温州市第二职业中等专业学校迁建工程
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2026]0150-28 号

浙江华明会计师事务所有限公司

2026 年 9 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 8
2．资金稳定性 11
五、评估结论 12

温州市第二职业中等专业学校迁建工程
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

温州市第二职业中等专业学校迁建工程（以下简称“本项目”）位于温州市瓯江口新区一期 F-01-02b 和 F-01-12a 两个紧邻地块内，用地面积约 198 亩。项目西北侧为双瓯大道，项目东北侧为瓯扬路以及瓯扬河，项目西南侧为规划待建的灵昌西路，其中 F-01-12a 地块的南侧紧挨温州技师学院（瓯江口校区）。项目按 102 个班级 3,660 生全日制公办职业中等专业学校建设，总建筑面积约 13.3 万平方米，其中地上总建筑面积约 11.9 万平方米（含架空层、连廊），主要包括教学及教学辅助用房 33,975 平方米（普通教室 14,280 平方米、基础功能教室 2,994 平方米、其他公共教学用房 16,701 平方米）、实训用房 21,933 平方米、行政办公用房 3,477 平方米、生活服务用房 47,525 平方米（学生宿舍 30,326 平方米、食堂 5,714 平方米、单身教工宿舍 7,714 平方米、其他附属用房 3,771 平方米），架空层 8,000 平方米、连廊 4,000 平方米。地下总建筑面积约 1.4 万平方米，配置机动车停车位 223 个，非机动停车位 2,409 个。

（2）项目立项审批情况

项目已立项，批复依据为温发改审〔2021〕87 号。

（3）项目性质

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

（4）项目实施单位：温州市教育基建中心，机关单位

（5）项目业主：温州市教育基建中心，机关单位。项目形成资产属于政府所有。

（6）项目主管部门：温州市教育局，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：2027 年 8 月

项目建设期：2022 年 6 月-2027 年 8 月

（8）项目前期准备情况：已完成立项审批、已编制可行性研究报告、已完成可研批复、项目已开工等。

2．估算

本项目总投资为 82,783 万元，其中建设工程费用 65,934 万元（包括土建工程、装修工程、安装工程、设备工程、总图工程、新增水保工程费等），工程建设其他费用 13,333 万元（包括建设管理费、建设用地费、勘察设计费等），基本预备费 3,516 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	65,934
2	工程建设其他费	13,333
3	基本预备费	3,516
4	**总投资**	**82,783**

3．资金筹措

本项目概算 82,783 万元，其中：项目资本金 10,783 万元，占 13.03%（资金来源：财政预算安排）；发行地方政府专项债券 72,000 万元，占 86.97%。

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住宿费收入、社会培训收入、社会停车位收入、充电桩收入、游泳池出租收入和市财政资金为基础作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 170,317 万元。各项收入明细如下：

1.1 住宿费收入

根据项目规划，学校将对在校生（不含培训生）按 500 元/人/学期的标准收取住宿费，2027 年下半年拟招学生 2,700 人，2028 年下半年拟招学生至 3,200 人，2029 年下半年拟招学生至 3660 人，以后年度均按 3,660 人计算，住宿费收入每 5 年递增 10%，则运营期（债券存续期）住宿费收入为 17,329 万元。

1.2 社会培训收入

温州市第二职业中等专业学校除日常办学外，还将承担社会培训的职能，学校建成运营成熟后预计首年可完成对外培训人数 2,700 人次，第二年至第四年可完成对外培训人数 6,400 人次，第五年至第七年可完成对外培训人数 9,150 人次，之后均按 10,980 人次计算，社会培训按照 4,100 元/人/次，培训成本按 27%计，培训费用每 5 年递增 10%，则运营期（债券存续期）社会培训收入为 124,256 万元。

1.3 停车位收入

本项目共设置机动车停车位 223 个，考虑期初空置率约为 50%，即利用率约为 50%，后续年度利用率每 3 年增加 5%，利用率达到 75%以后不再递增。运营期初每个车位日平均收费 15 元，考虑物价上涨，暂按每三年增长 5%。一年按 365 天计，则运营期社会停车位收入合计 3,417 万元。

