

浙江省温州市鹿城区轻工产业园区一期改造提升工程
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2025]0183-22 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	10
1. 项目收益	10
2. 债券还本付息安排表	10
四、评估要素	14
1. 资金充足性	14
2. 资金稳定性	17
五、评估结论	18

浙江省温州市鹿城区轻工产业园区一期改造提升工程

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

浙江省温州市鹿城区轻工产业园区一期改造提升工程（以下简称“本项目”）位于温州市鹿城区藤桥镇鹿城区轻工产业园区，本项目建设内容主要包括园区生产生活配套工程、市政设施工程、雨污处理工程、河道整治工程、其他附属设施提升改造 5 个子项工程。具体有新建轻工物流园（A-124a 地块）建筑面积 34,699 平方米（其中地上建筑面积 31,699 平方米）；改造提升轻工园区科技创新中心建筑面积 40,005 平方米；新建蓝领公寓（A-117 地块）建筑面积 69,475 平方米（其中地上建筑面积 48,600 平方米）；新建园区市政设施 8 条，道路总长度 7,059 米、路宽 12~40 米，道路面积 222,610 平方米；排水管网改造提升 125 千米、绿化提升约 12.5 万平方米、亮化工程约 2 万平方米；5 条河道整治总长度 2284 米，以及其他附属设施提升改造等。设置停车位 1,847 个，充电桩 277 个，广告位 320 个。

(2) 项目立项审批情况

项目已立项，批复为温鹿发改审〔2020〕30 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：浙江温州鹿城轻工产业园区管理委员会，行政事业单位

(5) 项目业主：浙江温州鹿城轻工产业园区管理委员会，行政事业单位，项目形成资产属于政府所有。

(6) 项目主管部门：浙江温州鹿城轻工产业园区管理委员会，行政事业单位

(7) 项目开工、竣工日期，建设期。

项目开工日期：2020 年 6 月

项目竣工日期：2025 年 6 月

项目建设期：2020 年 6 月-2025 年 6 月

(8) 项目前期准备情况：项目已完成立项、编制可研报告、完成可研批复等，项目已开工。

2. 估算

本项目总投资为 251,983 万元，其中建筑工程费用 106,817 万元（包括建筑安装工程、路基路面工程、河岸驳坎修复工程、污水处理厂提标扩容改造、雨污水管网排查修复工程、老旧道路提升改造及道路附属设施建设等），工程建设其他费用 138,006 万元（包括征地拆迁费、建设用地费、建设单位管理费、勘察设计费、监理费等），基本预备费 7,160 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	106,817
2	工程建设其他费	138,006
3	基本预备费	7,160
4	总投资	251,983

3. 资金筹措

本项目概算 251,983 万元，其中：项目资本金 141,983 万元，占 56.35%（资金来源：财政预算安排）；发行地方政府专项债券 110,000 万元，占 43.65%。

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租金收入、车位停车费收入、充电桩收入、广告收入、污水处理费收益和土地出让收益为基础作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 339,154 万元。各项收入明细如下：

1.1 租金收入

本项目轻工园区蓝领公寓出租地上建筑面积为 48,600 平方米，租金单价 55 元/平方米·月；轻工物流园出租地上建筑面积为 31,699 平方米，租金单价 35 元/平方米·月；轻工园区科技创新中心出租建筑面积 40,005 平方米，租金单价 60 元/平方米·月；租金收入每三年递增 10%，第一年出租率为 70%，第二年 80%，第三年起保持 90% 出租率。预计运营期内出租收入合计为 175,993 万元。

1.2 车位停车费收入

本项目规划设置停车位 1,847 个，其中：蓝领公寓 480 个、物流园 127 个，创新中心综合楼和道路路侧规划 1,140 个、绿化带 100 个，车位停车率按 75%，每天 35 元/个车位，则年租金收入约 1,770 万元。停车费收入年增长率按每 5 年增长 10% 计算。则运营期（债券存续期）车位停车费收入合计为 41,075 万元。

