洞头区状元岙港区临港产业园基础设施项目
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2026]0150-74 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 3
三、项目收益和融资平衡情况 5
1．项目收益 7
2．债券还本付息安排表 7
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

洞头区状元岙港区临港产业园基础设施项目

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

洞头区状元岙港区临港产业园基础设施项目（以下简称"本项目"） 位于状元岙港区，项目的建设有利于完善临港产业园区的基础设施，有利于提升城市形象和品位，社会效益十分显著。

项目包含深水港配套服务设施建设工程（其中：可用于出租的综合服务中心 **9,600.00** 平方米和配套宿舍 **6,000.00** 平方米）、港区健康服务站建设工程（总建筑面积 **12,465.00** 平方米，其中：可出租的隔离间 **304** 间）、配套管网建设及环境综合整治工程、洞头区疏港道路建设工程。

项目总用地面积约 **69153** 平方米（约合 **103.73** 亩）；新建配套管网 **3000** 米，新建配套道路 **1690** 米，配套建筑面积 **28065** 平方米；周边环境整治 **9000** 平方米，设置停车位 **716** 个、充电桩 **72** 个、灯箱广告位 **40** 处等。

（2）项目立项审批情况

项目已立项，批复为洞发改固**[2022]9** 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：温州市洞头区人民政府元觉街道办事处，行政事业单位

（**5**）项目业主：温州市洞头区人民政府元觉街道办事处，行政事业单位。项目形成资产属于政府所有。

（**6**）项目主管部门：温州市洞头区人民政府元觉街道办事处，行政事业单位

（**7**）项目开工、竣工日期，建设期

项目开工日期：**2022** 年 **7** 月

项目竣工日期：**2026** 年 **12** 月

项目建设期：**2022** 年 **7** 月**-2026** 年 **12** 月

（**8**）项目前期准备情况：已完成立项，可研审批，已开工。

2．估算

本项目总投资为 **19,550** 万元，其中建筑工程费用 **16,774** 万元（包括人工费、材料费、施工机具使用费等），工程建设其他费 **1,856** 万元（包括建设管理费、可行性研究费、勘察设计费、环境影响评价费等），基本预备费 **920** 万元（包括基本预备费及涨价预备费）。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	工程费用	**16,774**
2	工程建设其他费	**1,856**
3	预备费	**920**
4	合计	**19,550**

3．资金筹措

本项目概算 **19,550** 万元，其中：项目资本金 **4,850** 万元（资金来源：由财政资金安排），占比 **24.81%**；发行地方政府专项债券 **14,700** 万元，占比 **75.19%**。

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综合服务中心出租收入、配套宿舍出租收入、港区健康服务站出租收入、停车位租赁收入、充电桩服务收入、广告牌租赁收入作为债券还款来源，债券存续期间运营收入合计 **44,831** 万元。各项收入明细如下：

1.1 综合服务中心出租收入

本项目建设配套服务设施 **9600** 平方米，用于物流仓储、综合办公等，可用于出租面积 **9600** 平方米。根据目前周边租赁水平，暂按 **35.00** 元**/**㎡·月估算，假设每 **3** 年 **10%**的比例递增，每年按 **12** 月测算，运营期第 **1~5** 年的使用率分别为 **50%**、**60%**、**70%**、**80%**、**90%**，从第 **5** 年起达到稳定。预计运营期内收入合计 **9,276** 万元。

1.2 配套宿舍出租收入

本项目新建配套宿舍，配套宿舍可用于出租面积 **6000** 平方米。根据目前周边租赁水平，暂按 **35.00** 元**/**㎡·月估算，假设每 **3** 年 **10%**的比例递增，每年按 **12** 月测算，运营期第 **1~5** 年的使用率分别为 **50%**、**60%**、**70%**、**80%**、**90%**，从第 **5** 年起达到稳定。预计运营期内收入合计 **5,796** 万元。

