洞头海洋食品产业园区基础设施项目
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2026]0150-9 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 9

三、项目收益和融资平衡情况 11

1．项目收益 11

2．债券还本付息安排表 12

四、评估要素 13

1．资金充足性 14

2．资金稳定性 17

五、评估结论 17

洞头海洋食品产业园区基础设施项目

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

洞头海洋食品产业园区基础设施项目（以下简称“本项目”）位于洞头区霓屿街道。项目包含污水管网建设工程、园区配套道路建设工程、停车场及交通场站项目、园区防洪排涝工程、园区配套服务中心建设工程等，共计 5 个建设工程 9 大子工程。总用地面积约 165,100 平方米，折合约 247.65 亩；总建筑面积约 26,977 平方米；新建污水管网 5,400 米；新建停车位 382 个，新建充电桩 46 个；新建道路长度约 6,056 米；建设防洪护坡 32,160 平方米，河道排涝 54,468 平方米，以及其他配套工程；设置 40 处灯箱广告位。

（2）项目立项审批情况

项目已立项，批复依据为洞发改固〔2022〕10 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霓屿街道办事处，行政事业单位

（5）项目业主：温州市洞头区人民政府霓屿街道办事处，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霓屿街道办事处，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 6 月

项目竣工日期：2027 年 2 月

项目建设期：2022 年 6 月-2027 年 2 月

（8）项目前期准备情况：已完成立项，并取得立项批复，项目已开工等。

2．估算

本项目总投资为 29,883 万元，其中建筑工程费用 25,812 万元（包括污水管网建设工程、园区配套道路建设工程、停车场及交通场站项目、园区防洪排涝工程、园区配套服务中心建设工程等），工程建设其他费 2,655 万元，预备费 1,416 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	25,812
2	工程建设其他费	2,655
3	基本预备费	1,416
4	**总投资**	**29,883**

3．资金筹措

本项目概算 29,883 万元，其中：财政资金 7,883 万元，占 26.38%（资金来源：财政预算安排）；发行地方政府专项债券 22,000 万元，占 73.62%。

二、项目运营收入及成本分析

1．运营收入分析

本项目以土地出让净收入、配套服务中心等租赁收入、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，债券存续期间收入合计 49,552 万元。各项收入明细如下：

1.1 土地出让净收入

根据项目可行性研究报告，拟将布袋岙 B-02、B-03，C-02 地块（红线图详见下图）出让，产生土地出让收益用于本项目专项债还本付息。根据温州市洞头区人民政府出具的《温州市洞头区人民政府关于同意将霓屿街道布袋岙片区 B02 地块、B03 地块、C02 地块出让收益用于洞头海洋食品产业园区基础设施项目收益的批复》（洞政函〔2022〕28 号），拟出让地块土地出让金在扣除相关规费后，其土地出让收益全部用于该项目的还本付息。

