补助收入。

（1）专项收入

1）出租收入

本项目建成后预计可出租种植农田面积为 28152.35 亩，参照周边区域出租价格，本项目旱地出租价格拟定为 1100 元/亩·年，水田出租价格拟定为 1600 元/亩·年。考虑通货膨胀等因素，出租价格每五年增长 5%。运营期初年出租率暂按 80%计取，后续每年增加 5%，直至 95%。经测算，运营期内种植农田出租收入共计 90,619.40 万元。经测算，债券存续期内该项收入详见下表所示：

①旱地出租收入

年份	出租面积（亩）	单价（元/亩·年）	单价上涨率	出租率	旱地出租收入（万元）
2029年	245.7	1,100.00	0.00%	80.00%	21.62
2030年	245.7	1,100.00	0.00%	85.00%	22.97
2031年	245.7	1,100.00	0.00%	90.00%	24.32
2032年	245.7	1,100.00	0.00%	95.00%	25.68
2033年	245.7	1,100.00	0.00%	95.00%	25.68

年份	出租面积（亩）	单价（元/亩·年）	单价上涨率	出租率	旱地出租收入（万元）
2034年	245.7	1,155.00	5.00%	95.00%	26.96
2035年	245.7	1,155.00	0.00%	95.00%	26.96
2036年	245.7	1,155.00	0.00%	95.00%	26.96
2037年	245.7	1,155.00	0.00%	95.00%	26.96
2038年	245.7	1,155.00	0.00%	95.00%	26.96
2039年	245.7	1,212.75	5.00%	95.00%	28.31
2040年	245.7	1,212.75	0.00%	95.00%	28.31
2041年	245.7	1,212.75	0.00%	95.00%	28.31
2042年	245.7	1,212.75	0.00%	95.00%	28.31
2043年	245.7	1,212.75	0.00%	95.00%	28.31
2044年	245.7	1,273.39	5.00%	95.00%	29.72
2045年	245.7	1,273.39	0.00%	95.00%	29.72
2046年	245.7	1,273.39	0.00%	95.00%	29.72
2047年	245.7	1,273.39	0.00%	95.00%	29.72
2048年	245.7	1,273.39	0.00%	95.00%	29.72
合计					545.22

②水田出租收入

年份	出租面积（亩）	单价（元/亩·年）	单价上涨率	出租率	水田出租收入（万元）
2029年	27906.65	1,600.00	0.00%	80.00%	3,572.05
2030年	27906.65	1,600.00	0.00%	85.00%	3,795.30
2031年	27906.65	1,600.00	0.00%	90.00%	4,018.56
2032年	27906.65	1,600.00	0.00%	95.00%	4,241.81
2033年	27906.65	1,600.00	0.00%	95.00%	4,241.81
2034年	27906.65	1,680.00	5.00%	95.00%	4,453.90
2035年	27906.65	1,680.00	0.00%	95.00%	4,453.90
2036年	27906.65	1,680.00	0.00%	95.00%	4,453.90
2037年	27906.65	1,680.00	0.00%	95.00%	4,453.90
2038年	27906.65	1,680.00	0.00%	95.00%	4,453.90
2039年	27906.65	1,764.00	5.00%	95.00%	4,676.60
2040年	27906.65	1,764.00	0.00%	95.00%	4,676.60
2041年	27906.65	1,764.00	0.00%	95.00%	4,676.60
2042年	27906.65	1,764.00	0.00%	95.00%	4,676.60
2043年	27906.65	1,764.00	0.00%	95.00%	4,676.60
2044年	27906.65	1,852.20	5.00%	95.00%	4,910.43

年份	出租面积（亩）	单价（元/亩·年）	单价上涨率	出租率	水田出租收入（万元）
2045年	27906.65	1,852.20	0.00%	95.00%	4,910.43
2046年	27906.65	1,852.20	0.00%	95.00%	4,910.43
2047年	27906.65	1,852.20	0.00%	95.00%	4,910.43
2048年	27906.65	1,852.20	0.00%	95.00%	4,910.43
合计					90,074.18

