

温州市环大罗山科创走廊核心区科创园配套项目二期
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2025]0183-8 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	3
二、项目运营收入及成本分析	3
1. 运营收入分析	3
2. 运营成本分析	8
三、项目收益和融资平衡情况	11
1. 项目收益	11
2. 债券还本付息安排表	12
四、评估要素	13
1. 资金充足性	14
2. 资金稳定性	19
五、评估结论	20

温州市环大罗山科创走廊核心区科创园配套项目二期

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

温州市环大罗山科创走廊是温州推动自主创新的高能级载体、产业转型升级走向高质量发展的重要平台、融入长三角一体化的关键支撑。项目是实施创新驱动发展战略的需要，是落实浙江省大都市区建设行动计划、推进国家自主创新示范区建设的需要，是强化科技创新支撑、实现高质量发展的需要，同时也是推动温州产业转型升级的需要，是集约化利用土地、改变发展模式的需要；引进和培养高端人才的需要。

温州市环大罗山科创走廊核心区科创园配套项目二期（以下简称“本项目”）位于浙南科技城，总用地面积 259,861.42 平方米。建设内容：浙南科技城龙水单元 YB-04-C-20 地块用地面积 27,209 平方米，地上建筑面积 108,836 平方米，地下室面积 38,000 平方米；浙南科技城中兴路道路工程（瓯江路-蓝浦路）和机场大道东延（科技城段）拓宽工程。

项目建成后，可设置停车位 2,242 个，充电桩 120 个，可出租面积为 108,836 平方米。

(2) 项目立项审批情况

项目已立项，可研批复为龙发改立〔2021〕98 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：温州浙南科技城科泰建设投资有限公司，国有企业

(5) 项目业主：温州浙南科技城科泰建设投资有限公司，国有企业。项目形成资产属于政府所有。

(6) 项目主管部门：温州市龙湾区人民政府瑶溪街道办事处，政府机关

(7) 项目开工、竣工日期，建设期。

项目开工日期：2022 年 3 月

项目竣工日期：2026 年 9 月

项目建设期：2022 年 3 月-2026 年 9 月

(8) 项目前期准备情况：本项目已完成立项、可研审批，二期项目已开工建设。

2. 估算

本项目总投资为 332,755 万元，其中建筑工程费用 216,489 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 101,103 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 15,163 万元（包括基本预备费及涨价预备费）。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	216,489
2	工程建设其他费	101,103
3	基本预备费	15,163

序号	项目名称	总投资
4	总投资	332,755

3. 资金筹措

本项目概算 332,755 万元，其中：项目财政资金 117,755 万元（资金来源：由财政资金安排），占比 35.39%；发行地方政府专项债券 215,000 万元，占比 64.61%。

二、项目运营收入及成本分析

1. 运营收入分析

本项目以停车位收入、充电桩收入、物业出租收入、土地出让收益作为债券还款来源。债券存续期间收入合计 870,971 万元。各项收入明细如下：

1.1 停车位收入

根据项目可行性研究报告，本项目主要由中兴路以及 YB-04-C-20 地块范围内机动车停车位。其中中兴路道路总长 4,837 米，可设置的路段总长约为 4,000 米，设置路边停车位暂按 7m/个估算，共设置路边收费停车位约 1,142 个；另外 YB-04-C-20 地块设置机动车停车位 1,100 个，以上合计 2,242 个。参考周边情况，暂按 30 元/个·天估算，假设每 3 年 10% 的比例递增，每年按 360 天测算，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。预计运营期内停车位收入合计 101,752 万元。

1.2 充电桩收入

根据项目可行性研究报告，在符合《浙江省民用建筑电动汽车充电设施设置与设计规范》的情况下，本项目 YB-04-C-20 地块共建设充电桩 120 个。其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，本项目充电桩收费按 1.60 元/kwh 计，本项目按每台充电桩平均功率按 60kw，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%，从第五年起达到稳定。预计运营期内充电桩收入合计 53,117 万元。

