

玉环市坎门街道沙滩文化旅游项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告
中天财评[2025]882 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。



玉环市坎门街道沙滩文化旅游项目

项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中天财评[2025]882 号

我们接受委托，对玉环市坎门街道沙滩文化旅游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玉环市坎门街道沙滩文化旅游项目，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

二〇二五年七月十六日



玉环市坎门街道沙滩文化旅游项目

项目收益与融资自求平衡财务评价报告

重要提示：玉环市坎门街道沙滩文化旅游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

玉环市坎门街道沙滩文化旅游项目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

本项目位于玉环市坎门街道后沙。总用地面积 119.3 亩。包括后沙沿海改造提升工程、后沙沿海配套道路工程、后沙至红旗沿海道路（启动段）、停车场等。



(二) 项目立项审批情况:《项目建设书》和《可行性研究报告》已经玉环市发展和改革局批复(玉发改审[2020]39 号、玉发改审[2020]64 号),《调整可行性研究报告》已经玉环市发展和改革局批复(玉发改审[2023]115 号),项目代码 2020-331083-48-01-123006。

(三) 项目性质:是政府投资性项目,是公益性项目,所属行业领域社会事业,项目自身能产生一定收益。

(四) 项目实施单位:玉环市人民政府坎门街道办事处

(五) 项目业主:玉环市人民政府坎门街道办事处,单位性质:机关

(六) 项目主管部门:玉环市人民政府坎门街道办事处

(七) 项目开工、竣工日期,建设期,主要建设内容及规模

项目开工 2020 年 11 月、竣工日期 2026 年 12 月,建设期 6 年。

主要建设内容及规模:本项目包括后沙沿海改造提升工程、后沙沿海配套道路工程、后沙至红旗沿海道路(启动段)、停车场等,其中:后沙沿海改造提升工程包括后沙沙滩基础设施改造提升,沙滩公园改造及购置部分设施,建筑立面改造 30000 平方米;后沙沿海配套道路工程包括后沙街、新大街、海港东路、海港支路 4 条道路,全长 2196 米,红线宽度 24 米(局部 12 米),面积 49188 平方米;后沙至红旗沿海道路(启动段)包括普通道路、隧道、跨海大桥等,全长约 2.6 千米,地面道路标准宽度 13 米;停车场面积 2000 平方米(租用,不计入总用地面积),设置机动车停车位 80 个。

(八) 项目前期准备情况:已完成立项审批。项目工程建设正在有序推进中。

四、项目概算及资金筹措

(一) 项目概算

根据玉环市发展和改革局《调整可行性研究报告》批复(玉发改审[2023]115 号),本项目总投资为 46650 万元,其中:工程费用 29620 万元,工程建设其他费用 13113 万元,预备费 2137 万元,建设期利息 1780 万元。

(二) 资金筹措

本项目概算 46650 万元,其中:项目资本金 9650 万元(资金来源:财政预算安排),占 20.69%;发行地方政府专项债券 37000 万元,占 79.31%。

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. 《项目建设书》和《可行性研究报告》已经玉环市发展和改革局批复（玉发改审[2020]39 号、玉发改审[2020]64 号），《调整可行性研究报告》已经玉环市发展和改革局批复（玉发改审[2023]115 号）；
6. 《可行性研究报告》；
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》以及周边类似物业设施租赁价格及相关配套服务设施收费价格。平衡地块预期出让收入参照周边已出让土地价格信息。

2. 收入测算

本项目收入主要包括停车位出租收入、门票收入、广告位出租收入、露营场地出租收入、沙滩摊位场地租赁收入、活动场地租赁收入、后沙沙滩海上游玩区域及场地整体租赁收入、坎门船模馆门票收入、充电桩出租收入、预期土地出让收益等。

（1）停车位出租收入

本项目建成后，将设置停车场收费机动车停车位 80 个，并设置道路路边收费停车位 920 个，可用于出租。收费标准参考《台州市发改委关于台州市行政中心区域地面车位和地下车库对社会车辆停放收费标准的批复》（台发改价格〔2019〕215 号）、《台州市发展和改革委员会关于市区城市道路停车一体化收费管理的通知》（台发改价格〔2022〕141 号）等文件，并考虑项目周边停车需求（项目周边停车位较少、游客及居住人员较多）等实际情况。设定本项目停车场单个车位每日可创收 30 元，其中停车位收费标准为 5 元/次（2 小时以内），每天使用次数按 6 次计，每年按 365 天计。道路路边单个停车位每日可创收 20 元，其中停车位收费标准为 5 元/次（2 小时以内），每天使用次数按 4 次计，每年按 365 天计。考虑

物价上涨及通货膨胀等因素，单价按每三年增长 7%计。

此外，考虑运营前几年的出租率由少变多，因此设定项目运营期前六年的停车位出租率从 70%起每年增长 5 个百分点，运营第七年达到 100%，且后续持续保持 100%出租率。

年度	增长率	经营 负荷	停车场 车位数 量(个)	出租单价 (元/ 个·天)	路边停 车位数 量(个)	出租单价 (元/个·天)	天数	停车位收 入(万元)
2027 年		70%	80	30.00	920	20.00	365	531.44
2028 年		75%	80	30.00	920	20.00	365	569.40
2029 年	7%	80%	80	32.10	920	21.40	365	649.88
2030 年		85%	80	32.10	920	21.40	365	690.49
2031 年		90%	80	32.10	920	21.40	365	731.11
2032 年	7%	95%	80	34.35	920	22.90	365	825.82
2033 年		100%	80	34.35	920	22.90	365	869.28
2034 年		100%	80	34.35	920	22.90	365	869.28
2035 年	7%	100%	80	36.75	920	24.50	365	930.02
2036 年		100%	80	36.75	920	24.50	365	930.02
2037 年		100%	80	36.75	920	24.50	365	930.02
2038 年	7%	100%	80	39.32	920	26.22	365	995.28
2039 年		100%	80	39.32	920	26.22	365	995.28
2040 年		100%	80	39.32	920	26.22	365	995.28
2041 年	7%	100%	80	42.07	920	28.06	365	1,065.10
2042 年		100%	80	42.07	920	28.06	365	1,065.10
2043 年		100%	80	42.07	920	28.06	365	1,065.10
2044 年	7%	100%	80	45.01	920	30.02	365	1,139.50
2045 年		100%	80	45.01	920	30.02	365	1,139.50
2046 年		100%	80	45.01	920	30.02	365	1,139.50
合计								18,126.40

经测算，本项运营期初始年停车位出租收入 531.44 万元，在所有债券存续期内停车位出租收入合计 18126.40 万元。

(2) 门票收入

本项目建成后，将形成后沙沙滩文化旅游公园，专项债券还本付息主要利用后沙沙滩文化旅游公园收益。本报告结合建成后的后沙沙滩文化旅游公园规模以及休闲娱乐项目情况进行预测。

后沙沙滩总面积约 80000 平方米，海域游玩面积约 5.13 公顷，项目建成后，将设有童玩广场等休闲娱乐项目及场地供游客体验。根据后沙沙滩文化旅游公园建设规模，结合台州同类项目运营情况，公园建成后，免票游客暂按游客总人数的 15%考虑，玉环市游客接待量及增幅情况具体见表《玉环市游客接待量预测》，本项目渗透率按 3%考虑，运营期接待游客量及购票人数情况具体见表《运营期本项目游客量预测》。

