

龙港市（舥舢）中心渔港港区基础设施项目
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2025]0183-36 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	7
四、评估要素	8
1. 资金充足性	9
2. 资金稳定性	12
五、评估结论	13

龙港市（舥舥）中心渔港港区基础设施项目

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

龙港市（舥舥）中心渔港港区基础设施项目（以下简称“本项目”）位于龙港市舥舥渔港港区及周边社区。本项目建设内容主要包括港区管网及道路工程、渔业产业园建设、配套码头工程、驳岸及岸线修复工程、配套停车场、鱼获粗加工晾晒场、“智慧渔港”信息平台建设。项目总用地面积 **226,900** 平方米（约合 **340.35** 亩）；总建筑面积 **184,750** 平方米；管线工程总长 **12,404** 米；道路工程总长 **5,751** 米；渔业产业园建筑面积 **182,400** 平方米；码头作业区与高桩平台面积 **38,540** 平方米；鱼获粗加工晾晒场面积 **25,440** 平方米；驳岸工程总长 **1,500** 米；岸线修复面积 **38,580** 平方米；“智慧渔港”信息平台 **1** 项；项目可租赁产业园及仓储基地面积 **181,488** 平方米，渔业产业园内车位 **550** 个，路内停车位 **290** 个，充电桩 **600** 个，广告牌 **6** 个。

（2）项目立项审批情况

项目已立项，项目代码为：**2201-330383-99-01-484183**，可研批复为龙行审投〔2022〕7号。

（3）项目性质

该项目是政府投资性、公益性项目，所属行业领域为农林水利，项目自身能产生一定收益。

（4）项目实施单位：龙港市农林水利发展服务中心（龙港市渔船安全救助信息中心），行政事业单位

(5) 项目业主：龙港市农林水利发展服务中心（龙港市渔船安全救助信息中心），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：龙港市农业农村局，政府机关单位

(7) 项目开工、竣工日期，建设期

项目开工日期：2022 年 6 月

项目竣工日期：2026 年 11 月

项目建设期：2022 年 6 月-2026 年 11 月

(8) 项目前期准备情况：已完成立项审批、已完成可研批复，已开工。

2. 估算

本项目总投资为 **87,734** 万元，其中建筑工程费用 **68,097** 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 **15,464** 万元（包括建设管理费、可行性研究费、勘察设计费、环境影响评价费等），基本预备费 **4,173** 万元（包括基本预备费及涨价预备费）。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	68,097
2	工程建设其他费	15,464
3	基本预备费	4,173
4	总投资	87,734

3. 资金筹措

本项目概算 **87,734** 万元，其中：项目财政资金 **21,734** 万元，占比 **24.77%**；发行地方政府专项债券 **66,000** 万元，占比 **75.23%**。

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产业园及仓储基地出租经营收入、产业园内车位出租收入、道路停车收入、充电站经营收入、公交站台广告收入作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 **301,744** 万元。各项收入明细如下：

1.1 产业园及仓储基地出租经营收入

本项目可租赁面积 **181,488** 平方米，根据《龙港市（肥臚）中心渔港港区基础设施项目可行性研究报告》，龙港当前厂房，低楼层的租金在 **30-40** 元/平方米·月，二层以上的在 **15-20** 元/平方米·月，综合单价在 **24** 元/平方米·月，本项目暂按 **30.00** 元/平方米·月估算，假设每 **3** 年 **10%** 的比例递增，每年按 **12** 个月测算，运营期第 **1~5** 年的出租率分别为 **50%、60%、70%、80%、90%**，从第 **5** 年起达到稳定。预计运营期内产业园及仓储基地出租经营收入合计 **150,343** 万元。

1.2 产业园内车位出租收入

本项目产业园内设置停车位 **550** 个，根据《龙港市（肥臚）中心渔港港区基础设施项目可行性研究报告》，租金暂按 **24** 元/个·天估算，假设每 **3** 年 **10%** 的比例递增，每年按 **360** 天测算，运营期第 **1~5** 年的出租率分别为 **50%、60%、70%、80%、90%**，从第 **5** 年起达到稳定。预计运营期内产业园内车位出租收入合计 **10,933** 万元。

