

浙江鹿城经济开发区德政园区基础设施项目
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2025]0183-19 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	5
三、项目收益和融资平衡情况	8
1. 项目收益	8
2. 债券还本付息安排表	9
四、评估要素	11
1. 资金充足性	11
2. 资金稳定性	15
五、评估结论	16

浙江鹿城经济开发区德政园区基础设施项目

收益与融资自求平衡方案财务评估报告

一、项目概述

1. 概况

(1) 项目概况

浙江鹿城经济开发区德政园区基础设施项目（以下简称“本项目”）选址于浙江鹿城经济开发区南郊区块范围内，总用地面积 **178,658** 平方米（折合 **267.99** 亩）。本项目建设内容包括管网及配套道路工程、桥梁工程、生态治理工程、环境综合整治工程以及浙江鹿城经济开发区德政园区众创空间、数字智造产业园建设工程，共计 **9** 个建设子项目。本项目建设规模包括园区管网及配套道路工程总用地面积 **40,494** 平方米（折合 **60.74** 亩），涉及道路长度 **1,985** 米，各类管网累计长度 **7,821** 米。其中新建道路 **1,294** 米、整治道路 **691** 米；铺设各类管网 **5,086** 米、更新各类管网 **2,735** 米；桥梁新建 **1,200** 平方米，生态治理 **12,729** 平方米，环境综合整治 **39,482** 平方米；新建众创空间、数字智造产业园建筑面积 **347,248** 平方米；新增公共停车位 **1,852** 个，路内停车泊位 **529** 个，充电桩 **192** 个，设置小灯箱广告 **40** 个、大型 LED 广告牌 **2** 个。本项目出租面积包括：众创空间、数字科创用房、科研用房出租建筑面积 **129,142** 平方米、综合服务用房出租建筑面积 **29,214** 平方米、新型产业用房出租建筑面积 **122,068** 平方米；本项目公共停车场停车位 **1,852** 个、路内停车位 **529** 个、充电桩 **192** 个、小灯箱广告 **40** 个、大型 LED 广告牌 **2** 个可对外运营。

(2) 项目审批情况

工程已立项，批复为温鹿发改审〔2022〕78 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：温州市鹿城区人民政府南郊街道办事处，机关单位

(5) 项目业主：温州市鹿城区人民政府南郊街道办事处，机关单位，项目形成资产属于政府所有。

(6) 项目主管部门：温州市鹿城区人民政府南郊街道办事处，机关单位

(7) 项目开工、竣工日期，建设期。

项目开工日期：2022 年 11 月

项目竣工日期：2026 年 4 月

项目建设期：2022 年 11 月-2026 年 4 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 **369,184** 万元，其中建筑工程费用（包括土建工程费、安装工程费、设备购置费等）**125,167** 万元，工程建设其他费（包括政策处理费用、勘察设计费、建设管理费等）**235,024** 万元，基本预备费 **8,993** 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	125,167
2	工程建设其他费	235,024
3	基本预备费	8,993
4	总投资	369,184

3. 资金筹措

本项目概算 369,184 万元，其中：项目资本金 167,184 万元，占 45.28%（资金来源：财政预算安排）；发行地方政府专项债券 202,000 万元，占 54.72%。

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众创空间、数字科创用房和科研用房租赁收入、综合服务用房租赁收入、新型产业用房租赁收入、公共停车位收入、路内停车泊位停车费收入、充电桩收入、广告收入、物业管理收入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 1,066,653 万元。各项收入明细如下：

1.1 众创空间、数字科创用房和科研用房租赁收入

本项目众创空间、数字科创用房和科研用房可用于出租的建筑面积为 129,142 平方米。根据周边市场调研，租赁价格按 50 元/平方米·月考虑，价格每三年递增 10%；运营期前三年出租率按照 70%、80%、90%，后续年度出租率按照 95% 考虑。则运营期（债券存续期）内众创空间、数字科创用房和科研用房租赁收入共计 348,489 万元。

1.2 综合服务用房租赁收入

本项目综合服务用房可用于出租的建筑面积为 29,214 平方米。根据周边市场调研，租赁价格按 100 元/平方米·月考虑，价格每三年递增 10%；运营期前三年出租率按照 70%、80%、90%，后续年度出租率按照 95% 考虑。则运营期（债券存续期）内综合服务用房租赁收入共计 157,634 万元。

