

鹿城区双岙物流仓储基地及配套设施项目
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2025]0183-18 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	5
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	15
五、评估结论	16

鹿城区双岙物流仓储基地及配套设施项目

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

鹿城区双岙物流仓储基地及配套设施项目（以下简称“本项目”）位于温州市鹿城区仰双片区双岙单元范围内，建设内容主要由配套道路和园区建设组成，具体为康强路（双岙东路-宁波路）、双岙南路（双岙东路-宁波路）、双岙北路（康强路向北延段）、规划道路（康强路-双岙南路）、双岙物流基地建设工程、双岙物流基地临时仓储用房等。总用地面积约 106,588 m²（约合 160 亩）；总建筑面积 130,671 m²；配套管线工程总长 4,832m，配套道路总长度约 1,208m，道路面积约 23,769 m²；双岙物流基地建设工程，用地面积 31,902 m²，建筑面积 79,754 m²；临时仓储用房工程，用地面积 50,917 m²，建筑面积 50,917 m²；路边停车位 171 个；物流基地及临时仓储用房共设停车位 623 个，充电车位 300 个，广告灯箱 12 个。本项目共有公交站台 4 个，每个站台设置 3 个广告灯箱。

(2) 项目审批情况

工程已立项，批复为温鹿发改审〔2022〕4 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双屿街道办事处，行政机关

(5) 项目业主：温州市鹿城区人民政府双屿街道办事处，行政机关，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双屿街道办事处，行政机关

(7) 项目开工、竣工日期，建设期。

项目开工日期：2022 年 7 月

项目竣工日期：2026 年 12 月

项目建设期：2022 年 7 月-2026 年 12 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 **63,979** 万元，其中建筑工程费用（包括土建工程、道路工程等）**48,881** 万元，工程建设其他费（包括建设管理费等）**12,050** 万元，基本预备费 **3,048** 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	48,881
2	工程建设其他费	12,050
3	基本预备费	3,048
4	总投资	63,979

3. 资金筹措

本项目概算 **63,979** 万元，其中：项目资本金 **18,979** 万元，占 **29.66%**（资金来源：财政预算安排）；发行地方政府专项债券 **45,000** 万元，占 **70.34%**。

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物业出租收入、仓储基地车位收入、仓储基地内充电站收入、道路停车收入和公交站台广告收入为基础作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 **261,609** 万元。各项收入明细如下：

1.1 物业出租收入

本项目双岙物流基地，建筑面积 **79,754** m^2 ；临时仓储用房，建筑面积 **50,917** m^2 。双岙-仰义片当前厂房仓库租金较高，低楼层的租金在 **30-50** 元/ m^2 ·月，二层以上的在 **15-25** 元/ m^2 ·月，综合单价在 **20-30** 元/ m^2 ·月。本项目仓储基地及临时仓储用房运营期首年每月按 **27** 元/ m^2 计，后每三年提升 **10%**；运营期前两年的出租率分别为 **85%、95%**，后均按 **95%** 计。则运营期（债券存续期）内物业出租收入共计 **191,883** 万元。

1.2 仓储基地车位收入

本项目仓储基地及临时仓储用房地地上停车位 **623** 个。运营期首年平均停车收费按 **6** 元/小时计，**1** 年按 **365** 天计，后每三年提升 **10%**。考虑到项目所在区域停车位相当紧张的现实，运营期首年每个停车位每日停车时间按 **4** 小时/日。运营期内平均停车时间按每年递增 **3%** 计。则运营期（债券存续期）仓储基地车位收入共计 **40,191** 万元。

1.3 仓储基地内充电站收入

本项目仓储基地及临时仓储用房内设置充电车位 **300** 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，本项目充电桩服务费按 **0.5** 元/kwh 计。另据了解，小汽车充电桩以快充为主，快充输出功率基本处于 **50kw~100kw** 之间，本项目按每台充电桩平均功率按 **70kw**。另据调查，充

电桩当前的时间利用率基本在 5%~15%左右。考虑到新能源当期普及率不高但处于高速发展的态势，以及充电站所在中心城区的区位，本项目运营期首年充电桩时间利用率按 5%计，运营期内利用率每年递增 3%；当时间利用率增长率到 15%之后就不再提升。则运营期（债券存续期）仓储基地内充电站收入共计 21,752 万元。

