

笕桥街道环机场区域横塘社区东片区（笕桥片）综合整治工程
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

天平咨[2022]0239 号

浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年八月

目录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目概况	1
(二) 项目立项审批及项目赋码	1
(三) 项目性质	2
(四) 项目实施单位	2
(五) 项目业主及单位性质	2
(六) 项目主管部门	2
(七) 项目开工、竣工日期、建设期、主要建设内容及规模	2
(八) 项目前期准备情况	2
二、项目概算及资金筹措.....	3
(一) 项目概算	3
(二) 资金筹措	3
三、项目运营收益与融资平衡情况.....	3
(一) 运营收入	3
1. 收入可行性.....	3
2. 收入测算.....	3
(二) 运营成本	4
(三) 相关税费	5
(四) 项目收益	5
(五) 债券还本付息安排	6
(六) 收益与融资平衡情况	8
(七) 其他事项说明	8
1. 现金流充足性.....	8
2. 现金流稳定性.....	8
四、评估结论.....	9
五、评估说明.....	10



浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHEJIANG TIANPING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地 址：杭州市拱墅区湖州街567号
北城天地商业中心9幢11楼
电 话：0571-56832573
传 真：0571-88862995
网 址：www.zjtp.com

笕桥街道环机场区域横塘社区东片区（笕桥片）综合整治工程

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

天平咨[2022]0239 号

我们接受委托，对笕桥街道环机场区域横塘社区东片区（笕桥片）综合整治工程（以下简称“该项目”或“项目”）收益与融资自求平衡进行评估并出具财务评估报告。

我们根据《财政部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》（财预[2017]89 号）、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字[2019]33 号）、《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）等相关政策文件的要求进行财务评估。相关融资主体对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础，而且我们认为，该项目是在这些假设的基础上恰当编制的。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

总体评估结果如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

该项目建设是改善城市居住环境，打造“城市新门户，都市新中心”的需要；是改善区域生活条件，提升人们生活品质的需要；是提升区块影响力，加快产城融合发展的需要。

该项目位于杭州市上城区笕桥街道横塘社区笕桥片区，西邻备塘河，东靠笕桥机场，南至笕桥老街和笕新社区。项目总用地面积约 1266.3 亩（以实测为准）

（二）项目立项审批及项目赋码

2021 年 9 月 28 日，杭州市上城区住房和城乡建设局向项目实施单位出具了

浙江天平
报告

《关于笕桥街道环机场区域横塘社区东片区(笕桥片)综合整治工程概算(另行)的批复》(上住建概发 2021[2021]6 号)。

2021 年 11 月 5 日,杭州市上城区发展改革和经济信息化局向项目实施单位出具了《关于笕桥街道环机场区域横塘社区东片区(笕桥片)综合整治工程项目可行性研究报告的批复》(上发改经信审批[2021]30 号)。

项目赋码: 2109-330102-04-01-637944。

(三) 项目性质

根据杭州市上城区人民政府、杭州市规划和自然资源局上城分局、杭州市上城区发展改革和经济信息化局盖章审核的《上城区政府投资建设项目》,该项目已被杭州市上城区发展改革和经济信息化局增补列入上城区 2021 年重点工程建设项目计划。

项目属于政府投资性项目,属于公益性项目,项目形成资产属于政府所有,所属行业领域为“市政和产业园区基础设施领域”。项目竣工后能够产生一定的收益。

(四) 项目实施单位

项目实施单位系杭州市上城区人民政府笕桥街道办事处,统一社会信用代码为 11330102MB1G72449E;住所位于浙江省杭州市上城区机场路 391 号;负责人万志勇。

(五) 项目业主及单位性质

项目业主单位系杭州市上城区人民政府笕桥街道办事处,该单位机构性质为机关。因此,项目形成的资产属于政府所有。

(六) 项目主管部门

项目主管部门系杭州市上城区发展改革和经济信息化局。

(七) 项目开工、竣工日期、建设期、主要建设内容及规模

该项目计划开工日期 2022 年 1 月,计划竣工日期 2023 年 12 月。

建设内容:包括建筑提升、建筑立面整治、景观整治、市政工程整治、河道水系整治等。

建设规模:整治面积约 1266.3 亩,整治农户约 260 户。

(八) 项目前期准备情况

截至目前，该项目取得了杭州市上城区住房和城乡建设局下发的《关于笕桥街道环机场区域横塘社区东片区（笕桥片）综合整治工程概算（另行）的批复》（上住建概发 2021[2021]6 号）、杭州市上城区发展改革和经济信息化局下发的《关于笕桥街道环机场区域横塘社区东片区（笕桥片）综合整治工程项目可行性研究报告的批复》（上发改经信审批[2021]30 号）。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