本项目债券存续期内地块出让收入为 17,625 万元，扣除相关规费后实际可用于本项目的土地出让收益为 12,866 万元。详情如下。

拟出让地块信息

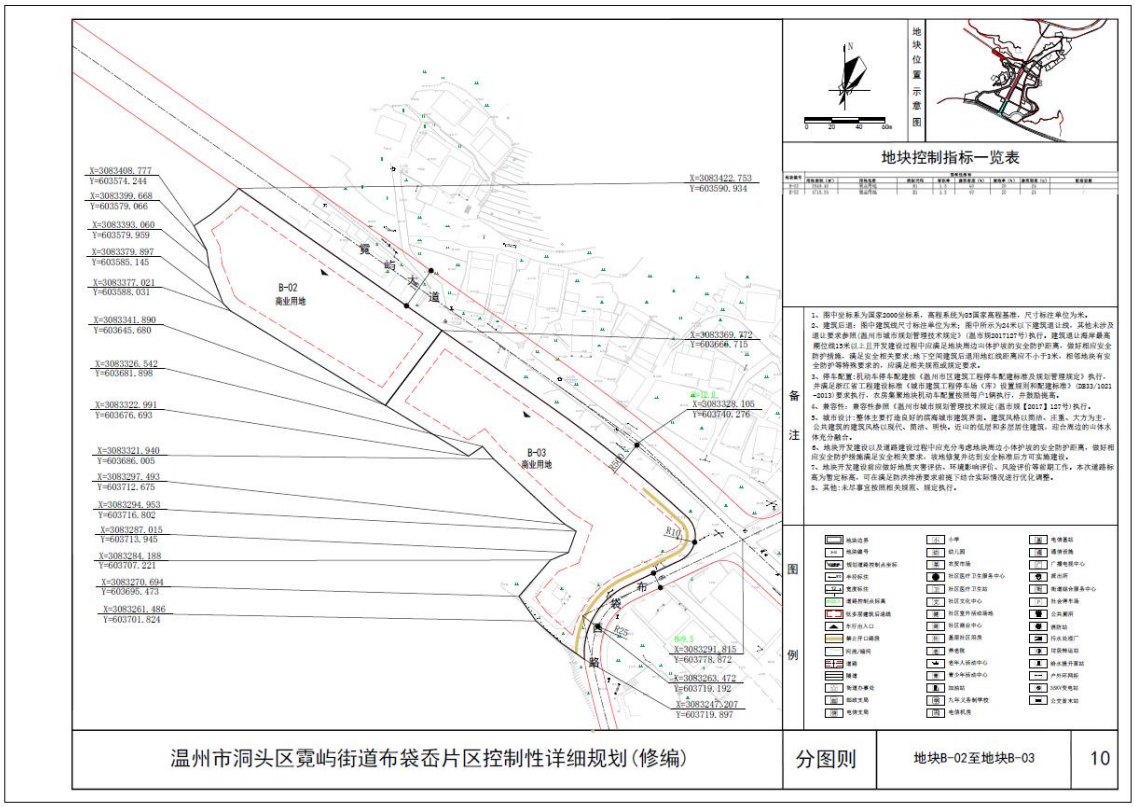
拟出让地块编号	出让面积（平方米）	用途	容积率	预计出让收入（万元）	楼面价（元/平方米）	亩单价（万元/亩）	扣除规费后收益（万元）
B-02	3,349.40	商业用地	1.50	1,004.80	2,000.00	200.00	733.50
B-03	4,716.54	商业用地	1.50	1,415.00	2,000.00	200.00	1,032.95
C-02	15,205.32	商住用地	2.00	15,205.50	5,000.00	666.67	11,100.02
合计	23,271.26			17,625.30			12,866.47