1.3 物业出租收入

本项目拟建地上建筑面积 108,836 平方米，出租收入将作为本项目运营期收入，租金价格参考周边以及项目的实际情况。租金参考目前周边龙湾区创业园及写字楼 55-75 元/㎡/月的价格，暂按 2.70 元/㎡·天估算，假设每 3 年 10%的比例递增，每年按 360 天测算，运营期第 1~5 年的出租率分别为 50%、60%、70%、80%、90%，从第 5 年起达到稳定。预计运营期内物业出租收入合计 444,534 万元。

1.4 土地出让收益

该项目的实施将带来周边土地溢价，根据《关于同意将土地出让收益用于温州市环大罗山科创走廊核心区科创园配套项目二期建设资金的批复》（温浙科管〔2022〕1 号），现选取园区内三地块用于平衡该项目建设。平衡地块计划于 2036 出让，土地规费占土地收入 22%，考虑温州市及浙南科技城发展规划等相关因素、项目位置、周边情况、土地出让价格因素及可比交易案例等，参考温州市近三年全市生产总值（GDP）增速，基于谨慎原则，假设 2036 年本项目拟出让地块永强北片区黄石山北单元 02-G-16 地块面积 26,795 平方米（折 40.23 亩），暂按 2,700 万元/亩估算，项目的实施将带动周边的土地增值，产生的增值收益用于本项目。预计运营期内永强北片区黄石山北单元 02-G-16 地块土地出让收益合计 84,724 万元。

假设 2036 年本项目拟出让地块永强北片区黄石山北单元 02-G-08 地块面积 26,520 平方米（折 39.82 亩），暂按 2,700 万元/亩估算，项目的实施将带动周边的土地增值，产生的增值收益用于本项目。预计运营期内永强北片区黄石山北单元 02-G-08 地块土地出让收益合计 83,861 万元。

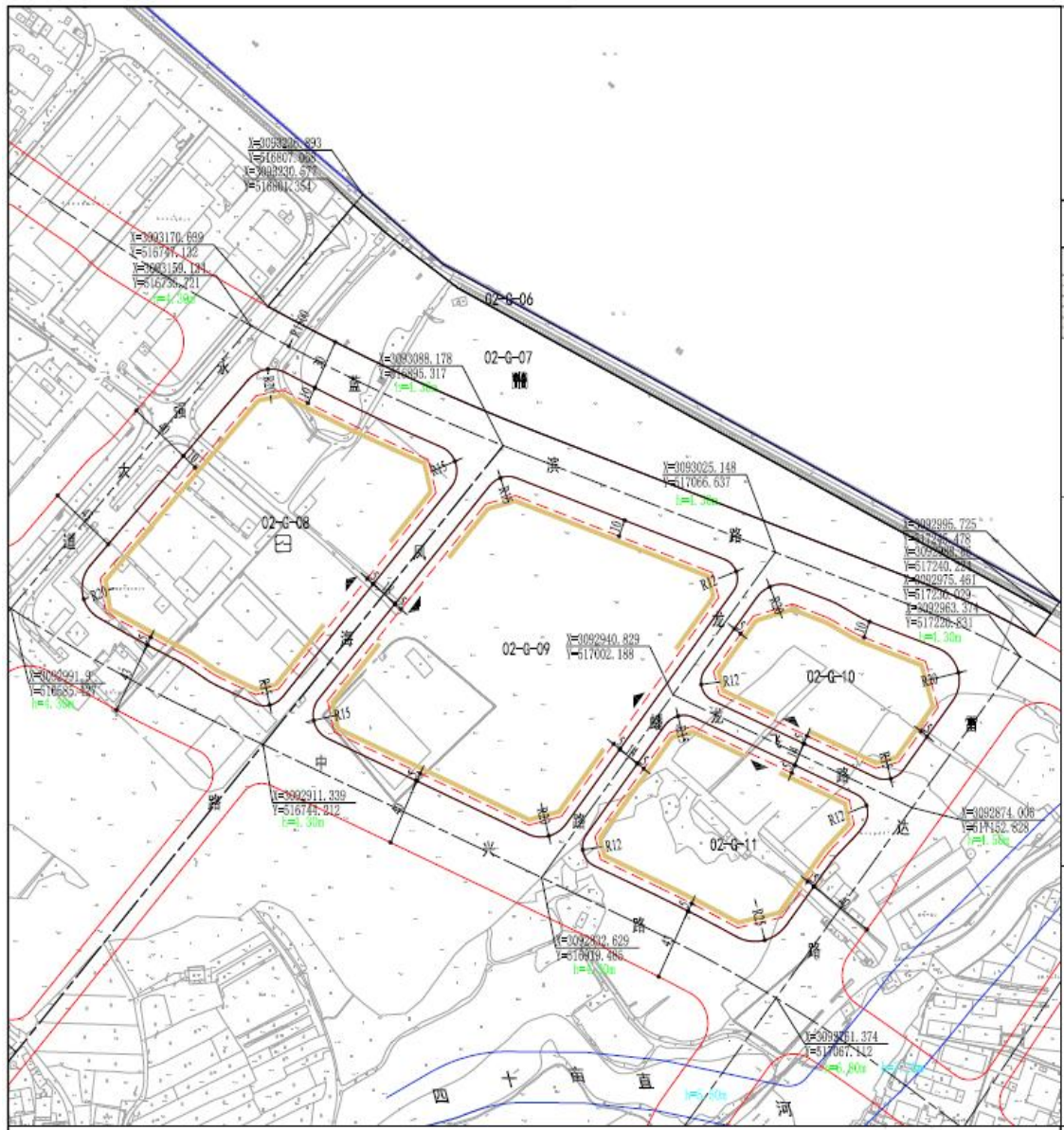
假设 2036 年本项目拟出让地块永强北片区黄石山北单元 02-G-09 地块面积 32,570 平方米（折 48.90 亩），暂按 2,700 万元/亩估算，项目的实施将带动周边的土地增值，产生的增值收益用于本项目。预计运营期内永强北片区黄石山北单元 02-G-09 地块土地出让收益合计 102,983 万元。

