正益
Zheng Yi

報告書
WRITTEN REPORT

www.pyxzy.com

中国时尚花边科创产业园及市政基础配套项目收益与融资自求平衡方案

平正会财评字（2026）003 号

财务评估报告

平阳正益会计师事务所有限公司

2026 年 4 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 6
1．项目收益 6
2．债券还本付息安排表 6
四、评估要素 9
1．资金充足性 9
2．资金稳定性 12
五、评估结论 13

中国时尚花边科创产业园及市政基础配套项目收益与融资自求平衡方案财务评估报告

平正会财评字（2026）003 号

一、项目概述

1．概况

（1）项目概况

中国时尚花边科创产业园及市政基础配套项目（以下简称“本项目“）位于麻步镇；项目总用地面积 226,120 平方米，新建市政道路 199,129 平方米，总建筑面积 139278.5 平方米，其中包括麻步镇双创孵化器建设工程用地面积 61049 平方米，建筑面积 109511 平方米；电商创业示范园区项目规划用地面积 9400m2（约 14.1 亩）；总建筑面积 15977.1 平方米，建筑占地面积 5325.7 平方米园区；交易市场配套项目规划用地面积 5101.22m2（约 7.65 亩），总建筑面积 13790.40 平方米，建筑占地面积 2276.78 平方米，本项目在园区内设置社会公共停车场共建设停车位 643 个。本项目收入包括电商创业示范园区和双创孵化器园区物业租赁收入、停车收入、园区物业管理收入，其中：园区物业管理收入的物业管理面积为电商创业示范园区出租面积和双创孵化器出租面积之和。

（2）项目立项审批情况

项目已立项，可研批复为平发改投资【2020】76 号和【2023】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：平阳县麻步新农村建设投资有限公司；国有企业

（5）项目业主：平阳县麻步新农村建设投资有限公司,国有企业。**项目形成资产属于政府所有。**

（6）项目主管部门：平阳县麻步镇人民政府；机关单位

（7）项目开工、竣工日期，建设期。

项目开工日期：2021 年 3 月

项目竣工日期：2026 年 12 月

项目建设期：2021 年 3 月-2026 年 12 月

（8）项目前期准备情况：已完成立项、可研、可研批复、选址、用地预审和环评，项目已开工。

2．估算

本项目总投资为 77,736 万元，其中建筑工程费用 52,165 万元（包括麻步镇双创孵化器（K-10、K-11 和 K-13 地块）、麻步镇电商创业示范园区及交易市场配套项目、中国时尚花边科创产业园市政基础配套项目）；工程建设其他费用及基本预备费 25,571 万元（包括建设用地费、勘察设计费、工程监理费等）。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	52,165
2	工程建设其他费	25,571
3	**总投资**	**77,736**

3．资金筹措

本项目概算 77,736 万元，其中：项目资本金 21,736 万元（资金来源：财政预算安排）,占 27.96%；发行地方政府专项债券 56,000 万元，占 72.04%。

二、项目运营收入及成本分析

1．运营收入分析

本项目包括电商创业示范园区和双创孵化器园区物业租赁收入、停车收入、园区物业管理收入作为债券还款来源，债券运营期间收入合计 141,558 万元。各项收入明细如下：

1.1 租赁收入

(1)麻步镇双创孵化器

本项目建筑面积 109,511 平方米，结合周边市场行情，本项目运营期首年租赁价格按 38 元/平方米/月计，租金价格按每三年递增 10%计；运营期首年出租率按 65%考虑，出租率按每年 5%递增，当出租率达到 90%时不再增长。预计运营期的双创孵化器出租收入合计为 114,726 万元。

（2）麻步镇电商创业示范园区

本项目建筑面积 15,977.10 平方米，结合周边市场行情，本项目运营期首年租赁价格按 38 元/平方米/月计，租金价格按每三年递增 10%计；运营期首年出租率按 65%考虑，出租率按每年 5%递增，当出租率达到 90%时不再增长。预计运营期的电商创业示范园区出租收入合计为 16,739 万元。

1.2 停车收入

（1）本项目在园区内设置社会公共停车场共建设停车位 643 个，当前园区停车位的租赁模式，主要是以包月为主。根据当前的收费水平，运营期首年每个车位按 300 元/月/个考虑。运营期首年，车位的出租率按 70%考虑，以后每年增加 5%，当出租率达到 95%时，不再增加。考虑到，随着经济社会的加快发展，私家车拥有量不断增加，停车位短缺将是社会常态，在运营期内每个车位月均收费每三年按 5%递增。预计运营期的停车收入合计为 4,903 万元。

