# 洞头大小门临港石化产业区综合配套提升工程
# 收益与融资自求平衡方案

# 财务评估报告

华会咨字[2026]0150-75 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 ..... 8
1．资金充足性 ..... 10
2．资金稳定性 ..... 13
五、评估结论 ..... 14

# 洞头大小门临港石化产业区综合配套提升工程

# 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

洞头大小门临港石化产业区综合配套提升工程（以下简称"本项目"）建设地点位于洞头区大门镇大门岛。本项目包括大门社会事务综合服务中心工程、大门镇中心幼儿园工程、黄岙新区市政配套工程、大门配水主干管网改造提升工程、岙底隧道至大门隧道连接线工程等。总用地面积约 **255.6** 亩，总建筑面积 **4.53** 万平方米，主要建设体育馆、游泳馆、图书馆、道德馆、设备及管理用房、幼儿园、市政配套、供水管网及加压泵站、隧道连接线等。

（2）项目立项审批情况

项目已立项，已取得可研批复，批复号为洞发改固〔**2021**〕**52** 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：温州市洞头区大门镇人民政府，为政府部门。

（5）项目业主：温州市洞头区大门镇人民政府，为政府部门。项目形成资产属于政府所有。

（6）项目主管部门：温州市洞头区大门镇人民政府，为政府部门。

（7）项目开工、竣工日期，建设期

项目开工日期：**2022** 年 **4** 月

项目竣工日期：**2027** 年 **4** 月

项目建设期：**2022** 年 **4** 月**-2027** 年 **4** 月

（**8**）项目前期准备情况：已完成可研、已取得可研批复，已开工建设。

### 2．估算

本项目总投资为 **95,190** 万元，其中建筑工程费用 **59,388** 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 **31,270** 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 **4,532** 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** | 建筑工程费用 | **59,388** |
| **2** | 工程建设其他费 | **31,270** |
| **3** | 基本预备费 | **4,532** |
| **4** | **总投资** | **95,190** |

### 3．资金筹措

本项目概算 **95,190** 万元，其中：项目财政资金 **38,190** 万元（资金来源：由财政资金安排），占比 **40%**；发行地方政府专项债券 **57,000** 万元，占比 **60%**。

## 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体育馆、游泳馆等租金收入、商务商业娱乐配套用房租金收入、停车场运营收入、充电桩运营收入、广告收入和水费收入作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 **183,286** 万元。各项收入明细如下：

**1.1** 体育馆、游泳馆等租金收入

本项目体育馆、游泳馆等均进行出租，可租赁面积 **10,600** ㎡，暂按 **3** 元**/**㎡·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。预计运营期内体育馆、游泳馆等租金收入合计 **26,338** 万元。

**1.2** 商务商业娱乐配套用房租金收入

本项目商务配套用房进行出租，可租赁面积 **15,600** ㎡，暂按 **3** 元**/**㎡·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。预计运营期内商务商业娱乐配套用房租金收入合计 **38,768** 万元。

**1.3** 停车位运营收入

本项目停车位主要为社会事务综合服务中心停车位，停车位 **350** 个，暂按 **25** 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。预计运营期内停车位运营收入合计 **7,249** 万元。

**1.4** 充电桩运营收入

本项目设置充电桩 **35** 个，功率 **60kwh**，暂按 **1.60** 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。预计运营期内充电桩运营收入合计 **7,827** 万元。

**1.5** 广告收入

主要有停车场、道路、社会事务综合服务中心、商务配套用房等处广告牌，广告牌。停车场、社会事务综合服务中心、商务配套用房等处广告主要设置出入口大广告、立柱广告等；本项目设置广告牌 **400** 个，暂按 **1,000** 元**/**个·月估算，假设每 **3** 年 **10%**的比例递增，每年按 **12** 个月测算，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。预计运营期内广告收入合计 **11,044** 万元。

