温州数字经济创新创业园基础设施项目
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2026]0150-5 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

温州数字经济创新创业园基础设施项目
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

温州数字经济创新创业园基础设施项目（以下简称“本项目”）位于南郊街道范围内。建设内容包括管网及配套道路、桥梁工程、河道工程、以及众创空间、软件与信息服务创新创业基地建设工程、环境综合整治工程，共计 **8** 个建设子项目。建设规模包括：本工程总用地面积 **128,596** 平方米（折合约 **192.89** 亩）；园区管网及配套道路工程总用地面积 **21,561** 平方米（折合约 **32.34** 亩），涉及道路长度 **920** 米，各类管网累计长度 **2,865** 米。其中新建道路 **165** 米、整治道路 **755** 米，铺设各类管网 **660** 米、更新各类管网 **2,205** 米；桥梁新建 **600** 平方米、河道开挖 **32,155** 平方米；涉及环境整治面积约 **49,435** 平方米；新建众创空间、软件与信息服务创新创业基地建筑面积约 **227,100** 平方米。新增停车位 **2,003** 个，可出租面积 **178,756** 平方米（其中，众创空间、科研用房可出租面积 **110,356** 平方米，综合服务用房可出租面积 **68,400** 平方米），设置小灯箱广告 **80** 个、大型 **LED** 广告牌 **3** 个。

（2）项目立项审批情况

项目已立项，批复依据为温鹿发改审〔**2022**〕**77** 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：温州市鹿城区人民政府南郊街道办事处，机关单位

（5）项目业主：温州市鹿城区人民政府南郊街道办事处，机关单位，项目形成资产属于政府所有。

（6）项目主管部门：温州市鹿城区人民政府南郊街道办事处，机关单位

（7）项目开工、竣工日期，建设期。

项目开工日期：**2022** 年 **12** 月

项目竣工日期：**2027** 年 **12** 月

项目建设期：**2022** 年 **12** 月**-2027** 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等、已启动拆迁安置工作、已开工。

2．估算

本项目总投资为 **344,198** 万元，其中建筑工程费用 **104,151** 万元（包括管网及配套道路和桥梁工程等），工程建设管理及其他费用 **223,656** 万元（包括政策处理费、招标代理费、建设管理费、勘查设计费等），基本预备费 **16,391** 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	**104,151**
2	工程建设其他费	**223,656**
3	基本预备费	**16,391**
4	**总投资**	**344,198**

3．资金筹措

本项目概算 **344,198** 万元，其中：项目资本金 **150,998** 万元，占 **43.87%**（资金来源：由财政资金安排）；发行地方政府专项债券 **193,200** 万元，占 **56.13%**。

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物业租赁收入、停车及充电桩收入、广告收入和物业管理收入为基础作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 **607,356** 万元。各项收入明细如下：

1.1 物业租赁收入

1.1.1 众创空间、科研用房租赁收入

本项目众创空间、科研用房建筑面积总计 **110,356** 平方米，可全部用于对外出租，本项目首年众创空间、科研用房租金按 **60** 元/平方米·月，每三年递增 **10%**，出租率按 **70%**考虑，以后每年按 **10%**递增，当出租率达到 **95%**时，不再递增。

1.1.2 综合服务用房租赁收入

本项目综合服务用房建筑面积 **68,400** 平方米，可全部用于对外出租，本项目首年综合服务用房租金按 **150** 元/平方米·月计，每三年递增 **10%**，出租率按 **70%**考虑，以后每年按 **10%**递增，当出租率达到 **95%**时，不再递增。

则运营期内物业租赁收入为 **504,531** 万元。

1.2 停车及充电桩收入

1.2.1 公共停车位收入

本项目新建公共停车位 **1,788** 个，车位按照每次 **5** 元、每天周转 **4** 次、每天每车位收入按 **20** 元考虑，收费价格每三年增长 **10%**，使用率按 **70%**考虑，以后每年按 **10%**递增，当出租率达到 **95%**时，不再递增。

1.2.2 路内停车泊位停车费收入

本项目包含路内停车位 **215** 个，停车位平均停放时间为 **2** 小时**/**日，每三年增长 **10%**，停车收费标准按 **10** 元**/**小时计，每三年递增 **10%**，达到 **12** 元**/**小时后不再递增，使用率按 **70%**考虑，以后每年按 **10%**递增，当出租率达到 **95%**时，不再递增。

