瓯海职业中专集团学校迁扩建工程
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2026]0150-87 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 3
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 6
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 8
四、评估要素 10
1．资金充足性 10
2．资金稳定性 13

瓯海职业中专集团学校迁扩建工程

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

瓯海职业中专集团学校迁扩建工程（以下简称"本项目）位于郭溪街道前垟村拆迁闲置地块及其南侧和北侧地块。项目等级标准为浙江省一级中等职业学校，主要包括学校教学用房、教学辅助用房、行政管理用房、生活用房、实训楼等。项目总建筑面积 **142,868** 平方米，其中一期地上建筑面积 **109,102** 平方米、地下建筑面积 **12,000** 平方米；二期地上建筑面积 **21,766** 平方米。建设内容包括土建、安装、二次装修、给排水、室外附属及设备采购、电力迁改工程等。本项目主要建设的设施包括：建设学校教学用房、教学辅助及行政管理用房、生活用房及装修工程、室外总图工程、室外运动场地等。

项目建成后可提供 **5,000** 人学生住，学校食堂、超市租赁年承包，驾校、维修厂、服装工厂经营实体校企服务，每年技术培训 **9,000** 人次，培训委托定向班学生 **862** 人，等各类校企服务。

（2）项目立项审批情况

项目已立项，立项批复为温瓯发改投〔**2020**〕**4** 号、温瓯发改审〔**2021**〕**13** 号、温瓯发改审〔**2022**〕**265** 号。

（3）项目性质

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

（4）项目实施单位：温州市瓯海职业中专集团学校，事业单位

（5）项目业主：温州市瓯海职业中专集团学校，事业单位。项目形成资产属于政府所有。

（6）项目主管部门：瓯海区教育局，行政事业单位

（7）项目开工、竣工日期，建设期。

项目开工日期：**2020** 年 **6** 月

项目竣工日期：**2027** 年 **12** 月

项目建设期：**2020** 年 **6** 月**-2027** 年 **12** 月

（8）项目前期准备情况：已完成立项审批，已完成工程设计定标，已开工建设。

2．估算

本项目总投资为 **85,000** 万元，其中建筑工程费用 **62,741** 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 **18,236** 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 **4,023** 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	**62,741**
2	工程建设其他费	**18,236**
3	预备费	**4,023**
4	**合计**	**85,000**

3．资金筹措

本项目概算 **85,000** 万元，其中：项目财政资金 **17,000** 万元，占比 **20%**；发行地方政府专项债券 **68,000** 万元，占比 **80%**。

二、项目运营收入及成本分析

1．运营收入分析

本项目以学生住宿费收入、老校区地块出让收益、学校食堂、超市租赁收入、技术培训收入、委托定向班收入作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 **104,901** 万元。各项收入明细如下：