根据项目概算批复，该项目估算总投资 51,521.00 万元，其中，工程费用 37,932.00 万元，工程建设其他费 12,366.00 万元（含建设用地费 9,525.00 万元），预备费 1,223.00 万元。

（二）资金筹措

项目概算总投资金额为 51,521.00 万元，其中：项目资本金 26,521.00 万元（项目资本金来源为：财政预算安排），占项目概算金额 51.48%；发行地方政府专项债券 25,000.00 万元（2022 年已发行 16,000.00 万元，2022 年计划使用调整债券资金 500.00 万元，2023 年计划发行 8,500.00 万元），占项目概算金额 48.52%

三、项目运营收益与融资平衡情况

（一）运营收入

1. 收入可行性

项目竣工后，整治建设完成的厂房可实现对外出租，从而取得租赁收入。

2. 收入测算

（1）厂房租赁收入

根据项目可行性研究报告及项目实施单位提供资料，该项目范围内约有 114,490.00 平方米的厂房可用于出租，且收入归属于项目实施单位。在出租单价方面，结合项目所在区域的市场租赁水平，经分析论证，按 1.50 元/平方米/天的单价进行估算，并按租金每 5 年上涨 5%估算。

在出租率方面，基于谨慎性原则，第一年按 70%进行估算，第二年按 80%进行估算，第三年及以后年度按 90%进行估算。

预计该项目在专项债券存续期内产生的厂房租赁收入（含税）如下表所示：

年度	2024	2025	2026	2027	2028
厂房租赁收入 (含税)	4,387.83	5,014.66	5,641.49	5,641.49	5,641.49

接上表

年度	2029	2030	2031	2032	2033
厂房租赁收入 (含税)	5,942.37	5,942.37	5,942.37	5,942.37	5,942.37

接上表

年度	2034	2035	2036	2037	2038	合计
厂房租赁收入 (含税)	6,243.25	6,243.25	6,243.25	6,243.25	6,243.25	87,255.06

(二) 运营成本

项目运营后,预计每年会产生一定的运营成本。运营成本主要为厂房租赁期间产生的人工成本、运行维修费用和广告宣传费用。

1、人工成本

项目运营并取得收入后,基于谨慎性原则,预计服务于上述收费项目的普通人员 30 人,管理人员 6 人,普通人员年人工薪酬(含工资、社保、公积金)按 6 万元/年/人估算,管理人员年人工薪酬(含工资、社保、公积金)按 9 万元/年/人估算,并按薪酬每五年上涨 10%估算;人工福利费按人工薪酬的 10%估算。

2、运行维修费用

运行维修费用包括公摊能耗支出、维修费、资产保险费等,项目运营并取得收入后,基于谨慎性原则,年运行维修费用按 800 万元进行估算。

3、广告宣传费用

基于谨慎性原则,年广告宣传费用按 200 万元进行估算,并按每五年上涨 5%估算。

预计项目在专项债券存续期内产生的成本如下表所示:

年度	2024	2025	2026	2027	2028
人工成本	257.40	257.40	257.40	257.40	257.40
运行维修费用	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
广告宣传费用	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
成本合计	1,257.40	1,257.40	1,257.40	1,257.40	1,257.40

接上表

年度	2029	2030	2031	2032	2033
人工成本	283.14	283.14	283.14	283.14	283.14
运行维修费用	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
广告宣传费用	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
成本合计	1,293.14	1,293.14	1,293.14	1,293.14	1,293.14

接上表

年度	2034	2035	2036	2037	2038	合计
人工成本	311.45	311.45	311.45	311.45	311.45	4,259.95
运行维修费用	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	12,000.00
广告宣传费用	220.50	220.50	220.50	220.50	220.50	3,152.50
成本合计	1,331.95	1,331.95	1,331.95	1,331.95	1,331.95	19,412.45