玉环市游客接待量预测

年份	游客接待人次 (万人)		备注
	游客量	增长率	
2015	648.44		
2016	807.79	24.57%	
2017	890.94	10.29%	
2018	1007.63	13.10%	
2019	1206.45	19.73%	
2020	1118.65	-7.28%	
2021	1237.60	10.63%	
2022	1262.35	2.00%	预估值
2023	1287.60	2.00%	预估值
2024	1313.35	2.00%	预估值
2025	1365.88	4.00%	预估值
2026	1420.52	4.00%	预估值
2027	1491.55	5.00%	预估值
2028	1566.13	5.00%	预估值
2029	1644.44	5.00%	预估值
2030	1743.11	6.00%	预估值
2031	1847.70	6.00%	预估值
2032	1958.56	6.00%	预估值
2033	2056.49	5.00%	预估值
2034	2159.31	5.00%	预估值
2035	2267.28	5.00%	预估值
2036	2357.97	4.00%	预估值
2037	2452.29	4.00%	预估值
2038	2550.38	4.00%	预估值
2039	2626.89	3.00%	预估值
2040	2705.70	3.00%	预估值
2041	2786.87	3.00%	预估值
2042	2870.48	3.00%	预估值
2043	2956.59	3.00%	预估值
2044	3015.72	2.00%	预估值
2045	3076.03	2.00%	预估值
2046	3137.55	2.00%	预估值

运营期本项目游客量预测

年份	玉环市旅游人数	渗透率	本项目旅游人数	门票 (购票人数)
2027	1491.55	3.00%	44.75	38.04
2028	1566.13		46.98	39.93
2029	1644.44		49.33	41.93
2030	1743.11		52.29	44.45
2031	1847.70		55.43	47.12
2032	1958.56		58.76	49.95
2033	2056.49		61.69	52.44
2034	2159.31		64.78	55.06
2035	2267.28		68.02	57.82
2036	2357.97		70.74	60.13
2037	2452.29		73.57	62.53
2038	2550.38		76.51	65.03
2039	2626.89		78.81	66.99
2040	2705.70		81.17	68.99
2041	2786.87		83.61	71.07
2042	2870.48		86.11	73.19
2043	2956.59		88.70	75.40
2044	3015.72		90.47	76.90
2045	3076.03		92.28	78.44
2046	3137.55		94.13	80.01

本项目门票价格暂按类似项目计算，标准为 32 元/人次。考虑物价上涨及通货膨胀等因素，单价按每三年增长 7%计。

年度	年购票人数(万人)	门票单价(元/人)	门票收入(万元)
2027 年	38.04	32.00	1,217.28
2028 年	39.93	32.00	1,277.76
2029 年	41.93	34.24	1,435.68
2030 年	44.45	34.24	1,521.97
2031 年	47.12	34.24	1,613.39
2032 年	49.95	36.64	1,830.17
2033 年	52.44	36.64	1,921.40
2034 年	55.06	36.64	2,017.40
2035 年	57.82	39.20	2,266.54
2036 年	60.13	39.20	2,357.10
2037 年	62.53	39.20	2,451.18
2038 年	65.03	41.94	2,727.36
2039 年	66.99	41.94	2,809.56
2040 年	68.99	41.94	2,893.44
2041 年	71.07	44.88	3,189.62

2042 年	73.19	44.88	3,284.77
2043 年	75.40	44.88	3,383.95
2044 年	76.90	48.02	3,692.74
2045 年	78.44	48.02	3,766.69
2046 年	80.01	48.02	3,842.08
合计			49,500.08

经测算，本项运营期初始年门票收入 1217.28 万元，在所有债券存续期内门票收入合计 49500.08 万元。

(3) 广告位出租收入

本项目共设置大型广告位 20 个，中型广告位 40 个，小型广告位 300 个。参照玉环当地类似位置广告位市场价格，大型广告位使用费暂定为 3000 元/个·月，中型广告位使用费暂定为 1500 元/个·月，小型广告位使用费暂定为 600 元/个·月。考虑物价上涨及通货膨胀等因素，单价按每三年增长 7%计。

此外，考虑运营前几年的出租率由少变多，因此设定项目运营期前六年的出租率从 70%起每年增长 5 个百分点，运营第七年达到 100%，且后续持续保持 100% 出租率。



年度	增长率	经营负荷	单价 (元/ 个·月)	数量 (个)	大型广 告位收 入(万 元)	单价 (元/ 个·月)	数量 (个)	中型广 告位收 入(万 元)	单价(元 /个·月)	数量 (个)	小型广 告位收 入(万 元)	广告位 出租收 入(万 元)
2027 年		70%	3000.00	20	50.40	1500.00	40	50.40	600.00	300	151.20	252.00
2028 年		75%	3000.00	20	54.00	1500.00	40	54.00	600.00	300	162.00	270.00
2029 年	7%	80%	3210.00	20	61.63	1605.00	40	61.63	642.00	300	184.90	308.16
2030 年		85%	3210.00	20	65.48	1605.00	40	65.48	642.00	300	196.45	327.41
2031 年		90%	3210.00	20	69.34	1605.00	40	69.34	642.00	300	208.01	346.69
2032 年	7%	95%	3434.70	20	78.31	1717.35	40	78.31	686.94	300	234.93	391.55
2033 年		100%	3434.70	20	82.43	1717.35	40	82.43	686.94	300	247.30	412.16
2034 年		100%	3434.70	20	82.43	1717.35	40	82.43	686.94	300	247.30	412.16
2035 年	7%	100%	3675.13	20	88.20	1837.56	40	88.20	735.03	300	264.61	441.01
2036 年		100%	3675.13	20	88.20	1837.56	40	88.20	735.03	300	264.61	441.01
2037 年		100%	3675.13	20	88.20	1837.56	40	88.20	735.03	300	264.61	441.01
2038 年	7%	100%	3932.39	20	94.38	1966.19	40	94.38	786.48	300	283.13	471.89
2039 年		100%	3932.39	20	94.38	1966.19	40	94.38	786.48	300	283.13	471.89
2040 年		100%	3932.39	20	94.38	1966.19	40	94.38	786.48	300	283.13	471.89
2041 年	7%	100%	4207.66	20	100.98	2103.82	40	100.98	841.53	300	302.95	504.91
2042 年		100%	4207.66	20	100.98	2103.82	40	100.98	841.53	300	302.95	504.91
2043 年		100%	4207.66	20	100.98	2103.82	40	100.98	841.53	300	302.95	504.91
2044 年	7%	100%	4502.20	20	108.05	2251.09	40	108.05	900.44	300	324.16	540.26
2045 年		100%	4502.20	20	108.05	2251.09	40	108.05	900.44	300	324.16	540.26
2046 年		100%	4502.20	20	108.05	2251.09	40	108.05	900.44	300	324.16	540.26
合计					1718.85			1718.85			5156.64	8594.34

经测算，本项目运营期初始年广告位出租收入 252 万元，在所有债券存续期内广告位出租收入合计 8594.34 万元。

（4）露营场地出租收入

本项目建成后将提供 20000 平方米（约 30 亩）露营场地用于出租，运营初始年出租单价根据坎门街道后沙当地经济、旅游情况按 22 元/月/平方米预测，考虑通货膨胀等因素，出租单价按每三年 7%的增速增长。