1.4 道路停车收入

本项目预计可设置路边咪表停车位 171 个。运营期首年停车收入参照鹿城路内停车一般收费标准：即第 1 个小时按 6 元/小时计、第 2 小时开始按 8 元/小时计，保守计算，运营期首年平均停车收费按 5 元/小时计，考虑到项目所在区域停车位相当紧张的现实，运营期首年每个停车位每日停车时间按 4 小时/日。运营期内平均停车时间按每年递增 3%计，至 5 小时/日便不再提升。1 年按 365 天计。则运营期（债券存续期）道路停车收入共计 4,542 万元。

1.5 公交站台广告收入

目前，温州公交站台广告灯箱广告费用 3.3 万-8.7 万元/个/年不等。本项目共有公交站台 4 个，每个站台设置 3 个广告灯箱；考虑到本项目均为 AAAA 类站台，每个站台 3 个广告灯箱合计收费按 20 万元/年计算，租金每三年提升 10%；前两年的出租率分别为 75%、85%，第三年起以 85%计；则公交站台首年的收入以 60 万/年计。则运营期（债券存续期）公交站台广告收入共计 3,241 万元。

债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	物业出租收入	仓储基地车位收入	仓储基地内充电站收入	道路停车收入	公交站台广告收入	总收入
2027	3,599	546	460	125	60	4,790
2028	4,022	562	474	129	68	5,255
2029	4,022	579	488	132	68	5,289
2030	4,424	656	503	136	75	5,794

2031	4,424	676	518	140	75	5,833
2032	4,424	696	533	145	75	5,873
2033	4,867	788	549	149	82	6,435
2034	4,867	812	566	154	82	6,481
2035	4,867	837	583	156	82	6,525
2036	5,353	948	600	156	91	7,148
2037	5,353	976	618	156	91	7,194
2038	5,353	1,005	637	156	91	7,242
2039	5,889	1,139	656	156	100	7,940
2040	5,889	1,173	675	156	100	7,993
2041	5,889	1,209	696	156	100	8,050
2042	6,478	1,369	717	156	110	8,830
2043	6,478	1,410	738	156	110	8,892
2044	6,478	1,453	760	156	110	8,957
2045	7,125	1,646	783	156	120	9,830
2046	7,125	1,695	806	156	120	9,902
2047	7,125	1,746	819	156	120	9,966
2048	7,838	1,798	844	156	132	10,768
2049	7,838	1,852	869	156	132	10,847
2050	7,838	1,908	895	156	132	10,929
2051	8,622	1,965	922	156	145	11,810
2052	8,622	2,024	950	156	145	11,897
2053	8,622	2,085	978	156	145	11,986
2054	9,484	2,148	1,008	156	160	12,956
2055	9,484	2,212	1,038	156	160	13,050
2056	9,484	2,278	1,069	156	160	13,147
合计	191,883	40,191	21,752	4,542	3,241	261,609

2. 运营成本分析

本项目成本费用主要由工资及福利费、项目维修维护费、管理及其他费用、临时仓储用房土地租赁费用和税费构成，预测债券存续期间支出合计为 **64,233** 万元。

2.1 工资及福利费

本项目普通人员 15 名，首年工资按 6 万，后每年增加 3%；管理及技术人员 8 名，首年工资按 12 万元计，后每年增加 3%；福利按工资的 14%计。则运营期（债券存续期）工资及福利费合计为：10,087 万元。

2.2 项目维修维护费

本项目维修维护费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 63,979 万元，即固定资产原值 63,979 万元，平均折旧年限为 20 年，残值率 5%，采用直线法计提折旧，则年折旧额为 3,039 万元；本项目修理费按照年折旧额的 2%计算为每年 61 万元。则运营期（债券存续期）项目维修维护费合计为：1,830 万元。

2.3 管理及其他费用

本项目管理及其他费用按工资及福利费的 20%考虑。则运营期（债券存续期）管理及其他费用合计为：2,016 万元。

2.4 临时仓储用房土地租赁费用

本项目临时仓储用房用地面积 50,917 平方米，约合 76.38 亩，土地租赁费用按 5 万元/亩·年计，则按每年 382 万元计算。则运营期（债券存续期）临时仓储用房土地租赁费用合计为：11,460 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：38,840 万元。

