泰顺县新城南部产业园配套基础设施项目
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2026]0150-79 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

泰顺县新城南部产业园配套基础设施项目

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

泰顺县新城南部产业园配套基础设施项目（以下简称“本项目”）位于泰顺县中心城区南部。项目总用地面积约 **1,345.60** 亩，其中：园区配套服务设施工程包含 **XC-03-08**、**XC-03-09**、**XC-03-11** 等三个标准厂房地块，用地面积约 **259.6** 亩，园区大道市政道路、园区一路市政道路等 **13** 条市政道路及 **HS-02-10**、**LZ-04-03-2**、**LZ-04-03-3** 三个地块停车场，合计用地面积 **1,086** 亩，以及泰顺县罗阳溪支流改线总长度约 **980** 米。主要建设内容分为园区配套服务设施工程、园区配套基础设施工程两类，共计 **20** 个子项目。项目总建筑面积 **346,080** 平方米（其中标准厂房 **291,768** 平方米，综合服务用房面积 **51,912** 平方米，辅助用房 **2,400** 平方米），可出租面积为 **343,680** 平方米；园区配套道路总长度 **15,207** 米；泰顺县罗阳溪支流改线 **980** 米；配套停车场建设面积 **36,280** 平方米；共设置停车位 **3,835** 个、充电桩 **384** 个。

（2）项目立项审批情况

项目已立项，批复依据为泰发改审**[2021]216** 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：浙江泰顺经济开发区管理委员会，行政机关；泰顺县城镇工程建设中心，事业单位；泰顺县交通工程建设中心，事业单位。

（5）项目业主：泰顺县城镇发展集团有限公司，国有企业。项目形成资产属于政府所有。

（6）项目主管部门：泰顺县城镇工程建设中心，事业单位

（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：**2028** 年 **12** 月

项目建设期：**2022** 年 **6** 月**-2028** 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、项目已开工等。

2．估算

本项目总投资为 **194,015** 万元，其中建筑工程费用 **154,405** 万元（包括园区配套服务设施工程和园区配套基础设施工程等），工程建设其他费用 **30,371** 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 **9,239** 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	**154,405**
2	工程建设其他费	**30,371**
3	基本预备费	**9,239**
4	**总投资**	**194,015**

3．资金筹措

本项目概算 **194,015** 万元，其中：项目财政资金 **55,015** 万元，占 **28.36%**（资金来源：财政预算安排）；发行地方政府专项债券 **139,000** 万元，占 **71.64%**。

二、项目运营收入及成本分析

1．运营收入分析

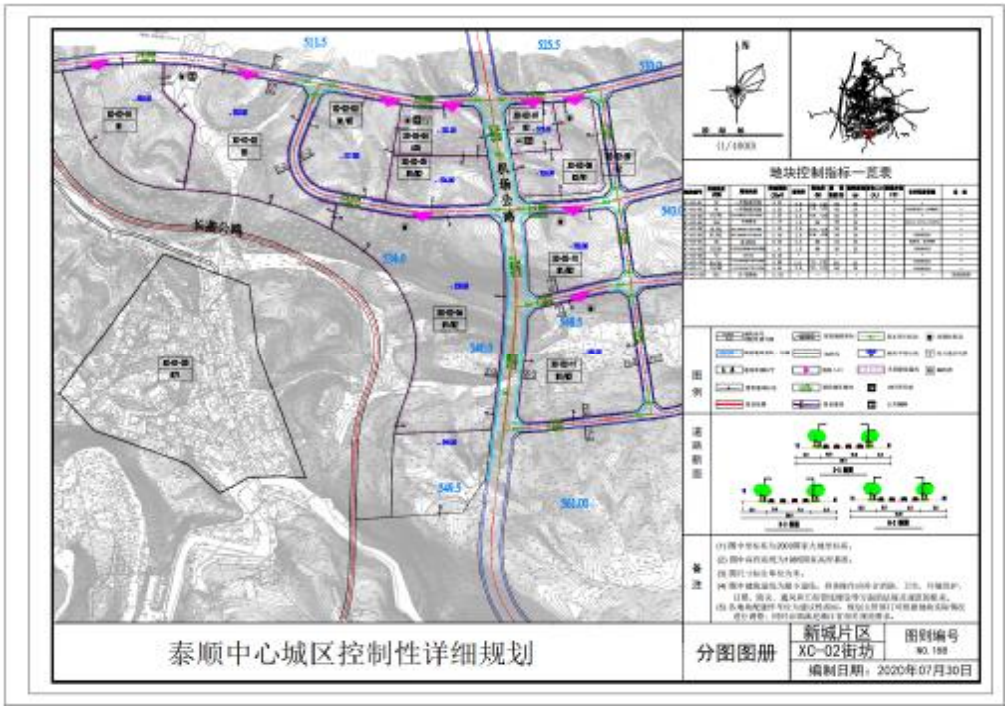
本项目专项债券还本付息以土地出让收益、物业租赁收入、园区物业管理服务费收入、停车位收入和充电桩收入为基础作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 **450,091** 万元。各项收入明细如下：