2）指标收入

根据《浙江省自然资源厅 浙江省发展和改革委员会 浙江省财政厅关于调整省统筹 和跨市调剂补充耕地有关规定的通知》（浙自然资发〔2023〕1号），新增耕地数量指标收入拟定按10万元/亩标准收取，去除上缴省统筹库指标数量的5%，本次指标收缴拟定单价为9.5万元/亩；建设用地复垦指标收入按10万元/亩标准收取，去除上缴省统筹库指标数量的5%，本次指标收缴拟定单价为9.5万元/亩；粮食产能指标收入按2万元/亩·百公斤标准收取，去除上缴省统筹库指标数量的5%，本次指标收缴拟定单价为1.9万元/亩·百公斤。年产能=新增耕地面积*10（亩·百公斤）。经测算，运营期内指标收入共计112,840.34万元。经测算，债券存续期内该项收入详见下表所示：

①新增耕地数量指标收入

年度	指标收缴补助单价（万元/亩）	数量（亩）	出让比例	新增耕地数量指标
2029年	9.5	3933.61	20%	7,473.86
2030年	9.5	3933.61	20%	7,473.86
2031年	9.5	3933.61	15%	5,605.39
2032年	9.5	3933.61	15%	5,605.39
2033年	9.5	3933.61	10%	3,736.93
2034年	9.5	3933.61	10%	3,736.93
2035年	9.5	3933.61	10%	3,736.93
合计				37,369.29

②建设用地复垦指标收入

年度	指标收缴补助单价（万元/亩）	数量（亩）	出让比例	建设用地复垦指标
2029年	9.5	25.7	20%	48.83
2030年	9.5	25.7	20%	48.83
2031年	9.5	25.7	15%	36.62
2032年	9.5	25.7	15%	36.62
2033年	9.5	25.7	10%	24.42

年度	指标收缴补助单价（万元/亩）	数量（亩）	出让比例	建设用地复垦指标
2034年	9.5	25.7	10%	24.42
2035年	9.5	25.7	10%	24.42
合计				244.16

③粮食产能指标收入

年度	指标收缴补助单价（万元/亩*百公斤）	年产能（亩*百公斤）	出让比例	粮食产能指标
2029年	1.9	39593.10	20%	15,045.38
2030年	1.9	39593.10	20%	15,045.38
2031年	1.9	39593.10	15%	11,284.03
2032年	1.9	39593.10	15%	11,284.03
2033年	1.9	39593.10	10%	7,522.69
2034年	1.9	39593.10	10%	7,522.69
2035年	1.9	39593.10	10%	7,522.69
合计				75,226.89

（2）其他政府性基金收入

本项目运营期内2029年-2048年每年将获得1,000.00万元财政补助用于项目还本付息，项目运营期内共获得20,000.00万元财政补助收入。

综上，本项目所有债券存续期内含税运营收入合计223,459.74万元，不含税运营收入合计223,459.74万元。

（三）运营成本

经营成本费用主要包含土地流转费用、工资福利费、折旧费。

1.土地流转费用

本项目种植农田共需流转28152.35亩，流转费用平均按照1200元/亩·年计取。经测算，本项目所有债券存续期内土地流转费用合计67,565.60万元。

2.工资福利费

本项目正式定员暂定为8人，人均工资及福利费为10万元/年。考虑到通货膨胀等因素，人员工资及福利费每三年增长10%。经测算，本项目所有债券存续期内工资福利费合计2,135.19万元。

3.折旧费

本项目总投资125,552.00万元，计算折旧的原值为125,552.00万元。净残值率按5%，折旧年限按20年计算，年折旧额为5,963.72万元。经过计算，本项

