泰顺县职业教育中心二期扩建工程
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2026]0150-80 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 2
1．运营收入分析 2
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

泰顺县职业教育中心二期扩建工程

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

泰顺县职业教育中心二期扩建工程（以下简称“本项目”）位于泰顺县职业教育中心位于泰顺县罗阳镇文星路 **49** 号，现校区西北侧地块（即 **B-09-03** 地块），地块选址总用地面积 **131,487** 平方米，二期扩建用地面积 **61,395** 平方米。项目规模按 **90** 个班级核定，新建总建筑面积 **49,520** 平方米，地上建筑面积 **43,702** 平方米，其中教学楼 **10,012** 平方米，产教融合大楼 **15,182** 平方米，风雨操场 **4,448** 平方米，实训楼 **14,060** 平方米；新建地下建筑面积 **5,818** 平方米，扩建后招生规模达 **5,000** 人。本项目共建机动车停车位 **242** 个，其中地上停车位 **113** 个、地下停车位 **129** 个。

（2）项目立项审批情况

项目已立项，批复依据为泰发改审〔**2022**〕**355** 号。

（3）项目性质

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

（4）项目实施单位：泰顺县职业教育中心，事业单位

（5）项目业主：泰顺县职业教育中心，事业单位。项目形成资产属于政府所有。

（6）项目主管部门：泰顺县教育局，事业单位

（7）项目开工、竣工日期，建设期。

项目开工日期：**2024** 年 **3** 月

项目竣工日期：**2026** 年 **12** 月

项目建设期：**2024** 年 **3** 月**-2026** 年 **12** 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、已取得可行性研究批复、项目已开工等。

2．估算

本项目总投资为 **30,383** 万元，其中工程建筑费用 **26,521** 万元（包括道路工程、停车场建设工程、水管线铺设工程等），工程建设其他费用 **2,415** 万元（包括招标代理费、建设管理费、勘查设计费等），基本预备费 **1,447** 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	**26,521**
2	工程建设其他费	**2,415**
3	基本预备费	**1,447**
4	**总投资**	**30,383**

3．资金筹措

本项目概算 **30,383** 万元，其中：项目资本金 **11,383** 万元，占 **37.47%**（资金来源：财政预算安排）；发行地方政府专项债券 **19,000** 万元，占 **62.53%**。

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食堂及配套小卖部出租收入、办学经费收入、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为**90,055**万元。各项收入明细如下:

1.1 食堂及配套小卖部出租收入

本项目配套食堂及配套商业（小卖部）面积约**6,723**平方米，将出租引入社会资本经营，参照学校配套食堂及配套商业的出租水平，租金首年按照**60**元**/**平方米**.**月进行测算，租金水平每**5**年递增**10%**，则运营期内食堂及配套小卖部出租收入为**16,999**万元。

1.2 办学经费收入

根据泰顺县职业教育中心出具的《关于泰顺县职业教育中心未来办学规模的情况说明》，泰顺县职业教育中经扩建后，学校学生招生规模可达**5,000**人，其学生办学经费主要来自学费、住宿费以及社会培训收入等。一期建设工程已使用**3,600**人的学生办学经费，二期按照可额外收取**1,250**个学生的办学经费。

1.2.1 学费收入

每年泰顺职业教育中心学费收入按**3,000**元**/**生计算，收费标准每**5**年递增**10%**，则运营期内学费收入为**13,866**万元。

1.2.2 住宿费收入

每年住宿费按**800**元**/**生计算，收费标准每**5**年递增**10%**，则运营期内住宿费收入为**3,694**万元。

1.2.3 社会培训收入

二期新建**2**栋实训楼，可在周末及寒暑假开展社会培训，另外学校开设建筑工程类、电子技术类、信息智能类、旅游管理类等**21**个专业的社会培训，每年各专业安排**2-4**期的培训，预计一年约有**13,000**人的培训人次，收费标准平均

1,000 元**/**人次，收费标准每 **5** 年递增 **10%**，则运营期内社会培训收入为 **48,056** 万元。

1.3 停车位收入

随着汽车保有量的增长，轿车成为当地工作人员的主要交通工具，本项目地上停车位可供老师免费使用，地下停车位对外运营，地下停车位设置 **129** 个停车位。停车位收费按 **15** 元**/**天，收费标准每 **3** 年递增 **10%**。运营期首年使用率为 **75%**，后续使用率每年增加 **10%**，达到 **95%**不再增长，正常年份为 **95%**，则运营期内停车位收入为 **3,028** 万元。

