

第十五届中国（温州）国际园林博览会展
园及周边配套设施建设工程
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2025]0183-1 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 5

 3. 资金筹措 5

二、项目运营收入及成本分析 6

 1. 运营收入分析 6

 2. 运营成本分析 16

三、项目收益和融资平衡情况 24

 1. 项目收益 24

 2. 债券还本付息安排表 29

 3. 贷款还本付息安排表 32

四、评估要素 35

 1. 资金充足性 35

 2. 资金稳定性 57

五、评估结论 60

第十五届中国（温州）国际园林博览会展园及周边配套设施建设工程 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

第十五届中国（温州）国际园林博览会展园及周边配套设施建设工程（以下简称“本项目”）选址位于温州市瓯海区潘桥街道、郭溪街道，温州南站以西，瓯海大道两侧，东至福州路—瓯海大道—双榕路，南至横塘路—繁盛路—华亭山，西至繁盛路—瓯海大道—安防学院—华亭山，北至霞榕路。展园周边配套配套设施建设工程总用地面积 **226,404** 平方米，其中，公园绿地面积 **13,156** 平方米，文化用地面积 **11,268** 平方米，防护绿地用地面积 **17,894** 平方米，城市道路用地面积 **184,086** 平方米。

本项目建设内容主要包括园博园展园建设工程、园博园周边配套配套设施建设工程、园博园周边环境综合整治等三大类内容。

①展园建设工程

园博园展园建设工程新建地上建筑面积 **72,381** 平方米，其中：主题地标性建筑 **22,606** 平方米（中国山水馆 **12,985** 平方米，仙门阁 **703** 平方米，大美堂 **139** 平方米，山居桃园 **4,069** 平方米，花园生活馆 **4,710** 平方米）、展园展览建筑面积 **14,809** 平方米（瓯越园 **1,000** 平方米，海丝合作园展园 **500** 平方米，浙山浙水展园 **2,325** 平方米，榕荫驿 **684** 平方米，其他城市展园 **10,300** 平方米），配套服务及其他建筑 **22,8500** 平方米（三溪非遗街区配套 **13,689** 平方米，绿谷研学基地配套 **2,366** 平方米，海丝驿 **989** 平方米，浙山浙水驿 **624** 平

平方米，十字驿 330 平方米，扬帆游客中心 1,220 平方米，绿云游客中心 2,650 平方米，白鹿驿 549 平方米，百茶驿 84 平方米，绿谷驿 337 平方米，未来驿 556 平方米，朝阳台 252 平方米，水杉驿 379 平方米，厕所用房 456 平方米，候车廊 1,030 平方米，再生资源回收站、开闭所、机房、基站等市政设施用房 323 平方米，水榭亭廊 28 平方米，山茶园景廊 66 平方米，逸馨驿 250 平方米，西入口码头驿 510 平方米，东入口码头驿 190 平方米，东区服务驿 370 平方米，四君屋 195 平方米，公交候车廊、木构市集 1,057 平方米）。地面停车库面积 6,466 平方米。保留更新改造建筑面积 47,420.22 平方米，其中，植物养护调度用房 6,152.22 平方米，园艺文化展示中心建筑面积 41,268 平方米（园艺展示区 8,000 平方米，文化展览区 5,000 平方米，科普教育区 12,000 平方米，植物科研区 14,000 平方米，艺术创作区 2,268 平方米）。场地内土方景观造坡 385,091 立方米，驳岸景观化处理 1,757 米，截洪沟 5,246 米，硬质铺装面积 316,356 平方米，浮桥面积 979 平方米，新增绿道长度 19,422 米。新建园区内桥梁 38 座计总面积 14,843 平方米，其中，园博园瓯海大道跨线桥工程约 5,000 平方米，景观桥梁 9,843 平方米。新增和修复绿化面积 556,902 平方米，边坡治理 8,532 平方米，林相改造 53,064 平方米，水生植物 31,513 平方米，种植土回填 318,950 立方米。建设主码头 1 个，新增停靠点 8 个。新建地下建筑面积 32,330 平方米，其中，山水中国馆地下室 12,065 平方米，三溪非遗街区地下室 8,550 平方米，花园生活馆地下室设备用房 2,560 平方米，绿云游客中心地下室 8,350 平方米，仙门阁地下室 739 平方米，朝阳台地下室 66 平方米。机动车停车位 9,307 个，其中，红线范围内 1,948 个（地面停车位 1,195 个（小客车泊位 1,125 个，大巴车泊位 70 个），地下停车位 753 个（含大巴车停车位 5 个）），红线范围外地面停车位 7,359 个（其中，社会停车泊位 100 辆，小客车泊位 7,321 个，大巴车泊位 38 个）。非机动车停车位 2,119 个。机动车充电桩数 150 个，非机动车充电桩数 1,060 个。

主要建设内容包括建筑、安装、陈列布展、景观、绿化、照明、亮化、给排水、桥梁、码头、喷泉以及室外附属工程、园区智慧、新能源工程、设备购置等。

②周边配套设施建设工程

园博园周边新建道路 **9** 条，新增桥梁 **6** 座；新建公厕 **75** 平方米，环卫室 **200** 平方米；新增周边绿地面积 **31,050** 平方米，文化广场面积 **11,268** 平方米。主要建设内容包括：

1) 繁盛路，北起景德路，南至瓯海大道，道路长约 **1,920** 米，红线宽度 **40** 米，道路性质为主干路，设计时速 **50** 公里/小时；

2) 浦北东路（景德路以南段），北起浦三路，南至北新路，道路长约 **1,152** 米，红线宽度 **24** 米，道路性质为次干路，设计时速 **40** 公里/小时；

3) 浦北东路（景德路以北段），北起浦北河，南至景德路，道路长约 **296** 米，红线宽度 **18** 米，道路性质为支路，设计时速 **30** 公里/小时；

4) 浦四路，西起福州路，东至浦北东路，道路长约 **419** 米，道路宽度 **24** 米，道路性质为支路，设计时速 **30** 公里/小时；

5) 东环路及附属工程，北起景德路，南至仙门河，道路长约 **397** 米，道路宽度 **18** 米，道路性质为支路，设计时速 **30** 公里/小时；周边公园绿地选址位于郭溪北单元 **F-09a**、**F-10** 地块，位于园博园北入口西向排洪西侧，塘新路南北两侧，用地面积 **13156** 平方米，周边文化广场选址位于郭溪北 **F-11** 地块，位于北入口道路（东环路）东侧、塘新路南侧，用地面积 **11,268** 平方米。

6) 北新路，西起仙门路，东至浦北东路，道路长约 **796** 米，道路宽度 **24** 米，道路性质为次干路，设计时速 **30** 公里/小时；

7) 黎新路，西起福州路，东至浦北东路，道路长约 **316** 米，道路宽度 **24** 米，道路性质为支路，设计时速 **30** 公里/小时；

8) 民新路, 西起福州路, 北至新路, 道路长约 **446** 米, 道路宽度 **16** 米, 道路性质为支路, 设计时速 **30** 公里/小时;

9) 雄中路, 北起瓯海大道, 南至安防学院西侧, 道路长约 **803** 米, 道路宽度 **20** 米, 道路性质为支路, 设计时速 **30** 公里/小时。

主要工程内容包括道路工程、交通工程、桥梁工程、多类型地下管廊工程、照明工程、绿化工程、电力上改下工程等。

③园博园周边环境综合整治工程

整治园博园周边的横塘、任桥等工业区及任桥、凰桥、曹埭、梅屿、塘下等村庄, 整治建筑外立面约 **50** 万平方米, 整治工业区雨污水管网约 **3,007** 米、村庄雨污水管网 **4,558** 米, 对 **6** 个村的乡村节点进行环境综合整治, 区间道路改造提升 **88,800** 平方米。主要建设内容包括建筑立面整治、多类型地下管廊工程、区间道路提升工程等。

本项目建成后, 配套服务建筑 **51,192** 平方米、改造利用建筑面积 **41,268** 平方米可对外出租; 机动车停车位 **1,798** 个、充电桩停车泊位 **150** 个、LED 电子显示屏 **2** 块、灯箱广告牌 **50** 个可对外运营。

(2) 项目审批情况

工程已立项, 批复为温发改审〔2024〕68号、温发改审〔2024〕111号。

(3) 项目性质

该项目是政府投资性项目, 所属行业领域为文化旅游, 项目自身能产生一定收益。

(4) 项目实施单位: 温州市名城建设开发有限公司, 国有企业。

(5) 项目业主: 温州市名城建设开发有限公司, 国有企业, 项目形成资产属于政府所有。

(6) 项目主管部门：温州市住房和城乡建设局，机关单位。

(7) 项目开工、竣工日期，建设期

项目开工日期：2024 年 9 月

项目竣工日期：2026 年 3 月

项目建设期：2024 年 9 月-2026 年 3 月

(8) 项目前期准备情况：已完成立项，完成可研批复等，项目已开工。

2. 估算

本项目总投资为 340,837 万元，其中建筑工程费用 279,156 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 52,464 万元（包括建设管理费、勘察设计费、城市更新专项资金、用地政策处理费等），基本预备费 9,217 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	279,156
2	工程建设其他费	52,464
3	基本预备费	9,217
4	总投资	340,837

3. 资金筹措

本项目概算 340,837 万元，其中：资本金 69,977 万元，占 20.53%；发行地方政府专项债券 92,500 万元，占 27.14%，其中温州市计划发行 52,900 万元、瓯海区计划发行 39,600 万元；银行贷款 178,360 万元，占 52.33%。

二、项目运营收入及成本分析

1. 运营收入分析

本项目拟通过发行债券 **92,500** 万元配合申请银行贷款 **178,360** 万元的方式组合融资，预期收入主要来源于园区配套建筑租金收入、厂房建筑租金收入、场馆及展园套票收入、研学收入、水上运动收入、户外婚纱摄影收入、苗木销售收入、电瓶车收入、停车费收入、充电桩运营收入、文创产品收入和广告收入，**2027-2055** 年运营收入的 **60%** 用于专项债券还本付息；剩余收入用于银行贷款还本付息。本项目存续期间收入合计 **820,830** 万元。收入明细如下：

1.1 园区配套建筑租金收入

本项目园博园内建有三溪非遗街区配套建筑、绿谷研学基地配套建筑、游客中心及驿站等配套服务建筑，可出租建筑面积约 **51,192** 平方米，考虑全部对外出租获取收入。第 **1** 年租金价格按 **120** 元/平方米·月估算，以后租金按每 **3** 年上涨 **5%** 计；运营期第 **1** 年出租率按 **70%** 计，每 **3** 年增加 **5%**，直到 **95%** 稳定。则运营期（债券存续期）园区配套建筑租金收入共计 **360,307** 万元。

1.2 厂房建筑租金收入

本项目收储红线内温州乐达金属材料有限公司、温州市坚丰实业有限公司两家企业，并进行更新改造，改造利用建筑面积约 **41,268** 平方米。改造后作为园博园配套用房，第 **1** 年租金价格按 **90** 元/平方米·月估算，以后租金按每 **3** 年上涨 **5%** 计；运营期第 **1** 年出租率按 **70%** 计，每 **3** 年增加 **5%**，直到 **95%** 稳定。则运营期（债券存续期）厂房建筑租金收入共计 **217,848** 万元。

1.3 场馆及展园套票收入

根据规划，园博园将整体对外开放，但局部特色场馆及展园将采用收取套票形式，目前徐州园博园园中园的门票价格为旺季 **100** 元/人次、淡季 **50** 元/人次、

郑州园博园的门票价格为 **60 元/人次**，参照历届园博园的收费价格，并结合本项目的定位，确定套票价格为 **90 元/人**（运营 **15 年**后价格增长到 **100 元/人**），园区历年游客量根据项目可行性研究报告确定，前 **5 年**为市场培育期，游客购票比例按 **10%**计算，**5 年**到期后市场培育成熟，游客购票比例按 **10%**计算，以后每 **5 年**游客购票比例递增 **5%**，直到 **40%**稳定。则运营期（债券存续期）场馆及展园套票收入共计 **23,234 万元**。

1.4 研学收入

根据规划，会后将南侧植物园所在地打造青少年自然教育基地，可开展青少年研学活动，获取相关收益。据调查，杭州洞桥青少年（营地）年接待人数为 **8 万人次**，普通日的套餐收费标准约为 **140 元/人日**。考虑到本项目的实际情况，本项目青少年自然教育基地正常年份年接待人次按照 **6 万人次**考虑（运营期前 **5 年**按 **1 万人**考虑，以后每年递增 **1 万人**直到 **6 万人**后稳定），收费标准按 **120 元/人日**，运营期每 **10 年**递增 **20%**。则运营期（债券存续期）研学收入共计 **33,743 万元**。

