

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

天平咨[2022]0081 号

浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

2022 年 8 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 .....	8
1. 项目收益 .....	8
2. 债券还本付息安排表 .....	8
四、评估要素 .....	9
1. 资金充足性 .....	10
2. 资金稳定性 .....	17
五、评估结论 .....	18



**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

## 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

天平咨[2022]0081 号

### 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“项目”或“该项目”）是优化投资营商环境，做实招商引资基础，提升园区产业层次的需要；是完善配套基础设施，加快推进产业集聚，拓展产业园区发展空间的需要；是改善人居环境，提升整体形象，推进园区高品质产城融合建设的需要。

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 165100 平方米，折合约 247.65 亩；总建筑面积约 26977 平方米；新建污水管网 5400 米；新建停车位 382 个，新建充电桩 46 个；新建道路长度约 6056 米；建设防洪护坡 32160 平方米，河道排涝 54468 平方米，以及其他配套工程；设置 48 处灯箱广告位。

该项目位于洞头区霓屿街道，项目的建设有利于完善洞头产业园区的基础设施，有利于提升城市形象和品位，社会效益十分显著。

##### （2）项目立项审批情况

项目已立项，批复为洞发改固[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“产业园区基础设施”，项目自身能产生一定收益。项目形成资产属政府所有。

(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

(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

该项目计划建设期为 2022 年-2026 年，项目开工日期为 2022 年 6 月，计划工程试运行日期为 2027 年 1 月，计划竣工日期为 2027 年 2 月。

(8) 项目前期准备情况：已取得可行性研究报告批复。目前项目已于 2022 年 6 月开工。

## 2. 估算

根据可行性研究报告，该项目总投资估算为 29,483.00 万元，其中：建筑安装工程 25,445.00 万元，工程建设其他费用 2,641.00 万元，预备费 1,397.00 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	建筑安装工程	25,445.00
2	工程建设其他费用	2,641.00
3	预备费	1,397.00
4	总投资	29,483.00

建筑安装工程 25445 万元，包括：污水管网建设工程 2771 万元，园区配套道路建设工程 3054 万元（含长坑垄道路建设工程 1368 万元、郎等道路建设工程 553 万元、番薯岙至下社道路建设工程 1133 万元）、停车场及交通场站项目 3476 万元（含坝头生态停车场 2703 万元和园区交通场站工程 773 万元）、园区防洪排涝工程 5406 万元

(含园区防洪护坡改造工程 1919 万元、园区河道排涝建设工程 3487 万元)、园区配套服务中心建设工程 10738 万元;

工程建设其他费用 2641 万元, 包括: 污水管网建设工程 282 万元, 园区配套道路建设工程 525 万元 (含长坑垄道路建设工程 161 万元、郎等道路建设工程 226 万元、番薯岙至下社道路建设工程 138 万元)、停车场及交通场站项目 370 万元 (含坝头生态停车场 280 万元和园区交通场站工程 90 万元)、园区防洪排涝工程 538 万元 (含园区防洪护坡改造工程 198 万元、园区河道排涝建设工程 340 万元)、园区配套服务中心建设工程 926 万元;

预备费 1397 万元, 包括: 污水管网建设工程 153 万元, 园区配套道路建设工程 172 万元 (含长坑垄道路建设工程 76 万元、郎等道路建设工程 32 万元、番薯岙至下社道路建设工程 64 万元)、停车场及交通场站项目 192 万元 (含坝头生态停车场 149 万元和园区交通场站工程 43 万元)、园区防洪排涝工程 297 万元 (含园区防洪护坡改造工程 106 万元、园区河道排涝建设工程 191 万元)、园区配套服务中心建设工程 583 万元。

### **3. 资金筹措**

项目投资估算金额为 29,483.00 万元, 其中: 项目资本金 6,483.00 万元 (资金来源: 财政预算安排), 占 21.99%; 发行地方政府专项债券 23,000.00 万元, 占比 78.01%。

## **二、项目运营收入及成本分析**

### **1. 运营收入分析**

该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 50,602.10 万元。收入明细如下:

#### **(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 17,625.30 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 12,866.47 万元。详情如下：

