# 黄岩区西城街道产业园区基础设施提升工程

# 项目收益与融资自求平衡财务评价报告

# 中天财评[2026]535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。

# 黄岩区西城街道产业园区基础设施提升工程
# 项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中天财评[2026]535号

我们接受委托，对黄岩区西城街道产业园区基础设施提升工程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黄岩区西城街道产业园区基础设施提升工程，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

# 黄岩区西城街道产业园区基础设施提升工程
# 项目收益与融资自求平衡财务评价报告

重要提示：黄岩区西城街道产业园区基础设施提升工程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

黄岩区西城街道产业园区基础设施提升工程项目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

（一）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；

（二）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；

（三）预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）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

项目拟选址在黄岩区西城街道，总用地约42.109公顷。

（二）项目立项审批情况

《项目建议书》、《可行性研究报告》已经台州市黄岩区发展和改革局批复（黄发改投资〔2023〕172号、黄发改投资〔2023〕181号），项目代码：2311-331003-04-01-978728。

（三）项目性质

是政府投资性项目，是公益性项目，所属行业领域为市政和产业园区基础设施，项目自身能产生一定收益。

（四）责任主体

1、项目单位

台州市黄岩城市建设发展集团有限公司。

2、项目实施单位

台州市黄岩城市建设发展集团有限公司。

3、项目主管部门

黄岩区住房和城乡建设局。

4、项目资产持有单位

台州市黄岩城市建设发展集团有限公司。

5、项目运营单位

台州市黄岩城市建设发展集团有限公司。

（五）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

项目开工2024年12月，竣工日期2028年12月，建设期约5年。

主要建设内容及规模：项目总建筑面积约592308.7平方米，其中生产性用房418848.98平方米，配套用房46538.78平方米，地下建筑126920.94平方米。建设园区配套基础设施，长约4.28公里。

（六）项目前期准备情况

该项目已完成立项审批。项目工程建设正在有序推进中。

四、项目估算及资金筹措

（一）项目概算

经黄岩区发展和改革局《关于黄岩区西城街道产业园区基础设施提升工程可行性研究报告的批复》文件批复，本项目总投资为346,588.01万元，其中：工程费用244,883.12万元，工程建设其他费用69,484.03万元，预备费15,718.36万元，建设期利息16,502.50万元。

**（二）资金筹措**

本项目概算346,588.01万元，其中：项目资本金175,588.01万元（资金来源：财政预算安排175,588.01万元），占50.66%；发行地方政府专项债券171,000.00万元，占49.34%。

**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、浙江省人民政府办公厅关于印发《浙江省地方政府专项债券项目“自审自发”试点工作指引（试行）的通知》（浙政办函〔2025〕17号）；

6、《项目建议书》、《可行性研究报告》已经台州市黄岩区发展和改革局批复（黄发改投资〔2023〕172号、黄发改投资〔2023〕181号）；

7、《项目建议书》、《可行性研究报告》；

8、其他与项目相关的依据。

**（二）运营收入**

1.收入可行性

根据《可行性研究报告》，本项目生产用房出租价格、生产用房（仓库、交付中心）租赁价格、非生产配套用房出租价格、停车位价格、充电桩价格及广告价格参考黄岩区相关市场售价。

2.收入测算

项目建成后收入来源为生产用房出租收入、生产用房（仓库、交付中心）租

赁收入、非生产配套用房出租收入、停车位收入、充电桩收入、广告位收入。

【1】生产用房租赁收入：根据《可行性研究报告》，本项目完成后建成生产用房，预计可出租面积379,419.28平方米；参照《可行性研究报告》及地方相关物业设施租赁价格，估计营运期初年月出租单价为30.00元/平方米；同时考虑通货膨胀，月出租单价每三年上涨10%；预计营运期初年出租率为75%。经测算，债券存续期内该项收入如下表所示：

| 年度 | 出租面积（平方米） | 月出租单价（元/平方米） | 出租率 | 收入（万元） |
|---|---|---|---|---|
| 2029年 | 379,419.28 | 30.00 | 75% | 10,244.32 |
| 2030年 | 379,419.28 | 30.00 | 80% | 10,927.28 |
| 2031年 | 379,419.28 | 30.00 | 85% | 11,610.23 |
| 2032年 | 379,419.28 | 33.00 | 90% | 13,522.50 |
| 2033年 | 379,419.28 | 33.00 | 93% | 13,973.25 |
| 2034年 | 379,419.28 | 33.00 | 93% | 13,973.25 |
| 2035年 | 379,419.28 | 36.30 | 93% | 15,370.58 |
| 2036年 | 379,419.28 | 36.30 | 93% | 15,370.58 |
| 2037年 | 379,419.28 | 36.30 | 93% | 15,370.58 |
| 2038年 | 379,419.28 | 39.93 | 93% | 16,907.64 |
| 2039年 | 379,419.28 | 39.93 | 93% | 16,907.64 |
| 2040年 | 379,419.28 | 39.93 | 93% | 16,907.64 |
| 2041年 | 379,419.28 | 43.92 | 93% | 18,597.13 |
| 2042年 | 379,419.28 | 43.92 | 93% | 18,597.13 |
| 2043年 | 379,419.28 | 43.92 | 93% | 18,597.13 |
| 2044年 | 379,419.28 | 48.31 | 93% | 20,456.00 |
| 2045年 | 379,419.28 | 48.31 | 93% | 20,456.00 |
| 2046年 | 379,419.28 | 48.31 | 93% | 20,456.00 |
| 2047年 | 379,419.28 | 53.14 | 93% | 22,501.17 |
| 2048年 | 379,419.28 | 53.14 | 93% | 22,501.17 |
| 合计 | | | | **333,247.22** |

【2】生产用房（仓库、交付中心）租赁收入：根据《可行性研究报告》，本项目完成后建成生产用房（仓库、交付中心），预计可出租面积39,429.70平方米；参照《可行性研究报告》及地方相关物业设施租赁价格，估计营运期初年月出租单价为30.00元/平方米；同时考虑通货膨胀，月出租单价每三年上涨10%；预计营运期初年出租率为75%。经测算，债券存续期内该项收入如下表所示：

| 年度 | 出租面积（平方米） | 月出租单价（元/平方米） | 出租率 | 收入（万元） |
|---|---|---|---|---|
| 2029年 | 39,429.70 | 30.00 | 75% | 1,064.60 |
| 2030年 | 39,429.70 | 30.00 | 80% | 1,135.58 |
| 2031年 | 39,429.70 | 30.00 | 85% | 1,206.55 |
| 2032年 | 39,429.70 | 33.00 | 90% | 1,405.27 |

