浙江泰顺石产业基地配套基础设施项目（一期）
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2026]0150-78 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 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 5
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 8
1．资金充足性 8
2．资金稳定性 11
五、评估结论 12

浙江泰顺石产业基地配套基础设施项目（一期）

收益与融资自求平衡方案财务评估报告

一、项目概述

1．概况

（1）项目概况

浙江泰顺石产业基地配套基础设施项目（一期）（以下简称“本项目”）位于龟湖镇范围内，总用地面积 267,572 平方米（约合 401.36 亩）。建设内容包括泰顺石雕文化产业中心、园区配套宿舍建设工程、园区土地平整工程、配套停车场改造提升工程、园区配套给排水工程、园区对外交通工程等。建设规模为配套道路建设 6,662 米；建设配套供水管道 8,000 米，配套排水管道 4,000 米，供水站厂一座；建设泰顺石雕文化产业中心建设 18,667 平方米，园区配套宿舍 12,471 平方米，设置停车位总计 476 个，配置充电桩 143 个，设置广告位 80 个，泰顺石雕文化产业中心可出租面积 18,667 平方米，配套宿舍可供出租面积 12,471 平方米。

（2）项目立项审批情况

项目已立项，批复依据为泰发改审字〔2023〕19 号。

（3）项目性质

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

（4）项目实施单位：泰顺县龟湖镇人民政府，机关单位

（5）项目业主：泰顺县龟湖镇人民政府，机关单位

（6）项目主管部门：泰顺县经信局，机关单位

（7）项目开工、竣工日期，建设期。

项目开工日期：2023 年 9 月

项目竣工日期：2028 年 01 月

项目建设期：2023 年 9 月-2028 年 01 月

（8）项目前期准备情况：已编制可行性研究报告并取得批复等、已开工。

2．估算

本项目总投资为 58,796 万元，其中建筑工程费用 48,369 万元（包括泰顺石雕文化产业中心、园区配套宿舍建设工程等），工程建设管理及其他费用 7,628 万元（包括招标代理费、建设管理费、勘查设计费等），基本预备费 2,799 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	48,369
2	工程建设其他费	7,628
3	基本预备费	2,799
4	**总投资**	**58,796**

3．资金筹措

本项目概算 58,796 万元，其中：项目资本金 25,796 万元，占 43.87%（资金来源：财政预算安排）；发行地方政府专项债券 33,000 万元，占 56.13%。

二、项目运营收入及成本分析

1．运营收入分析

本项目专项债券还本付息以土地出让收入、土石方处置收入、物业出租收入、矿石处置收入、停车收入、充电收入和广告收入为基础作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 118,793 万元。各项收入明细如下：

1.1 土地出让收入

本项目出让地块（泰顺县龟湖产业园约 90 亩范围地块，规划图和红线图详见附图 1 和附图 2）的规划用地性质为工业用地。根据泰顺县人民政府出具的《关于同意将泰顺石（龟湖）产业园部分地块出让收益用于平衡浙江泰顺石产业基地配套基础设施项目（一期）专项债券对应本息的批复》（泰政发〔2023〕37 号文件），拟出让地块土地出让金在扣除相关规费后，其土地出让净收入全部用于平衡项目专项债券还本付息。