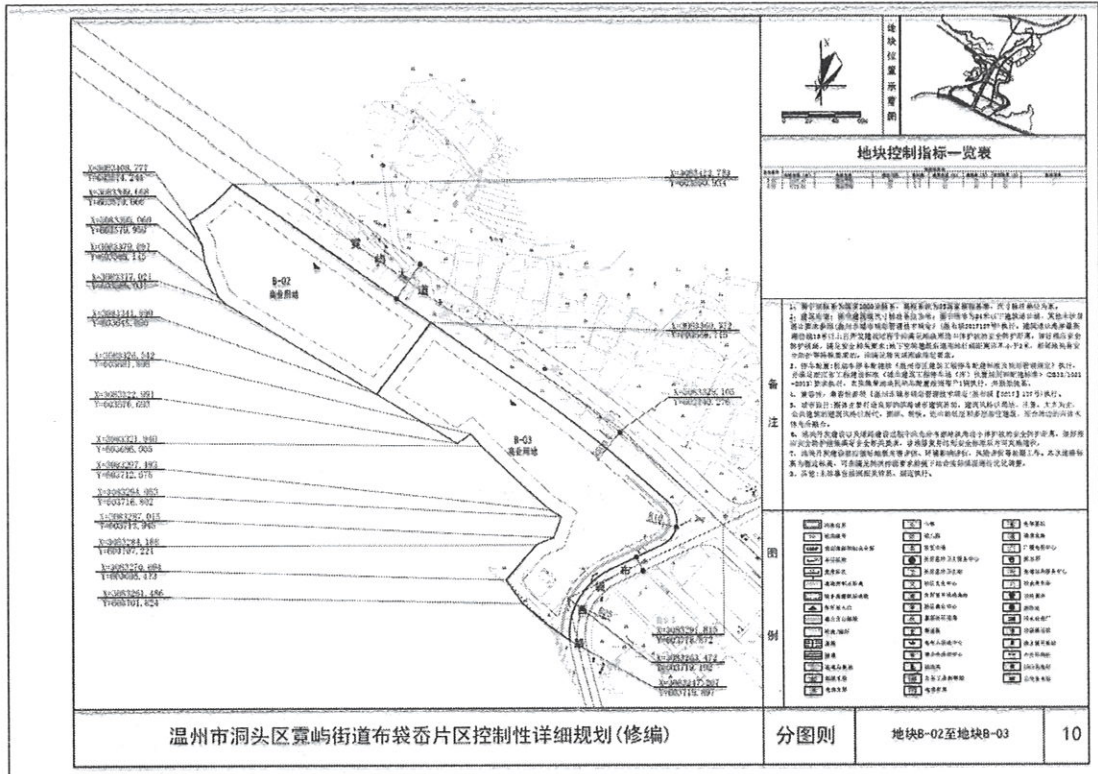
#### 拟出让地块信息

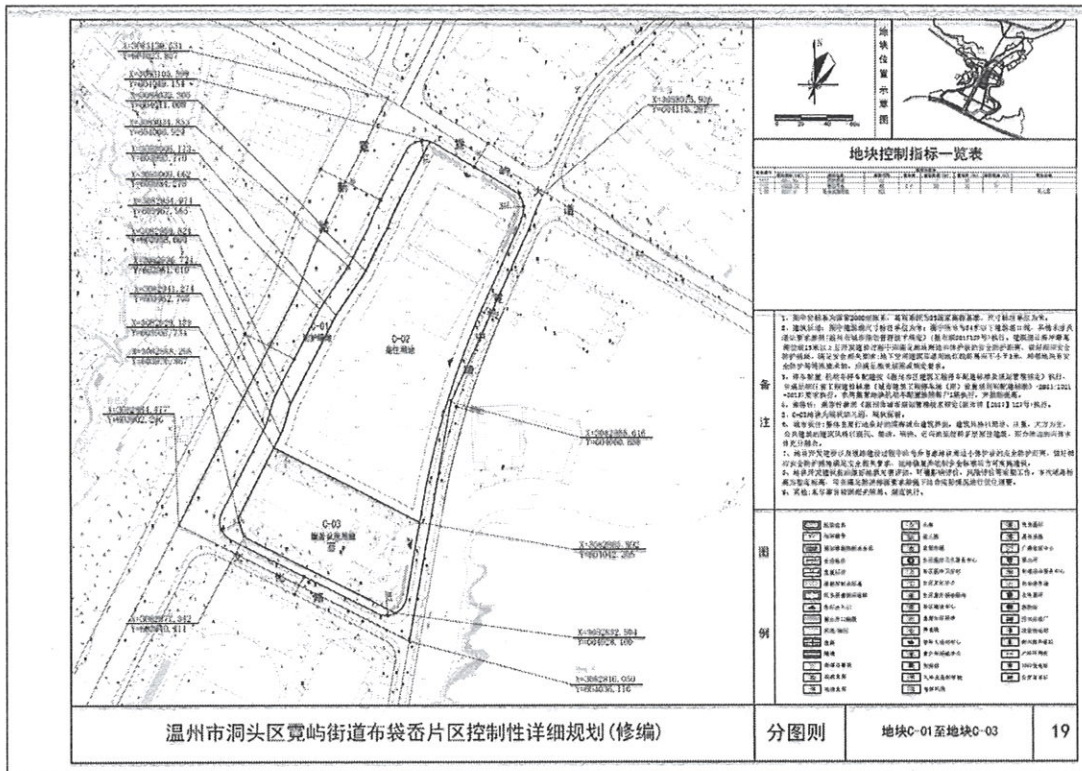
拟出让地块编号	出让面积（平方米）	用途	容积率	预计出让收入（万元）	楼面价（元/平方米）	亩单价（万元/亩）	扣除规费后收益（万元）
B-02	3,349.40	商业用地	1.50	1,004.80	2,000.00	200.00	733.50
B-03	4,716.54	商业用地	1.50	1,415.00	2,000.00	200.00	1,032.95
C-02	15,205.32	商住用地	2.00	15,205.50	5,000.00	666.67	11,100.02
合计	23,271.26			17,625.30			12,866.47

