

鹿城经济开发区仰义片区基础设施配套项目
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2025]0183-24 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 5

三、项目收益和融资平衡情况 7

 1. 项目收益 7

 2. 债券还本付息安排表 8

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

鹿城经济开发区仰义片区基础设施配套项目

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

鹿城经济开发区仰义片区基础设施配套项目（以下简称“本项目”）选址于仰义街道鹿城经济开发区仰义片区，总用地面积 144,036 平方米（折合 216.05 亩）。本项目建设内容包括园区总部经济项目、基地综合生活设施工程、园区配套道路工程、产业配套美丽街道建设工程及园区老旧房屋征收项目等 5 大工程。本项目建设规模包括总建筑面积 263,662 平方米，其中地上建筑面积 209,930 平方米，包括园区总部经济项目 170,984 平方米，基地综合生活配套设施工程 38,946 平方米，地下建筑面积 53,732 平方米。园区配套道路 4,204 米，管网工程 4,204 米，桥梁工程 1 座，产业配套美丽街道建设工程 6 项，配套停车位 1,521 个，充电桩 219 个。本项目出租面积包括：园区总部出租建筑面积 101,776 平方米，其配套商业出租建筑面积 25,444 平方米、基地综合生活设施出租建筑面积 23,182 平方米，其配套商业出租建筑面积 5,796 平方米。

(2) 项目审批情况

工程已立项，批复为温鹿发改审〔2022〕74 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仰义街道办事处，机关事业单位

(5) 项目业主：温州市鹿城区人民政府仰义街道办事处，机关事业单位，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仰义街道办事处，机关事业单位

(7) 项目开工、竣工日期，建设期。

项目开工日期：2022 年 10 月

项目竣工日期：2026 年 12 月

项目建设期：2022 年 10 月-2026 年 12 月

(8) 项目前期准备情况：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 213,289 万元，其中建筑工程费用（包括土建工程、设备与安装工程、新建路基工程、新建管线工程等）85,539 万元，工程建设其他费（包括建设用地费、勘察设计费、建设管理费、项目用地及政策处理费用等）121,983 万元，基本预备费 5,767 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	85,539
2	工程建设其他费	121,983
3	基本预备费	5,767
4	总投资	213,289

3. 资金筹措

本项目概算 213,289 万元，其中：项目资本金 63,289 万元，占 29.67%（资金来源：财政预算安排）；发行地方政府专项债券 150,000 万元，占 70.33%。

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园区总部租赁收入、基地综合生活设施租赁收入、配套商业租赁收入、停车位收入和充电桩运营收入为基础作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 750,603 万元。各项收入明细如下：

1.1 园区总部租赁收入

本项目园区总部可用于出租的建筑面积为 101,776 平方米。根据周边市场调研，租赁价格按 48 元/平方米·月考虑，价格每三年递增 10%；运营期前两年出租率按照 70%、80%，后续年度出租率按照 95%考虑；运营期首年按 8 个月计算。则运营期（债券存续期）内园区总部租赁收入共计 262,565 万元。

1.2 基地综合生活设施租赁收入

本项目基地综合生活设施可用于出租的建筑面积为 23,182 平方米。根据周边市场调研，租赁价格按 140 元/平方米·月考虑，价格每三年递增 10%；运营期前两年出租率按照 70%、80%，后续年度出租率按照 95%考虑；运营期首年按 8 个月计算。则运营期（债券存续期）内基地综合生活设施租赁收入共计 174,464 万元。

1.3 配套商业租赁收入

本项目配套商业可用于出租的建筑面积合计为 31,240 平方米，其中园区总部配套商业出租面积 25,444 平方米、基地综合生活设施配套商业出租面积 5,796 平方米。根据周边市场调研，园区总部配套商业租赁价格按 130 元/平方米·月、基地综合生活设施配套商业租赁价格按 140 元/平方米·月考虑，价格每三年递增 10%；

运营期前两年出租率按照 70%、80%，后续年度出租率按照 95%考虑；运营期首年按 8 个月计算。则运营期（债券存续期）内配套商业租赁收入共计 221,416 万元。