1.3 物业管理收入

根据平阳县周边可比项目物业收费价格，园区内厂房、综合服务用房对已出租及出售部分物业费在运营期首年按照 1.5 元/㎡/月预测，运营期，物业管理面积为电商创业示范园区出租面积和双创孵化器出租面积之和，出租面积已考虑空置率。考虑到经济发展、通货膨胀等因素，物业费收费每三年递增 10%。预计运营期的物业管理收入合计为 5,190 万元。

运营期物业管理面积

单位：平方米

年份	电商创业示范园区出租面积	出租率	电商创业示范园区物业管理面积	麻步镇双创孵化器出租面积	出租率	麻步镇双创孵化器物业管理面积	物业管理出租面积合计
2027	15977.1	65%	10,385	109511	65%	71,182	81567
2028	15977.1	68%	10,864	109511	68%	74,467	85331
2029	15977.1	72%	11,504	109511	72%	78,848	90352
2030	15977.1	75%	11,983	109511	75%	82,133	94116
2031	15977.1	79%	12,622	109511	79%	86,514	99136
2032	15977.1	83%	13,261	109511	83%	90,894	104155
2033	15977.1	87%	13,900	109511	87%	95,275	109175
2034	15977.1	90%	14,379	109511	90%	98,560	112939
2035	15977.1	90%	14,379	109511	90%	98,560	112939
2036	15977.1	90%	14,379	109511	90%	98,560	112939
2037	15977.1	90%	14,379	109511	90%	98,560	112939
2038	15977.1	90%	14,379	109511	90%	98,560	112939
2039	15977.1	90%	14,379	109511	90%	98,560	112939
2040	15977.1	90%	14,379	109511	90%	98,560	112939
2041	15977.1	90%	14,379	109511	90%	98,560	112939
2042	15977.1	90%	14,379	109511	90%	98,560	112939
2043	15977.1	90%	14,379	109511	90%	98,560	112939
2044	15977.1	90%	14,379	109511	90%	98,560	112939
2045	15977.1	90%	14,379	109511	90%	98,560	112939
2046	15977.1	90%	14,379	109511	90%	98,560	112939

项目经营收入测算一览表

单位：人民币万元

2．运营成本分析

年份	麻步镇双创孵化器出租收入	电商创业示范园区出租收入	公共及配套停车位收入	物业管理收入	收入合计
2027	3,246	474	162	147	4,029
2028	3,408	497	174	154	4,233
2029	3,579	522	185	163	4,449
2030	4,133	603	207	186	5,129
2031	4,340	633	219	196	5,388
2032	4,557	665	231	206	5,659
2033	5,263	768	242	238	6,511
2034	5,438	793	242	246	6,719
2035	5,438	793	242	246	6,719
2036	5,982	873	255	271	7,381
2037	5,982	873	255	271	7,381
2038	5,982	873	255	271	7,381
2039	6,580	960	267	298	8,105
2040	6,580	960	267	298	8,105
2041	6,580	960	267	298	8,105
2042	7,238	1,056	281	327	8,902
2043	7,238	1,056	281	327	8,902
2044	7,238	1,056	281	327	8,902
2045	7,962	1,162	295	360	9,779
2046	7,962	1,162	295	360	9,779
合计	**114,726**	**16,739**	**4,903**	**5,190**	**141,558**

本项目成本费用主要包括人工工资以及税金等。预计运营期 2027-2046 年的支出合计为：24,988 万元。

2.1 人员工资

人工成本：本项目使用人工按 25 人暂估，主要用于停车场收费、物业管理等；人工工资平均按 6 万元/人计算，工资及福利按每三年递增 10%计。经测算，债券发行期内人员工资合计为：4,009 万元。

2.2 税金

按照相关规定，本项目需要缴纳增值税及附加、房产税等税收。本项目为服务业，税率取 6%、9%；另外，城市维护建设税按增值税的 5%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；房产税按照

