大麦屿港城融合安居工程及配套设施建设项目

项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中天财评[2026]547 号

声 明

一、本财务评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

三、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

六、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

大麦屿港城融合安居工程及配套设施建设项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中天财评[2026]547号

我们接受委托，对大麦屿港城融合安居工程及配套设施建设项目收益与融资自求平衡测算方案（以下简称“资金自求平衡测算方案”）、可行性研究报告进行财务评价并出具评价报告。

资金自求平衡测算方案、可行性研究报告是建立在特定的假设基础上形成的，这些假设已在资金自求平衡测算方案中进行披露，敬请使用者注意。

经我们对支持这些假设的证据的评价，在相关工程项目能够获批并按期建成的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金自求平衡测算方案提供合理基础。我们认为，在相关工程项目能够获批并按期建成的前提下，本次拟发行的专项债券资金用于后附文件的大麦屿港城融合安居工程及配套设施建设项目，在本次拟发行的债券存续期内，预期项目的总收益，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

我们提醒信息使用者注意：由于本工程项目处于建设初期阶段，资金自求平衡测算方案、可行性研究报告编制运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

浙江中永中天会计师事务所有限公司

二〇二六年九月七日

大麦屿港城融合安居工程及配套设施建设项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

重要提示：大麦屿港城融合安居工程及配套设施建设项目收益与融资自求平衡测算方案、可行性研究报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

大麦屿港城融合安居工程及配套设施建设项目收益与融资自求平衡财务评价报告以项目收益与融资自求平衡测算方案为基础，结合项目立项审批及可行性研究报告，本项目的建设计划、投资计划、经营计划、融资计划及其他相关资料进行编制。

二、项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；

2、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4、与项目直接相关的假设：

（1）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；

（2）项目在建成投入后能够按照预期假设的经营负荷率及经营价格进行运营，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行；

（3）预测期内出现的年度资金缺口能够由运营收入统筹安排解决。

（4）预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

5、项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

本报告评估结论是以上述预测假设为前提得出的，在上述预测假设变化时，本报告评估结论无效。

三、项目基本情况

（一）项目概况

本项目位于大麦屿街道建成区，安居工程及配套服务设施主要位于临港产业区与城镇生活区交汇处，配套基础设施主要连通产业区与城镇生活区。

（二）项目立项审批情况

《项目建议书》和《可行性研究报告》已经玉环市发展和改革局批复（玉发改审[2022]28号、玉发改审[2022]60号），项目代码：2201-331083-04-01-633894。

（三）项目性质

是政府投资性项目，是公益性项目，所属行业领域为保障性安居工程，项目自身能产生一定收益。

浙江中永中天会计师事务所有限公司 审计专用章 3310021000594 3

（四）责任主体

1、项目单位

玉环市人民政府大麦屿街道办事处。

2、项目实施单位

玉环市人民政府大麦屿街道办事处。

3、项目主管部门

玉环市人民政府大麦屿街道办事处。

4、项目资产持有单位

玉环市人民政府大麦屿街道办事处。

5、项目运营单位

玉环市人民政府大麦屿街道办事处。

（五）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

项目开工2022年6月、竣工日期2027年12月，建设期约67个月。

主要建设内容及规模：

主要由大麦屿港城融合安居工程建设项目、大麦屿创业创新中心建设项目、大麦屿街道医养中心建设项目、配套基础设施建设项目四个子项目构成，规划总用地面积约20.3公顷，总建筑面积约15.8万平方米。

（六）项目前期准备情况

该项目都已整体立项，已完成项目立项审批。项目工程建设正在有序推进中。

四、投资估算及资金筹措

（一）投资估算

经玉环市发展和改革局《关于大麦屿港城融合安居工程及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》文件批复，本项目总投资为119,014.00万元，其中：工程费用97,256.41万元，工程建设其他费用10,836.82万元，预备费5,406.27万元，建设期利息5,514.50万元。

（二）资金筹措

本项目概算119,014.00万元，其中：项目资本金46,014.00万元（资金来源：财政预算安排46,014.00万元），占38.66%；发行地方政府专项债券73,000.00万元，占61.34%。

五、项目运营收益与融资平衡情况

（一）评估依据

1、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

2、财政部印发《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》（财预〔2017〕89号）；

3、《中华人民共和国预算法》（2018年12月29日修订）；

4、中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；

5、浙江省人民政府办公厅关于印发《浙江省地方政府专项债券项目“自审自发”试点工作指引（试行）的通知》（浙政办函〔2025〕17号）；

6、《项目建议书》和《可行性研究报告》已经玉环市发展和改革局批复（玉发改审[2022]28号、玉发改审[2022]60号）；

7、《可行性研究报告》；

8、其他与项目相关的依据。

（二）运营收入

1、收入可行性

本项目定价参照《可行性研究报告》以及《台州市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（台政发办[2021]60号）政策文件。

2、收入测算

按本项目计划，项目建成后收入主要来源为大麦屿街道五一村保障性安居工程租赁收入、大麦屿街道五一村高层次人才安居工程租赁收入、大麦屿街道办事处区块保障性安居工程租赁收入、安居工程配套用房租赁收入、大麦屿临港人才

服务中心租赁收入、大麦屿创业创新中心租赁收入、大麦屿街道医养中心租赁收入、物业管理费收入、停车位收入、广告位出租收入和充电桩收入。

（1）大麦屿街道五一村保障性安居工程租赁收入

本项目完成后建成大麦屿街道五一村保障性安居住房，预计可出租面积 24795 平方米。参照《可行性研究报告》以及《台州市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（台政发办[2021]60 号）政策文件，估计月出租单价为 20 元/平方米；同时考虑通货膨胀，月出租单价每三年上涨 10%；预计营运期初年出租率暂定为 70%。经测算，债券存续期内该项收入详见下表所示：

年度	出租面积（平方米）	月出租单价（元/平方米）	出租率	收入（万元）
2028 年	24,795.00	20.00	70%	416.56
2029 年	24,795.00	20.00	80%	476.06
2030 年	24,795.00	20.00	90%	535.57
2031 年	24,795.00	22.00	100%	654.59
2032 年	24,795.00	22.00	100%	654.59
2033 年	24,795.00	22.00	100%	654.59
2034 年	24,795.00	24.20	100%	720.05
2035 年	24,795.00	24.20	100%	720.05
2036 年	24,795.00	24.20	100%	720.05
2037 年	24,795.00	26.62	100%	792.05
2038 年	24,795.00	26.62	100%	792.05
2039 年	24,795.00	26.62	100%	792.05
2040 年	24,795.00	29.28	100%	871.20
2041 年	24,795.00	29.28	100%	871.20
2042 年	24,795.00	29.28	100%	871.20
2043 年	24,795.00	32.21	100%	958.38
2044 年	24,795.00	32.21	100%	958.38
2045 年	24,795.00	32.21	100%	958.38
2046 年	24,795.00	35.43	100%	1,054.18
2047 年	24,795.00	35.43	100%	1,054.18
合计				**15,525.36**

（2）大麦屿街道五一村高层次人才安居工程租赁收入：

本项目完成后建成大麦屿街道五一村高层次人才安居住房，预计可出租面积

30656平方米。参照《可行性研究报告》以及《台州市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（台政发办[2021]60号）政策文件，估计月出租单价为20元/平方米；同时考虑通货膨胀，月出租单价每三年上涨10%；预计营运期初年出租率暂定为70%。经测算，债券存续期内该项收入详见下表所示：

