正益
Zheng Yi

報告書
WRITTEN REPORT

www.pyxzy.com

浙江平阳经济开发区核心区基础设施项目（一期）收益与融资自求平衡方案

平正会财评字（2026）019号

财务评估报告

平阳正益会计师事务所有限公司

2026年8月

目录

一、项目概述 1
1. 概况 1
2. 估算 2
3. 资金筹措 2
二、项目运营收入及成本分析 2
1. 运营收入分析 2
2. 运营成本分析 6
三、项目收益和融资平衡情况 7
1. 项目收益 7
2. 债券还本付息安排表 7
四、评估要素 9
1. 资金充足性 9
2. 资金稳定性 12
五、评估结论 13

浙江平阳经济开发区核心区基础设施项目（一期）收益与融资自求平衡方案财务评估报告

平正会财评字（2026）019 号

一、项目概述

1．概况

（1）项目概况

浙江平阳经济开发区核心区基础设施项目（一期）（以下简称“本项目“），本项目包括鳌江镇建成区老旧管网改造工程、鳌江镇供水管网改造提升工程、配套道路工程、智能制造标准厂房建设工程、高端装备机电生产基地项目及鳌江镇停车场配套建设工程等 6 大工程。

本项目包括配套道路长度 8034 米，配套管网工程 66410 米，配套产业设施 508866 平方米（智能制造标准厂房建设工程 430084 平方米、高端装备机电生产基地项目 78782 平方米），路侧停车位 1483 个，智慧灯杆 658 个，配套停车位 8417 个及充电桩 1683 个。本项目收入包括物业租赁收入、停车及充电桩服务收入及广告收入。

（2）项目立项审批情况

项目已立项，可研批复为平发改投资【2025】 31 号。

（3）项目性质

该项目是政府投资性、公益性项目，所属行业领域为其他社会事业，项目自身能产生一定收益。

（4）项目实施单位：平阳县中诚控股集团有限公司

（5）项目业主：平阳县中诚控股集团有限公司。项目形成资产属于政府所有。

（6）项目主管部门：平阳县住房和城乡建设局；机关单位

（7）项目开工、竣工日期，建设期。

项目开工日期：2025 年 7 月

项目竣工日期：2029 年 02 月

项目建设期：2025 年 7 月-2029 年 02 月

（8）项目前期准备情况：已完成立项、可研、可研批复等。

2．估算

本项目总投资为 300,332 万元，其中建筑工程费用 167,513 万元；工程建设其他费用 108,589 万元；预备费 24,230 万元。详见下表：

项目估算总投资

单位：人民币万元

序号	项目名称	总投资
1	建筑工程费用	167,513
2	工程建设其他费	108,589
3	基本预备费	24,230
4	**总投资**	**300,332**

3．资金筹措

本项目概算 300,332 万元，其中：项目资本金 50,332 万元（资金来源：财政预算安排），占 16.76%；发行地方政府专项债券 250,000 万元，占 83.24%。

