

温州综保区乐清湾港区保税物流中心
(B 型) 建设项目
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2025]0183-43 号

浙江华明会计师事务所有限公司

2025 年 10 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	8
四、评估要素	9
1. 资金充足性	10
2. 资金稳定性	14
五、评估结论	15

温州综保区乐清湾港区保税物流中心（B 型）建设项目

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

温州综保区乐清湾港区保税物流中心（B 型）建设项目（以下简称“本项目”）位于浙江省温州乐清市，乐清湾港区后方西南侧，北至保税路，南至码头路，西至虹浦大道，东至港西路。本工程占地 303.3 亩（含公共停车场和展示交易中心共 64.3 亩），建设 A1~A9 物流仓库、海关监管设施、道路、展示交易中心及公共停车场等，总建筑面积约 9.06 万 m²，计容建筑面积 163,578 m²。项目建成后，可供出租面积 81,789 m²，计容面积 163,578 m²，可设置停车位 900 个，充电桩 180 个。

（2）项目立项审批情况

项目已立项，批复为乐港投资〔2020〕15 号。

（3）项目性质

该项目是政府投资性、公益性项目，所属行业领域为城乡冷链物流设施，项目自身能产生一定收益。

（4）项目实施单位：乐清市保税物流有限公司，国有企业

（5）项目业主：乐清市保税物流有限公司，国有企业。项目形成资产属于政府所有。

（6）项目主管部门：乐清市乐清湾港区开发建设管理委员会，政府机构单位

（7）项目开工、竣工日期，建设期。

项目开工日期：2020 年 1 月

项目竣工日期：2025 年 12 月

项目建设期：2020 年 1 月-2025 年 12 月

(8) 项目前期准备情况：已取得施工许可、已开工。

2. 估算

本项目总投资为 85,203 万元，其中建筑工程费用 73,918 万元（包括人工费、材料费、施工机具使用费等），工程建设其他费 4,227 万元（包括建设管理费、可行性研究费、勘察设计费、环境影响评价费等），基本预备费 3,437 万元（包括基本预备费及涨价预备费），器具购置费 3,621 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	73,918
2	工程建设其他费	4,227
3	基本预备费	3,437
4	器具购置	3,621
5	总投资	85,203

3. 资金筹措

本项目概算 85,203 万元，其中：项目资本金 17,203 万元（资金来源：由财政资金安排），占比 20%；发行地方政府专项债券 68,000 万元，占比 80%。

二、项目运营收入及成本分析

1. 运营收入分析

本项目 **A1A2A3** 仓库租赁收入、**A4A5** 仓库租赁收入、**A6A7** 仓库-保冷库鲜租赁收入、**A6A7** 仓库-底层仓库租赁收入、**A6A7** 仓库-非底层仓库租赁收入、展示交易中心租赁收入、停车收入、充电服务收入作为债券还款来源。债券存续期间收入合计 **250,028** 万元。收入明细如下：

1.1 A1A2A3 仓库租赁收入

本项目 **A1A2A3** 仓库可租赁面积 **47,738** m^2 ，暂按 **30** 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 估算，假设每 **3** 年 **10%** 的比例递增，每年按 **12** 月测算，运营期第 **1~5** 年的使用率分别为 **50%、60%、70%、80%、90%**，从第 **5** 年起达到稳定。预计运营期内 **A1A2A3** 仓库租赁收入合计 **39,548** 万元。

1.2 A4A5 仓库租赁收入

本项目 **A4A5** 仓库可租赁面积 **25,920** m^2 ，暂按 **30** 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 估算，假设每 **3** 年 **10%** 的比例递增，每年按 **12** 月测算，运营期第 **1~5** 年的使用率分别为 **50%、60%、70%、80%、90%**，从第 **5** 年起达到稳定。预计运营期内 **A4A5** 仓库租赁收入合计 **21,476** 万元。

1.3 A6A7 仓库-保冷库租赁收入

本项目 **A6A7** 仓库-保冷库可租赁面积 **26,400** m^2 ，暂按 **120** 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 估算，假设每 **3** 年 **10%** 的比例递增，每年按 **12** 月测算，运营期第 **1~5** 年的使用率分别为 **50%、60%、70%、80%、90%**，从第 **5** 年起达到稳定。预计运营期内 **A6A7** 仓库-保冷库租赁收入合计 **87,477** 万元。