1.3 新型产业用房租赁收入

本项目新型产业用房可用于出租的建筑面积为 122,068 平方米。根据周边市场调研，租赁价格按 40 元/平方米·月考虑，价格每三年递增 10%；运营期前三年出

租率按照 60%、80%、90%，后续年度出租率按照 95%考虑。则运营期（债券存续期）内新型产业用房租赁收入共计 262,929 万元。

1.4 公共停车位收入

本项目公共停车场设有停车位数量 1,852 个。参照类似项目并按照当前的收费水平，运营期首年每个车位日均 25 元考虑（每次 5 元、每天周转 5 次），每三年增长 10%，一年按 365 天计；运营期前三年使用效率按照 70%、80%、90%，后续年度使用效率按照 95%考虑。则运营期（债券存续期）内公共停车位收入共计 76,020 万元。

1.5 路内停车泊位停车费收入

本项目设置路内停车位数量 529 个，参照类似项目并按照当前的收费水平，运营期首年每个车位停车位平均停放时间为 2 小时/日，每三年增长 10%；停车收费标准按 10.0 元/小时计，每三年增长 10%，达到 12.0 元/小时后不再递增。运营期前三年出租率按照 70%、80%、90%，后续年度出租率按照 95%考虑。则运营期（债券存续期）内路内停车泊位停车费收入共计 19,020 万元。

1.6 充电桩收入

本项目设置充电桩数量 192 个。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 1.6 元/kwh 计，其中充电桩综合运营成本平均 1.0 元/kwh，则充电桩服务净收入按 0.6 元/kwh 计。另据了解，小汽车充电桩以快充为主，本项目按每台充电桩平均功率按 60kw，一年按 365 天计。本项目充电桩时间利用率首年按为 9%计，每年递增 2%，后续年度时间利用率达到 35%则不再增长。则运营期（债券存续期）内充电桩收入共计 52,553 万。

1.7 广告收入

本项目在众创空间、数字经济产业孵化中心等建筑主体周边及园区新建、整治

道路沿线设置小灯箱广告 40 个、大型 LED 广告牌 2 个。根据周边市场调研，运营期灯箱广告收费平均按照 1 万元/年·个、大型 LED 广告牌按照 30 万元/年·个估计，租赁价格每三年增长 10%；运营期前三年出租率按照 70%、80%、90%，后续年度出租率按照 95%考虑。则运营期（债券存续期）内广告收入为 4,557 万元。

1.8 物业管理收入

本项目物业管理收入包含物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用，按照各项租赁收入之和的 5%考虑。则运营期（债券存续期）内物业管理收入为 38,454 万元。

1.9 土地出让收益

土地出让收益包括地块土地出让分成收入（南郊街道南塘单元 B-38 地块），土地红线图如下。本项目平衡地块的规划用地性质为商住用地。根据温州市鹿城区人民政府办公室出具的〔2022〕358 号抄告单《关于将南郊街道南塘单元 B-31 及 B-38 地块出让收益用于平衡温州数字经济创新创业园基础设施、浙江鹿城经济开发区德政园区基础设施的专项债券的请示》，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 194,540 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 106,997 万元。详情如下：