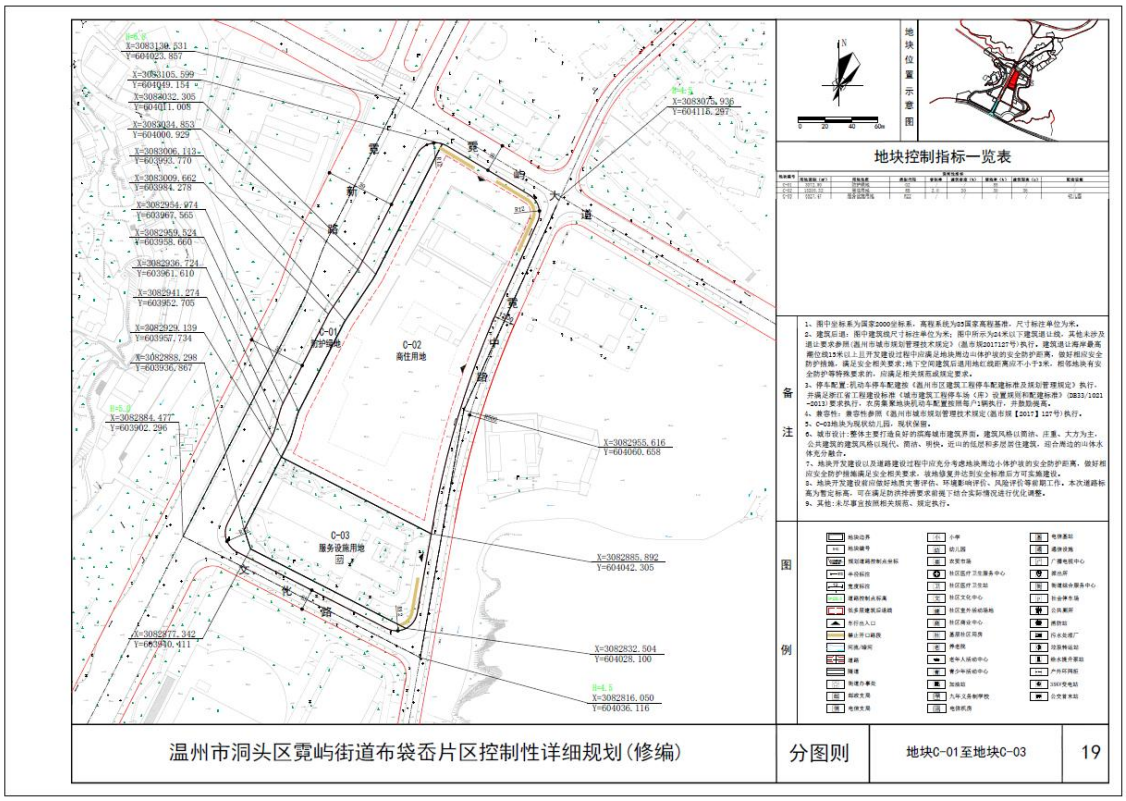
周边已出让地块信息

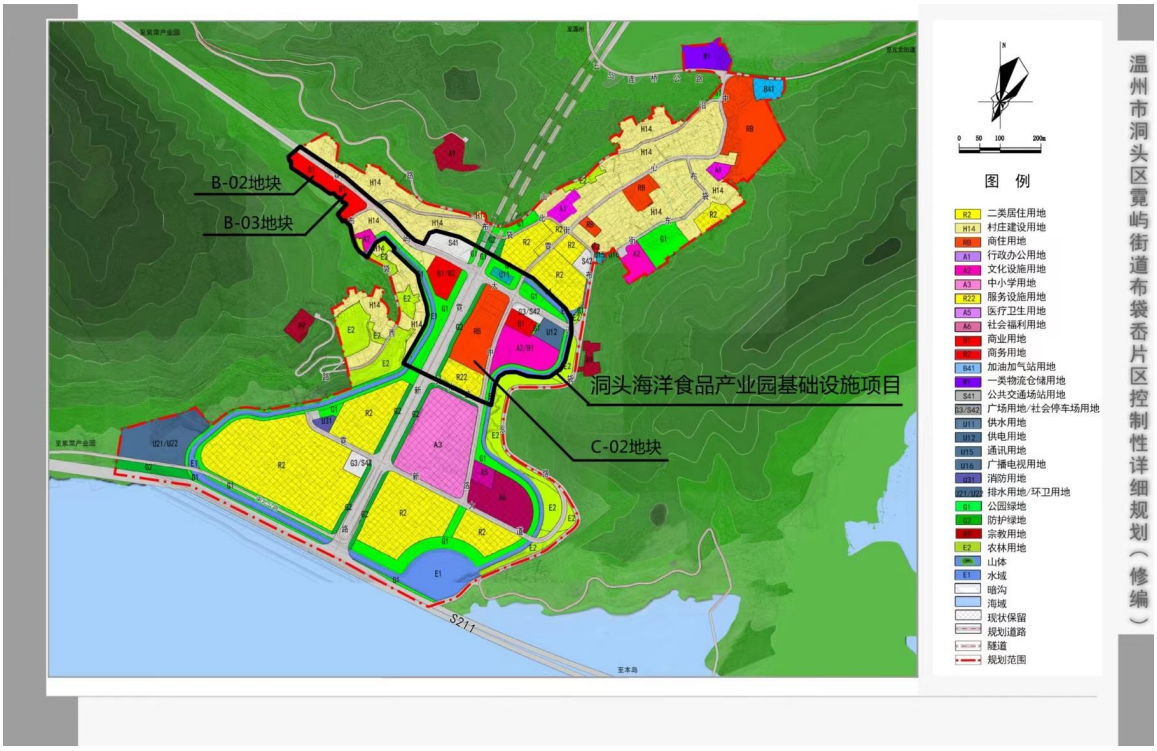
已出让地块编号	出让面积（平方米）	用途	容积率	成交金额（万元）	楼面价（元/平方米）	亩单价（万元/亩）	扣除规费后金额（万元）
温州瓯江口浅滩一期 E-16-03 地块	82,375.05	商住用地	2.90	120,200.00	5,032.00	972.79	87,746.00