1.1 土地出让收益

根据泰顺县人民政府出具的《泰顺县人民政府关于同意将ＸＣ**-01-20** 地块出让收益用于平衡泰顺县新城南部产业园配套基础设施项目专项债券对应本息的批复》（泰政发**[2022]4** 号），泰顺县ＸＣ**-01-20** 地块可用于本项目还本付息，该地块面积为 **143.39** 亩，为规划住宅用地。

根据 **2021** 年 **5** 月成功出让的位于泰顺县罗阳镇新城区的 **HS-01-07** 地块住宅用地，该地块由温州瑞升置业有限公司竞得，用地面积为 **49,768** 平方米，合计 **74.65** 亩，成交价格为 **81,521** 万元，平均土地价格为 **1,092** 万元**/**亩。本项目居住用地出让价格保守按 **800** 万元**/**亩。

根据【浙江省人民政府关于进一步加强国有土地使用权出让收支管理的通知】（浙政发〔**2011**〕**34** 号）精神，从国有土地使用权出让收入中按规定及时足额计提有关专项资金，结合泰顺的实际情况，目前土地出让需要上缴的土地出让规费约 **22%**。则运营期内土地出让收益为 **89,475** 万元。



1.2 物业租赁收入

本项目建成后 **XC-03-08**、**XC-03-09**、**XC-03-11** 三个地块建设标准厂房及配套用房对外出租，合计面积 **346,080** 平方米，可出租面积约 **343,680** 平方米。根据泰顺及周边标准厂房租金水平，本项目标准厂房及配套用房租金按 **28** 元**/**月**.**平方米考虑，租金按照每 **3** 年递增 **10%**考虑。前三年出租率按照 **65%**、**75%**、**85%**，后续正常年份按照 **95%**考虑。则运营期内物业租赁收入为 **285,861** 万元。

1.3 园区物业管理服务费收入

本项目对可出租面积约 **343,680** 平方米开展物业管理服务包括政府主管部门对接、园区餐饮等增值性服务。据了解，温州市鹿城区装备制造小微园物业管理服

务费为 **14.4** 元**/**平方米·年，结合泰顺县情况，本项目暂按 **10.9** 元**/**平方米·年计算。出租率按照 **65%**、**75%**、**85%**，正常年份按照 **95%**考虑。物业管理服务费按照每 **3** 年递增 **10%**考虑。则运营期内园区物业管理服务费收入为 **9,992** 万元。

1.4 停车位收入

本项目标准厂房配建停车位 **1,291** 个，**HS-02-10** 等三个地块配建停车位 **1,451** 个。本在园区大道、园区一路等园区主要道路两侧设置停车位，合计道路长度 **5,463** 米，按道路长度的 **70%**设置停车位，按 **7** 米**/**车位在道路两边划分停车位，预计可设置路边咪表停车位 **1,093** 个，合计停车位 **3,835** 个。运营期首年停车收入参照泰顺市场一般收费标准按 **10** 元**/**次计。停车收入年增长率按每 **3** 年增长 **10%**计算。按 **1** 天周转一次，一年 **365** 天计算。正常年份按照使用率按照 **65%**、**75%**、**85%**，之后年份按照 **95%**考虑。则运营期内停车收入为 **34,655** 万元。

1.5 充电桩收入

本项目按标准厂房及 **HS-02-10** 地块停车位 **14%**设置充电桩，合计约数 **384** 个。充电桩的收入主要为服务费，收费水平为 **0.4** 元**/kwh~0.5** 元**/kwh**，本项目充电桩收入按照 **0.5** 元**/kwh**。充电桩输出功率为 **20**、**30**、**40**、**50**、**60kw** 等多种规格，本项目按照每台充电桩平均 **50kw**，考虑到新能源汽车处于不断的增长中，本项目运营期首年时间利用率按 **8%**计、利用率每年增加 **2%**，时间利用率到 **20%**后不再增长。则运营期内充电桩收入为 **30,108** 万元。