1.3 道路停车收入

本项目道路设置停车位 **290** 个，根据《龙港市（肥臚）中心渔港港区基础设施项目可行性研究报告》，停车费暂按 **20** 元/个·天估算，假设每 **3** 年 **10%** 的比例递增，每年按 **360** 天测算，运营期第 **1~5** 年的使用率分别为 **50%、60%、70%、80%、90%**，从第 **5** 年起达到稳定。预计运营期内道路停车收入合计 **4,804** 万元。

1.4 充电站经营收入

本项目设置充电桩 600 个，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。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 40kw~60kw 之间，本项目每台充电桩平均功率按 60kw 估算，每年按 360 天测算，运营期首年单桩使用率按 7%假设，以后年度同比增长 20%，从第五年起达到稳定。预计运营期内充电站经营收入合计 134,284 万元。

1.5 公交站台广告收入

本项目设置广告牌 6 个，据调查龙港公交站台广告费用 3.3 万-8.7 万元/年不等，本项目均为 AAA 类站台暂按 100,000 元/个·年估算，假设每 3 年 10%的比例递增，运营期第 1~5 年的使用率分别为 50%、60%、70%、80%、90%，从第 5 年起达到稳定。预计运营期内公交站台广告收入合计 1,380 万元。

综上，本项目每年收入测算如下表所示：

收入预测情况

单位：人民币万元

年份	产业园及仓储基地 出租经营收入	产业园内车位 出租收入	道路停 车收入	充电站 经营收入	公交站台 广告收入	合计
2027	3,267	238	104	3,484	30	7,123
2028	3,920	285	125	4,180	36	8,546
2029	4,573	333	146	5,016	42	10,110
2030	5,750	418	184	6,020	53	12,425
2031	6,468	470	207	7,224	59	14,428
2032	6,468	470	207	7,224	59	14,428
2033	7,115	517	227	7,224	65	15,148
2034	7,115	517	227	7,224	65	15,148
2035	7,115	517	227	7,224	65	15,148
2036	7,827	569	250	7,224	72	15,942
2037	7,827	569	250	7,224	72	15,942
2038	7,827	569	250	7,224	72	15,942
2039	8,609	626	275	7,224	79	16,813
2040	8,609	626	275	7,224	79	16,813
2041	8,609	626	275	7,224	79	16,813
2042	9,470	689	303	7,224	87	17,773
2043	9,470	689	303	7,224	87	17,773
2044	9,470	689	303	7,224	87	17,773
2045	10,417	758	333	7,224	96	18,828

2046	10,417	758	333	7,224	96	18,828
合计	150,343	10,933	4,804	134,284	1,380	301,744

2. 运营成本分析

根据项目可行性研究报告，本项目经营成本包含工资及福利费用、外购燃料动力费、修理维护费、其他费用、充电桩运营成本及税金。债券存续期间经营成本估算合计为 **113,878** 万元。

2.1 工资及福利费用

本项目假设普通员工 **50** 人。普通员工工资按 **7** 万元/年估算，假设每 **5** 年 **3%** 的比例递增，福利费用按工资的 **14%** 计算，预计运营期工资及福利费用合计 **8,345** 万元。

2.2 外购燃料动力费

本项目外购燃料动力费主要为公共区域的水电费用，暂按本项目运营期年度收入的 **1%** 估算，预计运营期外购燃料动力费合计 **3,013** 万元。

2.3 修理维护费

本项目假设固定资产折旧采用年限平均法，残值按照固定资产原值的 **5%** 计算，折旧年限暂按 **20** 年测算。正常运营年折旧费为 **4,410** 万元，项目修理费用按照年折旧费用的 **1%** 计算，运营期年修理维护费用为 **44** 万元，预计运营期修理维护费用合计为 **880** 万元。