目所有债券存续期内折旧费合计 119,274.40 万元。

经测算，本项目所有债券存续期内付现运营成本合计 69,700.79 万元。

（四）相关税费

根据《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》及《中华人民共和国企业所得税法》中规定，本项目暂不考虑增值税、附加税金和所得税。

根据（三）经营成本和（四）相关税费测算，本项目所有债券存续期内总运营成本（现金流）共计 69,700.79 万元。

（五）项目收益

本项目债券（融资）存续期内总收入 223,459.74 万元，总成本 69,700.79 万元，总收益 153,758.95 万元，可用于偿还债券（融资）本息的收益 153,758.95 万元。

年度	专项收入（万元）	其他政府性基金收入（万元）	运营成本（万元）	税费（万元）	预期收益（万元）
2029 年	26,161.74	1,000.00	3,458.28		23,703.46
2030 年	26,386.34	1,000.00	3,458.28		23,928.06
2031 年	20,968.92	1,000.00	3,458.28		18,510.64
2032 年	21,193.53	1,000.00	3,466.28		18,727.25
2033 年	15,551.53	1,000.00	3,466.28		13,085.25
2034 年	15,764.90	1,000.00	3,466.28		13,298.62
2035 年	15,764.90	1,000.00	3,475.08		13,289.82
2036 年	4,480.86	1,000.00	3,475.08		2,005.78
2037 年	4,480.86	1,000.00	3,475.08		2,005.78
2038 年	4,480.86	1,000.00	3,484.76		1,996.10
2039 年	4,704.91	1,000.00	3,484.76		2,220.15
2040 年	4,704.91	1,000.00	3,484.76		2,220.15
2041 年	4,704.91	1,000.00	3,495.41		2,209.50
2042 年	4,704.91	1,000.00	3,495.41		2,209.50
2043 年	4,704.91	1,000.00	3,495.41		2,209.50
2044 年	4,940.15	1,000.00	3,507.12		2,433.03
2045 年	4,940.15	1,000.00	3,507.12		2,433.03
2046 年	4,940.15	1,000.00	3,507.12		2,433.03
2047 年	4,940.15	1,000.00	3,520.00		2,420.15

年度	专项收入（万元）	其他政府性基金收入（万元）	运营成本（万元）	税费（万元）	预期收益（万元）
2048 年	4,940.15	1,000.00	3,520.00		2,420.15
合计	203,459.74	20,000.00	69,700.79		153,758.95

（六）债券还本付息安排

本期拟发行专项债券 500.00 万元，期限 20 年，预计年利率 2.20%，到期本息合计 720.00 万元；后续拟发行专项债券 91,500.00 万元，期限 20 年，预计年利率 2.20%，到期本息合计 131,760.00 万元。本项目融资到期本息总计 132,480.00 万元。每半年付息一次，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（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
2026 年		500.00		500.00		
2027 年	500.00	20,000.00		20,500.00	231.00	231.00
2028 年	20,500.00	71,500.00		92,000.00	1,237.50	1,237.50
2029 年	92,000.00			92,000.00	2,024.00	2,024.00
2030 年	92,000.00			92,000.00	2,024.00	2,024.00
2031 年	92,000.00			92,000.00	2,024.00	2,024.00
2032 年	92,000.00			92,000.00	2,024.00	2,024.00
2033 年	92,000.00			92,000.00	2,024.00	2,024.00
2034 年	92,000.00			92,000.00	2,024.00	2,024.00
2035 年	92,000.00			92,000.00	2,024.00	2,024.00
2036 年	92,000.00			92,000.00	2,024.00	2,024.00
2037 年	92,000.00			92,000.00	2,024.00	2,024.00
2038 年	92,000.00			92,000.00	2,024.00	2,024.00
2039 年	92,000.00			92,000.00	2,024.00	2,024.00
2040 年	92,000.00			92,000.00	2,024.00	2,024.00
2041 年	92,000.00			92,000.00	2,024.00	2,024.00
2042 年	92,000.00			92,000.00	2,024.00	2,024.00
2043 年	92,000.00			92,000.00	2,024.00	2,024.00