| 年度 | 出租面积（平方米） | 月出租单价（元/平方米） | 出租率 | 收入（万元） |
|---|---|---|---|---|
| 2033 年 | 39,429.70 | 33.00 | 93% | 1,452.12 |
| 2034 年 | 39,429.70 | 33.00 | 93% | 1,452.12 |
| 2035 年 | 39,429.70 | 36.30 | 93% | 1,597.33 |
| 2036 年 | 39,429.70 | 36.30 | 93% | 1,597.33 |
| 2037 年 | 39,429.70 | 36.30 | 93% | 1,597.33 |
| 2038 年 | 39,429.70 | 39.93 | 93% | 1,757.06 |
| 2039 年 | 39,429.70 | 39.93 | 93% | 1,757.06 |
| 2040 年 | 39,429.70 | 39.93 | 93% | 1,757.06 |
| 2041 年 | 39,429.70 | 43.92 | 93% | 1,932.64 |
| 2042 年 | 39,429.70 | 43.92 | 93% | 1,932.64 |
| 2043 年 | 39,429.70 | 43.92 | 93% | 1,932.64 |
| 2044 年 | 39,429.70 | 48.31 | 93% | 2,125.81 |
| 2045 年 | 39,429.70 | 48.31 | 93% | 2,125.81 |
| 2046 年 | 39,429.70 | 48.31 | 93% | 2,125.81 |
| 2047 年 | 39,429.70 | 53.14 | 93% | 2,338.35 |
| 2048 年 | 39,429.70 | 53.14 | 93% | 2,338.35 |
| 合计 | | | | **34,631.46** |

【3】非生产配套用房租赁收入：根据《可行性研究报告》，本项目完成后建成非生产配套用房，预计可出租面积 46,538.78 平方米；参照《可行性研究报告》及地方相关物业设施租赁价格，估计营运期初年月出租单价为 45.00 元/平方米；同时考虑通货膨胀，月出租单价每三年上涨 10%；预计营运期初年出租率为 75%。经测算，债券存续期内该项收入如下表所示：

| 年度 | 出租面积（平方米） | 月出租单价（元/平方米） | 出租率 | 收入（万元） |
|---|---|---|---|---|
| 2029 年 | 46,538.78 | 45.00 | 75% | 1,884.82 |
| 2030 年 | 46,538.78 | 45.00 | 80% | 2,010.48 |
| 2031 年 | 46,538.78 | 45.00 | 85% | 2,136.13 |
| 2032 年 | 46,538.78 | 49.50 | 90% | 2,487.96 |
| 2033 年 | 46,538.78 | 49.50 | 93% | 2,570.90 |
| 2034 年 | 46,538.78 | 49.50 | 93% | 2,570.90 |
| 2035 年 | 46,538.78 | 54.45 | 93% | 2,827.98 |
| 2036 年 | 46,538.78 | 54.45 | 93% | 2,827.98 |
| 2037 年 | 46,538.78 | 54.45 | 93% | 2,827.98 |
| 2038 年 | 46,538.78 | 59.90 | 93% | 3,111.04 |
| 2039 年 | 46,538.78 | 59.90 | 93% | 3,111.04 |
| 2040 年 | 46,538.78 | 59.90 | 93% | 3,111.04 |
| 2041 年 | 46,538.78 | 65.89 | 93% | 3,422.15 |
| 2042 年 | 46,538.78 | 65.89 | 93% | 3,422.15 |
| 2043 年 | 46,538.78 | 65.89 | 93% | 3,422.15 |
| 2044 年 | 46,538.78 | 72.48 | 93% | 3,764.41 |
| 2045 年 | 46,538.78 | 72.48 | 93% | 3,764.41 |

| 年度 | 出租面积（平方米） | 月出租单价（元/平方米） | 出租率 | 收入（万元） |
|---|---|---|---|---|
| 2046年 | 46,538.78 | 72.48 | 93% | 3,764.41 |
| 2047年 | 46,538.78 | 79.73 | 93% | 4,140.96 |
| 2048年 | 46,538.78 | 79.73 | 93% | 4,140.96 |
| 合计 | | | | **61,319.85** |

【4】停车位收入：根据《可行性研究报告》，本项目建成后预计设置停车位数量3100个，按照现行地方停车收费标准，停车平均收费为5.00元/次，日周转率平均为3次，即每个车位每天预估收入为15.00元；同时考虑物价上涨因素，出租价格预计每三年增长10%；预计营运期初年负荷率为75%。经测算，债券存续期内该项收入如下表所示：

| 年度 | 车位数（个） | 日平均收费（元） | 负荷率 | 收入（万元） |
|---|---|---|---|---|
| 2029年 | 3,100.00 | 15.00 | 75% | 1,272.94 |
| 2030年 | 3,100.00 | 15.00 | 80% | 1,357.80 |
| 2031年 | 3,100.00 | 15.00 | 85% | 1,442.66 |
| 2032年 | 3,100.00 | 16.50 | 90% | 1,680.28 |
| 2033年 | 3,100.00 | 16.50 | 93% | 1,736.29 |
| 2034年 | 3,100.00 | 16.50 | 93% | 1,736.29 |
| 2035年 | 3,100.00 | 18.15 | 93% | 1,909.92 |
| 2036年 | 3,100.00 | 18.15 | 93% | 1,909.92 |
| 2037年 | 3,100.00 | 18.15 | 93% | 1,909.92 |
| 2038年 | 3,100.00 | 19.97 | 93% | 2,101.43 |
| 2039年 | 3,100.00 | 19.97 | 93% | 2,101.43 |
| 2040年 | 3,100.00 | 19.97 | 93% | 2,101.43 |
| 2041年 | 3,100.00 | 21.97 | 93% | 2,311.89 |
| 2042年 | 3,100.00 | 21.97 | 93% | 2,311.89 |
| 2043年 | 3,100.00 | 21.97 | 93% | 2,311.89 |
| 2044年 | 3,100.00 | 24.17 | 93% | 2,543.40 |
| 2045年 | 3,100.00 | 24.17 | 93% | 2,543.40 |
| 2046年 | 3,100.00 | 24.17 | 93% | 2,543.40 |
| 2047年 | 3,100.00 | 26.59 | 93% | 2,798.05 |
| 2048年 | 3,100.00 | 26.59 | 93% | 2,798.05 |
| 合计 | | | | **41,422.28** |

【5】充电桩收入：根据《可行性研究报告》，本项目建成后预计设置充电桩460个，考虑到电动车的实际使用情况，假设本项目运营期间每车次平均充电量为60.00kW·h，参照项目周边充电服务费单价，结合本项目所在区域，充电桩服务费单价设置为0.60元/kwh，充电桩服务费价格按每3年增长10%，充电桩每日充电时长为6.00小时，按一年365天计。经测算，债券存续期内该项收入如下表所示：