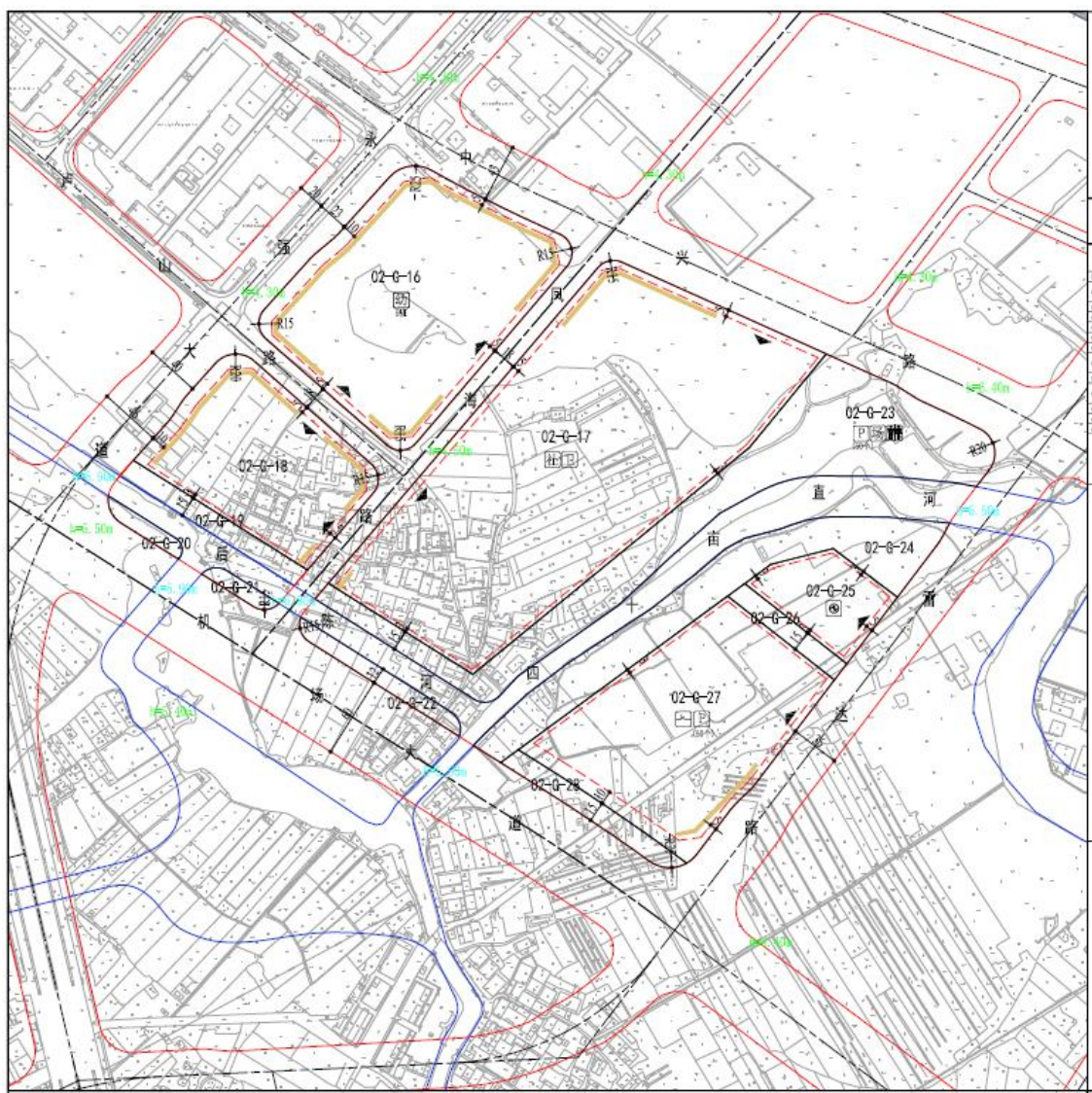
综上，本项目债券存续期内扣除规费 22%后预计出让地块的土地出让收益合计为 271,568 万元。详情如下：