已出让地块编号	出让面积（平方米）	用途	容积率	成交金额（万元）	楼面价（元/平方米）	亩单价（万元/亩）	扣除规费后金额（万元）
温州瓯江口新区浅 滩一期起步区 B-09 街坊东区地块	122,535.55	商住用地	2.50	166,000.00	5,419.00	903.14	121,180.00
瑶溪南片居住区 B-17 地块	4,082.00	商业/办公用地	1.17	1,180.00	2,471.00	192.72	861.40
状蒲片区三郎桥单元 A34 地块	11,360.09	商业/办公用地	1.50	3,755.00	2,204.00	220.36	2,741.15

土地红线图




地块位置示意图
地块控制指标一览表
备注
图例
C-01
防护绿地
C-02
高住用地
C-03
服务设施用地
温州市洞头区霓屿街道布袋岙片区控制性详细规划(修编)
分图则
地块C-01至地块C-03
19


B-02地块
B-03地块
洞头海洋食品产业园基础设施项目
C-02地块
S211
图 例
二类居住用地
村庄建设用地
商住用地
行政办公用地
文化设施用地
中小学用地
服务设施用地
医疗卫生用地
社会福利用地
商业用地
商务用地
加油加气站用地
一类物流仓储用地
公共交通场站用地
广场用地/社会停车场用地
供水用地
供电用地
通讯用地
广播电视用地
消防用地
排水用地/环卫用地
公园绿地
防护绿地
宗教用地
农林用地
山体
水域
暗沟
海域
现状保留
规划道路
隧道
规划范围
温州市洞头区霓屿街道布袋岙片区控制性详细规划（修编）

1.2 配套服务中心等租赁收入

本项目新建坝头生态停车场的配套设施 250 平方米，园区交通场站配套管理用房 600 平方米，园区配套服务中心合计 18,918 平方米，共计 19,768 平方米可用于出租。参照附近的灵昆租金价格，租金单价按 45 元/月/平方米测算，同时根据市场行情，租金每三年上涨 5%。在出租率方面，2027 年按 70%的水平进行估算，2028 年按 80%的水平进行估算，2029 年及以后年份按 95%估算。预计项目于 2027 年 2 月竣工，2027 年 3 月可实现对外出租。因此，预计项目在专项债存续期内（专项债预计 2046 年到期，下同）产生的配套服务中心等租赁收入金额为 22,861 万元。

1.3 停车位租赁收入

本项目合计设置停车位 382 个，其中：坝头生态停车场设置停车位 105 个；园区交通场站设置停车位 88 个；园区配套服务中心设置停车位 189 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，运营期首年平均停车收费按每个车位日均 10 元计，同时根据市场行情，停车位租赁收入每三年上涨 5%。在停车位周转率方面，2027 年按 80%的水平进行估算，运营期内每年递增 10%，当周转率增长到 180%之后便不再提升。预计项目于 2027 年 2 月竣工，2027 年 3 月可实现对外运营。因此，预计项目在专项债存续期内产生的停车位租赁收入金额为 4,979 万元。

1.4 充电桩服务收入

本项目共设置充电桩 46 个，其中：坝头生态停车场设置充电桩 13 个；园区交通场站设置充电桩 11 个；园区配套服务中心设置充电桩 22 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。在充电桩时间利用率方面，2027 年按 8%的水平进行估算，平均充电功率为 60kw，运营期内充电桩利用率按每两