1.4 充电桩收入

本项目共设置充电桩 23 个。参照其他省市充电服务费标准，本项目充电桩收费暂按 0.6 元/kwh 计，每台充电桩平均功率按 60kw。本项目运营期首年充电桩时间利用率按 3%（即 0.72 小时/天）计，运营期内利用率每年递增 5 个百分点；当时间利用率增长率到 33%（即至运营期第 7 年，利用率 7.92 小时/天）之后就不再提升；运营期充电桩使用率按 60%计；一年按 365 天计，则运营期充电桩收入合计 4,005 万元

1.5 游泳池出租收入

本项目完成后，学校将拥有 1 个室内游泳池。考虑到在不与体育教学任务冲突的前提下，为提高游泳池的使用率，从而实现体育场馆教学效果和社会影响力的双赢的原则，预计年租金 10 万元，则运营期内游泳池出租收入为 310 万元。

1.6 市财政资金

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中“对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还，确保专项债券实现省内各市、县区域平衡，省级政府承担兜底责任，确保法定债务按时足额还本付息，严防专项债券偿还风险”。本项目债券存续期内市财政资金为 21,000 万元。

债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	住宿费收入	社会培训收入			社会停车位收入	充电桩收入	游泳池出租收入	市财政资金	总收入
		人数	费用（元/人/次）	小计					
2027	162	2,700	2,993	808	61	13	10	-	1,054
2028	354	6,400	2,993	1,916	61	35	10	-	2,376
2029	412	6,400	2,993	1,916	61	57	10	-	2,456
2030	439	6,400	2,993	1,916	72	78	10	-	2,515
2031	439	9,150	2,993	2,739	72	100	10	-	3,360
2032	483	9,150	3,292	3,012	72	122	10	-	3,699
2033	483	9,150	3,292	3,012	83	144	10	-	3,732
2034	483	10,980	3,292	3,615	83	144	10	-	4,335
2035	483	10,980	3,292	3,615	83	144	10	7,000	11,335
2036	483	10,980	3,292	3,615	95	144	10	-	4,347
2037	531	10,980	3,622	3,976	95	144	10	-	4,756
2038	531	10,980	3,622	3,976	95	144	10	-	4,756
2039	531	10,980	3,622	3,976	108	144	10	-	4,769
2040	531	10,980	3,622	3,976	108	144	10	-	4,769
2041	531	10,980	3,622	3,976	108	144	10	-	4,769
2042	585	10,980	3,984	4,374	122	144	10	9,000	14,235
2043	585	10,980	3,984	4,374	122	144	10	-	5,235
2044	585	10,980	3,984	4,374	122	144	10	-	5,235
2045	585	10,980	3,984	4,374	128	144	10	5,000	10,241
2046	585	10,980	3,984	4,374	128	144	10		5,241
2047	643	10,980	4,382	4,811	128	144	10		5,736
2048	643	10,980	4,382	4,811	134	144	10	-	5,742
2049	643	10,980	4,382	4,811	134	144	10	-	5,742
2050	643	10,980	4,382	4,811	134	144	10	-	5,742
2051	643	10,980	4,382	4,811	140	144	10	-	5,748
2052	707	10,980	4,820	5,293	140	144	10	-	6,294
2053	707	10,980	4,820	5,293	140	144	10	-	6,294
2054	707	10,980	4,820	5,293	147	144	10	-	6,301
2055	707	10,980	4,820	5,293	147	144	10	-	6,301
2056	707	10,980	4,820	5,293	147	144	10	-	6,301
2057	778	10,980	5,302	5,822	147	144	10	-	6,901
合计	**17,329**			**124,256**	**3,417**	**4,005**	**310**	**21,000**	**170,317**

2．运营成本分析

本项目成本费用主要由一般公用经费、物业服务费、设备更新等其他成本、教师工资和税金等构成，预测债券存续期间支出合计为 43,324 万元。

2.1 一般公用经费

项目运营期内，一般公用经费按每个学生 3,000 元/年计，则运营期（债券存续期）一般公用经费支出为 33,063 万元。

2.2 物业服务费

项目运营期内，物业服务费按照总面积 118,910 ㎡、2.5 元/㎡计，年均物业服务费为 30 万元，则运营期（债券存续期）物业服务费支出为 930 万元。

2.3 设备更新等其他成本

项目运营期内，根据建设单位按每年 300 万元计算，则运营期（债券存续期）设备更新等其他成本支出为 9,300 万元。

2.4 教师工资

根据国务院办公厅关于印发《教育领域中央与地方财政事权和支出责任划分改革方案》的通知（国办发【2019】27 号），职业教育公用经费支出，地方财政应给予保障。本项目的教职工工资福利由市财政统筹。因此本项目所产生的教师工资经费均由地方财政给予保障，因此测算过程中教师工资不计运营成本。