1.4 停车位收入

本项目停车场设有停车位数量 1,521 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 15 元考虑，每年增长 5%，一年按 365 天计；运营期前两年使用效率按照 70%、80%，后续年度使用效率按照 95%考虑；运营期首年按 8 个月计算。则运营期（债券存续期）停车位收入共计 39,299 万元。

1.5 充电桩运营收入

本项目设置充电桩数量 219 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 8%计，每年递增 2%，后续年度时间利用率达到 30%则不再增长；运营期首年按 8 个月计算。则运营期（债券存续期）充电桩运营收入共计 52,859 万元。

债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	园区总部租赁收入	基地综合生活设施租赁收入	配套商业租赁收入	停车位收入	充电桩运营收入	总收入
2027	2,736	1,817	2,307	389	368	7,617
2028	4,690	3,116	3,954	700	691	13,151
2029	5,569	3,700	4,696	872	829	15,666
2030	6,126	4,070	5,166	916	967	17,245
2031	6,126	4,070	5,166	916	1,105	17,383
2032	6,126	4,070	5,166	916	1,243	17,521
2033	6,739	4,477	5,683	1,008	1,381	19,288

年份	园区总部租赁收入	基地综合生活设施租赁收入	配套商业租赁收入	停车位收入	充电桩运营收入	总收入
2034	6,739	4,477	5,683	1,008	1,519	19,426
2035	6,739	4,477	5,683	1,008	1,658	19,565
2036	7,413	4,925	6,251	1,109	1,796	21,494
2037	7,413	4,925	6,251	1,109	1,934	21,632
2038	7,413	4,925	6,251	1,109	2,072	21,770
2039	8,154	5,418	6,876	1,220	2,072	23,740
2040	8,154	5,418	6,876	1,220	2,072	23,740
2041	8,154	5,418	6,876	1,220	2,072	23,740
2042	8,969	5,960	7,564	1,342	2,072	25,907
2043	8,969	5,960	7,564	1,342	2,072	25,907
2044	8,969	5,960	7,564	1,342	2,072	25,907
2045	9,866	6,556	8,320	1,476	2,072	28,290
2046	9,866	6,556	8,320	1,476	2,072	28,290
2047	9,866	6,556	8,320	1,476	2,072	28,290
2048	10,853	7,212	9,152	1,624	2,072	30,913
2049	10,853	7,212	9,152	1,624	2,072	30,913
2050	10,853	7,212	9,152	1,624	2,072	30,913
2051	11,938	7,933	10,067	1,786	2,072	33,796
2052	11,938	7,933	10,067	1,786	2,072	33,796
2053	11,938	7,933	10,067	1,786	2,072	33,796
2054	13,132	8,726	11,074	1,965	2,072	36,969
2055	13,132	8,726	11,074	1,965	2,072	36,969
2056	13,132	8,726	11,074	1,965	2,072	36,969
合计	262,565	174,464	221,416	39,299	52,859	750,603

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、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 163,197 万元。

2.1 人员工资及福利费

本项目工作人员按 15 人配置，首年年均工资按 6 万元/人计；福利费按照工资的 14% 计算，工资每年递增 3%；运营期首年按 8 个月计算。则运营期（债券存续期）人员工资及福利费合计为：4,847 万元。

2.2 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 213,289 万元，即固定资产原值 213,289 万元，平均折旧年限为 30 年，无残值率，采用直线法计提折旧，则年折旧额为 7,110 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 474 万元计；运营期首年按 8 个月计算，每三年递增 10%。则运营期（债券存续期）修理维护费用合计为：33,765 万元。

2.3 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费的 10% 考虑。则运营期（债券存续期）管理及其他费用合计为：489 万元。

2.4 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 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：124,096 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	修理维护费用	管理及其他费用	税费	总支出
2027	68	474	7	755	1,304
2028	106	711	11	1,295	2,123
2029	109	711	11	1,537	2,368
2030	112	782	11	1,691	2,596
2031	115	782	12	1,691	2,600
2032	118	782	12	1,691	2,603