1.3 充电桩收入

本项目预计共设置充电桩 277 个，每台充电桩平均功率 60kw。充电桩收费标准按照“标准电价+服务费”来计算。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 1.6 元/kwh 计，其中 1.0 元由国家电网收取，0.6 元由运营商收取，本项目充电桩净收益按每度电 0.6 元测算。充电桩按每天工作 2 个小时计，充电桩运营收入年增长率按每 5 年增长 10% 计算。则运营期（债券存续期）充电桩收入合计为 16,895 万元。

1.4 广告收入

本项目规划设置广告位数量 320 个。根据周边市场调研，广告位使用权租赁价格按 0.21 万元/月·个估算，运营期内广告位出租率保持在 95%，故本项目广告位使用权租赁均价按 0.2 万元/月·个估算。租金年增长率按每 5 年增长 10% 计算。则运营期（债券存续期）广告收入合计为 17,830 万元。

1.5 污水处理费收益

本项目污水处理能力为 10,000m³/天，污水处理征收标准为 0.95 元/m³，年污水处理费收入为 347 万元；依据鹿城区财政局鹿城区综合行政执法局出具的《关于鹿城区污水处理设施运营经费保障有关事项的通知》（温鹿综法发[2020]15 号），运营期污水处理所产生的人员成本和材料费用等费用均由财政资金安排，故污水处理费无运营成本；综上所述，年污水处理费收益为 347 万元。则运营期（债券存续期）污水处理费收益合计为 6,940 万元。

1.6 土地出让收益

本项目平衡地块（外垟地块小微园项目等 6 处土地，土地红线图如下）的规划用地性质为工业用地。根据温州市鹿城区人民政府办公室出具的〔2020〕143 号抄告单《关于申请将温州鹿城轻工产业园区竹桥等地块土地出让收益用于平衡浙江省温州市鹿城区轻工产业园区一期改造提升项目专项债券的请示》，本项目拟出让地块土地出让金在扣除相关规费后，其土地出让收益全部用于平衡项目专项债券