计划出让的土地信息

序号	拟出让地块编号	地块坐落	用途	面积(亩)	容积率	单价(万元/亩)	成交金额(万元)	楼面价(元/㎡)	规费	出让收益(万元)
1	永强北片区黄石山北单元 02-G-16 地块	地块座落位置：温州市龙湾区瑶溪街道，地块范围：东至风海路，南至卢山路，西至永强大道，北至中兴路。	商住	40.23	2.00	2,700	108,621	20,250	23,897	84,724
2	永强北片区黄石山北单元 02-G-08 地块	地块座落位置：温州市龙湾区瑶溪街道，地块范围：东至风海路，南至中兴路，西至永强大道，北至蓝滨路。	商住	39.82	2.00	2,700	107,514	20,250	23,653	83,861
3	永强北片区黄石山北单元 02-G-09 地块	地块座落位置：温州市龙湾区瑶溪街道，地块范围：东至龙蟠路，南至中兴路，西至风海路，北至蓝滨路。	商住	48.90	2.00	2,700	132,030	20,250	29,047	102,983
合计				128.95			348,165		76,597	271,568

土地红线图





周边已出让地块信息

已出让地块编号	用途	出让面积 (㎡)	容积率	出让方式	成交时间	成交价 (万元)	楼面价 (元/m ²)	亩单价 (万元/亩)
温州市核心片区开发 区西单元 E-22a 地块	住宅	18,145	2.5	挂牌	2020-11-05	74,625	16,451	2,741.75
温州市永强北片区瑶 溪南单元 12-E-08 地 块	住宅	15,832	1.0	挂牌	2021-04-14	52,670	11,089	2,217.87