1.2.3 充电桩收入

本项目充电桩共计 **358** 个，充电桩服务收入按 **0.6** 元**/kwh** 利润计，每台充电桩平均功率按 **60kw** 计，本项目运营期首年充电桩时间利用率按 **9**%计，运营期内利用率每年提升 **2%**，当达到 **25%**后就不再提升。

则运营期内停车及充电桩收入为 **73,366** 万元。

1.3 广告收入

本项目设置小灯箱广告 **80** 个、大型 **LED** 广告牌 **3** 个，小灯箱广告收费水平平均按照 **1** 万个**/**年考虑、大型 **LED** 广告牌按照 **30** 万元**/**年·个考虑，项目广告收入预计在运营期内每三年递增 **10%**，出租率首年按 **70%**考虑，此后每年递增 **10%**，直至达到 **95%**，则运营期内广告收入为 **4,232** 万元。

1.4 物业管理收入

物业管理收入包含物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用，暂按物业租赁收入的 **5%**考虑，则运营期内物业管理收入为 **25,227** 万元。

债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	物业租赁收入	停车及充电桩收入	广告收入	物业管理收入	**总收入**
2028	**14,180**	**2,040**	**119**	**709**	**17,048**
2029	**16,207**	**2,022**	**136**	**810**	**19,175**
2030	**18,232**	**2,345**	**153**	**912**	**21,642**
2031	**21,169**	**2,722**	**178**	**1,058**	**25,127**
2032	**21,169**	**2,948**	**178**	**1,058**	**25,353**
2033	**21,169**	**3,174**	**178**	**1,058**	**25,579**
2034	**23,287**	**3,515**	**195**	**1,164**	**28,161**
2035	**23,287**	**3,741**	**195**	**1,164**	**28,387**
2036	**23,287**	**3,966**	**195**	**1,164**	**28,612**
2037	**25,615**	**4,081**	**215**	**1,281**	**31,192**
2038	**25,615**	**4,081**	**215**	**1,281**	**31,192**
2039	**25,615**	**4,081**	**215**	**1,281**	**31,192**
2040	**28,177**	**4,207**	**236**	**1,409**	**34,029**
2041	**28,177**	**4,207**	**236**	**1,409**	**34,029**
2042	**28,177**	**4,207**	**236**	**1,409**	**34,029**
2043	**30,994**	**4,345**	**260**	**1,550**	**37,149**
2044	**30,994**	**4,345**	**260**	**1,550**	**37,149**
2045	**30,994**	**4,345**	**260**	**1,550**	**37,149**
2046	**34,093**	**4,497**	**286**	**1,705**	**40,581**
2047	**34,093**	**4,497**	**286**	**1,705**	**40,581**
合计	**504,531**	**73,366**	**4,232**	**25,227**	**607,356**

2．运营成本分析

本项目成本费用主要为工资及福利费、出租成本、修理维护费、管理及其他费用和税费等构成。债券存续期间支出合计为 **109,747** 万元。支出明细如下:

2.1 工资及福利费

本项目按照 **16** 个人员，主要用于停车位和众创空间等建筑的日常管理，运营期首年人均 **8** 万元考虑，福利费按照工资的 **14%**考虑，以后每三年按 **10%**递增，则运营期内工资及福利费支出 **3,899** 万元。

2.2 出租成本

出租成本主要包含众创空间等建筑的出租宣传成本、广告成本、日常维护成本等，按照出租收入的 **2%**计算，则运营期内出租成本支出为 **10,092** 万元。

2.3 修理维护费

本项目按 **35** 年折旧，残值为 **5%**，修理维护费暂按折旧摊销费用的 **10%**计算，则运营期内修理维护费支出为 **5,660** 万元。

2.4 管理及其他费用

本项目管理及其他费用按照工资及福利费的 **30%**考虑，则运营期内管理及其他费用支出为 **1,170** 万元。

2.5 税费

增值税税金及附加包括增值税、城乡建设维护税、教育费附加和房产税等，增值税涉及 **6%**、**9%**和 **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 **7%**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。房产税按照租赁收入的 **12%**缴纳。本项目投资部分累计的进项增值税可用于抵扣，经测算，运营期内税费支出为 **88,926** 万元。