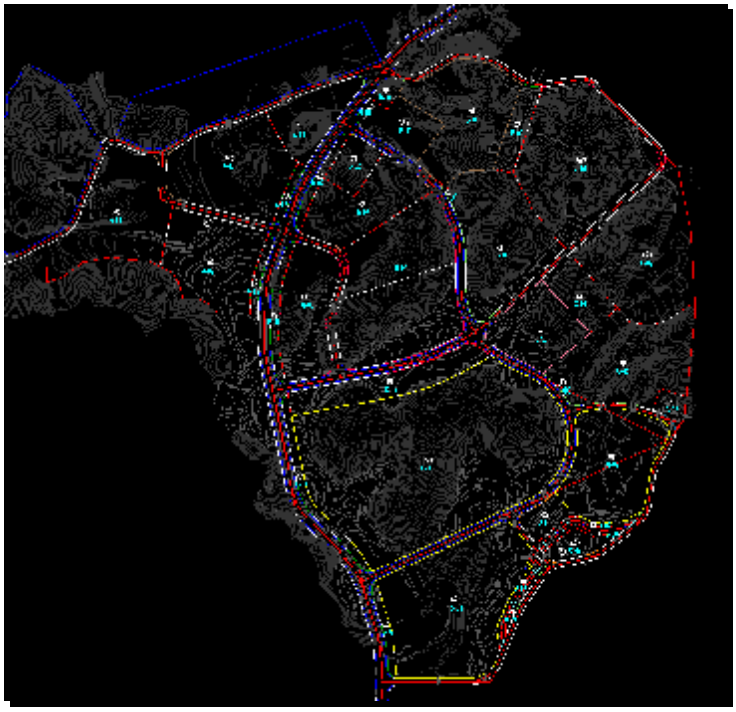
本项目债券存续期内地块出让收入为 2,700 万元，扣除相关规费后实际可用于本项目的土地出让收入为 1,971 万元。详情如下：

拟出让地块信息

拟出让地块编号	出让面积（㎡）	用途	容积率	预计出让收入（万元）	扣除规费后收益（万元）
泰顺县龟湖产业园约 90 亩范围地块	60000	工业用地	≥0.7	2,700	1,971
合计				2,700	1,971

周边已出让地块信息

已出让地块编号	出让面积（㎡）	用途	容积率	成交金额（万元）
参照泰顺县彭溪镇 M2-YH02-13-1 地块泰顺县彭溪镇 M2-YH02-13-1 地块	61081	工业用地	⩾1.2 且⩽7.0	4110



附图 1：泰顺石（龟湖）产业园用地规划图



附图 2：出让地块红线图

1.2 土石方处置收入

本项目园区土地平整可处置土石方约 75.45 万方，道路工程可处置土石方约 68.35 万方，共计 143.80 万方，按照 65 元/立方计算，运营期内土石方处置收入 9,347 万元。

1.3 物业出租收入

本项目泰顺石雕文化产业中心可出租物业 18,667 平方米，配套宿舍 12,471 平方米，本项目泰顺石雕文化产业中心租金均价按 35 元/平方米/月计，配套宿舍按照 10 元/平方米/月计。本项目租金运营期每三年提升 10%，运营期前三年的出租率分别为 75%、85%、90%，后均按 90%计，则运营期内物业出租收入为 23,727 万元。

1.4 矿石处置收入

龟湖镇权属范围内矿山每年开采产生的矿渣（尾矿及工艺石）收归泰顺县龟湖镇人民政府进行统一处置，其中工艺石每年约 0.04 万吨，尾矿约 40 万吨。

（1）尾矿处置收入

本项目每年处置尾矿约 40 万吨，尾矿按照 50 元/吨计算。

（2）工艺石处置收入

本项目每年处置工艺石约 0.04 万吨，工艺石按照 20,000 元/吨计算。

运营期内矿石处置收入 58,800 万元。

1.5 停车收入

本项目设置停车位 476 个，停车收入运营期首年平均停车收费按 5 元/小时计，运营期首年每个停车位每日停车时间按 2.0 小时/日，运营期内平均停车时间按每年递增 2%计，则运营期内停车收入为 4,983 万元。

1.6 充电收入

本项目设置充电桩数量 143 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，本项目充电桩服务费按 0.5 元/kwh 计。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 50kw～100kw 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%左右（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，本项目运营期首年充电桩时间利用率按 8%计，运营期内利用率每年递增 2%，当时间利用率增长率到 20%之后就不再提升，则运营期内充电收入为 11,833 万元。

1.7 广告收入

本项目共设置 80 处灯箱广告，按 4 万/年收取，运营期首年广告位租金为 240 万/年，随着人流量的密集，项目的广告价值越来越突出，项目广告收入预计在运营期内每三年递增 10%，运营期前三年的出租率分别为 75%、85%、90%，后均按 90%计，则运营期内广告收入为 8,132 万元。