1.1 学生住宿费收入

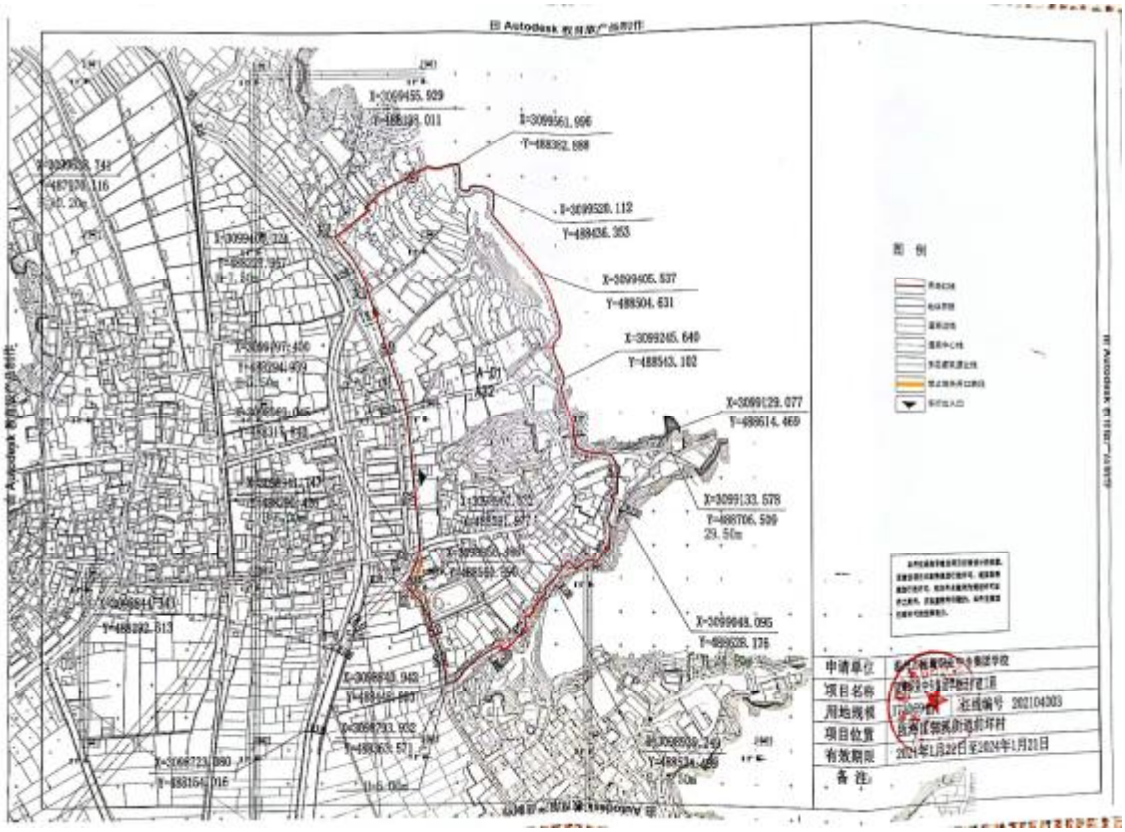
本项目学生人数 **5,000** 人，年住宿费按每年 **1,000** 元**/**人进行测算，每三年增长 **5%**估算，预计运营期内学生住宿费收入合计为 **11,543** 万元。

1.2 老校区地块出让收益

项目的实施将推动本地区职业教育的发展，根据瓯海区政府出具《关于同意将温州市瓯海职业中专集团学校（景山校区）地块出让收益用于瓯海职业中专集团学校迁扩建工程项目收益的批复》（温瓯政发〔**2020**〕**26** 号），本项目拟出让地块面积 **29.55** 亩，暂按 **2,230** 万元**/**亩估算，假设 **2040** 年土地出让，并考率 **22%** 规费，项目的实施将带动周边的土地增值，产生的增值收益用于本项目。本项目债券存续期内土地出让收益为 **51,399** 万元。详情如下：

拟出让地块编号	面积（亩）	用途	容积率	单价（万元/亩）	成交金额（万元）	楼面价（元/㎡）	收益（万元）
温州市核心片区会昌河单元（**0577-WZ-HX-21**）控制性详细规划（修编）	**29.55**	教育用地	**2.8**	**2,230**	**65,897**	**11,946**	**51,399**

拟出让土地红线图



周边出让地块信息

序号	地块名称	土地坐落	规划功能	面积（亩）	出让时间	出让单价（万/亩）	出让金（亿元）
1	温州市瓯海区郭溪塘下任桥片 B-05b-1 地块	瓯海区郭溪街道梅园村	零售商业用地	3.36	2019.7.25	3403.57	1.14
2	温州市生命健康小镇茶白片区上蔡单元 A-16a 地块	南白象街道上蔡村	住宅用地	123.76	2020.9.27	2,487.27	30.78
3	温州市生命健康小镇茶白片区上蔡单元 A 片区地块	南白象街道上蔡村	住宅用地	41.98	2019.6.20	1,840.40	7.73

1.3 学校食堂、超市租赁收入

根据瓯海职业中专集团学校景山校区食堂（**2,000** 人规模）、商业设施配套营运情况，新校区采用食堂、超市等承包租赁经营，竞价取得。按食堂承包竞价 **80** 万元**/**年，超市租赁按 **60** 万元**/**年计，每三年增长 **5%**估算，预计运营期内学校食堂、超市租赁收入合计为 **3,230** 万元。

1.4 技术培训收入

瓯海职业中专集团学校目前对汽车维修、酒店管理、文秘、数媒、烹饪、眼镜、电梯、物流、会计、服装等专业进行技术培训服务，年培训次数达 **30** 次。新校区建成后，将年计划培训人 **9,000** 人次（短期培训 **5,000** 人次，长期培训 **4,000** 人次），收费标准按市场价格收取，短期收费 **400** 元**/**人次，长期收费 **1,000** 元**/**人，每三年增长 **5%**估算。预计运营期内技术培训收入合计为 **13,854** 万元。

