温州国家高新技术产业开发区中国眼谷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]0150-21 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 3
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 8
1.项目收益 8
2.债券还本付息安排表 8
四、评估要素 11
1.资金充足性 11
2.资金稳定性 14
五、评估结论 15

温州国家高新技术产业开发区中国眼谷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

温州国家高新技术产业开发区中国眼谷产业园基础设施项目（以下简称“本项目”）拟选址于温州市龙湾区瑶溪、海滨、永中街道范围内，总用地面积 **580,695**㎡（折合 **871.04** 亩）。项目建设内容包括产业载体建设工程、产业配套道路提升工程、园区公共配套提升工程，共计十三个子项目。具体如下:

①产业载体建设工程包括三个子项目。总建筑面积 **371,488**㎡，其中创新设计中心 **151,198**㎡（地上 **124,198**㎡，地下 **27,000**㎡），协同研发基地 **132,238**㎡（地上 **107,749**㎡，地下 **24,489**㎡），高标无尘厂房 **88,052**㎡（地上 **71,746**㎡，地下 **16,306**㎡），产业园内停车位 **1,507** 个，充电桩 **450** 个，路灯灯箱广告 **245** 个。

②新建产业配套道路工程包括五个子项目。用地面积 **83,308**㎡，道路总长 **2,939** 米，桥梁涵洞 **990** 米，沿线绿化 **12,427**㎡，管线工程 **8,818** 米，电力通信缆沟 **2,939** 米，路侧停车位 **588** 个。

③改造园区配套道路工程包括四条道路的改造提升，用地面积 **182,340**㎡，道路总长 **6,078** 米。

④温州浙南科技城北片区大浦河综合整治提升工程用地面积 **30,284**㎡，开挖长度 **272** 米，开挖宽度 **35-41** 米，新建驳岸 **555** 米，沿河步道 **544** 米，护栏 **544** 米，沿河植被恢复 **7,695**㎡。

⑤浙南科技城北山河四期综合整治工程（黄石路-蓝浦路）用地面积**144,667**m^2，其中黄石山—雷达路段新开挖河道**440**米，开挖宽度**30**米，护栏**880**米，新建护栏驳坎**822**米，沿河植被恢复**2,349**m^2，硬质铺装**1,007**m^2；雷达路—蓝浦路段新开挖河道**766**米，开挖宽度**30-90**米，护栏**1,532**米，新建护栏驳坎**1,607**米，沿河植被恢复**18,263**m^2，硬质铺装**5,479**m^2。

⑥龙东**110kV**变电站迁建工程用地面积**4,508**m^2。

⑦蓝田片区入河排口及管网整治提升工程涉及污水管网整治**9,678**米，雨水管网整治**18,676**米，路面整治**144,700**m^2以及绿化修复等工程。

（2）项目立项审批情况

工程已立项，批复为龙发改立〔**2025**〕**4**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：温州金昌投资有限公司 国有企业

（5）项目业主：温州金昌投资有限公司 国有企业。项目形成资产属于政府所有。

（6）项目主管部门：温州湾新区经济发展局（温州市龙湾区经济和信息化局）行政机关

（7）项目开工、竣工日期，建设期。

项目开工日期：**2025**年**06**月

项目竣工日期：**2029**年**12**月

项目建设期：**2025**年**06**月**-2029**年**12**月

（8）项目前期准备情况：项目已经立项，可研已经审批，已开工。

2.估算

本项目总投资为 **317,917** 万元，建设工程费用（包括建筑工程、安装工程、设备购置费等）**198,259** 万元、工程建设其他费（包括前期政策处理费、建设管理费、勘察设计费等）**107,438** 万元、基本预备费 **12,220** 万元。详见下表：

项目估算总投资

单位：人民币万元

序号	费用名称	投资额
1	建设工程费用	**198,259**
2	工程建设其他费	**107,438**
3	基本预备费	**12,220**
4	项目总投资	**317,917**

3.资金筹措

本项目概算 **317,917** 万元，其中：项目财政资金 **67,917** 万元，占 **21.36%**（资金来源：财政预算安排）；发行地方政府专项债券 **250,000** 万元，占 **78.64%**。

二、项目运营收入及成本分析

1.运营收入分析

本项目以物业出租收入、物业管理收入、停车及充电桩收入和灯箱广告收入等作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 **581,059** 万元。