年度	出租面积（平方米）	月出租单价（元/平方米）	出租率	收入（万元）
2028年	30,656.00	20.00	70%	515.02
2029年	30,656.00	20.00	80%	588.60
2030年	30,656.00	20.00	90%	662.17
2031年	30,656.00	22.00	100%	809.32
2032年	30,656.00	22.00	100%	809.32
2033年	30,656.00	22.00	100%	809.32
2034年	30,656.00	24.20	100%	890.25
2035年	30,656.00	24.20	100%	890.25
2036年	30,656.00	24.20	100%	890.25
2037年	30,656.00	26.62	100%	979.28
2038年	30,656.00	26.62	100%	979.28
2039年	30,656.00	26.62	100%	979.28
2040年	30,656.00	29.28	100%	1,077.13
2041年	30,656.00	29.28	100%	1,077.13
2042年	30,656.00	29.28	100%	1,077.13
2043年	30,656.00	32.21	100%	1,184.92
2044年	30,656.00	32.21	100%	1,184.92
2045年	30,656.00	32.21	100%	1,184.92
2046年	30,656.00	35.43	100%	1,303.37
2047年	30,656.00	35.43	100%	1,303.37
合计				**19,195.23**

（3）大麦屿街道办事处区块保障性安居工程租赁收入

本项目完成后建成大麦屿街道办事处区块保障性安居住房，预计可出租面积26322平方米。参照《可行性研究报告》以及《台州市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（台政发办[2021]60号）政策文件，估计月出租单价为20元/平方米；同时考虑通货膨胀，月出租单价每三年上涨10%；预计营运期初年出租率暂定为70%。经测算，债券存续期内该项收入详见下表所示：

年度	出租面积（平方米）	月出租单价（元/平方米）	出租率	收入（万元）
2028年	26,322.00	20.00	70%	442.21
2029年	26,322.00	20.00	80%	505.38
2030年	26,322.00	20.00	90%	568.56
2031年	26,322.00	22.00	100%	694.90
2032年	26,322.00	22.00	100%	694.90
2033年	26,322.00	22.00	100%	694.90
2034年	26,322.00	24.20	100%	764.39
2035年	26,322.00	24.20	100%	764.39
2036年	26,322.00	24.20	100%	764.39
2037年	26,322.00	26.62	100%	840.83
2038年	26,322.00	26.62	100%	840.83
2039年	26,322.00	26.62	100%	840.83
2040年	26,322.00	29.28	100%	924.85
2041年	26,322.00	29.28	100%	924.85
2042年	26,322.00	29.28	100%	924.85
2043年	26,322.00	32.21	100%	1,017.40
2044年	26,322.00	32.21	100%	1,017.40
2045年	26,322.00	32.21	100%	1,017.40
2046年	26,322.00	35.43	100%	1,119.11
2047年	26,322.00	35.43	100%	1,119.11
合计				**16,481.48**

（4）安居工程配套用房租赁收入

本项目完成后建成安居工程配套用房，预计可出租面积4430平方米。参照《可行性研究报告》，估计月出租单价为60元/平方米；同时考虑通货膨胀，月出租单价每三年上涨10%；预计营运期初年出租率暂定为70%。经测算，债券存续期内该项收入详见下表所示：

年度	出租面积（平方米）	月出租单价（元/平方米）	出租率	收入（万元）
2028年	4,430.00	60.00	70%	223.27
2029年	4,430.00	60.00	80%	255.17
2030年	4,430.00	60.00	90%	287.06
2031年	4,430.00	66.00	100%	350.86

年度	出租面积（平方米）	月出租单价（元/平方米）	出租率	收入（万元）
2032 年	4,430.00	66.00	100%	350.86
2033 年	4,430.00	66.00	100%	350.86
2034 年	4,430.00	72.60	100%	385.94
2035 年	4,430.00	72.60	100%	385.94
2036 年	4,430.00	72.60	100%	385.94
2037 年	4,430.00	79.86	100%	424.54
2038 年	4,430.00	79.86	100%	424.54
2039 年	4,430.00	79.86	100%	424.54
2040 年	4,430.00	87.85	100%	467.01
2041 年	4,430.00	87.85	100%	467.01
2042 年	4,430.00	87.85	100%	467.01
2043 年	4,430.00	96.64	100%	513.74
2044 年	4,430.00	96.64	100%	513.74
2045 年	4,430.00	96.64	100%	513.74
2046 年	4,430.00	106.30	100%	565.09
2047 年	4,430.00	106.30	100%	565.09
合计				**8,321.95**

（5）大麦屿临港人才服务中心租赁收入

本项目完成后建成大麦屿临港人才服务中心，预计可出租面积 23822 平方米。参照《可行性研究报告》，估计月出租单价为 65 元/平方米；同时考虑通货膨胀，月出租单价每三年上涨 10%；预计营运期初年出租率暂定为 70%。经测算，债券存续期内该项收入详见下表所示：

年度	出租面积（平方米）	月出租单价（元/平方米）	出租率	收入（万元）
2028 年	23,822.00	65.00	70%	1,300.68
2029 年	23,822.00	65.00	80%	1,486.49
2030 年	23,822.00	65.00	90%	1,672.30
2031 年	23,822.00	71.50	100%	2,043.93
2032 年	23,822.00	71.50	100%	2,043.93
2033 年	23,822.00	71.50	100%	2,043.93
2034 年	23,822.00	78.65	100%	2,248.32
2035 年	23,822.00	78.65	100%	2,248.32

年度	出租面积（平方米）	月出租单价（元/平方米）	出租率	收入（万元）
2036年	23,822.00	78.65	100%	2,248.32
2037年	23,822.00	86.52	100%	2,473.30
2038年	23,822.00	86.52	100%	2,473.30
2039年	23,822.00	86.52	100%	2,473.30
2040年	23,822.00	95.17	100%	2,720.57
2041年	23,822.00	95.17	100%	2,720.57
2042年	23,822.00	95.17	100%	2,720.57
2043年	23,822.00	104.69	100%	2,992.71
2044年	23,822.00	104.69	100%	2,992.71
2045年	23,822.00	104.69	100%	2,992.71
2046年	23,822.00	115.16	100%	3,292.01
2047年	23,822.00	115.16	100%	3,292.01
合计				48,479.98

（6）大麦屿创业创新中心租赁收入

本项目完成后建成大麦屿创业创新中心，预计可出租面积4911平方米。参照《可行性研究报告》，估计月出租单价为65元/平方米；同时考虑通货膨胀，月出租单价每三年上涨10%；预计营运期初年出租率暂定为70%。经测算，债券存续期内该项收入详见下表所示：

年度	出租面积（平方米）	月出租单价（元/平方米）	出租率	收入（万元）
2028年	4,911.00	65.00	70%	268.14
2029年	4,911.00	65.00	80%	306.45
2030年	4,911.00	65.00	90%	344.75
2031年	4,911.00	71.50	100%	421.36
2032年	4,911.00	71.50	100%	421.36
2033年	4,911.00	71.50	100%	421.36
2034年	4,911.00	78.65	100%	463.50
2035年	4,911.00	78.65	100%	463.50
2036年	4,911.00	78.65	100%	463.50
2037年	4,911.00	86.52	100%	509.88
2038年	4,911.00	86.52	100%	509.88
2039年	4,911.00	86.52	100%	509.88