此外，考虑运营前几年的出租率由少变多，因此设定项目运营期前六年的出租率从 65%起每年增长 2 个百分点，运营第七年达到 77%，且后续持续保持 77%出租率。

年度	增长率	数量（平方米）	单价（元/平·月）	场地使用率	月数	露营场地出租收入（万元）
2027 年		20000	22.00	65%	12	343.20
2028 年		20000	22.00	67%	12	353.76
2029 年	7%	20000	23.54	69%	12	389.82
2030 年		20000	23.54	71%	12	401.12
2031 年		20000	23.54	73%	12	412.42
2032 年	7%	20000	25.19	75%	12	453.42
2033 年		20000	25.19	77%	12	465.51
2034 年		20000	25.19	77%	12	465.51
2035 年	7%	20000	26.95	77%	12	498.04
2036 年		20000	26.95	77%	12	498.04
2037 年		20000	26.95	77%	12	498.04
2038 年	7%	20000	28.84	77%	12	532.96
2039 年		20000	28.84	77%	12	532.96
2040 年		20000	28.84	77%	12	532.96
2041 年	7%	20000	30.86	77%	12	570.29
2042 年		20000	30.86	77%	12	570.29
2043 年		20000	30.86	77%	12	570.29
2044 年	7%	20000	33.02	77%	12	610.21
2045 年		20000	33.02	77%	12	610.21
2046 年		20000	33.02	77%	12	610.21
合计						9,919.26

经测算，本项运营期初始年露营场地出租收入 343.20 万元，在所有债券存续期内露营场地出租收入合计 9919.26 万元。

（5）沙滩摊位场地租赁收入

本项目建成后将提供 20000 平方米（约 30 亩）摊位场地用于出租，设置摊位 500 个，运营初始年出租单价根据坎门街道后沙当地经济、旅游情况按 1500 元/月/个预测，考虑通货膨胀等因素，出租单价按每三年 7%的增速增长。

此外，考虑运营前几年的出租率由少变多，因此设定项目运营期前四年的出租率从 44%起每年增长 2 个百分点，运营第五年达到 52%，且后续持续保持 52%出租率。



年度	增长率	数量 (个)	单价 (元/ 个·月)	场地使用率	月数	沙滩摊位场地租赁收入 (万元)
2027 年		500	1,500.00	44%	12	396.00
2028 年		500	1,500.00	46%	12	414.00
2029 年	7%	500	1,605.00	48%	12	462.24
2030 年		500	1,605.00	50%	12	481.50
2031 年		500	1,605.00	52%	12	500.76
2032 年	7%	500	1,717.35	52%	12	535.81
2033 年		500	1,717.35	52%	12	535.81
2034 年		500	1,717.35	52%	12	535.81
2035 年	7%	500	1,837.56	52%	12	573.32
2036 年		500	1,837.56	52%	12	573.32
2037 年		500	1,837.56	52%	12	573.32
2038 年	7%	500	1,966.19	52%	12	613.45
2039 年		500	1,966.19	52%	12	613.45
2040 年		500	1,966.19	52%	12	613.45
2041 年	7%	500	2,103.82	52%	12	656.39
2042 年		500	2,103.82	52%	12	656.39
2043 年		500	2,103.82	52%	12	656.39
2044 年	7%	500	2,251.09	52%	12	702.34
2045 年		500	2,251.09	52%	12	702.34
2046 年		500	2,251.09	52%	12	702.34
合计						11,498.43

经测算，本项运营期初始年沙滩摊位场地租赁收入 396 万元，在所有债券存续期内沙滩摊位场地租赁收入合计 11498.43 万元。

(6) 活动场地租赁收入

本项目建成后将提供约 10000 平方米的活动场地用于出租，可供举办一系列活动，并向活动举办方收取场地使用费，结合坎门街道后沙当地经济、旅游情况，预测本项目活动场地年举办活动 60 场，场地使用费暂按 4000 元/场计，考虑通货膨胀等因素，出租单价按每三年 7%的增速增长。

年度	增长率	年举办场次 (场)	场地使用费 (元/场)	活动场地租赁收入(万元)
2027 年		60	4,000.00	24.00
2028 年		60	4,000.00	24.00
2029 年	7%	60	4,280.00	25.68
2030 年		60	4,280.00	25.68
2031 年		60	4,280.00	25.68
2032 年	7%	60	4,579.60	27.48
2033 年		60	4,579.60	27.48
2034 年		60	4,579.60	27.48
2035 年	7%	60	4,900.17	29.40
2036 年		60	4,900.17	29.40
2037 年		60	4,900.17	29.40
2038 年	7%	60	5,243.18	31.46

2039 年		60	5,243.18	31.46
2040 年		60	5,243.18	31.46
2041 年	7%	60	5,610.20	33.66
2042 年		60	5,610.20	33.66
2043 年		60	5,610.20	33.66
2044 年	7%	60	6,002.91	36.02
2045 年		60	6,002.91	36.02
2046 年		60	6,002.91	36.02
合计				599.10

经测算，本项运营期初始年活动场地租赁收入 24 万元，在所有债券存续期内活动场地租赁收入合计 599.10 万元。

(7) 后沙沙滩海上游玩区域及场地整体租赁收入

本项目建成后，将形成后沙沙滩文化旅游公园，根据本项目建成后游客量、后沙沙滩文化旅游公园规模以及休闲娱乐项目情况进行预测。本项目建成后，海域游玩面积约 5.13 公顷，设有水上自行车、摩托艇、帆船等海上游玩区域供游客游玩，拟将后沙沙滩海上游玩区域及场地整体租赁给第三方，委托第三方运营公司负责运营后沙沙滩海上休闲娱乐项目，每年向第三方收取租赁费用，参考周边区域市场行情，根据市场调研及项目实际收益情况，后沙沙滩海上游玩区域及场地整体租赁价格按首年 450.00 考虑，按每三年增长 7%计。



年度	增长率	后沙沙滩海上游玩区域及 地整体租赁收入（万元）
2027 年		450.00
2028 年		450.00
2029 年	7%	481.50
2030 年		481.50
2031 年		481.50
2032 年	7%	515.21
2033 年		515.21
2034 年		515.21
2035 年	7%	551.27
2036 年		551.27
2037 年		551.27
2038 年	7%	589.86
2039 年		589.86
2040 年		589.86
2041 年	7%	631.15
2042 年		631.15
2043 年		631.15
2044 年	7%	675.33
2045 年		675.33
2046 年		675.33
合计		11,232.96

经测算，本项运营期初初始年后沙沙滩海上游玩区域及场地整体租赁收入 450 万元，在所有债券存续期内后沙沙滩海上游玩区域及场地整体租赁收入合计 11232.96 万元。

（8）坎门船模馆门票收入

坎门船模展示馆是坎门沙滩文化旅游项目的一部分，充分体现了文化元素与城市建设、旅游发展的有机结合。以传承和弘扬传统船模文化为主题，总建筑面积 885 平方米，展厅面积 780 平方米。展厅分为船模展览、科普教育、海洋 3D 体验、非遗文创等四部分，重点展示陈列了当地 3 名非遗传承人捐赠的船模 72 艘。该馆不仅普及我国古代造船的历史，更是了解浙东沿海船业发展以及玉环海洋渔业的变迁的重要场所。本项目建成后，将与坎门后沙沙滩及船模馆连成一体，形成后沙沙滩文化旅游公园。

预计项目运营期首年船模馆将吸引 3.80 万名游客购票游览，每年购票人数按 5%递增，船模馆门票价格暂按类似项目计算，标准为 25 元/人次。考虑物价上涨及通货膨胀等因素，单价按每三年增长 7%计。