1.3 港区健康服务站出租收入

本项目新建港区健康服务站，港区健康服务站可用于出租房间 **304** 间。根据目前周边租赁水平及考虑该项目服务产业的半公益属性，暂按 **80.00** 元**/**㎡·天估算，假设每 **3** 年 **10%**的比例递增，每年按 **365** 天测算，运营期第 **1~3** 年的使用率分别为 **20%**、**35%**、**50%**，从第 **3** 年起达到稳定。预计运营期内收入合计 **11,448** 万元。

1.4 停车位租赁收入

本项目合计设置停车位 **716** 个，其中：深水港配套服务设施建设工程设置停车位 **300** 个；港区健康服务站建设工程设置停车位 **8** 个；新建洞头区疏港道路建设工程道路长度总计 **1690** 米，按道路长度的 **85%**设置停车位，以 **7** 米**/**车位在道路两边划分停车位，预计可设置路边停车位 **408** 个，竣工后可实现对外出租，从而取

得停车位收入。根据目前项目所在区域停车位出租的市场收费水平，暂按 **10** 元/个·天估算，假设每 **3** 年 **10%**的比例递增，每年按 **360** 天测算，运营期第 **1~5** 年的使用率分别为 **50%**、**60%**、**70%**、**80%**、**90%**，从第 **5** 年起达到稳定。预计运营期内收入合计 **5,935** 万元。

1.5 充电桩服务收入

本项目共设置充电桩 **72** 个，其中：深水港配套服务设施建设工程设置充电桩 **30** 个；港区健康服务站建设工程设置停车位 **1** 个；新建洞头区疏港道路建设工程道路上设置充电桩 **41** 个，充电桩收费标准按照"标准电价+服务费"来计算。据调查，目前充电桩收费 **1.6** 元/度，其中 **1.0** 元由国家电网收取，**0.6** 元由运营商收取。本项目充电桩平均充电功率 **60kwh**，暂按 **0.60** 元/**kwh** 估算，每年按 **360** 天测算，运营期首年单桩使用率按 **9%**假设，以后年度同比增长 **20%**，从第五年起达到稳定。预计运营期内收入合计 **7,770** 万元。

1.6 广告牌租赁收入

本项目配套服务设施、安心公寓、园区周边、停车场可设置灯箱广告等，共设置 **40** 处灯箱广告，暂按 **50,000** 元/个·年估算，假设每 **3** 年 **10%**的比例递增，运营期第 **1~5** 年的使用率分别为 **50%**、**60%**、**70%**、**80%**、**90%**，从第 **5** 年起达到稳定。预计运营期内收入合计 **4,606** 万元。

综上，本项目每年收入测算如下表所示：

收入预测情况

单位：人民币万元

年份	综合服务中心出租收入	配套宿舍出租收入	港区健康服务站出租收入	停车位租赁收入	充电桩服务收入	广告牌租赁收入	合计
2027	202	126	178	129	202	100	937
2028	242	151	311	155	242	120	1,221
2029	282	176	444	180	290	140	1,512
2030	355	222	488	227	348	176	1,816
2031	399	249	488	255	418	198	2,007
2032	399	249	488	255	418	198	2,007

年份	综合服务中心出租收入	配套宿舍出租收入	港区健康服务站出租收入	停车位租赁收入	充电桩服务收入	广告牌租赁收入	合计
2033	439	274	537	281	418	218	2,167
2034	439	274	537	281	418	218	2,167
2035	439	274	537	281	418	218	2,167
2036	483	302	591	309	418	240	2,343
2037	483	302	591	309	418	240	2,343
2038	483	302	591	309	418	240	2,343
2039	531	332	650	340	418	264	2,535
2040	531	332	650	340	418	264	2,535
2041	531	332	650	340	418	264	2,535
2042	584	365	715	374	418	290	2,746
2043	584	365	715	374	418	290	2,746
2044	584	365	715	374	418	290	2,746
2045	643	402	786	411	418	319	2,979
2046	643	402	786	411	418	319	2,979
合计	9,276	5,796	11,448	5,935	7,770	4,606	44,831