| 年度 | 充电桩数量（个） | 功率（kw·h） | 充电服务费单价（元/kwh） | 每日充电小时 | 年运营天数(天) | 负荷率 | 收入（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2029 年 | 460.00 | 60.00 | 0.60 | 6.00 | 365.00 | 60% | 2,175.98 |
| 2030 年 | 460.00 | 60.00 | 0.60 | 6.00 | 365.00 | 60% | 2,175.98 |
| 2031 年 | 460.00 | 60.00 | 0.60 | 6.00 | 365.00 | 60% | 2,175.98 |
| 2032 年 | 460.00 | 60.00 | 0.66 | 6.00 | 365.00 | 60% | 2,393.58 |
| 2033 年 | 460.00 | 60.00 | 0.66 | 6.00 | 365.00 | 60% | 2,393.58 |
| 2034 年 | 460.00 | 60.00 | 0.66 | 6.00 | 365.00 | 60% | 2,393.58 |
| 2035 年 | 460.00 | 60.00 | 0.73 | 6.00 | 365.00 | 60% | 2,647.45 |
| 2036 年 | 460.00 | 60.00 | 0.73 | 6.00 | 365.00 | 60% | 2,647.45 |
| 2037 年 | 460.00 | 60.00 | 0.73 | 6.00 | 365.00 | 60% | 2,647.45 |
| 2038 年 | 460.00 | 60.00 | 0.80 | 6.00 | 365.00 | 60% | 2,901.31 |
| 2039 年 | 460.00 | 60.00 | 0.80 | 6.00 | 365.00 | 60% | 2,901.31 |
| 2040 年 | 460.00 | 60.00 | 0.80 | 6.00 | 365.00 | 60% | 2,901.31 |
| 2041 年 | 460.00 | 60.00 | 0.88 | 6.00 | 365.00 | 60% | 3,191.44 |
| 2042 年 | 460.00 | 60.00 | 0.88 | 6.00 | 365.00 | 60% | 3,191.44 |
| 2043 年 | 460.00 | 60.00 | 0.88 | 6.00 | 365.00 | 60% | 3,191.44 |
| 2044 年 | 460.00 | 60.00 | 0.97 | 6.00 | 365.00 | 60% | 3,517.84 |
| 2045 年 | 460.00 | 60.00 | 0.97 | 6.00 | 365.00 | 60% | 3,517.84 |
| 2046 年 | 460.00 | 60.00 | 0.97 | 6.00 | 365.00 | 60% | 3,517.84 |
| 2047 年 | 460.00 | 60.00 | 1.07 | 6.00 | 365.00 | 60% | 3,880.50 |
| 2048 年 | 460.00 | 60.00 | 1.07 | 6.00 | 365.00 | 60% | 3,880.50 |
| 合计 | | | | | | | **58,243.80** |

【6】广告位收入：根据《可行性研究报告》，本项目建成后将设置小型广告位 100 个，每个广告位月均收费按 500.00 元暂估；中型广告位 20 个，每个广告位月均收费按 6000.00 元暂估；外立面大型广告位 10 个，每个广告位月均收费按 20000.00 元暂估；同时考虑通货膨胀，收费每三年上涨 10%；预计营运期初年出租率为 75%。经测算，债券存续期内该项收入如下表所示：

| 年度 | 小型广告位月租金(元/个) | 小型广告位个数（个） | 中型广告位月租金(元/个) | 中型广告位个数（个） | 大型广告位月租金(元/个) | 大型广告位个数（个） | 出租率 | 年收费（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2029 年 | 500.00 | 100.00 | 6,000.00 | 20.00 | 20,000.00 | 10.00 | 75% | 333.00 |
| 2030 年 | 500.00 | 100.00 | 6,000.00 | 20.00 | 20,000.00 | 10.00 | 80% | 355.20 |
| 2031 年 | 500.00 | 100.00 | 6,000.00 | 20.00 | 20,000.00 | 10.00 | 85% | 377.40 |
| 2032 年 | 550.00 | 100.00 | 6,600.00 | 20.00 | 22,000.00 | 10.00 | 90% | 439.56 |
| 2033 年 | 550.00 | 100.00 | 6,600.00 | 20.00 | 22,000.00 | 10.00 | 93% | 454.21 |
| 2034 年 | 550.00 | 100.00 | 6,600.00 | 20.00 | 22,000.00 | 10.00 | 93% | 454.21 |
| 2035 年 | 605.00 | 100.00 | 7,260.00 | 20.00 | 24,200.00 | 10.00 | 93% | 499.63 |
| 2036 年 | 605.00 | 100.00 | 7,260.00 | 20.00 | 24,200.00 | 10.00 | 93% | 499.63 |
| 2037 年 | 605.00 | 100.00 | 7,260.00 | 20.00 | 24,200.00 | 10.00 | 93% | 499.63 |
| 2038 年 | 665.50 | 100.00 | 7,986.00 | 20.00 | 26,620.00 | 10.00 | 93% | 549.60 |
| 2039 年 | 665.50 | 100.00 | 7,986.00 | 20.00 | 26,620.00 | 10.00 | 93% | 549.60 |

| 年度 | 小型广告位月租金(元/个) | 小型广告位个数（个） | 中型广告位月租金(元/个) | 中型广告位个数（个） | 大型广告位月租金(元/个) | 大型广告位个数（个） | 出租率 | 年收费（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2040 年 | 665.50 | 100.00 | 7,986.00 | 20.00 | 26,620.00 | 10.00 | 93% | 549.60 |
| 2041 年 | 732.05 | 100.00 | 8,784.60 | 20.00 | 29,282.00 | 10.00 | 93% | 604.56 |
| 2042 年 | 732.05 | 100.00 | 8,784.60 | 20.00 | 29,282.00 | 10.00 | 93% | 604.56 |
| 2043 年 | 732.05 | 100.00 | 8,784.60 | 20.00 | 29,282.00 | 10.00 | 93% | 604.56 |
| 2044 年 | 805.26 | 100.00 | 9,663.06 | 20.00 | 32,210.20 | 10.00 | 93% | 665.01 |
| 2045 年 | 805.26 | 100.00 | 9,663.06 | 20.00 | 32,210.20 | 10.00 | 93% | 665.01 |
| 2046 年 | 805.26 | 100.00 | 9,663.06 | 20.00 | 32,210.20 | 10.00 | 93% | 665.01 |
| 2047 年 | 885.79 | 100.00 | 10,629.37 | 20.00 | 35,431.22 | 10.00 | 93% | 731.51 |
| 2048 年 | 885.79 | 100.00 | 10,629.37 | 20.00 | 35,431.22 | 10.00 | 93% | 731.51 |
| 合计 | | | | | | | | 10,833.00 |

经测算，项目所有债券存续期内运营收入合计 539,697.61 万元（含税）。

**（三）运营成本**

本项目的运营成本主要包括工资福利费、燃料动力费、维修费。

1、工资福利费

根据《可行性研究报告》，本项目新设人员按 25 人，年均 5.5 万元计，每三年增长 10%计，则债券存续期内各年该项费用共 3,669.96 万元。

2、燃料动力费

根据《可行性研究报告》，本项目燃料动力费按运营收入的 0.2%计，则本项目债券存续期内该项费用共 1,079.40 万元。

3、维修费用

本项目维修费按年折旧费用的 2%计，则债券存续期内该项费用共为 3,097.00 万元。

经测算，本项目所有债券存续期内运营成本合计 7,846.36 万元。

**（四）相关税费**

1、增值税

（1）建设期进项税额

本项目建设期工程费用 244,883.12 万元，对应增值税税率为 9%；工程建设其他费用 69,484.03 万元，对应增值税税率为 6%。按工程费用进项税额 100%、工程建设其他费用进项税额 50%获取测算，建设期进项税额合计 20,591.65 万元。