1.4 A6A7 仓库-底层仓库租赁收入

本项目 **A6A7** 仓库-底层仓库可租赁面积 **24,960** m^2 ，暂按 **30** 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 估算，假设每 **3** 年 **10%** 的比例递增，每年按 **12** 月测算，运营期第 **1~5** 年的使用率分别为 **50%、60%、70%、80%、90%**，从第 **5** 年起达到稳定。预计运营期内 **A6A7** 仓库-底层仓库租赁收入合计 **20,677** 万元。

1.5 A6A7 仓库-非底层仓库租赁收入

本项目可租赁面积 **24,960** m²，暂按 **15 元/m²·月** 估算，假设每 **3 年 10%** 的比例递增，每年按 **12 月** 测算，运营期第 **1~5 年** 的使用率分别为 **50%、60%、70%、80%、90%**，从第 **5 年** 起达到稳定。预计运营期内 **A6A7 仓库-非底层仓库** 租赁收入合计 **10,336 万元**。

1.6 展示交易中心租赁收入

本项目展示交易中心可租赁面积 **13,600** m²，暂按 **30 元/m²·月** 估算，假设每 **3 年 10%** 的比例递增，每年按 **12 月** 测算，运营期第 **1~5 年** 的使用率分别为 **50%、60%、70%、80%、90%**，从第 **5 年** 起达到稳定。预计运营期内展示交易中心租赁收入合计 **11,267 万元**。

1.7 停车收入

本项目设置停车位 **900** 个，暂按 **300 元/个·月** 估算，假设每 **3 年 10%** 的比例递增，每年按 **12 月** 测算，运营期第 **1~5 年** 的使用率分别为 **50%、60%、70%、80%、90%**，从第 **5 年** 起达到稳定。预计运营期内停车收入合计 **7,458 万元**。

1.8 充电服务收入

本项目设置充电桩 **180** 个，功率 **60kwh**，暂按 **1.60 元/kwh** 估算，每年按 **360 天** 测算，运营期首年单桩使用率按 **9%** 假设，以后年度同比增长 **20%**，从第 **5 年** 起达到稳定。预计运营期内充电服务收入合计 **51,789 万元**。

债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	A1A2A3 仓库	A4A5 仓库	A6A7 仓库 保冷库鲜	A6A7 仓库 底层仓库	A6A7 仓库 非底层仓库	展示 交易 中心	停车 收入	充电 服务收入	合计
2026	859	467	1,901	449	225	245	162	1,344	5,652

年份	A1A2A 3 仓库	A4A5 仓库	A6A7 仓库 保冷库鲜	A6A7 仓库 底层仓库	A6A7 仓库 非底层仓 库	展示 交易 中心	停车 收入	充电 服务收入	合计
2027	1,031	560	2,281	539	270	294	194	1,612	6,781
2028	1,203	653	2,661	629	314	343	227	1,935	7,965
2029	1,512	821	3,345	791	395	431	285	2,322	9,902
2030	1,701	924	3,764	890	445	485	321	2,786	11,316
2031	1,701	924	3,764	890	445	485	321	2,786	11,316
2032	1,872	1,016	4,140	979	489	533	353	2,786	12,168
2033	1,872	1,016	4,140	979	489	533	353	2,786	12,168
2034	1,872	1,016	4,140	979	489	533	353	2,786	12,168
2035	2,059	1,118	4,554	1,076	538	586	388	2,786	13,105
2036	2,059	1,118	4,554	1,076	538	586	388	2,786	13,105
2037	2,059	1,118	4,554	1,076	538	586	388	2,786	13,105
2038	2,265	1,230	5,009	1,184	592	645	427	2,786	14,138
2039	2,265	1,230	5,009	1,184	592	645	427	2,786	14,138
2040	2,265	1,230	5,009	1,184	592	645	427	2,786	14,138
2041	2,491	1,353	5,510	1,302	651	710	470	2,786	15,273
2042	2,491	1,353	5,510	1,302	651	710	470	2,786	15,273
2043	2,491	1,353	5,510	1,302	651	710	470	2,786	15,273
2044	2,740	1,488	6,061	1,433	716	781	517	2,786	16,522
2045	2,740	1,488	6,061	1,433	716	781	517	2,786	16,522
合计	39,548	21,476	87,477	20,677	10,336	11,267	7,458	51,789	250,028

2. 运营成本分析

本项目成本费用主要由工资及福利费用、外购燃料动力费、修理维护费、其他费用、充电桩运营成本、税金构成。债券存续期间支出合计为 **75,553** 万元。成本支出明细如下：

2.1 工资及福利费用

本项目假设普通员工 **25** 人，管理人员 **5** 人。普通员工工资按 **8** 万元/年估算，管理人员工资按 **15** 万元/年估算，假设每 **5** 年 **3%** 的比例递增，福利费用按工资的 **14%** 计算，预计运营期工资及福利费用合计 **6,565** 万元。