2.5 税金

根据国家现行税收政策，本项目游泳池出租收入的 12%从租计缴房产税。本项目运营期税金为 31 万元。

债券存续期内支出合计

单位：人民币万元

年份	一般公用经费	物业服务费	设备更新等其他成本	税金	总支出
2027	405	30	300	1	736
2028	885	30	300	1	1,216
2029	1,029	30	300	1	1,360
2030	1,098	30	300	1	1,429
2031	1,098	30	300	1	1,429
2032	1,098	30	300	1	1,429
2033	1,098	30	300	1	1,429
2034	1,098	30	300	1	1,429
2035	1,098	30	300	1	1,429
2036	1,098	30	300	1	1,429
2037	1,098	30	300	1	1,429
2038	1,098	30	300	1	1,429
2039	1,098	30	300	1	1,429
2040	1,098	30	300	1	1,429
2041	1,098	30	300	1	1,429
2042	1,098	30	300	1	1,429
2043	1,098	30	300	1	1,429
2044	1,098	30	300	1	1,429
2045	1,098	30	300	1	1,429
2046	1,098	30	300	1	1,429
2047	1,098	30	300	1	1,429
2048	1,098	30	300	1	1,429
2049	1,098	30	300	1	1,429
2050	1,098	30	300	1	1,429
2051	1,098	30	300	1	1,429
2052	1,098	30	300	1	1,429
2053	1,098	30	300	1	1,429
2054	1,098	30	300	1	1,429
2055	1,098	30	300	1	1,429
2056	1,098	30	300	1	1,429
2057	1,098	30	300	1	1,429
合计	**33,063**	**930**	**9,300**	**31**	**43,324**

三、项目收益和融资平衡情况

1．项目收益

经营期总收入 170,317 万元，扣除相关支出 43,324 万元，项目收益为 126,993 万元。

分年度收益表

年份	总收入	总支出	分年度收益
2027	1,054	736	318
2028	2,376	1,216	1,160
2029	2,456	1,360	1,096
2030	2,515	1,429	1,086
2031	3,360	1,429	1,931
2032	3,699	1,429	2,270
2033	3,732	1,429	2,303
2034	4,335	1,429	2,906
2035	11,335	1,429	9,906
2036	4,347	1,429	2,918
2037	4,756	1,429	3,327
2038	4,756	1,429	3,327
2039	4,769	1,429	3,340
2040	4,769	1,429	3,340
2041	4,769	1,429	3,340
2042	14,235	1,429	12,806
2043	5,235	1,429	3,806
2044	5,235	1,429	3,806
2045	10,241	1,429	8,812
2046	5,241	1,429	3,812
2047	5,736	1,429	4,307
2048	5,742	1,429	4,313
2049	5,742	1,429	4,313
2050	5,742	1,429	4,313
2051	5,748	1,429	4,319
2052	6,294	1,429	4,865
2053	6,294	1,429	4,865
2054	6,301	1,429	4,872
2055	6,301	1,429	4,872
2056	6,301	1,429	4,872
2057	6,901	1,429	5,472
合计	**170,317**	**43,324**	**126,993**

2．债券还本付息安排表

参考 2026 年 7 月 22 日二十年期国债收益率 2.1926%，以及 2026 年浙江省其他项目收益专项债券（十五期）——2026 年浙江省政府专项债券（二十九期）发行票面利率 2.32%，本项目从客观、谨慎角度出发，发行利率取 2.50%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 72,000 万元。