年度	出租面积（平方米）	月出租单价（元/平方米）	出租率	收入（万元）
2040 年	4,911.00	95.17	100%	560.86
2041 年	4,911.00	95.17	100%	560.86
2042 年	4,911.00	95.17	100%	560.86
2043 年	4,911.00	104.69	100%	616.96
2044 年	4,911.00	104.69	100%	616.96
2045 年	4,911.00	104.69	100%	616.96
2046 年	4,911.00	115.16	100%	678.66
2047 年	4,911.00	115.16	100%	678.66
合计				**9,994.34**

（7）大麦屿街道医养中心租赁收入

本项目完成后建成大麦屿街道医养中心，预计可出租面积 4170 平方米。参照《可行性研究报告》，估计月出租单价为 65 元/平方米；同时考虑通货膨胀，月出租单价每三年上涨 10%；预计营运期初年出租率暂定为 70%。经测算，债券存续期内该项收入详见下表所示：

年度	出租面积（平方米）	月出租单价（元/平方米）	出租率	收入（万元）
2028 年	4,170.00	65.00	70%	227.68
2029 年	4,170.00	65.00	80%	260.21
2030 年	4,170.00	65.00	90%	292.73
2031 年	4,170.00	71.50	100%	357.79
2032 年	4,170.00	71.50	100%	357.79
2033 年	4,170.00	71.50	100%	357.79
2034 年	4,170.00	78.65	100%	393.56
2035 年	4,170.00	78.65	100%	393.56
2036 年	4,170.00	78.65	100%	393.56
2037 年	4,170.00	86.52	100%	432.95
2038 年	4,170.00	86.52	100%	432.95
2039 年	4,170.00	86.52	100%	432.95
2040 年	4,170.00	95.17	100%	476.23
2041 年	4,170.00	95.17	100%	476.23
2042 年	4,170.00	95.17	100%	476.23
2043 年	4,170.00	104.69	100%	523.87

年度	出租面积（平方米）	月出租单价（元/平方米）	出租率	收入（万元）
2044年	4,170.00	104.69	100%	523.87
2045年	4,170.00	104.69	100%	523.87
2046年	4,170.00	115.16	100%	576.26
2047年	4,170.00	115.16	100%	576.26
合计				**8,486.34**

（8）物业管理费收入

根据《可行性研究报告》，物业管理费收取按照当年实际出租面积估算。本项目安居工程物业管理面积为81773平方米，月物业管理费按1元/平方米收取；配套物业管理面积合计37333平方米，月物业管理费按2元/平方米收取；同时考虑通货膨胀，收费价格预计每三年增长10%；预计营运期初年出租率为70%。经测算，债券存续期内该项收入详见下表所示：

年度	安居工程物业面积（平方米）	物业月收费单价（元/平方米）	配套物业面积（平方米）	配套物业月收费单价（元/平方米）	出租率	收入（万元）
2028年	81,773.00	1.00	37,333.00	2.00	70%	131.41
2029年	81,773.00	1.00	37,333.00	2.00	80%	150.18
2030年	81,773.00	1.00	37,333.00	2.00	90%	168.95
2031年	81,773.00	1.10	37,333.00	2.20	100%	206.50
2032年	81,773.00	1.10	37,333.00	2.20	100%	206.50
2033年	81,773.00	1.10	37,333.00	2.20	100%	206.50
2034年	81,773.00	1.21	37,333.00	2.42	100%	227.15
2035年	81,773.00	1.21	37,333.00	2.42	100%	227.15
2036年	81,773.00	1.21	37,333.00	2.42	100%	227.15
2037年	81,773.00	1.33	37,333.00	2.66	100%	249.68
2038年	81,773.00	1.33	37,333.00	2.66	100%	249.68
2039年	81,773.00	1.33	37,333.00	2.66	100%	249.68
2040年	81,773.00	1.46	37,333.00	2.93	100%	274.53
2041年	81,773.00	1.46	37,333.00	2.93	100%	274.53
2042年	81,773.00	1.46	37,333.00	2.93	100%	274.53
2043年	81,773.00	1.61	37,333.00	3.22	100%	302.24
2044年	81,773.00	1.61	37,333.00	3.22	100%	302.24
2045年	81,773.00	1.61	37,333.00	3.22	100%	302.24

年度	安居工程物业面积（平方米）	物业月收费单价（元/平方米）	配套物业面积（平方米）	配套物业月收费单价（元/平方米）	出租率	收入（万元）
2046年	81,773.00	1.77	37,333.00	3.54	100%	332.28
2047年	81,773.00	1.77	37,333.00	3.54	100%	332.28
合计						**4,895.40**

（9）停车位收入

根据《可行性研究报告》，本项目建成后预计设置停车位数量1,000个，按照现行地方停车收费标准，停车平均收费为7元/次，日周转率平均为5次，即每个车位每天预估收入为35元；同时考虑物价上涨因素，出租价格预计每三年增长10%；预计营运期初年负荷率为50%。经测算，债券存续期内该项收入如下表所示：

年度	车位数（个）	日平均收费（元）	负荷率	收入（万元）
2028年	1,000.00	35.00	50%	638.75
2029年	1,000.00	35.00	60%	766.50
2030年	1,000.00	35.00	70%	894.25
2031年	1,000.00	38.50	70%	983.68
2032年	1,000.00	38.50	70%	983.68
2033年	1,000.00	38.50	70%	983.68
2034年	1,000.00	42.35	70%	1,082.04
2035年	1,000.00	42.35	70%	1,082.04
2036年	1,000.00	42.35	70%	1,082.04
2037年	1,000.00	46.59	70%	1,190.37
2038年	1,000.00	46.59	70%	1,190.37
2039年	1,000.00	46.59	70%	1,190.37
2040年	1,000.00	51.25	70%	1,309.44
2041年	1,000.00	51.25	70%	1,309.44
2042年	1,000.00	51.25	70%	1,309.44
2043年	1,000.00	56.38	70%	1,440.51
2044年	1,000.00	56.38	70%	1,440.51
2045年	1,000.00	56.38	70%	1,440.51
2046年	1,000.00	62.02	70%	1,584.61
2047年	1,000.00	62.02	70%	1,584.61
合计				**23,486.84**

（10）广告位出租收入

根据《可行性研究报告》，本项目建成后将设置中大型广告位共300个，每个广告位年均收费按3.6万元暂估；同时考虑通货膨胀，收费每三年上涨10%；预计营运期初年出租率为50%。经测算，债券存续期内该项收入如下表所示：

年度	广告位数量（个）	年平均收费（万元）	出租率	收入（万元）
2028年	300.00	3.60	50%	540.00
2029年	300.00	3.60	60%	648.00
2030年	300.00	3.60	70%	756.00
2031年	300.00	3.96	70%	831.60
2032年	300.00	3.96	70%	831.60
2033年	300.00	3.96	70%	831.60
2034年	300.00	4.36	70%	915.60
2035年	300.00	4.36	70%	915.60
2036年	300.00	4.36	70%	915.60
2037年	300.00	4.80	70%	1,008.00
2038年	300.00	4.80	70%	1,008.00
2039年	300.00	4.80	70%	1,008.00
2040年	300.00	5.28	70%	1,108.80
2041年	300.00	5.28	70%	1,108.80
2042年	300.00	5.28	70%	1,108.80
2043年	300.00	5.81	70%	1,220.10
2044年	300.00	5.81	70%	1,220.10
2045年	300.00	5.81	70%	1,220.10
2046年	300.00	6.39	70%	1,341.90
2047年	300.00	6.39	70%	1,341.90
合计				**19,880.10**