1.5 水上运动收入

园博园区域水系资源丰富，会后可开展包括游船、皮划艇、独木舟、水上滑梯、水上秋千、水上蹦床等水上项目，为游客提供在湖泊上划船欣赏自然风光的途径。根据湿地公园现行收费标准，水上运动暂按 **30 元/人**的消费水平暂估。前 **5 年**购票人数按园区游客量的 **10%**估算，以后每年递增 **10%**，直至 **60%**稳定。则运营期（债券存续期）水上运动收入共计 **13,537 万元**。

1.6 户外婚纱摄影收入

项目建成后，将利用园博园区域优化的景观资源，打造婚纱摄影基地，项目公司将招聘婚礼策划、婚纱礼服、化妆造型等相关领域有经验的人员、团队进行业务拓展（与其进行业务分成），为客户提供个性化的户外婚纱摄影服务，根据客人需

求提供不同主题、场景和风格的拍摄，同时定期举办婚纱摄影展览、婚庆主题活动等，吸引更多目标客户，增加区域品牌曝光度。参照温州当前的婚纱摄影收费价格，按照 0.5 万元/对（价格每 10 年递增 20%）的收费价格计算，运营期前 3 年日均拍摄人次按 1 对测算，以后每年增加 1 对，直到 6 对后稳定；一年按 365 天计。则运营期（债券存续期）户外婚纱摄影收入共计 49,493 万元。

1.7 苗木销售收入

景观将军桥花卉苗木市场关闭后，为本项目园博园区域的苗木销售打开了市场空间。园博园将规划打造山茶园、蔷薇月季园、海丝植物园、岩石园、水生植物园等植物专类园，种植面积约 411.88 亩。主要种植乔木、地被植物、水生植物，根据温州气候特点，结合园博园景观打造的要求，本次苗圃可选择的树种主要有：①乔灌木：山茶花、蔷薇月季、红枫、樱花、海棠、广玉兰、水杉、水松、落羽杉等；②地被植物：垂吊风铃草、鸢尾菖蒲等；③水生植物：温带荷花、耐寒睡莲等。根据最新的“浙江园林网”、“中国花木网”、“中国园林网”等市场价格数据，结合《温州市城市树木价值标准》中苗木的生产特点，一般乔木的生产周期为三年，水生植物、地被植物生产周期为 1 年。乔木前期为培植期，预计运营期第 6 年才有产出，后期每三年成熟一次，参照以往各类植物的亩均产出，每周期（3 年）乔木销售收入为 3,150 万元。水生植物、地被植物每年均匀产出，每周期（1 年）地植被销售收入为 54 万元。则运营期（债券存续期）苗木销售收入共计 39,906 万元。

1.8 电瓶车收入

游客除步行外，还可以通过电瓶车环园博园观光。电瓶车价格按 20 元/人次（运营每 5 年增加 5 元直至 30 元/人次后稳定），运营期前 3 年电瓶车乘坐人次分别按游客量的 10%、20%、25%估算，以后每年递增 5%，直到 40%后稳定。则运营期（债券存续期）电瓶车收入共计 9,781 万元。

1.9 停车费收入

根据规划，会后园博园红线内规划建有停车位约 **1,948** 个，扣除用于充电桩车位外，剩余停车位 **1,798** 个，参照温州当地的停车位收费价格水平，按每次收费按 **15** 元计（价格按每 **10** 年增长 **20%**），结合园区历年的游客量预测，运营期首年使用率按 **5%**计，以后每年递增 **1%**，直到 **40%**后稳定。则运营期（债券存续期）停车费收入共计 **12,311** 万元。

1.10 充电桩运营收入

园博园距离温州动车南站较近，周边网约车充电需求较为强烈，为应对省市对于配建充电桩的要求并顺应当前新能源汽车保有量呈现爆发式增长的态势，本项目在园博园各个区域入口设置充电站 **4** 处，本项目共设置充电桩停车泊位数量约 **150** 个。参照周边充电站的收费价格（如图所示），本项目充电桩收费按 **1.2** 元/kwh 计，目前国家电网对充电量的收费标准为每度电 **0.8** 元，则本项目每度电可收取服务费约 **0.4** 元，按每台充电桩平均功率按 **60kw**；一年按 **365** 天计。运营期前 **3** 年充电桩时间利用率按 **5%**计，以后每年利用率递增 **5** 个百分点；当时间利用率增长率达到 **30%**之后就不再提升。则运营期（债券存续期）充电桩运营收入共计 **32,953** 万元。

1.11 文创产品收入

后会利用自持用房在园博园内设立文创产品专卖店，现场展示和销售各类文创产品，方便游客选购。同时开设线上官方旗舰店，销售园博园特色文创产品，包括纪念品、手工艺品、艺术衍生品等。初期线下购买比例按游客量的 **5%**计，以后每 **5** 年游客购票比例递增 **5%**，直到 **20%**稳定；线上购买人次按每年 **0.5** 万人次计（每 **5** 年增加 **0.5** 万人，直到 **4** 万人后稳定），单件文创产品销售价格按 **30** 元计。则运营期（债券存续期）文创产品收入共计 **8,590** 万元。

1.12 广告收入

广告收入包括 LED 广告位运营收入和灯箱广告运营收入。园博园区域紧邻温州动车南站，周边商业氛围极其浓郁、人流量大，商业价值极高。分别为：①LED 广告位运营收入：本项目拟在园博园主要出入口沿线设置 LED 电子显示屏 2 块，综合考虑周边的市场定位及客流量，确定本项目 LED 广告价格按 6 元/分计、运营期播放价格按年均递增 3% 计，正常年播放时间按 7 小时/天计；运营期首年 LED 广告屏出租率按 60% 计、每年递增 5 个百分点、出租率提升到 80% 之后并保持不变。②灯箱广告运营收入：本项目在周边合适位置设置 50 个灯箱广告牌。参考温州市区部分热门区块广告价格，并保守按 3 万元/年，运营期价格按每年递增 3% 考虑，运营期首年灯箱广告屏出租率按 60% 计、每年递增 5 个百分点、出租率提升到 80% 之后并保持不变。则运营期（债券存续期）广告收入共计 19,127 万元。

全口径对应运营收入合计

单位：人民币万元

年份	园区配套建筑租金收入	厂房建筑租金收入	场馆及展园套票收入	研学收入	水上运动收入	户外婚纱摄影收入	苗木销售收入	电瓶车收入	停车费收入	充电桩运营收入	文创产品收入	广告收入	总收入
2027	5,160	3,120	524	120	175	183	54	116	49	158	102	200	9,961
2028	5,160	3,120	440	240	147	183	54	196	59	158	88	224	10,069
2029	5,418	3,276	371	360	124	183	54	206	69	158	77	248	10,544
2030	5,805	3,510	311	480	104	365	54	208	79	315	67	274	11,572
2031	5,805	3,510	262	600	87	548	54	204	89	473	59	301	11,992
2032	6,095	3,685	381	720	169	730	3,204	282	98	631	115	310	16,420
2033	6,502	3,931	371	720	248	913	54	275	108	788	169	319	14,398
2034	6,502	3,931	362	720	322	1,095	54	268	118	946	221	329	14,868
2035	6,827	4,128	354	720	393	1,095	3,204	262	128	946	232	338	18,627
2036	7,254	4,386	348	720	464	1,095	54	258	138	946	245	349	16,257
2037	7,254	4,386	455	864	455	1,314	54	304	177	946	257	359	16,825
2038	7,616	4,605	448	864	448	1,314	3,204	299	189	946	269	370	20,572
2039	8,064	4,876	441	864	441	1,314	54	294	201	946	267	381	18,143
2040	8,064	4,876	434	864	434	1,314	54	289	213	946	265	392	18,145
2041	8,467	5,119	428	864	428	1,314	3,204	286	224	946	263	404	21,947
2042	8,938	5,404	588	864	423	1,314	54	282	236	946	261	416	19,726
2043	8,938	5,404	580	864	418	1,314	54	278	248	946	259	429	19,732
2044	9,385	5,674	573	864	412	1,314	3,204	275	260	946	257	442	23,606
2045	9,385	5,674	568	864	409	1,314	54	272	272	946	256	455	20,469
2046	9,385	5,674	560	864	403	1,314	54	269	284	946	254	468	20,475
2047	9,854	5,958	666	1,037	400	1,577	3,204	266	354	946	253	483	24,998
2048	9,854	5,958	657	1,037	394	1,577	54	263	369	946	251	497	21,857
2049	9,854	5,958	651	1,037	391	1,577	54	260	383	946	250	512	21,873
2050	10,347	6,256	645	1,037	387	1,577	3,204	258	397	946	249	527	25,830
2051	10,347	6,256	639	1,037	383	1,577	54	256	411	946	248	543	22,697
2052	10,347	6,256	739	1,037	380	1,577	54	253	425	946	247	559	22,820
2053	10,864	6,568	735	1,037	378	1,577	3,204	252	439	946	246	576	26,822
2054	10,864	6,568	728	1,037	374	1,577	54	250	454	946	245	593	23,690
2055	10,864	6,568	721	1,037	373	1,577	54	247	468	946	244	611	23,710
2056	11,407	6,897	714	1,037	369	1,577	3,204	245	482	946	242	630	27,750
2057	11,407	6,897	884	1,037	367	1,577	54	242	496	946	241	648	24,796

年份	园区配套建筑租金收入	厂房建筑租金收入	场馆及展园套票收入	研学收入	水上运动收入	户外婚纱摄影收入	苗木销售收入	电瓶车收入	停车费收入	充电桩运营收入	文创产品收入	广告收入	总收入
2058	11,407	6,897	871	1,037	364	1,577	54	241	510	946	240	668	24,812
2059	11,978	7,242	858	1,037	362	1,577	3,204	239	524	946	239	688	28,894
2060	11,978	7,242	849	1,037	358	1,577	54	236	539	946	238	709	25,763
2061	11,978	7,242	836	1,037	356	1,577	54	234	553	946	237	730	25,780
2062	12,576	7,604	827	1,037	353	1,577	3,204	232	567	946	236	752	29,911
2063	12,576	7,604	814	1,037	351	1,577	54	230	567	946	235	774	26,765
2064	12,576	7,604	805	1,037	347	1,577	54	228	567	946	233	798	26,772
2065	13,205	7,984	796	1,037	346	1,577	3,204	226	567	946	233	821	30,942
合计	360,307	217,848	23,234	33,743	13,537	49,493	39,906	9,781	12,311	32,953	8,590	19,127	820,830

专项债对应运营收入合计

单位：人民币万元

年份	园区配套建筑租金收入	厂房建筑租金收入	场馆及展园套票收入	研学收入	水上运动收入	户外婚纱摄影收入	苗木销售收入	电瓶车收入	停车费收入	充电桩运营收入	文创产品收入	广告收入	总收入
2027	3,096	1,872	314	72	105	110	32	70	29	95	61	120	5,976
2028	3,096	1,872	264	144	88	110	32	118	35	95	53	134	6,041
2029	3,251	1,966	223	216	74	110	32	124	41	95	46	149	6,327
2030	3,483	2,106	187	288	62	219	32	125	47	189	40	164	6,942
2031	3,483	2,106	157	360	52	329	32	122	53	284	35	181	7,194
2032	3,657	2,211	229	432	101	438	1,922	169	59	379	69	186	9,852
2033	3,901	2,359	223	432	149	548	32	165	65	473	101	191	8,639
2034	3,901	2,359	217	432	193	657	32	161	71	568	133	197	8,921
2035	4,096	2,477	212	432	236	657	1,922	157	77	568	139	203	11,176
2036	4,352	2,632	209	432	278	657	32	155	83	568	147	209	9,754
2037	4,352	2,632	273	518	273	788	32	182	106	568	154	215	10,093
2038	4,570	2,763	269	518	269	788	1,922	179	113	568	161	222	12,342
2039	4,838	2,926	265	518	265	788	32	176	121	568	160	229	10,886
2040	4,838	2,926	260	518	260	788	32	173	128	568	159	235	10,885
2041	5,080	3,071	257	518	257	788	1,922	172	134	568	158	242	13,167
2042	5,363	3,242	353	518	254	788	32	169	142	568	157	250	11,836
2043	5,363	3,242	348	518	251	788	32	167	149	568	155	257	11,838
2044	5,631	3,404	344	518	247	788	1,922	165	156	568	154	265	14,162
2045	5,631	3,404	341	518	245	788	32	163	163	568	154	273	12,280
2046	5,631	3,404	336	518	242	788	32	161	170	568	152	281	12,283
2047	5,912	3,575	400	622	240	946	1,922	160	212	568	152	290	14,999
2048	5,912	3,575	394	622	236	946	32	158	221	568	151	298	13,113
2049	5,912	3,575	391	622	235	946	32	156	230	568	150	307	13,124
2050	6,208	3,754	387	622	232	946	1,922	155	238	568	149	316	15,497
2051	6,208	3,754	383	622	230	946	32	154	247	568	149	326	13,619
2052	6,208	3,754	443	622	228	946	32	152	255	568	148	335	13,691
2053	6,518	3,941	441	622	227	946	1,922	151	263	568	148	346	16,093
2054	6,518	3,941	437	622	224	946	32	150	272	568	147	356	14,213
2055	6,518	3,941	433	622	224	946	32	148	281	568	146	367	14,226
合计	143,527	86,784	8,990	14,018	5,977	20,229	16,048	4,457	4,161	14,106	3,728	7,144	329,169