1.5 委托定向班收入

即由企业委托学校为其培养专业人才，在招生时即通过合同形式明确学生毕业后的工作单位、职业责任和职业标准。学校根据企业的要求制定教材，教授学生课程，培养符合企业需求的人才。学生毕业后直接按照合同到用人单位任职。新校区本项目预计参加委托定向班的学生有 **862** 人，年费按每年 **12,500** 元**/**人进行测算，每三年增长 **5%**估算。预计运营期内委托定向班收入合计为 **24,875** 万元。

预测收入合计

单位：人民币万元

年份	学生住宿费收入	老校区地块出让收益	学校食堂	超市租赁收入	技术培训收入-长	技术培训收入-短	委托定向班收入	合计
2028	500		80	60	200	400	1,078	2,318
2029	500		80	60	200	400	1,078	2,318

2030	500		80	60	200	400	1,078	2,318
2031	525		84	63	210	420	1,131	2,433
2032	525		84	63	210	420	1,131	2,433
2033	525		84	63	210	420	1,131	2,433
2034	551		88	66	221	441	1,188	2,555
2035	551		88	66	221	441	1,188	2,555
2036	551		88	66	221	441	1,188	2,555
2037	579		93	69	232	463	1,247	2,683
2038	579		93	69	232	463	1,247	2,683
2039	579		93	69	232	463	1,247	2,683
2040	608	51,399	97	73	243	486	1,310	54,216
2041	608		97	73	243	486	1,310	2,817
2042	608		97	73	243	486	1,310	2,817
2043	638		102	77	255	511	1,375	2,958
2044	638		102	77	255	511	1,375	2,958
2045	638		102	77	255	511	1,375	2,958
2046	670		107	80	268	536	1,444	3,105
2047	670		107	80	268	536	1,444	3,105
合计	11,543	51,399	1,846	1,384	4,619	9,235	24,875	104,901

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。并依据瓯海区教育局瓯海区财政局出具的《关于公办中等职业学校生均公用经费标准的通知》(温瓯教计〔2016〕284号)，除部分人员工资福利费及其他费用外，本次瓯海职业中专集团学校迁扩建工程项目运营期所产生的经费均由地方财政给予保障，运营期成本合计350万元。

2.1 工资及福利费用

本项目假设辅助工作人员3人。员工资及福利费用按5万元/年估算，假设每5年3%的比例递增，预计运营期工资及福利费用合计310万元。

2.2 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 **40** 万元。

2.3 税金

根据国家现行税收规定，本项目工程费按 **9%**计缴增值税；工程其他费按 **6%**计缴增值税；按应缴增值税的的 **7%**，**3%**，**2%**计缴城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加。经测算，预计运营期的税金由投资进项额度全额抵扣。

预测支出合计

单位：人民币万元

年份	工资及福利费用	其他费用	合计
2028	15	2	17
2029	15	2	17
2030	15	2	17
2031	15	2	17
2032	15	2	17
2033	15	2	17
2034	15	2	17
2035	15	2	17
2036	15	2	17
2037	15	2	17
2038	16	2	18
2039	16	2	18
2040	16	2	18
2041	16	2	18
2042	16	2	18
2043	16	2	18
2044	16	2	18
2045	16	2	18
2046	16	2	18
2047	16	2	18
合计	310	40	350

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 **104,901** 万元，扣除相关支出 **350** 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 **104,551** 万元。

债券存续期内分年收益表

单位：人民币万元

年份	总收入	总支出	分年收益
2028	2,318	17	2,301
2029	2,318	17	2,301
2030	2,318	17	2,301
2031	2,433	17	2,416
2032	2,433	17	2,416
2033	2,433	17	2,416
2034	2,555	17	2,538
2035	2,555	17	2,538
2036	2,555	17	2,538
2037	2,683	17	2,666
2038	2,683	18	2,665
2039	2,683	18	2,665
2040	54,216	18	54,198
2041	2,817	18	2,799
2042	2,817	18	2,799
2043	2,958	18	2,940
2044	2,958	18	2,940
2045	2,958	18	2,940
2046	3,105	18	3,087
2047	3,105	18	3,087
合计	104,901	350	104,551

