

温州未来智能家居制造产业基地及配套基础设施建  
设工程  
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2025]0183-6 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 .....	3
1. 运营收入分析 .....	3
2. 运营成本分析 .....	3
三、项目收益和融资平衡情况 .....	6
1. 项目收益 .....	8
2. 债券还本付息安排表 .....	8
四、评估要素 .....	9
1. 资金充足性 .....	11
2. 资金稳定性 .....	17
五、评估结论 .....	18

# 温州未来智能家居制造产业基地及配套基础设施建设工程

## 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

温州未来智能家居制造产业基地及配套基础设施建设工程(以下简称“本项目”)东至龙湾二期海堤,南至滨海二十五路,西至天瑞大道,北至滨海十八路;智能制造产业基地选址于瓯飞起步区(龙湾二期)北单元 D-10、D-12 地块;道路为滨海二十三路、滨海二十四路、云文路、支路 5(浦文路)等 4 条配套道路。

新建未来智能家居制造产业基地两个地块,总用地面积  $166,093\text{m}^2$  (约 249.14 亩),总建筑面积  $414,000\text{m}^2$ ,其中地上建筑面积  $398,623\text{m}^2$ ,地下建筑面积  $15,377\text{m}^2$ 。有关设施同步建设。本项目各类产业用房出租面积  $353,915\text{m}^2$ ,员工宿舍出租面积  $36,180\text{m}^2$ ,配套用房出租面积  $6,932\text{m}^2$ ,物业管理面积  $377,176\text{m}^2$ ,设置基地内部停车位 1,931 个,道路沿线停车位 850 个,充电桩 480 个,广告牌 300 个。

新建配套道路四条,道路总长度 8,935m,主要为:(1)滨海二十三路:东西走向,北至天瑞大道,南至支路 7,道路全长 1,462m,宽 30m;(2)滨海二十四路:东西走向,东至天瑞大道,西至支路 7,道路全长,1,447m,宽 20m;(3)云文路(云杉路):南北走向,北至滨海十八路,南至滨海二十五路,道路全长 3,003m,宽 30m;(4)支路 5(浦文路):南北走向,北至滨海十八路,南至滨海二十五路,道路全长 3,023m,宽 20m。道路、桥梁等配套设施同步建设。

##### (2) 项目立项审批情况

项目已立项，可研批复为温经开〔2022〕5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：**温州经济技术开发区城建发展有限公司，为国有企业。

**(5) 项目业主：**温州经济技术开发区城建发展有限公司，为国有企业。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星海街道办事处，为政府机关

**(7) 项目开工、竣工日期，建设期**

项目开工日期：2023年6月

项目竣工日期：2027年4月

项目建设期：2023年6月-2027年4月

**(8) 项目前期准备情况：**已完成立项、已完成可行性研究报告、项目建议书和可行性研究报告的批复等，已开工建设。

**2. 估算**

本项目总投资为 264,659 万元，其中建筑工程费用 211,727 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 39,699 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 13,233 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	工程费用	211,727
2	工程建设其他费	39,699
3	基本预备费	13,233

4	合计	264,659
---	----	---------

### 3. 资金筹措

本项目概算 264,659 万元，其中：项目财政资金 106,659 万元（资金来源：由财政资金安排），占比 40%；发行地方政府专项债券 158,000 万元，占比 60%。

## 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产业用房租金收入、员工宿舍用房租金收入、配套用房租金收入、物业管理费收入、基地内部车位出租收入、道路沿线车位收费收入、充电桩收入、广告收入作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 857,823 万元。各项收入明细如下：

#### 1.1 产业用房租金收入

本项目拟建设各类产业用房面积 353,915 m<sup>2</sup>，参照项目周边的租金水平，租金暂按 1.40 元/m<sup>2</sup>/天估算，假设每 5 年 3% 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。预计运营期内产业用房租金收入合计 501,366 万元。

#### 1.2 员工宿舍用房租金收入

本项目拟建设员工宿舍面积 36,180 m<sup>2</sup>，建成投入后拟采用租赁模式，租金价格暂按 1.70 元/m<sup>2</sup>/天估算，假设每 5 年 3% 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。预计运营期内员工宿舍用房租金收入合计 62,240 万元。

#### 1.3 配套用房租金收入

配套用房包括食堂和其他配套用房（以超市、小卖部功能为主），本项目拟建设上述配套用房面积 6,932 m<sup>2</sup>，建成投入后拟采用租赁模式，暂按 3.20 元/m<sup>2</sup>/天