2.2 外购燃料动力费

本项目外购燃料动力费主要为公共区域的水电费用，参照本项目可行性研究报告，预计运营期外购燃料动力费合计 **2,501** 万元。

2.3 修理维护费

本项目假设固定资产折旧采用年限平均法，残值按照固定资产原值的 5% 计算，折旧年限暂按 20 年测算。正常运营年折旧费为 4,577 万元，项目修理费用按照年折旧费用的 10% 计算，运营期年修理维护费为 458 万元，预计运营期修理维护费合计为 9,160 万元。

2.4 其他费用

本项目其他费用主要由其他管理费用构成，其他管理费用是指为管理和组织经营活动所发生的各项费用。为了简化计算，取工资及福利费用的 10% 估算，预计运营期其他费用合计 650 万元。

2.5 充电桩运营成本

本项目充电桩运营成本（电费）按 0.7 元/kwh 估算，预计运营期充电桩运营成本合计 22,660 万元。

2.6 税金

根据国家现行税收政策，本项目充电服务收入、外购燃料动力费、维护修理费、充电桩运营成本适用增值税税率 13%，工程费用、停车收入、A1A2A3 仓库租赁收入、A4A5 仓库租赁收入、A6A7 仓库-保冷库鲜租赁收入、A6A7 仓库-底层仓库租赁收入、A6A7 仓库-非底层仓库租赁收入、展示交易中心租赁收入适用增值税税率 9%，工程建设其他费适用增值税税率 6%；按应缴增值税的 7%、3%、2% 计缴城建税、教育费附加和地方教育附加。预计运营期的税金合计为：34,017 万元。

债券存续期内支出合计

单位：人民币万元

年份	税金	工资及福利费用	外购燃料动力费	修理维护费	其他费用	充电桩运营成本	合计
2026	456	314	57	458	31	588	1,904
2027	548	314	68	458	31	705	2,124
2028	639	314	80	458	31	847	2,369

年份	税金	工资及福利费用	外购燃料动力费	修理维护费	其他费用	充电桩运营成本	合计
2029	803	314	99	458	31	1,016	2,721
2030	904	314	113	458	31	1,219	3,039
2031	904	323	113	458	32	1,219	3,049
2032	994	323	122	458	32	1,219	3,148
2033	994	323	122	458	32	1,219	3,148
2034	994	323	122	458	32	1,219	3,148
2035	1,805	323	131	458	32	1,219	3,968
2036	2,174	333	131	458	33	1,219	4,348
2037	2,174	333	131	458	33	1,219	4,348
2038	2,377	333	141	458	33	1,219	4,561
2039	2,377	333	141	458	33	1,219	4,561
2040	2,377	333	141	458	33	1,219	4,561
2041	2,601	343	153	458	34	1,219	4,808
2042	2,601	343	153	458	34	1,219	4,808
2043	2,601	343	153	458	34	1,219	4,808
2044	2,847	343	165	458	34	1,219	5,066
2045	2,847	343	165	458	34	1,219	5,066
合计	34,017	6,565	2,501	9,160	650	22,660	75,553

三、项目收益和融资平衡情况

1. 项目收益

本项目债券存续期间总收入 250,028 万元，扣除相关支出 75,553 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 174,475 万元。

债券存续期分年收益表

单位：人民币万元

年份	总收入	总成本	分年收益
2026	5,652	1,904	3,748
2027	6,781	2,124	4,657
2028	7,965	2,369	5,596
2029	9,902	2,721	7,181
2030	11,316	3,039	8,277
2031	11,316	3,049	8,267
2032	12,168	3,148	9,020
2033	12,168	3,148	9,020
2034	12,168	3,148	9,020
2035	13,105	3,968	9,137
2036	13,105	4,348	8,757
2037	13,105	4,348	8,757

年份	总收入	总成本	分年收益
2038	14,138	4,561	9,577
2039	14,138	4,561	9,577
2040	14,138	4,561	9,577
2041	15,273	4,808	10,465
2042	15,273	4,808	10,465
2043	15,273	4,808	10,465
2044	16,522	5,066	11,456
2045	16,522	5,066	11,456
合计	250,028	75,553	174,475