年份	人员工资及福利费	修理维护费用	管理及其他费用	税费	总支出
2033	122	860	12	1,860	2,854
2034	126	860	13	1,860	2,859
2035	130	860	13	1,860	2,863
2036	134	946	13	2,046	3,139
2037	138	946	14	2,046	3,144
2038	142	946	14	2,471	3,573
2039	146	1,041	15	4,522	5,724
2040	150	1,041	15	4,522	5,728
2041	155	1,041	16	4,522	5,734
2042	160	1,145	16	4,947	6,268
2043	165	1,145	17	4,947	6,274
2044	170	1,145	17	4,947	6,279
2045	175	1,260	18	5,415	6,868
2046	180	1,260	18	5,415	6,873
2047	185	1,260	19	5,415	6,879
2048	191	1,386	19	5,930	7,526
2049	197	1,386	20	5,930	7,533
2050	203	1,386	20	5,930	7,539
2051	209	1,525	21	6,497	8,252
2052	215	1,525	22	6,497	8,259
2053	221	1,525	22	6,497	8,265
2054	228	1,678	23	7,120	9,049
2055	235	1,678	24	7,120	9,057
2056	242	1,678	24	7,120	9,064
合计	4,847	33,765	489	124,096	163,197

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 750,603 万元，扣除相关支出 163,197 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 587,406 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	7,617	1,304	6,313
2028	13,151	2,123	11,028
2029	15,666	2,368	13,298
2030	17,245	2,596	14,649
2031	17,383	2,600	14,783
2032	17,521	2,603	14,918
2033	19,288	2,854	16,434
2034	19,426	2,859	16,567
2035	19,565	2,863	16,702
2036	21,494	3,139	18,355
2037	21,632	3,144	18,488
2038	21,770	3,573	18,197
2039	23,740	5,724	18,016
2040	23,740	5,728	18,012
2041	23,740	5,734	18,006
2042	25,907	6,268	19,639
2043	25,907	6,274	19,633
2044	25,907	6,279	19,628
2045	28,290	6,868	21,422
2046	28,290	6,873	21,417
2047	28,290	6,879	21,411
2048	30,913	7,526	23,387
2049	30,913	7,533	23,380
2050	30,913	7,539	23,374
2051	33,796	8,252	25,544
2052	33,796	8,259	25,537
2053	33,796	8,265	25,531
2054	36,969	9,049	27,920
2055	36,969	9,057	27,912
2056	36,969	9,064	27,905
合计	750,603	163,197	587,406

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 150,000 万元。其中 2023 年已发行 42,900 万元（其中：2023 年 4 月已发行 1,500 万元，20 年期，票面利率 3.12%；2023 年 6 月已发行 41,400 万元，20 年期，票面利率 2.97%）；2024 年已发行 45,500 万元（其中：2024 年 2 月已发行 8,500 万元，20 年期，票面利率 2.58%；2024 年 3 月已发行 44,800 万元，20 年期，票面利率为 2.52%，2024 年 10 月从本项目调出 7,800 万元，剩余额度 37,000 万元）；2025 年发行 5,600 万元（其中：本期发行 5,600 万元），20 年期；2026 年发行 56,000 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	-	-	88,400	-	88,400	1,877	1,877	-	-
2025	-	88,400	5,600	-	94,000	2,429	2,429	-	2,429
2026	-	94,000	56,000	-	150,000	3,773	3,773	-	3,773
2027	6,313	150,000	-	-	150,000	4,893	4,893	-	4,893
2028	11,028	150,000	-	-	150,000	4,893	4,893	-	4,893
2029	13,298	150,000	-	-	150,000	4,893	4,893	-	4,893
2030	14,649	150,000	-	-	150,000	4,893	4,893	-	4,893
2031	14,783	150,000	-	-	150,000	4,893	4,893	-	4,893
2032	14,918	150,000	-	-	150,000	4,893	4,893	-	4,893
2033	16,434	150,000	-	-	150,000	4,893	4,893	-	4,893
2034	16,567	150,000	-	-	150,000	4,893	4,893	-	4,893
2035	16,702	150,000	-	-	150,000	4,893	4,893	-	4,893
2036	18,355	150,000	-	-	150,000	4,893	4,893	-	4,893
2037	18,488	150,000	-	-	150,000	4,893	4,893	-	4,893
2038	18,197	150,000	-	-	150,000	4,893	4,893	-	4,893
2039	18,016	150,000	-	-	150,000	4,893	4,893	-	4,893
2040	18,012	150,000	-	-	150,000	4,893	4,893	-	4,893
2041	18,006	150,000	-	-	150,000	4,893	4,893	-	4,893
2042	19,639	150,000	-	-	150,000	4,893	4,893	-	4,893
2043	19,633	150,000	-	42,900	107,100	4,869	47,769	42,900	4,869
2044	19,628	107,100	-	45,500	61,600	3,040	48,540	45,500	3,040
2045	21,422	61,600	-	5,600	56,000	2,464	8,064	5,600	1,344
2046	21,417	56,000	-	-	56,000	2,240	2,240	-	-
2047	21,411	56,000	-	-	56,000	2,240	2,240	-	-
2048	23,387	56,000	-	-	56,000	2,240	2,240	-	-
2049	23,380	56,000	-	-	56,000	2,240	2,240	-	-
2050	23,374	56,000	-	-	56,000	2,240	2,240	-	-
2051	25,544	56,000	-	-	56,000	2,240	2,240	-	-
2052	25,537	56,000	-	-	56,000	2,240	2,240	-	-
2053	25,531	56,000	-	-	56,000	2,240	2,240	-	-
2054	27,920	56,000	-	-	56,000	2,240	2,240	-	-
2055	27,912	56,000	-	-	56,000	2,240	2,240	-	-
2056	27,905	56,000	-	56,000	-	1,117	57,117	-	-
合计	587,406	-	150,000	150,000	-	120,257	270,257	94,000	93,743