债券存续期内支出合计

单位：人民币万元

年份	工资及福利费	项目维修维护费	管理及其他费	临时仓储用房土地租赁费用	税费	总支出
2027	212	61	42	382	396	1,093
2028	218	61	44	382	443	1,148
2029	225	61	45	382	443	1,156
2030	232	61	46	382	487	1,208
2031	239	61	48	382	487	1,217
2032	246	61	49	382	487	1,225
2033	253	61	51	382	536	1,283
2034	261	61	52	382	536	1,292
2035	269	61	54	382	536	1,302
2036	277	61	55	382	589	1,364
2037	285	61	57	382	589	1,374
2038	294	61	59	382	1,220	2,016
2039	302	61	60	382	1,362	2,167
2040	311	61	62	382	1,368	2,184
2041	321	61	64	382	1,374	2,202
2042	330	61	66	382	1,511	2,350
2043	340	61	68	382	1,517	2,368
2044	350	61	70	382	1,524	2,387
2045	361	61	72	382	1,676	2,552
2046	372	61	74	382	1,684	2,573
2047	383	61	77	382	1,690	2,593
2048	394	61	79	382	1,843	2,759
2049	406	61	81	382	1,851	2,781
2050	418	61	84	382	1,859	2,804
2051	431	61	86	382	2,028	2,988
2052	444	61	89	382	2,037	3,013
2053	457	61	91	382	2,046	3,037
2054	471	61	94	382	2,231	3,239
2055	485	61	97	382	2,240	3,265
2056	500	61	100	382	2,250	3,293
合计	10,087	1,830	2,016	11,460	38,840	64,233

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 **261,609** 万元，扣除相关支出 **64,233** 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 **197,376** 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	4,790	1,093	3,697
2028	5,255	1,148	4,107
2029	5,289	1,156	4,133
2030	5,794	1,208	4,586
2031	5,833	1,217	4,616
2032	5,873	1,225	4,648
2033	6,435	1,283	5,152
2034	6,481	1,292	5,189
2035	6,525	1,302	5,223
2036	7,148	1,364	5,784
2037	7,194	1,374	5,820
2038	7,242	2,016	5,226
2039	7,940	2,167	5,773
2040	7,993	2,184	5,809
2041	8,050	2,202	5,848
2042	8,830	2,350	6,480
2043	8,892	2,368	6,524
2044	8,957	2,387	6,570
2045	9,830	2,552	7,278
2046	9,902	2,573	7,329
2047	9,966	2,593	7,373
2048	10,768	2,759	8,009
2049	10,847	2,781	8,066
2050	10,929	2,804	8,125
2051	11,810	2,988	8,822
2052	11,897	3,013	8,884

年份	总收入	总支出	分年收益
2053	11,986	3,037	8,949
2054	12,956	3,239	9,717
2055	13,050	3,265	9,785
2056	13,147	3,293	9,854
合计	261,609	64,233	197,376