（11）充电桩收入

根据《可行性研究报告》，本项目建成后预计设置充电桩300个，收费标准按照“标准电价+服务费”来计算。目前充电桩每度电约1.60元，其中1.00元由国家电网收取，0.60元由运营商收取。本项目按照每个快充充电桩功率60kw，每天工作4小时暂估，即每个快充充电桩日收入为144元；预计营运期初年负荷率为50%。经测算，债券存续期内该项收入如下表所示：

年度	充电桩数量（个）	日平均收费（元）	负荷率	收入（万元）
2028年	300.00	144.00	50%	788.40
2029年	300.00	144.00	60%	946.08
2030年	300.00	144.00	70%	1,103.76
2031年	300.00	158.40	70%	1,214.14
2032年	300.00	158.40	70%	1,214.14
2033年	300.00	158.40	70%	1,214.14
2034年	300.00	174.24	70%	1,335.55
2035年	300.00	174.24	70%	1,335.55
2036年	300.00	174.24	70%	1,335.55
2037年	300.00	191.66	70%	1,469.07
2038年	300.00	191.66	70%	1,469.07
2039年	300.00	191.66	70%	1,469.07
2040年	300.00	210.83	70%	1,616.01
2041年	300.00	210.83	70%	1,616.01
2042年	300.00	210.83	70%	1,616.01
2043年	300.00	231.91	70%	1,777.59
2044年	300.00	231.91	70%	1,777.59
2045年	300.00	231.91	70%	1,777.59
2046年	300.00	255.10	70%	1,955.34
2047年	300.00	255.10	70%	1,955.34
合计				**28,986.00**

经测算，本项目所有债券存续期内运营收入合计203,733.02万元。

（三）运营成本

按本项目计划，项目建成后成本主要包含人员工资福利费、燃料动力费、维修费用和其他费用。

1、人员工资福利费

项目建成后预计需要员工25人，其中：项目管理人员暂定为5人，平均年工资12万元/人；普通员工暂定为15人，平均年工资6万元/人；同时考虑到通货膨胀，工资及福利费每三年上涨10%。经测算，债券存续期内该项成本合计4,003.53万元。

2、燃料动力费：燃料动力费按照《可行性研究报告》以及项目计划指标，暂按每年收入的1%计提。经测算，债券存续期内该项成本合计2,037.33万元。

3、维修费用

维修费用按固定资产年折旧额3%计算。经测算，债券存续期内该项成本合计1,696.00万元。

4、其他费用

根据《可行性研究报告》，其他费用包括管理费、办公费及其他不可预见费用每年按合计经营收入的1%暂估。经测算，债券存续期内该项成本合计2,037.33万元。

经测算,本项目所有债券存续期内运营成本合计9,774.19万元。

（四）相关税费

1、增值税

（1）建设期进项税额

本项目建设期工程费用97,256.41万元，对应增值税税率为9%；工程建设其他费用10,836.82万元，对应增值税税率为6%。按工程费用进项税额100%、工程建设其他费用进项税额50%获取测算，建设期进项税额合计8,337.05万元。

（2）营运期销项税额

本项目物业设施租赁收入适用税率为9%、物业管理费收入适用税率为6%。经测算，营运期销项税额为16,694.84万元。

（3）营运期进项税额

本项目燃料动力费成本适用税率为13%、维修费用成本适用税率为9%。经测算，营运期进项税额为374.41万元。

（4）营运期应交增值税

综上所述,本项目建设期进项税额为8,337.05万元,营运期进项税额为374.41万元，营运期销项税额为16,694.84万元。经测算，本项目营运期应交增值税合计7,983.38万元。

2、税金及附加

本项目城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别按增值税的7%、3%和2%计征，房产税按不动产非含税租赁收入的12%计征。经测算，本项目营运期税金及附加合计14,882.90万元。

3、企业所得税

本项目企业所得税税率为 25%。经测算，本项目营运期应交企业所得税合计 16,637.93 万元。

经测算,本项目所有债券存续期内税费支出合计 39,504.21 万元。

（五）项目收益

本项目债券存续期内总收入（现金流）203,733.02 万元，总成本（现金流）49,278.40 万元，总收益（现金流）154,454.62 万元，可用于偿还债券本息的收益 154,454.62 万元。

年度	专项收入	运营成本	税费	项目收益（万元）
2028 年	5,492.12	344.64	373.60	4,773.88
2029 年	6,389.12	362.58	426.98	5,599.56
2030 年	7,286.10	380.52	581.85	6,323.73
2031 年	8,568.67	421.18	1,067.14	7,080.35
2032 年	8,568.67	421.18	1,067.14	7,080.35
2033 年	8,568.67	421.18	1,067.14	7,080.35
2034 年	9,426.35	454.82	1,299.86	7,671.67
2035 年	9,426.35	454.82	1,309.29	7,662.24
2036 年	9,426.35	454.82	1,309.29	7,662.24
2037 年	10,369.95	491.85	1,565.32	8,312.78
2038 年	10,369.95	491.85	1,565.32	8,312.78
2039 年	10,369.95	491.85	1,568.43	8,309.67
2040 年	11,406.63	532.56	2,843.53	8,030.54
2041 年	11,406.63	532.56	2,843.53	8,030.54
2042 年	11,406.63	532.56	2,867.45	8,006.62
2043 年	12,548.42	577.34	3,301.75	8,669.33
2044 年	12,548.42	577.34	3,301.75	8,669.33
2045 年	12,548.42	577.34	3,321.30	8,649.78
2046 年	13,802.81	626.60	3,798.61	9,377.60
2047 年	13,802.81	626.60	4,024.93	9,151.28
合计	**203,733.02**	**9,774.19**	**39,504.21**	**154,454.62**

（六）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 73,000.00 万元。2022 年已发行 6,000.00 万元，期限

20年，实际年利率3.19%，到期本息合计9,828.00万元。2024年已发行1,700.00万元，期限10年，实际年利率2.22%，到期本息合计2,077.40万元。2024年已发行3,300.00万元，期限20年，实际年利率2.37%，到期本息合计4,864.20万元。2025年已发行3,000.00万元，期限20年，实际年利率2.35%，到期本息合计4,410.00万元。2026年2月已发行1,000.00万元，期限20年，实际年利率2.43%，到期本息合计1,486.00万元。2026年6月已发行2,000.00万元，期限20年，实际年利率2.31%，到期本息合计2,924.00万元。2026年本期拟发行2,000.00万元，期限20年，预计年利率3.00%，到期本息合计3,200.00万元。2027年拟发行54,000.00万元，期限20年，预计年利率3.00%，到期本息合计86,400.00万元。本项目融资到期本息合计115,189.60万元。半年付息一次，到期一次性偿还本金，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。