年度	增长率	年购票人数 (万人)	门票单价(元/人)	坎门船模馆门票收入 (万元)
2027 年		3.80	25.00	95.00
2028 年		3.99	25.00	99.75
2029 年	7%	4.19	26.75	112.08
2030 年		4.40	26.75	117.70
2031 年		4.62	26.75	123.59
2032 年	7%	4.85	28.62	138.81
2033 年		5.09	28.62	145.68
2034 年		5.34	28.62	152.83
2035 年	7%	5.61	30.62	171.78
2036 年		5.89	30.62	180.35
2037 年		6.18	30.62	189.23
2038 年	7%	6.49	32.76	212.61
2039 年		6.81	32.76	223.10
2040 年		7.15	32.76	234.23
2041 年	7%	7.51	35.05	263.23
2042 年		7.89	35.05	276.54
2043 年		8.28	35.05	290.21
2044 年	7%	8.69	37.50	325.88
2045 年		9.12	37.50	342.00
2046 年		9.58	37.50	359.25
合计				4,053.85

经测算，本项运营期初初始年坎门船模馆门票收入 95 万元，在所有债券存续期内坎门船模馆门票收入合计 4053.85 万元。

(9) 充电桩出租收入

随着新能源汽车技术的不断成熟和国家推广新能源汽车力度的不断加大，新能源汽车的保有量逐年增加，也促使智能快速充电桩的需求越来越大。智能快速充电桩是国家发展节能环保电动汽车和混合动力汽车的基础配套产品，是新建停车位的重要配套设施之一。

本项目拟设置新能源汽车充电桩 200 个。根据台州市发改委、市建设局、市交通运输局等部门联合制定的《台州市电动汽车充电基础设施建设管理办法（试行）》文件要求“公用充电设施运营单位可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。”

项目共建有 200 个充电桩，提供充电服务。为简化计算，本项目充电桩收入及成本均不考虑充电成本电价，仅考虑充电服务收入。充电服务费按首年 0.5 元/度，单价按每三年增长 7%计；充电桩利用率按首年 7%，年递增 2%，至 13%后保持稳定，不再增长。

年度	增长率	充电桩数量(个)	收费标准(元/千瓦时)	充电桩功率(千瓦)	日均使用时间(小时)	天数	使用率	充电桩出租收入(万元)
2027 年		200	0.50	60	24	365	7%	367.92
2028 年		200	0.50	60	24	365	9%	473.04
2029 年	7%	200	0.54	60	24	365	11%	624.41
2030 年		200	0.54	60	24	365	13%	737.94
2031 年		200	0.54	60	24	365	13%	737.94
2032 年	7%	200	0.58	60	24	365	13%	792.60
2033 年		200	0.58	60	24	365	13%	792.60
2034 年		200	0.58	60	24	365	13%	792.60
2035 年	7%	200	0.62	60	24	365	13%	847.27
2036 年		200	0.62	60	24	365	13%	847.27
2037 年		200	0.62	60	24	365	13%	847.27
2038 年	7%	200	0.66	60	24	365	13%	901.93
2039 年		200	0.66	60	24	365	13%	901.93
2040 年		200	0.66	60	24	365	13%	901.93
2041 年	7%	200	0.71	60	24	365	13%	970.26
2042 年		200	0.71	60	24	365	13%	970.26
2043 年		200	0.71	60	24	365	13%	970.26
2044 年	7%	200	0.76	60	24	365	13%	1,038.59
2045 年		200	0.76	60	24	365	13%	1,038.59
2046 年		200	0.76	60	24	365	13%	1,038.59
合计								16,593.20

经测算，本项运营期初始年充电桩出租收入 367.92 万元，在所有债券存续期内充电桩出租收入合计 16593.20 万元。

(10) 预期土地出让收益

1) 预期土地出让收益

经玉环市人民政府专题会议纪要确认，玉环市坎门街道后沙区块 NKM031-0704 地块计划作为本项目平衡地块，根据控规，该地块用地面积 11748 平方米（折合 17.62 亩），土地性质为旅馆用地，容积率为 1.7，为本项目范围内地块。地块出让后规划建设配套酒店等设施，服务并提升沙滩文化旅游项目。

参考近期周边地区国有土地使用权出让成交价格，预计出让价格为 200 万元/亩，预计出让时间 2029 年，土地出让收入为 3524 万元。该收入扣减相关费用 1028 万元后，土地出让净收益为 2496 万元，该地块收益用于本项目专项债的还本付息。

序号	项目	计算方式	单位	金额	2029 年
一	土地出让收入	(1*2)	万元	3,524.40	3,524.40
1	出让土地面积		亩	17.62	17.62
2	土地出让价格		万元/亩	200.00	200.00
二	土地扣减项目	(1+2+3+4+5+6)	万元	1,028.24	1,028.24
1	支农支出、土地出让业务支出	出让收入*12%	万元	422.93	422.93
2	国有土地收益基金	出让收入*5%	万元	176.22	176.22
3	农业土地开发	0.35*土地面积（亩）	万元	6.17	6.17
4	社会保障风险准备金	出让收入*6%	万元	211.46	211.46
5	廉租住房保障资金	出让收入*2%	万元	70.49	70.49
6	农田水利建设资金、教育资金等	出让收入*4%	万元	140.98	140.98
三	用于资金平衡土地相关收益	(一-二)	万元	2,496.16	2,496.16

序号	项目地块	项目位置	项目面积（m²）	项目面积（亩）	四至范围	容积率	土地出让性质	出让/划拨	预计出让时间	出让单价（万/亩）	出让收入（万元）	预期出让净收益（万元）
1	NMK031-0704	坎门街道后沙	11748	17.62	/	1.7	旅馆用地	出让	2029 年	200	3524.40	2496.16

2) 参照地块

经查询玉环市土地出让信息，选取土地性质类似的玉环市漩门二期南区 BXE031-0502 地块作为参照地块，该地块出让信息如下：

序号	地块名称	土地位置	出让面积（m2）	出让面积（亩）	容积率	成交总价（万元）	单位地价（元/m2）	单位地价（万元/亩）	出让成交时间	土地用途
----	------	------	----------	---------	-----	----------	------------	------------	--------	------

1	玉环市漩门二期南区 BXE031-0502 地块	玉环市 漩门二期南区	14,441	21.66	1.8	3,900	2,700	180	2019.5	商服 用地
---	-----------------------------	---------------	--------	-------	-----	-------	-------	-----	--------	----------

3) 关于单位地价的说明

考虑到土地性质类似的参照地块成交价格为 180 万元/亩，而玉环市坎门街道后沙区块 NKM031-0704 地块预计 2029 年出让，届时地块周边旅游业得到开发，出让条件比较成熟，再加上土地价格提高因素，设定平衡地块单位地价为 200 万元/亩。

经测算，本项目所有债券存续期内预期土地出让收益合计 2496 万元。

经测算，本项目所有债券存续期内运营收入合计 132613.62 万元。

(三) 运营成本

本项目运营成本主要包括工资福利费、燃料动力费、维修维护费和管理费用等。

1. 工资福利费

根据项目规模及主要收益来源为出租收入、门票收入，确定本项目劳动定员 20 人。结合项目用工实际，拟定本项目人员工资及福利费（含五险一金等）初始运营年份按 70000 元/（人·年）计算，同时考虑通货膨胀及物价上涨等因素，人员工资及福利费每年按 2% 递增。