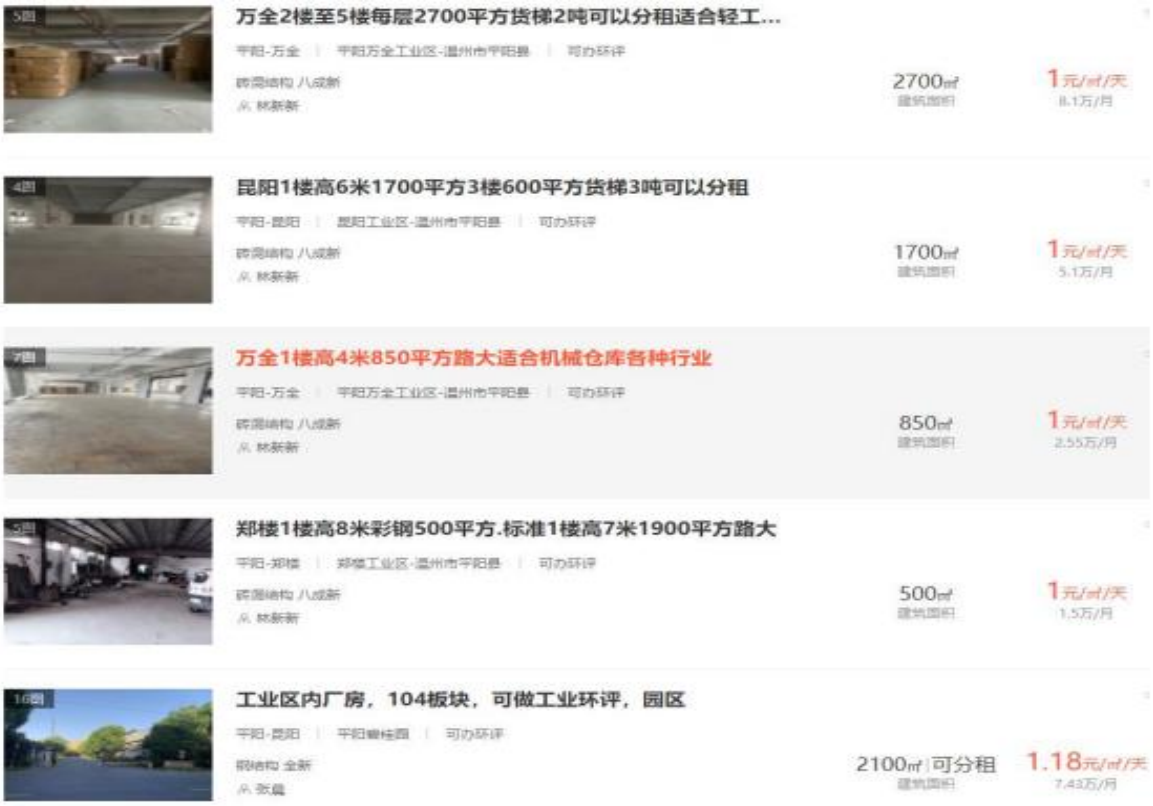
二、项目运营收入及成本分析

1．运营收入分析

本项目收入包括物业租赁收入（智能制造标准厂房租赁收入、高端装备机电生产基地租赁收入）、停车及充电桩服务收入及广告收入作为债券还款来源，债券运营期间收入合计 679,880 万元。各项收入明细如下：

1.1 智能制造标准厂房租赁收入

本项目智能制造标准厂房建筑面积 430084 平方米。根据项目开发建设成本，考虑项目周边不同功能用房及房地产市场价格，结合项目的市场定位，确定智能制造标准厂房的月租金约为 30 元/（月·m2），每三年递增 10%。运营期第一年出租率为 70%、第二年出租率为 80%、第三年及以后出租率均按 95%考虑。预计运营期智能制造标准厂房的租赁收入为 386,389 万元。



周边类似配套商业项目租金

1.2 高端装备机电生产基地租赁收入

本项目高端装备机电生产基地建筑面积 78782 平方米。据了解，平阳当前市场上众创空间或商务办公用房供应相对充足，鳌江镇办公用房的租金水平有 30-60 元/平方米·月不等（不含税价格），结合项目的市场定位，确定高端装备机电生产基地的月租金约为 30 元/（月·m2），每三年递增 10%。运营期第一年出租率为 70%、第二年出租率为 80%、第三年及以后出租率均按 95%考虑。预计运营期高端装备机电生产基地的租赁收入为 70,776 万元。

1.3 停车场收入

本项目均位于经开区，停车位需求强烈。项目拟建小车停车位约 9900 个（充电停车位 658 个，非充电停车位 9242 个），本项目运营期首年按充电桩车位和非充电桩车位每个停车位平均停车 1.0 次和 0.5 次，每天收入分别为 10 元和 5 元，运营期收入按照每三年 5%递增。运营期第一年使用率为 70%、第二年使用率为 80%、第三年及以后使用率均按 90%考虑。预计运营期的停车场收入合计为 45,899 万元。

1.4 充电桩收入

本项目按停车场停车位的一定比例配建充电桩，则共设置充电桩 2341 个。充电桩的收入包括基本电费和服务费，根据温州市对充电桩服务价格的相关规定，本项目充电桩净收费按 0.5 元/kwh 计，每三年 5%递增。另据了解，小汽车充电桩以快充为主，快充输出功率基本处于 40kw～60kw 之间，本项目按每台充电桩平均功率按 50kw。另据调查，充电桩当前的时间利用率基本在 5%～15%之间（有部分原因是充电桩位置被非充电车子占用导致无法利用，故运营期对充电桩停车位的管控也非常关键）。考虑到新能源当期普及率不高但处于高速发展的态势，本项目首年每个充电桩时间利用率按 4%计，运营期内充电桩利用率每年递增 1%；当时间利用率增长率到 30%之后就不再提升。预计运营期的充电桩收入合计为 166,147 万元。