债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	停车收入	充电桩收入	YB-04-C-20 地块整体物业出租收入	永强北片区黄石山北单元 02-G-16 地块	永强北片区黄石山北单元 02-G-08 地块	永强北片区黄石山北单元 02-G-09 地块	合计
2027	1,211	896	5,289				7,396
2028	1,453	1,075	6,347				8,875
2029	1,695	1,290	7,405				10,390
2030	2,131	1,548	9,309				12,988
2031	2,397	1,858	10,473				14,728
2032	2,397	1,858	10,473				14,728
2033	2,637	1,858	11,520				16,015
2034	2,637	1,858	11,520				16,015
2035	2,637	1,858	11,520				16,015
2036	2,901	1,858	12,672	84,724	83,861	102,983	288,999
2037	2,901	1,858	12,672				17,431
2038	2,901	1,858	12,672				17,431
2039	3,191	1,858	13,940				18,989
2040	3,191	1,858	13,940				18,989
2041	3,191	1,858	13,940				18,989
2042	3,510	1,858	15,334				20,702
2043	3,510	1,858	15,334				20,702
2044	3,510	1,858	15,334				20,702
2045	3,861	1,858	16,867				22,586
2046	3,861	1,858	16,867				22,586
2047	3,861	1,858	16,867				22,586
2048	4,247	1,858	18,554				24,659
2049	4,247	1,858	18,554				24,659
2050	4,247	1,858	18,554				24,659
2051	4,671	1,858	20,409				26,938
2052	4,671	1,858	20,409				26,938
2053	4,671	1,858	20,409				26,938
2054	5,138	1,858	22,450				29,446
2055	5,138	1,858	22,450				29,446
2056	5,138	1,858	22,450				29,446
合计	101,752	53,117	444,534	84,724	83,861	102,983	870,971

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。经测算，债券存续期间成本费用合计 136,385 万元。各项明细如下：

2.1 工资及福利费用

本项目工资及福利费用主要由收费停车位管理人员工资、软件后台核算人员工资、项目管理人员工资构成。本项目假设普通员工 9 人，管理人员 1 人。普通员工工资按 5 万元/年估算，管理人员工资按 7 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 1,920 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，外购燃料动力费为经营收入的 1%计算，预计运营期外购燃料动力费合计 5,992 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 11,066 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用为 1,107 万元，预计运营期修理维护费用合计为 33,210 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 195 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 23,241 万元。

2.6 税金

根据国家现行税收政策，本项目停车位收入、物业出租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%；充电桩收入、外购燃料动力费、修理维护费、充电桩运营成本适用增值税税率 13%，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，房产税从租计征适用税率 12%。本项目运营期税金合计 71,827 万元。

相关税费表

税目	税率	备注
增值税	6%、9%、13%	建设工程费税率为 9%，工程及其他费用税率 6%，停车位收入、物业出租收入税率为 9%，充电桩收入、外购燃料动力费、修理维护费、充电桩运营成本适用增值税税率 13%
城建维护税	7%	按增值税的 7%计取
教育费附加及地方教育费附加	5%	按增值税的 5%计取
房产税	12%	按不含税国有资产物业出租收入的 12%计取

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
2027	582	59	74	1,107	6	392	2,220
2028	699	59	89	1,107	6	470	2,430
2029	815	59	104	1,107	6	564	2,655
2030	1,025	59	130	1,107	6	677	3,004
2031	1,153	59	147	1,107	6	813	3,285
2032	1,153	61	147	1,107	6	813	3,287
2033	1,268	61	160	1,107	6	813	3,415
2034	1,268	61	160	1,107	6	813	3,415
2035	1,268	61	160	1,107	6	813	3,415
2036	1,395	61	174	1,107	6	813	3,556
2037	1,395	63	174	1,107	6	813	3,558
2038	1,395	63	174	1,107	6	813	3,558
2039	1,535	63	190	1,107	6	813	3,714
2040	1,535	63	190	1,107	6	813	3,714
2041	1,535	63	190	1,107	6	813	3,714
2042	1,688	65	207	1,107	7	813	3,887
2043	1,688	65	207	1,107	7	813	3,887
2044	1,688	65	207	1,107	7	813	3,887