债券存续期内支出合计

单位：人民币万元

年份	工资及福利费	出租成本	修理维护费	管理及其他费用	税费	**总支出**
2028	**146**	**284**	**283**	**44**	**1,561**	**2,318**
2029	**146**	**324**	**283**	**44**	**1,784**	**2,581**
2030	**146**	**365**	**283**	**44**	**2,007**	**2,845**
2031	**161**	**423**	**283**	**48**	**2,331**	**3,246**
2032	**161**	**423**	**283**	**48**	**2,331**	**3,246**
2033	**161**	**423**	**283**	**48**	**2,331**	**3,246**
2034	**177**	**466**	**283**	**53**	**2,564**	**3,543**
2035	**177**	**466**	**283**	**53**	**2,564**	**3,543**

2036	177	466	283	53	2,564	3,543
2037	194	512	283	58	2,583	3,630
2038	194	512	283	58	5,770	6,817
2039	194	512	283	58	5,770	6,817
2040	214	564	283	64	6,311	7,436
2041	214	564	283	64	6,311	7,436
2042	214	564	283	64	6,311	7,436
2043	235	620	283	71	6,905	8,114
2044	235	620	283	71	6,905	8,114
2045	235	620	283	71	6,905	8,114
2046	259	682	283	78	7,559	8,861
2047	259	682	283	78	7,559	8,861
合计	3,899	10,092	5,660	1,170	88,926	109,747

三、项目收益和融资平衡情况

1．项目收益

经营期总收入 **607,356** 万元，扣除相关支出 **109,747** 万元，项目收益为 **497,609** 万元。

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	17,048	2,318	14,730
2029	19,175	2,581	16,594
2030	21,642	2,845	18,797
2031	25,127	3,246	21,881
2032	25,353	3,246	22,107
2033	25,579	3,246	22,333
2034	28,161	3,543	24,618
2035	28,387	3,543	24,844
2036	28,612	3,543	25,069
2037	31,192	3,630	27,562
2038	31,192	6,817	24,375
2039	31,192	6,817	24,375
2040	34,029	7,436	26,593
2041	34,029	7,436	26,593
2042	34,029	7,436	26,593
2043	37,149	8,114	29,035
2044	37,149	8,114	29,035

2045	37,149	8,114	29,035
2046	40,581	8,861	31,720
2047	40,581	8,861	31,720
合计	607,356	109,747	497,609

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 **193,200** 万元。**2023** 年 **4** 月已发行 **136,000** 万元，票面利率 **3.12%**，**20** 年期；**2023** 年 **6** 月已发行 **11,400** 万元，票面利率 **2.97%**，**20** 年期；**2024** 年 **3** 月已发行 **39,300** 万元，**20** 年期；**2026** 年预计发行 **100** 万元（其中，本期计划发 **100** 万元），**20** 年期；**2027** 年预计发行 **6,400** 万元，**20** 年期。假设融资利率为 **3.00%**，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
2023		-	147,400	-	147,400	4,413	4,413	-	
2024		147,400	39,300	-	186,700	5,077	5,077	-	
2025		186,700	-	-	186,700	5,573	5,573	-	
2026	-	186,700	100	-	186,800	5,572	5,572	-	5,572
2027	-	186,800	6,400	-	193,200	5,672	5,672	-	5,672
2028	14,730	193,200	-	-	193,200	5,767	5,767	-	5,767
2029	16,594	193,200	-	-	193,200	5,767	5,767	-	5,767
2030	18,797	193,200	-	-	193,200	5,767	5,767	-	5,767
2031	21,881	193,200	-	-	193,200	5,767	5,767	-	5,767
2032	22,107	193,200	-	-	193,200	5,767	5,767	-	5,767
2033	22,333	193,200	-	-	193,200	5,767	5,767	-	5,767
2034	24,618	193,200	-	-	193,200	5,767	5,767	-	5,767
2035	24,844	193,200	-	-	193,200	5,767	5,767	-	5,767
2036	25,069	193,200	-	-	193,200	5,767	5,767	-	5,767
2037	27,562	193,200	-	-	193,200	5,767	5,767	-	5,767
2038	24,375	193,200	-	-	193,200	5,767	5,767	-	5,767

2039	24,375	193,200	-	-	193,200	5,767	5,767	-	5,767
2040	26,593	193,200	-	-	193,200	5,767	5,767	-	5,767
2041	26,593	193,200	-	-	193,200	5,767	5,767	-	5,767
2042	26,593	193,200	-	-	193,200	5,767	5,767	-	5,767
2043	29,035	193,200	-	147,400	45,800	1,355	148,755	147,400	148,755
2044	29,035	45,800	-	39,300	6,500	690	39,990	39,300	39,990
2045	29,035	6,500	-	-	6,500	195	195	-	195
2046	31,720	6,500	-	100	6,400	195	295	100	199
2047	31,720	6,400	-	6,400	-	96	6,496		
合计	497,609	-	193,200	193,200	-	115,343	308,543	186,800	286,888