还本付息。

本项目债券存续期内地块出让收入为 **91,536** 万元，扣除相关规费后实际可用于本项目的土地出让收益为 **80,421** 万元。详情如下：

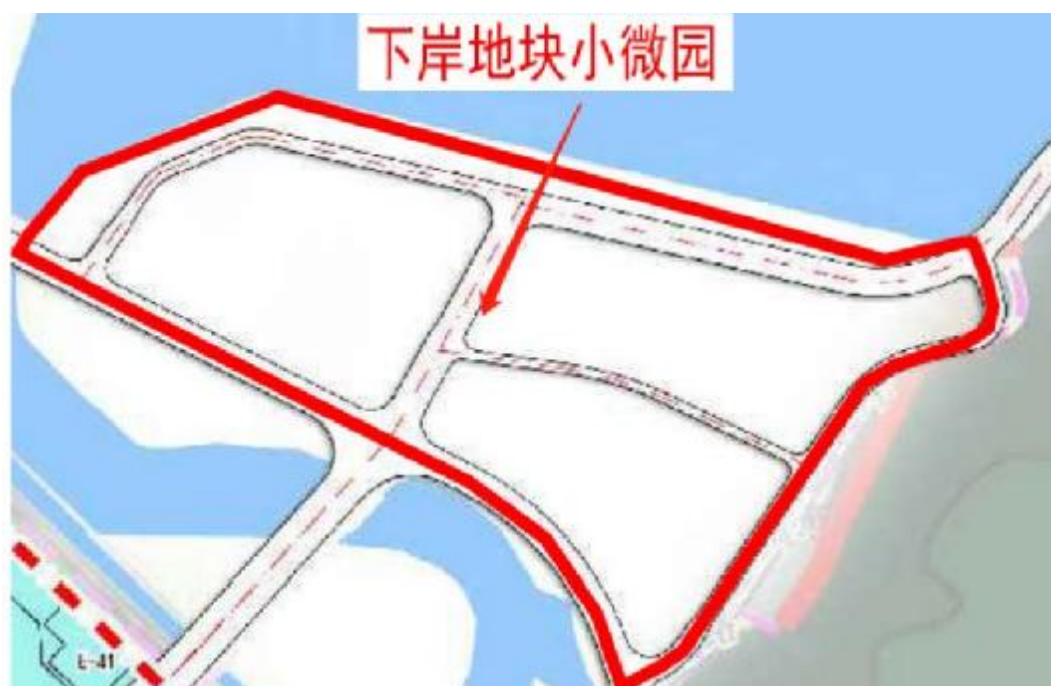
拟出让地块信息

拟出让地块编号	出让面积(㎡)	用途	容积率	预计出让收入(万元)	楼面价(元/㎡)	亩单价(万元/亩)	扣除规费后收益(万元)
外垟地块小微园项目	158,983	工业	2.0	16,693	525	70	14,665
下岸地块小微园项目	353,437	工业	2.0	37,111	525	70	32,605
戴宅地块小微园项目	95,800	工业	2.0	10,059	525	70	8,838
上桥地块小微园项目	164,967	工业	2.0	17,322	525	70	15,219
竹桥地块小微园项目	98,580	工业	2.0	10,351	525	70	9,094
合计	871,767			91,536			80,421

周边已出让地块信息

已出让地块编号	出让面积(㎡)	用途	容积率	成交金额(万元)	楼面价(元/㎡)	亩单价(万元/亩)	扣除规费后金额(万元)
温州市藤泽片区轻工产业园区单元 F 街坊 A-01 地块	63,530	工业	2.0	7,027	553	74	6,184
浙江温州鹿城轻工产业园区一期 D-21-1 地块	19,779	工业	2.0	2,137	540	72	1,881
鹿城区藤桥镇周徐村、戴宅村地块温州鹿城轻工产业园区 E-4 地块	6,820	工业	2.0	866	635	85	762

土地红线图





债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	租金收入	车位停车 费收入	充电桩收 入	广告费收 入	污水处理 费收入	土地出让 收益	总收入
2026	5,194	1,770	728	768	347		8,807
2027	5,935	1,770	728	768	347		9,548
2028	6,677	1,770	728	768	347		10,290
2029	7,345	1,770	728	768	347		10,958
2030	7,345	1,770	728	768	347		10,958
2031	7,345	1,947	801	845	347		11,285
2032	8,080	1,947	801	845	347		12,020
2033	8,080	1,947	801	845	347		12,020
2034	8,080	1,947	801	845	347		12,020
2035	8,888	1,947	801	845	347		12,828
2036	8,888	2,142	881	930	347	80,421	93,609
2037	8,888	2,142	881	930	347		13,188
2038	9,776	2,142	881	930	347		14,076
2039	9,776	2,142	881	930	347		14,076
2040	9,776	2,142	881	930	347		14,076
2041	10,754	2,356	969	1,023	347		15,449
2042	10,754	2,356	969	1,023	347		15,449
2043	10,754	2,356	969	1,023	347		15,449
2044	11,829	2,356	969	1,023	347		16,524
2045	11,829	2,356	969	1,023	347		16,524
合计	175,993	41,075	16,895	17,830	6,940	80,421	339,154

2. 运营成本分析

本项目成本费用主要由人员工资及福利、水电费用、大修及日常维修、其他费用和税费，预计债券存续期间的支出合计为：**33,930** 万元。

2.1 人员工资及福利费

本项目预计需要 **20** 位日常管理人员，工资及福利按每人 **7** 万元/年计，每五年上涨 **10%**，则运营期（债券存续期）人员工资及福利费合计为 **3,245** 万元。