债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	土地出让收入	土石方处置收入	物业出租收入	矿石处置收入	停车收入	充电收入	广告收入	总收入
2028		9,347	700	2,800	174	251	240	**13,512**
2029			794	2,800	179	313	272	**4,358**
2030			840	2,800	184	376	288	**4,488**
2031			924	2,800	190	438	317	**4,669**
2032			924	2,800	196	501	317	**4,738**
2033	1,971		924	2,800	201	564	317	**6,777**
2034			1,017	2,800	207	626	348	**4,998**
2035			1,017	2,800	214	626	348	**5,005**
2036			1,017	2,800	220	626	348	**5,011**
2037			1,118	2,800	227	626	383	**5,154**

2038			1,118	2,800	233	626	383	**5,160**
2039			1,118	2,800	240	626	383	**5,167**
2040			1,230	2,800	248	626	422	**5,326**
2041			1,230	2,800	255	626	422	**5,333**
2042			1,230	2,800	263	626	422	**5,341**
2043			1,353	2,800	271	626	464	**5,514**
2044			1,353	2,800	279	626	464	**5,522**
2045			1,353	2,800	287	626	464	**5,530**
2046			1,489	2,800	296	626	510	**5,721**
2047			1,489	2,800	305	626	510	**5,730**
2048			1,489	2,800	314	626	510	**5,739**
合计	**1,971**	**9,347**	**23,727**	**58,800**	**4,983**	**11,833**	**8,132**	**118,793**

2．运营成本分析

本项目成本费用主要为工资及福利费、矿石处置成本、项目修理维护费、管理及其他费和税费等构成。债券存续期间支出合计为 25,515 万元。支出明细如下：

2.1 工资及福利费

本项目设置普通人员 10 名，首年工资按 8 万，后每三年增加 10%，福利费按工资的 14%计，则运营期内工资及福利费支出 2,595 万元。

2.2 矿石处置成本

处置成本首年约 200 万元，每三年提升 10%，则运营期内矿石处置成本 5,691 万元。

2.3 项目修理维护费

修理维护费按折旧摊销费用的 10%计，则运营期内项目修理维护费支出为 5,082 万元。

2.4 管理及其他费

管理及其他费按人员工资及福利的 20%计，则运营期内管理及其他费支出为 516 万元。

2.5 税费

税费包括增值税、城乡建设维护税、教育费附加和房产税等，增值税涉及 6%、9%和 13%三档，然后按各自收入占总收入的比重乘以相应税率得出综合税负率，本项目按综合税率计算缴纳；城市维护建设税按增值税 5%缴纳，教育费附加按增值税的 3%缴纳，地方教育附加按增值税的 2%缴纳。房产税按照租赁收入的 12%缴纳。本项目投资部分累计的进项增值税可用于抵扣，经测算，运营期内税费支出为 11,631 万元。

债券存续期内支出合计

单位：人民币万元

年份	工资及福利费	矿石处置成本	项目修理维护费	管理及其他费	税费	总支出
2028	91	200	242	18	77	**628**
2029	91	200	242	18	87	**638**
2030	91	200	242	18	92	**643**
2031	100	220	242	20	102	**684**
2032	100	220	242	20	102	**684**
2033	100	220	242	20	102	**684**
2034	110	242	242	22	581	**1,197**
2035	110	242	242	22	689	**1,305**
2036	110	242	242	22	689	**1,305**
2037	121	266	242	24	714	**1,367**
2038	121	266	242	24	714	**1,367**
2039	121	266	242	24	715	**1,368**
2040	134	293	242	27	742	**1,438**
2041	134	293	242	27	742	**1,438**
2042	134	293	242	27	743	**1,439**
2043	147	322	242	29	772	**1,512**
2044	147	322	242	29	773	**1,513**
2045	147	322	242	29	774	**1,514**
2046	162	354	242	32	806	**1,596**
2047	162	354	242	32	807	**1,597**
2048	162	354	242	32	808	**1,598**
合计	**2,595**	**5,691**	**5,082**	**516**	**11,631**	**25,515**