2.4 其他费用

本项目其他费用主要由其他管理费用构成，其他管理费用是指为管理和组织经营活动所发生的各项费用。为了简化计算，取工资及福利费用的 **10%** 估算，预计运营期其他费用合计 **835** 万元。

2.5 充电桩运营成本

本项目充电桩运营成本（电费）按 0.7 元/kwh 估算，预计运营期充电桩运营成本合计 58,742 万元。

2.6 税金

根据国家现行税收政策，本项目充电站经营收入、充电桩运营成本、外购燃料动力费适用增值税税率 13%；工程费用、产业园及仓储基地出租经营收入、产业园内车位出租收入、道路停车收入、公交站台广告收入适用增值税税率 9%，工程建设其他费适用增值税税率 6%，城市维护建设税适用税率 7%，教育附加税适用税率 3%，地方教育附加税适用税率 2%。房产税适用从租计征 12%，经测算，预计运营期的税金合计为 42,063 万元。

综上，本项目年经营成本测算如下表所示：

成本预测情况

单位：人民币万元

年份	税金	工资及福利费用	外购燃料动力费	修理维护费	其他费用	充电桩运营成本	合计
2027	360	399	71	44	40	1,524	2,438
2028	432	399	85	44	40	1,829	2,829
2029	503	399	101	44	40	2,195	3,282
2030	633	399	124	44	40	2,634	3,874
2031	712	399	144	44	40	3,160	4,499
2032	841	411	144	44	41	3,160	4,641
2033	2,447	411	151	44	41	3,160	6,254
2034	2,447	411	151	44	41	3,160	6,254
2035	2,447	411	151	44	41	3,160	6,254
2036	2,599	411	159	44	41	3,160	6,414
2037	2,599	423	159	44	42	3,160	6,427
2038	2,599	423	159	44	42	3,160	6,427
2039	2,765	423	168	44	42	3,160	6,602
2040	2,765	423	168	44	42	3,160	6,602
2041	2,765	423	168	44	42	3,160	6,602
2042	2,949	436	178	44	44	3,160	6,811
2043	2,949	436	178	44	44	3,160	6,811
2044	2,949	436	178	44	44	3,160	6,811
2045	3,151	436	188	44	44	3,160	7,023
2046	3,151	436	188	44	44	3,160	7,023
合计	42,063	8,345	3,013	880	835	58,742	113,878

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 301,744 万元，扣除相关支出 113,878 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 187,866 万元。

债券存续期分年收益表

单位：人民币万元

年份	运营收入	运营支出	年末收益
2027	7,123	2,438	4,685
2028	8,546	2,829	5,717
2029	10,110	3,282	6,828
2030	12,425	3,874	8,551
2031	14,428	4,499	9,929
2032	14,428	4,641	9,787
2033	15,148	6,254	8,894
2034	15,148	6,254	8,894
2035	15,148	6,254	8,894
2036	15,942	6,414	9,528
2037	15,942	6,427	9,515
2038	15,942	6,427	9,515
2039	16,813	6,602	10,211
2040	16,813	6,602	10,211
2041	16,813	6,602	10,211
2042	17,773	6,811	10,962
2043	17,773	6,811	10,962
2044	17,773	6,811	10,962
2045	18,828	7,023	11,805
2046	18,828	7,023	11,805
合计	301,744	113,878	187,866

2. 债券还本付息安排表

参考 2024 年 12 月 05 日二十年期国债收益率 2.2109%，以及 2024 年浙江省其他项目收益专项债券（三十七期）-2024 年浙江省政府专项债券（四十六期）发行票面利率 2.37%，本项目从客观、谨慎角度出发，发行利率取 2.80%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合计为 66,000 万元。2022 年 5 月 31 日已发行 15,000 万元，20 年期，票面利率 3.19%；2023 年 2 月 10 日已发行 7,000 万元，20 年期，票面利率 3.22%；2023 年 6 月 30 日已发行 1,700 万元，20 年期，票面利率 2.97%；2024 年 9 月 25 日已发行 3,000 万元，20 年期，票面利率 2.21%；2025 年 7 月 21 日已发行 1,000 万元，20 年期，票面利率 2.00%；2025 年本期拟申请发行 1,000 万元，20 年期；2026 年计划申请 37,300 万元，20 年期；假设融资利率 2.80%，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