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 45,000 万元。其中 2022 年已发行 12,400 万元（其中：2022 年 6 月已发行 14,000 万元，20 年期，票面利率 3.26%；2022 年 9 月调整至 2022 年鹿城区排水管网整治项目 1,600 万元，剩余额度 12,400 万元）；2023 年已发行 400 万元（其中：2023 年 6 月已发行 400 万元，20 年期，票面利率 2.97%）；2024 年发行 8,200 万元（其中：2024 年 3 月已发行 8,200 万元，20 年期，票面利率 2.52%），20 年期；2025 年发行 2,900 万元（其中：本期发行 2,900 万元），20 年期；2026 年发行 21,100 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	-	-	21,000	-	21,000	923	923	-	-
2025	-	21,000	2,900	-	23,900	623	623	-	623
2026	-	23,900	21,100	-	45,000	1,161	1,161	-	1,161
2027	3,697	45,000	-	-	45,000	1,583	1,583	-	1,583
2028	4,107	45,000	-	-	45,000	1,583	1,583	-	1,583
2029	4,133	45,000	-	-	45,000	1,583	1,583	-	1,583
2030	4,586	45,000	-	-	45,000	1,583	1,583	-	1,583
2031	4,616	45,000	-	-	45,000	1,583	1,583	-	1,583
2032	4,648	45,000	-	-	45,000	1,583	1,583	-	1,583
2033	5,152	45,000	-	-	45,000	1,583	1,583	-	1,583
2034	5,189	45,000	-	-	45,000	1,583	1,583	-	1,583
2035	5,223	45,000	-	-	45,000	1,583	1,583	-	1,583
2036	5,784	45,000	-	-	45,000	1,583	1,583	-	1,583
2037	5,820	45,000	-	-	45,000	1,583	1,583	-	1,583
2038	5,226	45,000	-	-	45,000	1,583	1,583	-	1,583
2039	5,773	45,000	-	-	45,000	1,583	1,583	-	1,583
2040	5,809	45,000	-	-	45,000	1,583	1,583	-	1,583
2041	5,848	45,000	-	-	45,000	1,583	1,583	-	1,583
2042	6,480	45,000	-	12,400	32,600	1,583	13,983	12,400	1,583
2043	6,524	32,600	-	400	32,200	1,179	1,579	400	1,179
2044	6,570	32,200	-	8,200	24,000	1,063	9,263	8,200	1,063
2045	7,278	24,000	-	2,900	21,100	960	3,860	2,900	538
2046	7,329	21,100	-	-	21,100	844	844	-	-
2047	7,373	21,100	-	-	21,100	844	844	-	-
2048	8,009	21,100	-	-	21,100	844	844	-	-
2049	8,066	21,100	-	-	21,100	844	844	-	-
2050	8,125	21,100	-	-	21,100	844	844	-	-
2051	8,822	21,100	-	-	21,100	844	844	-	-
2052	8,884	21,100	-	-	21,100	844	844	-	-
2053	8,949	21,100	-	-	21,100	844	844	-	-
2054	9,717	21,100	-	-	21,100	844	844	-	-
2055	9,785	21,100	-	-	21,100	844	844	-	-
2056	9,854	21,100	-	21,100	-	418	21,518	-	-
合计	197,376	-	45,000	45,000	-	40,095	85,095	23,900	29,892

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，对鹿城区双岙物流仓储基地及配套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 197,376 万元，对应本项目融资到期本息总计 85,095 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 2.32，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*	5,313	10,312	6,061	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	21,000	2,900	21,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	4,790	5,255	5,289	5,794	5,833	5,873	6,435	6,481	6,525
现金流入总额	16,799	13,212	27,161	4,790	5,255	5,289	5,794	5,833	5,873	6,435	6,481	6,525
现金流出												
建设期资金流出	25,390	12,589	26,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	1,093	1,148	1,156	1,208	1,217	1,225	1,283	1,292	1,302
债券还本付息	923	623	1,161	1,583	1,583	1,583	1,583	1,583	1,583	1,583	1,583	1,583
其他融资还本付息	-											
现金流出总额	16,799	13,212	27,161	2,676	2,731	2,739	2,791	2,800	2,808	2,866	2,875	2,885
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	2,114	2,524	2,550	3,003	3,033	3,065	3,569	3,606	3,640
期末项目累计现金结存额	-	-	-	2,114	4,638	7,188	10,191	13,224	16,289	19,858	23,464	27,104

*注:其中用于项目总投资 18,979 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	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	7,148	7,194	7,242	7,940	7,993	8,050	8,830	8,892	8,957	9,830	9,902
现金流入总额	7,148	7,194	7,242	7,940	7,993	8,050	8,830	8,892	8,957	9,830	9,902
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-			
运营期现金流出	1,364	1,374	2,016	2,167	2,184	2,202	2,350	2,368	2,387	2,552	2,573
债券还本付息	1,583	1,583	1,583	1,583	1,583	1,583	13,983	1,579	9,263	3,860	844
其他融资还本付息											
现金流出总额	2,947	2,957	3,599	3,750	3,767	3,785	16,333	3,947	11,650	6,412	3,417
现金净流量											
当年项目现金净流入	4,201	4,237	3,643	4,190	4,226	4,265	-7,503	4,945	-2,693	3,418	6,485
期末项目累计现金结存额	31,305	35,542	39,185	43,375	47,601	51,866	44,363	49,308	46,615	50,033	56,518