#### 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
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

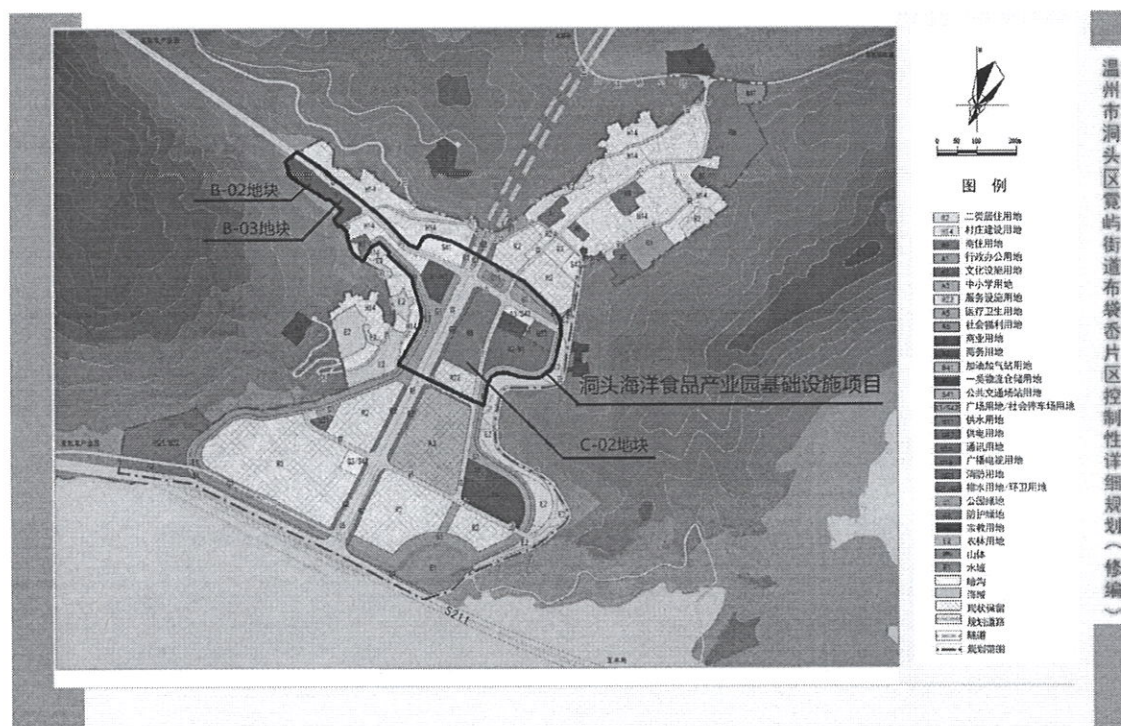
# 土地红线图







项目范围图



## (2) 配套服务中心等租赁收入

根据项目可行性研究报告，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18918平方米，共计19768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1月试运行，2027年可实现对外出租。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（含税）金额为22,984.51万元。

## (3) 停车位租赁收入

根据可行性研究报告，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 8% 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。