三、项目收益和融资平衡情况

1．项目收益

经营期总收入 118,793 万元，扣除相关支出 25,515 万元，项目收益为 93,278 万元。

分年收益表

单位：人民币万元

年份	总收入	总支出	分年收益
2028	13,512	628	12,884
2029	4,358	638	3,720
2030	4,488	643	3,845
2031	4,669	684	3,985
2032	4,738	684	4,054
2033	6,777	684	6,093
2034	4,998	1,197	3,801
2035	5,005	1,305	3,700
2036	5,011	1,305	3,706
2037	5,154	1,367	3,787
2038	5,160	1,367	3,793
2039	5,167	1,368	3,799
2040	5,326	1,438	3,888
2041	5,333	1,438	3,895
2042	5,341	1,439	3,902
2043	5,514	1,512	4,002
2044	5,522	1,513	4,009
2045	5,530	1,514	4,016
2046	5,721	1,596	4,125
2047	5,730	1,597	4,133
2048	5,739	1,598	4,141
合计	118,793	25,515	93,278

2．债券还本付息安排表

参考 2026 年 3 月 24 日二十年期国债收益率 2.2858%，以及 2026 年浙江省其他项目收益专项债券（六期）——2026 年浙江省政府专项债券（十三期）发

行票面利率 2.50%，本项目从客观、谨慎角度出发，发行利率取 3.50%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。

本项目专项债券计划发行金额为 33,000 万元。

2023 年 9 月已发行 2,000 万元，实际发行利率为 2.85%，20 年期；

2024 年 2 月已发行 5,000 万元，15 年期，实际发行年利率 2.58%；2025 年 8 月已发行 3,900 万元，20 年期，实际发行年利率 2.30%；2025 年 10 月已发行 1,500 万元，20 年期，实际发行年利率 2.35%；2026 年预计发行 10,500 万元（其中，本期计划发行 10,500 万元），20 年期；2027 年预计发行 9,100 万元，20 年期；2028 年预计发行 1,000 万元，20 年期。假设融资利率为 3.50%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，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	存续期内还本	存续期内还本付息
		本金余额	新增本金	偿还本金			付息合计		
以前年度	-	-	12,400	-	12,400	307	307	-	-
2026	-	12,400	10,500	-	22,900	311	311	-	311
2027	-	22,900	9,100	-	32,000	838	838	-	838
2028	12,884	32,000	1,000	-	33,000	1,014	1,014	-	1,014
2029	3,720	33,000	-	-	33,000	1,032	1,032	-	1,032
2030	3,845	33,000	-	-	33,000	1,032	1,032	-	1,032
2031	3,985	33,000	-	-	33,000	1,032	1,032	-	1,032
2032	4,054	33,000	-	-	33,000	1,032	1,032	-	1,032
2033	6,093	33,000	-	-	33,000	1,032	1,032	-	1,032
2034	3,801	33,000	-	-	33,000	1,032	1,032	-	1,032
2035	3,700	33,000	-	-	33,000	1,032	1,032	-	1,032
2036	3,706	33,000	-	-	33,000	1,032	1,032	-	1,032
2037	3,787	33,000	-	-	33,000	1,032	1,032	-	1,032
2038	3,793	33,000	-	-	33,000	1,032	1,032	-	1,032
2039	3,799	33,000	-	5,000	28,000	967	5,967	5,000	5,967
2040	3,888	28,000	-	-	28,000	903	903	-	903
2041	3,895	28,000	-	-	28,000	903	903	-	903
2042	3,902	28,000	-	-	28,000	903	903	-	903

2043	4,002	28,000	-	2,000	26,000	903	2,903	2,000	2,903
2044	4,009	26,000	-	-	26,000	846	846	-	846
2045	4,016	26,000	-	5,400	20,600	846	6,246	5,400	6,246
2046	4,125	20,600	-	10,500	10,100	721	11,221	10,500	11,044
2047	4,133	10,100	-	9,100	1,000	194	9,294	-	-
2048	4,141	1,000	-	1,000	-	18	1,018	-	-
合计	93,278	-	33,000	33,000	-	19,994	52,994	22,900	42,198