**1.6** 水费收入

本项目设计规模为 **28,049** 立方米**/**天，大门水价按阶段方式收取，本项目基本为居民用水，根据《关于调整洞头区南片四街道城市供水价格和区污水处理费标准的通知》（洞发改价【**2016**】**13** 号）文件中对供水价格的调整，本项目水费按 **3.35** 元**/**吨计，水费每 **5** 年增长一次，增长率按 **20%**考虑，运营期水费收入合计 **92,060** 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 | 体育馆、游泳馆等租金收入 | 商业娱乐配套租金收入 | 停车位收入 | 充电桩运营收入 | 广告收入 | 水费收入 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2028 | 572 | 842 | 158 | 203 | 240 | 3,430 | 5,445 |
| 2029 | 687 | 1,011 | 189 | 244 | 288 | 3,430 | 5,849 |
| 2030 | 801 | 1,179 | 221 | 293 | 336 | 3,430 | 6,260 |
| 2031 | 1,007 | 1,483 | 277 | 351 | 422 | 3,430 | 6,970 |
| 2032 | 1,133 | 1,668 | 312 | 421 | 475 | 3,430 | 7,439 |
| 2033 | 1,133 | 1,668 | 312 | 421 | 475 | 4,116 | 8,125 |
| 2034 | 1,247 | 1,835 | 343 | 421 | 523 | 4,116 | 8,485 |
| 2035 | 1,247 | 1,835 | 343 | 421 | 523 | 4,116 | 8,485 |
| 2036 | 1,247 | 1,835 | 343 | 421 | 523 | 4,116 | 8,485 |
| 2037 | 1,371 | 2,018 | 377 | 421 | 575 | 4,116 | 8,878 |
| 2038 | 1,371 | 2,018 | 377 | 421 | 575 | 4,939 | 9,701 |
| 2039 | 1,371 | 2,018 | 377 | 421 | 575 | 4,939 | 9,701 |
| 2040 | 1,508 | 2,220 | 415 | 421 | 632 | 4,939 | 10,135 |
| 2041 | 1,508 | 2,220 | 415 | 421 | 632 | 4,939 | 10,135 |

| 年份 | 体育馆、游泳馆等租金收入 | 商业娱乐配套租金收入 | 停车位收入 | 充电桩运营收入 | 广告收入 | 水费收入 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2042 | 1,508 | 2,220 | 415 | 421 | 632 | 4,939 | 10,135 |
| 2043 | 1,659 | 2,442 | 457 | 421 | 696 | 5,927 | 11,602 |
| 2044 | 1,659 | 2,442 | 457 | 421 | 696 | 5,927 | 11,602 |
| 2045 | 1,659 | 2,442 | 457 | 421 | 696 | 5,927 | 11,602 |
| 2046 | 1,825 | 2,686 | 502 | 421 | 765 | 5,927 | 12,126 |
| 2047 | 1,825 | 2,686 | 502 | 421 | 765 | 5,927 | 12,126 |
| 合计 | 26,338 | 38,768 | 7,249 | 7,827 | 11,044 | 92,060 | 183,286 |

**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人员工资及福利费、外购燃料动力费、修理维护费、其他费用、充电桩运营成本、供水成本及税金。债券存续期间经营成本估算合计为 **38,937** 万元。

**2.1** 人员工资及福利费

本项目假设普通员工 **5** 人，管理人员 **1** 人。普通员工资按 **5** 万元/年估算，管理人员工资按 **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 **765** 万元。

**2.2** 外购燃料动力费

本项目外购燃料动力费主要为公共区域的水电费用，参照本项目可行性研究报告，预计运营期外购燃料动力费合计 **1,756** 万元。

**2.3** 修理维护费

本项目假设固定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 **4,715** 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 **472** 万元，预计运营期修理维护费用合计为 **9,440** 万元。

**2.4** 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 **80** 万元。

**2.5** 充电桩运营成本

本项目充电桩运营成本（电费）按 **0.7** 元**/kwh** 估算，预计运营期充电桩运营成本合计 **3,422** 万元。

**2.6** 供水成本

本项目供水成本包括原水费、污水处理费、加混凝剂、加消毒剂、加碱所需要的药剂费用及污水处理费，综合费用约为供水收入的 **15%**。预计运营期的供水成本合计 **13,805** 万元。

**2.7** 税金

根据国家现行税收政策，本项目水费收入按 **13%**计缴增值税。经测算，预计运营期的税金合计 **9,669** 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 | 税金 | 工资及福利费用 | 外购燃料动力费 | 修理维护费 | 其他费用 | 充电桩运营成本 | 供水成本 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2028 | 156 | 36 | 52 | 472 | 4 | 89 | 514 | 1,323 |
| 2029 | 187 | 36 | 56 | 472 | 4 | 107 | 514 | 1,376 |
| 2030 | 218 | 36 | 60 | 472 | 4 | 128 | 514 | 1,432 |
| 2031 | 274 | 36 | 66 | 472 | 4 | 154 | 514 | 1,520 |
| 2032 | 308 | 36 | 70 | 472 | 4 | 184 | 514 | 1,588 |
| 2033 | 308 | 38 | 77 | 472 | 4 | 184 | 617 | 1,700 |
| 2034 | 339 | 38 | 81 | 472 | 4 | 184 | 617 | 1,735 |
| 2035 | 339 | 38 | 81 | 472 | 4 | 184 | 617 | 1,735 |