1.5 大型广告牌收入

据调查，灯箱广告金有几千到几十万不等。比如万事成传媒网站（户外广告专业运营商）的招租信息，高铁站候车大厅内大型灯箱广告的月租费基本都在 10 万元/月、位置一般的灯箱广告月租费在 2-5 万元/月不等，一般高速互通处等区位

交通比较好的的广告牌租金水平为 30 万元/ 个·年，路灯杆上的小灯箱广告约 1000 元/个·月。据调查，一些人流车流量大的城市核心区户外广告的出租费为 20-30 万/年。本项目在道路两侧绿化带等处设置大型广告牌，共计约 28 个，本项目参考鳌江部分热门区块广告价格保守按 10 万元/年计。租金价格按每三年递增 10%。运营期第一年使用率为 70%、第二年使用率为 80%、第三年及以后使用率均按 90%考虑。预计运营期的大型广告牌收入为 6,668 万元。

1.6 广告位收入

本项目在道路两侧设置 84 个广告位，本项目参考鳌江部分广告的价格保守按 2 万元/年计，租金价格按每三年递增 10%。运营期第一年使用率为 70%、第二年使用率为 80%、第三年及以后使用率均按 90%考虑。预计运营期的广告位收入为 4,001 万元。

项目经营收入测算一览表

单位：人民币万元

年份	智能制造标准厂房租赁收入	高端装备机电生产基地租赁收入	停车场收入	充电桩收入	大型广告牌收入	广告位收入	收入合计
2029	10838	1985	1445	2051	210	126	16,655
2030	12386	2269	1638	2563	238	143	19,237
2031	14709	2694	1734	3076	252	151	22,616
2032	16180	2964	1908	3768	277	166	25,263
2033	16180	2964	1908	4307	277	166	25,802
2034	16180	2964	1908	4845	277	166	26,340
2035	17798	3260	2098	5652	305	183	29,296
2036	17798	3260	2098	6218	305	183	29,862
2037	17798	3260	2098	6783	305	183	30,427
2038	19,578	3586	2308	7715	335	201	33,723
2039	19,578	3586	2308	8309	335	201	34,317
2040	19,578	3586	2308	8902	335	201	34,910
2041	21,535	3,945	2539	9,971	369	221	38,580
2042	21,535	3,945	2539	10,594	369	221	39,203
2043	21,535	3,945	2539	11,217	369	221	39,826

2044	23,689	4,339	2793	12,432	406	244	43,903
2045	23,689	4,339	2793	13,086	406	244	44,557
2046	23,689	4,339	2793	13,741	406	244	45,212
2047	26,058	4,773	3072	15,115	446	268	49,732
2048	26,058	4,773	3072	15,802	446	268	50,419
合计	**386,389**	**70,776**	**45,899**	**166,147**	**6,668**	**4,001**	**679,880**

2．运营成本分析

本项目成本费用主要包括员工工资、维修维护费用及税金等。预计运营期2029-2048年的支出合计为：100,051万元。

2.1 工资及福利

项目员工主要用于物业出租、停车收费等，预计约 25 人。普通员工 20 人和管理人员 5 人工资分别按人均 5 万元、8 万元考虑，福利按工资14%计，工资福利按每年递增3%计。经测算，债券发行期内工资及福利为：4,288万元。

2.2 维修维护费用

本项目维修维护费用以折旧的10%计算。经测算，债券发行期内维修维护费用为：12,020万元。

2.3 税金

按照相关规定，本项目需要缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加及房产税等税收。本项目为服务业，税率取6%、9%、12%；另外，城市维护建设税按增值税的5%缴纳，教育费附加率按增值税的3%计算缴纳，地方教育费附加率按增值税的2%计算缴纳。项目建设期的进项税额可用于抵扣，由于建设期积累了大量的进项税额，前期不需要缴纳增值税，2039年开始缴纳增值税。经测算，债券发行期内税金为：83,743万元。