1.4 充电桩运营收入

本项目按地下停车位的 **20**%配建充电桩，则共设置充电桩 **26** 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，其中非住宅用电平均 **1** 元**/kwh**，保守估计，计算充电桩服务收入按 **0.6** 元**/kwh** 利润计（由于电价标准是阶梯式的，充电桩服务费大于 **0.6** 元**/kwh**）。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，本项目按每台充电桩平均功率按 **60kw**。另据调查，充电桩当前的时间利用率基本在 **5%**～**25%**之间（有部分原因是充电桩位置被非充电车子占用导致无法利用，故运营期对充电桩停车位的管控也非常关键）。考虑到新能源当期普及率不高但处于高速发展的态势，本项目运营期首年充电桩时间利用率按 **8**%计，运营期内利用率每年按 **10%**递增；当达到 **20%**后就不再提升，则运营期内充电桩运营收入为 **4,412** 万元。

债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	食堂及配套小卖部出租收入	学费收入	住宿费收入	社会培训收入	停车位收入	充电桩运营收入	总收入
2027	**460**	**375**	**100**	**1,300**	**53**	**66**	**2,354**

2028	460	375	100	1,300	60	82	2,377
2029	460	375	100	1,300	67	98	2,400
2030	460	375	100	1,300	74	115	2,424
2031	460	375	100	1,300	74	131	2,440
2032	506	413	110	1,430	74	148	2,681
2033	506	413	110	1,430	81	164	2,704
2034	506	413	110	1,430	81	164	2,704
2035	506	413	110	1,430	81	164	2,704
2036	506	413	110	1,430	89	164	2,712
2037	556	454	121	1,573	89	164	2,957
2038	556	454	121	1,573	89	164	2,957
2039	556	454	121	1,573	98	164	2,966
2040	556	454	121	1,573	98	164	2,966
2041	556	454	121	1,573	98	164	2,966
2042	612	499	133	1,730	108	164	3,246
2043	612	499	133	1,730	108	164	3,246
2044	612	499	133	1,730	108	164	3,246
2045	612	499	133	1,730	119	164	3,257
2046	612	499	133	1,730	119	164	3,257
2047	673	549	146	1,903	119	164	3,554
2048	673	549	146	1,903	131	164	3,566
2049	673	549	146	1,903	131	164	3,566
2050	673	549	146	1,903	131	164	3,566
2051	673	549	146	1,903	144	164	3,579
2052	741	604	161	2,094	144	164	3,908
2053	741	604	161	2,094	144	164	3,908
2054	741	604	161	2,094	158	164	3,922
2055	741	604	161	2,094	158	164	3,922
合计	16,999	13,866	3,694	48,056	3,028	4,412	90,055

2．运营成本分析

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。目前，泰顺县职业教育中心的教职工工资福利由县财政统筹，日常的公用经费支出也是由浙江省、泰顺县财政予以补足。因此本项目不再计入日常的学校经营成本。

本项目成本费用仅计算社会培训成本，社会培训成本按照社会培训收入的15%计算，债券存续期间社会培训成本合计为7,211万元。支出明细如下:

债券存续期内支出合计

单位：人民币万元

年份	社会培训成本	总支出
2027	195	195
2028	195	195
2029	195	195
2030	195	195
2031	195	195
2032	215	215
2033	215	215
2034	215	215
2035	215	215
2036	215	215
2037	236	236
2038	236	236
2039	236	236
2040	236	236
2041	236	236
2042	260	260
2043	260	260
2044	260	260
2045	260	260
2046	260	260
2047	285	285
2048	285	285
2049	285	285
2050	285	285
2051	285	285
2052	314	314
2053	314	314
2054	314	314
2055	314	314
合计	7,211	7,211

三、项目收益和融资平衡情况

1．项目收益

经营期总收入 **90,055** 万元，扣除相关支出 **7,211** 万元，项目收益为 **82,844** 万元。

分年度收益表

单位：人民币万元

年份	总收入	总支出	项目收益
2027	**2,354**	**195**	**2,159**
2028	**2,377**	**195**	**2,182**
2029	**2,400**	**195**	**2,205**
2030	**2,424**	**195**	**2,229**
2031	**2,440**	**195**	**2,245**
2032	**2,681**	**215**	**2,466**
2033	**2,704**	**215**	**2,489**
2034	**2,704**	**215**	**2,489**
2035	**2,704**	**215**	**2,489**
2036	**2,712**	**215**	**2,497**
2037	**2,957**	**236**	**2,721**
2038	**2,957**	**236**	**2,721**
2039	**2,966**	**236**	**2,730**
2040	**2,966**	**236**	**2,730**
2041	**2,966**	**236**	**2,730**
2042	**3,246**	**260**	**2,986**
2043	**3,246**	**260**	**2,986**
2044	**3,246**	**260**	**2,986**
2045	**3,257**	**260**	**2,997**
2046	**3,257**	**260**	**2,997**
2047	**3,554**	**285**	**3,269**
2048	**3,566**	**285**	**3,281**
2049	**3,566**	**285**	**3,281**
2050	**3,566**	**285**	**3,281**
2051	**3,579**	**285**	**3,294**
2052	**3,908**	**314**	**3,594**
2053	**3,908**	**314**	**3,594**
2054	**3,922**	**314**	**3,608**
2055	**3,922**	**314**	**3,608**
合计	**90,055**	**7,211**	**82,844**