| 年份 | 税金 | 工资及福利费用 | 外购燃料动力费 | 修理维护费 | 其他费用 | 充电桩运营成本 | 供水成本 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2036 | 339 | 38 | 81 | 472 | 4 | 184 | 617 | 1,735 |
| 2037 | 373 | 38 | 85 | 472 | 4 | 184 | 617 | 1,773 |
| 2038 | 373 | 39 | 93 | 472 | 4 | 184 | 741 | 1,906 |
| 2039 | 373 | 39 | 93 | 472 | 4 | 184 | 741 | 1,906 |
| 2040 | 410 | 39 | 97 | 472 | 4 | 184 | 741 | 1,947 |
| 2041 | 410 | 39 | 97 | 472 | 4 | 184 | 741 | 1,947 |
| 2042 | 410 | 39 | 97 | 472 | 4 | 184 | 741 | 1,947 |
| 2043 | 451 | 40 | 112 | 472 | 4 | 184 | 889 | 2,152 |
| 2044 | 963 | 40 | 112 | 472 | 4 | 184 | 889 | 2,664 |
| 2045 | 1,116 | 40 | 112 | 472 | 4 | 184 | 889 | 2,817 |
| 2046 | 1,161 | 40 | 117 | 472 | 4 | 184 | 889 | 2,867 |
| 2047 | 1,161 | 40 | 117 | 472 | 4 | 184 | 889 | 2,867 |
| 合计 | 9,669 | 765 | 1,756 | 9,440 | 80 | 3,422 | 13,805 | 38,937 |

## 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 **183,286** 万元，扣除相关支出 **38,937** 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 **144,349** 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 |
|---|---|---|---|
| 2028 | 5,445 | 1,323 | 4,122 |
| 2029 | 5,849 | 1,376 | 4,473 |
| 2030 | 6,260 | 1,432 | 4,828 |
| 2031 | 6,970 | 1,520 | 5,450 |
| 2032 | 7,439 | 1,588 | 5,851 |
| 2033 | 8,125 | 1,700 | 6,425 |
| 2034 | 8,485 | 1,735 | 6,750 |
| 2035 | 8,485 | 1,735 | 6,750 |
| 2036 | 8,485 | 1,735 | 6,750 |
| 2037 | 8,878 | 1,773 | 7,105 |
| 2038 | 9,701 | 1,906 | 7,795 |
| 2039 | 9,701 | 1,906 | 7,795 |

| 年份 | 总收入 | 总成本 | 分年收益 |
|---|---|---|---|
| 2040 | 10,135 | 1,947 | 8,188 |
| 2041 | 10,135 | 1,947 | 8,188 |
| 2042 | 10,135 | 1,947 | 8,188 |
| 2043 | 11,602 | 2,152 | 9,450 |
| 2044 | 11,602 | 2,664 | 8,938 |
| 2045 | 11,602 | 2,817 | 8,785 |
| 2046 | 12,126 | 2,867 | 9,259 |
| 2047 | 12,126 | 2,867 | 9,259 |
| 合计 | 183,286 | 38,937 | 144,349 |

**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 **57,000** 万元。**2022** 年上半年已发行 **5,000** 万元，**20** 年期，票面利率 **3.29%**；**2023** 年上半年已发行 **6,000** 万元，**20** 年期，票面利率 **3.12%**；**2024** 年上半年已发行 **800** 万元，**20** 年期，票面利率 **2.58%**；**2024** 年上半年已发行 **2,000** 万元，**20** 年期，票面利率 **2.52%**；**2024** 年下半年已发行 **6,000** 万元，**20** 年期，票面利率 **2.37%**；**2025** 年 **8** 月已调入债券 **6,500** 万元，**5** 年期，票面利率 **1.56%**（原债券为 **2025** 年 **6** 月 **30** 日发行的 **2025** 年浙江省土地储备专项债券（四期）**-2025** 年浙江省政府专项债券（二十四期），期限 **5** 年，票面利率 **1.56%**），并调入对应的付息义务于本项目；**2026** 年拟申请发行 **16,100** 万元(其中,**2** 月发行 **8,000** 万元,**10** 年期,票面利率 **1.87%**；**6** 月已发行 **7,400** 万元，**20** 年期，票面利率 **2.31%**；本期申请发行 **700** 万元，**20** 年期）；**2027** 年拟申请发行 **14,600** 万元，**20** 年期。假设 **20** 年期融资利率为 **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