浙江中永中天会计师事务所有限公司 审计专用章 33100210005943

债券还本付息安排表（单位：万元）

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022年	-	6,000.00	-	6,000.00	95.70	95.70
2023年	6,000.00	-	-	6,000.00	191.40	191.40
2024年	6,000.00	5,000.00	-	11,000.00	191.40	191.40
2025年	11,000.00	3,000.00	-	14,000.00	307.35	307.35
2026年	14,000.00	5,000.00	-	19,000.00	413.10	413.10
2027年	19,000.00	54,000.00	-	73,000.00	1,318.35	1,318.35
2028年	73,000.00	-	-	73,000.00	2,128.35	2,128.35
2029年	73,000.00	-	-	73,000.00	2,128.35	2,128.35
2030年	73,000.00	-	-	73,000.00	2,128.35	2,128.35
2031年	73,000.00	-	-	73,000.00	2,128.35	2,128.35
2032年	73,000.00	-	-	73,000.00	2,128.35	2,128.35
2033年	73,000.00	-	-	73,000.00	2,128.35	2,128.35
2034年	73,000.00	-	1,700.00	71,300.00	2,128.35	3,828.35
2035年	71,300.00	-	-	71,300.00	2,090.61	2,090.61
2036年	71,300.00	-	-	71,300.00	2,090.61	2,090.61
2037年	71,300.00	-	-	71,300.00	2,090.61	2,090.61
2038年	71,300.00	-	-	71,300.00	2,090.61	2,090.61

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2039年	71,300.00	-	-	71,300.00	2,090.61	2,090.61
2040年	71,300.00	-	-	71,300.00	2,090.61	2,090.61
2041年	71,300.00	-	-	71,300.00	2,090.61	2,090.61
2042年	71,300.00	-	6,000.00	65,300.00	1,994.91	7,994.91
2043年	65,300.00	-	-	65,300.00	1,899.21	1,899.21
2044年	65,300.00	-	3,300.00	62,000.00	1,899.21	5,199.21
2045年	62,000.00	-	3,000.00	59,000.00	1,821.00	4,821.00
2046年	59,000.00	-	5,000.00	54,000.00	1,715.25	6,715.25
2047年	54,000.00	-	54,000.00	-	810.00	54,810.00
合计		**73,000.00**	**73,000.00**		**42,189.60**	**115,189.60**

（七）收益与融资平衡情况

综上所述，本项目可用于偿还融资本息的项目收益154,454.62万元，对应本项目融资到期本息总计115,189.60万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.34，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

项目收支平衡测算表（建设期+运营期，单位：万元）

年度	总收入	偿还本息支出					总成本	项目收益当年结余	预期收益
		合计	其他融资性贷款本息支出	前期专项债券本息支出	本期专项债券本息支出	后续专项债券本息支出			
2022年	-	95.70		95.70	-	-	-	-95.70	-
2023年	-	191.40		191.40	-	-	-	-191.40	-
2024年	-	191.40		191.40	-	-	-	-191.40	-
2025年	-	307.35		307.35	-	-	-	-307.35	-
2026年	-	413.10		413.10	-	-	-	-413.10	-
2027年	-	1,318.35		448.35	60.00	810.00	-	-1,318.35	-
2028年	5,492.12	2,128.35		448.35	60.00	1,620.00	718.24	2,645.53	4,773.88
2029年	6,389.12	2,128.35		448.35	60.00	1,620.00	789.56	3,471.21	5,599.56
2030年	7,286.10	2,128.35		448.35	60.00	1,620.00	962.37	4,195.38	6,323.73
2031年	8,568.67	2,128.35		448.35	60.00	1,620.00	1,488.32	4,952.00	7,080.35
2032年	8,568.67	2,128.35		448.35	60.00	1,620.00	1,488.32	4,952.00	7,080.35
2033年	8,568.67	2,128.35		448.35	60.00	1,620.00	1,488.32	4,952.00	7,080.35
2034年	9,426.35	3,828.35		2,148.35	60.00	1,620.00	1,754.68	3,843.32	7,671.67

年度	总收入	偿还本息支出					总成本	项目收益当年结余	预期收益
		合计	其他融资性贷款本息支出	前期专项债券本息支出	本期专项债券本息支出	后续专项债券本息支出			
2035 年	9,426.35	2,090.61		410.61	60.00	1,620.00	1,764.11	5,571.63	7,662.24
2036 年	9,426.35	2,090.61		410.61	60.00	1,620.00	1,764.11	5,571.63	7,662.24
2037 年	10,369.95	2,090.61		410.61	60.00	1,620.00	2,057.17	6,222.17	8,312.78
2038 年	10,369.95	2,090.61		410.61	60.00	1,620.00	2,057.17	6,222.17	8,312.78
2039 年	10,369.95	2,090.61		410.61	60.00	1,620.00	2,060.28	6,219.06	8,309.67
2040 年	11,406.63	2,090.61		410.61	60.00	1,620.00	3,376.09	5,939.93	8,030.54
2041 年	11,406.63	2,090.61		410.61	60.00	1,620.00	3,376.09	5,939.93	8,030.54
2042 年	11,406.63	7,994.91		6,314.91	60.00	1,620.00	3,400.01	11.71	8,006.62
2043 年	12,548.42	1,899.21		219.21	60.00	1,620.00	3,879.09	6,770.12	8,669.33
2044 年	12,548.42	5,199.21		3,519.21	60.00	1,620.00	3,879.09	3,470.12	8,669.33
2045 年	12,548.42	4,821.00		3,141.00	60.00	1,620.00	3,898.64	3,828.78	8,649.78
2046 年	13,802.81	6,715.25		3,035.25	2,060.00	1,620.00	4,425.21	2,662.35	9,377.60
2047 年	13,802.81	54,810.00		-	-	54,810.00	4,651.53	45,658.72	9,151.28
合计	**203,733.02**	**115,189.60**	-	**25,589.60**	**3,200.00**	**86,400.00**	**49,278.40**	**39,265.02**	**154,454.62**
本息资金覆盖率	**1.34**								

（八）其他事项说明

1、现金流充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，在本项目拟发行的专项债券存续期内，预期项目的收入，能够合理保障偿还融资本金和利息，项目能够取得收入与融资平衡。

2、现金流稳定性

本项目专项债券还本付息以项目收益为基础，按照项目运营规模和收费、运营成本费用，在专项债券存续期间有稳定的项目收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在债券本金偿还后，仍有期末结余资金。

六、风险分析

（一）还本付息风险

本项目年利率按照预测利率测算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因

素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

如项目未来确实出现收益暂时无法按时偿还到期债券本金的情况，建议按照《财政部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》（财预〔2017〕89 号）规定，在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后再予以归还。

（二）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设，项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

（三）关注到的其他风险

1、工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，降低拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资。细化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

2、收入变动风险

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、浙江省对税金的规定，导致偿债能力减弱。按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部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》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

3、支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

七、评价结论

（一）结论意见

本项目前期已筹集专项债券资金 17,000.00 万元，本期拟筹集专项债券资金 2,000.00 万元，后续拟筹集债券资金 54,000.00 万元。经测算，本项目本期债券存续期内，预计总收入为 189,930.21 万元，总成本为 44,626.87 万元，可用于专项债券还本付息的资金为 145,303.34 万元。预计专项债券还本付息支出合计 59,593.75 万元，包括：专项债券存续期内债券利息支出 40,593.75 万元（半年付息），还本支出 19,000.00 万元（到期还本）。项目收益累计结余 85,709.59 万元。本期专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 2.44 倍。