估算，假设每 5 年 3%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。预计运营期内配套用房租金收入合计 22,440 万元。

#### 1.4 物业管理费收入

本项目物业管理面积 377,176 m<sup>2</sup>，参照产业园物业管理费收费价格，暂按 1.50 元/m<sup>2</sup>/月估算，假设每 5 年 3%的比例递增，每年按 12 个月测算，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。预计运营期内物业管理费收入合计 19,080 万元。

#### 1.5 基地内部车位出租收入

本项目设置基地内部停车位 1,931 个，暂按 10 元/个/天估算，假设每 5 年 3%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。预计运营期内基地内部车位出租收入合计 19,539 万元。

#### 1.6 道路沿线车位收费收入

本项目新建道路 4 条，设置道路沿线停车位 850 个，暂按 10 元/个/天估算，假设每 5 年 3%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。预计运营期内道路沿线车位收费收入合计 8,601 万元。

#### 1.7 充电桩收入

本项目产业基地建成后总共形成设置充电桩 480 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%，从第五年起达到稳定。预计运营期内充电桩收入合计 212,415 万元。

1.8 广告收入

本项目物业用房、地下室、电梯、绿地以及道路交叉口等区域可设置广告牌位用于出租，根据项目的体量，设置广告牌 300 个，暂按 1,200 元/个/月估算，假设每 5 年 3%的比例递增，每年按 12 个月测算，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。预计运营期内广告收入合计 12,142 万元。

综上，本项目每年收入测算如下表所示：

收入预测情况

单位：人民币万元

年份	产业用房 租金收入	员工宿舍 用房租金 收入	配套用房 租金收入	物业管 理费收 入	基地内部 车位出租 收入	道路沿线 车位收费 收入	充电桩收 入	广告收 入	合计
2028	8,919	1,107	399	339	348	153	3,583	216	15,064
2029	10,702	1,329	479	407	417	184	4,300	259	18,077
2030	12,486	1,550	559	475	487	214	5,160	302	21,233
2031	14,270	1,771	639	543	556	245	6,192	346	24,562
2032	16,054	1,993	719	611	626	275	7,430	389	28,097
2033	16,535	2,053	740	629	644	284	7,430	400	28,715
2034	16,535	2,053	740	629	644	284	7,430	400	28,715
2035	16,535	2,053	740	629	644	284	7,430	400	28,715
2036	16,535	2,053	740	629	644	284	7,430	400	28,715
2037	16,535	2,053	740	629	644	284	7,430	400	28,715
2038	17,031	2,114	762	648	664	292	7,430	412	29,353
2039	17,031	2,114	762	648	664	292	7,430	412	29,353
2040	17,031	2,114	762	648	664	292	7,430	412	29,353
2041	17,031	2,114	762	648	664	292	7,430	412	29,353
2042	17,031	2,114	762	648	664	292	7,430	412	29,353
2043	17,542	2,178	785	668	684	301	7,430	425	30,013
2044	17,542	2,178	785	668	684	301	7,430	425	30,013
2045	17,542	2,178	785	668	684	301	7,430	425	30,013
2046	17,542	2,178	785	668	684	301	7,430	425	30,013
2047	17,542	2,178	785	668	684	301	7,430	425	30,013
2048	18,068	2,243	809	688	704	310	7,430	438	30,690
2049	18,068	2,243	809	688	704	310	7,430	438	30,690
2050	18,068	2,243	809	688	704	310	7,430	438	30,690
2051	18,068	2,243	809	688	704	310	7,430	438	30,690
2052	18,068	2,243	809	688	704	310	7,430	438	30,690
2053	18,611	2,310	833	708	725	319	7,430	451	31,387

年份	产业用房租金收入	员工宿舍用房租金收入	配套用房租金收入	物业管理费收入	基地内部车位出租收入	道路沿线车位收费收入	充电桩收入	广告收入	合计
2054	18,611	2,310	833	708	725	319	7,430	451	31,387
2055	18,611	2,310	833	708	725	319	7,430	451	31,387
2056	18,611	2,310	833	708	725	319	7,430	451	31,387
2057	18,611	2,310	833	708	725	319	7,430	451	31,387
合计	501,366	62,240	22,440	19,080	19,539	8,601	212,415	12,142	857,823

## 2. 运营成本分析

根据项目可行性研究报告，本项目经营成本包含工资及福利费用、外购燃料及动力费、修理维护费、其他费用、充电桩运营成本和税金。2028 至 2057 年，债券存续期间经营成本估算合计为 **239,848** 万元。