(三) 相关税费

根据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号印发）以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年第39号），房产租赁收入按照不动产经营租赁服务缴纳增值税，增值税税率9%，物业服务收入按商业辅助服务缴纳增值税，增值税税率6%。

附加税按实缴增值税的12%进行估算，其中：城建税税率为7%、教育费附加税率为3%、地方教育附加税率为2%。

房产租赁需要按照不含税租金收入的12%缴纳房产税。

预计的税费情况如下表所示：

金额单位：万元

年度	2024	2025	2026	2027	2028
增值税	362.30	414.05	465.81	465.81	465.81
房产税	483.06	552.07	621.08	621.08	621.08
城建税	25.36	28.98	32.61	32.61	32.61
教育费附加	10.87	12.42	13.97	13.97	13.97
地方教育费附加	7.25	8.28	9.32	9.32	9.32
税费合计	888.84	1,015.80	1,142.79	1,142.79	1,142.79

接上表

年度	2029	2030	2031	2032	2033
增值税	490.65	490.65	490.65	490.65	490.65
房产税	654.21	654.21	654.21	654.21	654.21
城建税	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35
教育费附加	14.72	14.72	14.72	14.72	14.72
地方教育费附加	9.81	9.81	9.81	9.81	9.81
税费合计	1,203.74	1,203.74	1,203.74	1,203.74	1,203.74

接上表

年度	2034	2035	2036	2037	2038	合计
增值税	515.50	515.50	515.50	515.50	515.50	7,204.53
房产税	687.33	687.33	687.33	687.33	687.33	9,606.07
城建税	36.09	36.09	36.09	36.09	36.09	504.37
教育费附加	15.47	15.47	15.47	15.47	15.47	216.15
地方教育费附加	10.31	10.31	10.31	10.31	10.31	144.09
税费合计	1,264.70	1,264.70	1,264.70	1,264.70	1,264.70	17,675.21

（四）项目收益

根据上文收入和支出的估算，项目竣工后，在专项债券存续期内的收支情况如下表所示：

金额单位：万元

年度	2024	2025	2026	2027	2028
厂房租赁收入（含税）	4,387.83	5,014.66	5,641.49	5,641.49	5,641.49
成本合计	1,257.40	1,257.40	1,257.40	1,257.40	1,257.40
税费合计	888.84	1,015.80	1,142.79	1,142.79	1,142.79
净收益	2,241.59	2,741.46	3,241.30	3,241.30	3,241.30

接上表

年度	2029	2030	2031	2032	2033
厂房租赁收入（含税）	5,942.37	5,942.37	5,942.37	5,942.37	5,942.37
成本合计	1,293.14	1,293.14	1,293.14	1,293.14	1,293.14
税费合计	1,203.74	1,203.74	1,203.74	1,203.74	1,203.74
净收益	3,445.49	3,445.49	3,445.49	3,445.49	3,445.49

接上表

年度	2034	2035	2036	2037	2038	合计
厂房租赁收入（含税）	6,243.25	6,243.25	6,243.25	6,243.25	6,243.25	87,255.06
成本合计	1,331.95	1,331.95	1,331.95	1,331.95	1,331.95	19,412.45
税费合计	1,264.70	1,264.70	1,264.70	1,264.70	1,264.70	17,675.21
净收益	3,646.60	3,646.60	3,646.60	3,646.60	3,646.60	50,167.40

预计项目在专项债券存续期内总收入为 87,255.06 万元，总成本为 19,412.45 万元，相关税费合计 17,675.21 万元，总收益为 50,167.40 万元，可用于偿还专项债券本息的收益为 50,167.40 万元。

（五）债券还本付息安排

2022 年 5 月发行的“2022 年浙江省其他项目收益专项债券（十七期）-2022

年浙江省政府专项债券（二十八期）”，安排用于笕桥街道卫生服务新中心提升改造（一期）工程的债券资金，预计在 2022 年 8 月底前有 500.00 万元无法使用完毕。根据《浙江省财政厅关于做好地方政府专项债券用途调整有关事项的通知》（浙财函[2022]132 号）文件要求，为加快专项债券使用进度，按规定程序报批后，现将债券资金 500.00 万元调整用于笕桥街道环机场区域横塘社区东片区（笕桥片）综合整治工程。调整前已发生的债券利息由原项目承担，调整后的债券利息由新项目承担。