1.1 物业出租收入

本项目出租收入主要包括厂房及研发、办公物业出租收入。本项目可供出租建筑面积 **303,693**m^2，其中：建设新型产业用房建筑面积 **303,693**m^2，具体如下：

建设新型产业用房建筑面积明细表

单位：平方米

序号	工程名称	建筑面积
1	高标无尘厂房（厂房）	**71,746**
2	协同研发基地（办公用房）	**107,749**
3	创新设计中心（办公用房）	**124,198**
合　计		**303,693**

本项目预测运营期首年出租率 **75%**、第二年出租率 **85%**、以后出租率 **95%**。经调查，项目所在区域办公用房、厂房租金普遍约为 **50** 元/m^2/月、**30** 元/m^2/月，参照周边办公租金价格，首年租金为 **50** 元/m^2/月、**28** 元/m^2/月，租金价格每三年增长 **10%**。运营期本项收入预计 **409,094** 万元。

1.2 物业管理收入

本项目物业管理收入主要新型产业用房的物业管理收入。本项目可供出租建筑面积 **303,693**m^2，其中：建设新型产业用房建筑面积 **303,693**m^2。前述出租物业均收取物业管理费，经调整，项目所在区域内办公用房、厂房物业管理费价格水平约 **5** 元/m^2/月、**3** 元/m^2/月，参照周边物业管理费价格，首年办公用房、厂房物业管理费为 **5** 元/m^2/月、**3** 元/m^2/月，物业管理费每三年增长 **10%**，出租率参照前述出租收入的出租率计算。运营期本项收入预计 **41,341** 万元。

1.3 停车及充电桩收入

1.3.1 停车服务收入

本项目拟建车泊位约 **2,095** 个用于对外出租，其中：园区内停车位 **1,507** 个、路侧停车位 **588** 个。运营期首年按每个停车位每天收入 **10** 元，每年按 **365** 天计算，运营期收入每三年增长率递增 **10%**；周转次数首年为 **1** 次/天，每年递增 **0.2** 次/天，周转次数达到 **2** 次/天后不再递增。运营期本项收入预计 **38,470** 万元。

1.3.2 充电桩收入

本项目按停车场停车位的一定比例配建充电桩，共设置充电桩 **450** 个，均为快充桩。充电桩的收入包括基本电费和服务费，根据温州市对充电桩服务价格的相关规定并结合市场实际，本项目充电桩净收费按 **0.6** 元**/kwh** 计，小汽车充电桩以快充为主，快充输出功率基本处于 **40kw～120kw** 之间，本项目按每台快充充电桩平均功率按 **80kw**，充电桩当前的时间利用率基本在 **5%～15%**（有部分原因是充电桩位置被非充电车子占用导致无法利用，故运营期对充电桩停车位的管控也非常关键），考虑到新能源当期普及率处于高速发展的态势，本项目运营期首年充电桩时间利用率按 **8**%计，运营期内利用率每年递增 **2%**计，直至 **30%**后不再增加。运营期本项收入预计 **88,549** 万元。

1.4 灯箱广告收入

本项目计划设置路灯灯箱广告 **245** 个。据了解市场价格确定，路灯灯箱广告首年出租价格定 **0.8** 万**/**个**/**年，运营期收入每三年增长率递增 **10%**，运营期首年出租率按 **50%**计，以后每年提升 **10%**，至 **70%**不再提升。运营期本项收入预计 **3,605** 万元。

债券存续期内收入

单位：人民币万元

年 份	物业出租收入	物业管理收入	停车及充电桩收入			灯箱广告收入	合 计
			停车服务收入	充电桩收入	合计		
2030	12,246	1,238	765	1,514	2,279	98	15,861
2031	13,878	1,403	918	1,892	2,809	118	18,208
2032	15,511	1,566	1,071	2,271	3,341	137	20,555
2033	17,062	1,723	1,346	2,649	3,995	151	22,931
2034	17,062	1,723	1,514	3,027	4,541	151	23,477
2035	17,062	1,723	1,682	3,406	5,088	151	24,024
2036	18,768	1,896	1,850	3,784	5,634	166	26,464
2037	18,768	1,896	1,850	4,163	6,013	166	26,843
2038	18,768	1,896	1,850	4,541	6,391	166	27,221
2039	20,646	2,086	2,035	4,920	6,955	183	29,870
2040	20,646	2,086	2,035	5,298	7,333	183	30,248