（2）营运期销项税额

本项目充电桩收入适用税率为 6%，其他收入适用税率为 9%。经测算，营运期

销项税额合计 43,049.86 万元。

（3）营运期进项税额

本项目燃料动力费成本适用税率为 13%、维修费用成本适用税率为 9%。经测算，营运期进项税额合计 379.85 万元。

（4）营运期应交增值税

综上所述，本项目建设期进项税额为 20,591.65 万元，营运期进项税额为 379.85 万元，营运期销项税额为 43,049.86 万元。经测算，本项目营运期应交增值税合计 22,078.36 万元。

2、税金及附加

本项目城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别按增值税的 7%、3%和 2%计征，房产税按不动产非含税租赁收入的 12%计征。经测算，本项目营运期税金及附加合计 49,900.60 万元。

3、企业所得税

本项目企业所得税税率为 25%。经测算，本项目营运期应交企业所得税合计 44,799.69 万元。

经测算，本项目所有债券存续期内税费支出合计 116,778.65 万元。

**（五）项目收益**

本项目债券存续期内总收入（现金流）539,697.61 万元，总成本（现金流）124,625.01 万元，总收益（现金流）415,072.60 万元，可用于偿还债券本息的收益 415,072.60 万元。

| 年度 | 经营收入 | 运营成本 | 税费 | 项目收益（万元） |
|---|---|---|---|---|
| 2029 年 | 16,975.66 | 326.30 | 1,538.04 | 15,111.32 |
| 2030 年 | 17,962.32 | 328.27 | 1,836.53 | 15,797.52 |
| 2031 年 | 18,948.95 | 330.25 | 2,135.01 | 16,483.69 |
| 2032 年 | 21,929.15 | 349.96 | 3,018.56 | 18,560.63 |
| 2033 年 | 22,580.35 | 351.26 | 3,215.56 | 19,013.53 |
| 2034 年 | 22,580.35 | 351.26 | 3,215.56 | 19,013.53 |
| 2035 年 | 24,852.89 | 370.94 | 3,882.23 | 20,599.72 |
| 2036 年 | 24,852.89 | 370.94 | 3,882.23 | 20,599.72 |
| 2037 年 | 24,852.89 | 370.94 | 3,882.23 | 20,599.72 |

| 年度 | 经营收入 | 运营成本 | 税费 | 项目收益（万元） |
|---|---|---|---|---|
| 2038 年 | 27,328.08 | 392.53 | 4,609.81 | 22,325.74 |
| 2039 年 | 27,328.08 | 392.53 | 4,609.81 | 22,325.74 |
| 2040 年 | 27,328.08 | 392.53 | 6,045.73 | 20,889.82 |
| 2041 年 | 30,059.81 | 416.29 | 8,005.72 | 21,637.80 |
| 2042 年 | 30,059.81 | 416.29 | 8,005.72 | 21,637.80 |
| 2043 年 | 30,059.81 | 416.29 | 8,005.72 | 21,637.80 |
| 2044 年 | 33,072.47 | 442.44 | 9,199.66 | 23,430.37 |
| 2045 年 | 33,072.47 | 442.44 | 9,358.54 | 23,271.49 |
| 2046 年 | 33,072.47 | 442.44 | 9,521.77 | 23,108.26 |
| 2047 年 | 36,390.54 | 471.23 | 11,177.05 | 24,742.26 |
| 2048 年 | 36,390.54 | 471.23 | 11,633.17 | 24,286.14 |
| 合计 | **539,697.61** | **7,846.36** | **116,778.65** | **415,072.60** |

## （六）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 171,000.00 万元。2024 年 9 月已发行 20,000.00 万元，期限 20 年，实际年利率 2.21%，到期本息合计 28,840.00 万元。2024 年 10 月已发行 15,000.00 万元，期限 20 年，实际年利率 2.58%，到期本息合计 22,740.00 万元。2026 年全年计划发行 47,000.00 万元，（其中：2026 年 6 月已发行 34,700.00 万元，期限 20 年，实际年利率 2.31%，到期本息合计 50,731.41 万元。2026 年本期拟发行 7,000.00 万元，期限 20 年，预计年利率 4.10%，到期本息合计 12,740.00 万元。2026 年后续拟发行 5,300.00 万元，期限 20 年，预计年利率 4.10%，到期本息合计 9,646.00 万元）。2027 年拟发行 45,000.00 万元，期限 20 年，预计年利率 4.10%，到期本息合计 81,900.00 万元。2028 年拟发行 44,000.00 万元，期限 20 年，预计年利率 4.10%，到期本息合计 80,080.00 万元。本项目融资到期本息合计 286,677.41 万元。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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2024 年 | - | 35,000.00 | - | 35,000.00 | 193.50 | 193.50 |
| 2025 年 | 35,000.00 | - | - | 35,000.00 | 829.00 | 829.00 |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 年 | 35,000.00 | 47,000.00 | - | 82,000.00 | 1,481.94 | 1,481.94 |
| 2027 年 | 82,000.00 | 45,000.00 | - | 127,000.00 | 3,057.37 | 3,057.37 |
| 2028 年 | 127,000.00 | 44,000.00 | - | 171,000.00 | 4,881.87 | 4,881.87 |
| 2029 年 | 171,000.00 | - | - | 171,000.00 | 5,783.87 | 5,783.87 |
| 2030 年 | 171,000.00 | - | - | 171,000.00 | 5,783.87 | 5,783.87 |
| 2031 年 | 171,000.00 | - | - | 171,000.00 | 5,783.87 | 5,783.87 |
| 2032 年 | 171,000.00 | - | - | 171,000.00 | 5,783.87 | 5,783.87 |
| 2033 年 | 171,000.00 | - | - | 171,000.00 | 5,783.87 | 5,783.87 |
| 2034 年 | 171,000.00 | - | - | 171,000.00 | 5,783.87 | 5,783.87 |
| 2035 年 | 171,000.00 | - | - | 171,000.00 | 5,783.87 | 5,783.87 |
| 2036 年 | 171,000.00 | - | - | 171,000.00 | 5,783.87 | 5,783.87 |
| 2037 年 | 171,000.00 | - | - | 171,000.00 | 5,783.87 | 5,783.87 |
| 2038 年 | 171,000.00 | - | - | 171,000.00 | 5,783.87 | 5,783.87 |
| 2039 年 | 171,000.00 | - | - | 171,000.00 | 5,783.87 | 5,783.87 |
| 2040 年 | 171,000.00 | - | - | 171,000.00 | 5,783.87 | 5,783.87 |
| 2041 年 | 171,000.00 | - | - | 171,000.00 | 5,783.87 | 5,783.87 |
| 2042 年 | 171,000.00 | - | - | 171,000.00 | 5,783.87 | 5,783.87 |
| 2043 年 | 171,000.00 | - | - | 171,000.00 | 5,783.87 | 5,783.87 |
| 2044 年 | 171,000.00 | - | 35,000.00 | 136,000.00 | 5,590.37 | 40,590.37 |
| 2045 年 | 136,000.00 | - | - | 136,000.00 | 4,954.87 | 4,954.87 |
| 2046 年 | 136,000.00 | - | 47,000.00 | 89,000.00 | 4,301.94 | 51,301.94 |
| 2047 年 | 89,000.00 | - | 45,000.00 | 44,000.00 | 2,726.50 | 47,726.50 |
| 2048 年 | 44,000.00 | - | 44,000.00 | - | 902.00 | 44,902.00 |
| 合计 | | 171,000.00 | 171,000.00 | | 115,677.41 | 286,677.41 |