项目经营成本测算一览表

单位：人民币万元

年份	员工工资	维护费用	税金	合计
2029	160	601	1,412	2,173
2030	164	601	1,613	2,378
2031	169	601	1,916	2,686
2032	174	601	2,108	2,883
2033	180	601	2,108	2,889
2034	185	601	2,108	2,894
2035	191	601	2,318	3,110
2036	196	601	2,318	3,115
2037	202	601	2,318	3,121
2038	208	601	2,550	3,359
2039	214	601	4,901	5,716
2040	221	601	5,385	6,207
2041	228	601	5,935	6,764
2042	234	601	5,974	6,809
2043	241	601	6,013	6,855
2044	249	601	6,620	7,470
2045	256	601	6,660	7,517
2046	264	601	6,701	7,566
2047	272	601	7,371	8,244
2048	280	601	7,414	8,295
合计	**4,288**	**12,020**	**83,743**	**100,051**

三、项目收益和融资平衡情况

1．项目收益

本项目运营期间总收入679,880万元，扣除相关支出100,051万元，可用于债券还本付息的项目收益为579,829万元。

2．债券还本付息安排表

本项目专项债券计划发行金额为250,000万元。2025年8月发行8,000万元，利率2.00%，期限为10年期；2026年2月发行10,000万元，利率2.43%，期限为20年期；2026年7月分别从鳌江镇曙东社区老旧小区改造提升项目和瓯海区西部乡村振兴共同富裕项目（一期）于2026年7月22日发行的20年期“2026年浙江省其他项目收益专项债券（十五期）--2026年浙江省政府专项债券（二十九期）”调入3,400万元和3,000万元，利率2.32%，期限为20年期；本期2026年9月预计发行1,700万元，期限为20年期；2027年预计发行107,900万元，期限为20年期；2028年预计发行116,000万元，期限为20年期。

参考2026年2月28日二十年期国债收益率2.25%，以及2026年浙江省其他项目收益专项债券（八期）——2026年浙江省政府专项债券（十五期）发行票面利率2.41%，本项目从客观、谨慎角度出发，未发行部分债券发行利率取3%进行测算。本次债券发行按照每半年付息，到期一次性还本的方式。

本期债券应还本付息情况如下表：

单位：人民币万元

年度	年度收益	期初债券本金余额	本期债券新增本金	本期债券偿还本金	期末债券本金余额	融资利率	本期债券存续期内偿还债券本金	本期债券存续期内偿还债券利息	当年偿还利息合计	当年还本付息合计
2025		-	8,000		8,000	2.00%			0	0
2026		8,000	18,100		26,100	2.00%、2.43%、2.32%、3.00%			282	282
2027		26,100	107,900		134,000	2.00%、2.43%、2.32%、3.00%		2,221	2,221	2,221
2028		134,000	116,000		250,000	2.00%、2.43%、2.32%、3.00%		5,579	5,579	5,579
2029	14,482	250,000	-		250,000	2.00%、2.43%、		7,319	7,319	7,319

						2.32%、 3.00%				
2030	16,859	250,000	-		250,000	2.00%、 2.43%、 2.32%、 3.00%		7,319	7,319	7,319
2031	19,930	250,000	-		250,000	2.00%、 2.43%、 2.32%、 3.00%		7,319	7,319	7,319
2032	22,380	250,000	-		250,000	2.00%、 2.43%、 2.32%、 3.00%		7,319	7,319	7,319
2033	22,913	250,000	-		250,000	2.00%、 2.43%、 2.32%、 3.00%		7,319	7,319	7,319
2034	23,446	250,000	-		250,000	2.00%、 2.43%、 2.32%、 3.00%		7,319	7,319	7,319
2035	26,186	250,000	-	8,000	242,000	2.00%、 2.43%、 2.32%、 3.00%	8,000	7,319	7,319	15,319
2036	26,747	242,000	-		242,000	2.43%、 2.32%、 3.00%		7,159	7,159	7,159
2037	27,306	242,000	-		242,000	2.43%、 2.32%、 3.00%		7,159	7,159	7,159
2038	30,364	242,000	-		242,000	2.43%、 2.32%、 3.00%		7,159	7,159	7,159
2039	28,601	242,000	-		242,000	2.43%、 2.32%、 3.00%		7,159	7,159	7,159
2040	28,703	242,000	-		242,000	2.43%、 2.32%、 3.00%		7,159	7,159	7,159
2041	31,816	242,000	-		242,000	2.43%、 2.32%、 3.00%		7,159	7,159	7,159
2042	32,394	242,000	-		242,000	2.43%、 2.32%、 3.00%		7,159	7,159	7,159
2043	32,971	242,000	-		242,000	2.43%、		7,159	7,159	7,159