### 2.1 工资及福利费用

本项目假设普通员工 **18** 人，管理人员 **2** 人。普通员工工资按 **6** 万元/年估算，管理人员工资按 **10** 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 **4,715** 万元。

### 2.2 外购燃料及动力费

本项目外购燃料及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，每年按 **20** 万元计，预计运营期外购燃料及动力费合计 **600** 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 **9,017** 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 **902** 万元，预计运营期修理维护费用合计为 **27,060** 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 **475** 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 **92,941** 万元。

### 2.6 税金

根据国家现行税收政策，本项目基地内部车位出租收入、道路沿线车位收费收入、充电桩收入与成本、外购燃料及动力费、修理维护费适用增值税税率 **13%**；工程费用、经营性房出租收入适用增值税税率 **9%**，物业管理费收入、广告收入、工程建设其他费适用增值税税率 **6%**，城市维护建设税适用税率 **7%**，教育附加税适用税率 **3%**，地方教育附加税适用税率 **2%**。房产税适用从租计征 **12%**，经测算，预计运营期的税金合计为 **114,057** 万元。

综上，本项目每年经营成本测算如下表所示：

### 成本预测情况

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
2028	1,148	146	20	902	15	1,568	3,799
2029	1,377	146	20	902	15	1,881	4,341
2030	1,607	146	20	902	15	2,257	4,947
2031	1,836	146	20	902	15	2,709	5,628
2032	2,066	146	20	902	15	3,251	6,400
2033	2,128	150	20	902	15	3,251	6,466
2034	2,128	150	20	902	15	3,251	6,466
2035	2,128	150	20	902	15	3,251	6,466
2036	2,128	150	20	902	15	3,251	6,466
2037	2,128	150	20	902	15	3,251	6,466
2038	3,291	155	20	902	16	3,251	7,635
2039	4,643	155	20	902	16	3,251	8,987
2040	4,643	155	20	902	16	3,251	8,987

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
2041	4,643	155	20	902	16	3,251	8,987
2042	4,643	155	20	902	16	3,251	8,987
2043	4,770	159	20	902	16	3,251	9,118
2044	4,770	159	20	902	16	3,251	9,118
2045	4,770	159	20	902	16	3,251	9,118
2046	4,770	159	20	902	16	3,251	9,118
2047	4,770	159	20	902	16	3,251	9,118
2048	4,900	164	20	902	16	3,251	9,253
2049	4,900	164	20	902	16	3,251	9,253
2050	4,900	164	20	902	16	3,251	9,253
2051	4,900	164	20	902	16	3,251	9,253
2052	4,900	164	20	902	16	3,251	9,253
2053	5,034	169	20	902	17	3,251	9,393
2054	5,034	169	20	902	17	3,251	9,393
2055	5,034	169	20	902	17	3,251	9,393
2056	5,034	169	20	902	17	3,251	9,393
2057	5,034	169	20	902	17	3,251	9,393
合计	114,057	4,715	600	27,060	475	92,941	239,848

### 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 **857,823** 万元，扣除相关支出 **239,848** 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 **617,975** 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
2028	15,064	3,799	11,265
2029	18,077	4,341	13,736
2030	21,233	4,947	16,286
2031	24,562	5,628	18,934
2032	28,097	6,400	21,697
2033	28,715	6,466	22,249
2034	28,715	6,466	22,249
2035	28,715	6,466	22,249
2036	28,715	6,466	22,249
2037	28,715	6,466	22,249
2038	29,353	7,635	21,718
2039	29,353	8,987	20,366

年份	总收入	总成本	分年收益
2040	29,353	8,987	20,366
2041	29,353	8,987	20,366
2042	29,353	8,987	20,366
2043	30,013	9,118	20,895
2044	30,013	9,118	20,895
2045	30,013	9,118	20,895
2046	30,013	9,118	20,895
2047	30,013	9,118	20,895
2048	30,690	9,253	21,437
2049	30,690	9,253	21,437
2050	30,690	9,253	21,437
2051	30,690	9,253	21,437
2052	30,690	9,253	21,437
2053	31,387	9,393	21,994
2054	31,387	9,393	21,994
2055	31,387	9,393	21,994
2056	31,387	9,393	21,994
2057	31,387	9,393	21,994
合计	857,823	239,848	617,975

## 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 158,000 万元。2023 年上半年已发行 44,500 万元，20 年期，票面利率 3.17%；2024 年上半年已发行 15,000 万元，20 年期，票面利率 2.52%；2024 年下半年已发行 5,000 万元，20 年期，票面利率 2.37%；2025 年本期申请发行 86,000 万元，20 年期；2026 年拟申请发