| 专项债还本付息 | 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 | - | 57,000 | 23,453 | 57,000 | - | 144,349 | 42,400 | 21,753 |
| 以前年度 | - | 26,300 | 1,293 | - | 26,300 | - | - | - |
| 2026 | 26,300 | 16,100 | 827 | - | 42,400 | - | - | 741 |
| 2027 | 42,400 | 14,600 | 1,002 | - | 57,000 | - | - | 1,002 |
| 2028 | 57,000 | - | 1,323 | - | 57,000 | 4,122 | - | 1,323 |
| 2029 | 57,000 | - | 1,323 | - | 57,000 | 4,473 | - | 1,323 |
| 2030 | 57,000 | - | 1,323 | 6,500 | 50,500 | 4,828 | 6,500 | 1,323 |
| 2031 | 50,500 | - | 1,222 | - | 50,500 | 5,450 | - | 1,222 |
| 2032 | 50,500 | - | 1,222 | - | 50,500 | 5,851 | - | 1,222 |
| 2033 | 50,500 | - | 1,222 | - | 50,500 | 6,425 | - | 1,222 |
| 2034 | 50,500 | - | 1,222 | - | 50,500 | 6,750 | - | 1,222 |
| 2035 | 50,500 | - | 1,222 | - | 50,500 | 6,750 | - | 1,222 |
| 2036 | 50,500 | - | 1,147 | 8,000 | 42,500 | 6,750 | 8,000 | 1,147 |
| 2037 | 42,500 | - | 1,072 | - | 42,500 | 7,105 | - | 1,072 |
| 2038 | 42,500 | - | 1,072 | - | 42,500 | 7,795 | - | 1,072 |
| 2039 | 42,500 | - | 1,072 | - | 42,500 | 7,795 | - | 1,072 |
| 2040 | 42,500 | - | 1,072 | - | 42,500 | 8,188 | - | 1,072 |
| 2041 | 42,500 | - | 1,072 | - | 42,500 | 8,188 | - | 1,072 |
| 2042 | 42,500 | - | 990 | 5,000 | 37,500 | 8,188 | 5,000 | 990 |
| 2043 | 37,500 | - | 814 | 6,000 | 31,500 | 9,450 | 6,000 | 814 |
| 2044 | 31,500 | - | 685 | 8,800 | 22,700 | 8,938 | 8,800 | 685 |
| 2045 | 22,700 | - | 508 | - | 22,700 | 8,785 | - | 508 |
| 2046 | 22,700 | - | 427 | 8,100 | 14,600 | 9,259 | 8,100 | 427 |
| 2047 | 14,600 | - | 321 | 14,600 | - | 9,259 | - | |

## 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，对洞头大小门临港石化产业区综合配套提升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 **144,349** 万元，对应本项目融资到期本息总计 **80,453** 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 **1.79**，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 | 2036 | 2037 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 现金流入 | | | | | | | | | | | | | |
| 资本金流入* | 2,693 | 10,284 | 29,287 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 债券资金流入 | 26,300 | 16,100 | 14,600 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 运营期现金流入 | - | - | - | 5,445 | 5,849 | 6,260 | 6,970 | 7,439 | 8,125 | 8,485 | 8,485 | 8,485 | 8,878 |
| **现金流入总额** | 28,993 | 26,384 | 43,887 | 5,445 | 5,849 | 6,260 | 6,970 | 7,439 | 8,125 | 8,485 | 8,485 | 8,485 | 8,878 |
| 现金流出 | | | | | | | | | | | | | |
| 建设期资金流出 | 27,700 | 25,557 | 41,933 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 运营期现金流出 | - | - | - | 1,323 | 1,376 | 1,432 | 1,520 | 1,588 | 1,700 | 1,735 | 1,735 | 1,735 | 1,773 |
| 债券发行费用 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 债券还本付息 | 1,293 | 827 | 1,002 | 1,323 | 1,323 | 7,823 | 1,222 | 1,222 | 1,222 | 1,222 | 1,222 | 9,147 | 1,072 |
| **现金流出总额** | 28,993 | 26,384 | 42,935 | 2,646 | 2,699 | 9,255 | 2,742 | 2,810 | 2,922 | 2,957 | 2,957 | 10,882 | 2,845 |
| 现金净流量 | | | | | | | | | | | | | |
| **当年项目现金净流入** | - | - | 952 | 2,799 | 3,150 | (2,995) | 4,228 | 4,629 | 5,203 | 5,528 | 5,528 | (2,397) | 6,033 |
| **期末项目累计现金结存额** | - | - | 952 | 3,751 | 6,901 | 3,906 | 8,134 | 12,763 | 17,966 | 23,494 | 29,022 | 26,625 | 32,658 |