### （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 415,072.60 万元，对应本项目融资到期本息总计 286,677.41 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.45，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，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 | | | |
| 2024 年 | - | 193.50 | | 193.50 | - | - | - | -193.50 | - |
| 2025 年 | - | 829.00 | | 829.00 | - | - | - | -829.00 | - |
| 2026 年 | - | 1,481.94 | | 1,229.79 | 143.50 | 108.65 | - | -1,481.94 | - |
| 2027 年 | - | 3,057.37 | | 1,630.57 | 287.00 | 1,139.80 | - | -3,057.37 | - |

| 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 | | | |
| 2028 年 | - | 4,881.87 | | 1,630.57 | 287.00 | 2,964.30 | - | -4,881.87 | - |
| 2029 年 | 16,975.66 | 5,783.87 | | 1,630.57 | 287.00 | 3,866.30 | 1,864.34 | 9,327.45 | 15,111.32 |
| 2030 年 | 17,962.32 | 5,783.87 | | 1,630.57 | 287.00 | 3,866.30 | 2,164.80 | 10,013.65 | 15,797.52 |
| 2031 年 | 18,948.95 | 5,783.87 | | 1,630.57 | 287.00 | 3,866.30 | 2,465.26 | 10,699.82 | 16,483.69 |
| 2032 年 | 21,929.15 | 5,783.87 | | 1,630.57 | 287.00 | 3,866.30 | 3,368.52 | 12,776.76 | 18,560.63 |
| 2033 年 | 22,580.35 | 5,783.87 | | 1,630.57 | 287.00 | 3,866.30 | 3,566.82 | 13,229.66 | 19,013.53 |
| 2034 年 | 22,580.35 | 5,783.87 | | 1,630.57 | 287.00 | 3,866.30 | 3,566.82 | 13,229.66 | 19,013.53 |
| 2035 年 | 24,852.89 | 5,783.87 | | 1,630.57 | 287.00 | 3,866.30 | 4,253.17 | 14,815.85 | 20,599.72 |
| 2036 年 | 24,852.89 | 5,783.87 | | 1,630.57 | 287.00 | 3,866.30 | 4,253.17 | 14,815.85 | 20,599.72 |
| 2037 年 | 24,852.89 | 5,783.87 | | 1,630.57 | 287.00 | 3,866.30 | 4,253.17 | 14,815.85 | 20,599.72 |
| 2038 年 | 27,328.08 | 5,783.87 | | 1,630.57 | 287.00 | 3,866.30 | 5,002.34 | 16,541.87 | 22,325.74 |
| 2039 年 | 27,328.08 | 5,783.87 | | 1,630.57 | 287.00 | 3,866.30 | 5,002.34 | 16,541.87 | 22,325.74 |
| 2040 年 | 27,328.08 | 5,783.87 | | 1,630.57 | 287.00 | 3,866.30 | 6,438.26 | 15,105.95 | 20,889.82 |
| 2041 年 | 30,059.81 | 5,783.87 | | 1,630.57 | 287.00 | 3,866.30 | 8,422.01 | 15,853.93 | 21,637.80 |
| 2042 年 | 30,059.81 | 5,783.87 | | 1,630.57 | 287.00 | 3,866.30 | 8,422.01 | 15,853.93 | 21,637.80 |
| 2043 年 | 30,059.81 | 5,783.87 | | 1,630.57 | 287.00 | 3,866.30 | 8,422.01 | 15,853.93 | 21,637.80 |
| 2044 年 | 33,072.47 | 40,590.37 | | 36,437.07 | 287.00 | 3,866.30 | 9,642.10 | -17,160.00 | 23,430.37 |
| 2045 年 | 33,072.47 | 4,954.87 | | 801.57 | 287.00 | 3,866.30 | 9,800.98 | 18,316.62 | 23,271.49 |
| 2046 年 | 33,072.47 | 51,301.94 | | 35,100.79 | 7,143.50 | 9,057.65 | 9,964.21 | -28,193.68 | 23,108.26 |
| 2047 年 | 36,390.54 | 47,726.50 | | - | - | 47,726.50 | 11,648.28 | -22,984.24 | 24,742.26 |
| 2048 年 | 36,390.54 | 44,902.00 | | - | - | 44,902.00 | 12,104.40 | -20,615.86 | 24,286.14 |
| 合计 | 539,697.61 | 286,677.41 | - | 102,311.41 | 12,740.00 | 171,626.00 | 124,625.01 | 128,395.19 | 415,072.60 |
| 本息资金覆盖率 | **1.45** | | | | | | | | |
| 本期本息资金覆盖率 | **1.95** | | | | | | | | |

## （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

本项目前期已筹集专项债券资金 69,700.00 万元，本期拟筹集专项债券资金 7,000.00 万元，后续拟筹集债券资金 94,300.00 万元。经测算，本项目本期债券存续期内，预计总收入为 466,916.53 万元，总成本为 100,872.33 万元，可用于专项债券还本付息的资金为 366,044.20 万元。预计专项债券还本付息支出合计 187,726.41 万元，包括：专项债券存续期内债券利息支出 111,026.41 万元（半年付息），还本支出 76,700.00 万元（到期还本）。项目收益累计结余 178,317.79 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 1.95

倍。

本项目前期已筹集专项债券资金 69,700.00 万元，本期拟筹集专项债券资金 7,000.00 万元，后续拟筹集债券资金 94,300.00 万元。经测算，本项目所有债券存续期内，预计总收入为 539,697.61 万元，总成本为 124,625.01 万元，可用于专项债券还本付息的资金为 415,072.60 万元。预计专项债券还本付息支出合计 286,677.41 万元，包括：专项债券存续期内债券利息支出 115,677.41 万元（半年付息），还本支出 171,000.00 万元（到期还本）。项目收益累计结余 128,395.19 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 1.45 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。

# 投资估算表

项目名称：黄岩区西城街道产业园区基础设施提升工程　　单位：万元

| 项目 | 投资额 | 增值税率 | 进项税额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 工程费用 | 244,883.12 | 9% | 20,219.71 | 100% |
| 工程建设其他费用 | 69,484.03 | 6% | 371.94 | 50% |
| 预备费 | 15,718.36 | | | |
| 建设期利息 | 16,502.50 | | | |
| 合计 | 346,588.01 | | 20,591.65 | |

浙江伟业中天会计师事务所有限公司 审计专用章 3310021000594

# 资金来源表

项目名称：黄岩区西城街道产业园区基础设施提升工程　　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 | | 专项债券 | | | | 其他债务融资 | |
| | | | | 专项债券融资 | | | 专项债券融资中用于项目资本金金额 | | |
| | | 财政预算安排 | 项目单位自有资金 | 前期债券 | 本期债券 | 后续债券 | | | |
| 黄岩区西城街道产业园区基础设施提升工程 | 346,588.01 | 175,588.01 | | 69,700.00 | 7,000.00 | 94,300.00 | | | 286,677.41 |