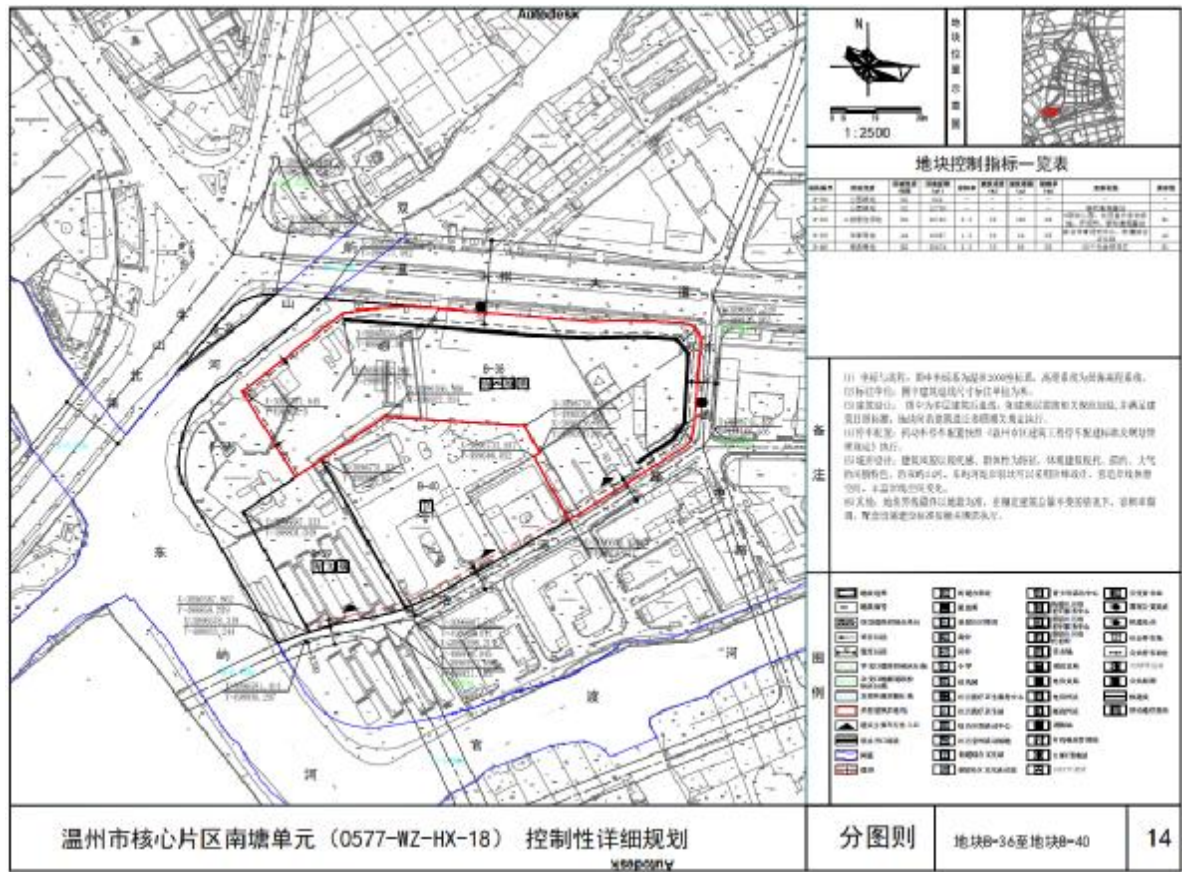
拟出让地块信息

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)
南郊街道南塘单元 B-38 地块	39,702	二类住宅用地	3.5	194,540	14,000	3,267	106,997

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)
温州市核心片区葡萄 棚单元 B-04a 地块	30,236	住宅 用地	2.81	112,300	13,217	2,476	61,765
温州市核心片区葡萄 棚单元 A-08 地块	11,989	住宅 用地	2.80	51,600	15,371	2,869	28,380
温州市核心片区南塘 单元 C-15 地块	11,297	住宅 用地	3.50	69,300	17,527	4,090	38,115

土地红线图



债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	众创空间、 数字科创用 房、科研用 房租赁收入	综合服务用 房租赁收入	新型产业用 房租赁收入	公共停车位 收入	路内停车泊 位停车费收 入	充电桩收入	广告收入	物业管理收 入	土地出让收 益	总收入
2027	5,424	2,454	3,516	1,183	270	545	70	570	106,997	121,029
2028	6,199	2,805	4,687	1,352	309	666	80	685		16,783
2029	6,974	3,155	5,273	1,521	348	787	90	770		18,918
2030	8,097	3,663	6,123	1,766	444	908	105	894		22,000
2031	8,097	3,663	6,123	1,766	444	1,029	105	894		22,121
2032	8,097	3,663	6,123	1,766	444	1,150	105	894		22,242
2033	8,907	4,029	6,735	1,943	488	1,272	116	984		24,474
2034	8,907	4,029	6,735	1,943	488	1,393	116	984		24,595
2035	8,907	4,029	6,735	1,943	488	1,514	116	984		24,716
2036	9,798	4,432	7,409	2,137	537	1,635	128	1,082		27,158
2037	9,798	4,432	7,409	2,137	537	1,756	128	1,082		27,279
2038	9,798	4,432	7,409	2,137	537	1,877	128	1,082		27,400
2039	10,778	4,875	8,150	2,351	591	1,998	141	1,190		30,074
2040	10,778	4,875	8,150	2,351	591	2,119	141	1,190		30,195
2041	10,778	4,875	8,150	2,351	591	2,119	141	1,190		30,195
2042	11,856	5,363	8,965	2,586	650	2,119	155	1,309		33,003
2043	11,856	5,363	8,965	2,586	650	2,119	155	1,309		33,003
2044	11,856	5,363	8,965	2,586	650	2,119	155	1,309		33,003
2045	13,042	5,899	9,862	2,845	715	2,119	171	1,440		36,093
2046	13,042	5,899	9,862	2,845	715	2,119	171	1,440		36,093
2047	13,042	5,899	9,862	2,845	715	2,119	171	1,440		36,093
2048	14,346	6,489	10,848	3,130	787	2,119	188	1,584		39,491
2049	14,346	6,489	10,848	3,130	787	2,119	188	1,584		39,491
2050	14,346	6,489	10,848	3,130	787	2,119	188	1,584		39,491
2051	15,781	7,138	11,933	3,443	866	2,119	207	1,743		43,230
2052	15,781	7,138	11,933	3,443	866	2,119	207	1,743		43,230
2053	15,781	7,138	11,933	3,443	866	2,119	207	1,743		43,230
2054	17,359	7,852	13,126	3,787	953	2,119	228	1,917		47,341
2055	17,359	7,852	13,126	3,787	953	2,119	228	1,917		47,341
2056	17,359	7,852	13,126	3,787	953	2,119	228	1,917		47,341
合计	348,489	157,634	262,929	76,020	19,020	52,553	4,557	38,454	106,997	1,066,653