年递增 2%，当时间利用率增长到 20%之后便不再提升。预计项目于 2027 年 2 月竣工，2027 年 3 月可实现对外运营。因此，预计项目在专项债存续期内产生的充电桩服务净收入金额为 4,563 万元。

1.5 广告牌租赁收入

本项目电梯、园区周边、停车场、综合服务中心、职工活动中心等可设置灯箱广告，预计共设置 40 处灯箱广告，按 5 万/年收取。同时根据市场行情，租金每三年上涨 5%。在出租率方面，2027 年按 70%的水平进行估算，2028 年按 80%的水平进行估算，2029 年及以后年份按 95%估算。预计项目于 2027 年 2 月竣工，2027 年 3 月可实现对外运营。因此，预计项目在专项债存续期内产生的广告牌租赁收入金额为 4,283 万元。

债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	土地出让净收入	配套服务中心等租赁收入	停车位租赁收入	充电桩服务收入	广告牌租赁收入	总收入
2027		623	93	97	117	**930**
2028		854	125	116	160	**1,255**
2029		1,014	139	145	190	**1,488**
2030	12,866	1,065	161	145	200	**14,437**
2031		1,065	176	174	200	**1,615**
2032		1,065	190	174	200	**1,629**
2033		1,118	215	203	209	**1,745**
2034		1,118	231	203	209	**1,761**
2035		1,118	246	232	209	**1,805**
2036		1,174	274	232	220	**1,900**
2037		1,174	291	261	220	**1,946**
2038		1,174	291	261	220	**1,946**
2039		1,233	305	290	231	**2,059**
2040		1,233	305	290	231	**2,059**
2041		1,233	305	290	231	**2,059**
2042		1,294	320	290	242	**2,146**
2043		1,294	320	290	242	**2,146**
2044		1,294	320	290	242	**2,146**

年份	土地出让净收入	配套服务中心等租赁收入	停车位租赁收入	充电桩服务收入	广告牌租赁收入	总收入
2045		1,359	336	290	255	**2,240**
2046		1,359	336	290	255	**2,240**
合计	**12,866**	**22,861**	**4,979**	**4,563**	**4,283**	**49,552**

2．运营成本分析

本项目成本费用主要由由人工成本、园区配套设施出租管理成本、维护及维修费、管理及其他费用和税费构成。债券存续期间支出合计为 7,469 万元。支出明细如下：

2.1 人工成本

项目竣工后，在运营期内，人工成本以定员人数 8 人为基础进行估算，人均工资 7 万元/年，主要用于园区日常管理，人员工资每 3 年上涨 10%。预计项目在专项债券存续期内的人工成本为 1,488 万元。

2.2 园区配套设施出租管理成本

园区配套设施出租管理成本主要系产业园配套设施的出租宣传成本等，按出租收入的 3%计提，预计项目在专项债券存续期内的产业园出租管理成本为 688 万元。

2.3 维护及维修费

本项目维护及维修费预计每年 81 万元，2027 年按照 10 个月计算，预计项目在专项债券存续期内的维护及维修费为 1,606 万元

2.4 管理及其他费用

本项目管理及其他费用按照人工成本的 10%考虑，预计项目在专项债券存续期内的管理及其他费用为 151 万元。

2.5 税费

税费包括增值税、城乡建设维护税、教育费附加和房产税等，增值税涉及6%、9%、13%三档，然后按各自收入占总收入的比重乘以相应税率得出综合税负率，本项目按综合税率计算缴纳；城市维护建设税按增值税5%缴纳，教育费附加按增值税的3%缴纳，地方教育附加按增值税的2%缴纳。本项目投资部分累计的进项增值税可用于抵扣。房产税按照出租收入的12%计算，预计运营期内相关税费合计金额为3,536万元。