不含税出租收入的 12%考虑。项目建设期的进项税额可用于抵扣，由于建设期积累了大量的进项税额，因此，本项目的增值税及附加在 2027~2037 年内不需要缴纳，从 2038 年开始缴纳增值税及附加，此外还须考虑房产税。经测算，债券发行期内税金合计为：20,979 万元。

项目经营成本测算一览表

单位：人民币万元

序号	项目	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	人员工资	150	150	150	165	165	165	182	182	182	200	200
2	税金	410	430	451	521	547	575	664	686	686	755	755
序号	项目	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计	
1	人员工资	200	220	220	220	242	242	242	266	266	4,009	
2	税金	989	1,550	1,550	1,550	1,704	1,704	1,704	1,874	1,874	20,979	

三、项目收益和融资平衡情况

1．项目收益

本项目运营期间总收入 141,558 万元，扣除相关支出 24,988 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 116,570 万元。

2．债券还本付息安排表

本项目专项债券计划发行金额为 56,000 万元，期限为 20 年期。2021 年 9 月发行 8,000 万元，实际发行利率 3.43%，期限为 20 年期；2022 年 1 月发行 16,000 万元，实际发行利率 3.28%，期限为 20 年期；2023 年没有发行； 2024 年 5 月发行 7,000 万元，实际发行利率 2.53%，2024 年 9 月发行 10,000 万元，实际发行利率 2.21%,期限为 20 年期；2025 年 7 月发行 9,000 万元，利率 2.00%，期限为 20 年期；2026 年预计发行 6,000 万元（本期发行 6,000），期限为 20 年期。

参考 2026 年 2 月 28 日二十年期国债收益率 2.25%，以及 2026 年浙江省其他项目收益专项债券（八期）——2026 年浙江省政府专项债券（十五期）发行票面利率 2.41%，本项目从客观、谨慎角度出发，未发行债券发行利率取 4.10%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	融资利率	本期债券存续期内偿还债券本金	本期债券存续期内偿还债券利息	当年偿还利息合计	当年还本付息合计
2021		-	8,000		8,000	3.43%			0	0
2022		8,000	16,000		24,000	3.43%、3.28%			537	537
2023		24,000			24,000	3.43%、3.28%			799	799
2024		24,000	17,000		41,000	3.43%、3.28%、2.53%、2.21%、4.10%			888	888
2025		41,000	9,000		50,000	3.43%、3.28%、2.53%、2.21%、2.00%、4.10%			1,197	1,197
2026		50,000	6,000		56,000	3.43%、3.28%、2.53%、2.21%、2.00%、4.10%		812	1,500	1,500
2027	3,469	56,000	-		56,000	3.43%、3.28%、2.53%、2.21%、2.00%、4.10%		1,623	1,623	1,623
2028	3,653	56,000	-		56,000	3.43%、3.28%、		1,623	1,623	1,623

						2.53%、 2.21%、 2.00%、 4.10%				
2029	3,848	56,000	-		56,000	3.43%、 3.28%、 2.53%、 2.21%、 2.00%、 4.10%		1,623	1,623	1,623
2030	4,443	56,000	-		56,000	3.43%、 3.28%、 2.53%、 2.21%、 2.00%、 4.10%		1,623	1,623	1,623
2031	4,676	56,000	-		56,000	3.43%、 3.28%、 2.53%、 2.21%、 2.00%、 4.10%		1,623	1,623	1,623
2032	4,919	56,000	-		56,000	3.43%、 3.28%、 2.53%、 2.21%、 2.00%、 4.10%		1,623	1,623	1,623
2033	5,665	56,000	-		56,000	3.43%、 3.28%、 2.53%、 2.21%、 2.00%、 4.10%		1,623	1,623	1,623
2034	5,851	56,000	-		56,000	3.43%、 3.28%、 2.53%、 2.21%、 2.00%、 4.10%		1,623	1,623	1,623
2035	5,851	56,000	-		56,000	3.43%、 3.28%、 2.53%、 2.21%、 2.00%、 4.10%		1,623	1,623	1,623
2036	6,426	56,000	-		56,000	3.43%、 3.28%、 2.53%、		1,623	1,623	1,623