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
2044 年	92,000.00			92,000.00	2,024.00	2,024.00
2045 年	92,000.00			92,000.00	2,024.00	2,024.00
2046 年	92,000.00		500.00	91,500.00	2,024.00	2,524.00
2047 年	91,500.00		20,000.00	71,500.00	1,793.00	21,793.00
2048 年	71,500.00		71,500.00		786.50	72,286.50
合计		92,000.00	92,000.00		40,480.00	132,480.00

（七）收益与融资平衡情况

综上所述，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 153,758.95 万元，对应本项目融资到期本息总计132,480.00万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.16，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	其他融资性贷款本息支出	前期专项债券本息支出	本期专项债券本息支出	后续专项债券本息支出			
2026 年									
2027 年		231.00			11.00	220.00		-231.00	
2028 年		1,237.50			11.00	1,226.50		-1,237.50	
2029 年	27,161.74	2,024.00			11.00	2,013.00	3458.28	21,679.46	27,161.74
2030 年	27,386.34	2,024.00			11.00	2,013.00	3458.28	21,904.06	27,386.34
2031 年	21,968.92	2,024.00			11.00	2,013.00	3,458.28	16,486.64	21,968.92
2032 年	22,193.53	2,024.00			11.00	2,013.00	3,466.28	16,703.25	22,193.53
2033 年	16,551.53	2,024.00			11.00	2,013.00	3,466.28	11,061.25	16,551.53
2034 年	16,764.90	2,024.00			11.00	2,013.00	3,466.28	11,274.62	16,764.90
2035 年	16,764.90	2,024.00			11.00	2,013.00	3,475.08	11,265.82	16,764.90
2036 年	5,480.86	2,024.00			11.00	2,013.00	3,475.08	-18.22	5,480.86
2037 年	5,480.86	2,024.00			11.00	2,013.00	3,475.08	-18.22	5,480.86
2038 年	5,480.86	2,024.00			11.00	2,013.00	3,484.76	-27.90	5,480.86
2039 年	5,704.91	2,024.00			11.00	2,013.00	3,484.76	196.15	5,704.91

2040 年	5,704.91	2,024.00			11.00	2,013.00	3,484.76	196.15	5,704.91
2041 年	5,704.91	2,024.00			11.00	2,013.00	3,495.41	185.50	5,704.91
2042 年	5,704.91	2,024.00			11.00	2,013.00	3,495.41	185.50	5,704.91
2043 年	5,704.91	2,024.00			11.00	2,013.00	3,495.41	185.50	5,704.91
2044 年	5,940.15	2,024.00			11.00	2,013.00	3,507.12	409.03	5,940.15
2045 年	5,940.15	2,024.00			11.00	2,013.00	3,507.12	409.03	5,940.15
2046 年	5,940.15	2,524.00			511.00	2,013.00	3,507.12	-90.97	5,940.15
2047 年	5,940.15	21,793.00				21,793.00	3,520.00	-19,372.85	5,940.15
2048 年	5,940.15	72,286.50				72,286.50	3,520.00	-69,866.35	5,940.15
合计	223,459.74	132,480.00			720.00	131,760.00	69,700.79	21,278.95	223,459.74
本息资金覆盖率	1.16								
本期本息资金覆盖率	3.88								

（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水平等，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市场信息越多，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

本项目本期拟筹集专项债券资金500.00万元，后续拟筹集债券资金91,500.00万元。经测算，本项目本期债券存续期内，预计总收入为211,579.44万元，总成本为62,660.79万元，可用于专项债券还本付息的资金为148,918.65万元。预计专项债券还本付息支出合计38,400.50万元，包括：专项债券存续期内债券利息支出37,900.50万元（半年付息），还本支出500.00万元（到期还本）。项目收益累计结余110,518.15万元。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3.88倍。