2022 年 6 月已发行 19,000 万元，20 年期，实际发行年利率 3.26%；

2023 年 2 月已发行 500 万元，20 年期，实际发行年利率 3.22%；

2025 年 7 月已发行 6,300 万元，30 年期，实际发行年利率 1.98%；

2025 年 8 月已发行 4,700 万元，10 年期，实际发行年利率 2.00%；

2026 年 6 月已发行 5,000 万元，20 年期，实际发行年利率 2.31%；

2026 年 8 月已发行 5,000 万元，20 年期，实际发行年利率 2.20%；

2026 年 9 月预计发行 7,000 万元（其中，本期计划发行 7,000 万元），20 年期；2027 年上半年预计发行 22,500 万元，20 年期；2027 年下半年预计发行 2,000 万元，30 年期。假设融资利率为 2.50%，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	存续期内还本	存续期内还本付息
2022	-	-	19,000	-	19,000	-	-	-	-
2023	-	19,000	500	-	19,500	626	626	-	-
2024	-	19,500	-	-	19,500	635	635	-	-
2025	-	19,500	11,000	-	30,500	635	635	-	
2026	-	30,500	17,000	-	47,500	911	911	-	485
2027	318	47,500	24,500	-	72,000	1,560	1,560	-	1,560
2028	1,160	72,000	-	-	72,000	1,867	1,867	-	1,867
2029	1,096	72,000	-	-	72,000	1,867	1,867	-	1,867
2030	1,086	72,000	-	-	72,000	1,867	1,867	-	1,867
2031	1,931	72,000	-	-	72,000	1,867	1,867	-	1,867
2032	2,270	72,000	-	-	72,000	1,867	1,867	-	1,867
2033	2,303	72,000	-	-	72,000	1,867	1,867	-	1,867
2034	2,906	72,000	-	-	72,000	1,867	1,867	-	1,867
2035	9,906	72,000	-	4,700	67,300	1,867	6,567	4,700	6,567
2036	2,918	67,300	-	-	67,300	1,773	1,773	-	1,773
2037	3,327	67,300	-	-	67,300	1,773	1,773	-	1,773
2038	3,327	67,300	-	-	67,300	1,773	1,773	-	1,773
2039	3,340	67,300	-	-	67,300	1,773	1,773	-	1,773
2040	3,340	67,300	-	-	67,300	1,773	1,773	-	1,773

2041	3,340	67,300	-	-	67,300	1,773	1,773	-	1,773
2042	12,806	67,300	-	19,000	48,300	1,773	20,773	19,000	20,773
2043	3,806	48,300	-	500	47,800	1,146	1,646	500	1,646
2044	3,806	47,800	-	-	47,800	1,138	1,138	-	1,138
2045	8,812	47,800	-	-	47,800	1,138	1,138	-	1,138
2046	3,812	47,800	-	17,000	30,800	1,079	18,079	17,000	17,258
2047	4,307	30,800	-	22,500	8,300	456	22,956		
2048	4,313	8,300	-	-	8,300	175	175		
2049	4,313	8,300	-	-	8,300	175	175		
2050	4,313	8,300	-	-	8,300	175	175		
2051	4,319	8,300	-	-	8,300	175	175		
2052	4,865	8,300	-	-	8,300	175	175		
2053	4,865	8,300	-	-	8,300	175	175		
2054	4,872	8,300	-	-	8,300	175	175		
2055	4,872	8,300	-	6,300	2,000	175	6,475		
2056	4,872	2,000	-	-	2,000	50	50		
2057	5,472	2,000	-	2,000	-	25	2,025		
合计	126,993	-	72,000	72,000	-	38,146	110,146	41,200	74,272

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，对温州市第二职业中等专业学校迁建工程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126,993 万元，对应本项目融资到期本息总计 110,146 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.15，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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
现金流入											
资本金流入*	5,337	4,607	4,888	707	771	781	-	-	-	-	-
债券资金流入	30,500	17,000	24,500	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	1,054	2,376	2,456	2,515	3,360	3,699	3,732	4,335	11,335
现金流入总额	35,837	21,607	30,442	3,083	3,227	3,296	3,360	3,699	3,732	4,335	11,335
现金流出											
建设期资金流出	33,941	20,696	28,146	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	736	1,216	1,360	1,429	1,429	1,429	1,429	1,429	1,429
债券还本付息及相关费用	1,896	911	1,560	1,867	1,867	1,867	1,867	1,867	1,867	1,867	6,567
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	35,837	21,607	30,442	3,083	3,227	3,296	3,296	3,296	3,296	3,296	7,996
现金净流量											
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	-	64	403	436	1,039	3,339
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	-	64	467	903	1,942	5,281