经测算，本项目运营期初始年工资福利费 140 万元，在所有债券存续期内工资福利费合计 3400 万元。

2. 燃料动力费

燃料动力费主要为项目运营期消耗电力、新水、燃油等产生的费用。根据项目特点，用于出租的用能部分由承租方自行承担，本项目只需考虑公共用能、停车场内的夜景灯光耗能即可。则项目燃料动力费暂按停车位收入、门票收入和广告位出租收入的 3% 计算。

经测算，本项目运营期初始年燃料动力费 62.87 万元，在所有债券存续期内燃料动力费合计 2408.23 万元。

3. 维修维护费

根据同类项目运营经验，年维修费用按照固定资产原值（不含建设期利息）的 0.2% 测算，考虑通货膨胀等因素，维修费按每年 2% 的增速增长。

经测算，本项目运营期初始年维修维护费 84.72 万元，在所有债券存续期内

维修维护费合计 2058.59 万元。

4. 管理费用

管理费包括办公费、邮电费、印刷费、差旅费、培训费等。管理费按上述 3 项费用之和的 5%测算。

经测算，本项目运营期初初始年管理费用 14.38 万元，在所有债券存续期内管理费用合计 393.34 万元。

经测算，本项目所有债券存续期内运营成本合计为 8260.16 万元。

（四）相关税费

1. 增值税

（1）建设期进项税额

本项目主要建设投资为工程费用 29620 万元，工程建设其他费用 13113 万元，对应的增值税税率为 9%、6%，工程费用按进项税额全额获取，工程建设其他费用扣减建设用地费后按进项税额 50%获取。经测算，建设期进项税额为 2511.55 万元。

（2）营运期销项税额

本项目停车位出租收入、广告位出租收入、露营场地出租收入、沙滩摊位场地租赁收入、活动场地租赁收入、后沙沙滩海上游玩区域及场地整体租赁收入为 9%，门票收入、坎门船模馆门票收入、充电桩出租收入为 6%。经测算所有债券存续期内销项税额为 8922.29 万元。

（3）营运期进项税额

本项目运营成本包括工资福利费、燃料动力费、维修维护费和管理费用，工资福利费不计进项税额，燃料动力费、维修维护费、管理费用税率分别按 13%、9%、6%计征，经测算所有债券存续期内进项税额为 469.29 万元。

（4）营运期应交增值税

经上述测算，本项目销项税额为 8922.29 万元，营运成本进项税额为 469.29 万元，建设成本进项税额为 2511.55 万元，经测算所有债券存续期内增值税合计 5941.45 万元。

2. 附加税费：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%征收；经测算所有债券存续期内附加税费合计 713 万元。

3. 企业所得税：税率为 25%，经测算所有债券存续期内企业所得税合计 14073.65 万元。

经测算，本项目所有债券存续期内相关税费合计 20728.10 万元。

（五）项目收益。本项目债券（融资）存续期内总收入 132613.62 万元，总成本 28988.26 万元，总收益 103625.36 万元，可用于偿还债券（融资）本息的收益 103625.36 万元。

年度	专项收入	其他专项收入	经营收入	运营成本	税费	项目收益
2027 年			3,676.84	301.97	12.11	3,362.76
2028 年			3,931.71	310.51	69.68	3,551.52
2029 年	2,496.00		4,489.45	324.36	196.53	6,464.56
2030 年			4,785.31	334.14	263.45	4,187.72
2031 年			4,973.08	344.13	304.83	4,324.12
2032 年			5,510.87	360.91	426.21	4,723.75
2033 年			5,685.13	371.13	464.45	4,849.55
2034 年			5,788.28	379.74	545.91	4,862.63
2035 年			6,308.65	396.42	1,054.74	4,857.49
2036 年			6,407.78	404.99	1,100.67	4,902.12
2037 年			6,510.74	413.93	1,128.61	4,968.20
2038 年			7,076.80	432.14	1,295.78	5,348.88
2039 年			7,169.49	440.84	1,320.74	5,407.91
2040 年			7,264.50	449.88	1,346.29	5,468.33
2041 年			7,884.61	469.44	1,634.54	5,780.63
2042 年			7,993.07	478.99	1,735.19	5,778.89
2043 年			8,105.92	488.93	1,765.77	5,851.22
2044 年			8,760.87	509.67	1,959.22	6,291.98
2045 年			8,850.94	519.19	2,001.46	6,330.29
2046 年			8,943.58	528.85	2,101.92	6,312.81
合计	2,496.00		130,117.62	8,260.16	20,728.10	103,625.36

（六）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 37000 万元，已发行情况为：2020 年已发行 3500 万元，期限 20 年，年利率 3.87%，到期本息合计 6209 万元；2021 年已发行 15000 万元，期限 20 年，年利率 3.80%，到期本息合计 26400 万元；2024 年 2 月已发行 8000 万元，期限 20 年，年利率 2.58%，到期本息合计 12128 万元。

2024 年 10 月调整专项债券融资 8000 万元，由本项目 2024 年 2 月已发行债券调整转入玉环市精密制造业实训学校建设工程 8000 万元，期限 20 年，年利率 2.58%，到期本息合计 12128 万元。

2025 年 7 月拟调整转入专项债券融资 7200 万元，其中：由玉环市科创园基础设施建设项目 2024 年 2 月已发行债券调整转入本项目 2700 万元，期限 20 年，年利率 2.03%，到期本息合计 3796.21 万元；由于江镇全域共富智慧旅游基础及配套建设工程 2024 年 2 月已发行债券调整转入本项目 1500 万元，期限 20 年，年利率 2.03%，到期本息合计 2109.01 万元；由大麦屿街道“山海诗画”文旅共富项

目 2024 年 2 月已发行债券调整转入本项目 3000 万元，期限 20 年，年利率 2.03%，到期本息合计 4218 万元。

2025 年 8 月已发行 3800 万元，期限 10 年，年利率 2%，到期本息合计 4560 万元。

本期拟发行 4000 万元，期限 20 年，预计年利率 4%，到期本息合计 7200 万元。

后续拟发行 3500 万元，其中：2026 年拟发行 3500 万元，期限 20 年，预计年利率 4%，到期本息合计 6300 万元。

本项目融资到期本息总计 60792.22 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



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
2020 年	-	3,500.00	-	3,500.00	-	-
2021 年	3,500.00	15,000.00	-	18,500.00	420.45	420.45
2022 年	18,500.00	-	-	18,500.00	705.45	705.45
2023 年	18,500.00	-	-	18,500.00	705.45	705.45
2024 年	18,500.00	-	-	18,500.00	705.45	705.45
2025 年	18,500.00	15,000.00	-	33,500.00	778.54	778.54
2026 年	33,500.00	3,500.00	-	37,000.00	1,157.61	1,157.61
2027 年	37,000.00	-	-	37,000.00	1,227.61	1,227.61
2028 年	37,000.00	-	-	37,000.00	1,227.61	1,227.61
2029 年	37,000.00	-	-	37,000.00	1,227.61	1,227.61
2030 年	37,000.00	-	-	37,000.00	1,227.61	1,227.61
2031 年	37,000.00	-	-	37,000.00	1,227.61	1,227.61
2032 年	37,000.00	-	-	37,000.00	1,227.61	1,227.61
2033 年	37,000.00	-	-	37,000.00	1,227.61	1,227.61
2034 年	37,000.00	-	-	37,000.00	1,227.61	1,227.61
2035 年	37,000.00	-	3,800.00	33,200.00	1,227.61	5,027.61
2036 年	33,200.00	-	-	33,200.00	1,151.61	1,151.61
2037 年	33,200.00	-	-	33,200.00	1,151.61	1,151.61
2038 年	33,200.00	-	-	33,200.00	1,151.61	1,151.61
2039 年	33,200.00	-	-	33,200.00	1,151.61	1,151.61
2040 年	33,200.00	-	3,500.00	29,700.00	1,151.61	4,651.61
2041 年	29,700.00	-	15,000.00	14,700.00	731.16	15,731.16
2042 年	14,700.00	-	-	14,700.00	446.16	446.16
2043 年	14,700.00	-	-	14,700.00	446.16	446.16
2044 年	14,700.00	-	-	14,700.00	446.16	446.16
2045 年	14,700.00	-	11,200.00	3,500.00	373.09	11,573.09
2046 年	3,500.00	-	3,500.00	-	70.00	3,570.00
合计	-	37,000.00	37,000.00	-	23,792.22	60,792.22