2．运营成本分析

根据项目可行性研究报告，本项目经营成本包含工资及福利费用、修理维护费、其他费用、产业园出租管理成本、税金。债券存续期间运营成本合计为 **13,923** 万元。各项成本明细如下：

2.1、工资及福利费用

本项目假设普通员工 **30** 人，普通员工资按 **7** 万元/年估算，假设每 **5** 年 **3%**的比例递增，福利费用按工资的 **14%**计算，预计运营期工资及福利费用合计 **5,010** 万元。

2.2、修理维护费

本项目假设固定资产折旧采用年限平均法，残值按照固定资产原值的 **5%**计算，折旧年限暂按 **20** 年测算。正常运营年折旧费为 **933** 万元，项目修理费用按照年折旧费用的 **10%**计算，运营期年修理维护费用为 **93** 万元，预计运营期修理维护费用合计为 **1,860** 万元。

2.3、其他费用

本项目其他费用主要由其他管理费用构成，其他管理费用是指为管理和组织经营活动所发生的各项费用。为了简化计算，取工资及福利费用的**10%**估算，预计运营期其他费用合计**500**万元。

2.4、产业园出租管理成本

本项目产业园出租管理成本主要系项目出租收入的出租宣传成本等，按综合服务中心出租收入、配套宿舍出租收入、港区健康服务站出租收入的**5%**计提，预计运营期产业园出租管理成本合计**1,329**万元。

2.5、税金

根据国家现行税收政策，本项目充电桩服务收入、修理维护费适用增值税税率**13%**；综合服务中心出租收入、配套宿舍出租收入、港区健康服务站出租收入、停车位租赁收入、工程费用适用增值税税率**9%**；产业园出租管理成本、广告牌租赁收入、工程建设其他费适用增值税税率**6%**；按应缴增值税的**5%**、**3%**、**2%**计缴城建税、教育费附加和地方教育附加，按租金的**12%**从租计缴房产税。经测算，预计运营期的税金合计为**5,224**万元。

综上，本项目每年经营成本测算如下表所示：

成本预测情况

单位：人民币万元

年份	工资及福利费用	修理维护费	其他费用	产业园出租管理成本	税金	合计
2027	239	93	24	25	56	437
2028	239	93	24	35	78	469
2029	239	93	24	45	99	500
2030	239	93	24	53	117	526
2031	239	93	24	57	125	538
2032	247	93	25	57	125	547
2033	247	93	25	63	138	566
2034	247	93	25	63	138	566
2035	247	93	25	63	138	566
2036	247	93	25	69	151	585
2037	254	93	25	69	312	753
2038	254	93	25	69	360	801
2039	254	93	25	76	392	840

年份	工资及福利费用	修理维护费	其他费用	产业园出租管理成本	税金	合计
2040	254	93	25	76	392	840
2041	254	93	25	76	392	840
2042	262	93	26	83	427	891
2043	262	93	26	83	427	891
2044	262	93	26	83	427	891
2045	262	93	26	92	465	938
2046	262	93	26	92	465	938
合计	5,010	1,860	500	1,329	5,224	13,923

三、项目收益和融资平衡情况

1．项目收益

本项目债券存续期间总收入 **44,831** 万元，扣除相关支出 **13,923** 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 **30,908** 万元。

债券存续期分年收益表

单位：人民币万元

年份	总收入	总成本	分年收益
2027	937	437	500
2028	1,221	469	752
2029	1,512	500	1,012
2030	1,816	526	1,290
2031	2,007	538	1,469
2032	2,007	547	1,460
2033	2,167	566	1,601
2034	2,167	566	1,601
2035	2,167	566	1,601
2036	2,343	585	1,758
2037	2,343	753	1,590
2038	2,343	801	1,542
2039	2,535	840	1,695
2040	2,535	840	1,695
2041	2,535	840	1,695
2042	2,746	891	1,855
2043	2,746	891	1,855
2044	2,746	891	1,855
2045	2,979	938	2,041
2046	2,979	938	2,041
合计	44,831	13,923	30,908