						2.21%、 2.00%、 4.10%				
2037	6,426	56,000	-		56,000	3.43%、 3.28%、 2.53%、 2.21%、 2.00%、 4.10%		1,623	1,623	1,623
2038	6,192	56,000	-		56,000	3.43%、 3.28%、 2.53%、 2.21%、 2.00%、 4.10%		1,623	1,623	1,623
2039	6,335	56,000	-		56,000	3.43%、 3.28%、 2.53%、 2.21%、 2.00%、 4.10%		1,623	1,623	1,623
2040	6,335	56,000	-		56,000	3.43%、 3.28%、 2.53%、 2.21%、 2.00%、 4.10%		1,623	1,623	1,623
2041	6,335	56,000	-	8,000	48,000	3.43%、 3.28%、 2.53%、 2.21%、 2.00%、 4.10%	8,000	1,623	1,623	9,623
2042	6,956	48,000	-	16,000	32,000	3.28%、 2.53%、 2.21%、 2.00%、 4.10%	16,000	1,087	1,087	17,087
2043	6,956	32,000	-		32,000	2.53%、 2.21%、 2.00%、 4.10%	0	824	824	824
2044	6,956	32,000	-	17,000	15,000	2.53%、 2.21%、 2.00%、 4.10%	17,000	736	736	17,736
2045	7,639	15,000	-	9,000	6,000	2.00%、 4.10%	9,000	428	428	9,428

2046	7,639	6,000	-	6,000	0	4.10%	6,000	125	125	6,125
合计	**116,570**	**-**	**56,000**	**56,000**	**-**	**-**	**56,000**	**28,357**	**32,466**	**88,466**

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，对中国时尚花边科创产业园及市政基础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 116,570 元，对应本项目融资到期本息总计 88,466 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.32，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	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
现金流入														
资本金流入	18,231	537	799	888	1,197	5,005								
债券资金流入	8,000	16,000		17,000	9,000	6,000					-	-	-	-
其他融资资金流入											-	-	-	-
运营期现金流入							4,029	4,233	4,449	5,129	5,388	5,659	6,511	6,719
现金流入总额	**26,231**	**16,537**	**799**	**17,888**	**10,197**	**11,005**	**4,029**	**4,233**	**4,449**	**5,129**	**5,388**	**5,659**	**6,511**	**6,719**
现金流出														
建设期资金流出	26,231	16,000		17,000	9,000	9,505								
运营期现金流出							560	580	601	686	712	740	846	868
债券还本付息	0	537	799	888	1,197	1,500	1,623	1,623	1,623	1,623	1,623	1,623	1,623	1,623
其他融资还本付息														
现金流出总额	**26,231**	**16,537**	**799**	**17,888**	**10,197**	**11,005**	**2,183**	**2,203**	**2,224**	**2,309**	**2,335**	**2,363**	**2,469**	**2,491**
现金净流量														
当年项目现金净流入	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1,846**	**2,030**	**2,225**	**2,820**	**3,053**	**3,296**	**4,042**	**4,228**
期末项目累计现金结存额	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1,846**	**3,876**	**6,101**	**8,921**	**11,974**	**15,270**	**19,312**	**23,540**

*注:其中用于项目总投资 21,736 万元。项目收益实现前，项目融资还本付息资金由政府性基金预算收入偿还

现金流分析测算表（续表）

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													
资本金流入						-	-						26,657
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-						56,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-						-
运营期现金流入	6,719	7,381	7,381	7,381	8,105	8,105	8,105	8,902	8,902	8,902	9,779	9,779	141,558
现金流入总额	**6,719**	**7,381**	**7,381**	**7,381**	**8,105**	**8,105**	**8,105**	**8,902**	**8,902**	**8,902**	**9,779**	**9,779**	**224,215**
现金流出													
建设期资金流出													77,736
运营期现金流出	868	955	955	1,189	1,770	1,770	1,770	1,946	1,946	1,946	2,140	2,140	24,988
债券还本付息	1,623	1,623	1,623	1,623	1,623	1,623	9,623	17,087	824	17,736	9,428	6,125	88,466
其他融资还本付息													
现金流出总额	**2,491**	**2,578**	**2,578**	**2,812**	**3,393**	**3,393**	**11,393**	**19,033**	**2,770**	**19,682**	**11,568**	**8,265**	**191,190**
现金净流量													
当年项目现金净流入	**4,228**	**4,803**	**4,803**	**4,569**	**4,712**	**4,712**	**-3,288**	**-10,131**	**6,132**	**-10,780**	**-1,789**	**1,514**	**33,025**
期末项目累计现金结存额	**27,768**	**32,571**	**37,374**	**41,943**	**46,655**	**51,367**	**48,079**	**37,948**	**44,080**	**33,300**	**31,511**	**33,025**	