2.2 水电费用

根据类似规模项目的运营经验，年水电费约为 **350** 万元，则本项目公共部位水电费用按 **350** 万元/年估算，则运营期（债券存续期）水电费用支出合计为 **7,000** 万元。

2.3 大修及日常维修费用

大修及日常维护费用是指为了维护和保持固定资产（包括房屋建筑物、构筑物、配套设备设施等）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。本项目总投资为 **251,983** 万元，即固定资产原值 **251,983** 万元，平均折旧年限为 **50** 年，无残值率，采用直线法计提折旧，则年折旧额为 **5,040** 万元；本项目大修及日常维护费用按照年折旧额的 **2.3%** 计算，运营期首年大修及日常维护费用按 **116** 万元/年计。则运营期（债券存续期）大修及日常维修费用支出合计为 **2,320** 万元。

2.4 其他费用

本项目其他费用主要包括培训费、接待费、办公费等，按年工资福利的 **25%** 计算，则运营期（债券存续期）其他费用支出合计为 **800** 万元

2.5 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。则运营期税费合计 **20,565** 万元。

债券存续期内支出合计

单位：人民币万元

年份	人员工资及福利	水电费用	大修及日常维修	其他费用	税费	总支出
2026	140	350	116	35	623	1,264
2027	140	350	116	35	712	1,353
2028	140	350	116	35	801	1,442
2029	140	350	116	35	881	1,522
2030	140	350	116	35	881	1,522
2031	154	350	116	39	881	1,540
2032	154	350	116	39	970	1,629
2033	154	350	116	39	970	1,629
2034	154	350	116	39	970	1,629
2035	154	350	116	39	1,067	1,726
2036	169	350	116	43	1,067	1,745
2037	169	350	116	43	1,067	1,745
2038	169	350	116	43	1,173	1,851
2039	169	350	116	43	1,173	1,851
2040	169	350	116	43	1,173	1,851
2041	186	350	116	43	1,184	1,879
2042	186	350	116	43	1,184	1,879
2043	186	350	116	43	1,184	1,879
2044	186	350	116	43	1,302	1,997
2045	186	350	116	43	1,302	1,997
合计	3,245	7,000	2,320	800	20,565	33,930

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 **339,154** 万元，扣除相关支出 **33,930** 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 **305,224** 万元。

分年收益表

单位：人民币万元

年份	总收入	总支出	分年收益
2026	8,807	1,264	7,543
2027	9,548	1,353	8,195
2028	10,290	1,442	8,848
2029	10,958	1,522	9,436
2030	10,958	1,522	9,436
2031	11,285	1,540	9,745
2032	12,020	1,629	10,391
2033	12,020	1,629	10,391
2034	12,020	1,629	10,391
2035	12,828	1,726	11,102
2036	93,609	1,745	91,864
2037	13,188	1,745	11,443
2038	14,076	1,851	12,225
2039	14,076	1,851	12,225
2040	14,076	1,851	12,225
2041	15,449	1,879	13,570
2042	15,449	1,879	13,570
2043	15,449	1,879	13,570
2044	16,524	1,997	14,527
2045	16,524	1,997	14,527
合计	339,154	33,930	305,224

2. 债券还本付息安排表

参考 2025 年 8 月 21 日三十年期国债收益率 2.075%，以及 2025 年浙江省其他项目收益专项债券（十六期）——2025 年浙江省政府专项债券（二十八期）发行票面利率 1.95%，本项目从客观、谨慎角度出发，发行利率取 4.00% 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 110,000 万元。其中 2021 年已发行 32,200 万元（其中：2021 年 1 月已发行 32,200 万元，票面利率 3.68%），15 年期；2022 年发行 47,500 万元（其中：2022 年 1 月已发行 16,000 万元，15 年期，票面利率为 3.21%；2022 年 3 月已发行 28,000 万元，15 年