浙江中汇中天会计师事务所有限公司 审计专用章 3310021000943

# 营运期预期收益估算表

项目名称：黄岩区西城街道产业园区基础设施提升工程

单位：万元

| 序号 | 项目 | 建设期 | 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） | - | 16,975.66 | 17,962.32 | 18,948.95 | 21,929.15 | 22,580.35 | 22,580.35 | 24,852.89 | 24,852.89 | 24,852.89 | 27,328.08 | 27,328.08 | 27,328.08 | 30,059.81 | 30,059.81 | 30,059.81 | 33,072.47 | 33,072.47 | 33,072.47 | 36,390.54 | 36,390.54 | 539,697.61 |
| 1 | 生产用房出租收入 | | 10,244.32 | 10,927.28 | 11,610.23 | 13,522.50 | 13,973.25 | 13,973.25 | 15,370.58 | 15,370.58 | 15,370.58 | 16,907.64 | 16,907.64 | 16,907.64 | 18,597.13 | 18,597.13 | 18,597.13 | 20,456.00 | 20,456.00 | 20,456.00 | 22,501.17 | 22,501.17 | 333,247.22 |
| 2 | 生产用房（仓库、交付中心）租赁收入 | | 1,064.60 | 1,135.58 | 1,206.55 | 1,405.27 | 1,452.12 | 1,452.12 | 1,597.33 | 1,597.33 | 1,597.33 | 1,757.06 | 1,757.06 | 1,757.06 | 1,932.64 | 1,932.64 | 1,932.64 | 2,125.81 | 2,125.81 | 2,125.81 | 2,338.35 | 2,338.35 | 34,631.46 |
| 3 | 非生产配套用房出租收入 | | 1,884.82 | 2,010.48 | 2,136.13 | 2,487.96 | 2,570.90 | 2,570.90 | 2,827.98 | 2,827.98 | 2,827.98 | 3,111.04 | 3,111.04 | 3,111.04 | 3,422.15 | 3,422.15 | 3,422.15 | 3,764.41 | 3,764.41 | 3,764.41 | 4,140.96 | 4,140.96 | 61,319.85 |
| 4 | 停车位收入 | | 1,272.94 | 1,357.80 | 1,442.66 | 1,680.28 | 1,736.29 | 1,736.29 | 1,909.92 | 1,909.92 | 1,909.92 | 2,101.43 | 2,101.43 | 2,101.43 | 2,311.89 | 2,311.89 | 2,311.89 | 2,543.40 | 2,543.40 | 2,543.40 | 2,798.05 | 2,798.05 | 41,422.28 |
| 5 | 充电桩收入 | | 2,175.98 | 2,175.98 | 2,175.98 | 2,393.58 | 2,393.58 | 2,393.58 | 2,647.45 | 2,647.45 | 2,647.45 | 2,901.31 | 2,901.31 | 2,901.31 | 3,191.44 | 3,191.44 | 3,191.44 | 3,517.84 | 3,517.84 | 3,517.84 | 3,880.50 | 3,880.50 | 58,243.80 |
| 6 | 广告位收入 | | 333.00 | 355.20 | 377.40 | 439.56 | 454.21 | 454.21 | 499.63 | 499.63 | 499.63 | 549.60 | 549.60 | 549.60 | 604.56 | 604.56 | 604.56 | 665.01 | 665.01 | 665.01 | 731.51 | 731.51 | 10,833.00 |
| 二 | 成本（含税） | | 9,521.23 | 9,620.04 | 9,718.85 | 10,009.70 | 10,074.91 | 10,074.91 | 10,292.71 | 10,292.71 | 10,292.71 | 10,532.27 | 10,532.27 | 12,007.72 | 13,460.58 | 13,460.58 | 13,460.58 | 14,018.65 | 14,018.65 | 14,018.65 | 14,632.90 | 14,632.90 | 234,673.52 |
| （一） | 运营成本 | | 326.30 | 328.27 | 330.25 | 349.96 | 351.26 | 351.26 | 370.94 | 370.94 | 370.94 | 392.53 | 392.53 | 392.53 | 416.29 | 416.29 | 416.29 | 442.44 | 442.44 | 442.44 | 471.23 | 471.23 | 7,846.36 |
| | 工资福利费 | | 137.50 | 137.50 | 137.50 | 151.25 | 151.25 | 151.25 | 166.38 | 166.38 | 166.38 | 183.02 | 183.02 | 183.02 | 201.32 | 201.32 | 201.32 | 221.45 | 221.45 | 221.45 | 243.60 | 243.60 | 3,669.96 |
| | 燃料动力费 | | 33.95 | 35.92 | 37.90 | 43.86 | 45.16 | 45.16 | 49.71 | 49.71 | 49.71 | 54.66 | 54.66 | 54.66 | 60.12 | 60.12 | 60.12 | 66.14 | 66.14 | 66.14 | 72.78 | 72.78 | 1,079.40 |
| | 维修费 | | 154.85 | 154.85 | 154.85 | 154.85 | 154.85 | 154.85 | 154.85 | 154.85 | 154.85 | 154.85 | 154.85 | 154.85 | 154.85 | 154.85 | 154.85 | 154.85 | 154.85 | 154.85 | 154.85 | 154.85 | 3,097.00 |
| （二） | 相关税费（不含所得税） | | 1,452.52 | 1,549.36 | 1,646.19 | 1,917.33 | 1,981.24 | 1,981.24 | 2,179.36 | 2,179.36 | 2,179.36 | 2,397.33 | 2,397.33 | 3,872.78 | 5,301.88 | 5,301.88 | 5,301.88 | 5,833.80 | 5,833.80 | 5,833.80 | 6,419.26 | 6,419.26 | 71,978.96 |
| 1 | 增值税 | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,317.36 | 2,379.44 | 2,379.44 | 2,379.44 | 2,619.02 | 2,619.02 | 2,619.02 | 2,882.81 | 2,882.81 | 22,078.36 |
| | 销项税额 | | 1,345.16 | 1,426.63 | 1,508.09 | 1,748.51 | 1,802.28 | 1,802.28 | 1,983.33 | 1,983.33 | 1,983.33 | 2,181.11 | 2,181.11 | 2,181.11 | 2,399.14 | 2,399.14 | 2,399.14 | 2,639.41 | 2,639.41 | 2,639.41 | 2,903.97 | 2,903.97 | 43,049.86 |
| | 进项税额（运营期） | | 16.69 | 16.92 | 17.15 | 17.83 | 17.98 | 17.98 | 18.50 | 18.50 | 18.50 | 19.07 | 19.07 | 19.07 | 19.70 | 19.70 | 19.70 | 20.39 | 20.39 | 20.39 | 21.16 | 21.16 | 379.85 |
| | 建设期可抵扣进项税额 | 20,591.65 | 1,328.47 | 1,409.71 | 1,490.94 | 1,730.68 | 1,784.30 | 1,784.30 | 1,964.83 | 1,964.83 | 1,964.83 | 2,162.04 | 2,162.04 | 844.68 | - | - | - | - | - | - | - | - | 20,591.65 |