贷款对应运营收入合计

单位：人民币万元

年份	园区配套建筑租金收入	厂房建筑租金收入	场馆及展园套票收入	研学收入	水上运动收入	户外婚纱摄影收入	苗木销售收入	电瓶车收入	停车费收入	充电桩运营收入	文创产品收入	广告收入	总收入
2027	2,064	1,248	210	48	70	73	22	46	20	63	41	80	3,985
2028	2,064	1,248	176	96	59	73	22	78	24	63	35	90	4,028
2029	2,167	1,310	148	144	50	73	22	82	28	63	31	99	4,217
2030	2,322	1,404	124	192	42	146	22	83	32	126	27	110	4,630
2031	2,322	1,404	105	240	35	219	22	82	36	189	24	120	4,798
2032	2,438	1,474	152	288	68	292	1,282	113	39	252	46	124	6,568
2033	2,601	1,572	148	288	99	365	22	110	43	315	68	128	5,759
2034	2,601	1,572	145	288	129	438	22	107	47	378	88	132	5,947
2035	2,731	1,651	142	288	157	438	1,282	105	51	378	93	135	7,451
2036	2,902	1,754	139	288	186	438	22	103	55	378	98	140	6,503
2037	2,902	1,754	182	346	182	526	22	122	71	378	103	144	6,732
2038	3,046	1,842	179	346	179	526	1,282	120	76	378	108	148	8,230
2039	3,226	1,950	176	346	176	526	22	118	80	378	107	152	7,257
2040	3,226	1,950	174	346	174	526	22	116	85	378	106	157	7,260
2041	3,387	2,048	171	346	171	526	1,282	114	90	378	105	162	8,780
2042	3,575	2,162	235	346	169	526	22	113	94	378	104	166	7,890
2043	3,575	2,162	232	346	167	526	22	111	99	378	104	172	7,894
2044	3,754	2,270	229	346	165	526	1,282	110	104	378	103	177	9,444
2045	3,754	2,270	227	346	164	526	22	109	109	378	102	182	8,189
2046	3,754	2,270	224	346	161	526	22	108	114	378	102	187	8,192
2047	3,942	2,383	266	415	160	631	1,282	106	142	378	101	193	9,999
2048	3,942	2,383	263	415	158	631	22	105	148	378	100	199	8,744
2049	3,942	2,383	260	415	156	631	22	104	153	378	100	205	8,749
2050	4,139	2,502	258	415	155	631	1,282	103	159	378	100	211	10,333
2051	4,139	2,502	256	415	153	631	22	102	164	378	99	217	9,078
2052	4,139	2,502	296	415	152	631	22	101	170	378	99	224	9,129
2053	4,346	2,627	294	415	151	631	1,282	101	176	378	98	230	10,729
2054	4,346	2,627	291	415	150	631	22	100	182	378	98	237	9,477
2055	4,346	2,627	288	415	149	631	22	99	187	378	98	244	9,484
2056	11,407	6,897	714	1,037	369	1,577	3,204	245	482	946	242	630	27,750
2057	11,407	6,897	884	1,037	367	1,577	54	242	496	946	241	648	24,796

年份	园区配套建筑租金收入	厂房建筑租金收入	场馆及展园套票收入	研学收入	水上运动收入	户外婚纱摄影收入	苗木销售收入	电瓶车收入	停车费收入	充电桩运营收入	文创产品收入	广告收入	总收入
2058	11,407	6,897	871	1,037	364	1,577	54	241	510	946	240	668	24,812
2059	11,978	7,242	858	1,037	362	1,577	3,204	239	524	946	239	688	28,894
2060	11,978	7,242	849	1,037	358	1,577	54	236	539	946	238	709	25,763
2061	11,978	7,242	836	1,037	356	1,577	54	234	553	946	237	730	25,780
2062	12,576	7,604	827	1,037	353	1,577	3,204	232	567	946	236	752	29,911
2063	12,576	7,604	814	1,037	351	1,577	54	230	567	946	235	774	26,765
2064	12,576	7,604	805	1,037	347	1,577	54	228	567	946	233	798	26,772
2065	13,205	7,984	796	1,037	346	1,577	3,204	226	567	946	233	821	30,942
合计	216,780	131,064	14,244	19,725	7,560	29,264	23,858	5,324	8,150	18,847	4,862	11,983	491,661

2. 运营成本分析

本项目成本费用主要由苗木更新费、物业维护与维修费、外购材料购置费、水电照明费、研学运营成本、婚纱摄影外包费用、文创产品成本、工资及福利、管理等其他费用、建筑出租成本和税费构成。本项目存续期间成本合计 **216,689** 万元。成本明细如下：

2.1 苗木更新费

第一批苗木计入设备投资，每年引种及种苗购置成本，本项目苗木更新费按苗木销售收入年销售额的 **8%** 计算。则运营期（债券存续期）苗木更新费合计为：**3,180** 万元。

2.2 物业维护与维修费

本项目物业维护与维修费指为了维护和保持固定资产（包括构筑物、配套设施等）正常工作状态所进行的经常修理工作和日常保养工作所支付的费用。本项目运营期首年年物业维护与维修费按年折旧额的 **2.5%** 计算，即 **237** 万元计算，按每年递增 **5%** 考虑。则运营期（债券存续期）物业维护与维修费合计为：**26,965** 万元。

2.3 外购材料购置费

本项目外购材料购置费包括化肥、有机肥、农药消耗、车辆出勤费用以及水上运动设施、户外摄影设施、电瓶车等相关设施设备，按每年投入 **50** 万元计算。则运营期（债券存续期）外购材料购置费合计为：**1,950** 万元。

2.4 水电照明费

园区用电通过小型光伏和储能设施予以解决部分，根据园博园的体量，参照同类型景区历年的数据，预计本项目运营期首年水电照明费按 **40** 万元计算，按每年增长 **3%** 考虑。则运营期（债券存续期）水电照明费合计为：**2,773** 万元。

2.5 研学运营成本

本项目研学运营成本包括基础耗材、用餐、人工等，根据同行业的经验情况，按照研学收入的 **20%** 计算。则运营期（债券存续期）研学运营成本合计为：**6,743 万元**。

2.6 婚纱摄影外包费用

本项目婚纱摄影外包费用按照户外婚纱摄影收入的 **40%** 计算。则运营期（债券存续期）婚纱摄影外包费用合计为：**19,804 万元**。

2.7 文创产品成本

本项目文创产品成本按照文创产品收入的 **20%** 计算。则运营期（债券存续期）文创产品成本合计为：**1,717 万元**。

2.8 人员工资及福利费

根据园博园的运营体量，本项目员工按 **50 人** 考虑，运营期首年年均工资按 **8 万元/人** 计（福利费 **14%**），费用每 **5 年** 递增 **15%**。则运营期（债券存续期）人员工资及福利费合计为：**30,077 万元**。

2.9 管理等其他费用

本项目管理等其他费用按人员工资及福利的 **10%** 考虑。则运营期（债券存续期）管理等其他费用合计为：**1,995 万元**。

2.10 建筑出租成本

本项目建筑出租成本包括土地流转费和补缴出让金。分别为：①土地流转费：目前已签署 **20 年** 土地流转费 **2,393 万元**，于合同中期（**2035 年**）支付相应费用；到期后（**2045 年**）一次性缴纳 **20 年** 土地流转费，在上次价格的基础上上浮 **50%**，则土地流转费为 **3,560 万元**，于合同中期（**2055 年**）支付相应费用。②补缴出让金：会后部分用房功能转化，按可出租面积（配套服务建筑 **51,192 平**

平方米)楼面价 2,000 元/平方米计, 预计补缴出让金 10,238 万元。则运营期(债券存续期)建筑出租成本合计为: 13,798 万元。

2.11 税费

根据本项目运营内容, 预计涉及的税目主要系房产税、增值税及其附加税。本项目为房产税税率取 12%; 增值税税率取 6%、9%、13%, 销项税额先抵扣项目建设期积累的留抵进项税额; 城市维护建设税、教育费附加率、地方教育费附加率按增值税的 7%、3%、2%缴纳。则运营期(债券存续期)税费合计为: 106,673 万元。

全口径对应运营成本合计

单位：人民币万元

年份	苗木更新费	物业维护与维修费	外购材料购置费	水电照明费	研学运营成本	婚纱摄影外包费用	文创产品成本	人员工资及福利费	管理等其他费用	建筑出租成本	税费	总支出
2027	4	237	50	40	24	73	20	456	46		912	1,862
2028	4	249	50	41	48	73	18	456	46		912	1,897
2029	4	261	50	42	72	73	15	456	46		957	1,976
2030	4	274	50	43	96	146	13	456	46		1,026	2,154
2031	4	288	50	44	120	219	12	456	46		1,026	2,265
2032	256	302	50	45	144	292	23	524	52		1,077	2,765
2033	4	317	50	46	144	365	34	524	52		1,149	2,685
2034	4	333	50	47	144	438	44	524	52		1,149	2,785
2035	256	350	50	48	144	438	46	524	52	10,238	1,206	13,352
2036	4	368	50	49	144	438	49	524	52		1,281	2,959
2037	4	386	50	50	173	526	51	603	60		1,281	3,184
2038	256	405	50	52	173	526	54	603	60		1,345	3,524
2039	4	425	50	54	173	526	53	603	60		1,425	3,373
2040	4	446	50	56	173	526	53	603	60		1,425	3,396
2041	256	468	50	58	173	526	53	603	60		1,496	3,743
2042	4	491	50	60	173	526	52	693	69		1,579	3,697
2043	4	516	50	62	173	526	52	693	69		1,579	3,724
2044	256	542	50	64	173	526	51	693	69		1,658	4,082
2045	4	569	50	66	173	526	51	693	69		1,658	3,859
2046	4	597	50	68	173	526	51	693	69		1,658	3,889
2047	256	627	50	70	207	631	51	797	80		3,012	5,781
2048	4	658	50	72	207	631	50	797	80		3,679	6,228
2049	4	691	50	74	207	631	50	797	80		3,680	6,264
2050	256	726	50	76	207	631	50	797	80		4,248	7,121
2051	4	762	50	78	207	631	50	797	80		3,843	6,502
2052	4	800	50	80	207	631	49	917	92		3,851	6,681
2053	256	840	50	82	207	631	49	917	92		4,427	7,551
2054	4	882	50	84	207	631	49	917	92		4,023	6,939
2055	4	926	50	87	207	631	49	917	92	3,560	4,024	10,547
2056	256	972	50	90	207	631	48	917	92		4,608	7,871
2057	4	1,021	50	93	207	631	48	1,055	106		4,215	7,430

年份	苗木更新 费	物业维护与 维修费	外购材料购 置费	水电照明 费	研学运营 成本	婚纱摄影 外包费用	文创产品 成本	人员工资 及福利费	管理等其 他费用	建筑出租 成本	税费	总支出
2058	4	1,072	50	96	207	631	48	1,055	106		4,216	7,485
2059	256	1,126	50	99	207	631	48	1,055	106		4,809	8,387
2060	4	1,182	50	102	207	631	48	1,055	106		4,405	7,790
2061	4	1,241	50	105	207	631	47	1,055	106		4,406	7,852
2062	256	1,303	50	108	207	631	47	1,213	121		5,008	8,944
2063	4	1,368	50	111	207	631	47	1,213	121		4,603	8,355
2064	4	1,436	50	114	207	631	47	1,213	121		4,603	8,426
2065	256	1,508	50	117	207	631	47	1,213	121		5,214	9,364
合计	3,180	26,965	1,950	2,773	6,743	19,804	1,717	30,077	3,009	13,798	106,673	216,689