						2.32%、3.00%				
2044	36,433	242,000	-		242,000	2.43%、2.32%、3.00%		7,159	7,159	7,159
2045	37,040	242,000	-		242,000	2.43%、2.32%、3.00%		7,159	7,159	7,159
2046	37,646	242,000	-	18,100	223,900	2.43%、2.32%、3.00%	18,100	3,679	7,038	25,138
2047	41,488	223,900		107,900	116,000	3.00%			5,103	113,003
2048	42,124	116,000		116,000	0	3.00%			1,744	117,744
合计	**579,829**	**-**	**250,000**	**250,000**	**-**	**-**	**26,100**	**134,302**	**144,790**	**394,790**

四、评估要素

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，对浙江平阳经济开发区核心区基础设施项目（一期）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 579,829 元，对应本项目融资到期本息总计 394,790 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.47，项目偿债能力强。

现金流分析测算表

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
现金流入												
资本金流入	4,000	2,182	25,321	26,911								
债券资金流入	8,000	18,100	107,900	116,000							-	-
其他融资资金流入											-	-
运营期现金流入					16,655	19,237	22,616	25,263	25,802	26,340	29,296	29,862
现金流入总额	**12,000**	**20,282**	**133,221**	**142,911**	**16,655**	**19,237**	**22,616**	**25,263**	**25,802**	**26,340**	**29,296**	**29,862**
现金流出												
建设期资金流出	12,000	20,000	131,000	137,332								
运营期现金流出					2,173	2,378	2,686	2,883	2,889	2,894	3,110	3,115
债券还本付息	0	282	2,221	5,579	7,319	7,319	7,319	7,319	7,319	7,319	15,319	7,159
其他融资还本付息												
现金流出总额	**12,000**	**20,282**	**133,221**	**142,911**	**9,492**	**9,697**	**10,005**	**10,202**	**10,208**	**10,213**	**18,429**	**10,274**
现金净流量												
当年项目现金净流入	**0**	**0**	**0**	**0**	**7,163**	**9,540**	**12,611**	**15,061**	**15,594**	**16,127**	**10,867**	**19,588**
期末项目累计现金结存额	**0**	**0**	**0**	**0**	**7,163**	**16,703**	**29,314**	**44,375**	**59,969**	**76,096**	**86,963**	**106,551**

*注:其中用于项目总投资 50,332 万元。项目收益实现前，项目融资还本付息资金由政府性基金预算收入偿还

现金流分析测算表（续表）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	合计
现金流入													
资本金流入								-	-				58,414
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-				250,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-
运营期现金流入	30,427	33,723	34,317	34,910	38,580	39,203	39,826	43,903	44,557	45,212	49,732	50,419	679,880
现金流入总额	**30,427**	**33,723**	**34,317**	**34,910**	**38,580**	**39,203**	**39,826**	**43,903**	**44,557**	**45,212**	**49,732**	**50,419**	**988,294**
现金流出													
建设期资金流出													300,332
运营期现金流出	3,121	3,359	5,716	6,207	6,764	6,809	6,855	7,470	7,517	7,566	8,244	8,295	100,051
债券还本付息	7,159	7,159	7,159	7,159	7,159	7,159	7,159	7,159	7,159	25,138	113,003	117,744	394,790
其他融资还本付息													0
现金流出总额	**10,280**	**10,518**	**12,875**	**13,366**	**13,923**	**13,968**	**14,014**	**14,629**	**14,676**	**32,704**	**121,247**	**126,039**	**795,173**
现金净流量													
当年项目现金净流入	**20,147**	**23,205**	**21,442**	**21,544**	**24,657**	**25,235**	**25,812**	**29,274**	**29,881**	**12,508**	**-71,515**	**-75,620**	**193,121**
期末项目累计现金结存额	**126,698**	**149,903**	**171,345**	**192,889**	**217,546**	**242,781**	**268,593**	**297,867**	**327,748**	**340,256**	**268,741**	**193,121**	

2. 资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以项目产生的包括物业租赁收入、停车及充电桩服务收入及广告收入等为基础，在扣除项目相关成本费用及税金后，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。如图 1 所示。