行 4,000 万元，30 年期；2027 年拟申请发行 3,500 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	-	158,000	118,113	158,000	-	617,975	150,500	111,241
以前年度	-	64,500	2,305	-	64,500	-	-	-
2025	64,500	86,000	1,907	-	150,500	-	-	954
2026	150,500	4,000	5,433	-	154,500	-	-	5,433
2027	154,500	3,500	5,601	-	158,000	-	-	5,601
2028	158,000	-	5,748	-	158,000	11,265	-	5,748
2029	158,000	-	5,748	-	158,000	13,736	-	5,748
2030	158,000	-	5,748	-	158,000	16,286	-	5,748
2031	158,000	-	5,748	-	158,000	18,934	-	5,748
2032	158,000	-	5,748	-	158,000	21,697	-	5,748
2033	158,000	-	5,748	-	158,000	22,249	-	5,748
2034	158,000	-	5,748	-	158,000	22,249	-	5,748
2035	158,000	-	5,748	-	158,000	22,249	-	5,748
2036	158,000	-	5,748	-	158,000	22,249	-	5,748
2037	158,000	-	5,748	-	158,000	22,249	-	5,748
2038	158,000	-	5,748	-	158,000	21,718	-	5,748
2039	158,000	-	5,748	-	158,000	20,366	-	5,748
2040	158,000	-	5,748	-	158,000	20,366	-	5,748
2041	158,000	-	5,748	-	158,000	20,366	-	5,748
2042	158,000	-	5,748	-	158,000	20,366	-	5,748
2043	158,000	-	5,043	44,500	113,500	20,895	44,500	5,043
2044	113,500	-	4,149	20,000	93,500	20,895	20,000	4,149
2045	93,500	-	3,843	86,000	7,500	20,895	86,000	3,841
2046	7,500	-	315	-	7,500	20,895	-	
2047	7,500	-	315	-	7,500	20,895	-	
2048	7,500	-	315	-	7,500	21,437	-	
2049	7,500	-	315	-	7,500	21,437	-	
2050	7,500	-	315	-	7,500	21,437	-	
2051	7,500	-	315	-	7,500	21,437	-	
2052	7,500	-	315	-	7,500	21,437	-	
2053	7,500	-	315	-	7,500	21,994	-	
2054	7,500	-	315	-	7,500	21,994	-	
2055	7,500	-	315	-	7,500	21,994	-	
2056	7,500	-	315	4,000	3,500	21,994	-	
2057	3,500	-	147	3,500	-	21,994	-	

## 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，对温州未来智能家居制造产业基地及配套基础设施建设工程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 617,975 万元，对应本项目融资到期本息总计 276,113 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 2.24，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*	7,805	28,840	57,297	32,817	-	-	-	-	-
债券资金流入	64,500	86,000	4,000	3,500	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	15,064	18,077	21,233	24,562	28,097
现金流入总额	72,305	114,840	61,297	36,317	15,064	18,077	21,233	24,562	28,097
现金流出									
建设期资金流出	70,000	112,933	55,864	25,862	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	3,799	4,341	4,947	5,628	6,400
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	2,305	1,907	5,433	5,601	5,748	5,748	5,748	5,748	5,748
现金流出总额	72,305	114,840	61,297	31,463	9,547	10,089	10,695	11,376	12,148
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	-	4,854	5,517	7,988	10,538	13,186	15,949
期末项目累计现金结存额	-	-	-	4,854	10,371	18,359	28,897	42,083	58,032

\*注:其中用于项目总投资 106,659 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	29,353	29,353	29,353	29,353
现金流入总额	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	29,353	29,353	29,353	29,353
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	6,466	6,466	6,466	6,466	6,466	7,635	8,987	8,987	8,987
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	5,748	5,748	5,748	5,748	5,748	5,748	5,748	5,748	5,748
现金流出总额	12,214	12,214	12,214	12,214	12,214	13,383	14,735	14,735	14,735
现金净流量									
当年项目现金净流入	16,501	16,501	16,501	16,501	16,501	15,970	14,618	14,618	14,618
期末项目累计现金结存额	74,533	91,034	107,535	124,036	140,537	156,507	171,125	185,743	200,361