专项债对应运营成本合计

单位：人民币万元

年份	苗木更新费	物业维护与维修费	外购材料购置费	水电照明费	研学运营成本	婚纱摄影外包费用	文创产品成本	人员工资及福利费	管理等其他费用	建筑出租成本	税费	总支出
2027	2	142	30	24	14	44	12	274	28	-	547	1,117
2028	2	149	30	25	29	44	11	274	28	-	547	1,139
2029	2	157	30	25	43	44	9	274	28	-	574	1,186
2030	2	164	30	26	58	88	8	274	28	-	616	1,294
2031	2	173	30	26	72	131	7	274	28	-	616	1,359
2032	154	181	30	27	86	175	14	314	31	-	646	1,658
2033	2	190	30	28	86	219	20	314	31	-	689	1,609
2034	2	200	30	28	86	263	26	314	31	-	689	1,669
2035	154	210	30	29	86	263	28	314	31	6,143	724	8,012
2036	2	221	30	29	86	263	29	314	31	-	769	1,774
2037	2	232	30	30	104	316	31	362	36	-	769	1,912
2038	154	243	30	31	104	316	32	362	36	-	807	2,115
2039	2	255	30	32	104	316	32	362	36	-	855	2,024
2040	2	268	30	34	104	316	32	362	36	-	855	2,039
2041	154	281	30	35	104	316	32	362	36	-	898	2,248
2042	2	295	30	36	104	316	31	416	41	-	947	2,218
2043	2	310	30	37	104	316	31	416	41	-	947	2,234
2044	154	325	30	38	104	316	31	416	41	-	995	2,450
2045	2	341	30	40	104	316	31	416	41	-	995	2,316
2046	2	358	30	41	104	316	31	416	41	-	995	2,334
2047	154	376	30	42	124	379	31	478	48	-	1,807	3,469
2048	2	395	30	43	124	379	30	478	48	-	2,207	3,736
2049	2	415	30	44	124	379	30	478	48	-	2,208	3,758
2050	154	436	30	46	124	379	30	478	48	-	2,549	4,274
2051	2	457	30	47	124	379	30	478	48	-	2,306	3,901
2052	2	480	30	48	124	379	29	550	55	-	2,311	4,008
2053	154	504	30	49	124	379	29	550	55	-	2,656	4,530
2054	2	529	30	50	124	379	29	550	55	-	2,414	4,162
2055	2	556	30	52	124	379	29	550	55	2,136	2,414	6,327
合计	1,274	8,843	870	1,042	2,802	8,105	745	11,420	1,140	8,279	36,352	80,872

贷款对应运营成本合计

单位：人民币万元

年份	苗木更新费	物业维护与维修费	外购材料购置费	水电照明费	研学运营成本	婚纱摄影外包费用	文创产品成本	人员工资及福利费	管理等其他费用	建筑出租成本	税费	总支出
2027	2	95	20	16	10	29	8	182	18	-	365	745
2028	2	100	20	16	19	29	7	182	18	-	365	758
2029	2	104	20	17	29	29	6	182	18	-	383	790
2030	2	110	20	17	38	58	5	182	18	-	410	860
2031	2	115	20	18	48	88	5	182	18	-	410	906
2032	102	121	20	18	58	117	9	210	21	-	431	1,107
2033	2	127	20	18	58	146	14	210	21	-	460	1,076
2034	2	133	20	19	58	175	18	210	21	-	460	1,116
2035	102	140	20	19	58	175	18	210	21	4,095	482	5,340
2036	2	147	20	20	58	175	20	210	21	-	512	1,185
2037	2	154	20	20	69	210	20	241	24	-	512	1,272
2038	102	162	20	21	69	210	22	241	24	-	538	1,409
2039	2	170	20	22	69	210	21	241	24	-	570	1,349
2040	2	178	20	22	69	210	21	241	24	-	570	1,357
2041	102	187	20	23	69	210	21	241	24	-	598	1,495
2042	2	196	20	24	69	210	21	277	28	-	632	1,479
2043	2	206	20	25	69	210	21	277	28	-	632	1,490
2044	102	217	20	26	69	210	20	277	28	-	663	1,632
2045	2	228	20	26	69	210	20	277	28	-	663	1,543
2046	2	239	20	27	69	210	20	277	28	-	663	1,555
2047	102	251	20	28	83	252	20	319	32	-	1,205	2,312
2048	2	263	20	29	83	252	20	319	32	-	1,472	2,492
2049	2	276	20	30	83	252	20	319	32	-	1,472	2,506
2050	102	290	20	30	83	252	20	319	32	-	1,699	2,847
2051	2	305	20	31	83	252	20	319	32	-	1,537	2,601
2052	2	320	20	32	83	252	20	367	37	-	1,540	2,673
2053	102	336	20	33	83	252	20	367	37	-	1,771	3,021
2054	2	353	20	34	83	252	20	367	37	-	1,609	2,777
2055	2	370	20	35	83	252	20	367	37	1,424	1,610	4,220
2056	256	972	50	90	207	631	48	917	92	-	4,608	7,871
2057	4	1,021	50	93	207	631	48	1,055	106	-	4,215	7,430

年份	苗木更新 费	物业维护与 维修费	外购材料购 置费	水电照明 费	研学运营 成本	婚纱摄影 外包费用	文创产品 成本	人员工资 及福利费	管理等其 他费用	建筑出租 成本	税费	总支出
2058	4	1,072	50	96	207	631	48	1,055	106	-	4,216	7,485
2059	256	1,126	50	99	207	631	48	1,055	106	-	4,809	8,387
2060	4	1,182	50	102	207	631	48	1,055	106	-	4,405	7,790
2061	4	1,241	50	105	207	631	47	1,055	106	-	4,406	7,852
2062	256	1,303	50	108	207	631	47	1,213	121	-	5,008	8,944
2063	4	1,368	50	111	207	631	47	1,213	121	-	4,603	8,355
2064	4	1,436	50	114	207	631	47	1,213	121	-	4,603	8,426
2065	256	1,508	50	117	207	631	47	1,213	121	-	5,214	9,364
合计	1,906	18,122	1,080	1,731	3,941	11,699	972	18,657	1,869	5,519	70,321	135,817

三、项目收益和融资平衡情况

1. 项目收益

1.1 总项目收益

本项目债券存续期间总收入 **820,830** 万元，扣除相关支出 **216,689** 万元，全口径项目收益为 **604,141** 万元。其中可用于债券还本付息的项目收益为 **248,297** 万元，可用于银行借款还本付息的项目收益为 **355,844** 万元。

全口径分年收益表

单位：人民币万元

年份	总收入	总支出	分年收益
2027	9,961	1,862	8,099
2028	10,069	1,897	8,172
2029	10,544	1,976	8,568
2030	11,572	2,154	9,418
2031	11,992	2,265	9,727
2032	16,420	2,765	13,655
2033	14,398	2,685	11,713
2034	14,868	2,785	12,083
2035	18,627	13,352	5,275
2036	16,257	2,959	13,298
2037	16,825	3,184	13,641
2038	20,572	3,524	17,048
2039	18,143	3,373	14,770
2040	18,145	3,396	14,749
2041	21,947	3,743	18,204
2042	19,726	3,697	16,029
2043	19,732	3,724	16,008
2044	23,606	4,082	19,524
2045	20,469	3,859	16,610
2046	20,475	3,889	16,586
2047	24,998	5,781	19,217
2048	21,857	6,228	15,629
2049	21,873	6,264	15,609
2050	25,830	7,121	18,709

年份	总收入	总支出	分年收益
2051	22,697	6,502	16,195
2052	22,820	6,681	16,139
2053	26,822	7,551	19,271
2054	23,690	6,939	16,751
2055	23,710	10,547	13,163
2056	27,750	7,871	19,879
2057	24,796	7,430	17,366
2058	24,812	7,485	17,327
2059	28,894	8,387	20,507
2060	25,763	7,790	17,973
2061	25,780	7,852	17,928
2062	29,911	8,944	20,967
2063	26,765	8,355	18,410
2064	26,772	8,426	18,346
2065	30,942	9,364	21,578
合计	820,830	216,689	604,141

1.2 专项债对应的项目收益

专项债对应的分年收益表

单位：人民币万元

年份	总收入	总支出	分年收益
2027	5,976	1,117	4,859
2028	6,041	1,139	4,902
2029	6,327	1,186	5,141
2030	6,942	1,294	5,648
2031	7,194	1,359	5,835
2032	9,852	1,658	8,194
2033	8,639	1,609	7,030
2034	8,921	1,669	7,252
2035	11,176	8,012	3,164
2036	9,754	1,774	7,980
2037	10,093	1,912	8,181
2038	12,342	2,115	10,227
2039	10,886	2,024	8,862
2040	10,885	2,039	8,846
2041	13,167	2,248	10,919
2042	11,836	2,218	9,618

年份	总收入	总支出	分年收益
2043	11,838	2,234	9,604
2044	14,162	2,450	11,712
2045	12,280	2,316	9,964
2046	12,283	2,334	9,949
2047	14,999	3,469	11,530
2048	13,113	3,736	9,377
2049	13,124	3,758	9,366
2050	15,497	4,274	11,223
2051	13,619	3,901	9,718
2052	13,691	4,008	9,683
2053	16,093	4,530	11,563
2054	14,213	4,162	10,051
2055	14,226	6,327	7,899
合计	329,169	80,872	248,297

专项债（温州市）分年收益表

单位：人民币万元

年份	总收入	总支出	分年收益
2027	3,419	639	2,780
2028	3,454	651	2,803
2029	3,617	678	2,939
2030	3,969	740	3,229
2031	4,114	777	3,337
2032	5,633	948	4,685
2033	4,940	920	4,020
2034	5,102	954	4,148
2035	6,391	4,582	1,809
2036	5,579	1,015	4,564
2037	5,772	1,094	4,678
2038	7,059	1,210	5,849
2039	6,227	1,157	5,070
2040	6,225	1,165	5,060
2041	7,529	1,286	6,243
2042	6,769	1,269	5,500
2043	6,771	1,277	5,494
2044	8,099	1,401	6,698
2045	7,022	1,324	5,698
2046	7,024	1,334	5,690

年份	总收入	总支出	分年收益
2047	8,579	1,983	6,596
2048	7,498	2,136	5,362
2049	7,507	2,148	5,359
2050	8,863	2,443	6,420
2051	7,788	2,230	5,558
2052	7,830	2,293	5,537
2053	9,204	2,591	6,613
2054	8,130	2,382	5,748
2055	8,137	3,620	4,517
合计	188,251	46,247	142,004

专项债（瓯海区）项目分年收益表

单位：人民币万元

年份	总收入	总支出	分年收益
2027	2,557	478	2,079
2028	2,587	488	2,099
2029	2,710	508	2,202
2030	2,973	554	2,419
2031	3,080	582	2,498
2032	4,219	710	3,509
2033	3,699	689	3,010
2034	3,819	715	3,104
2035	4,785	3,430	1,355
2036	4,175	759	3,416
2037	4,321	818	3,503
2038	5,283	905	4,378
2039	4,659	867	3,792
2040	4,660	874	3,786
2041	5,638	962	4,676
2042	5,067	949	4,118
2043	5,067	957	4,110
2044	6,063	1,049	5,014
2045	5,258	992	4,266
2046	5,259	1,000	4,259
2047	6,420	1,486	4,934
2048	5,615	1,600	4,015
2049	5,617	1,610	4,007
2050	6,634	1,831	4,803

年份	总收入	总支出	分年收益
2051	5,831	1,671	4,160
2052	5,861	1,715	4,146
2053	6,889	1,939	4,950
2054	6,083	1,780	4,303
2055	6,089	2,707	3,382
合计	140,918	34,625	106,293

1.3 贷款对应的项目收益

贷款对应的项目分年收益表

单位：人民币万元

年份	总收入	总支出	分年收益
2027	3,985	745	3,240
2028	4,028	758	3,270
2029	4,217	790	3,427
2030	4,630	860	3,770
2031	4,798	906	3,892
2032	6,568	1,107	5,461
2033	5,759	1,076	4,683
2034	5,947	1,116	4,831
2035	7,451	5,340	2,111
2036	6,503	1,185	5,318
2037	6,732	1,272	5,460
2038	8,230	1,409	6,821
2039	7,257	1,349	5,908
2040	7,260	1,357	5,903
2041	8,780	1,495	7,285
2042	7,890	1,479	6,411
2043	7,894	1,490	6,404
2044	9,444	1,632	7,812
2045	8,189	1,543	6,646
2046	8,192	1,555	6,637
2047	9,999	2,312	7,687
2048	8,744	2,492	6,252
2049	8,749	2,506	6,243
2050	10,333	2,847	7,486
2051	9,078	2,601	6,477
2052	9,129	2,673	6,456