2．债券还本付息安排表

参考 **2026** 年 **9** 月 **2** 日二十年期国债收益率 **2.1377%**，以及 **2026** 年浙江省其他项目收益专项债券（十八期）**-2026** 年浙江省政府专项债券（三十三期）发行票面利率 **2.20%**，本项目从客观、谨慎角度出发，发行利率取 **2.20%**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合计为 **14,700** 万元。**2022** 年上半年已发行 **7,000** 万元，**20** 年期，票面利率 **3.19%**；**2023** 年下半年已发行 **1,500** 万元，**20** 年期，票面利率 **2.85%**；**2024** 年下半年已发行 **2,000** 万元，**20** 年期，票面利率 **2.21%**；**2025** 年下半年已发行 **2,500** 万元，**10** 年期，票面利率 **2.00%**；**2026** 年拟申请发行 **1,700** 万元（其中，**6** 月已调入 **100** 万元，原债券为 **2024** 年 **8** 月发行的 **2024** 年浙江省其他项目收益专项债券（二十一期）**--2024** 年浙江省政府专项债券（二十六期），**20** 年期，票面利率 **2.38%**，并调入对应的债券利息至本项目；本期申请发行 **1,600** 万元，**20** 年期）。假设 **20** 年期融资利率 **2.20%**，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

还本付息表	债券期初余额	本期发行	付息	还本	债券期末余额	年末收益	存续期还本	存续期付息
合计	-	14,700	7,452	14,700	-	30,908	14,700	6,361
以前年度	-	13,000	911	-	13,000	-	-	-
2026	13,000	1,700	361	-	14,700	-	-	181
2027	14,700	-	398	-	14,700	500	-	398
2028	14,700	-	398	-	14,700	752	-	398
2029	14,700	-	398	-	14,700	1,012	-	398
2030	14,700	-	398	-	14,700	1,290	-	398
2031	14,700	-	398	-	14,700	1,469	-	398
2032	14,700	-	398	-	14,700	1,460	-	398
2033	14,700	-	398	-	14,700	1,601	-	398
2034	14,700	-	398	-	14,700	1,601	-	398
2035	14,700	-	398	2,500	12,200	1,601	2,500	398
2036	12,200	-	348	-	12,200	1,758	-	348
2037	12,200	-	348	-	12,200	1,590	-	348
2038	12,200	-	348	-	12,200	1,542	-	348
2039	12,200	-	348	-	12,200	1,695	-	348
2040	12,200	-	348	-	12,200	1,695	-	348
2041	12,200	-	348	-	12,200	1,695	-	348
2042	12,200	-	236	7,000	5,200	1,855	7,000	236

还本付息表	债券期初余额	本期发行	付息	还本	债券期末余额	年末收益	存续期还本	存续期付息
2043	5,200	-	125	1,500	3,700	1,855	1,500	125
2044	3,700	-	81	2,100	1,600	1,855	2,100	81
2045	1,600	-	35	-	1,600	2,041	-	35
2046	1,600	-	33	1,600	-	2,041	1,600	33

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，对洞头区状元岙港区临港产业园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 **30,908** 万元，对应本项目融资到期本息总计 **22,152** 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 **1.40**，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	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入											
资本金流入*	4,461	1,946	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	13,000	1,700	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	937	1,221	1,512	1,816	2,007	2,007	2,167	2,167	2,167
现金流入总额	17,461	3,646	937	1,221	1,512	1,816	2,007	2,007	2,167	2,167	2,167
现金流出											
建设期资金流出	16,550	3,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	437	469	500	526	538	547	566	566	566
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	911	361	398	398	398	398	398	398	398	398	2,898
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	17,461	3,361	835	867	898	924	936	945	964	964	3,464
现金净流量											
当年项目现金净流入	-	285	102	354	614	892	1,071	1,062	1,203	1,203	(1,297)
期末项目累计现金结存额	-	285	387	741	1,355	2,247	3,318	4,380	5,583	6,786	5,489