年 份	物业出租收入	物业管理收入	停车及充电桩收入			灯箱广告收入	合 计
			停车服务收入	充电桩收入	合计		
2041	20,646	2,086	2,035	5,676	7,711	183	30,626
2042	22,710	2,296	2,239	5,676	7,915	201	33,122
2043	22,710	2,296	2,239	5,676	7,915	201	33,122
2044	22,710	2,296	2,239	5,676	7,915	201	33,122
2045	24,981	2,525	2,462	5,676	8,138	221	35,865
2046	24,981	2,525	2,462	5,676	8,138	221	35,865
2047	24,981	2,525	2,462	5,676	8,138	221	35,865
2048	27,479	2,778	2,708	5,676	8,385	243	38,885
2049	27,479	2,778	2,708	5,676	8,385	243	38,885
合 计	409,094	41,341	38,470	88,549	127,019	3,605	581,059

2.运营成本分析

本项目成本费用主要由工资及福利、物业管理成本、修理维护费和税金构成。债券存续期间支出合计 **76,582** 万元。

2.1 工资及福利

本项目员工主要用于物业管理、停车服务等。据初步预计约 **8** 名，其中：管理员工 **3** 名、普通员工 **5** 名。人员的工资及福利费运营期首年管理员工人均工资及福利 **10** 万元、普通员工工资及福利 **6** 万元，以后每三年按 **10%**递增。运营期工资及福利 **1,601** 万元。

2.2 物业管理成本

物业管理成本主要包含物业管理除工资及福利以外的直接和间接费。按物业管理收入的 **20%**计算。运营期物业管理成本 **8,265** 万元。

2.3 修理维护费

修理维护费主要是项目涉及的日常维护、重大修缮等相关支出。房屋建筑折旧年限 **40** 年，道路、设备与安装的折旧年限为 **20** 年，装潢的折旧年限为 **20** 年，残值率都为 **5%**，净残值取原值的 **5%**；无形资产摊销年限 **40** 年，修理维护费按照年折旧费用的 **2%**计算。运营期修理维护费 **5,000** 万元。

2.4 税金

根据国家现行税收政策，本项目需要缴纳增值税、城建税及教育费附加等。本项目为服务行业、建筑业、部分为水电能源行业，增值税税率取 **6%**、**9%**、**13%**，城市维护建设税按增值税 **7%**，教育费附加按增值税的 **3%**、地方教育附加按增值税的 **2%**，房产税按租金收入的 **12%**。项目建设期的进项税额可用于抵扣，由于建设期积累了大量的进项税额，而运营期的销项税额不多，因此，本项目的增值税及附加在运营前期不需要缴纳，运营中期增值税按照相应收入适用增值税税率计算销项税额并抵扣进项税额后确定，城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加按照增值税税额与适用税率计算，房产税按照出租收入与适用税率计算。运营期税金 **61,716** 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	物业管理成本	修理维护费用	税 金	合 计
2030	60	247	250	1,469	2,026
2031	60	280	250	1,665	2,255
2032	60	313	250	1,861	2,484
2033	66	345	250	2,048	2,709
2034	66	345	250	2,048	2,709
2035	66	345	250	2,048	2,709
2036	73	379	250	2,252	2,954
2037	73	379	250	2,252	2,954
2038	73	379	250	2,252	2,954
2039	80	417	250	2,477	3,224
2040	80	417	250	2,477	3,224
2041	80	417	250	2,477	3,224
2042	88	459	250	2,725	3,522
2043	88	459	250	2,725	3,522
2044	88	459	250	2,725	3,522
2045	96	505	250	5,453	6,304
2046	96	505	250	5,453	6,304
2047	96	505	250	5,453	6,304
2048	106	555	250	5,928	6,839

年 份	工资及福利	物业管理成本	修理维护费用	税 金	合 计
2049	106	555	250	5,928	6,839
合 计	1,601	8,265	5,000	61,716	76,582

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 **581,059** 万元，扣除相关支出 **76,582** 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 **504,477** 万元。

债券存续期分年收益表

单位：人民币万元

年 份	总收入	总支出	分年收益
2030	15,861	2,026	13,835
2031	18,208	2,255	15,953
2032	20,555	2,484	18,071
2033	22,931	2,709	20,222
2034	23,477	2,709	20,768
2035	24,024	2,709	21,315
2036	26,464	2,954	23,510
2037	26,843	2,954	23,889
2038	27,221	2,954	24,267
2039	29,870	3,224	26,646
2040	30,248	3,224	27,024
2041	30,626	3,224	27,402
2042	33,122	3,522	29,600
2043	33,122	3,522	29,600
2044	33,122	3,522	29,600
2045	35,865	6,304	29,561
2046	35,865	6,304	29,561
2047	35,865	6,304	29,561
2048	38,885	6,839	32,046
2049	38,885	6,839	32,046
合 计	581,059	76,582	504,477