2．债券还本付息安排表

参考 **2026** 年 **2** 月 **28** 日二十年期国债收益率 **2.2545%**，以及 **2026** 年浙江省其他项目收益专项债券（二期）——**2026** 年浙江省政府专项债券（六期）发行票面利率 **2.43%**；本项目从客观、谨慎角度出发，发行利率取 **2.80%**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合计为 **68,000** 万元。**2020** 年 **5** 月 **29** 日已发行 **3,000** 万元，**20** 年期，票面利率 **3.57%**；**2021** 年 **9** 月 **30** 日已发行 **3,000** 万元，**20** 年期，票面利率 **3.43%**；**2021** 年 **11** 月 **30** 日已发行 **3,500** 万元，**20**

年期，票面利率 **3.50%**；**2023** 年 **3** 月 **31** 日已发行 **2,000** 万元，**20** 年期，票面利率 **3.17%**；**2023** 年 **6** 月 **30** 日已发行 **5,000** 万元，**20** 年期，票面利率 **2.97%**；**2023** 年 **8** 月 **4** 日已发行 **1,500** 万元，**20** 年期，票面利率 **2.90%**；**2024** 年 **2** 月 **29** 日已发行 **8,000** 万元，**15** 年期，票面利率 **2.55%**；**2024** 年 **6** 月 **18** 日已发行 **7,000** 万元，**20** 年期，票面利率 **2.49%**；**2024** 年 **9** 月 **25** 日已发行 **5,000** 万元，**20** 年期，票面利率 **2.21%**；**2025** 年 **5** 月 **20** 日已发行 **20,000** 万元，**20** 年期，票面利率 **2.02%**；**2026** 年 **6** 月 **29** 日已发行 **3,000** 万元，**20** 年期，票面利率 **2.31%**；**2026** 年本期拟申请发行 **2,000** 万元，**20** 年期，**2027** 年计划申请发行 **5,000** 万元，**20** 年期，假设融资利率 **2.80%**；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

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	-	68,000	33,845	68,000	-	104,551	63,000	30,088
以前年度	-	58,000	2,913	-	58,000	-	-	-
2026	58,000	5,000	1,515	-	63,000	-	-	881
2027	63,000	5,000	1,606	-	68,000	-	-	1,606
2028	68,000	-	1,746	-	68,000	2,301	-	1,746
2029	68,000	-	1,746	-	68,000	2,301	-	1,746
2030	68,000	-	1,746	-	68,000	2,301	-	1,746
2031	68,000	-	1,746	-	68,000	2,416	-	1,746
2032	68,000	-	1,746	-	68,000	2,416	-	1,746
2033	68,000	-	1,746	-	68,000	2,416	-	1,746
2034	68,000	-	1,746	-	68,000	2,538	-	1,746
2035	68,000	-	1,746	-	68,000	2,538	-	1,746
2036	68,000	-	1,746	-	68,000	2,538	-	1,746
2037	68,000	-	1,746	-	68,000	2,666	-	1,746
2038	68,000	-	1,746	-	68,000	2,665	-	1,746
2039	68,000	-	1,644	8,000	60,000	2,665	8,000	1,644
2040	60,000	-	1,488	3,000	57,000	54,198	3,000	1,488
2041	57,000	-	1,435	6,500	50,500	2,799	6,500	1,435
2042	50,500	-	1,210	-	50,500	2,799	-	1,210
2043	50,500	-	1,178	8,500	42,000	2,940	8,500	1,178
2044	42,000	-	812	12,000	30,000	2,940	12,000	812
2045	30,000	-	467	20,000	10,000	2,940	20,000	467

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
2046	10,000	-	231	5,000	5,000	3,087	5,000	161
2047	5,000	-	140	5,000	-	3,087	-	

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，对瓯海职业中专集团学校迁扩建工程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 **104,551** 万元，对应本项目融资到期本息总计 **101,845** 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 **1.03**，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
现金流入												
财政资金流入*	16,664	1,940	5,318	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	58,000	5,000	5,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	2,318	2,318	2,318	2,433	2,433	2,433	2,555	2,555	2,555
现金流入总额	74,664	6,940	10,318	2,318	2,318	2,318	2,433	2,433	2,433	2,555	2,555	2,555
现金流出												
建设期资金流出	71,751	5,425	7,824	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	17	17	17	17	17	17	17	17	17
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	2,913	1,515	1,606	1,746	1,746	1,746	1,746	1,746	1,746	1,746	1,746	1,746
现金流出总额	74,664	6,940	9,430	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	888	555	555	555	670	670	670	792	792	792
期末项目累计现金结存额	-	-	888	1,443	1,998	2,553	3,223	3,893	4,563	5,355	6,147	6,939