专项债还本付息	债券期初余额	本期发行	付息	还本	债券期末余额	年末收益	存续期还本	存续期付息
合计	-	66,000	38,262	66,000	-	187,866	28,700	34,699
以前年度	-	26,700	1,585	-	26,700	-	-	-
2025	26,700	2,000	821	-	28,700	-	-	410
2026	28,700	37,300	869	-	66,000	-	-	869
2027	66,000	-	1,913	-	66,000	4,685	-	1,913
2028	66,000	-	1,913	-	66,000	5,717	-	1,913
2029	66,000	-	1,913	-	66,000	6,828	-	1,913
2030	66,000	-	1,913	-	66,000	8,551	-	1,913
2031	66,000	-	1,913	-	66,000	9,929	-	1,913
2032	66,000	-	1,913	-	66,000	9,787	-	1,913
2033	66,000	-	1,913	-	66,000	8,894	-	1,913
2034	66,000	-	1,913	-	66,000	8,894	-	1,913
2035	66,000	-	1,913	-	66,000	8,894	-	1,913
2036	66,000	-	1,913	-	66,000	9,528	-	1,913
2037	66,000	-	1,913	-	66,000	9,515	-	1,913
2038	66,000	-	1,913	-	66,000	9,515	-	1,913
2039	66,000	-	1,913	-	66,000	10,211	-	1,913
2040	66,000	-	1,913	-	66,000	10,211	-	1,913
2041	66,000	-	1,913	-	66,000	10,211	-	1,913
2042	66,000	-	1,674	15,000	51,000	10,962	15,000	1,674
2043	51,000	-	1,322	8,700	42,300	10,962	8,700	1,322
2044	42,300	-	1,159	3,000	39,300	10,962	3,000	1,159
2045	39,300	-	1,093	2,000	37,300	11,805	2,000	570
2046	37,300	-	1,044	37,300	-	11,805	-	

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，对龙港市（肥槽）中心渔港港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 **187,866** 万元，对应本项目融资到期本息总计 **104,262** 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 **1.80**，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											
财政资金流入*	18,139	3,954	4,477	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	26,700	2,000	37,300	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	7,123	8,546	10,110	12,425	14,428	14,428	15,148	15,148
政府性基金收入统筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流入总额	44,839	5,954	41,777	7,123	8,546	10,110	12,425	14,428	14,428	15,148	15,148
现金流出											
建设期资金流出	43,254	5,133	39,347	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	2,438	2,829	3,282	3,874	4,499	4,641	6,254	6,254
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	1,585	821	869	1,913	1,913	1,913	1,913	1,913	1,913	1,913	1,913
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
归垫统筹资金											
现金流出总额	44,839	5,954	40,216	4,351	4,742	5,195	5,787	6,412	6,554	8,167	8,167
现金净流量											
当年项目现金净流入	-	-	1,561	2,772	3,804	4,915	6,638	8,016	7,874	6,981	6,981
期末项目累计现金结存额	-	-	1,561	4,333	8,137	13,052	19,690	27,706	35,580	42,561	49,542

*注:其中用于项目总投资 21,734 万元。项目收益实现前, 债券利息和债券发行费用由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