备注：2024 年浙江省其他项目收益专项债券（四期）-2024 年浙江省政府专

项债券（四期）的玉环市坎门街道沙滩文化旅游项目（20 年期）2024 年 2 月发行债券 8000 万元，期限 20 年，发行年利率为 2.58%，因项目未通过发改委审核。现将玉环市坎门街道沙滩文化旅游项目（20 年期）2024 年 2 月专项债券资金 8000 万元调整至玉环市精密制造业实训学校建设工程 8000 万元。

2025 年浙江省其他项目收益专项债券（四期）-2025 年浙江省政府专项债券（五期）的玉环市科创园基础设施建设项目（20 年期）2025 年 2 月发行债券 3000 万元，期限 20 年，发行年利率为 2.03%，因项目实施过程发生重大变化，专项债券资金需求少于预期。现将玉环市科创园基础设施建设项目（20 年期）2025 年 2 月专项债券资金 3000 万元其中 2700 万元调整至玉环市坎门街道沙滩文化旅游项目。

2025 年浙江省其他项目收益专项债券（四期）-2025 年浙江省政府专项债券（五期）的干江镇全域共富智慧旅游基础及配套设施建设工程（20 年期）2025 年 2 月发行债券 1500 万元，期限 20 年，发行年利率为 2.03%，因项目实施过程发生重大变化，专项债券资金需求少于预期。现将干江镇全域共富智慧旅游基础及配套设施建设工程（20 年期）2025 年 2 月专项债券资金 1500 万元调整至玉环市坎门街道沙滩文化旅游项目。

2025 年浙江省其他项目收益专项债券（四期）-2025 年浙江省政府专项债券（五期）的大麦屿街道“山海诗画”文旅共富项目（20 年期）2025 年 2 月发行债券 3000 万元，期限 20 年，发行年利率为 2.03%，因项目实施过程发生重大变化，专项债券资金需求少于预期。现将大麦屿街道“山海诗画”文旅共富项目（20 年期）2025 年 2 月专项债券资金 3000 万元调整至玉环市坎门街道沙滩文化旅游项目。

（七）收益与融资平衡情况

上述估算表明，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 103625.36 万元，对应本项目融资到期本息总计 60792.22 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.70，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	以前年度其他融资性贷款本息支出	已发专项债券本息支出	本期拟发专项债券本息支出	预计后续年度专项债券本息支出			
2021 年		420.45		420.45				-420.45	
2022 年		705.45		705.45				-705.45	
2023 年		705.45		705.45				-705.45	-
2024 年		705.45		705.45				-705.45	-
2025 年		778.54		778.54				-778.54	-
2026 年		1,157.61		927.61	160.00	70.00		-1,157.61	-
2027 年	3,676.84	1,227.61		927.61	160.00	140.00	314.08	2,135.15	3,362.76
2028 年	3,931.71	1,227.61		927.61	160.00	140.00	380.19	2,323.91	3,551.52
2029 年	6,985.45	1,227.61		927.61	160.00	140.00	520.89	5,236.95	6,464.56
2030 年	4,785.31	1,227.61		927.61	160.00	140.00	597.59	2,960.11	4,187.72
2031 年	4,973.08	1,227.61		927.61	160.00	140.00	648.96	3,096.51	4,324.12
2032 年	5,510.87	1,227.61		927.61	160.00	140.00	787.12	3,496.14	4,723.75
2033 年	5,685.13	1,227.61		927.61	160.00	140.00	835.58	3,621.94	4,849.55
2034 年	5,788.28	1,227.61		927.61	160.00	140.00	925.65	3,635.02	4,862.63
2035 年	6,308.65	5,027.61		4,727.61	160.00	140.00	1,451.16	-170.12	4,857.49
2036 年	6,407.78	1,151.61		851.61	160.00	140.00	1,505.66	3,750.51	4,902.12
2037 年	6,510.74	1,151.61		851.61	160.00	140.00	1,542.54	3,816.59	4,968.20
2038 年	7,076.80	1,151.61		851.61	160.00	140.00	1,727.92	4,197.27	5,348.88
2039 年	7,169.49	1,151.61		851.61	160.00	140.00	1,761.58	4,256.30	5,407.91
2040 年	7,264.50	4,651.61		4,351.61	160.00	140.00	1,796.17	816.72	5,468.33
2041 年	7,884.61	15,731.16		15,431.16	160.00	140.00	2,103.98	-9,950.53	5,780.63
2042 年	7,993.07	446.16		146.16	160.00	140.00	2,214.18	5,332.73	5,778.89
2043 年	8,105.92	446.16		146.16	160.00	140.00	2,254.70	5,405.06	5,851.22
2044 年	8,760.87	446.16		146.16	160.00	140.00	2,468.89	5,845.82	6,291.98
2045 年	8,850.94	11,573.09		7,273.09	4,160.00	140.00	2,520.65	-5,242.80	6,330.29
2046 年	8,943.58	3,570.00				3,570.00	2,630.77	2,742.81	6,312.81
合计	132,613.62	60,792.22	-	47,292.22	7,200.00	6,300.00	28,988.26	42,833.14	103,625.36
本息资金覆盖率	1.70								
本期本息资金覆盖率	1.78								

(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

本项目前期调整后已筹集专项债券资金 29500 万元，本期拟筹集专项债券资金 4000 万元，后续拟筹集专项债券资金 3500 万元。经测算，本项目本期债券存续期内，预计总收入为 123670.04 万元，总成本为 26357.49 万元，可用于专项债券还本付息的资金为 97312.55 万元。预计专项债券还本付息支出合计 54685.42 万元，包括：专项债券存续期内债券利息支出总计 21185.42 万元（半年付息），还本支出 33500 万元（到期还本）。项目收益累计结余 42627.13 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 1.78 倍。

本项目前期调整后已筹集专项债券资金 29500 万元，本期拟筹集专项债券资金 4000 万元，后续拟筹集专项债券资金 3500 万元。经测算，本项目所有债券存续期内，预计总收入为 132613.62 万元，总成本为 28988.26 万元，可用于专项债券还本付息的资金为 103625.36 万元。预计专项债券还本付息支出合计 60792.22

万元，包括：专项债券存续期内债券利息支出总计 23792.22 万元（半年付息），还本支出 37000 万元（到期还本）。项目收益累计结余 42833.14 万元。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 1.70 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：玉环市坎门街道沙滩文化旅游项目