*注:其中用于项目静态总投资 **17,000** 万元。项目收益实现前，债券利息由政府性基金预算收入偿还

现金流分析测算表（续表）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	合计
现金流入												
财政资金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,922
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68,000
运营期现金流入	2,683	2,683	2,683	54,216	2,817	2,817	2,958	2,958	2,958	3,105	3,105	104,901
现金流入总额	2,683	2,683	2,683	54,216	2,817	2,817	2,958	2,958	2,958	3,105	3,105	196,823
现金流出												
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85,000
运营期现金流出	17	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	350
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	1,746	1,746	9,644	4,488	7,935	1,210	9,678	12,812	20,467	5,231	5,140	101,845
现金流出总额	1,763	1,764	9,662	4,506	7,953	1,228	9,696	12,830	20,485	5,249	5,158	187,195
现金净流量												
当年项目现金净流入	920	919	-6,979	49,710	-5,136	1,589	-6,738	-9,872	-17,527	-2,144	-2,053	9,628
期末项目累计现金结存额	7,859	8,778	1,799	51,509	46,373	47,962	41,224	31,352	13,825	11,681	9,628	-

2．资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以项目产生的学生住宿费收入、老校区地块出让收益、学校食堂、超市租赁收入、技术培训收入、委托定向班收入为基础，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。如图 **1** 所示。

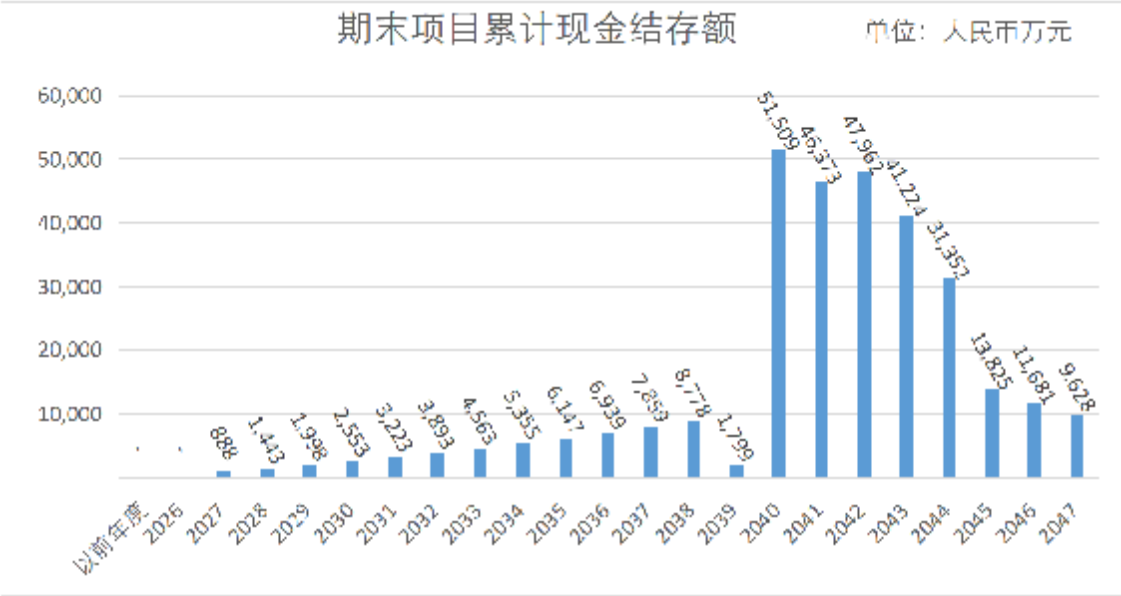


图 1 债券存续期内资金留存情况

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，瓯海职业中专集团学校迁扩建工程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，并以项目产生的学生住宿费收入、老校区地块出让收益、学校食堂、超市租赁收入、技术培训收入、委托定向班收入所对应的充足、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。