2. 运营成本分析

本项目成本费用主要由人员工资及福利费、出租成本、修理维护费用、管理及其他费用和税费构成，预测债券存续期间支出合计为 **195,815** 万元。

2.1 人员工资及福利

本项目工作人员按 **16** 人配置，首年年均工资按 **8** 万元/人计；福利费按照工资的 **14%** 计算，工资每三年递增 **10%**。则运营期（债券存续期）人员工资及福利合计为：**7,029** 万元。

2.2 出租成本

本项目主要包含众创空间等建筑的出租宣传成本、广告成本、日常维护成本等，按照出租收入的 **2%** 计算。则运营期（债券存续期）出租成本合计为：**15,384** 万元。

2.3 修理维护费用

本项目修理维护费用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 **369,184** 万元，即固定资产原值 **369,184** 万元，平均折旧年限为 **35** 年，残值率为 **5%**，采用直线法计提折旧，则年折旧额为 **10,021** 万元；本项目修理维护费用按照年折旧额的 **10%** 计算，运营期首年修理维护费用按 **1,002** 万元计。则运营期（债券存续期）修理维护费用合计为：**30,060** 万元。

2.4 管理及其他费用

本项目管理及其他费用按人员工资及福利的 **30%** 考虑。则运营期（债券存续期）管理及其他费用合计为：**2,109** 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。本项目为房产税按出租收入的 12% 计算；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；城市维护建设税按增值税的 7% 缴纳，教育费附加率按增值税的 3% 计算缴纳，地方教育费附加率按增值税的 2% 计算缴纳。运营期税费合计为：141,233 万元。

债券存续期内支出合计

单位：人民币万元

年份	人员工资及福利费	出租成本	修理维护费用	管理及其他费用	税费	总支出
2027	146	228	1,002	44	1,254	2,674
2028	146	274	1,002	44	1,507	2,973
2029	146	308	1,002	44	1,696	3,196
2030	161	358	1,002	48	1,969	3,538
2031	161	358	1,002	48	1,969	3,538
2032	161	358	1,002	48	1,969	3,538
2033	177	393	1,002	53	2,166	3,791
2034	177	393	1,002	53	2,166	3,791
2035	177	393	1,002	53	2,166	3,791
2036	195	433	1,002	59	2,382	4,071
2037	195	433	1,002	59	2,382	4,071
2038	195	433	1,002	59	2,382	4,071
2039	215	476	1,002	65	2,621	4,379
2040	215	476	1,002	65	2,621	4,379
2041	215	476	1,002	65	3,557	5,315
2042	237	524	1,002	71	5,969	7,803
2043	237	524	1,002	71	5,969	7,803
2044	237	524	1,002	71	5,969	7,803
2045	261	576	1,002	78	6,539	8,456
2046	261	576	1,002	78	6,539	8,456
2047	261	576	1,002	78	6,539	8,456
2048	287	634	1,002	86	7,166	9,175
2049	287	634	1,002	86	7,166	9,175
2050	287	634	1,002	86	7,166	9,175
2051	316	697	1,002	95	7,855	9,965