单位：万元

项目	投资额	增值税率	进项税额	备注
工程费用	29,620.00	9%	2,445.69	
工程建设其他费用	13,113.00	6%	65.86	
其中：工程建设其他费	2,327.00	6%	65.86	
建设用地费	10,786.00			
预备费	2,137.00			
建设期利息	1,780.00			
总投资规模合计	46,650.00		2,511.55	



资金来源表

项目名称：玉环市坎门街道沙滩文化旅游项目										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			专项债券融资 中用于项目资 本金金额			其他债务融资
				专项债券融资						
				专项债券融资						
				专项债券融资						
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				
玉环市坎门街道沙滩 文化旅游项目	46,650.00	9,650.00			29,500.00	4,000.00	3,500.00		60,792.22	



营运预期收益估算表

项目名称: 玉环市坎门街道沙滩文化旅游项目

序号	项目	建设期	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	合计
一	收入(含税)		3,676.84	3,931.71	6,985.45	4,785.31	4,973.08	5,510.87	5,685.13	5,788.28	6,308.65	6,407.78	6,510.74	7,076.80	7,169.49	7,264.50	7,884.61	7,993.07	8,105.92	8,760.87	8,850.94	8,943.58	132,613.62
1	停车位出租收入		531.44	569.40	649.88	690.49	731.11	825.82	869.28	869.28	930.02	930.02	930.02	995.28	995.28	995.28	1,065.10	1,065.10	1,065.10	1,139.50	1,139.50	1,139.50	18,126.40
2	门票收入		1,217.28	1,277.76	1,435.68	1,321.97	1,613.39	1,830.17	1,921.40	2,017.40	2,266.54	2,357.10	2,451.18	2,727.36	2,809.56	2,893.44	3,189.62	3,284.77	3,383.95	3,692.74	3,766.69	3,842.08	49,500.08
3	广告位出租收入		252.00	270.00	308.16	327.41	346.69	391.55	412.16	412.16	441.01	441.01	441.01	471.89	471.89	471.89	504.91	504.91	504.91	540.26	540.26	540.26	8,594.34
4	露营地出租收入		343.20	353.76	389.82	401.12	412.42	453.42	465.51	465.51	498.04	498.04	498.04	532.96	532.96	532.96	570.29	570.29	570.29	610.21	610.21	610.21	9,919.26
5	沙滩停车位租赁收入		396.00	414.00	462.24	481.50	500.76	535.81	535.81	535.81	573.32	573.32	573.32	613.45	613.45	613.45	656.39	656.39	656.39	702.34	702.34	702.34	11,498.43
6	沙滩场地租赁收入		450.00	450.00	25.68	25.68	25.68	27.48	27.48	27.48	29.40	29.40	29.40	31.46	31.46	31.46	33.66	33.66	33.66	36.02	36.02	36.02	599.10
7	后沙沙滩海上游艺区及沙滩休闲收入		24.00	45.00	481.50	481.50	481.50	515.21	515.21	515.21	551.27	551.27	551.27	589.86	589.86	589.86	631.15	631.15	631.15	675.33	675.33	675.33	11,232.96
8	坎门船模馆门票收入		95.00	99.75	112.08	117.70	123.59	138.81	145.68	152.83	171.78	180.35	189.23	212.61	223.10	224.23	263.23	276.54	290.21	325.88	342.00	359.25	4,053.85
9	充电桩出租收入		367.92	473.04	624.41	737.94	737.94	792.60	792.60	792.60	847.27	847.27	847.27	901.93	901.93	901.93	970.26	970.26	970.26	1,038.59	1,038.59	1,038.59	16,593.20
10	预租土地出租收益		-	-	2,496.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,496.00
二	成本		2,155.86	2,164.40	2,178.25	2,188.03	2,198.02	2,214.80	2,225.02	2,294.42	2,713.06	2,727.34	2,742.19	2,800.68	2,814.66	2,829.12	2,892.67	2,908.45	2,924.86	2,992.13	3,006.77	3,021.68	51,992.41
1	运营成本		301.97	310.51	324.36	334.13	344.13	360.91	371.13	379.74	396.42	404.99	413.93	432.14	440.84	449.88	469.44	478.99	488.93	509.67	519.19	528.85	8,260.16
	工资福利费		140.00	142.80	145.60	148.60	151.60	154.60	157.60	160.80	164.00	167.20	170.60	174.00	177.40	181.00	184.60	188.20	192.00	195.80	199.80	203.80	3,400.00
	燃料动力费		62.87	66.51	75.17	79.73	84.44	95.59	100.46	103.55	114.28	117.25	120.34	132.21	134.99	137.85	150.69	153.94	157.33	170.95	173.65	176.43	2,408.23
	维修维护费		84.72	86.41	88.14	89.90	91.70	93.53	95.40	97.31	99.26	101.25	103.28	105.35	107.46	109.61	111.80	114.04	116.32	118.65	121.02	123.44	2,058.59
	管理费用		14.38	14.79	15.45	15.91	16.39	17.19	17.67	18.08	18.88	19.29	19.71	20.58	20.99	21.42	22.35	22.81	23.28	24.27	24.72	25.18	393.34
2	增值税(不含所得税)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	附加税费		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	销项税额		259.97	276.59	314.29	333.38	346.36	383.32	395.16	407.21	413.17	418.26	423.54	459.50	464.22	469.07	508.34	513.90	519.68	561.22	565.79	570.49	9,941.45
	运营成本进项税额		15.04	15.62	16.80	17.49	18.21	19.69	20.44	20.96	22.42	22.94	23.49	25.07	25.59	26.12	27.84	28.42	29.02	30.84	31.37	31.92	469.29
	建设期可抵扣进项税额		244.93	260.97	297.49	315.89	328.15	363.63	374.72	325.77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,511.55
	剩余可抵扣进项税额		2,266.62	2,005.65	1,708.16	1,392.27	1,064.12	700.49	325.77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,463.08
2.2	附加税费		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	城市维护建设税		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	教育费附加		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	地方教育费附加		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	房产税		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	折旧及摊销		1,853.89	1,853.89	1,853.89	1,853.89	1,853.89	1,853.89	1,853.89	1,853.89	1,853.89	1,853.89	1,853.89	1,853.89	1,853.89	1,853.89	1,853.89	1,853.89	1,853.89	1,853.89	1,853.89	1,853.89	37,077.80
	折旧费		1,584.24	1,584.24	1,584.24	1,584.24	1,584.24	1,584.24	1,584.24	1,584.24	1,584.24	1,584.24	1,584.24	1,584.24	1,584.24	1,584.24	1,584.24	1,584.24	1,584.24	1,584.24	1,584.24	1,584.24	31,684.80
	摊销费		269.65	269.65	269.65	269.65	269.65	269.65	269.65	269.65	269.65	269.65	269.65	269.65	269.65	269.65	269.65	269.65	269.65	269.65	269.65	269.65	5,393.00
三	财务费用		1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	19,319.27
1	债券付息(普通期)		1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	1,227.61	19,319.27
四	利润总额		48.44	278.73	786.10	1,053.78	1,219.30	1,704.83	1,857.78	1,940.48	2,367.98	2,528.83	2,616.94	3,124.51	3,203.22	3,283.77	4,260.78	4,638.46	4,734.90	5,322.58	5,471.08	5,851.90	56,294.39
	弥补亏损		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	所得税		12.11	69.68	196.53	263.45	304.83	426.21	464.45	485.12	591.99	632.21	654.24	781.13	800.81	820.94	1,065.20	1,159.62	1,183.73	1,330.65	1,367.77	1,462.98	14,073.65
五	净利润		36.33	209.05	589.57	790.33	914.47	1,278.62	1,393.33	1,455.36	1,775.99	1,896.62	1,962.70	2,343.38	2,402.41	2,462.83	3,195.58	3,478.84	3,551.17	3,991.93	4,103.31	4,388.92	42,220.74
六	运营成本(现金流量)=运营成本+相关税费		314.08	380.19	520.89	597.59	648.96	787.12	835.58	925.65	1,451.16	1,505.66	1,542.54	1,727.92	1,761.58	1,796.17	2,103.98	2,214.18	2,254.70	2,468.89	2,520.65	2,630.77	28,988.26
七	收入(现金流量)		3,676.84	3,931.71	6,985.45	4,785.31	4,973.08	5,510.87	5,685.13	5,788.28	6,308.65	6,407.78	6,510.74	7,076.80	7,169.49	7,264.50	7,884.61	7,993.07	8,105.92	8,760.87	8,850.94	8,943.58	132,613.62
1	运营收入		3,676.84	3,931.71	4,489.45	4,785.31	4,973.08	5,510.87	5,685.13	5,788.28	6,308.65	6,407.78	6,510.74	7,076.80	7,169.49	7,264.50	7,884.61	7,993.07	8,105.92	8,760.87	8,850.94	8,943.58	130,117.62
2	预租土地出租收益		-	-	2,496.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,496.00
八	成本(现金流量)		314.08	380.19	520.89	597.59	648.96	787.12	835.58	925.65	1,451.16	1,505.66	1,542.54	1,727.92	1,761.58	1,796.17	2,103.98	2,214.18	2,254.70	2,468.89	2,520.65	2,630.77	28,988.26
1	运营成本		301.97	310.51	324.36	334.13	344.13	360.91	371.13	379.74	396.42	404.99	413.93	432.14	440.84	449.88	469.44	478.99	488.93	509.67	519.19	528.85	8,260.16
2	相关税费		12.11	69.68	196.53	263.45	304.83	426.21	464.45	485.12	591.99	632.21	654.24	781.13	800.81	820.94	1,065.20	1,159.62	1,183.73	1,330.65	1,367.77	1,462.98	14,073.65
九	预期收益(现金流量)		3,362.76	3,551.52	6,464.56	4,187.72	4,324.12	4,723.75	4,849.55	4,862.63	4,857.92	4,902.12	4,968.20	5,348.88	5,407.91	5,468.33	5,780.63	5,778.89	5,851.22	6,291.98	6,330.29	6,312.81	103,625.36