2. 债券还本付息安排表

参考 2025 年 7 月 4 日十年期国债收益率 1.6433%，以及 2025 年浙江省其他项目收益专项债券（十期）——2025 年浙江省政府专项债券（十七期）发行票面利率 1.73%，本项目从客观、谨慎角度出发，发行利率取 3.10%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合计为 68,000 万元。2020 年 5 月 29 日已发行 27,200 万元，20 年期，票面利率 3.57%；2021 年 5 月 29 日已发行 14,000 万元，20 年期，票面利率 3.80%；2022 年 3 月 31 日已调整 15,000 万元（其中：申请调整 2022 年 3 月 31 日发行的乐清市乐成轻奢文化街区提升工程专项债券到本项目 15,000 万元，期限 20 年，票面利率 3.29%）；2023 年 2 月 10 日已发行 4,800 万元，20 年期，票面利率 3.22%；2024 年 4 月 1 日已发行 1,200 万元，20 年期，票面利率 2.52%；2025 年拟计划申请发行 5,800 万元（其中 2025 年本期计划申请发行 3,500 万元，后续计划申请发行 2,300 万元），20 年期；假设融资利率 3.10%，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

专项债还本付息	债券期初余额	本期发行	付息	还本	债券期末余额	年末收益	存续期还本	存续期付息
合计	-	68,000	47,223	68,000	-	174,475	65,700	39,330

专项债还本付息	债券期初余额	本期发行	付息	还本	债券期末余额	年末收益	存续期还本	存续期付息
以前年度	-	62,200	7,712	-	62,200	-	-	-
2025	62,200	5,800	2,181	-	68,000	-	-	2,074
2026	68,000	-	2,361	-	68,000	3,748	-	2,361
2027	68,000	-	2,361	-	68,000	4,657	-	2,361
2028	68,000	-	2,361	-	68,000	5,596	-	2,361
2029	68,000	-	2,361	-	68,000	7,181	-	2,361
2030	68,000	-	2,361	-	68,000	8,277	-	2,361
2031	68,000	-	2,361	-	68,000	8,267	-	2,361
2032	68,000	-	2,361	-	68,000	9,020	-	2,361
2033	68,000	-	2,361	-	68,000	9,020	-	2,361
2034	68,000	-	2,361	-	68,000	9,020	-	2,361
2035	68,000	-	2,361	-	68,000	9,137	-	2,361
2036	68,000	-	2,361	-	68,000	8,757	-	2,361
2037	68,000	-	2,361	-	68,000	8,757	-	2,361
2038	68,000	-	2,361	-	68,000	9,577	-	2,361
2039	68,000	-	2,361	-	68,000	9,577	-	2,361
2040	68,000	-	1,876	27,200	40,800	9,577	27,200	1,876
2041	40,800	-	1,124	14,000	26,800	10,465	14,000	1,124
2042	26,800	-	611	15,000	11,800	10,465	15,000	611
2043	11,800	-	287	4,800	7,000	10,465	4,800	287
2044	7,000	-	195	1,200	5,800	11,456	1,200	195
2045	5,800	-	183	5,800	-	11,456	3,500	109

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，对温州综保区乐清湾港区保税物流中心（B 型）建设项目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 **174,475** 万元，对应本项目融资到期本息总计 **115,223** 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 **1.51**，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	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
现金流入									
资本金流入*	7,286	3,237	750	3,274	3,616	10,204	-	-	-
债券资金流入	27,200	14,000	15,000	4,800	1,200	5,800	-	-	-
运营期现金流入						-	5,652	6,781	7,965
现金流入总额	34,486	17,237	15,750	8,074	4,816	16,004	5,652	6,781	7,965
现金流出									
建设期资金流出	34,000	16,000	14,000	6,000	2,650	12,553	-	-	-
运营期现金流出						-	1,904	2,124	2,369
债券发行费用						-	-	-	-
债券还本付息	486	1,237	1,750	2,074	2,166	2,181	2,361	2,361	2,361
现金流出总额	34,486	17,237	15,750	8,074	4,816	14,734	4,265	4,485	4,730
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	1,270	1,387	2,296	3,235
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	1,270	2,657	4,953	8,188

*注:其中用于项目总投资 17,203 万元。项目收益实现前,债券利息和债券发行费用由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	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
现金流入									
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	9,902	11,316	11,316	12,168	12,168	12,168	13,105	13,105	13,105
现金流入总额	9,902	11,316	11,316	12,168	12,168	12,168	13,105	13,105	13,105
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	2,721	3,039	3,049	3,148	3,148	3,148	3,968	4,348	4,348
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	2,361	2,361	2,361	2,361	2,361	2,361	2,361	2,361	2,361
现金流出总额	5,082	5,400	5,410	5,509	5,509	5,509	6,329	6,709	6,709
现金净流量									
当年项目现金净流入	4,820	5,916	5,906	6,659	6,659	6,659	6,776	6,396	6,396
期末项目累计现金结存额	13,008	18,924	24,830	31,489	38,148	44,807	51,583	57,979	64,375