本项目前期已筹集专项债券资金 17,000.00 万元，本期拟筹集专项债券资金 2,000.00 万元，后续拟筹集债券资金 54,000.00 万元。经测算，本项目所有债券存续期内，预计总收入为 203,733.02 万元，总成本为 49,278.40 万元，可用于专项债券还本付息的资金为 154,454.62 万元。预计专项债券还本付息支出合计 115,189.60 万元，包括：专项债券存续期内债券利息支出 42,189.60 万元（半年付息），还本支出 73,000.00 万元（到期还本）。项目收益累计结余 39,265.02 万元。所有专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.34 倍。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，我们没有注意到导致政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为本项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

（二）使用限制

报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无

法实质论证，因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。

以上项目融资平衡情况已经通过浙江中永中天会计师事务所财务评价，项目收益可以覆盖融资本息，债券本息偿还安全度较高。



投资估算表

项目名称：大麦屿港城融合安居工程及配套设施建设项目　　单位：万元

项目	投资额	增值税率	进项税额	备注
工程费用	97,256.41	9%	8,030.35	100%
工程建设其他费用	10,836.82	6%	306.70	50%
预备费	5,406.27			
建设期利息	5,514.50			
合计	**119,014.00**		**8,337.05**	

浙江中永申天会计师事务所有限公司 审计专用章 33100210005943

资金来源表

项目名称：大麦屿港城融合安居工程及配套设施建设项目　　单位：万元

项目名称	项目总投资	资金来源							
		不含专项债券的项目资本金		专项债券				其他债务融资	项目融资到期本息
				专项债券融资			专项债券融资中用于项目资本金金额		
		财政预算安排	项目单位自有资金	前期债券	本期债券	后续债券			
大麦屿港城融合安居工程及配套设施建设项目	119,014.00	46,014.00		17,000.00	2,000.00	54,000.00			115,189.60