审计专用章
3310021000563434

分年预期收益与融资本息平衡情况表（全周期）

项目名称：玉环市坎门街道沙滩文化旅游项目

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
2021年		420.45		420.45		
2022年		705.45		705.45		
2023年		705.45		705.45		
2024年		705.45		705.45		
2025年		778.54		778.54		
2026年		1,157.61		1,157.61		
2027年	3,362.76	1,227.61		1,227.61		
2028年	3,551.52	1,227.61		1,227.61		
2029年	6,464.56	1,227.61		1,227.61		
2030年	4,187.72	1,227.61		1,227.61		
2031年	4,324.12	1,227.61		1,227.61		
2032年	4,723.75	1,227.61		1,227.61		
2033年	4,849.55	1,227.61		1,227.61		
2034年	4,862.63	1,227.61		1,227.61		
2035年	4,857.49	5,027.61	3,800.00	1,227.61		
2036年	4,902.12	1,151.61	-	1,151.61		
2037年	4,968.20	1,151.61	-	1,151.61		
2038年	5,348.88	1,151.61	-	1,151.61		
2039年	5,407.91	1,151.61	-	1,151.61		
2040年	5,468.33	4,651.61	3,500.00	1,151.61		
2041年	5,780.63	15,731.16	15,000.00	731.16		
2042年	5,778.89	446.16	-	446.16		
2043年	5,851.22	446.16	-	446.16		
2044年	6,291.98	446.16	-	446.16		
2045年	6,330.29	11,573.09	11,200.00	373.09		
2046年	6,312.81	3,570.00	3,500.00	70.00		
合计	103,625.36	60,792.22	37,000.00	23,792.22	-	-
本息资金覆盖率	1.70					



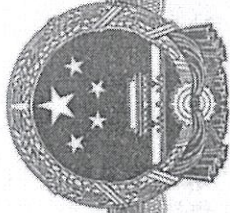
分年预期收益与融资本息平衡情况表（本期）

项目名称：玉环市坎门街道沙滩文化旅游项目

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
2025年		778.54		778.54		
2026年		1,157.61		1,157.61		
2027年	3,362.76	1,227.61		1,227.61		
2028年	3,551.52	1,227.61		1,227.61		
2029年	6,464.56	1,227.61		1,227.61		
2030年	4,187.72	1,227.61		1,227.61		
2031年	4,324.12	1,227.61		1,227.61		
2032年	4,723.75	1,227.61		1,227.61		
2033年	4,849.55	1,227.61		1,227.61		
2034年	4,862.63	1,227.61		1,227.61		
2035年	4,857.49	5,027.61	3,800.00	1,227.61		
2036年	4,902.12	1,151.61	-	1,151.61		
2037年	4,968.20	1,151.61	-	1,151.61		
2038年	5,348.88	1,151.61	-	1,151.61		
2039年	5,407.91	1,151.61	-	1,151.61		
2040年	5,468.33	4,651.61	3,500.00	1,151.61		
2041年	5,780.63	15,731.16	15,000.00	731.16		
2042年	5,778.89	446.16	-	446.16		
2043年	5,851.22	446.16	-	446.16		
2044年	6,291.98	446.16	-	446.16		
2045年	6,330.29	11,573.09	11,200.00	373.09		
合计	97,312.55	54,685.42	33,500.00	21,185.42		-
本息资金覆盖率	1.78					





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91331000751182853B (1/1)

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 浙江中丞天源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

注册资本 伍佰柒拾陆万元整

成立日期 1999年08月19日

住所 台州海洋广场1幢1501室

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、行政法规定的其他审计业务；资产评估；税务代理；代理记账；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)



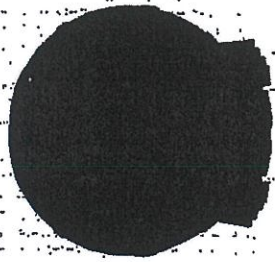
登记机关

2024

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日通过国家信用信息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：周智慧

主任会计师：台州海洋广场1幢1501室

组织形式：有限责任公司

执业证书编号：33000143

批准执业文号：浙财会〔1999〕112号

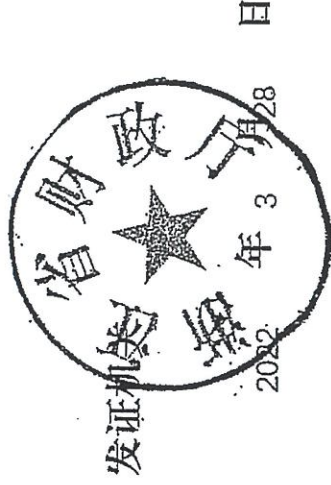
批准执业日期：1999年8月4日

说明

证书序号：0015222

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有火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》。



中华人民共和国财政部制