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 **3.80%** 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为 **19,000** 万元。

2023 年 **9** 月已发行 **3,000** 万元，实际发行年利率 **2.85%**，**20** 年期；

2023 年 **10** 月，根据《浙江省财政厅关于下达预留 **2023** 年新增地方政府专项债券额度并调整部分专项债券额度的通知》（浙财债 **(2023)16** 号），从本项目 **2023** 年 **9** 月已发行 **3,000** 万元调整至温州市瓯海区郭溪街道城中村改造工程（**A-17** 地块）；

2024 年 **2** 月已 **3,000** 万元，**20** 年期，实际发行年利率 **2.58%**；

2025 年 **2** 月已发行 **4,000** 万元，**30** 年期，实际发行年利率 **1.92%**；

2025 年 **8** 月已发行 **2,000** 万元，**20** 年期，实际发行年利率 **2.30%**；

2026 年 **2** 月已发行 **5,000** 万元，**20** 年起，实际发行年利率 **2.43%;**

2026 年剩余批次预计发行 **5,000** 万元（其中，本期预计发行 **5,000** 万元），**20** 年期。假设融资利率为 **3.80%**，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

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
2024	-	-	3,000	-	3,000	38	38	-	-
2025	-	3,000	6,000	-	9,000	115	115	-	
2026	-	9,000	10,000	-	19,000	260	260	-	260
2027	2,159	19,000	-	-	19,000	512	512	-	512
2028	2,182	19,000	-	-	19,000	512	512	-	512
2029	2,205	19,000	-	-	19,000	512	512	-	512
2030	2,229	19,000	-	-	19,000	512	512	-	512

2031	2,245	19,000	-	-	19,000	512	512	-	512
2032	2,466	19,000	-	-	19,000	512	512	-	512
2033	2,489	19,000	-	-	19,000	512	512	-	512
2034	2,489	19,000	-	-	19,000	512	512	-	512
2035	2,489	19,000	-	-	19,000	512	512	-	512
2036	2,497	19,000	-	-	19,000	512	512	-	512
2037	2,721	19,000	-	-	19,000	512	512	-	512
2038	2,721	19,000	-	-	19,000	512	512	-	512
2039	2,730	19,000	-	-	19,000	512	512	-	512
2040	2,730	19,000	-	-	19,000	512	512	-	512
2041	2,730	19,000	-	-	19,000	512	512	-	512
2042	2,986	19,000	-	-	19,000	512	512	-	512
2043	2,986	19,000	-	-	19,000	512	512	-	512
2044	2,986	19,000	-	3,000	16,000	472	3,472	3,000	3,472
2045	2,997	16,000	-	2,000	14,000	433	2,433	2,000	2,433
2046	2,997	14,000	-	10,000	4,000	327	10,327	10,000	10,328
2047	3,269	4,000	-	-	4,000	77	77		
2048	3,281	4,000	-	-	4,000	77	77		
2049	3,281	4,000	-	-	4,000	77	77		
2050	3,281	4,000	-	-	4,000	77	77		
2051	3,294	4,000	-	-	4,000	77	77		
2052	3,594	4,000	-	-	4,000	77	77		
2053	3,594	4,000	-	-	4,000	77	77		
2054	3,608	4,000	-	-	4,000	77	77		
2055	3,608	4,000	-	4,000	-	37	4,037		
合计	82,844	-	19,000	19,000	-	11,002	30,002	15,000	25,197

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，对泰顺县职业教育中心二期扩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**82,844**万元，对应本项目融资到期本息总计 **30,002**万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为**2.76**，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表