年份	总收入	总支出	分年收益
2053	10,729	3,021	7,708
2054	9,477	2,777	6,700
2055	9,484	4,220	5,264
2056	27,750	7,871	19,879
2057	24,796	7,430	17,366
2058	24,812	7,485	17,327
2059	28,894	8,387	20,507
2060	25,763	7,790	17,973
2061	25,780	7,852	17,928
2062	29,911	8,944	20,967
2063	26,765	8,355	18,410
2064	26,772	8,426	18,346
2065	30,942	9,364	21,578
合计	491,661	135,817	355,844

2. 债券还本付息安排表

参考 2025 年 8 月 21 日二十年期国债收益率 2.105%，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 3.00% 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 92,500 万元，其中温州市计划发行 52,900 万元、瓯海区计划发行 39,600 万元。2025 年申请发行 92,500 万元（其中：2025 年 5 月已发行 52,900 万元，30 年期，票面利率 1.93%；2025 年 8 月已发行 15,400 万元，30 年期，票面利率 1.95%；本次发行 10,200 万元，20 年期；本年后续发行 14,000 万元，30 年期），分别为：温州市计划发行 52,900 万元（其中：2025 年 5 月已发行 52,900 万元，30 年期，票面利率 1.93%）、瓯海区计划发行 39,600 万元（其中：2025 年 8 月已发行 15,400 万元，30 年期，票面利率 1.95%；本次发行 10,200 万元，20 年期；本年后续发行 14,000 万元，30 年期）。假设融资利率 3.00%，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：

债券存续期内总还本付息合计

单位：人民币万元

年度	年度收益	期初债券 本金余额	本期债券 新增本金	本期债券 偿还本金	期末债券 本金余额	当年偿还 利息合计	当年还本 付息合计	存续期内 偿还本金	存续期内 偿还利息
2025	-	-	92,500	-	92,500	510	510	-	510
2026	-	92,500	-	-	92,500	2,047	2,047	-	2,047
2027	4,859	92,500	-	-	92,500	2,047	2,047	-	2,047
2028	4,902	92,500	-	-	92,500	2,047	2,047	-	2,047
2029	5,141	92,500	-	-	92,500	2,047	2,047	-	2,047
2030	5,648	92,500	-	-	92,500	2,047	2,047	-	2,047
2031	5,835	92,500	-	-	92,500	2,047	2,047	-	2,047
2032	8,194	92,500	-	-	92,500	2,047	2,047	-	2,047
2033	7,030	92,500	-	-	92,500	2,047	2,047	-	2,047
2034	7,252	92,500	-	-	92,500	2,047	2,047	-	2,047
2035	3,164	92,500	-	-	92,500	2,047	2,047	-	2,047
2036	7,980	92,500	-	-	92,500	2,047	2,047	-	2,047
2037	8,181	92,500	-	-	92,500	2,047	2,047	-	2,047
2038	10,227	92,500	-	-	92,500	2,047	2,047	-	2,047
2039	8,862	92,500	-	-	92,500	2,047	2,047	-	2,047
2040	8,846	92,500	-	-	92,500	2,047	2,047	-	2,047
2041	10,919	92,500	-	-	92,500	2,047	2,047	-	2,047
2042	9,618	92,500	-	-	92,500	2,047	2,047	-	2,047
2043	9,604	92,500	-	-	92,500	2,047	2,047	-	2,047
2044	11,712	92,500	-	-	92,500	2,047	2,047	-	2,047
2045	9,964	92,500	-	10,200	82,300	2,047	12,247	10,200	1,177
2046	9,949	82,300	-	-	82,300	1,741	1,741	-	-
2047	11,530	82,300	-	-	82,300	1,742	1,742	-	-
2048	9,377	82,300	-	-	82,300	1,742	1,742	-	-
2049	9,366	82,300	-	-	82,300	1,742	1,742	-	-
2050	11,223	82,300	-	-	82,300	1,742	1,742	-	-
2051	9,718	82,300	-	-	82,300	1,742	1,742	-	-
2052	9,683	82,300	-	-	82,300	1,742	1,742	-	-
2053	11,563	82,300	-	-	82,300	1,742	1,742	-	-
2054	10,051	82,300	-	-	82,300	1,742	1,742	-	-
2055	7,899	82,300	-	82,300	-	1,231	83,531	-	-
合计	248,297	-	92,500	92,500	-	58,358	150,858	10,200	40,580

债券存续期内瓯海区还本付息合计

单位：人民币万元

年度	年度收益	期初债券 本金余额	本期债券 新增本金	本期债券 偿还本金	期末债券 本金余额	当年偿还 利息合计	当年还本 付息合计	存续期内 偿还本金	存续期内 偿还利息
2025	-	-	39,600	-	39,600	-	-	-	-
2026	-	39,600	-	-	39,600	1,026	1,026	-	1,026
2027	2,079	39,600	-	-	39,600	1,026	1,026	-	1,026
2028	2,099	39,600	-	-	39,600	1,026	1,026	-	1,026
2029	2,202	39,600	-	-	39,600	1,026	1,026	-	1,026
2030	2,419	39,600	-	-	39,600	1,026	1,026	-	1,026
2031	2,498	39,600	-	-	39,600	1,026	1,026	-	1,026
2032	3,509	39,600	-	-	39,600	1,026	1,026	-	1,026
2033	3,010	39,600	-	-	39,600	1,026	1,026	-	1,026
2034	3,104	39,600	-	-	39,600	1,026	1,026	-	1,026
2035	1,355	39,600	-	-	39,600	1,026	1,026	-	1,026
2036	3,416	39,600	-	-	39,600	1,026	1,026	-	1,026
2037	3,503	39,600	-	-	39,600	1,026	1,026	-	1,026
2038	4,378	39,600	-	-	39,600	1,026	1,026	-	1,026
2039	3,792	39,600	-	-	39,600	1,026	1,026	-	1,026
2040	3,786	39,600	-	-	39,600	1,026	1,026	-	1,026
2041	4,676	39,600	-	-	39,600	1,026	1,026	-	1,026
2042	4,118	39,600	-	-	39,600	1,026	1,026	-	1,026
2043	4,110	39,600	-	-	39,600	1,026	1,026	-	1,026
2044	5,014	39,600	-	-	39,600	1,026	1,026	-	1,026
2045	4,266	39,600	-	10,200	29,400	1,026	11,226	10,200	816
2046	4,259	29,400	-	-	29,400	721	721	-	-
2047	4,934	29,400	-	-	29,400	721	721	-	-
2048	4,015	29,400	-	-	29,400	721	721	-	-
2049	4,007	29,400	-	-	29,400	721	721	-	-
2050	4,803	29,400	-	-	29,400	721	721	-	-
2051	4,160	29,400	-	-	29,400	721	721	-	-
2052	4,146	29,400	-	-	29,400	721	721	-	-
2053	4,950	29,400	-	-	29,400	721	721	-	-
2054	4,303	29,400	-	-	29,400	721	721	-	-
2055	3,382	29,400	-	29,400	-	720	30,120	-	-
合计	106,293	-	39,600	39,600	-	27,729	67,329	10,200	20,310

3. 贷款还本付息安排表

本项目拟申请银行贷款金额为 **178,360** 万元，**40** 年期。其中 **2025** 年预计提款 **2,500** 万元；**2026** 年预计提款 **175,860** 万元。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。贷款年利率按 **2.90%** 计。按偿还本金逐年递增方式计算，银行贷款应还本付息情况如下表：

贷款还本付息合计

单位：人民币万元

年度	年度收益	期初贷款 本金余额	本期贷款 新增本金	本期贷款 偿还本金	期末贷款 本金余额	当年偿还 利息合计	当年还本 付息合计	存续期内 偿还本金	存续期内 偿还利息
2025	-	-	2,500	-	2,500	36	36	-	36
2026	-	2,500	175,860	-	178,360	2,622	2,622	-	2,622
2027	3,240	178,360	-	178	178,182	5,170	5,348	178	5,170
2028	3,270	178,182	-	356	177,826	5,162	5,518	356	5,162
2029	3,427	177,826	-	712	177,114	5,147	5,859	712	5,147
2030	3,770	177,114	-	1,424	175,690	5,116	6,540	1,424	5,116
2031	3,892	175,690	-	1,552	174,138	5,073	6,625	1,552	5,073
2032	5,461	174,138	-	1,692	172,446	5,025	6,717	1,692	5,025
2033	4,683	172,446	-	1,844	170,602	4,974	6,818	1,844	4,974
2034	4,831	170,602	-	2,010	168,592	4,918	6,928	2,010	4,918
2035	2,111	168,592	-	2,191	166,401	4,857	7,048	2,191	4,857
2036	5,318	166,401	-	2,388	164,013	4,791	7,179	2,388	4,791
2037	5,460	164,013	-	2,603	161,410	4,719	7,322	2,603	4,719
2038	6,821	161,410	-	2,837	158,573	4,640	7,477	2,837	4,640
2039	5,908	158,573	-	3,092	155,481	4,554	7,646	3,092	4,554
2040	5,903	155,481	-	3,370	152,111	4,460	7,830	3,370	4,460
2041	7,285	152,111	-	3,673	148,438	4,358	8,031	3,673	4,358
2042	6,411	148,438	-	4,004	144,434	4,247	8,251	4,004	4,247
2043	6,404	144,434	-	4,364	140,070	4,125	8,489	4,364	4,125
2044	7,812	140,070	-	4,757	135,313	3,993	8,750	4,757	3,993
2045	6,646	135,313	-	5,185	130,128	3,849	9,034	5,185	3,849
2046	6,637	130,128	-	5,652	124,476	3,692	9,344	-	-
2047	7,687	124,476	-	6,161	118,315	3,520	9,681	-	-
2048	6,252	118,315	-	6,715	111,600	3,334	10,049	-	-
2049	6,243	111,600	-	7,319	104,281	3,130	10,449	-	-
2050	7,486	104,281	-	7,978	96,303	2,908	10,886	-	-
2051	6,477	96,303	-	8,696	87,607	2,667	11,363	-	-
2052	6,456	87,607	-	8,305	79,302	2,420	10,725	-	-
2053	7,708	79,302	-	7,931	71,371	2,185	10,116	-	-
2054	6,700	71,371	-	7,574	63,797	1,960	9,534	-	-
2055	5,264	63,797	-	7,233	56,564	1,745	8,978	-	-
2056	19,879	56,564	-	6,908	49,656	1,540	8,448	-	-
2057	17,366	49,656	-	6,597	43,059	1,344	7,941	-	-

年度	年度收益	期初贷款 本金余额	本期贷款 新增本金	本期贷款 偿还本金	期末贷款 本金余额	当年偿还 利息合计	当年还本 付息合计	存续期内 偿还本金	存续期内 偿还利息
2058	17,327	43,059	-	6,300	36,759	1,157	7,457	-	-
2059	20,507	36,759	-	6,017	30,742	979	6,996	-	-
2060	17,973	30,742	-	5,746	24,996	808	6,554	-	-
2061	17,928	24,996	-	5,487	19,509	645	6,132	-	-
2062	20,967	19,509	-	5,240	14,269	490	5,730	-	-
2063	18,410	14,269	-	5,004	9,265	341	5,345	-	-
2064	18,346	9,265	-	4,779	4,486	199	4,978	-	-
2065	21,578	4,486	-	4,486	-	65	4,551	-	-
合计	355,844	-	178,360	178,360	-	126,965	305,325	48,232	91,836

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，对第十五届中国（温州）国际园林博览会展园及周边配套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，按照债券与银行贷款分账管理，仅计算专项债券收支情况下，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 **1.65**，其中：温州市项目收益对债券本息的覆盖倍数为 **1.67**、瓯海区项目收益对债券本息的覆盖倍数为 **1.55**；按照项目全口径收支计算，本项目收益对债券与银行贷款合计本息的覆盖倍数为 **1.32**，其中：温州市项目收益对债券与银行贷款合计本息的覆盖倍数为 **1.30**、瓯海区项目收益对债券与银行贷款合计本息的覆盖倍数为 **1.38**。项目偿债能力较强。

专项债现金流分析测算表

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	2033	2034	2035
现金流入												
资本金流入*	10,780	546	64,517	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	92,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	2,500	175,860	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	5,976	6,041	6,327	6,942	7,194	9,852	8,639	8,921	11,176
现金流入总额	10,780	95,546	240,377	5,976	6,041	6,327	6,942	7,194	9,852	8,639	8,921	11,176
现金流出												
建设期资金流出	3,329	95,000	242,508	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	1,117	1,139	1,186	1,294	1,359	1,658	1,609	1,669	8,012
债券还本付息	-	510	2,047	2,047	2,047	2,047	2,047	2,047	2,047	2,047	2,047	2,047
其他融资还本付息	-	36	2,622									
现金流出总额	3,329	95,546	247,177	3,164	3,186	3,233	3,341	3,406	3,705	3,656	3,716	10,059
现金净流量												
当年项目现金净流入	7,451	-	-6,800	2,812	2,855	3,094	3,601	3,788	6,147	4,983	5,205	1,117
期末项目累计现金结存额	7,451	7,451	651	3,463	6,318	9,412	13,013	16,801	22,948	27,931	33,136	34,253