本项目拟筹集专项债券资金92,000.00万元。经测算，本项目所有债券存续期内，预计总收入223,459.74万元，总成本69,700.79万元，可用于专项债券还本付息的资金为153,758.95万元。预计专项债券还本付息支出合计132,480.00万元，包括：专项债券存续期内债券利息支出40,480.00万元（半年付息），还本支出92,000.00万元（到期还本）。项目收益累计结余21,278.95万元。所有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1.16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。

资金来源表

项目名称：临海市土地综合整治工程（二期）

单位：万元

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（财政预算安排）	前期债券	本期债券	后续债券	其他债务融资	
临海市土地综合整治工程（二期）	125,552.00	33,552.00		500.00	91,500.00		132,480.00

浙江中农大公证事务所有限公司 审计专用章 3310021000594 3

投资估算表

项目名称：临海市土地综合整治工程（二期）

单位：万元

项　目	投资额	进项税税率	进项税	备注
工程费用	58,413.00			不计进项
工程建设其他费用	58,334.00			不计进项
预备费	7,336.50			不计进项
建设期利息	1,468.50			不计进项
总投资规模合计	125,552.00			

浙江中天会计师事务所有限公司 审计专用章 3310021000594

营运期预期收益估算表

项目名称：临海市土地综合整治工程（二期）

单位：万元

序号	项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	合计
一	**收入（含税）**	**27,161.74**	**27,386.34**	**21,968.92**	**22,193.53**	**16,551.53**	**16,764.90**	**16,764.90**	**5,480.86**	**5,480.86**	**5,480.86**	**5,704.91**	**5,704.91**	**5,704.91**	**5,704.91**	**5,704.91**	**5,940.15**	**5,940.15**	**5,940.15**	**5,940.15**	**5,940.15**	**223,459.74**
1	收入（不含税）	27,161.74	27,386.34	21,968.92	22,193.53	16,551.53	16,764.90	16,764.90	5,480.86	5,480.86	5,480.86	5,704.91	5,704.91	5,704.91	5,704.91	5,704.91	5,940.15	5,940.15	5,940.15	5,940.15	5,940.15	223,459.74
1.1	旱地出租收入	21.62	22.97	24.32	25.68	25.68	26.96	26.96	26.96	26.96	26.96	28.31	28.31	28.31	28.31	28.31	29.72	29.72	29.72	29.72	29.72	545.22
1.2	水田出租收入	3,572.05	3,795.30	4,018.56	4,241.81	4,241.81	4,453.90	4,453.90	4,453.90	4,453.90	4,453.90	4,676.60	4,676.60	4,676.60	4,676.60	4,676.60	4,910.43	4,910.43	4,910.43	4,910.43	4,910.43	90,074.18
1.3	建设用地复垦指标收入	48.83	48.83	36.62	36.62	24.42	24.42	24.42														244.16
1.4	新增耕地数量指标收入	7,473.86	7,473.86	5,605.39	5,605.39	3,736.93	3,736.93	3,736.93														37,369.29
1.5	粮食产能指标收入	15,045.38	15,045.38	11,284.03	11,284.03	7,522.69	7,522.69	7,522.69														75,226.89
1.6	财政补助收入	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	20,000.00
二	**运营成本（含税）**	**9,422.00**	**9,422.00**	**9,422.00**	**9,430.00**	**9,430.00**	**9,430.00**	**9,438.80**	**9,438.80**	**9,438.80**	**9,448.48**	**9,448.48**	**9,448.48**	**9,459.13**	**9,459.13**	**9,459.13**	**9,470.84**	**9,470.84**	**9,470.84**	**9,483.72**	**9,483.72**	**188,975.19**
1	经营成本（不含税）	9,422.00	9,422.00	9,422.00	9,430.00	9,430.00	9,430.00	9,438.80	9,438.80	9,438.80	9,448.48	9,448.48	9,448.48	9,459.13	9,459.13	9,459.13	9,470.84	9,470.84	9,470.84	9,483.72	9,483.72	188,975.19
1.1	土地流转费用	3,378.28	3,378.28	3,378.28	3,378.28	3,378.28	3,378.28	3,378.28	3,378.28	3,378.28	3,378.28	3,378.28	3,378.28	3,378.28	3,378.28	3,378.28	3,378.28	3,378.28	3,378.28	3,378.28	3,378.28	67,565.60