债券存续期内支出合计

单位：人民币万元

年份	人工成本	园区配套设施出租管理成本	维护及维修费	管理及其他费用	税费	总支出
2027	47	19	67	5	69	**207**
2028	56	26	81	6	94	**263**
2029	56	30	81	6	112	**285**
2030	62	32	81	6	117	**298**
2031	62	32	81	6	117	**298**
2032	62	32	81	6	117	**298**
2033	68	34	81	7	123	**313**
2034	68	34	81	7	123	**313**
2035	68	34	81	7	123	**313**
2036	75	35	81	8	129	**328**
2037	75	35	81	8	129	**328**
2038	75	35	81	8	129	**328**
2039	82	37	81	8	136	**344**
2040	82	37	81	8	136	**344**
2041	82	37	81	8	136	**344**
2042	90	39	81	9	324	**543**
2043	90	39	81	9	348	**567**
2044	90	39	81	9	348	**567**
2045	99	41	81	10	363	**594**
2046	99	41	81	10	363	**594**
合计	**1,488**	**688**	**1,606**	**151**	**3,536**	**7,469**

三、项目收益和融资平衡情况

1．项目收益

经营期总收入 49,552 万元，扣除相关支出 7,469 万元，项目收益为 42,083 万元。

分年度收益表

单位：人民币万元

年份	总收入	总支出	年度收益
2027	930	207	**723**
2028	1,255	263	**992**
2029	1,488	285	**1,203**
2030	14,437	298	**14,139**
2031	1,615	298	**1,317**
2032	1,629	298	**1,331**
2033	1,745	313	**1,432**
2034	1,761	313	**1,448**
2035	1,805	313	**1,492**
2036	1,900	328	**1,572**
2037	1,946	328	**1,618**
2038	1,946	328	**1,618**
2039	2,059	344	**1,715**
2040	2,059	344	**1,715**
2041	2,059	344	**1,715**
2042	2,146	543	**1,603**
2043	2,146	567	**1,579**
2044	2,146	567	**1,579**
2045	2,240	594	**1,646**
2046	2,240	594	**1,646**
合计	**49,552**	**7,469**	**42,083**

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 3.00%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 22,000 万元。

2022 年申请调整专项债券资金 9,000 万元，期限 15 年，年利率 3.20%（申请调整 2022 年 3 月 31 日发行的洞头区冷链物流中心建设项目专项债券到本项目 9,000 万元，期限 15 年，实际发行年利率 3.20%）；

2023 年 9 月已发行 1,500 万元（2023 年 10 月调出 2023 年已发行债券未使用金额 500 万元），期限 7 年，实际年利率 2.66%；

2024 年 3 月已发行 1,500 万元，期限 7 年，实际年利率 2.39%；

2024 年 8 月已发行 2,500 万元，期限 7 年，实际年利率 2.13%；

2025 年 8 月 2025 年浙江省土地储备专项债券(四期)温州市洞头区状元岙南片 02 片区地块土地储备专项债项目 3,400 万元调整转入本项目，期限 5 年，实际年利率 1.56%；

2025 年 10 月已发行 600 万元，10 年期，实际年利率 2.00%；

2026 年 6 月已发行 800 万元，20 年期，实际年利率 2.31%；

2026 年本期计划发行 500 万元，20 年期；2026 年后续月份发行 2,700 万元。假设十年期、二十年期融资利率为 3.00%，5 年期和 7 年期债券每年付息一次，到期一次性偿还本金，10 年期、15 年期和 20 年期债券每半年付息一次，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	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	-		18,000	-	1,149	1,149	-	-
2026	-	18,000	4,000	-	478	478	-	244
2027	723	22,000	-	-	583	583	-	583
2028	992	22,000	-	-	583	583	-	583
2029	1,203	22,000	-	-	583	583	-	583
2030	14,139	22,000	-	4,400	583	4,983	4,400	4,983
2031	1,317	17,600	-	4,000	504	4,504	4,000	4,504
2032	1,331	13,600	-	-	414	414	-	414
2033	1,432	13,600	-	-	414	414	-	414