*注:其中用于项目总投资 69,977 万元。项目收益实现前,项目融资还本付息资金通过单位自有资金统筹安排。

专项债现金流分析测算表（续 1）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
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	9,754	10,093	12,342	10,886	10,885	13,167	11,836	11,838	14,162	12,280	12,283
现金流入总额	9,754	10,093	12,342	10,886	10,885	13,167	11,836	11,838	14,162	12,280	12,283
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	1,774	1,912	2,115	2,024	2,039	2,248	2,218	2,234	2,450	2,316	2,334
债券还本付息	2,047	2,047	2,047	2,047	2,047	2,047	2,047	2,047	2,047	12,247	1,741
其他融资还本付息											
现金流出总额	3,821	3,959	4,162	4,071	4,086	4,295	4,265	4,281	4,497	14,563	4,075
现金净流量											
当年项目现金净流入	5,933	6,134	8,180	6,815	6,799	8,872	7,571	7,557	9,665	-2,283	8,208
期末项目累计现金结存额	40,186	46,320	54,500	61,315	68,114	76,986	84,557	92,114	101,779	99,496	107,704

专项债现金流分析测算表（续 2）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
现金流入										
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75,843
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92,500
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	178,360
运营期现金流入	14,999	13,113	13,124	15,497	13,619	13,691	16,093	14,213	14,226	329,169
现金流入总额	14,999	13,113	13,124	15,497	13,619	13,691	16,093	14,213	14,226	675,872
现金流出										
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	340,837
运营期现金流出	3,469	3,736	3,758	4,274	3,901	4,008	4,530	4,162	6,327	80,872
债券还本付息	1,742	1,742	1,742	1,742	1,742	1,742	1,742	1,742	83,531	150,858
其他融资还本付息										2,658
现金流出总额	5,211	5,478	5,500	6,016	5,643	5,750	6,272	5,904	89,858	575,225
现金净流量										
当年项目现金净流入	9,788	7,635	7,624	9,481	7,976	7,941	9,821	8,309	-75,632	100,647
期末项目累计现金结存额	117,492	125,127	132,751	142,232	150,208	158,149	167,970	176,279	100,647	

专项债（温州市）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	2033	2034	2035
现金流入												
资本金流入*	6,500	382	33,362		-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	52,900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	1,975	139,477	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	3,419	3,454	3,617	3,969	4,114	5,633	4,940	5,102	6,391
现金流入总额	6,500	55,257	172,839	3,419	3,454	3,617	3,969	4,114	5,633	4,940	5,102	6,391
现金流出												
建设期资金流出	2,330	52,900	176,206	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	639	651	678	740	777	948	920	954	4,582
债券还本付息	-	510	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021
其他融资还本付息	-	21	1,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	2,330	53,431	178,727	1,660	1,672	1,699	1,761	1,798	1,969	1,941	1,975	5,603
现金净流量												
当年项目现金净流入	4,170	1,826	-5,888	1,759	1,782	1,918	2,208	2,316	3,664	2,999	3,127	788
期末项目累计现金结存额	4,170	5,996	108	1,867	3,649	5,567	7,775	10,091	13,755	16,754	19,881	20,669

*注:其中用于项目总投资 37,084 万元。项目收益实现前,项目融资还本付息资金通过单位自有资金统筹安排。

专项债（温州市）现金流分析测算表（续 1）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
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	5,579	5,772	7,059	6,227	6,225	7,529	6,769	6,771	8,099	7,022	7,024
现金流入总额	5,579	5,772	7,059	6,227	6,225	7,529	6,769	6,771	8,099	7,022	7,024
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	1,015	1,094	1,210	1,157	1,165	1,286	1,269	1,277	1,401	1,324	1,334
债券还本付息	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	2,036	2,115	2,231	2,178	2,186	2,307	2,290	2,298	2,422	2,345	2,355
现金净流量											
当年项目现金净流入	3,543	3,657	4,828	4,049	4,039	5,222	4,479	4,473	5,677	4,677	4,669
期末项目累计现金结存额	24,212	27,869	32,697	36,746	40,785	46,007	50,486	54,959	60,636	65,313	69,982

专项债（温州市）现金流分析测算表（续 2）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
现金流入										
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,244
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,900
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	141,452
运营期现金流入	8,579	7,498	7,507	8,863	7,788	7,830	9,204	8,130	8,137	188,251
现金流入总额	8,579	7,498	7,507	8,863	7,788	7,830	9,204	8,130	8,137	422,847
现金流出										
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	231,436
运营期现金流出	1,983	2,136	2,148	2,443	2,230	2,293	2,591	2,382	3,620	46,247
债券还本付息	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	53,410	83,529
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,521
现金流出总额	3,004	3,157	3,169	3,464	3,251	3,314	3,612	3,403	57,030	362,733
现金净流量										
当年项目现金净流入	5,575	4,341	4,338	5,399	4,537	4,516	5,592	4,727	-48,893	60,114
期末项目累计现金结存额	75,557	79,898	84,236	89,635	94,172	98,688	104,280	109,007	60,114	

专项债（瓯海区）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	2033	2034	2035
现金流入												
资本金流入*	4,280	164	31,155	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	39,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	525	36,383	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	2,557	2,587	2,710	2,973	3,080	4,219	3,699	3,819	4,785
现金流入总额	4,280	40,289	67,538	2,557	2,587	2,710	2,973	3,080	4,219	3,699	3,819	4,785
现金流出												
建设期资金流出	999	42,100	66,302	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	478	488	508	554	582	710	689	715	3,430
债券还本付息	-	-	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026
其他融资还本付息	-	15	1,122	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	999	42,115	68,450	1,504	1,514	1,534	1,580	1,608	1,736	1,715	1,741	4,456
现金净流量												
当年项目现金净流入	3,281	-1,826	-912	1,053	1,073	1,176	1,393	1,472	2,483	1,984	2,078	329
期末项目累计现金结存额	3,281	1,455	543	1,596	2,669	3,845	5,238	6,710	9,193	11,177	13,255	13,584

*注:其中用于项目总投资 32,893 万元。项目收益实现前,项目融资还本付息资金通过单位自有资金统筹安排。

专项债（瓯海区）现金流分析测算表（续 1）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
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	4,175	4,321	5,283	4,659	4,660	5,638	5,067	5,067	6,063	5,258	5,259
现金流入总额	4,175	4,321	5,283	4,659	4,660	5,638	5,067	5,067	6,063	5,258	5,259
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	759	818	905	867	874	962	949	957	1,049	992	1,000
债券还本付息	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	11,226	721
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	1,785	1,844	1,931	1,893	1,900	1,988	1,975	1,983	2,075	12,218	1,721
现金净流量											
当年项目现金净流入	2,390	2,477	3,352	2,766	2,760	3,650	3,092	3,084	3,988	-6,960	3,538
期末项目累计现金结存额	15,974	18,451	21,803	24,569	27,329	30,979	34,071	37,155	41,143	34,183	37,721

专项债（瓯海区）现金流分析测算表（续 2）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
现金流入										
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,599
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,600
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,908
运营期现金流入	6,420	5,615	5,617	6,634	5,831	5,861	6,889	6,083	6,089	140,918
现金流入总额	6,420	5,615	5,617	6,634	5,831	5,861	6,889	6,083	6,089	253,025
现金流出										
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109,401
运营期现金流出	1,486	1,600	1,610	1,831	1,671	1,715	1,939	1,780	2,707	34,625
债券还本付息	721	721	721	721	721	721	721	721	30,120	67,329
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,137
现金流出总额	2,207	2,321	2,331	2,552	2,392	2,436	2,660	2,501	32,827	212,492
现金净流量										
当年项目现金净流入	4,213	3,294	3,286	4,082	3,439	3,425	4,229	3,582	-26,738	40,533
期末项目累计现金结存额	41,934	45,228	48,514	52,596	56,035	59,460	63,689	67,271	40,533	

全口径现金流分析测算表

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	2033	2034	2035
现金流入												
资本金流入*	10,780	546	65,024	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	92,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	2,500	175,860	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	9,961	10,069	10,544	11,572	11,992	16,420	14,398	14,868	18,627
现金流入总额	10,780	95,546	240,884	9,961	10,069	10,544	11,572	11,992	16,420	14,398	14,868	18,627
现金流出												
建设期资金流出	3,329	95,000	242,508	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	1,862	1,897	1,976	2,154	2,265	2,765	2,685	2,785	13,352
债券还本付息	-	510	2,047	2,047	2,047	2,047	2,047	2,047	2,047	2,047	2,047	2,047
其他融资还本付息	-	36	2,622	5,348	5,518	5,859	6,540	6,625	6,717	6,818	6,928	7,048
现金流出总额	3,329	95,546	247,177	9,257	9,462	9,882	10,741	10,937	11,529	11,550	11,760	22,447
现金净流量												
当年项目现金净流入	7,451	-	-6,293	704	607	662	831	1,055	4,891	2,848	3,108	-3,820
期末项目累计现金结存额	7,451	7,451	1,158	1,862	2,469	3,131	3,962	5,017	9,908	12,756	15,864	12,044

*注:其中用于项目总投资 69,977 万元。项目收益实现前,项目融资还本付息资金通过单位自有资金统筹安排。

全口径现金流分析测算表（续 1）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
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	16,257	16,825	20,572	18,143	18,145	21,947	19,726	19,732	23,606	20,469	20,475
现金流入总额	16,257	16,825	20,572	18,143	18,145	21,947	19,726	19,732	23,606	20,469	20,475
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	2,959	3,184	3,524	3,373	3,396	3,743	3,697	3,724	4,082	3,859	3,889
债券还本付息	2,047	2,047	2,047	2,047	2,047	2,047	2,047	2,047	2,047	12,247	1,741
其他融资还本付息	7,179	7,322	7,477	7,646	7,830	8,031	8,251	8,489	8,750	9,034	9,344
现金流出总额	12,185	12,553	13,048	13,066	13,273	13,821	13,995	14,260	14,879	25,140	14,974
现金净流量											
当年项目现金净流入	4,072	4,272	7,524	5,077	4,872	8,126	5,731	5,472	8,727	-4,671	5,501
期末项目累计现金结存额	16,116	20,388	27,912	32,989	37,861	45,987	51,718	57,190	65,917	61,246	66,747

全口径现金流分析测算表（续 2）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
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	24,998	21,857	21,873	25,830	22,697	22,820	26,822	23,690	23,710	27,750
现金流入总额	24,998	21,857	21,873	25,830	22,697	22,820	26,822	23,690	23,710	27,750
现金流出										
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	5,781	6,228	6,264	7,121	6,502	6,681	7,551	6,939	10,547	7,871
债券还本付息	1,742	1,742	1,742	1,742	1,742	1,742	1,742	1,742	83,531	-
其他融资还本付息	9,681	10,049	10,449	10,886	11,363	10,725	10,116	9,534	8,978	8,448
现金流出总额	17,204	18,019	18,455	19,749	19,607	19,148	19,409	18,215	103,056	16,319
现金净流量										
当年项目现金净流入	7,794	3,838	3,418	6,081	3,090	3,672	7,413	5,475	-79,346	11,431
期末项目累计现金结存额	74,541	78,379	81,797	87,878	90,968	94,640	102,053	107,528	28,182	39,613

全口径现金流分析测算表（续 3）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	合计
现金流入										
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76,350
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92,500
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	178,360
运营期现金流入	24,796	24,812	28,894	25,763	25,780	29,911	26,765	26,772	30,942	820,830
现金流入总额	24,796	24,812	28,894	25,763	25,780	29,911	26,765	26,772	30,942	1,168,040
现金流出										
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	340,837
运营期现金流出	7,430	7,485	8,387	7,790	7,852	8,944	8,355	8,426	9,364	216,689
债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150,858
其他融资还本付息	7,941	7,457	6,996	6,554	6,132	5,730	5,345	4,978	4,551	305,325
现金流出总额	15,371	14,942	15,383	14,344	13,984	14,674	13,700	13,404	13,915	1,013,709
现金净流量										
当年项目现金净流入	9,425	9,870	13,511	11,419	11,796	15,237	13,065	13,368	17,027	154,331
期末项目累计现金结存额	49,038	58,908	72,419	83,838	95,634	110,871	123,936	137,304	154,331	