债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	**土地出让收益**	**物业租赁收入**	**园区物业管理服务费收入**	停车位收入	充电桩收入	总收入（万元）

2029	-	7,506	318	910	673	9,407
2030	-	8,661	391	1,050	841	10,943
2031	-	9,816	391	1,190	1,009	12,406
2032	-	12,067	391	1,463	1,177	15,098
2033	-	12,067	430	1,463	1,346	15,306
2034	-	12,067	430	1,463	1,514	15,474
2035	-	13,274	430	1,609	1,682	16,995
2036	-	13,274	473	1,609	1,682	17,038
2037	-	13,274	473	1,609	1,682	17,038
2038	-	14,601	473	1,770	1,682	18,526
2039	-	14,601	520	1,770	1,682	18,573
2040	-	14,601	520	1,770	1,682	18,573
2041	-	16,061	520	1,947	1,682	20,210
2042	89,475	16,061	572	1,947	1,682	109,737
2043	-	16,061	572	1,947	1,682	20,262
2044	-	17,667	572	2,142	1,682	22,063
2045		17,667	629	2,142	1,682	22,120
2046		17,667	629	2,142	1,682	22,120
2047		19,434	629	2,356	1,682	24,101
2048		19,434	629	2,356	1,682	24,101
合计	89,475	285,861	9,992	34,655	30,108	450,091

2．运营成本分析

本项目成本费用主要由项目总成本主要由工资及福利、修理维护费用、管理及其他费用构成。债券存续期间支出合计为 **16,210** 万元。支出明细如下：

2.1 工资及福利

本项目的人工主要用于停车收费和物业管理，据初步预计约 **10** 人，按照人均 **8** 万元考虑。工资及福利按每年递增 **3%**计。则债券存续期内工资及福利合计支出为 **2,154** 万元。

2.2 修理维护费用

本项目修理维护费用按照折旧费用的 **10%**计算，即年修理维护费为 **692** 万元。则债券存续期内修理维护费用合计支出为 **13,840** 万元。

2.3 管理及其他费用

本项目管理及其他费用为每年支出的其他管理、宣传费用等，暂按每年工资支出的**10%**提取估算。则债券存续期内管理及其他费用合计支出为**216**万元。

债券存续期内支出合计

单位：人民币万元

年份	工资及福利	修理维护费用	管理及其他费用	总支出
2029	80	692	8	780
2030	82	692	8	782
2031	84	692	8	784
2032	87	692	9	788
2033	90	692	9	791
2034	93	692	9	794
2035	96	692	10	798
2036	99	692	10	801
2037	102	692	10	804
2038	105	692	11	808
2039	108	692	11	811
2040	111	692	11	814
2041	114	692	11	817
2042	117	692	12	821
2043	121	692	12	825
2044	125	692	13	830
2045	129	692	13	834
2046	133	692	13	838
2047	137	692	14	843
2048	141	692	14	847
合计	2,154	13,840	216	16,210

三、项目收益和融资平衡情况

1．项目收益

经营期总收入**450,091**万元，扣除相关支出**16,210**万元，项目收益为**433,881**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
2029	9,407	780	8,623
2030	10,943	782	10,155
2031	12,406	784	11,615
2032	15,098	788	14,304
2033	15,306	791	14,508
2034	15,474	794	14,673
2035	16,995	798	16,191
2036	17,038	801	16,230
2037	17,038	804	16,227
2038	18,526	808	17,712
2039	18,573	811	17,756
2040	18,573	814	17,752
2041	20,210	817	19,385
2042	109,737	821	108,907
2043	20,262	825	19,428
2044	22,063	830	21,225
2045	22,120	834	21,277
2046	22,120	838	21,273
2047	24,101	843	7,891
2048	24,101	847	24,101
合计	450,091	16,210	433,881