年份	人员工资及福利费	出租成本	修理维护费用	管理及其他费用	税费	总支出
2052	316	697	1,002	95	7,855	9,965
2053	316	697	1,002	95	7,855	9,965
2054	348	767	1,002	104	8,613	10,834
2055	348	767	1,002	104	8,613	10,834
2056	348	767	1,002	104	8,613	10,834
合计	7,029	15,384	30,060	2,109	141,233	195,815

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 1,066,653 万元，扣除相关支出 195,815 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 870,838 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
2027	121,029	2,674	118,355
2028	16,783	2,973	13,810
2029	18,918	3,196	15,722
2030	22,000	3,538	18,462
2031	22,121	3,538	18,583
2032	22,242	3,538	18,704
2033	24,474	3,791	20,683
2034	24,595	3,791	20,804
2035	24,716	3,791	20,925
2036	27,158	4,071	23,087
2037	27,279	4,071	23,208
2038	27,400	4,071	23,329
2039	30,074	4,379	25,695
2040	30,195	4,379	25,816
2041	30,195	5,315	24,880
2042	33,003	7,803	25,200
2043	33,003	7,803	25,200
2044	33,003	7,803	25,200

年份	总收入	总支出	分年收益
2045	36,093	8,456	27,637
2046	36,093	8,456	27,637
2047	36,093	8,456	27,637
2048	39,491	9,175	30,316
2049	39,491	9,175	30,316
2050	39,491	9,175	30,316
2051	43,230	9,965	33,265
2052	43,230	9,965	33,265
2053	43,230	9,965	33,265
2054	47,341	10,834	36,507
2055	47,341	10,834	36,507
2056	47,341	10,834	36,507
合计	1,066,653	195,815	870,838

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 202,000 万元。其中 2023 年已发行 198,300 万元（其中：2023 年 3 月已发行 111,700 万元，20 年期，票面利率 3.17%；2023 年 6 月已发行 45,300 万元，20 年期，票面利率 2.97%；2023 年 8 月已发行 41,300 万元，20 年期，票面利率 2.90%）；2024 年已发行 900 万元（其中：2024 年 3 月已发行 900 万元，20 年期，票面利率为 2.52%）；2025 年发行 400 万元（其中：本期发行 400 万元），20 年期；2026 年发行 2,400 万元，30 年期。假设融资利率 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	-	-	199,200	-	199,200	7,865	7,865	-	-
2025	-	199,200	400	-	199,600	6,107	6,107	-	6,107
2026	-	199,600	2,400	-	202,000	6,171	6,171	-	6,171
2027	118,355	202,000	-	-	202,000	6,219	6,219	-	6,219
2028	13,810	202,000	-	-	202,000	6,219	6,219	-	6,219
2029	15,722	202,000	-	-	202,000	6,219	6,219	-	6,219
2030	18,462	202,000	-	-	202,000	6,219	6,219	-	6,219
2031	18,583	202,000	-	-	202,000	6,219	6,219	-	6,219
2032	18,704	202,000	-	-	202,000	6,219	6,219	-	6,219
2033	20,683	202,000	-	-	202,000	6,219	6,219	-	6,219
2034	20,804	202,000	-	-	202,000	6,219	6,219	-	6,219
2035	20,925	202,000	-	-	202,000	6,219	6,219	-	6,219
2036	23,087	202,000	-	-	202,000	6,219	6,219	-	6,219
2037	23,208	202,000	-	-	202,000	6,219	6,219	-	6,219
2038	23,329	202,000	-	-	202,000	6,219	6,219	-	6,219
2039	25,695	202,000	-	-	202,000	6,218	6,218	-	6,218
2040	25,816	202,000	-	-	202,000	6,218	6,218	-	6,218
2041	24,880	202,000	-	-	202,000	6,218	6,218	-	6,218
2042	25,200	202,000	-	-	202,000	6,218	6,218	-	6,218
2043	25,200	202,000	-	198,300	3,700	4,448	202,748	198,300	4,448
2044	25,200	3,700	-	900	2,800	123	1,023	900	123
2045	27,637	2,800	-	400	2,400	112	512	400	64
2046	27,637	2,400	-	-	2,400	96	96	-	-
2047	27,637	2,400	-	-	2,400	96	96	-	-
2048	30,316	2,400	-	-	2,400	96	96	-	-
2049	30,316	2,400	-	-	2,400	96	96	-	-
2050	30,316	2,400	-	-	2,400	96	96	-	-
2051	33,265	2,400	-	-	2,400	96	96	-	-
2052	33,265	2,400	-	-	2,400	96	96	-	-
2053	33,265	2,400	-	-	2,400	96	96	-	-
2054	36,507	2,400	-	-	2,400	96	96	-	-
2055	36,507	2,400	-	-	2,400	96	96	-	-
2056	36,507	2,400	-	2,400	-	48	2,448	-	-
合计	870,838	-	202,000	202,000	-	125,334	327,334	199,600	116,413