期，票面利率为 3.20%；2022 年 10 月已发行 3,500 万元，15 年期，票面利率为 2.97%）；2023 年已发行 9,900 万元（其中：2023 年 6 月已发行 9,900 万元，15 年期，票面利率为 2.88%），15 年期；2024 年已发行 15,500 万元（其中：2024 年 2 月已发行 14,800 万元，15 年期，票面利率 2.55%；2024 年 2 月已发行 700 万元，15 年期，票面利率 2.51%）；2025 年发行 4,900 万元（其中：本期发行 4,900 万元），20 年期。假设融资利率为 4.00%，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：

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
以前年度	-	-	105,100	-	105,100	8,504	8,504	-	-
2025	-	105,100	4,900	-	110,000	3,379	3,379	-	3,379
2026	7,543	110,000	-	-	110,000	3,575	3,575	-	3,575
2027	8,195	110,000	-	-	110,000	3,575	3,575	-	3,575
2028	8,848	110,000	-	-	110,000	3,575	3,575	-	3,575
2029	9,436	110,000	-	-	110,000	3,575	3,575	-	3,575
2030	9,436	110,000	-	-	110,000	3,575	3,575	-	3,575
2031	9,745	110,000	-	-	110,000	3,575	3,575	-	3,575
2032	10,391	110,000	-	-	110,000	3,575	3,575	-	3,575
2033	10,391	110,000	-	-	110,000	3,575	3,575	-	3,575
2034	10,391	110,000	-	-	110,000	3,575	3,575	-	3,575
2035	11,102	110,000	-	-	110,000	3,575	3,575	-	3,575
2036	91,864	110,000	-	32,200	77,800	2,981	35,181	32,200	2,981
2037	11,443	77,800	-	47,500	30,300	1,684	49,184	47,500	1,684
2038	12,225	30,300	-	9,900	20,400	733	10,633	9,900	733
2039	12,225	20,400	-	15,500	4,900	392	15,892	15,500	392
2040	12,225	4,900	-	-	4,900	196	196	-	196
2041	13,570	4,900	-	-	4,900	196	196	-	196
2042	13,570	4,900	-	-	4,900	196	196	-	196
2043	13,570	4,900	-	-	4,900	196	196	-	196
2044	14,527	4,900	-	-	4,900	196	196	-	196
2045	14,527	4,900	-	4,900	-	196	5,096	4,900	196
合计	305,224	-	110,000	110,000	-	54,599	164,599	110,000	46,095

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，对浙江省温州市鹿城区轻工产业园区一期改造提升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 305,224 万元，对应本项目融资到期本息总计 164,599 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.85，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	2033	2034	2035
现金流入												
资本金流入 *	75,894	77,972	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	105,100	4,900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	8,807	9,548	10,290	10,958	10,958	11,285	12,020	12,020	12,020	12,828
现金流入总额	180,994	82,872	8,807	9,548	10,290	10,958	10,958	11,285	12,020	12,020	12,020	12,828
现金流出												
建设期资金流出	172,490	79,493	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	1,264	1,353	1,442	1,522	1,522	1,540	1,629	1,629	1,629	1,726
债券还本付息	8,504	3,379	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575
其他融资还本付息	-											
现金流出总额	180,994	82,872	4,839	4,928	5,017	5,097	5,097	5,115	5,204	5,204	5,204	5,301
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	3,968	4,620	5,273	5,861	5,861	6,170	6,816	6,816	6,816	7,527
期末项目累计现金结存额	-	-	3,968	8,588	13,861	19,722	25,583	31,753	38,569	45,385	52,201	59,728

*注:其中用于项目总投资 **141,983** 万元。项目收益实现前,项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。