2.债券还本付息安排表

参考**2026**年**8**月**31**日二十年期国债收益率**2.183%**，以及**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**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**250,000**万元。**2025**年**7**月已发行**5,000**万元，**20**年期，实际发行年利率**1.98%**；**2026**年预计发行**3,500**万元（其中：**2**月已发行**2,600**万元，期限**20**年，票面利率**2.44%**；本期申请发行**900**万元），**20**年期；**2027**年预计发行**63,050**万元，**20**年期；**2028**年预计发行**90,000**万元，**20**年期；**2029**年预计发行**88,450**万元，**20**年期。假设融资利率**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	存续期内偿还本金	存续期内偿还利息
2025	-	-	5,000	-	5,000	-	-	-	-
2026	-	5,000	3,500	-	8,500	131	131	-	131
2027	-	8,500	63,050	-	71,550	1,135	1,135	-	1,135
2028	-	71,550	90,000	-	161,550	3,431	3,431	-	3,431
2029	-	161,550	88,450	-	250,000	6,108	6,108	-	6,108
2030	13,835	250,000	-	-	250,000	7,434	7,434	-	7,434
2031	15,954	250,000	-	-	250,000	7,434	7,434	-	7,434
2032	18,072	250,000	-	-	250,000	7,434	7,434	-	7,434
2033	20,222	250,000	-	-	250,000	7,434	7,434	-	7,434
2034	20,768	250,000	-	-	250,000	7,434	7,434	-	7,434
2035	21,315	250,000	-	-	250,000	7,434	7,434	-	7,434
2036	23,510	250,000	-	-	250,000	7,434	7,434	-	7,434
2037	23,889	250,000	-	-	250,000	7,434	7,434	-	7,434
2038	24,267	250,000	-	-	250,000	7,434	7,434	-	7,434
2039	26,646	250,000	-	-	250,000	7,434	7,434	-	7,434
2040	27,024	250,000	-	-	250,000	7,434	7,434	-	7,434
42041	27,402	250,000	-	-	250,000	7,434	7,434	-	7,434
2042	29,600	250,000	-	-	250,000	7,434	7,434	-	7,434
2043	29,600	250,000	-	-	250,000	7,434	7,434	-	7,434
2044	29,600	250,000	-	-	250,000	7,434	7,434	-	7,434
2045	29,561	250,000	-	5,000	245,000	7,434	12,434	5,000	7,434
2046	29,561	245,000	-	3,500	241,500	7,303	10,803	3,500	3,668
2047	29,561	241,500	-	63,050	178,450	6,299	69,349	-	-
2048	32,045	178,450	-	90,000	88,450	4,004	94,004	-	-
2049	32,045	88,450	-	88,450	-	1,327	89,777	-	-
合 计	504,477	-	250,000	250,000	-	148,681	398,681	8,500	133,417

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，对温州国家高新技术产业开发区中国眼谷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**504,477** 万元，对应本项目融资到期本息总计 **398,681** 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 **1.27**，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	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
现金流入													
财政资金流入*	3,954	29,965	4,755	17,015	23,033	-	-	-	-	-	-	-	
债券资金流入	5,000	3,500	63,050	90,000	88,450	-	-	-	-	-	-	-	
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
运营期现金流入	-	-	-	-	-	15,861	18,208	20,555	22,931	23,477	24,024	26,464	26,843
现金流入总额	8,954	33,465	67,805	107,015	111,483	15,861	18,208	20,555	22,931	23,477	24,024	26,464	26,843
现金流出													
建设期资金流出	8,954	33,334	66,670	103,584	105,375	-	-	-	-	-	-	-	
运营期现金流出	-	-	-	-	-	2,026	2,255	2,484	2,709	2,709	2,709	2,954	2,954
债券还本付息	-	131	1135	3431	6108	7,434	7,434	7,434	7,434	7,434	7,434	7,434	7,434
其他融资还本付息	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	
现金流出总额	8,954	33,465	67,805	107,015	111,483	9,460	9,689	9,918	10,143	10,143	10,143	10,388	10,388
现金净流量													
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	6,401	8,519	10,637	12,788	13,334	13,881	16,076	16,455
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	6,401	14,920	25,557	38,345	51,679	65,560	81,636	98,091