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	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
2034	1,448	13,600	-	-	414	414	-	414
2035	1,492	13,600	-	600	414	1,014	600	1,014
2036	1,572	13,000	-	-	402	402	-	402
2037	1,618	13,000	-	9,000	258	9,258	9,000	9,258
2038	1,618	4,000	-	-	114	114	-	114
2039	1,715	4,000	-	-	114	114	-	114
2040	1,715	4,000	-	-	114	114	-	114
2041	1,715	4,000	-	-	114	114	-	114
2042	1,603	4,000	-	-	114	114	-	114
2043	1,579	4,000	-	-	114	114	-	114
2044	1,579	4,000	-	-	114	114	-	114
2045	1,646	4,000	-	-	114	114	-	114
2046	1,646	4,000	-	4,000	114	4,114	1,300	1,365
合计	42,083	-	22,000	22,000	7,805	29,805	19,300	25,673

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，对洞头海洋食品产业园区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

42,083 万元，对应本项目融资到期本息总计 29,805 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.41，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
现金流入										
财政资金流入*	8,818	743	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	18,000	4,000	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	930	1,255	1,488	14,437	1,615	1,629	1,745	1,761
现金流入总额	26,818	4,743	930	1,255	1,488	14,437	1,615	1,629	1,745	1,761
现金流出										
建设期资金流出	25,669	4,214	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	207	263	285	298	298	298	313	313
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	1,149	478	583	583	583	4,983	4,504	414	414	414
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	26,818	4,692	790	846	868	5,281	4,802	712	727	727
现金净流量										
当年项目现金净流入	-	-	140	409	620	9,156	-3,187	917	1,018	1,034
期末项目累计现金结存额	-	-	140	549	1,169	10,325	7,138	8,055	9,073	10,107

*注:其中用于项目总投资 7,883 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）

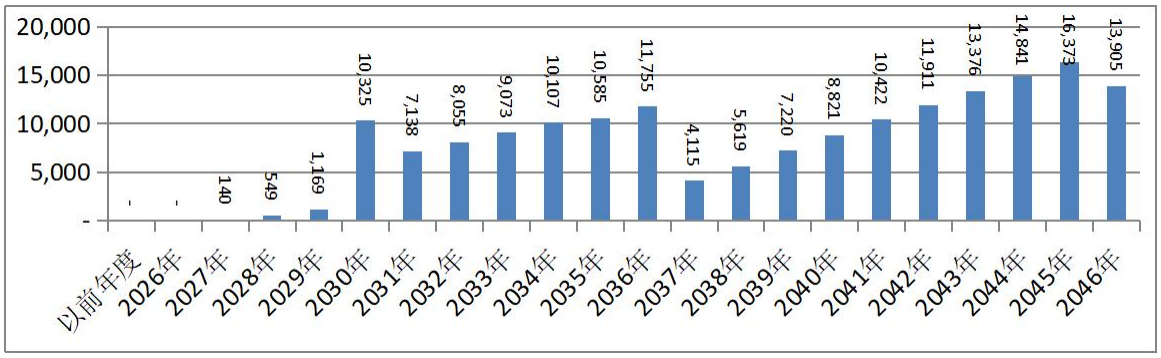
单位：人民币万元

	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
现金流入													
财政资金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,510
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	1,805	1,900	1,946	1,946	2,059	2,059	2,059	2,146	2,146	2,146	2,240	2,240	49,552
现金流入总额	1,805	1,900	1,946	1,946	2,059	2,059	2,059	2,146	2,146	2,146	2,240	2,240	81,062
现金流出													-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,883
运营期现金流出	313	328	328	328	344	344	344	543	567	567	594	594	7,469
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
债券还本付息	1,014	402	9,258	114	114	114	114	114	114	114	114	4,114	29,805
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
现金流出总额	1,327	730	9,586	442	458	458	458	657	681	681	708	4,708	67,157
现金净流量													-
当年项目现金净流入	478	1,170	-7,640	1,504	1,601	1,601	1,601	1,489	1,465	1,465	1,532	-2,468	13,905
期末项目累计现金结存额	10,585	11,755	4,115	5,619	7,220	8,821	10,422	11,911	13,376	14,841	16,373	13,905	

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净收入、配套服务中心等租赁收入、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，洞头海洋食品产业园区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，并以土地出让净收入、配套服务中心等租赁收入、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。