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，对鹿城经济开发区仰义片区基础设施配套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 587,406 万元，对应本项目融资到期本息总计 270,257 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 2.17，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*	45,521	7,635	18,212	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	88,400	5,600	56,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	7,617	13,151	15,666	17,245	17,383	17,521	19,288	19,426	19,565
现金流入总额	86,568	13,235	74,212	7,617	13,151	15,666	17,245	17,383	17,521	19,288	19,426	19,565
现金流出												
建设期资金流出	132,044	10,806	70,439	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	1,304	2,123	2,368	2,596	2,600	2,603	2,854	2,859	2,863
债券还本付息	1,877	2,429	3,773	4,893	4,893	4,893	4,893	4,893	4,893	4,893	4,893	4,893
其他融资还本付息	-											
现金流出总额	86,568	13,235	74,212	6,197	7,016	7,261	7,489	7,493	7,496	7,747	7,752	7,756
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	1,420	6,135	8,405	9,756	9,890	10,025	11,541	11,674	11,809
期末项目累计现金结存额	-	-	-	1,420	7,555	15,960	25,716	35,606	45,631	57,172	68,846	80,655

*注: 其中用于项目总投资 63,289 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	21,494	21,632	21,770	23,740	23,740	23,740	25,907	25,907	25,907	28,290	28,290
现金流入总额	21,494	21,632	21,770	23,740	23,740	23,740	25,907	25,907	25,907	28,290	28,290
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	3,139	3,144	3,573	5,724	5,728	5,734	6,268	6,274	6,279	6,868	6,873
债券还本付息	4,893	4,893	4,893	4,893	4,893	4,893	4,893	47,769	48,540	8,064	2,240
其他融资还本付息											
现金流出总额	8,032	8,037	8,466	10,617	10,621	10,627	11,161	54,043	54,819	14,932	9,113
现金净流量											
当年项目现金净流入	13,462	13,595	13,304	13,123	13,119	13,113	14,746	-28,136	-28,912	13,358	19,177
期末项目累计现金结存额	94,117	107,712	121,016	134,139	147,258	160,371	175,117	146,981	118,069	131,427	150,604