全口径（温州市）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	2033	2034	2035
现金流入												
资本金流入*	6,500	382	33,362	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	52,900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	1,975	139,477	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	7,648	7,048	7,381	8,100	8,394	11,494	10,079	10,408	13,039
现金流入总额	6,500	55,257	172,839	7,648	7,048	7,381	8,100	8,394	11,494	10,079	10,408	13,039
现金流出												
建设期资金流出	2,330	52,900	176,206	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	1,303	1,328	1,383	1,508	1,586	1,936	1,880	1,950	9,346
债券还本付息	-	510	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021
其他融资还本付息	-	21	1,500	4,241	4,376	4,647	5,187	5,254	5,327	5,407	5,494	5,590
现金流出总额	2,330	53,431	178,727	6,565	6,725	7,051	7,716	7,861	8,284	8,308	8,465	15,957
现金净流量												
当年项目现金净流入	4,170	1,826	-5,888	1,083	323	330	384	533	3,210	1,771	1,943	-2,918
期末项目累计现金结存额	4,170	5,996	108	1,191	1,514	1,844	2,228	2,761	5,971	7,742	9,685	6,767

*注:其中用于项目总投资 37,084 万元。项目收益实现前,项目融资还本付息资金通过单位自有资金统筹安排。

全口径（温州市）现金流分析测算表（续 1）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
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	11,380	11,778	14,400	12,700	12,702	15,363	13,808	13,812	16,524	14,328	14,333
现金流入总额	11,380	11,778	14,400	12,700	12,702	15,363	13,808	13,812	16,524	14,328	14,333
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	2,071	2,229	2,467	2,361	2,377	2,620	2,588	2,607	2,857	2,701	2,722
债券还本付息	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021
其他融资还本付息	5,693	5,807	5,930	6,064	6,210	6,369	6,544	6,732	6,939	7,165	7,410
现金流出总额	8,785	9,057	9,418	9,446	9,608	10,010	10,153	10,360	10,817	10,887	11,153
现金净流量											
当年项目现金净流入	2,595	2,721	4,982	3,254	3,094	5,353	3,655	3,452	5,707	3,441	3,180
期末项目累计现金结存额	9,362	12,083	17,065	20,319	23,413	28,766	32,421	35,873	41,580	45,021	48,201

全口径（温州市）现金流分析测算表（续 2）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
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	17,499	15,300	15,311	18,081	15,888	15,974	18,775	16,583	16,597	19,425
现金流入总额	17,499	15,300	15,311	18,081	15,888	15,974	18,775	16,583	16,597	19,425
现金流出										
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	4,047	4,360	4,385	4,985	4,551	4,677	5,286	4,857	7,383	5,510
债券还本付息	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	53,410	-
其他融资还本付息	7,678	7,970	8,287	8,633	9,012	8,506	8,023	7,561	7,120	6,700
现金流出总额	12,746	13,351	13,693	14,639	14,584	14,204	14,330	13,439	67,913	12,210
现金净流量										
当年项目现金净流入	4,753	1,949	1,618	3,442	1,304	1,770	4,445	3,144	-51,316	7,215
期末项目累计现金结存额	52,954	54,903	56,521	59,963	61,267	63,037	67,482	70,626	19,310	26,525

全口径（温州市）现金流分析测算表（续 3）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	合计
现金流入										
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,244
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,900
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	141,452
运营期现金流入	17,357	17,368	20,226	18,034	18,046	20,938	18,736	18,740	21,659	575,256
现金流入总额	17,357	17,368	20,226	18,034	18,046	20,938	18,736	18,740	21,659	809,852
现金流出										
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	231,436
运营期现金流出	5,201	5,240	5,871	5,453	5,496	6,261	5,849	5,898	6,555	151,685
债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83,529
其他融资还本付息	6,298	5,914	5,548	5,198	4,863	4,544	4,239	3,948	4,195	242,144
现金流出总额	11,499	11,154	11,419	10,651	10,359	10,805	10,088	9,846	10,750	708,794
现金净流量										
当年项目现金净流入	5,858	6,214	8,807	7,383	7,687	10,133	8,648	8,894	10,909	101,058
期末项目累计现金结存额	32,383	38,597	47,404	54,787	62,474	72,607	81,255	90,149	101,058	

全口径（瓯海区）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	2033	2034	2035
现金流入												
资本金流入*	4,280	164	31,662	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	39,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	525	36,383	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	2,313	3,021	3,163	3,472	3,598	4,926	4,319	4,460	5,588
现金流入总额	4,280	40,289	68,045	2,313	3,021	3,163	3,472	3,598	4,926	4,319	4,460	5,588
现金流出												
建设期资金流出	999	42,100	66,302	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	559	569	593	646	679	829	805	835	4,006
债券还本付息	-	-	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026
其他融资还本付息	-	15	1,122	1,107	1,142	1,212	1,353	1,371	1,390	1,411	1,434	1,458
现金流出总额	999	42,115	68,450	2,692	2,737	2,831	3,025	3,076	3,245	3,242	3,295	6,490
现金净流量												
当年项目现金净流入	3,281	-1,826	-405	-379	284	332	447	522	1,681	1,077	1,165	-902
期末项目累计现金结存额	3,281	1,455	1,050	671	955	1,287	1,734	2,256	3,937	5,014	6,179	5,277

*注:其中用于项目总投资 32,893 万元。项目收益实现前,项目融资还本付息资金通过单位自有资金统筹安排。

全口径（瓯海区）现金流分析测算表（续 1）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
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	4,877	5,047	6,172	5,443	5,443	6,584	5,918	5,920	7,082	6,141	6,142
现金流入总额	4,877	5,047	6,172	5,443	5,443	6,584	5,918	5,920	7,082	6,141	6,142
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	888	955	1,057	1,012	1,019	1,123	1,109	1,117	1,225	1,158	1,167
债券还本付息	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	11,226	720
其他融资还本付息	1,486	1,515	1,547	1,582	1,620	1,662	1,707	1,757	1,811	1,869	1,934
现金流出总额	3,400	3,496	3,630	3,620	3,665	3,811	3,842	3,900	4,062	14,253	3,821
现金净流量											
当年项目现金净流入	1,477	1,551	2,542	1,823	1,778	2,773	2,076	2,020	3,020	-8,112	2,321
期末项目累计现金结存额	6,754	8,305	10,847	12,670	14,448	17,221	19,297	21,317	24,337	16,225	18,546

全口径（瓯海区）现金流分析测算表（续 2）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
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	7,499	6,557	6,562	7,749	6,809	6,846	8,047	7,107	7,113	8,325
现金流入总额	7,499	6,557	6,562	7,749	6,809	6,846	8,047	7,107	7,113	8,325
现金流出										
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	1,734	1,868	1,879	2,136	1,951	2,004	2,265	2,082	3,164	2,361
债券还本付息	721	721	721	721	721	721	721	721	30,121	-
其他融资还本付息	2,003	2,079	2,162	2,253	2,351	2,219	2,093	1,973	1,858	1,748
现金流出总额	4,458	4,668	4,762	5,110	5,023	4,944	5,079	4,776	35,143	4,109
现金净流量										
当年项目现金净流入	3,041	1,889	1,800	2,639	1,786	1,902	2,968	2,331	-28,030	4,216
期末项目累计现金结存额	21,587	23,476	25,276	27,915	29,701	31,603	34,571	36,902	8,872	13,088

全口径（瓯海区）现金流分析测算表（续 3）

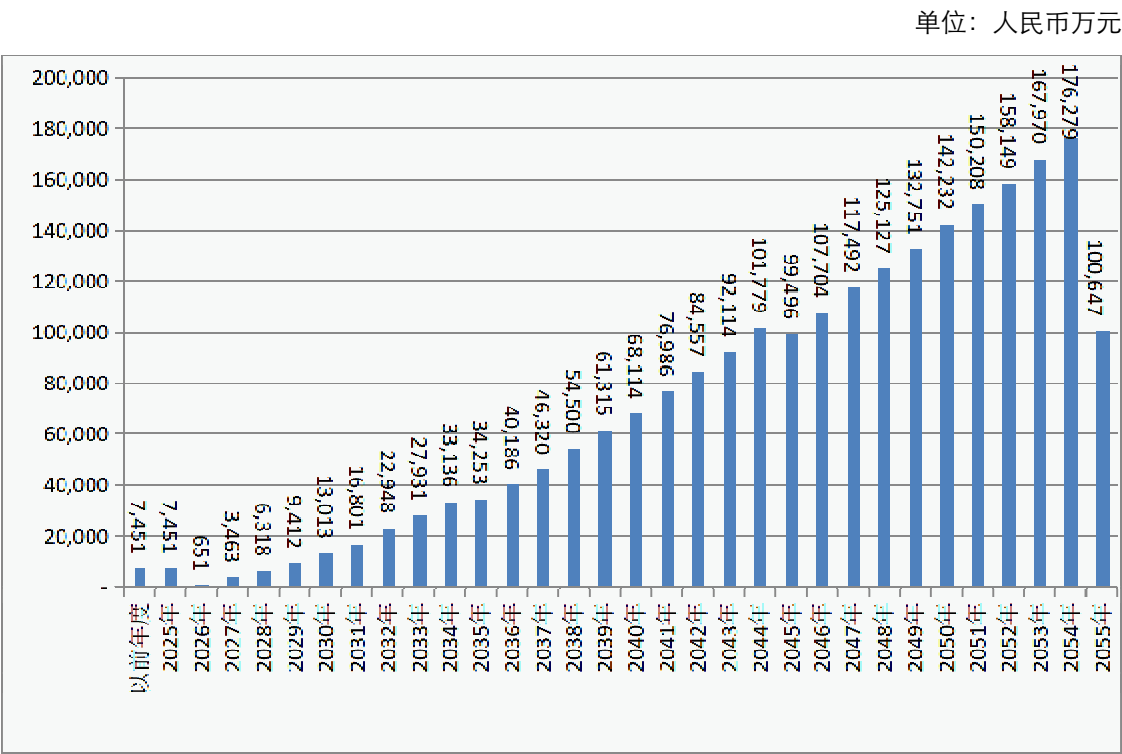
单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	合计
现金流入										
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,106
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,600
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,908
运营期现金流入	7,439	7,444	8,668	7,729	7,734	8,973	8,029	8,032	9,283	245,574
现金流入总额	7,439	7,444	8,668	7,729	7,734	8,973	8,029	8,032	9,283	358,188
现金流出										
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109,401
运营期现金流出	2,229	2,245	2,516	2,337	2,356	2,683	2,506	2,528	2,809	65,004
债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67,329
其他融资还本付息	1,643	1,543	1,448	1,356	1,269	1,186	1,106	1,030	356	63,181
现金流出总额	3,872	3,788	3,964	3,693	3,625	3,869	3,612	3,558	3,165	304,915
现金净流量										
当年项目现金净流入	3,567	3,656	4,704	4,036	4,109	5,104	4,417	4,474	6,118	53,273
期末项目累计现金结存额	16,655	20,311	25,015	29,051	33,160	38,264	42,681	47,155	53,273	