单位：人民币万元

	2024 年	2025 年	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*	**3,114**	**5,230**	**5,452**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
债券资金流入	**3,000**	**4,000**	**10,000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
其他融资资金流入												
运营期现金流入	**-**		**-**	**2,354**	**2,377**	**2,400**	**2,424**	**2,440**	**2,681**	**2,704**	**2,704**	**2,704**
现金流入总额	**6,114**	**9,230**	**15,452**	**2,354**	**2,377**	**2,400**	**2,424**	**2,440**	**2,681**	**2,704**	**2,704**	**2,704**
现金流出												
建设期资金流出	**6,076**	**9,115**	**15,192**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
运营期现金流出	**-**		**-**	**195**	**195**	**195**	**195**	**195**	**215**	**215**	**215**	**215**
债券发行费用	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
债券还本付息	**38**	**115**	**260**	**512**	**512**	**512**	**512**	**512**	**512**	**512**	**512**	**512**
其他融资还本付息												
现金流出总额	**6,114**	**9,230**	**15,452**	**707**	**707**	**707**	**707**	**707**	**727**	**727**	**727**	**727**
现金净流量												
当年项目现金净流入	**-**	**-**	**-**	**1,647**	**1,670**	**1,693**	**1,717**	**1,733**	**1,954**	**1,977**	**1,977**	**1,977**
期末项目累计现金结存额	**-**	**-**	**-**	**1,647**	**3,317**	**5,010**	**6,727**	**8,460**	**10,414**	**12,391**	**14,368**	**16,345**

***注:**其中用于项目总投资 **11,383** 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

	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 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	2,712	2,957	2,957	2,966	2,966	2,966	3,246	3,246	3,246	3,257	3,257	3,554
现金流入总额	2,712	2,957	2,957	2,966	2,966	2,966	3,246	3,246	3,246	3,257	3,257	3,554
现金流出												
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	215	236	236	236	236	236	260	260	260	260	260	285
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
债券还本付息	512	512	512	512	512	512	512	512	3,472	2,433	10,327	77
其他融资还本付息												
现金流出总额	727	748	748	748	748	748	772	772	3,732	2,693	10,587	362
现金净流量												
当年项目现金净流入	1,985	2,209	2,209	2,218	2,218	2,218	2,474	2,474	-486	564	-7,330	3,192
期末项目累计现金结存额	18,330	20,539	22,748	24,966	27,184	29,402	31,876	34,350	33,864	34,428	27,098	30,290

现金流分析测算表（续表）

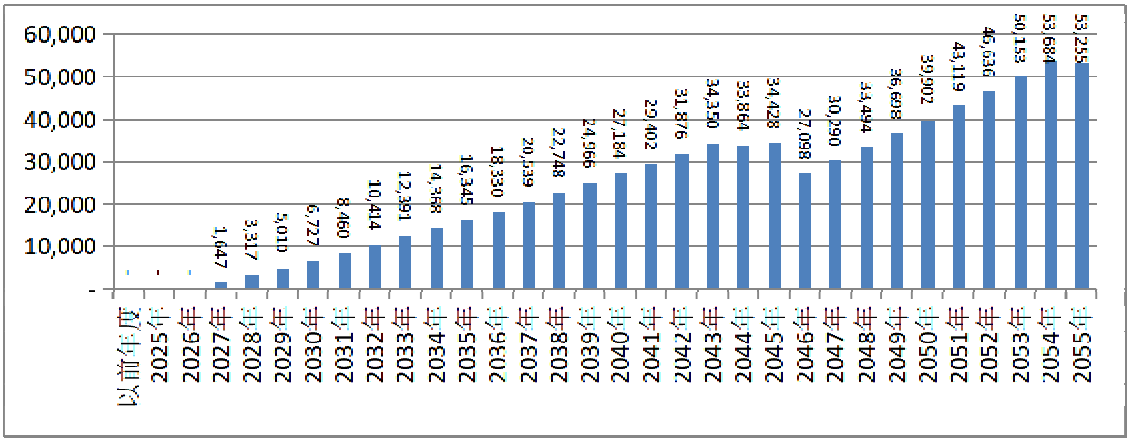
单位：人民币万元

	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
现金流入									
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	13,796
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	17,000
其他融资资金流入									-
运营期现金流入	3,566	3,566	3,566	3,579	3,908	3,908	3,922	3,922	90,055
现金流入总额	3,566	3,566	3,566	3,579	3,908	3,908	3,922	3,922	120,851
现金流出									-
建设期资金流出									30,383
运营期现金流出	285	285	285	285	314	314	314	314	7,211
债券发行费用									-
债券还本付息	77	77	77	77	77	77	77	4,037	30,002
其他融资还本付息									-
现金流出总额	362	362	362	362	391	391	391	4,351	67,596
现金净流量									-
当年项目现金净流入	3,204	3,204	3,204	3,217	3,517	3,517	3,531	-429	53,255
期末项目累计现金结存额	33,494	36,698	39,902	43,119	46,636	50,153	53,684	53,255	

2．资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以食堂及配套小卖部出租收入、办学经费收入、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。



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，泰顺县职业教育中心二期扩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，并以食堂及配套小卖部出租收入、办学经费收入、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。