现金流分析测算表（续表）

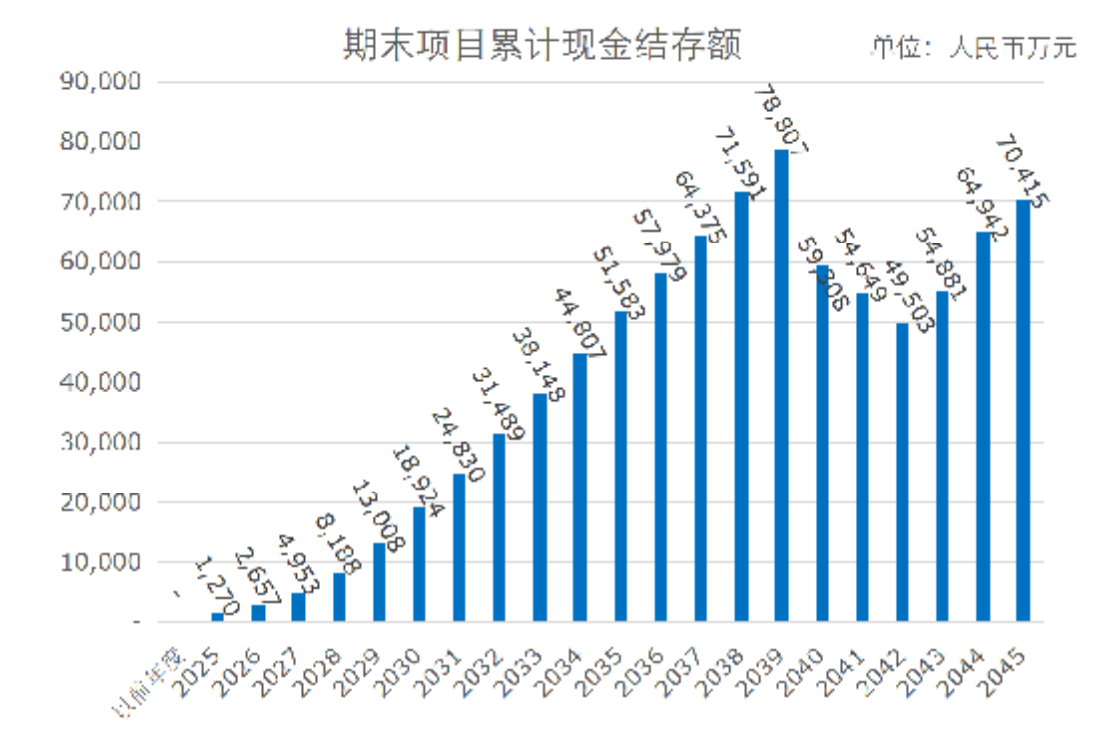
单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
现金流入									
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	28,366
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	68,000
运营期现金流入	14,138	14,138	14,138	15,273	15,273	15,273	16,522	16,522	250,028
现金流入总额	14,138	14,138	14,138	15,273	15,273	15,273	16,522	16,522	346,394
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	85,203
运营期现金流出	4,561	4,561	4,561	4,808	4,808	4,808	5,066	5,066	75,553
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	2,361	2,361	29,076	15,124	15,611	5,087	1,395	5,983	115,223
现金流出总额	6,922	6,922	33,637	19,932	20,419	9,895	6,461	11,049	275,979
现金净流量									
当年项目现金净流入	7,216	7,216	-19,499	-4,659	-5,146	5,378	10,061	5,473	70,415
期末项目累计现金结存额	71,591	78,807	59,308	54,649	49,503	54,881	64,942	70,415	-

2. 资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以 **A1A2A3** 仓库租赁收入、**A4A5** 仓库租赁收入、**A6A7** 仓库-保冷库鲜租赁收入、**A6A7** 仓库-底层仓库租赁收入、**A6A7** 仓库-非底层仓库租赁收入、展示交易中心租赁收入、停车收入、充电服务收入为基础，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 $\pm 10\%$ 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，温州综保区乐清湾港区保税物流中心（B 型）建设项目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 **A1A2A3** 仓库租赁收入、**A4A5** 仓库租赁收入、**A6A7** 仓库-保冷库鲜租赁收入、**A6A7** 仓库-底层仓库租赁收入、**A6A7** 仓库-非底层仓库租赁收入、展示交易中心租赁收入、停车收入、充电服务收入所对应的充足、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。