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，对浙江泰顺石产业基地配套基础设施项目（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 93,278 万元，对应本项目融资到期本息总计 52,994 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.76，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	以前年度	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
现金流入												
资本金流入*	12,573	394	6,494	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	10,900	10,500	9,100	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	13,512	4,358	4,488	4,669	4,738	6,777	4,998	5,005	5,011
现金流入总额	23,473	10,894	15,594	14,512	4,358	4,488	4,669	4,738	6,777	4,998	5,005	5,011
现金流出												
建设期资金流出	23,166	10,583	14,756	10,291	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	628	638	643	684	684	684	1,197	1,305	1,305
债券还本付息	307	311	838	1,014	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	23,473	10,894	15,594	11,933	1,670	1,675	1,716	1,716	1,716	2,229	2,337	2,337
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	2,579	2,688	2,813	2,953	3,022	5,061	2,769	2,668	2,674
期末项目累计现金结存额	-	-	-	2,579	5,267	8,080	11,033	14,055	19,116	21,885	24,553	27,227

*注:其中用于项目总投资 25,796 万元。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。

现金流分析测算表（续表）

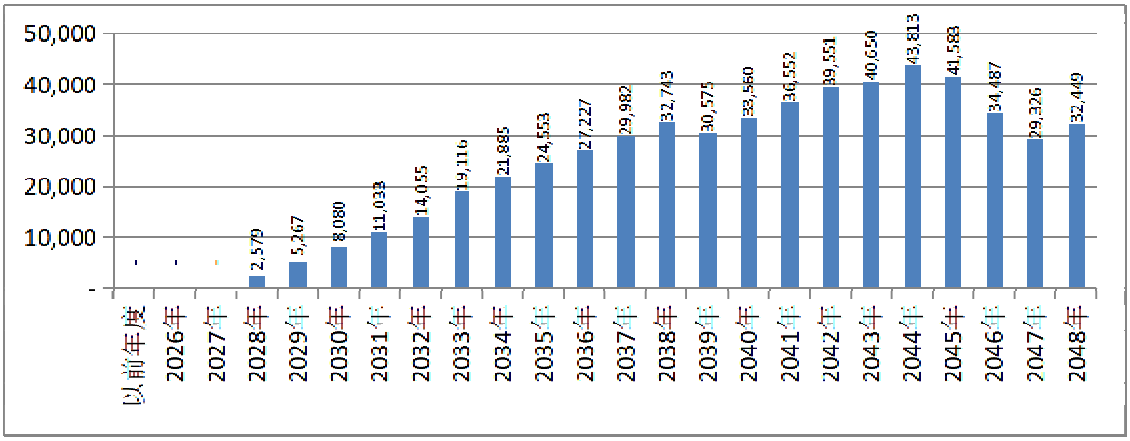
单位：人民币万元

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,461
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,500
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	5,154	5,160	5,167	5,326	5,333	5,341	5,514	5,522	5,530	5,721	5,730	5,739	118,793
现金流入总额	5,154	5,160	5,167	5,326	5,333	5,341	5,514	5,522	5,530	5,721	5,730	5,739	169,754
现金流出													-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58,796
运营期现金流出	1,367	1,367	1,368	1,438	1,438	1,439	1,512	1,513	1,514	1,596	1,597	1,598	25,515
债券还本付息	1,032	1,032	5,967	903	903	903	2,903	846	6,246	11,221	9,294	1,018	52,994
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	2,399	2,399	7,335	2,341	2,341	2,342	4,415	2,359	7,760	12,817	10,891	2,616	137,305
现金净流量													-
当年项目现金净流入	2,755	2,761	-2,168	2,985	2,992	2,999	1,099	3,163	-2,230	-7,096	-5,161	3,123	32,449
期末项目累计现金结存额	29,982	32,743	30,575	33,560	36,552	39,551	40,650	43,813	41,583	34,487	29,326	32,449	

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收入、土石方处置收入、物业出租收入、矿石处置收入、停车收入、充电收入和广告收入为基础，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±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，浙江泰顺石产业基地配套基础设施项目（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，并以土地出让收入、土石方处置收入、物业出租收入、矿石处置收入、停车收入、充电收入和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。