*注:其中用于项目总投资 10,783 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（续表）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
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	4,347	4,756	4,756	4,769	4,769	4,769	14,235	5,235	5,235	10,241	5,241
现金流入总额	4,347	4,756	4,756	4,769	4,769	4,769	14,235	5,235	5,235	10,241	5,241
现金流出									-	-	-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	1,429	1,429	1,429	1,429	1,429	1,429	1,429	1,429	1,429	1,429	1,429
债券还本付息及相关费用	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	20,773	1,646	1,138	1,138	18,079
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	3,202	3,202	3,202	3,202	3,202	3,202	22,202	3,075	2,567	2,567	19,508
现金净流量									-	-	-
当年项目现金净流入	1,145	1,554	1,554	1,567	1,567	1,567	-7,967	2,160	2,668	7,674	-14,267
期末项目累计现金结存额	6,426	7,980	9,534	11,101	12,668	14,235	6,268	8,428	11,096	18,770	4,503

现金流分析测算表（续表）

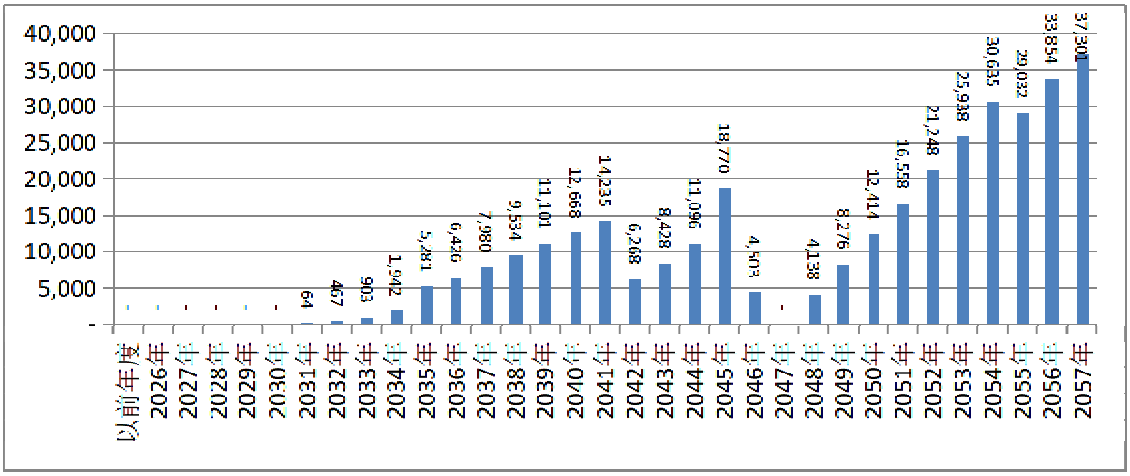
单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	合计
现金流入												
资本金流入*	14,146	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,237
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	5,736	5,742	5,742	5,742	5,748	6,294	6,294	6,301	6,301	6,301	6,901	170,317
现金流入总额	19,882	5,742	5,742	5,742	5,748	6,294	6,294	6,301	6,301	6,301	6,901	273,554
现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82,783
运营期现金流出	1,429	1,429	1,429	1,429	1,429	1,429	1,429	1,429	1,429	1,429	1,429	43,324
债券还本付息及相关费用	22,956	175	175	175	175	175	175	175	6,475	50	2,025	110,146
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	24,385	1,604	1,604	1,604	1,604	1,604	1,604	1,604	7,904	1,479	3,454	236,253
现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	-4,503	4,138	4,138	4,138	4,144	4,690	4,690	4,697	-1,603	4,822	3,447	37,301
期末项目累计现金结存额	-	4,138	8,276	12,414	16,558	21,248	25,938	30,635	29,032	33,854	37,301	

2．资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以住宿费收入、社会培训收入、社会停车位收入、充电桩收入、游泳池出租收入和市财政资金为基础，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±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，温州市第二职业中等专业学校迁建工程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，并以住宿费收入、社会培训收入、社会停车位收入、充电桩收入、游泳池出租收入和市财政资金所对应的充足、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。