1.2	工资福利费	80.00	80.00	80.00	88.00	88.00	88.00	96.80	96.80	96.80	106.48	106.48	106.48	117.13	117.13	117.13	128.84	128.84	128.84	141.72	141.72	2,135.19
1.3	折旧费	5,963.72	5,963.72	5,963.72	5,963.72	5,963.72	5,963.72	5,963.72	5,963.72	5,963.72	5,963.72	5,963.72	5,963.72	5,963.72	5,963.72	5,963.72	5,963.72	5,963.72	5,963.72	5,963.72	5,963.72	119,274.40
三	**财务费用**	**2,024.00**	**2,024.00**	**2,024.00**	**2,024.00**	**2,024.00**	**2,024.00**	**2,024.00**	**2,024.00**	**2,024.00**	**2,024.00**	**2,024.00**	**2,024.00**	**2,024.00**	**2,024.00**	**2,024.00**	**2,024.00**	**2,024.00**	**2,024.00**	**1,793.00**	**786.50**	**39,011.50**
1	债券付息（营运期）	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	1,793.00	786.50	39,011.50
2	其他债务融资付息（营运期）																					
四	**利润总额**	**15,715.74**	**15,940.34**	**10,522.92**	**10,739.53**	**5,097.53**	**5,310.90**	**5,302.10**	**-5,981.94**	**-5,981.94**	**-5,991.62**	**-5,767.57**	**-5,767.57**	**-5,778.22**	**-5,778.22**	**-5,778.22**	**-5,554.69**	**-5,554.69**	**-5,554.69**	**-5,336.57**	**-4,330.07**	**-4,526.95**
五	**企业所得税**																					
六	**净利润**	**15,715.74**	**15,940.34**	**10,522.92**	**10,739.53**	**5,097.53**	**5,310.90**	**5,302.10**	**-5,981.94**	**-5,981.94**	**-5,991.62**	**-5,767.57**	**-5,767.57**	**-5,778.22**	**-5,778.22**	**-5,778.22**	**-5,554.69**	**-5,554.69**	**-5,554.69**	**-5,336.57**	**-4,330.07**	**-4,526.95**
七	**总收入（现金流）**	**27,161.74**	**27,386.34**	**21,968.92**	**22,193.53**	**16,551.53**	**16,764.90**	**16,764.90**	**5,480.86**	**5,480.86**	**5,480.86**	**5,704.91**	**5,704.91**	**5,704.91**	**5,704.91**	**5,704.91**	**5,940.15**	**5,940.15**	**5,940.15**	**5,940.15**	**5,940.15**	**223,459.74**
1	运营收入（含税）	26,161.74	26,386.34	20,968.92	21,193.53	15,551.53	15,764.90	15,764.90	4,480.86	4,480.86	4,480.86	4,704.91	4,704.91	4,704.91	4,704.91	4,704.91	4,940.15	4,940.15	4,940.15	4,940.15	4,940.15	203,459.74
2	财政资金拨入	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	20,000.00
八	**总成本（现金流）**	**3,458.28**	**3,458.28**	**3,458.28**	**3,466.28**	**3,466.28**	**3,466.28**	**3,475.08**	**3,475.08**	**3,475.08**	**3,484.76**	**3,484.76**	**3,484.76**	**3,495.41**	**3,495.41**	**3,495.41**	**3,507.12**	**3,507.12**	**3,507.12**	**3,520.00**	**3,520.00**	**69,700.79**
1	付现经营成本=运营成本（含税）-折旧+企业所得税	3,458.28	3,458.28	3,458.28	3,466.28	3,466.28	3,466.28	3,475.08	3,475.08	3,475.08	3,484.76	3,484.76	3,484.76	3,495.41	3,495.41	3,495.41	3,507.12	3,507.12	3,507.12	3,520.00	3,520.00	69,700.79
2	实缴增值税																					
九	**预期收益（现金流）**	**23,703.46**	**23,928.06**	**18,510.64**	**18,727.25**	**13,085.25**	**13,298.62**	**13,289.82**	**2,005.78**	**2,005.78**	**1,996.10**	**2,220.15**	**2,220.15**	**2,209.50**	**2,209.50**	**2,209.50**	**2,433.03**	**2,433.03**	**2,433.03**	**2,420.15**	**2,420.15**	**153,758.95**