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
2045	1,857	65	226	1,107	7	813	4,075
2046	2,312	65	226	1,107	7	813	4,530
2047	3,737	67	226	1,107	7	813	5,957
2048	4,111	67	247	1,107	7	813	6,352
2049	4,111	67	247	1,107	7	813	6,352
2050	4,111	67	247	1,107	7	813	6,352
2051	4,524	67	269	1,107	7	813	6,787
2052	4,524	69	269	1,107	7	813	6,789
2053	4,524	69	269	1,107	7	813	6,789
2054	4,977	69	294	1,107	7	813	7,267
2055	4,977	69	294	1,107	7	813	7,267
2056	4,977	69	294	1,107	7	813	7,267
合计	71,827	1,920	5,992	33,210	195	23,241	136,385

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 870,971 万元，扣除相关支出 136,385 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 734,586 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
2027	7,396	2,220	5,176
2028	8,875	2,430	6,445
2029	10,390	2,655	7,735
2030	12,988	3,004	9,984
2031	14,728	3,285	11,443
2032	14,728	3,287	11,441
2033	16,015	3,415	12,600
2034	16,015	3,415	12,600
2035	16,015	3,415	12,600
2036	288,999	3,556	285,443
2037	17,431	3,558	13,873
2038	17,431	3,558	13,873
2039	18,989	3,714	15,275
2040	18,989	3,714	15,275
2041	18,989	3,714	15,275
2042	20,702	3,887	16,815
2043	20,702	3,887	16,815
2044	20,702	3,887	16,815

年份	总收入	总成本	分年收益
2045	22,586	4,075	18,511
2046	22,586	4,530	18,056
2047	22,586	5,957	16,629
2048	24,659	6,352	18,307
2049	24,659	6,352	18,307
2050	24,659	6,352	18,307
2051	26,938	6,787	20,151
2052	26,938	6,789	20,149
2053	26,938	6,789	20,149
2054	29,446	7,267	22,179
2055	29,446	7,267	22,179
2056	29,446	7,267	22,179
合计	870,971	136,385	734,586

2. 债券还本付息安排表

参考 2025 年 10 月 10 日二十年期国债收益率 2.2197%，以及 2025 年浙江省其他项目收益专项债券（二十四期）-2025 年浙江省政府专项债券（四十六期）发行票面利率 2.30%，本项目从客观、谨慎角度出发，发行利率取 4.10% 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。

参考 2025 年 10 月 10 日三十年期国债收益率 2.2829%，以及 2025 年浙江省其他项目收益专项债券（二十一期）-2025 年浙江省政府专项债券（三十八期）发行票面利率 1.98%，本项目从客观、谨慎角度出发，发行利率取 4.20% 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 215,000 万元。2022 年上半年已发行 30,000 万元，20 年期，票面利率 3.29%；2022 年上半年已发行 20,000 万元，20 年期，票面利率 3.19%；2023 年下半年已发行 16,000 万元，20 年期，票面利率 2.90%；2024 年上半年已发行 5,800 万元，20 年期，票面利率 2.58%；2025 年拟申请发行 17,000 万元（其中，2 月已发行 10,000 万元，30 年期，票面利率 1.92%；本期申请发行 7,000 万元，20 年期）；2026 年拟申请发行 126,200 万元，30 年期；假设 20 年期融资利率 4.10%、30 年期融资利率