现金流分析测算表（续）

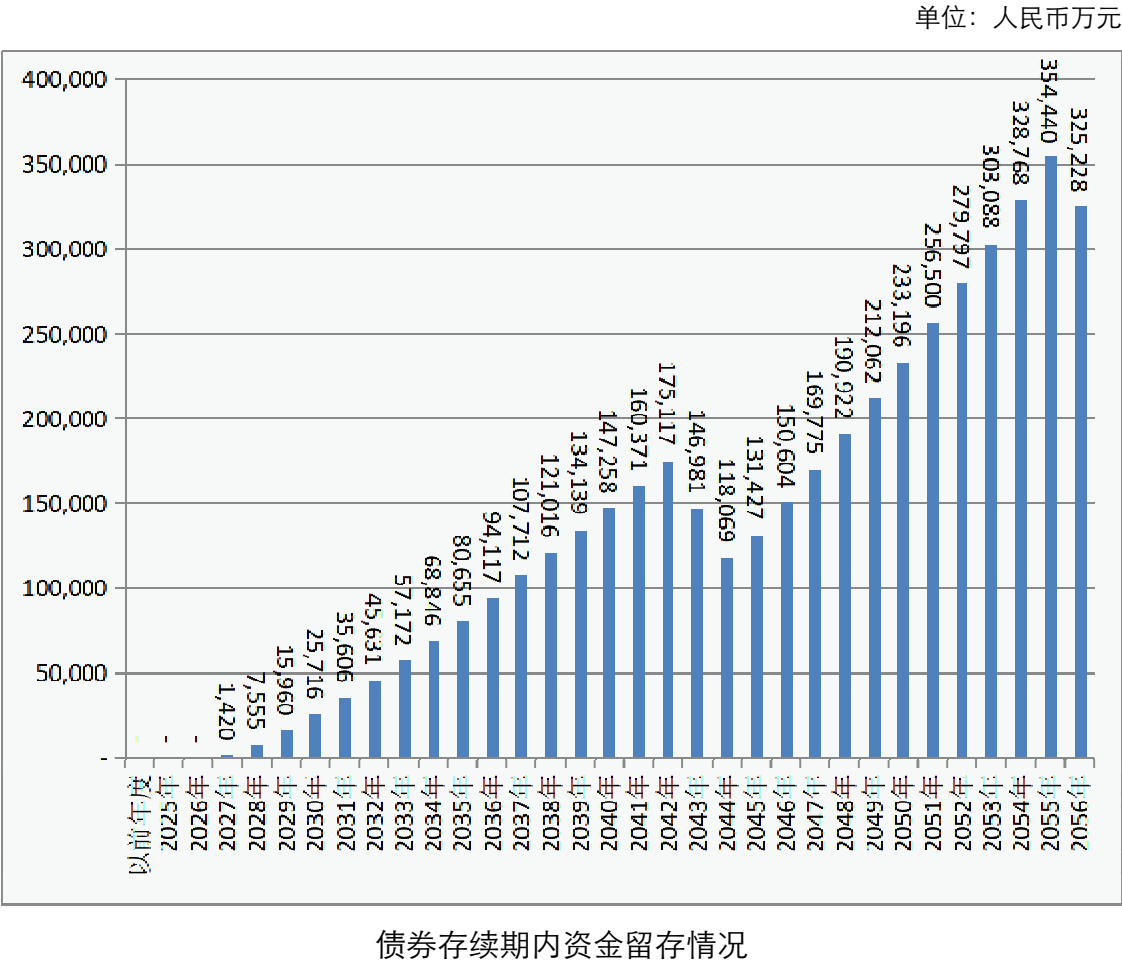
单位：人民币万元

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71,368
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	28,290	30,913	30,913	30,913	33,796	33,796	33,796	36,969	36,969	36,969	750,603
现金流入总额	28,290	30,913	30,913	30,913	33,796	33,796	33,796	36,969	36,969	36,969	971,971
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	213,289
运营期现金流出	6,879	7,526	7,533	7,539	8,252	8,259	8,265	9,049	9,057	9,064	163,197
债券还本付息	2,240	2,240	2,240	2,240	2,240	2,240	2,240	2,240	2,240	57,117	270,257
其他融资还本付息											-
现金流出总额	9,119	9,766	9,773	9,779	10,492	10,499	10,505	11,289	11,297	66,181	646,743
现金净流量											
当年项目现金净流入	19,171	21,147	21,140	21,134	23,304	23,297	23,291	25,680	25,672	-29,212	325,228
期末项目累计现金结存额	169,775	190,922	212,062	233,196	256,500	279,797	303,088	328,768	354,440	325,228	

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总部租赁收入、基地综合生活设施租赁收入、配套商业租赁收入、停车位收入和充电桩运营收入为基础，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。



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，鹿城经济开发区仰义片区基础设施配套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，并以园区总部租赁收入、基地综合生活设施租赁收入、配套商业租赁收入、停车位收入和充电桩运营收入所对应的充足、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。