浙江中禾中大会计师事务所有限公司 审计专用章 3310021000594

分年预期收益与融资本息平衡情况表（全周期）

项目名称：临海市土地综合整治工程（二期）　　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
2026年						
2027年		231.00		231.00		
2028年		1,237.50		1,237.50		
2029年	23,703.46	2,024.00		2,024.00		
2030年	23,928.06	2,024.00		2,024.00		
2031年	18,510.64	2,024.00		2,024.00		
2032年	18,727.25	2,024.00		2,024.00		
2033年	13,085.25	2,024.00		2,024.00		
2034年	13,298.62	2,024.00		2,024.00		
2035年	13,289.82	2,024.00		2,024.00		
2036年	2,005.78	2,024.00		2,024.00		
2037年	2,005.78	2,024.00		2,024.00		
2038年	1,996.10	2,024.00		2,024.00		
2039年	2,220.15	2,024.00		2,024.00		
2040年	2,220.15	2,024.00		2,024.00		
2041年	2,209.50	2,024.00		2,024.00		
2042年	2,209.50	2,024.00		2,024.00		
2043年	2,209.50	2,024.00		2,024.00		
2044年	2,433.03	2,024.00		2,024.00		
2045年	2,433.03	2,024.00		2,024.00		
2046年	2,433.03	2,524.00	500.00	2,024.00		
2047年	2,420.15	21,793.00	20,000.00	1,793.00		
2048年	2,420.15	72,286.50	71,500.00	786.50		
合计	153,758.95	132,480.00	92,000.00	40,480.00		
本息资金覆盖率	1.16					

分年预期收益与融资本息平衡情况表（本期）

项目名称：临海市土地综合整治工程（二期）　　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
2026年						
2027年		231.00		231.00		
2028年		1,237.50		1,237.50		
2029年	23,703.46	2,024.00		2,024.00		
2030年	23,928.06	2,024.00		2,024.00		
2031年	18,510.64	2,024.00		2,024.00		
2032年	18,727.25	2,024.00		2,024.00		
2033年	13,085.25	2,024.00		2,024.00		
2034年	13,298.62	2,024.00		2,024.00		
2035年	13,289.82	2,024.00		2,024.00		
2036年	2,005.78	2,024.00		2,024.00		
2037年	2,005.78	2,024.00		2,024.00		
2038年	1,996.10	2,024.00		2,024.00		
2039年	2,220.15	2,024.00		2,024.00		
2040年	2,220.15	2,024.00		2,024.00		
2041年	2,209.50	2,024.00		2,024.00		
2042年	2,209.50	2,024.00		2,024.00		
2043年	2,209.50	2,024.00		2,024.00		
2044年	2,433.03	2,024.00		2,024.00		
2045年	2,433.03	2,024.00		2,024.00		
2046年	2,433.03	2,524.00	500.00	2,024.00		
合计	148,918.65	38,400.50	500.00	37,900.50		
本息资金覆盖率	3.88					