| | 剩余可抵扣进项税额 | 20,591.65 | 19,263.18 | 17,853.47 | 16,362.53 | 14,631.85 | 12,847.55 | 11,063.25 | 9,098.42 | 7,133.59 | 5,168.76 | 3,006.72 | 844.68 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 2 | 税金及附加 | | 1,452.52 | 1,549.36 | 1,646.19 | 1,917.33 | 1,981.24 | 1,981.24 | 2,179.36 | 2,179.36 | 2,179.36 | 2,397.33 | 2,397.33 | 2,555.42 | 2,922.44 | 2,922.44 | 2,922.44 | 3,214.78 | 3,214.78 | 3,214.78 | 3,536.45 | 3,536.45 | 49,900.60 |
| | 城市维护建设税 | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 92.22 | 166.56 | 166.56 | 166.56 | 183.33 | 183.33 | 183.33 | 201.80 | 201.80 | 1,545.49 |
| | 教育费附加 | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 39.52 | 71.38 | 71.38 | 71.38 | 78.57 | 78.57 | 78.57 | 86.48 | 86.48 | 662.33 |
| | 地方教育费附加 | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 26.35 | 47.59 | 47.59 | 47.59 | 52.38 | 52.38 | 52.38 | 57.66 | 57.66 | 441.58 |
| | 房产税 | | 1,452.52 | 1,549.36 | 1,646.19 | 1,917.33 | 1,981.24 | 1,981.24 | 2,179.36 | 2,179.36 | 2,179.36 | 2,397.33 | 2,397.33 | 2,397.33 | 2,636.91 | 2,636.91 | 2,636.91 | 2,900.50 | 2,900.50 | 2,900.50 | 3,190.51 | 3,190.51 | 47,251.20 |
| 3 | 营业外收入（增值税即征即退） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | - |
| （三） | 折旧和摊销 | | 7,742.41 | 7,742.41 | 7,742.41 | 7,742.41 | 7,742.41 | 7,742.41 | 7,742.41 | 7,742.41 | 7,742.41 | 7,742.41 | 7,742.41 | 7,742.41 | 7,742.41 | 7,742.41 | 7,742.41 | 7,742.41 | 7,742.41 | 7,742.41 | 7,742.41 | 7,742.41 | 154,848.20 |
| 三 | 财务费用 | | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,590.37 | 4,954.87 | 4,301.94 | 2,726.50 | 902.00 | 105,233.73 |
| | 专项债券付息 | | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,590.37 | 4,954.87 | 4,301.94 | 2,726.50 | 902.00 | 105,233.73 |
| 四 | 利润总额 | | 342.09 | 1,148.70 | 1,955.29 | 4,404.90 | 4,937.27 | 4,937.27 | 6,811.48 | 6,811.48 | 6,811.48 | 8,849.90 | 8,849.90 | 8,691.81 | 10,815.36 | 10,815.36 | 10,815.36 | 13,463.45 | 14,098.95 | 14,751.88 | 19,031.14 | 20,855.64 | 179,198.71 |
| | 弥补以前年度利润亏损 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | - |
| | 所得税 | | 85.52 | 287.17 | 488.82 | 1,101.23 | 1,234.32 | 1,234.32 | 1,702.87 | 1,702.87 | 1,702.87 | 2,212.48 | 2,212.48 | 2,172.95 | 2,703.84 | 2,703.84 | 2,703.84 | 3,365.86 | 3,524.74 | 3,687.97 | 4,757.79 | 5,213.91 | 44,799.69 |
| 五 | 净利润 | | 256.57 | 861.53 | 1,466.47 | 3,303.67 | 3,702.95 | 3,702.95 | 5,108.61 | 5,108.61 | 5,108.61 | 6,637.42 | 6,637.42 | 6,518.86 | 8,111.52 | 8,111.52 | 8,111.52 | 10,097.59 | 10,574.21 | 11,063.91 | 14,273.35 | 15,641.73 | 134,399.02 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 六 | 总收入（现金流） | | 16,975.66 | 17,962.32 | 18,948.95 | 21,929.15 | 22,580.35 | 22,580.35 | 24,852.89 | 24,852.89 | 24,852.89 | 27,328.08 | 27,328.08 | 27,328.08 | 30,059.81 | 30,059.81 | 30,059.81 | 33,072.47 | 33,072.47 | 33,072.47 | 36,390.54 | 36,390.54 | 539,697.61 |
| | 运营收入 | | 16,975.66 | 17,962.32 | 18,948.95 | 21,929.15 | 22,580.35 | 22,580.35 | 24,852.89 | 24,852.89 | 24,852.89 | 27,328.08 | 27,328.08 | 27,328.08 | 30,059.81 | 30,059.81 | 30,059.81 | 33,072.47 | 33,072.47 | 33,072.47 | 36,390.54 | 36,390.54 | 539,697.61 |
| 七 | 总成本（现金流） | | 1,864.34 | 2,164.80 | 2,465.26 | 3,368.52 | 3,566.82 | 3,566.82 | 4,253.17 | 4,253.17 | 4,253.17 | 5,002.34 | 5,002.34 | 6,438.26 | 8,422.01 | 8,422.01 | 8,422.01 | 9,642.10 | 9,800.98 | 9,964.21 | 11,648.28 | 12,104.40 | 124,625.01 |
| | 运营成本 | | 326.30 | 328.27 | 330.25 | 349.96 | 351.26 | 351.26 | 370.94 | 370.94 | 370.94 | 392.53 | 392.53 | 392.53 | 416.29 | 416.29 | 416.29 | 442.44 | 442.44 | 442.44 | 471.23 | 471.23 | 7,846.36 |
| | 税费支出 | | 1,538.04 | 1,836.53 | 2,135.01 | 3,018.56 | 3,215.56 | 3,215.56 | 3,882.23 | 3,882.23 | 3,882.23 | 4,609.81 | 4,609.81 | 6,045.73 | 8,005.72 | 8,005.72 | 8,005.72 | 9,199.66 | 9,358.54 | 9,521.77 | 11,177.05 | 11,633.17 | 116,778.65 |
| 八 | 预期收益（现金流） | | 15,111.32 | 15,797.52 | 16,483.69 | 18,560.63 | 19,013.53 | 19,013.53 | 20,599.72 | 20,599.72 | 20,599.72 | 22,325.74 | 22,325.74 | 20,889.82 | 21,637.80 | 21,637.80 | 21,637.80 | 23,430.37 | 23,271.49 | 23,108.26 | 24,742.26 | 24,286.14 | 415,072.60 |