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，对温州数字经济创新创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**497,609** 万元，对应本项目融资到期本息总计 **308,543** 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 **1.61**，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
现金流入												
资本金流入*	24,556	84,638	68,111	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	186,700	100	6,400	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	17,048	19,175	21,642	25,127	25,353	25,579	28,161	28,387	28,612
现金流入总额	211,256	84,738	74,511	17,048	19,175	21,642	25,127	25,353	25,579	28,161	28,387	28,612
现金流出												
建设期资金流出	196,193	79,166	68,839	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	2,318	2,581	2,845	3,246	3,246	3,246	3,543	3,543	3,543
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	15,063	5,572	5,672	5,767	5,767	5,767	5,767	5,767	5,767	5,767	5,767	5,767
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	211,256	84,738	74,511	8,085	8,348	8,612	9,013	9,013	9,013	9,310	9,310	9,310
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	8,963	10,827	13,030	16,114	16,340	16,566	18,851	19,077	19,302
期末项目累计现金结存额	-	-	-	8,963	19,790	32,820	48,934	65,274	81,840	100,691	119,768	139,070

***注:**其中用于项目总投资 **150,998** 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）

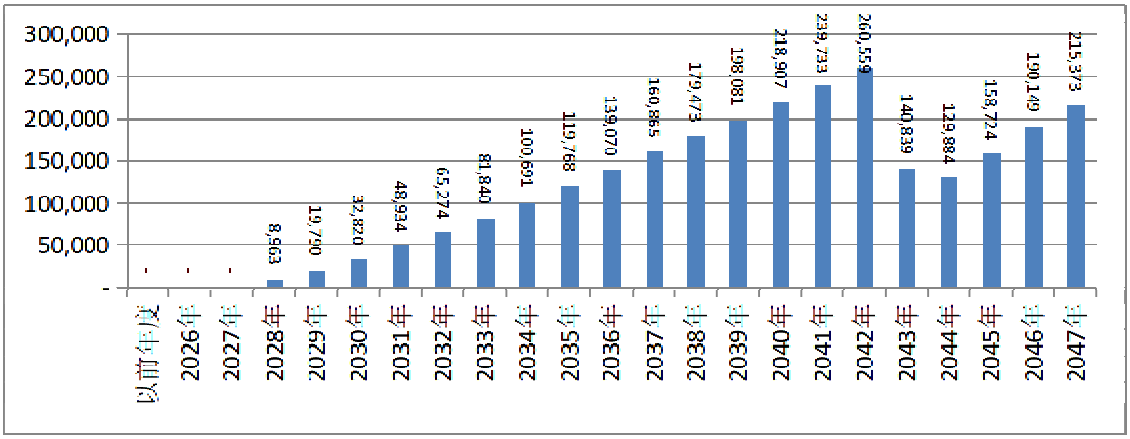
单位：人民币万元

	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
现金流入												
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	177,305
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	193,200
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	31,192	31,192	31,192	34,029	34,029	34,029	37,149	37,149	37,149	40,581	40,581	607,356
现金流入总额	31,192	31,192	31,192	34,029	34,029	34,029	37,149	37,149	37,149	40,581	40,581	977,861
现金流出												-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	344,198
运营期现金流出	3,630	6,817	6,817	7,436	7,436	7,436	8,114	8,114	8,114	8,861	8,861	109,747
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	5,767	5,767	5,767	5,767	5,767	5,767	148,755	39,990	195	295	6,496	308,543
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	9,397	12,584	12,584	13,203	13,203	13,203	156,869	48,104	8,309	9,156	15,357	762,488
现金净流量												-
当年项目现金净流入	21,795	18,608	18,608	20,826	20,826	20,826	-119,720	-10,955	28,840	31,425	25,224	215,373
期末项目累计现金结存额	160,865	179,473	198,081	218,907	239,733	260,559	140,839	129,884	158,724	190,149	215,373	

2．资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以物业租赁收入、停车及充电桩收入、广告收入和物业管理收入为基础，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，温州数字经济创新创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，并以物业租赁收入、停车及充电桩收入、广告收入和物业管理收入所

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。