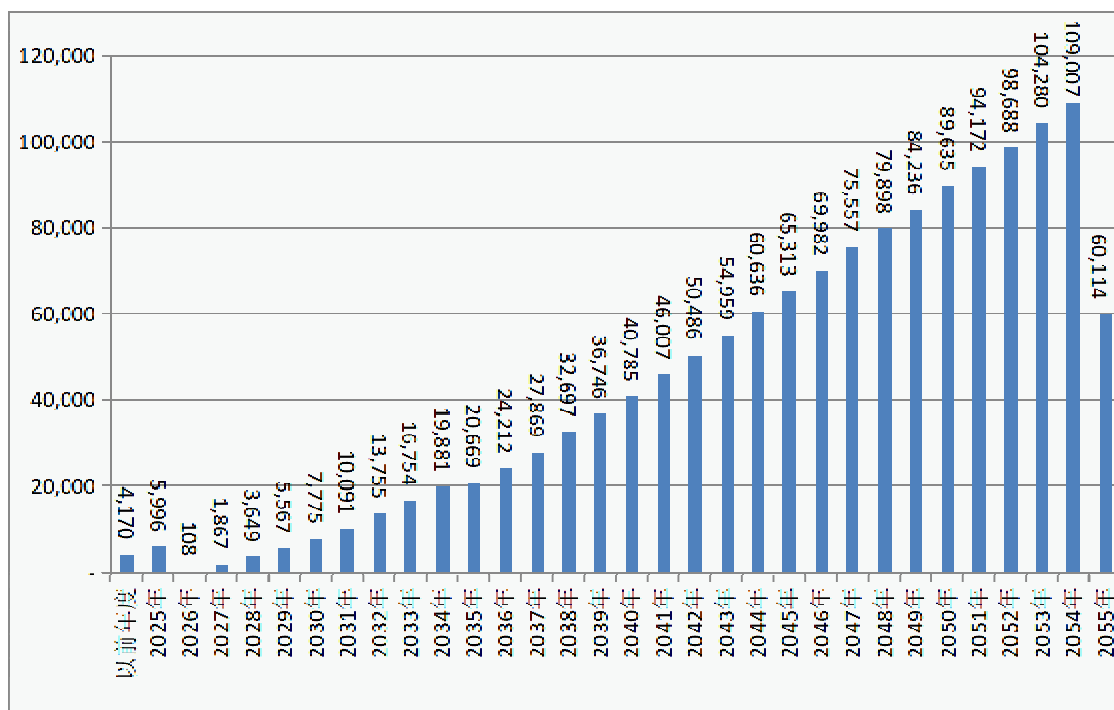
2. 资金稳定性

2.1 现金流

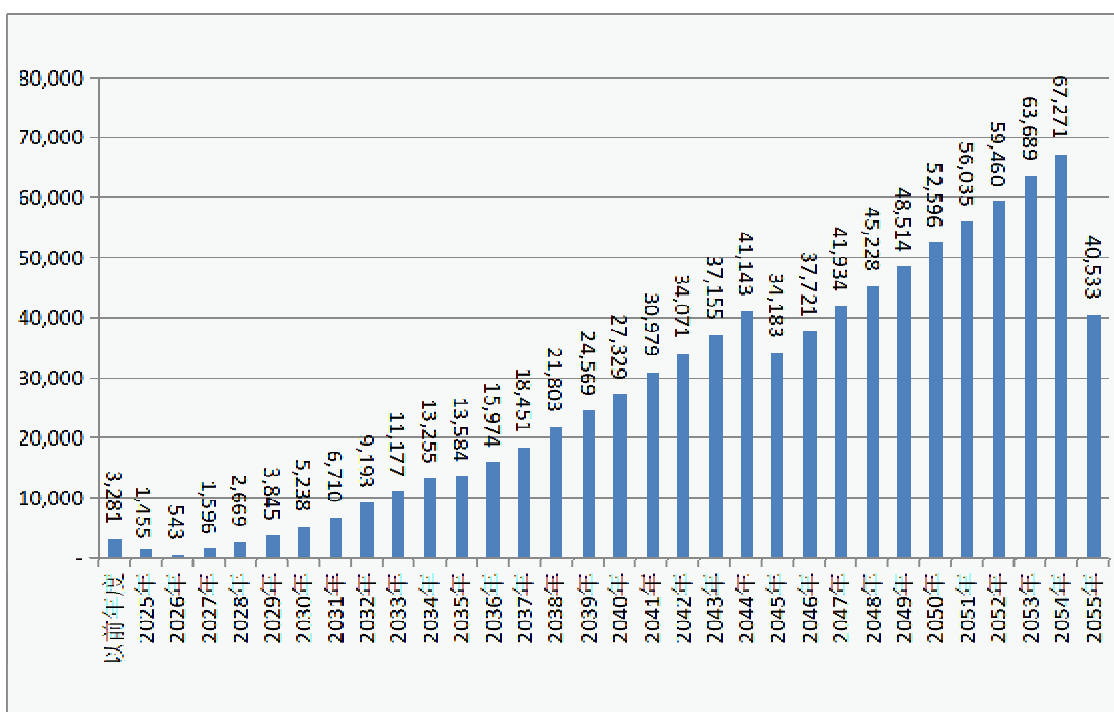
本项目专项债券还本付息以园区配套建筑租金收入、厂房建筑租金收入、场馆及展园套票收入、研学收入、水上运动收入、户外婚纱摄影收入、苗木销售收入、电瓶车收入、停车费收入、充电桩运营收入、文创产品收入和广告收入为基础，在扣除项目相关成本及费用后，专项债券还本付息有稳定的现金流入，且在专项债券存续期内每年都有资金结余；全口径下，专项债券和银行贷款还本付息以园区配套建筑租金收入、厂房建筑租金收入、场馆及展园套票收入、研学收入、水上运动收入、户外婚纱摄影收入、苗木销售收入、电瓶车收入、停车费收入、充电桩运营收入、文创产品收入和广告收入为基础，在扣除项目相关成本及费用后，专项债券和银行贷款还本付息有稳定的现金流入，且每年都有资金结余。如下图所示。



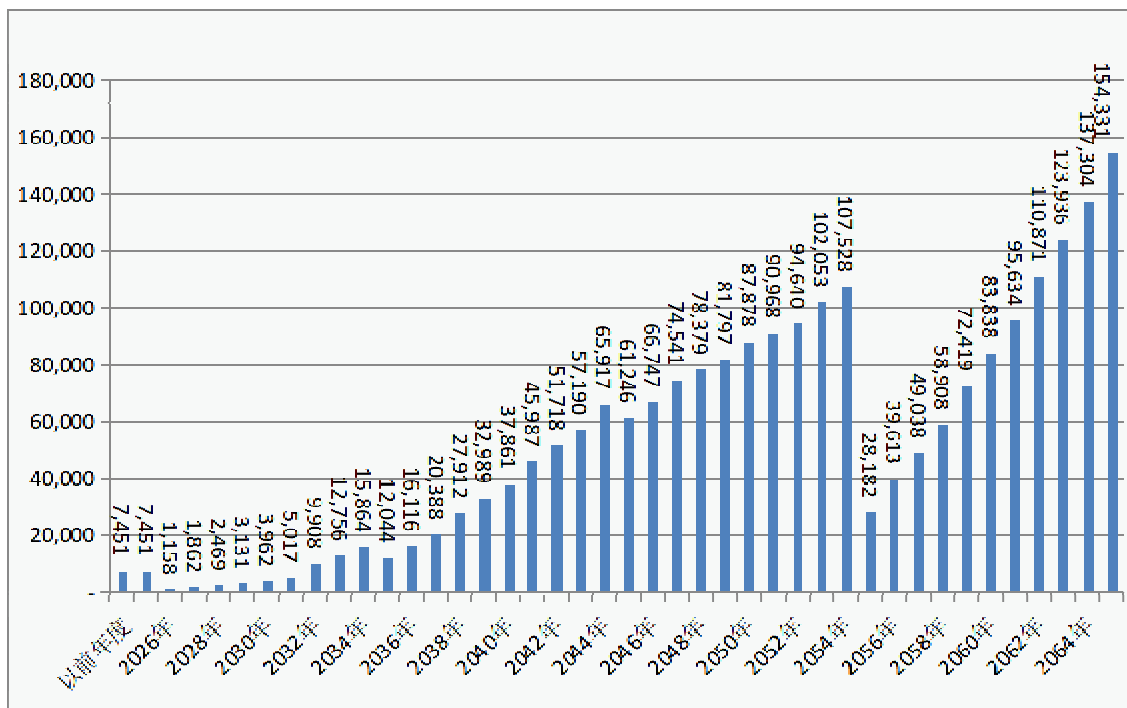
本项目债券存续期内资金留存情况



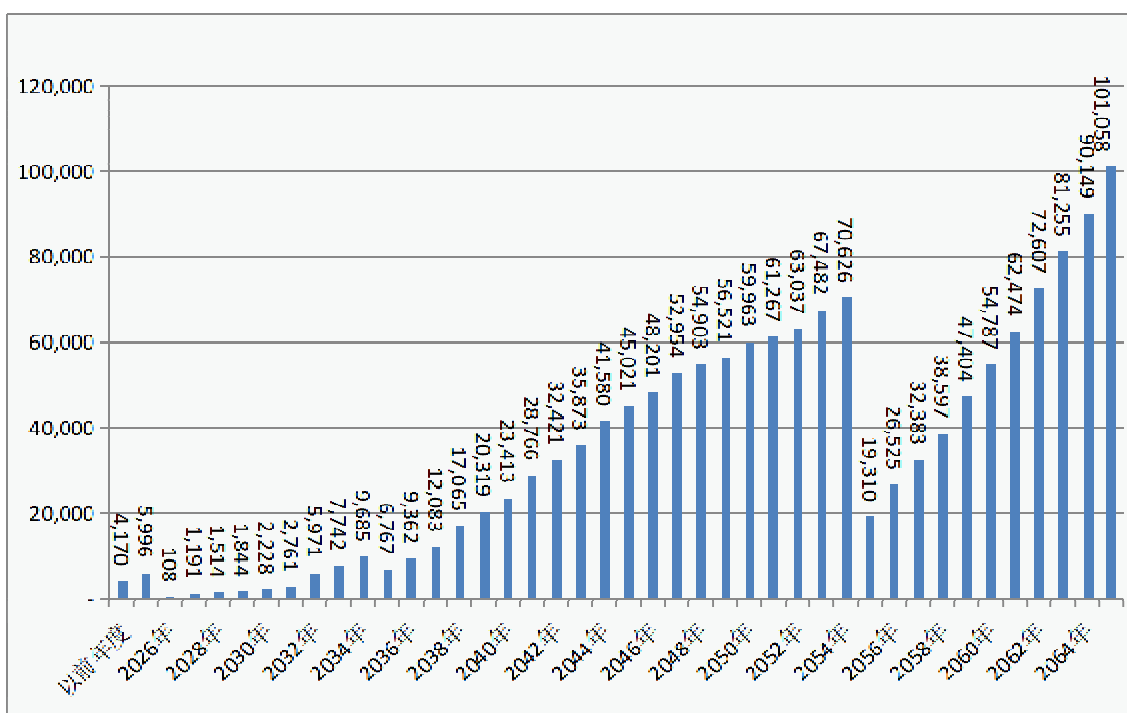
(温州市) 债券存续期内资金留存情况



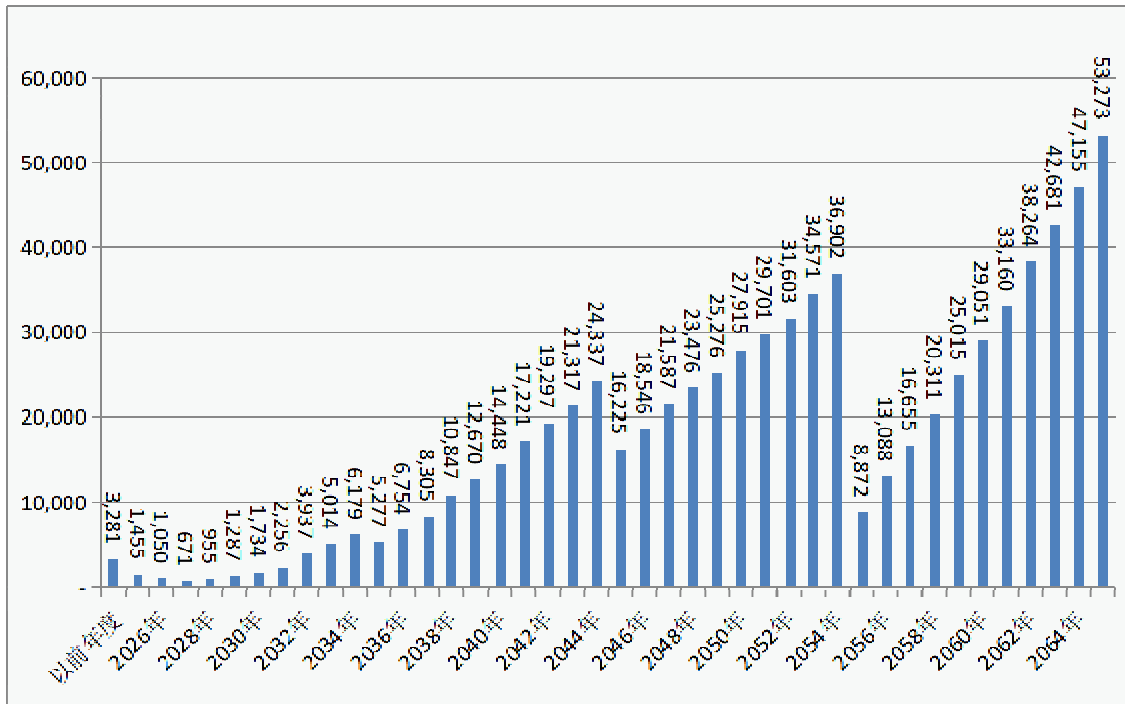
(瓯海区) 债券存续期内资金留存情况



全口径资金留存情况



(温州市) 全口径资金留存情况



(瓯海区) 全口径资金留存情况

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，第十五届中国（温州）国际园林博览会展园及周边配套设施建设工程可以通过发行专项债券与银行贷款组合的方式、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以园区配套建筑租金收入、厂房建筑租金收入、场馆及展园套票收入、研学收入、水上运动收入、户外婚纱摄影收入、苗木销售收入、电瓶车收入、停车费收入、充电桩运营收入

入、文创产品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。