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 **139,000** 万元。

2022 年 **2** 月份已发行 **10,900** 万元，**20** 年期，发行利率 **3.29%**；

2022 年 **5** 月份已发行 **19,100** 万元，**20** 年期，发行利率 **3.19%**；

2022 年 **9** 月已调整 **2022** 年 **6** 月 **30** 日发行的浙江泰顺经济开发区管委会大安生态科技园基础设施配套项目一期专项债券到本项目 **2,000** 万元，期限 **20** 年，实际发行年利率 **3.26%**，每半年付息一次；

2023 年 **2** 月已发行 **5,000** 万元，**20** 年期，实际发行年利率 **3.22%**；

2023 年 **8** 月已发行 **8,000** 万元，**20** 年期，实际发行年利率 **2.90%**；

2023 年 **9** 月已发行 **10,000** 万元，**20** 年期，实际发行年利率 **2.85%**；

2023 年 **10** 月调出本项目 **2022** 年 **5** 月份已发行 **4,700** 万元至泰顺县县城罗阳镇老旧小区改造及基础设施配套工程（一期）；调出本项目 **2023** 年 **9** 月已发行 **5,000** 万元；

2024 年 **3** 月已发行 **6,500** 万元，**20** 年期，实际发行年利率 **2.52%**；**2024** 年 **8** 月已发行 **29,600** 万元，**20** 年期，实际发行年利率 **2.38%**；**2024** 年 **10** 月已发行 **6,300** 万元，**20** 年期，实际发行年利率 **2.37%**。

2025 年 **8** 月已发行 **11,500** 万元，**10** 年期，实际发行年利率 **2.00%**。

2026 年预计发行 **18,200** 万元（本期计划发行 **18,200** 万元），**20** 年期；**2027** 年预计发行 **10,800** 万元，**20** 年期；**2029** 年预计发行 **10,800** 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
以前年度	-	-	99,200	-	99,200	5,457	5,457	-	-
2026	-	99,200	18,200	-	117,400	2,666	2,666	-	2,666
2027	-	117,400	10,800	-	128,200	3,563	3,563	-	3,563
2028	-	128,200	10,800	-	139,000	3,973	3,973	-	3,973
2029	8,627	139,000	-	-	139,000	4,179	4,179	-	4,179
2030	10,161	139,000	-	-	139,000	4,179	4,179	-	4,179
2031	11,622	139,000	-	-	139,000	4,179	4,179	-	4,179
2032	14,310	139,000	-	-	139,000	4,179	4,179	-	4,179

2033	14,515	139,000	-	-	139,000	4,179	4,179	-	4,179
2034	14,680	139,000	-	-	139,000	4,179	4,179	-	4,179
2035	16,197	139,000	-	11,500	127,500	4,179	15,679	11,500	15,679
2036	16,237	127,500	-	-	127,500	3,949	3,949	-	3,949
2037	16,234	127,500	-	-	127,500	3,949	3,949	-	3,949
2038	17,718	127,500	-	-	127,500	3,949	3,949	-	3,949
2039	17,762	127,500	-	-	127,500	3,949	3,949	-	3,949
2040	17,759	127,500	-	-	127,500	3,949	3,949	-	3,949
2041	19,393	127,500	-	-	127,500	3,949	3,949	-	3,949
2042	108,916	127,500	-	27,300	100,200	3,539	30,839	27,300	30,839
2043	19,437	100,200	-	18,000	82,200	2,985	20,985	18,000	20,985
2044	21,233	82,200	-	42,400	39,800	2,448	44,848	42,400	44,848
2045	21,286	39,800	-	-	39,800	1,512	1,512	-	1,512
2046	21,282	39,800	-	18,200	21,600	1,512	19,712	18,200	18,751
2047	23,258	21,600	-	10,800	10,800	616	11,416	-	-
2048	23,254	10,800	-	10,800	-	205	11,005	-	-
合计	433,881		139,000	139,000	-	81,423	220,423	117,400	191,584

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，对泰顺县新城南部产业园配套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

433,881 万元，对应本项目融资到期本息总计 **220,423** 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 **1.97**，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表