浙江中兴中天会计师事务所有限公司 审计专用章 3310021000594

营运期预期收益估算表

项目名称：大麦屿港城融合安居工程及配套设施建设项目

单位：万元

序号	项目	建设期	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	合计
一	收入（含税）	-	5,492.12	6,389.12	7,286.10	8,568.67	8,568.67	8,568.67	9,426.35	9,426.35	9,426.35	10,369.95	10,369.95	10,369.95	11,406.63	11,406.63	11,406.63	12,548.42	12,548.42	12,548.42	13,802.81	13,802.81	203,733.02
	大麦屿街道五一村保障性安居工程租赁收入		416.56	476.06	535.57	654.59	654.59	654.59	720.05	720.05	720.05	792.05	792.05	792.05	871.20	871.20	871.20	958.38	958.38	958.38	1,054.18	1,054.18	15,525.36
	大麦屿街道五一村高层次人才安居工程租赁收入		515.02	588.60	662.17	809.32	809.32	809.32	890.25	890.25	890.25	979.28	979.28	979.28	1,077.13	1,077.13	1,077.13	1,184.92	1,184.92	1,184.92	1,303.37	1,303.37	19,195.23
	大麦屿街道办事处区块保障性安居工程租赁收入		442.21	505.38	568.56	694.90	694.90	694.90	764.39	764.39	764.39	840.83	840.83	840.83	924.85	924.85	924.85	1,017.40	1,017.40	1,017.40	1,119.11	1,119.11	16,481.48
	安居工程配套用房租赁收入		223.27	255.17	287.06	350.86	350.86	350.86	385.94	385.94	385.94	424.54	424.54	424.54	467.01	467.01	467.01	513.74	513.74	513.74	565.09	565.09	8,321.95
	大麦屿临港人才服务中心租赁收入		1,300.68	1,486.49	1,672.30	2,043.93	2,043.93	2,043.93	2,248.32	2,248.32	2,248.32	2,473.30	2,473.30	2,473.30	2,720.57	2,720.57	2,720.57	2,992.71	2,992.71	2,992.71	3,292.01	3,292.01	48,479.98
	大麦屿创业创新中心租赁收入		268.14	306.45	344.75	421.36	421.36	421.36	463.50	463.50	463.50	509.88	509.88	509.88	560.86	560.86	560.86	616.96	616.96	616.96	678.66	678.66	9,994.34
	大麦屿街道医养中心租赁收入		227.68	260.21	292.73	357.79	357.79	357.79	393.56	393.56	393.56	432.95	432.95	432.95	476.23	476.23	476.23	523.87	523.87	523.87	576.26	576.26	8,486.34
	物业管理费收入		131.41	150.18	168.95	206.50	206.50	206.50	227.15	227.15	227.15	249.68	249.68	249.68	274.53	274.53	274.53	302.24	302.24	302.24	332.28	332.28	4,895.40
	停车位收入		638.75	766.50	894.25	983.68	983.68	983.68	1,082.04	1,082.04	1,082.04	1,190.37	1,190.37	1,190.37	1,309.44	1,309.44	1,309.44	1,440.51	1,440.51	1,440.51	1,584.61	1,584.61	23,486.84
	广告位出租收入		540.00	648.00	756.00	831.60	831.60	831.60	915.60	915.60	915.60	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,108.80	1,108.80	1,108.80	1,220.10	1,220.10	1,220.10	1,341.90	1,341.90	19,880.10
	充电桩服务费收入		788.40	946.08	1,103.76	1,214.14	1,214.14	1,214.14	1,335.55	1,335.55	1,335.55	1,469.07	1,469.07	1,469.07	1,616.01	1,616.01	1,616.01	1,777.59	1,777.59	1,777.59	1,955.34	1,955.34	28,986.00
二	成本（含税）		3,544.82	3,616.14	3,687.45	3,834.85	3,834.85	3,834.85	3,927.20	3,927.20	3,927.20	4,028.83	4,028.83	4,032.02	5,164.88	5,164.88	5,164.88	5,391.15	5,391.15	5,391.15	5,639.87	5,639.87	89,172.07
（一）	运营成本		344.64	362.58	380.52	421.18	421.18	421.18	454.82	454.82	454.82	491.85	491.85	491.85	532.56	532.56	532.56	577.34	577.34	577.34	626.60	626.60	9,774.19
	工资福利费		150.00	150.00	150.00	165.00	165.00	165.00	181.50	181.50	181.50	199.65	199.65	199.65	219.62	219.62	219.62	241.58	241.58	241.58	265.74	265.74	4,003.53
	燃料动力费		54.92	63.89	72.86	85.69	85.69	85.69	94.26	94.26	94.26	103.70	103.70	103.70	114.07	114.07	114.07	125.48	125.48	125.48	138.03	138.03	2,037.33
	维修费用		84.80	84.80	84.80	84.80	84.80	84.80	84.80	84.80	84.80	84.80	84.80	84.80	84.80	84.80	84.80	84.80	84.80	84.80	84.80	84.80	1,696.00
	其他费用		54.92	63.89	72.86	85.69	85.69	85.69	94.26	94.26	94.26	103.70	103.70	103.70	114.07	114.07	114.07	125.48	125.48	125.48	138.03	138.03	2,037.33
（二）	相关税费（不含所得税）		373.60	426.98	480.35	587.09	587.09	587.09	645.80	645.80	645.80	710.40	710.40	713.59	1,805.74	1,805.74	1,805.74	1,987.23	1,987.23	1,987.23	2,186.69	2,186.69	22,866.28
1	增值税		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.84	914.58	914.58	914.58	1,006.82	1,006.82	1,006.82	1,108.17	1,108.17	7,983.38
	销项税额		450.07	523.64	597.22	702.14	702.14	702.14	772.42	772.42	772.42	849.75	849.75	849.75	934.70	934.70	934.70	1,028.26	1,028.26	1,028.26	1,131.05	1,131.05	16,694.84
	进项税额（运营期）		13.32	14.35	15.38	16.86	16.86	16.86	17.85	17.85	17.85	18.93	18.93	18.93	20.12	20.12	20.12	21.44	21.44	21.44	22.88	22.88	374.41
	建设期可抵扣进项税额	8,337.05	436.75	509.29	581.84	685.28	685.28	685.28	754.57	754.57	754.57	830.82	830.82	827.98	-	-	-	-	-	-	-	-	8,337.05
	剩余可抵扣进项税额	8,337.05	7,900.30	7,391.01	6,809.17	6,123.89	5,438.61	4,753.33	3,998.76	3,244.19	2,489.62	1,658.80	827.98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	税金及附加		373.60	426.98	480.35	587.09	587.09	587.09	645.80	645.80	645.80	710.40	710.40	710.75	891.16	891.16	891.16	980.41	980.41	980.41	1,078.52	1,078.52	14,882.90
	城市维护建设税		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.20	64.02	64.02	64.02	70.48	70.48	70.48	77.57	77.57	558.84
	教育费附加		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.09	27.44	27.44	27.44	30.20	30.20	30.20	33.25	33.25	239.51
	地方教育费附加		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.06	18.29	18.29	18.29	20.14	20.14	20.14	22.16	22.16	159.67
	房产税		373.60	426.98	480.35	587.09	587.09	587.09	645.80	645.80	645.80	710.40	710.40	710.40	781.41	781.41	781.41	859.59	859.59	859.59	945.54	945.54	13,924.88
（三）	折旧和摊销		2,826.58	2,826.58	2,826.58	2,826.58	2,826.58	2,826.58	2,826.58	2,826.58	2,826.58	2,826.58	2,826.58	2,826.58	2,826.58	2,826.58	2,826.58	2,826.58	2,826.58	2,826.58	2,826.58	2,826.58	56,531.60
三	财务费用		2,128.35	2,128.35	2,128.35	2,128.35	2,128.35	2,128.35	2,128.35	2,090.61	2,090.61	2,090.61	2,090.61	2,090.61	2,090.61	2,090.61	2,090.61	1,994.91	1,899.21	1,899.21	1,821.00	1,715.25	810.00	39,672.30
	专项债券付息		2,128.35	2,128.35	2,128.35	2,128.35	2,128.35	2,128.35	2,128.35	2,090.61	2,090.61	2,090.61	2,090.61	2,090.61	2,090.61	2,090.61	2,090.61	1,994.91	1,899.21	1,899.21	1,821.00	1,715.25	810.00	39,672.30
四	利润总额		-617.80	135.34	888.46	1,920.19	1,920.19	1,920.19	2,616.23	2,653.97	2,653.97	3,419.69	3,419.69	3,419.34	4,151.14	4,151.14	4,246.84	5,258.06	5,258.06	5,336.27	6,447.69	7,352.94	66,551.60
	弥补以前年度利润亏损		617.80	-135.34	-482.46																		-
	所得税		-	-	101.50	480.05	480.05	480.05	654.06	663.49	663.49	854.92	854.92	854.84	1,037.79	1,037.79	1,061.71	1,314.52	1,314.52	1,334.07	1,611.92	1,838.24	16,637.93
五	净利润		-617.80	135.34	786.96	1,440.14	1,440.14	1,440.14	1,962.17	1,990.48	1,990.48	2,564.77	2,564.77	2,564.50	3,113.35	3,113.35	3,185.13	3,943.54	3,943.54	4,002.20	4,835.77	5,514.70	49,913.67
六	总收入（现金流）		5,492.12	6,389.12	7,286.10	8,568.67	8,568.67	8,568.67	9,426.35	9,426.35	9,426.35	10,369.95	10,369.95	10,369.95	11,406.63	11,406.63	11,406.63	12,548.42	12,548.42	12,548.42	13,802.81	13,802.81	203,733.02
	运营收入		5,492.12	6,389.12	7,286.10	8,568.67	8,568.67	8,568.67	9,426.35	9,426.35	9,426.35	10,369.95	10,369.95	10,369.95	11,406.63	11,406.63	11,406.63	12,548.42	12,548.42	12,548.42	13,802.81	13,802.81	203,733.02
七	总成本（现金流）		718.24	789.56	962.37	1,488.32	1,488.32	1,488.32	1,754.68	1,764.11	1,764.11	2,057.17	2,057.17	2,060.28	3,376.09	3,376.09	3,400.01	3,879.09	3,879.09	3,898.64	4,425.21	4,651.53	49,278.40
	运营成本		344.64	362.58	380.52	421.18	421.18	421.18	454.82	454.82	454.82	491.85	491.85	491.85	532.56	532.56	532.56	577.34	577.34	577.34	626.60	626.60	9,774.19
	税费支出		373.60	426.98	581.85	1,067.14	1,067.14	1,067.14	1,299.86	1,309.29	1,309.29	1,565.32	1,565.32	1,568.43	2,843.53	2,843.53	2,867.45	3,301.75	3,301.75	3,321.30	3,798.61	4,024.93	39,504.21
八	预期收益（现金流）		4,773.88	5,599.56	6,323.73	7,080.35	7,080.35	7,080.35	7,671.67	7,662.24	7,662.24	8,312.78	8,312.78	8,309.67	8,030.54	8,030.54	8,006.62	8,669.33	8,669.33	8,649.78	9,377.60	9,151.28	154,454.62

审计专用章
3310021000594

分年收益与融资本息平衡情况表（全周期）

项目名称：大麦屿港城融合安居工程及配套设施建设项目　　单位：万元

年度	预期收益	融资本息小计	债券还本	债券付息	其他债务融资还本	其他债务融资付息
2022年		95.70		95.70		
2023年		191.40		191.40		
2024年		191.40		191.40		
2025年		307.35		307.35		
2026年		413.10		413.10		
2027年		1,318.35		1,318.35		
2028年	4,773.88	2,128.35		2,128.35		
2029年	5,599.56	2,128.35		2,128.35		
2030年	6,323.73	2,128.35		2,128.35		
2031年	7,080.35	2,128.35		2,128.35		
2032年	7,080.35	2,128.35		2,128.35		
2033年	7,080.35	2,128.35		2,128.35		
2034年	7,671.67	3,828.35	1,700.00	2,128.35		
2035年	7,662.24	2,090.61		2,090.61		
2036年	7,662.24	2,090.61		2,090.61		
2037年	8,312.78	2,090.61		2,090.61		
2038年	8,312.78	2,090.61		2,090.61		
2039年	8,309.67	2,090.61		2,090.61		
2040年	8,030.54	2,090.61		2,090.61		
2041年	8,030.54	2,090.61		2,090.61		
2042年	8,006.62	7,994.91	6,000.00	1,994.91		
2043年	8,669.33	1,899.21		1,899.21		
2044年	8,669.33	5,199.21	3,300.00	1,899.21		
2045年	8,649.78	4,821.00	3,000.00	1,821.00		
2046年	9,377.60	6,715.25	5,000.00	1,715.25		
2047年	9,151.28	54,810.00	54,000.00	810.00		
合计	**154,454.62**	**115,189.60**	**73,000.00**	**42,189.60**		
全周期本息覆盖率	**1.34**					