现金流分析测算表（续）

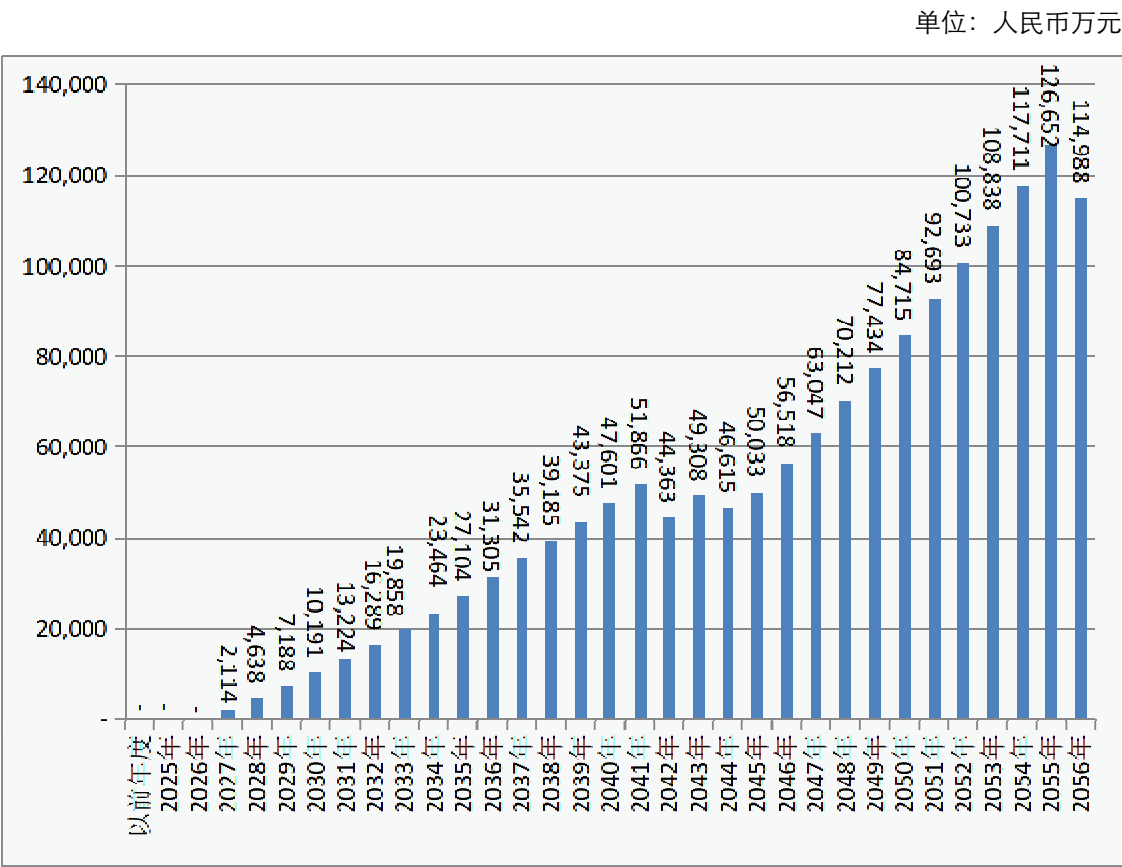
单位：人民币万元

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											21,686
债券资金流入											45,000
其他融资资金流入											-
运营期现金流入	9,966	10,768	10,847	10,929	11,810	11,897	11,986	12,956	13,050	13,147	261,609
现金流入总额	9,966	10,768	10,847	10,929	11,810	11,897	11,986	12,956	13,050	13,147	328,295
现金流出											
建设期资金流出											63,979
运营期现金流出	2,593	2,759	2,781	2,804	2,988	3,013	3,037	3,239	3,265	3,293	64,233
债券还本付息	844	844	844	844	844	844	844	844	844	21,518	85,095
其他融资还本付息											-
现金流出总额	3,437	3,603	3,625	3,648	3,832	3,857	3,881	4,083	4,109	24,811	213,307
现金净流量											
当年项目现金净流入	6,529	7,165	7,222	7,281	7,978	8,040	8,105	8,873	8,941	-11,664	114,988
期末项目累计现金结存额	63,047	70,212	77,434	84,715	92,693	100,733	108,838	117,711	126,652	114,988	

2. 资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以物业出租收入、仓储基地车位收入、仓储基地内充电站收入、道路停车收入和公交站台广告收入为基础，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，鹿城区双岙物流仓储基地及配套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，并以物业出租收入、仓储基地车位收入、仓储基地内充电站收入、道路停车收入和公交站台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。