审计专用章
3310021005943

# 分年收益与融资本息平衡情况表（全周期）

项目名称：黄岩区西城街道产业园区基础设施提升工程　　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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2024年 | | 193.50 | | 193.50 | | |
| 2025年 | | 829.00 | | 829.00 | | |
| 2026年 | | 1,481.94 | | 1,481.94 | | |
| 2027年 | | 3,057.37 | | 3,057.37 | | |
| 2028年 | | 4,881.87 | | 4,881.87 | | |
| 2029年 | 15,111.32 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2030年 | 15,797.52 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2031年 | 16,483.69 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2032年 | 18,560.63 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2033年 | 19,013.53 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2034年 | 19,013.53 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2035年 | 20,599.72 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2036年 | 20,599.72 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2037年 | 20,599.72 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2038年 | 22,325.74 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2039年 | 22,325.74 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2040年 | 20,889.82 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2041年 | 21,637.80 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2042年 | 21,637.80 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2043年 | 21,637.80 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2044年 | 23,430.37 | 40,590.37 | 35,000.00 | 5,590.37 | | |
| 2045年 | 23,271.49 | 4,954.87 | | 4,954.87 | | |
| 2046年 | 23,108.26 | 51,301.94 | 47,000.00 | 4,301.94 | | |
| 2047年 | 24,742.26 | 47,726.50 | 45,000.00 | 2,726.50 | | |
| 2048年 | 24,286.14 | 44,902.00 | 44,000.00 | 902.00 | | |
| 合计 | 415,072.60 | 286,677.41 | 171,000.00 | 115,677.41 | | |
| 全周期本息覆盖率 | 1.45 | | | | | |

浙江中永中天会计师事务所有限公司 审计专用章 3310021000594

# 分年收益与融资本息平衡情况表（本期）

项目名称：黄岩区西城街道产业园区基础设施提升工程　　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 | | 1,481.94 | | 1,481.94 | | |
| 2027年 | | 3,057.37 | | 3,057.37 | | |
| 2028年 | | 4,881.87 | | 4,881.87 | | |
| 2029年 | 15,111.32 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2030年 | 15,797.52 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2031年 | 16,483.69 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2032年 | 18,560.63 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2033年 | 19,013.53 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2034年 | 19,013.53 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2035年 | 20,599.72 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2036年 | 20,599.72 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2037年 | 20,599.72 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2038年 | 22,325.74 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2039年 | 22,325.74 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2040年 | 20,889.82 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2041年 | 21,637.80 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2042年 | 21,637.80 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2043年 | 21,637.80 | 5,783.87 | | 5,783.87 | | |
| 2044年 | 23,430.37 | 40,590.37 | 35,000.00 | 5,590.37 | | |
| 2045年 | 23,271.49 | 4,954.87 | | 4,954.87 | | |
| 2046年 | 23,108.26 | 46,001.94 | 41,700.00 | 4,301.94 | | |
| 合计 | 366,044.20 | 187,726.41 | 76,700.00 | 111,026.41 | | |
| 本期本息覆盖率 | 1.95 | | | | | |

浙江华永中天会计师事务所有限公司 审计专用章 3310021000594 3

# 现金流分析测算表

项目名称：黄岩区西城街道产业园区基础设施提升工程

单位：万元

| 年度 | 2024年 | 2025年 | 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** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目资本金流入 | 18,620.00 | 19,235.00 | 44,146.00 | 25,886.50 | 67,700.51 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 175,588.01 |
| 前期债券资金流入 | 35,000.00 | | 34,700.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 69,700.00 |
| 本期债券资金流入 | | | 7,000.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 7,000.00 |
| 后续债券资金流入 | | | 5,300.00 | 45,000.00 | 44,000.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 94,300.00 |
| 运营期现金流入 | - | - | - | - | - | 16,975.66 | 17,962.32 | 18,948.95 | 21,929.15 | 22,580.35 | 22,580.35 | 24,852.89 | 24,852.89 | 24,852.89 | 27,328.08 | 27,328.08 | 27,328.08 | 30,059.81 | 30,059.81 | 30,059.81 | 33,072.47 | 33,072.47 | 33,072.47 | 36,390.54 | 36,390.54 | 539,697.61 |
| **现金流入总额** | **53,620.00** | **19,235.00** | **91,146.00** | **70,886.50** | **111,700.51** | **16,975.66** | **17,962.32** | **18,948.95** | **21,929.15** | **22,580.35** | **22,580.35** | **24,852.89** | **24,852.89** | **24,852.89** | **27,328.08** | **27,328.08** | **27,328.08** | **30,059.81** | **30,059.81** | **30,059.81** | **33,072.47** | **33,072.47** | **33,072.47** | **36,390.54** | **36,390.54** | **886,285.62** |
| **现金流出** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建设期资金流出 | 53,426.50 | 18,406.00 | 89,664.06 | 67,829.13 | 100,759.82 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 330,085.51 |
| 运营期现金流出 | - | - | - | - | - | 1,864.34 | 2,164.80 | 2,465.26 | 3,368.52 | 3,566.82 | 3,566.82 | 4,253.17 | 4,253.17 | 4,253.17 | 5,002.34 | 5,002.34 | 6,438.26 | 8,422.01 | 8,422.01 | 8,422.01 | 9,642.10 | 9,800.98 | 9,964.21 | 11,648.28 | 12,104.40 | 124,625.01 |
| 专项债券还本 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 35,000.00 | | 47,000.00 | 45,000.00 | 44,000.00 | 171,000.00 |
| 专项债券付息 | 193.50 | 829.00 | 1,481.94 | 3,057.37 | 4,881.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,783.87 | 5,590.37 | 4,954.87 | 4,301.94 | 2,726.50 | 902.00 | 115,677.41 |
| **现金流出总额** | **53,620.00** | **19,235.00** | **91,146.00** | **70,886.50** | **105,641.69** | **7,648.21** | **7,948.67** | **8,249.13** | **9,152.39** | **9,350.69** | **9,350.69** | **10,037.04** | **10,037.04** | **10,037.04** | **10,786.21** | **10,786.21** | **12,222.13** | **14,205.88** | **14,205.88** | **14,205.88** | **50,232.47** | **14,755.85** | **61,266.15** | **59,374.78** | **57,006.40** | **741,387.93** |
| **现金净流量** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **项目现金净流入** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **6,058.82** | **9,327.45** | **10,013.65** | **10,699.82** | **12,776.76** | **13,229.66** | **13,229.66** | **14,815.85** | **14,815.85** | **14,815.85** | **16,541.87** | **16,541.87** | **15,105.95** | **15,853.93** | **15,853.93** | **15,853.93** | **(17,160.00)** | **18,316.62** | **(28,193.68)** | **(22,984.24)** | **(20,615.86)** | **144,897.69** |
| **项目累计现金结存额** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **6,058.82** | **15,386.27** | **25,399.92** | **36,099.74** | **48,876.50** | **62,106.16** | **75,335.82** | **90,151.67** | **104,967.52** | **119,783.37** | **136,325.24** | **152,867.11** | **167,973.06** | **183,826.99** | **199,680.92** | **215,534.85** | **198,374.85** | **216,691.47** | **188,497.79** | **165,513.55** | **144,897.69** | |

浙江中税税务师事务所有限公司
审计专用章
3310021000594

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)

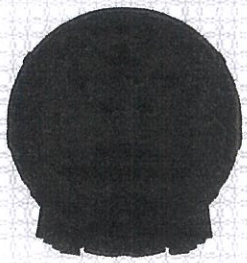
登记机关 台州市椒江区市场监督管理局

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