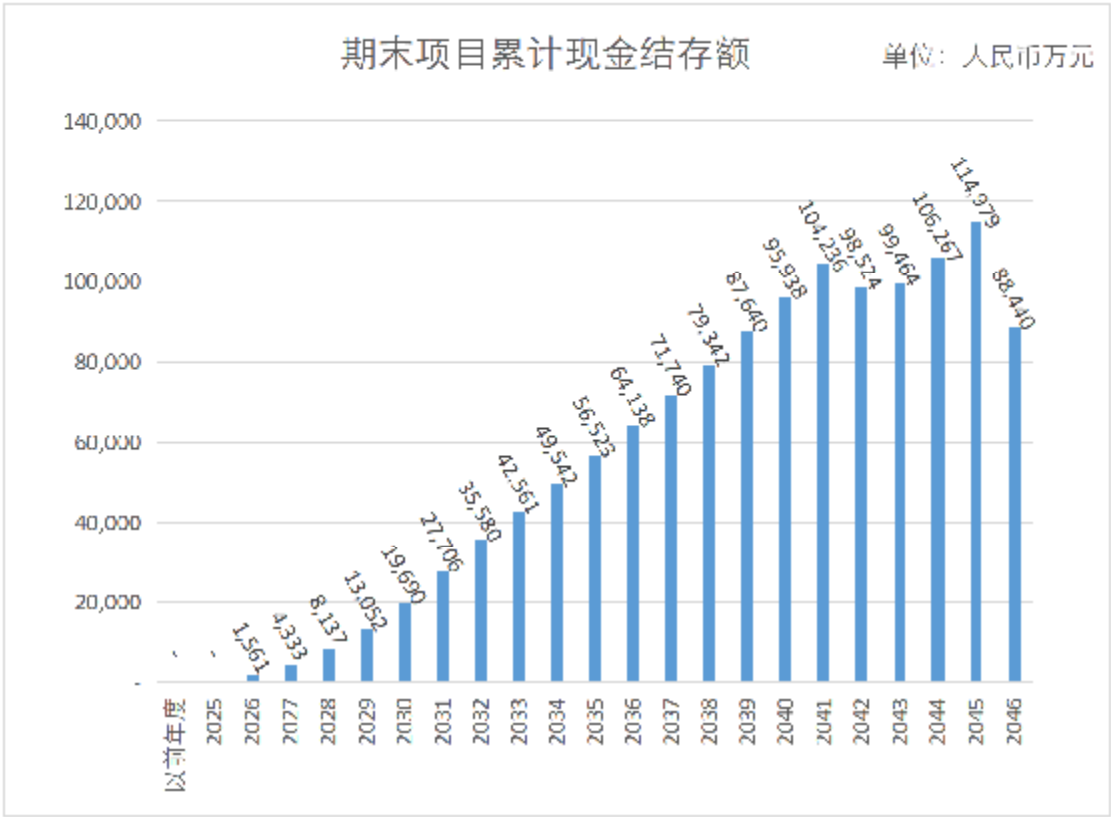
现金流模拟测算表	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
现金流入													
财政资金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,570
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	15,148	15,942	15,942	15,942	16,813	16,813	16,813	17,773	17,773	17,773	18,828	18,828	301,744
政府性基金收入统筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流入总额	15,148	15,942	15,942	15,942	16,813	16,813	16,813	17,773	17,773	17,773	18,828	18,828	394,314
现金流出													
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87,734
运营期现金流出	6,254	6,414	6,427	6,427	6,602	6,602	6,602	6,811	6,811	6,811	7,023	7,023	113,878
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	1,913	1,913	1,913	1,913	1,913	1,913	1,913	16,674	10,022	4,159	3,093	38,344	104,262
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
归垫统筹资金													
现金流出总额	8,167	8,327	8,340	8,340	8,515	8,515	8,515	23,485	16,833	10,970	10,116	45,367	305,874
现金净流量													
当年项目现金净流入	6,981	7,615	7,602	7,602	8,298	8,298	8,298	-5,712	940	6,803	8,712	-26,539	88,440
期末项目累计现金结存额	56,523	64,138	71,740	79,342	87,640	95,938	104,236	98,524	99,464	106,267	114,979	88,440	-

*注:其中用于项目总投资 21,734 万元。项目收益实现前, 债券利息和债券发行费用由政府性基金预算收入统筹安排。

2. 资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以产业园及仓储基地出租经营收入、产业园内车位出租收入、道路停车收入、充电站经营收入、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，龙港市（肥艚）中心渔港港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，并以产业园及仓储基地出租经营收入、产业园内车位出租收入、道路停车收入、充电站经营收入、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。