本项目计划发行专项债券 25,000.00 万元，其中：2022 年上半年已发行专项债券 16,000.00 万元，期限 15 年，实际发行年利率 3.21%，每半年利息一次，到期一次性偿还本金，到期本息合计 23,704.00 万元；2022 年本项目预计使用调整债券资金 500.00 万元，该债券期限 10 年，实际发行利率 2.83%，每半年利息一次，到期一次性偿还本金，本项目承担调整后的债券利息，预计需承担本息合计 641.50 万元；2023 年拟发行专项债券 8,500.00 万元，期限 15 年，预计年利率 4.00%，每半年利息一次，到期一次性偿还本金，预计到期本息合计 13,600.00 万元。

上述 3 笔专项债券预计本息合计 37,945.50 万元。项目收益实现前，项目融资还本付息通过政府性基金预算收入统筹安排。专项债券还本付息情况如下表所示：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末剩余本金	本期偿还利息
2022		16,500.00		16,500.00	263.87
2023	16,500.00	8,500.00		25,000.00	697.75
2024	25,000.00			25,000.00	867.75
2025	25,000.00			25,000.00	867.75
2026	25,000.00			25,000.00	867.75
2027	25,000.00			25,000.00	867.75
2028	25,000.00			25,000.00	867.75
2029	25,000.00			25,000.00	867.75
2030	25,000.00			25,000.00	867.75
2031	25,000.00			25,000.00	867.75
2032	25,000.00		500.00	24,500.00	860.68
2033	24,500.00			24,500.00	853.60
2034	24,500.00			24,500.00	853.60
2035	24,500.00			24,500.00	853.60

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末剩余本金	本期偿还利息
2036	24,500.00			24,500.00	853.60
2037	24,500.00		16,000.00	8,500.00	596.80
2038	8,500.00		8,500.00	0.00	170.00
合计		25,000.00	25,000.00		12,945.50

(六) 收益与融资平衡情况

上述估算表明，本项目可用于偿还专项债券本息的项目收益为 50,167.40 万元，对应本项目融资到期本息总计 37,945.50 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.32 倍，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

(七) 其他事项说明

1. 现金流充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.32 倍。预计项目现金流量情况，如下表所示：

金额单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、现金流入						
项目资本金	20,317.00	6,204.00				
专项债本金	16,500.00	8,500.00				
政府性基金预算收入	263.87	697.75				
厂房租赁收入（含税）			4,387.83	5,014.66	5,641.49	5,641.49
现金流入合计	37,080.87	15,401.75	4,387.83	5,014.66	5,641.49	5,641.49
二、现金流出						
建设期资金流出	36,817.00	14,704.00				
偿还专项债本金						
偿还专项债利息	263.87	697.75	867.75	867.75	867.75	867.75
成本合计			1,257.40	1,257.40	1,257.40	1,257.40
税费合计			888.84	1,015.80	1,142.79	1,142.79
归还建设期垫付利息			961.62			
现金流出合计	37,080.87	15,401.75	3,975.61	3,140.95	3,267.94	3,267.94
当年现金净流量	0.00	0.00	412.22	1,873.71	2,373.55	2,373.55
期末现金净流量	0.00	0.00	412.22	2,285.93	4,659.48	7,033.03

接上表

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、现金流入						
项目资本金						
专项债本金						
政府性基金预算收入						

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
厂房租赁收入（含税）	5,641.49	5,942.37	5,942.37	5,942.37	5,942.37	5,942.37
现金流入合计	5,641.49	5,942.37	5,942.37	5,942.37	5,942.37	5,942.37
二、现金流出						
建设期资金流出						
偿还专项债本金					500.00	
偿还专项债利息	867.75	867.75	867.75	867.75	860.68	853.60
成本合计	1,257.40	1,293.14	1,293.14	1,293.14	1,293.14	1,293.14
税费合计	1,142.79	1,203.74	1,203.74	1,203.74	1,203.74	1,203.74
归还建设期垫付利息						
现金流出合计	3,267.94	3,364.63	3,364.63	3,364.63	3,857.56	3,350.48
当年现金净流量	2,373.55	2,577.74	2,577.74	2,577.74	2,084.81	2,591.89
期末现金净流量	9,406.58	11,984.32	14,562.06	17,139.80	19,224.61	21,816.50