*注:其中用于项目总投资 **4,850** 万元。项目收益实现前，债券利息和债券发行费用由政府性基金预算收入统筹安排。

现金流分析测算表（续）

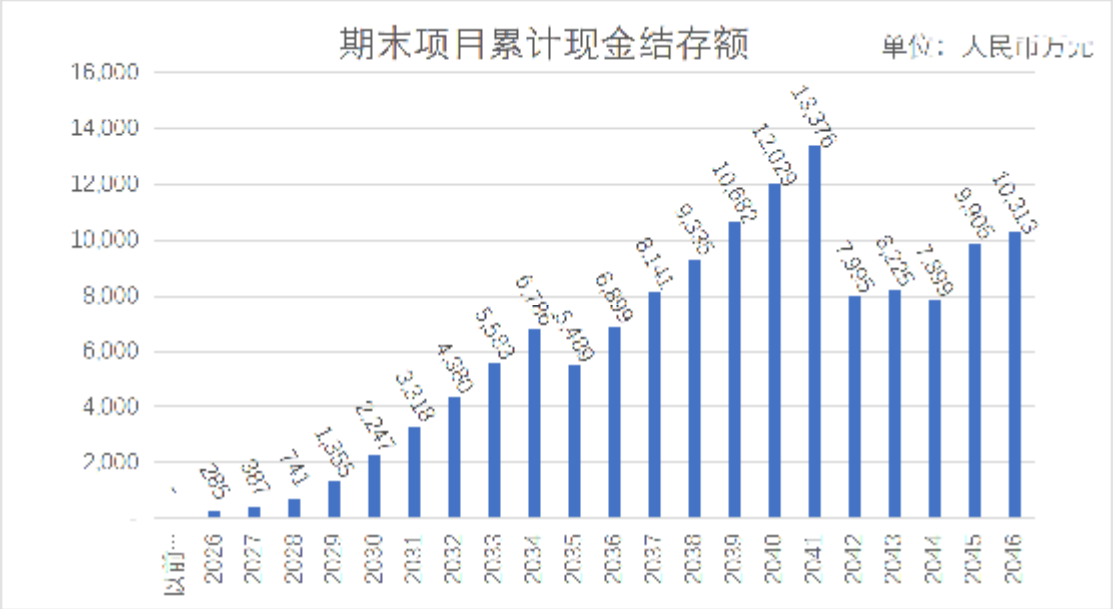
单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
现金流入												
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,407
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,700
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	2,343	2,343	2,343	2,535	2,535	2,535	2,746	2,746	2,746	2,979	2,979	44,831
现金流入总额	2,343	2,343	2,343	2,535	2,535	2,535	2,746	2,746	2,746	2,979	2,979	65,938
现金流出												
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,550
运营期现金流出	585	753	801	840	840	840	891	891	891	938	938	13,923
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	348	348	348	348	348	348	7,236	1,625	2,181	35	1,633	22,152
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	933	1,101	1,149	1,188	1,188	1,188	8,127	2,516	3,072	973	2,571	55,625
现金净流量												
当年项目现金净流入	1,410	1,242	1,194	1,347	1,347	1,347	(5,381)	230	(326)	2,006	408	10,313
期末项目累计现金结存额	6,899	8,141	9,335	10,682	12,029	13,376	7,995	8,225	7,899	9,905	10,313	-

2．资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以综合服务中心出租收入、配套宿舍出租收入、港区健康服务站出租收入、停车位租赁收入、充电桩服务收入、广告牌租赁收入为基础，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，洞头区状元岙港区临港产业园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，并以综合服务中心出租收入、配套宿舍出租收入、港区健康服务站出租收入、停车位租赁收入、充电桩服务收入、广告牌租赁收入所对应的充足、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。