浙江中禾中天会计师事务所有限公司 审计专用章 33100210005943

分年收益与融资本息平衡情况表（本期）

项目名称：大麦屿港城融合安居工程及配套设施建设项目　　单位：万元

年度	预期收益	融资本息小计	债券还本	债券付息	其他债务融资还本	其他债务融资付息
2026年		413.10		413.10		
2027年		1,318.35		1,318.35		
2028年	4,773.88	2,128.35		2,128.35		
2029年	5,599.56	2,128.35		2,128.35		
2030年	6,323.73	2,128.35		2,128.35		
2031年	7,080.35	2,128.35		2,128.35		
2032年	7,080.35	2,128.35		2,128.35		
2033年	7,080.35	2,128.35		2,128.35		
2034年	7,671.67	3,828.35	1,700.00	2,128.35		
2035年	7,662.24	2,090.61		2,090.61		
2036年	7,662.24	2,090.61		2,090.61		
2037年	8,312.78	2,090.61		2,090.61		
2038年	8,312.78	2,090.61		2,090.61		
2039年	8,309.67	2,090.61		2,090.61		
2040年	8,030.54	2,090.61		2,090.61		
2041年	8,030.54	2,090.61		2,090.61		
2042年	8,006.62	7,994.91	6,000.00	1,994.91		
2043年	8,669.33	1,899.21		1,899.21		
2044年	8,669.33	5,199.21	3,300.00	1,899.21		
2045年	8,649.78	4,821.00	3,000.00	1,821.00		
2046年	9,377.60	6,715.25	5,000.00	1,715.25		
合计	**145,303.34**	**59,593.75**	**19,000.00**	**40,593.75**		
本期本息覆盖率	**2.44**					

浙江中永中天会计师事务所有限公司 审计专用章 33100210005943

现金流分析测算表

项目名称：大麦屿港城融合安居工程及配套设施建设项目

单位：万元

年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	合计
现金流入																											
项目资本金流入	5,901.00	5,951.00	6,901.00	8,901.00	6,901.00	11,459.00																					46,014.00
前期债券资金流入	6,000.00		5,000.00	3,000.00	3,000.00																						17,000.00
本期债券资金流入					2,000.00																						2,000.00
后续债券资金流入						54,000.00																					54,000.00
运营期现金流入	-	-	-	-	-	-	5,492.12	6,389.12	7,286.10	8,568.67	8,568.67	8,568.67	9,426.35	9,426.35	9,426.35	10,369.95	10,369.95	10,369.95	11,406.63	11,406.63	11,406.63	12,548.42	12,548.42	12,548.42	13,802.81	13,802.81	203,733.02
现金流入总额	**11,901.00**	**5,951.00**	**11,901.00**	**11,901.00**	**11,901.00**	**65,459.00**	**5,492.12**	**6,389.12**	**7,286.10**	**8,568.67**	**8,568.67**	**8,568.67**	**9,426.35**	**9,426.35**	**9,426.35**	**10,369.95**	**10,369.95**	**10,369.95**	**11,406.63**	**11,406.63**	**11,406.63**	**12,548.42**	**12,548.42**	**12,548.42**	**13,802.81**	**13,802.81**	**322,747.02**
现金流出																											
建设期资金流出	11,805.30	5,759.60	11,709.60	11,593.65	11,487.90	61,143.45																					113,499.50
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	718.24	789.56	962.37	1,488.32	1,488.32	1,488.32	1,754.68	1,764.11	1,764.11	2,057.17	2,057.17	2,060.28	3,376.09	3,376.09	3,400.01	3,879.09	3,879.09	3,898.64	4,425.21	4,651.53	49,278.40
专项债券还本													1,700.00								6,000.00		3,300.00	3,000.00	5,000.00	54,000.00	73,000.00
专项债券付息	95.70	191.40	191.40	307.35	413.10	1,318.35	2,128.35	2,128.35	2,128.35	2,128.35	2,128.35	2,128.35	2,128.35	2,090.61	2,090.61	2,090.61	2,090.61	2,090.61	2,090.61	2,090.61	1,994.91	1,899.21	1,899.21	1,821.00	1,715.25	810.00	42,189.60
现金流出总额	**11,901.00**	**5,951.00**	**11,901.00**	**11,901.00**	**11,901.00**	**62,461.80**	**2,846.59**	**2,917.91**	**3,090.72**	**3,616.67**	**3,616.67**	**3,616.67**	**5,583.03**	**3,854.72**	**3,854.72**	**4,147.78**	**4,147.78**	**4,150.89**	**5,466.70**	**5,466.70**	**11,394.92**	**5,778.30**	**9,078.30**	**8,719.64**	**11,140.46**	**59,461.53**	**277,967.50**
现金净流量																											
项目现金净流入	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**2,997.20**	**2,645.53**	**3,471.21**	**4,195.38**	**4,952.00**	**4,952.00**	**4,952.00**	**3,843.32**	**5,571.63**	**5,571.63**	**6,222.17**	**6,222.17**	**6,219.06**	**5,939.93**	**5,939.93**	**11.71**	**6,770.12**	**3,470.12**	**3,828.78**	**2,662.35**	**(45,658.72)**	**44,779.52**
项目累计现金结存额	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**2,997.20**	**5,642.73**	**9,113.94**	**13,309.32**	**18,261.32**	**23,213.32**	**28,165.32**	**32,008.64**	**37,580.27**	**43,151.90**	**49,374.07**	**55,596.24**	**61,815.30**	**67,755.23**	**73,695.16**	**73,706.87**	**80,476.99**	**83,947.11**	**87,775.89**	**90,438.24**	**44,779.52**	

浙江省注册会计师事务所有限公司
审计专用章
3310021000594

统一社会信用代码

91331000751182853B (1/1)

营业执照

(副 本)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名 称 浙江中永中天会计师事务所有限公司

类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 周智慧

经营范围 审计业务：审查企业会计报表；验证企业资本；企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；基建预决算审计；法律、行政法规规定的其他审计业务；资产评估；税务代理；代理记帐；培训财会人员。 会计管理咨询；设计会计制度；会计咨询、会计服务：受聘担任常年会计顾问；项目可行性研究和项目评价；其他会计咨询、服务业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 伍佰柒拾陆万元整

成立日期 1999年08月19日

住 所 浙江省台州市椒江区白云街道台州海洋广场1幢1501室A区(作为办公使用)

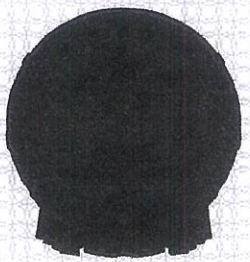
登记机关 台州市椒江区市场监督管理局

2025 年 11 月 27 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：浙江中永中天会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：周智慧

经营场所：浙江省台州市椒江区白云街道台州海洋广场1幢1501室A区（作为办公使用）

组织形式：有限责任

执业证书编号：33000143

批准执业文号：浙财会〔1999〕112 号

批准执业日期：1999 年 8 月 4 日

证书序号：0023564

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：

2025 年 [illegible] 23 日

中华人民共和国财政部制