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，对浙江鹿城经济开发区德政园区基础设施项目收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

1. 资金充足性

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 **870,838** 万元，对应本项目融资到期本息总计 **327,334** 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 **2.66**，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
现金流入											
资本金流入*	7,910	7,146	172,271	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	199,200	400	2,400	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	121,029	16,783	18,918	22,000	22,121	22,242	24,474	24,595
现金流入总额	200,115	7,546	174,671	121,029	16,783	18,918	22,000	22,121	22,242	24,474	24,595
现金流出											
建设期资金流出	199,245	1,439	168,500	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	2,674	2,973	3,196	3,538	3,538	3,538	3,791	3,791
债券还本付息	7,865	6,107	6,171	6,219	6,219	6,219	6,219	6,219	6,219	6,219	6,219
其他融资还本付息	-										
现金流出总额	200,115	7,546	174,671	8,893	9,192	9,415	9,757	9,757	9,757	10,010	10,010
现金净流量											
当年项目现金净流入	-	-	-	112,136	7,591	9,503	12,243	12,364	12,485	14,464	14,585
期末项目累计现金结存额	-	-	-	112,136	119,727	129,230	141,473	153,837	166,322	180,786	195,371

*注:其中用于项目总投资 167,184 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	2035	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	24,716	27,158	27,279	27,400	30,074	30,195	30,195	33,003	33,003	33,003	36,093	36,093
现金流入总额	24,716	27,158	27,279	27,400	30,074	30,195	30,195	33,003	33,003	33,003	36,093	36,093
现金流出												
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	3,791	4,071	4,071	4,071	4,379	4,379	5,315	7,803	7,803	7,803	8,456	8,456
债券还本付息	6,219	6,219	6,219	6,219	6,218	6,218	6,218	6,218	202,748	1,023	512	96
其他融资还本付息												
现金流出总额	10,010	10,290	10,290	10,290	10,597	10,597	11,533	14,021	210,551	8,826	8,968	8,552
现金净流量												
当年项目现金净流入	14,706	16,868	16,989	17,110	19,477	19,598	18,662	18,982	-177,548	24,177	27,125	27,541
期末项目累计现金结存额	210,077	226,945	243,934	261,044	280,521	300,119	318,781	337,763	160,215	184,392	211,517	239,058

现金流分析测算表（续）

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	合计
现金流入											
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	187,327
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	202,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	36,093	39,491	39,491	39,491	43,230	43,230	43,230	47,341	47,341	47,341	1,066,653
现金流入总额	36,093	39,491	39,491	39,491	43,230	43,230	43,230	47,341	47,341	47,341	1,455,980
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	369,184
运营期现金流出	8,456	9,175	9,175	9,175	9,965	9,965	9,965	10,834	10,834	10,834	195,815
债券还本付息	96	96	96	96	96	96	96	96	96	2,448	327,334
其他融资还本付息											-
现金流出总额	8,552	9,271	9,271	9,271	10,061	10,061	10,061	10,930	10,930	13,282	892,333
现金净流量											
当年项目现金净流入	27,541	30,220	30,220	30,220	33,169	33,169	33,169	36,411	36,411	34,059	563,647
期末项目累计现金结存额	266,599	296,819	327,039	357,259	390,428	423,597	456,766	493,177	529,588	563,647	

2. 资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以众创空间、数字科创用房和科研用房租赁收入、综合服务用房租赁收入、新型产业用房租赁收入、公共停车位收入、路内停车泊位停车费收入、充电桩收入、广告收入、物业管理收入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。



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，浙江鹿城经济开发区德政园区基础设施项目可以通过发行专项债券的方式、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以众创空间、数字科创用房和科研用房租赁收入、综合服务用房租赁收入、新型产业用房租赁收入、公共停车位收入、路内停车泊位停车费收入、充电桩收入、广告收入、物业管理收入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。