现金流分析测算表（续）

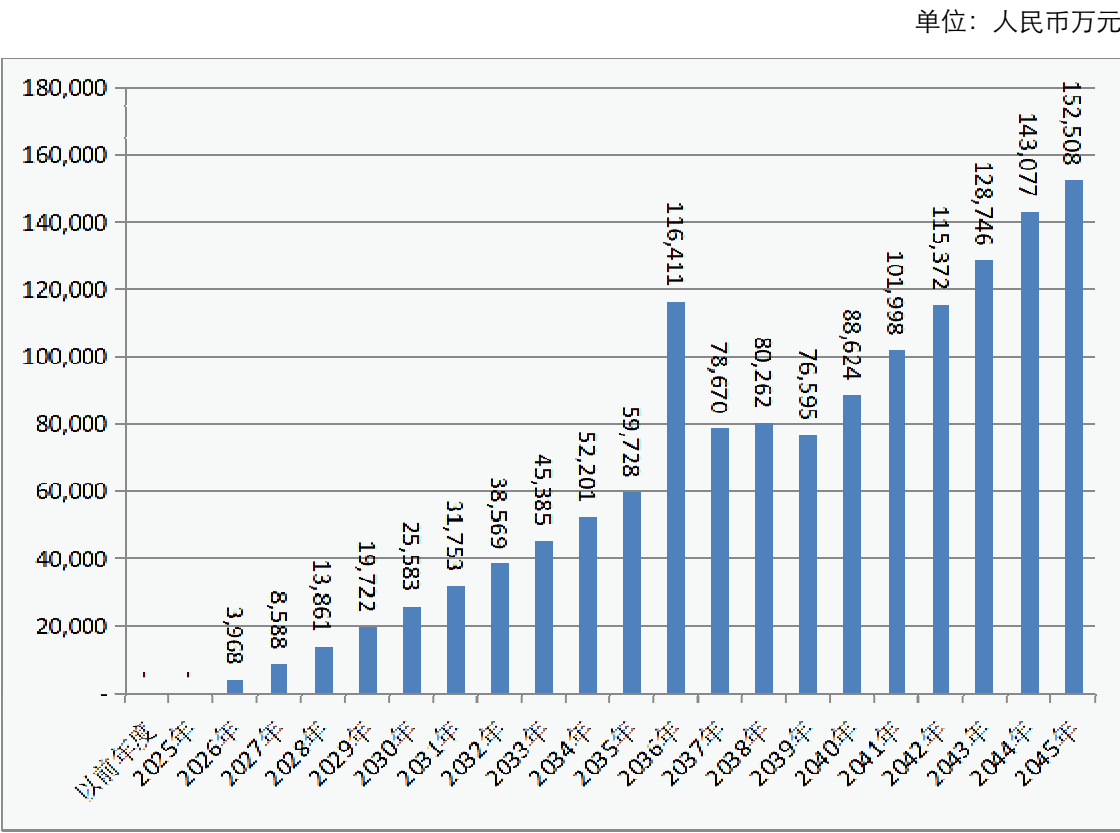
单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
现金流入											
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	153,866
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	93,609	13,188	14,076	14,076	14,076	15,449	15,449	15,449	16,524	16,524	339,154
现金流入总额	93,609	13,188	14,076	14,076	14,076	15,449	15,449	15,449	16,524	16,524	603,020
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	251,983
运营期现金流出	1,745	1,745	1,851	1,851	1,851	1,879	1,879	1,879	1,997	1,997	33,930
债券还本付息	35,181	49,184	10,633	15,892	196	196	196	196	196	5,096	164,599
其他融资还本付息											-
现金流出总额	36,926	50,929	12,484	17,743	2,047	2,075	2,075	2,075	2,193	7,093	450,512
现金净流量											
当年项目现金净流入	56,683	-37,741	1,592	-3,667	12,029	13,374	13,374	13,374	14,331	9,431	152,508
期末项目累计现金结存额	116,411	78,670	80,262	76,595	88,624	101,998	115,372	128,746	143,077	152,508	

2. 资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以租金收入、车位停车费收入、充电桩收入、广告收入、污水处理费收益和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（单位：人民币万元）。



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，浙江省温州市鹿城区轻工产业园区一期改造提升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，并以租金收入、车位停车费收入、充电桩收入、广告收入、污水处理费收益和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。