接上表

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
一、现金流入						
项目资本金						26,521.00
专项债本金						25,000.00
政府性基金预算收入						961.62
厂房租赁收入（含税）	6,243.25	6,243.25	6,243.25	6,243.25	6,243.25	87,255.06
现金流入合计	6,243.25	6,243.25	6,243.25	6,243.25	6,243.25	139,737.68
二、现金流出						
建设期资金流出						51,521.00
偿还专项债本金				16,000.00	8,500.00	25,000.00
偿还专项债利息	853.60	853.60	853.60	596.80	170.00	12,945.50
成本合计	1,331.95	1,331.95	1,331.95	1,331.95	1,331.95	19,412.45
税费合计	1,264.70	1,264.70	1,264.70	1,264.70	1,264.70	17,675.21
归还建设期垫付利息						961.62
现金流出合计	3,450.25	3,450.25	3,450.25	19,193.45	11,266.65	127,515.78
当年现金净流量	2,793.00	2,793.00	2,793.00	-12,950.20	-5,023.40	12,221.90
期末现金净流量	24,609.50	27,402.50	30,195.50	17,245.30	12,221.90	

2. 现金流稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内（2022—2038 年）各年现金净流量，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在专项债券到期后，仍有12,221.90万元的期末结余资金。

四、评估结论

经评估，我们认为，在相关融资主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的笕桥街道环机场区域横塘社区东片区（笕桥片）综合整治工

程，预期产生的项目运营收益能够覆盖融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本项目可用于偿还专项债券本息的项目收益为 50,167.40 万元，对应本项目融资到期本息总计 37,945.50 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.32 倍。

五、评估说明

（一）项目收益及现金流入预测假设

我们对项目作出上述评估，是基于以下假设：

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 所有收入能够按照预估的金额收到款项；
4. 项目收益优先或全部用来偿还专项债券本息；
5. 项目在实际运营中，若发生的实际运营支出和相关税费超出预估金额，则由项目实施方以其他自有资金解决；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）报告使用提示

本报告是建立在前述假设基础上对项目收益覆盖专项债券本息的预测评价，仅供发行专项债券目的使用。



中国注册会计师：

徐浩宇
印

中国注册会计师：

徐浩宇
印

2022 年 8 月 5 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330000MA27U05291 (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 浙江天平会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 丁天方

经营范围 会计查账、审计、验证等审计、会计业务，会计咨询，管理咨询，税务咨询、代理记账记账，培训服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

成立日期 2016年05月16日

合伙期限 2016年05月16日至长期

主要经营场所 杭州市拱墅区湖州街567号北城天地商务中心9幢10层

仅供天平次[2022]0239号报告书使用

登记机关

2021

年2月7日



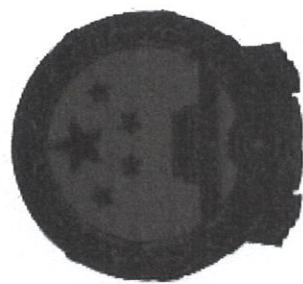
证书序号:0007495

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 浙江天平会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 丁天方

主任会计师:

经营场所: 杭州市拱墅区湖州街567号
北城天地商务中心9幢10层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 330000009

批准执业文号: 浙财会(2016)39号

批准执业日期: 1999年2月12日设立, 2016年12月27日转制



姓名 Full name 徐守范
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1955-11-24
工作单位 Working unit 浙江天平会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 330823651124005



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师任职资格检查
(浙注协[2021]80号)

2021
检

浙江省注册会计师协会

年 月 日
存 细 总

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
存 细 总



姓名 乔印虎
 Full name 男
 Sex 1988-10-26
 Date of birth 浙江天平会计师事务所有限责任公司
 Working unit 公司
 Identity card No. 411526198810264818



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师任职资格检查
 (浙注协[2021]50号)

2021
检

浙江省注册会计师协会

年 月 日
 月 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
 月 日

(火)
 章