4.20%，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	-	215,000	215,285	215,000	-	734,586	78,800	149,435
以前年度	-	71,800	4,601	-	71,800	-	-	-
2025	71,800	17,000	2,335	-	88,800	-	-	1,215
2026	88,800	126,200	2,718	-	215,000	-	-	2,718
2027	215,000	-	8,018	-	215,000	5,176	-	8,018
2028	215,000	-	8,018	-	215,000	6,445	-	8,018
2029	215,000	-	8,018	-	215,000	7,735	-	8,018
2030	215,000	-	8,018	-	215,000	9,984	-	8,018
2031	215,000	-	8,018	-	215,000	11,443	-	8,018
2032	215,000	-	8,018	-	215,000	11,441	-	8,018
2033	215,000	-	8,018	-	215,000	12,600	-	8,018
2034	215,000	-	8,018	-	215,000	12,600	-	8,018
2035	215,000	-	8,018	-	215,000	12,600	-	8,018
2036	215,000	-	8,018	-	215,000	285,443	-	8,018
2037	215,000	-	8,018	-	215,000	13,873	-	8,018
2038	215,000	-	8,018	-	215,000	13,873	-	8,018
2039	215,000	-	8,018	-	215,000	15,275	-	8,018
2040	215,000	-	8,018	-	215,000	15,275	-	8,018
2041	215,000	-	8,018	-	215,000	15,275	-	8,018
2042	215,000	-	7,206	50,000	165,000	16,815	50,000	7,206
2043	165,000	-	6,393	16,000	149,000	16,815	16,000	6,393
2044	149,000	-	5,854	5,800	143,200	16,815	5,800	5,854
2045	143,200	-	5,784	7,000	136,200	18,511	7,000	5,779
2046	136,200	-	5,492	-	136,200	18,056	-	-
2047	136,200	-	5,492	-	136,200	16,629	-	-
2048	136,200	-	5,492	-	136,200	18,307	-	-
2049	136,200	-	5,492	-	136,200	18,307	-	-
2050	136,200	-	5,492	-	136,200	18,307	-	-
2051	136,200	-	5,492	-	136,200	20,151	-	-
2052	136,200	-	5,492	-	136,200	20,149	-	-
2053	136,200	-	5,492	-	136,200	20,149	-	-
2054	136,200	-	5,492	-	136,200	22,179	-	-
2055	136,200	-	5,396	10,000	126,200	22,179	-	-
2056	126,200	-	5,300	126,200	-	22,179	-	-

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，对温州市环大罗山科创走廊核心区科创园配套项目二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 734,586 万元，对应本项目融资到期本息总计 430,285 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.71，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	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
现金流入									
资本金流入*	73,104	45,078	16,262	-	190	290	-	-	-
债券资金流入	71,800	17,000	126,200	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	7,396	8,875	10,390	12,988	14,728	14,728
政府性基金收入统筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流入总额	144,904	62,078	142,462	7,396	9,065	10,680	12,988	14,728	14,728
现金流出									
建设期资金流出	140,303	59,743	132,709	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	2,220	2,430	2,655	3,004	3,285	3,287
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	4,601	2,335	2,718	8,018	8,018	8,018	8,018	8,018	8,018
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
归垫统筹资金									
现金流出总额	144,904	62,078	135,427	10,238	10,448	10,673	11,022	11,303	11,305
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	7,035	-2,842	-1,383	7	1,966	3,425	3,423
期末项目累计现金结存额	-	-	7,035	4,193	2,810	2,817	4,783	8,208	11,631

*注:其中用于项目总投资 117,755 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）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
现金流入									
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	16,015	16,015	16,015	288,999	17,431	17,431	18,989	18,989	18,989
政府性基金收入统筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流入总额	16,015	16,015	16,015	288,999	17,431	17,431	18,989	18,989	18,989
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	3,415	3,415	3,415	3,556	3,558	3,558	3,714	3,714	3,714
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	8,018	8,018	8,018	8,018	8,018	8,018	8,018	8,018	8,018
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
归垫统筹资金									
现金流出总额	11,433	11,433	11,433	11,574	11,576	11,576	11,732	11,732	11,732
现金净流量									
当年项目现金净流入	4,582	4,582	4,582	277,425	5,855	5,855	7,257	7,257	7,257
期末项目累计现金结存额	16,213	20,795	25,377	302,802	308,657	314,512	321,769	329,026	336,283