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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	29,353	30,013	30,013	30,013	30,013	30,013	30,690	30,690	30,690
现金流入总额	29,353	30,013	30,013	30,013	30,013	30,013	30,690	30,690	30,690
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	8,987	9,118	9,118	9,118	9,118	9,118	9,253	9,253	9,253
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	5,748	49,543	24,149	89,843	315	315	315	315	315
现金流出总额	14,735	58,661	33,267	98,961	9,433	9,433	9,568	9,568	9,568
现金净流量									
当年项目现金净流入	14,618	-28,648	-3,254	-68,948	20,580	20,580	21,122	21,122	21,122
期末项目累计现金结存额	214,979	186,331	183,077	114,129	134,709	155,289	176,411	197,533	218,655

# 现金流分析测算表（续）

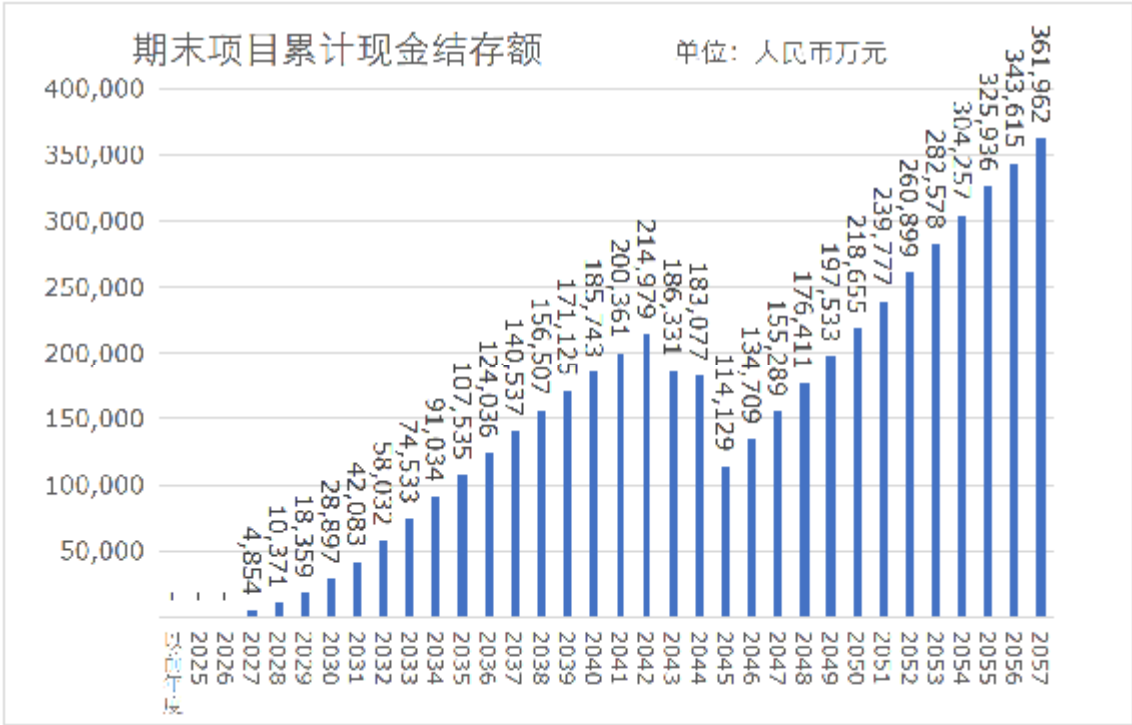
单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	合计
现金流入								
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	126,759
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	158,000
运营期现金流入	30,690	30,690	31,387	31,387	31,387	31,387	31,387	857,823
现金流入总额	30,690	30,690	31,387	31,387	31,387	31,387	31,387	1,142,582
现金流出								
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	264,659
运营期现金流出	9,253	9,253	9,393	9,393	9,393	9,393	9,393	239,848
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	315	315	315	315	315	4,315	3,647	276,113
现金流出总额	9,568	9,568	9,708	9,708	9,708	13,708	13,040	780,620
现金净流量								
当年项目现金净流入	21,122	21,122	21,679	21,679	21,679	17,679	18,347	361,962
期末项目累计现金结存额	239,777	260,899	282,578	304,257	325,936	343,615	361,962	-

2. 资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以产业用房租金收入、员工宿舍用房租金收入、配套用房租金收入、物业管理费收入、基地内部车位出租收入、道路沿线车位收费收入、充电桩收入、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 $\pm 10\%$ 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，温州未来智能家居制造产业基地及配套基础设施建设工程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，并以产业用房租金收入、员工宿舍用房租金收入、配套用房租金收入、物业管理费收入、基地内部车位出租收入、道路沿线车位收费收入、充电桩收入、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。