*注:其中用于项目总投资 **38,190** 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）

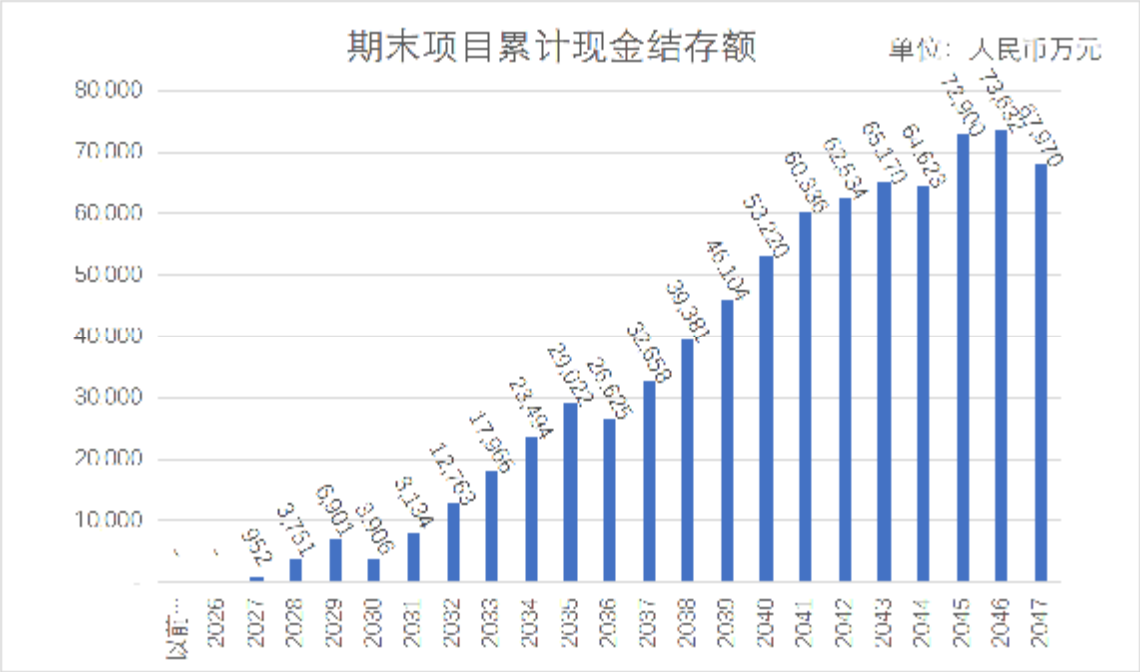
单位：人民币万元

| 现金流模拟测算表 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 现金流入 | | | | | | | | | | | |
| 资本金流入* | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 42,264 |
| 债券资金流入 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 57,000 |
| 运营期现金流入 | 9,701 | 9,701 | 10,135 | 10,135 | 10,135 | 11,602 | 11,602 | 11,602 | 12,126 | 12,126 | 183,286 |
| **现金流入总额** | 9,701 | 9,701 | 10,135 | 10,135 | 10,135 | 11,602 | 11,602 | 11,602 | 12,126 | 12,126 | 282,550 |
| 现金流出 | | | | | | | | | | | |
| 建设期资金流出 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 95,190 |
| 运营期现金流出 | 1,906 | 1,906 | 1,947 | 1,947 | 1,947 | 2,152 | 2,664 | 2,817 | 2,867 | 2,867 | 38,937 |
| 债券发行费用 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 债券还本付息 | 1,072 | 1,072 | 1,072 | 1,072 | 5,990 | 6,814 | 9,485 | 508 | 8,527 | 14,921 | 80,453 |
| **现金流出总额** | 2,978 | 2,978 | 3,019 | 3,019 | 7,937 | 8,966 | 12,149 | 3,325 | 11,394 | 17,788 | 214,580 |
| 现金净流量 | | | | | | | | | | | |
| **当年项目现金净流入** | 6,723 | 6,723 | 7,116 | 7,116 | 2,198 | 2,636 | (547) | 8,277 | 732 | (5,662) | 67,970 |
| **期末项目累计现金结存额** | 39,381 | 46,104 | 53,220 | 60,336 | 62,534 | 65,170 | 64,623 | 72,900 | 73,632 | 67,970 | - |

## 2．资金稳定性

### 2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以体育馆、游泳馆等租金收入、商务商业娱乐配套用房租金收入、停车场运营收入、充电桩运营收入、广告收入和水费收入为基础，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，洞头大小门临港石化产业区综合配套提升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，并以体育馆、游泳馆等租金收入、商务商业娱乐配套用房租金收入、停车场运营收入、充电桩运营收入、广告收入和水费收入所对应的充足、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。