*注:其中用于项目总投资 **67,917** 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）

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	2048	2049	合计
现金流入													
财政资金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78,722
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	250,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	27,221	29,870	30,248	30,626	33,122	33,122	33,122	35,865	35,865	35,865	38,885	38,885	581,059
现金流入总额	27,221	29,870	30,248	30,626	33,122	33,122	33,122	35,865	35,865	35,865	38,885	38,885	909,781
现金流出													-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	317,917
运营期现金流出	2,954	3,224	3,224	3,224	3,522	3,522	3,522	6,304	6,304	6,304	6,839	6,839	76,582
债券还本付息	7,434	7,434	7,434	7,434	7,434	7,434	7,434	12,434	10,803	69,349	94,004	89,777	398,681
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	10,388	10,658	10,658	10,658	10,956	10,956	10,956	18,738	17,107	75,653	100,843	96,616	793,180
现金净流量													
当年项目现金净流入	16,833	19,212	19,590	19,968	22,166	22,166	22,166	17,127	18,758	-39,788	-61,958	-57,731	116,601
期末项目累计现金结存额	114,924	134,136	153,726	173,694	195,860	218,026	240,192	257,319	276,077	236,289	174,332	116,601	

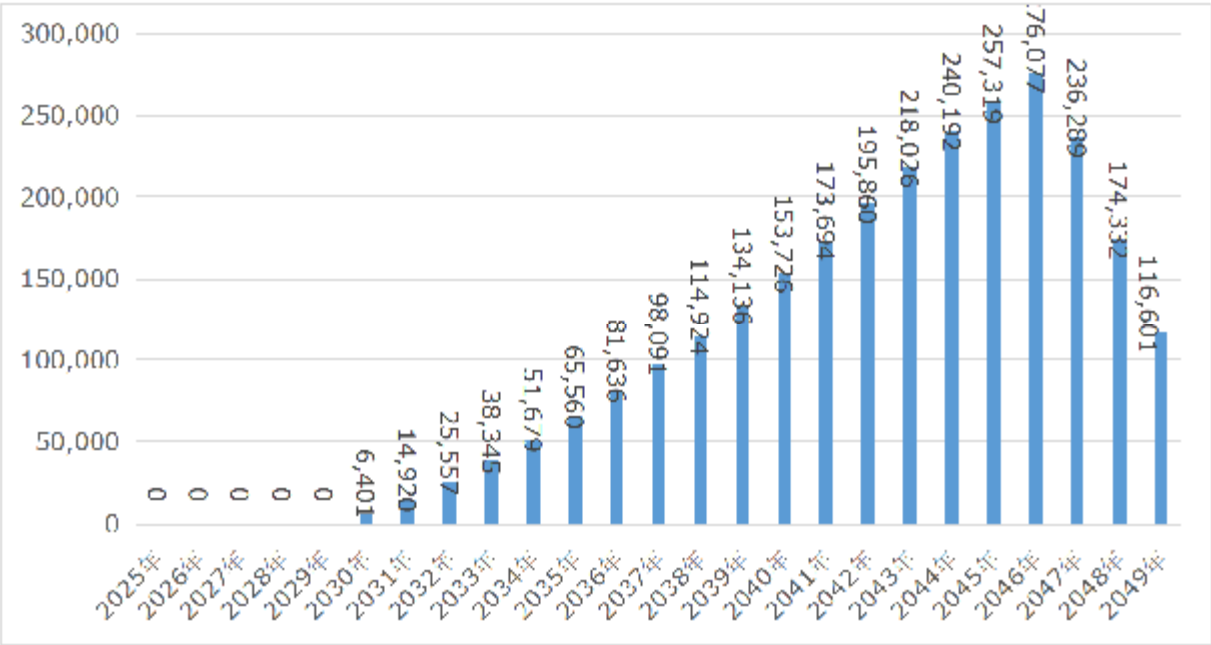
2.资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以项目产生的物业出租收入、物业管理收入、停车及充电桩收入和灯箱广告收入等为基础，在扣除项目相关成本及费用后，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

单位：人民币万元



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，温州国家高新技术产业开发区中国眼谷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，并以项目产生的物业出租收入、物业管理收入、停车及充电桩收入和灯箱广告收入等收入所对应的充足、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。