2．资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以项目产生的包括电商创业示范园区和双创孵化器园区物业租赁收入、停车收入、园区物业管理收入为基础，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。如图 1 所示。

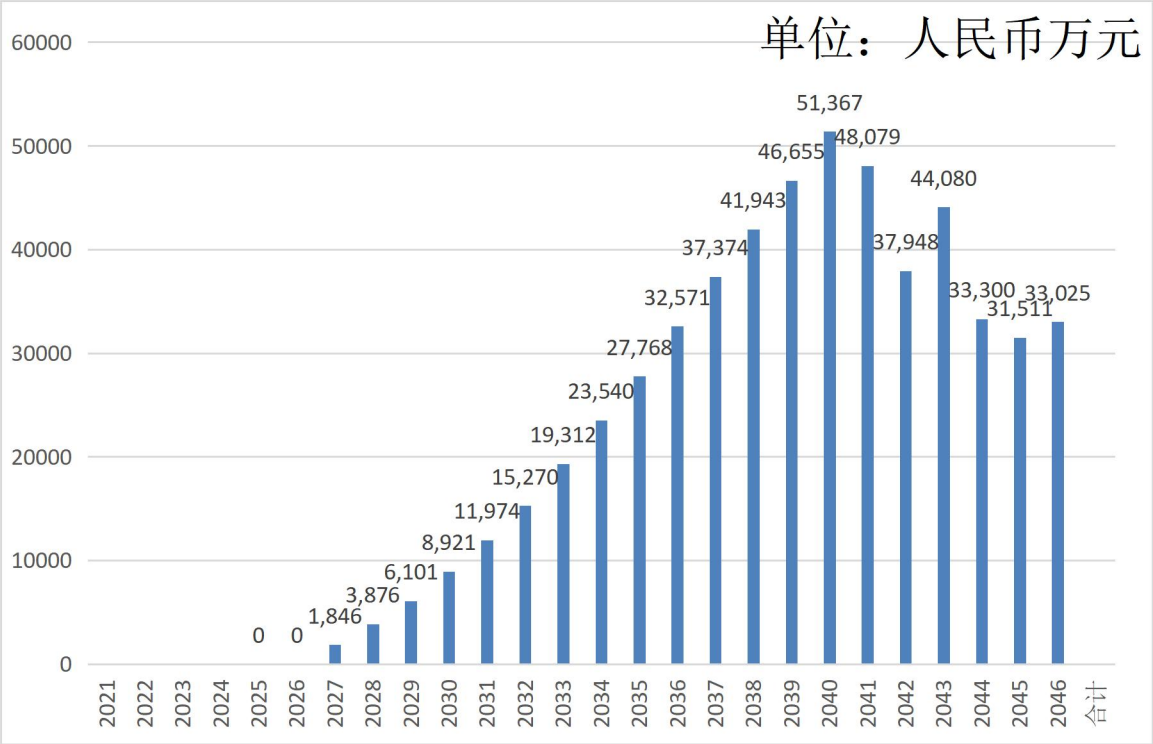


图 1 债券存续期内资金留存情况

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±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，中国时尚花边科创产业园及市政基础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，并以项目产生的包括电商创业示范园区和双创孵化器园区物业租赁收入、停车收入、园区物业管理收入所对应的充足、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。

统一社会信用代码

91330326716164748J （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　平阳正益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　王扬阵

经营范围　审查企业会计报表；验证企业资本；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；基建预决算审计业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；代理记账业务。 税务代理；会计管理咨询；设计会计制度；受聘担任常年会计顾问；项目可行性研究和项目评价；培训财会人员；其他会计咨询服务业务；价格评估。（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　叁拾万元整

成立日期　2000年01月14日

营业期限　2000年01月14日至长期

住　　所　浙江省平阳县昆阳镇解放街217号

登记机关　温州市市场监督管理局

2024年02月04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

地址：浙江省平阳县昆阳镇解放街217号
ADD: Kunyang Town, Pingyang, Zhejiang Province 217, Jiefang Street
TEL: 0577-63728084 63728214 63722452 63727452
FAX: 0577-63729772 63728214
E-mail: zycpa@ pyzy.com
Http:// www.pyxzy.com