现金流分析测算表

项目名称：临海市土地综合整治工程（二期）

单位：万元

年度	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	合计
现金流入																								
自有资金流入																								
财政资金流入	19,500.00	231.00	13,821.00																					33,552.00
债券资金流入	500.00																							500.00
后续债券资金流入		20,000.00	71,500.00																					91,500.00
其他债务融资流入																								
运营期现金流入				27,161.74	27,386.34	21,968.92	22,193.53	16,551.53	16,764.90	16,764.90	5,480.86	5,480.86	5,480.86	5,704.91	5,704.91	5,704.91	5,704.91	5,704.91	5,940.15	5,940.15	5,940.15	5,940.15	5,940.15	223,459.74
现金流入总额	**20,000.00**	**20,231.00**	**85,321.00**	**27,161.74**	**27,386.34**	**21,968.92**	**22,193.53**	**16,551.53**	**16,764.90**	**16,764.90**	**5,480.86**	**5,480.86**	**5,480.86**	**5,704.91**	**5,704.91**	**5,704.91**	**5,704.91**	**5,704.91**	**5,940.15**	**5,940.15**	**5,940.15**	**5,940.15**	**5,940.15**	**349,011.74**
现金流出																								
建设期资金流出	20,000.00	20,000.00	84,083.50																					124,083.50
运营期现金流出				3,458.28	3,458.28	3,458.28	3,466.28	3,466.28	3,466.28	3,475.08	3,475.08	3,475.08	3,484.76	3,484.76	3,484.76	3,495.41	3,495.41	3,495.41	3,507.12	3,507.12	3,507.12	3,520.00	3,520.00	69,700.79
债券付息支出		231.00	1,237.50	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	2,024.00	1,793.00	786.50	40,480.00
债券还本支出																								
其他债务融资还本付息																					500.00	20,000.00	71,500.00	92,000.00
现金流出总额	**20,000.00**	**20,231.00**	**85,321.00**	**5,482.28**	**5,482.28**	**5,482.28**	**5,490.28**	**5,490.28**	**5,490.28**	**5,499.08**	**5,499.08**	**5,499.08**	**5,508.76**	**5,508.76**	**5,508.76**	**5,519.41**	**5,519.41**	**5,519.41**	**5,531.12**	**5,531.12**	**6,031.12**	**25,313.00**	**75,806.50**	**326,264.29**
现金净流量																								
当年项目现金净流入				**21,679.46**	**21,904.06**	**16,486.64**	**16,703.25**	**11,061.25**	**11,274.62**	**11,265.82**	**-18.22**	**-18.22**	**-27.90**	**196.15**	**196.15**	**185.50**	**185.50**	**185.50**	**409.03**	**409.03**	**-90.97**	**-19,372.85**	**-69,866.35**	**22,747.45**
期末项目累计现金结存额				**21,679.45**	**43,583.52**	**60,070.16**	**76,773.41**	**87,834.66**	**99,109.28**	**110,375.10**	**110,356.88**	**110,338.66**	**110,310.76**	**110,506.91**	**110,703.06**	**110,888.56**	**111,074.06**	**111,259.56**	**111,668.59**	**112,077.62**	**111,986.65**	**92,613.80**	**22,747.45**	**22,747.45**

统一社会信用代码

91331000751182853B (1/1)

营业执照

(副 本)

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 浙江中永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

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；代理记帐；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）

注册资本 伍佰柒拾陆万元整

成立日期 1999年08月19日

住 所 浙江省台州市椒江区白云街道台州海洋广场1幢1501室A区(作为办公使用)

登记机关 台州市椒江区市场监督管理局

2025 年 11 月 27 日

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日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

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：

主任会计师：周智慧

经营场所：浙江省台州市椒江区白云街道台州海洋广场1幢1501室A区（作为办公使用）

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：1999 年 8 月 4 日

证书序号：0023564

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》。

发证机关：

2025 年 12 月 23 日

中华人民共和国财政部制