单位：人民币万元

	以前年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
现金流入													
财政资金流入*	10,454	23,858	23,805	12,575	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	99,200	18,200	10,800	10,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	9,407	10,943	12,406	15,098	15,306	15,474	16,995	17,038	17,038
现金流入总额	109,654	42,058	34,605	23,375	9,407	10,943	12,406	15,098	15,306	15,474	16,995	17,038	17,038
现金流出													
建设期资金流出	104,197	39,374	31,042	19,402	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	780	782	784	788	791	794	798	801	804
债券还本付息	5,457	2,666	3,563	3,973	4,179	4,179	4,179	4,179	4,179	4,179	15,679	3,949	3,949
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	109,654	42,058	34,605	23,375	4,959	4,961	4,963	4,967	4,970	4,973	16,477	4,750	4,753
现金净流量													
当年项目现金净流入	-	-	-	-	4,448	5,982	7,443	10,131	10,336	10,501	518	12,288	12,285
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	4,448	10,430	17,873	28,004	38,340	48,841	49,359	61,647	73,932

*注:其中用于项目总投资 **55,015** 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）

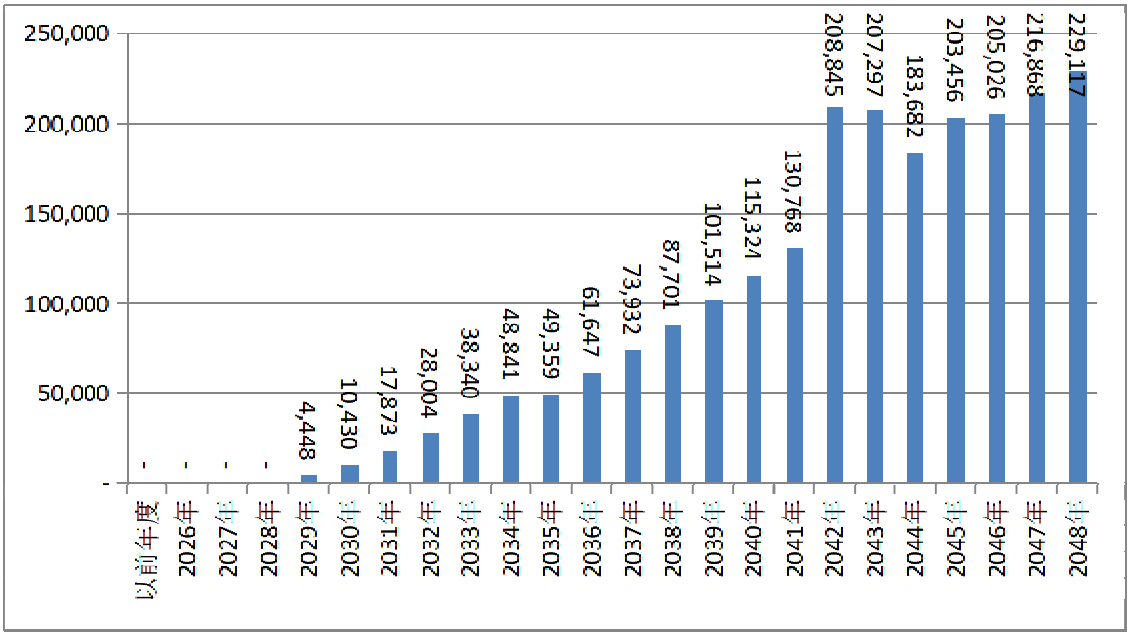
单位：人民币万元

	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	合计
现金流入												
财政资金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-			70,6
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-			139,0
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
运营期现金流入	18,526	18,573	18,573	20,210	109,737	20,262	22,063	22,120	22,120	24,101	24,101	450,0
现金流入总额	18,526	18,573	18,573	20,210	109,737	20,262	22,063	22,120	22,120	24,101	24,101	659,7
现金流出												
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-			194,0
运营期现金流出	808	811	814	817	821	825	830	834	838	843	847	16,2
债券还本付息	3,949	3,949	3,949	3,949	30,839	20,985	44,848	1,512	19,712	11,416	11,005	220,4
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
现金流出总额	4,757	4,760	4,763	4,766	31,660	21,810	45,678	2,346	20,550	12,259	11,852	430,6
现金净流量												
当年项目现金净流入	13,769	13,813	13,810	15,444	78,077	-1,548	-23,615	19,774	1,570	11,842	12,249	229,1
期末项目累计现金结存额	87,701	101,514	115,324	130,768	208,845	207,297	183,682	203,456	205,026	216,868	229,117	

2．资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以土地出让收益、物业租赁收入、园区物业管理服务费收入、停车位收入和充电桩收入为基础，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，泰顺县新城南部产业园配套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，并以土地出让收益、物业租赁收入、园区物业管理服务费收入、停车位收入和充电桩收入所对应的充足、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。