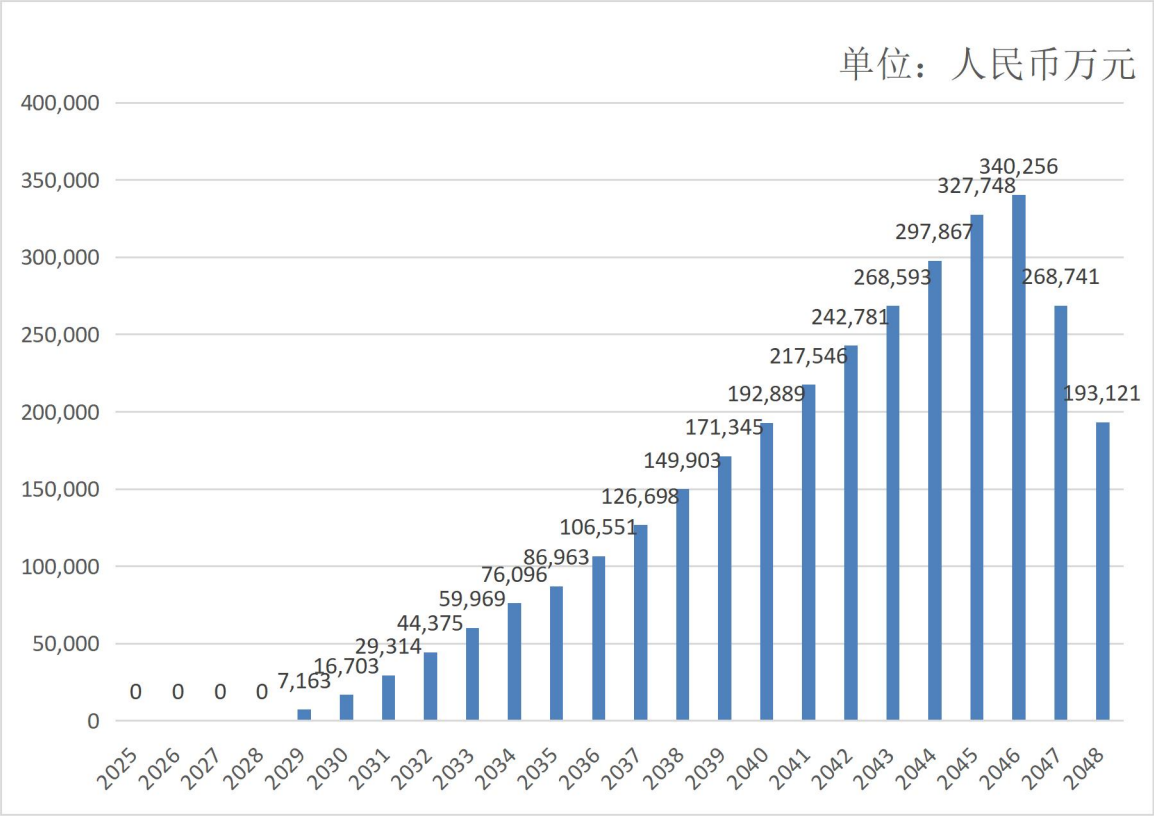


图 1 债券存续期内资金留存情况

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±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。

五、评估结论

基于财政部对发行地方政府专项债券的要求，浙江平阳经济开发区核心区基础设施项目（一期）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，并以项目产生的包括物业租赁收入、停车及充电桩服务收入及广告收入所对应的充足、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。

统一社会信用代码

91330326716164748J （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　平阳正益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　王扬阵

经营范围　审查企业会计报表；验证企业资本；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；基建预决算审计业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；代理记账业务。 税务代理；会计管理咨询；设计会计制度；受聘担任常年会计顾问；项目可行性研究和项目评价；培训财会人员；其他会计咨询服务业务；价格评估。（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　叁拾万元整

成立日期　2000年01月14日

营业期限　2000年01月14日至长期

住　　所　浙江省平阳县昆阳镇解放街217号

登记机关　温州市市场监督管理局

2024年02月04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

地址：浙江省平阳县昆阳镇解放街217号
ADD: Kunyang Town, Pingyang, Zhejiang Province 217, Jiefang Street
TEL: 0577-63728084 63728214 63722452 63727452
FAX: 0577-63729772 63728214
E-mail: zycpa@ pyzy.com
Http:// www.pyxzy.com