现金流分析测算表（续）

单位：人民币万元

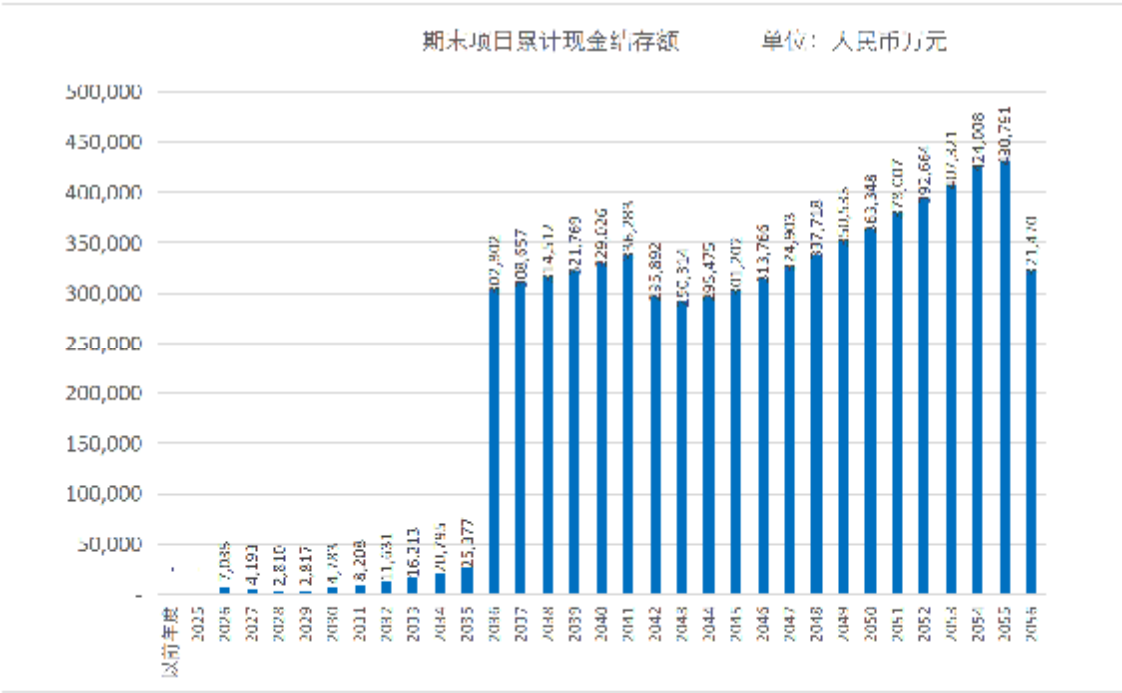
现金流模拟测算表	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
现金流入									
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	20,702	20,702	20,702	22,586	22,586	22,586	24,659	24,659	24,659
政府性基金收入统筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流入总额	20,702	20,702	20,702	22,586	22,586	22,586	24,659	24,659	24,659
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	3,887	3,887	3,887	4,075	4,530	5,957	6,352	6,352	6,352
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	57,206	22,393	11,654	12,784	5,492	5,492	5,492	5,492	5,492
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
归垫统筹资金									
现金流出总额	61,093	26,280	15,541	16,859	10,022	11,449	11,844	11,844	11,844
现金净流量									
当年项目现金净流入	-40,391	-5,578	5,161	5,727	12,564	11,137	12,815	12,815	12,815
期末项目累计现金结存额	295,892	290,314	295,475	301,202	313,766	324,903	337,718	350,533	363,348

现金流模拟测算表	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
现金流入							
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	134,924
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	215,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	26,938	26,938	26,938	29,446	29,446	29,446	870,971
政府性基金收入统筹资金	-	-	-	-	-	-	-
现金流入总额	26,938	26,938	26,938	29,446	29,446	29,446	1,220,895
现金流出							
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	332,755
运营期现金流出	6,787	6,789	6,789	7,267	7,267	7,267	136,385
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	5,492	5,492	5,492	5,492	15,396	131,500	430,285
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
归垫统筹资金							
现金流出总额	12,279	12,281	12,281	12,759	22,663	138,767	899,425
现金净流量							
当年项目现金净流入	14,659	14,657	14,657	16,687	6,783	-109,321	321,470
期末项目累计现金结存额	378,007	392,664	407,321	424,008	430,791	321,470	-

2. 资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以停车位收入、充电桩收入、物业出租收入、土地出让收益为基础，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 $\pm 10\%$ 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，温州市环大罗山科创走廊核心区科创园配套项目二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，并以停车位收入、充电桩收入、物业出租收入、土地出让收益所对应的充足、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。