因此，预计项目在专项债存续期内产生的停车位租赁收入（含税）金额为 4,999.46 万元。

#### （4）充电桩服务收入

根据可行性研究报告，该项目共设置充电桩 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。

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（含税）金额为 4,584.06 万元。

#### （5）广告牌租赁收入

该项目电梯、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。

因此，预计项目在专项债存续期内产生的广告牌租赁收入（含税）金额为 5,167.60 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（含税）	停车位租赁收入（含税）	充电桩服务收入（含税）	广告牌租赁收入（含税）	合计
2027		747.23	111.54	116.05	168.00	1,142.82
2028		853.98	125.49	116.05	192.00	1,287.52
2029		1,014.10	139.43	145.07	228.00	1,526.60
2030	12,866.47	1,064.81	161.04	145.07	239.40	14,476.79
2031		1,064.81	175.68	174.08	239.40	1,653.97
2032		1,064.81	190.32	174.08	239.40	1,668.61
2033		1,118.05	215.21	203.09	251.37	1,787.72
2034		1,118.05	230.58	203.09	251.37	1,803.09
2035		1,118.05	245.95	232.10	251.37	1,847.47
2036		1,173.95	274.39	232.10	263.94	1,944.38
2037		1,173.95	290.53	261.12	263.94	1,989.54
2038		1,173.95	290.53	261.12	263.94	1,989.54
2039		1,232.65	305.06	290.13	277.14	2,104.98
2040		1,232.65	305.06	290.13	277.14	2,104.98
2041		1,232.65	305.06	290.13	277.14	2,104.98
2042		1,294.28	320.31	290.13	290.99	2,195.71
2043		1,294.28	320.31	290.13	290.99	2,195.71
2044		1,294.28	320.31	290.13	290.99	2,195.71
2045		1,358.99	336.33	290.13	305.54	2,290.99
2046		1,358.99	336.33	290.13	305.54	2,290.99
合计	12,866.47	22,984.51	4,999.46	4,584.06	5,167.60	50,602.10

## 2. 运营成本分析

该项目成本费用主要由人工成本、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。预计运营期支出合计 7,619.93 万元。

### (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 1,494.66 万元。

## **(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，以 6% 的税率计提进项税，预计项目在专项债券存续期内的产业园出租管理成本为 689.53 万元。

## **(3) 维护及维修费**

维护及维修费以年折旧摊销费用 807.58 万元的 10% 计提，以 9% 的税率计提进项税，预计项目在专项债券存续期内的维护及维修费为 1,615.20 万元。

## **(4) 管理及其他费用**

项目其他零星费用按照人工成本的 10% 考虑，以 6% 的税率计提进项税，预计项目在专项债券存续期内的其他费用为 149.47 万元。

## **(5) 税费**

配套服务中心等租赁收入、停车位租赁收入、广告牌租赁收入的销项税按 9% 进行计算，充电桩服务收入的销项税按 13% 进行计算。进项税根据项目概算和运营成本明细测算，工程费用进项税率为 9%，其他费用主要为咨询类等服务业，进项税率为 6%，预备费不考虑进项税，园区配套设施出租管理成本进项税率为 6%，维护及维修费进项税率为 9%，管理及其他费用进项税率为 6%。对应的税金及附加按实际缴纳增值税的 10% 进行计算，其中：城建税适用税率为 5%，教育费附加适用税率为 3%，地方教育附加适用税率为 2%。房产税按配套服务中心等租赁收入出租收入的 12% 计算。预计项目在专项债券存续期内的税费为 3,671.07 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 (含税)	维护及维 修费 (含 税)	管理及其 他费用 (含税)	税费	合计
2027	56.00	22.42	80.76	5.60	89.67	254.45
2028	56.00	25.62	80.76	5.60	102.48	270.46
2029	56.00	30.42	80.76	5.60	121.69	294.47
2030	61.60	31.94	80.76	6.16	127.78	308.24
2031	61.60	31.94	80.76	6.16	127.78	308.24
2032	61.60	31.94	80.76	6.16	127.78	308.24
2033	67.76	33.54	80.76	6.78	134.17	323.01
2034	67.76	33.54	80.76	6.78	134.17	323.01
2035	67.76	33.54	80.76	6.78	134.17	323.01
2036	74.54	35.22	80.76	7.45	140.87	338.84
2037	74.54	35.22	80.76	7.45	140.87	338.84
2038	74.54	35.22	80.76	7.45	140.87	338.84
2039	81.99	36.98	80.76	8.20	147.92	355.85
2040	81.99	36.98	80.76	8.20	147.92	355.85
2041	81.99	36.98	80.76	8.20	147.92	355.85
2042	90.19	38.83	80.76	9.02	257.04	475.84
2043	90.19	38.83	80.76	9.02	354.79	573.59
2044	90.19	38.83	80.76	9.02	354.79	573.59
2045	99.21	40.77	80.76	9.92	371.03	601.69
2046	99.21	40.77	80.76	9.92	367.36	598.02
合计	1,494.66	689.53	1,615.20	149.47	3,671.07	7,619.93

### 三、项目收益和融资平衡情况

#### 1. 项目收益

该项目债券存续期间总收入 50,602.10 万元，扣除相关支出 7,619.93 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 42,982.17 万元。

#### 2. 债券还本付息安排表

参考 2022 年 02 月 21 日十五年期国债收益率 3.1471%，以及 2022 年浙江省其他项目收益专项债券（二期）-2022 年浙江省政府专项债券（四期）发行票面利率 3.21%，及参考 2022 年 05 月 27 日二十年期国债收益率

3.0664%，2022年浙江省其他项目收益专项债券（十九期）-2022年浙江省政府专项债券（三十期）发行票面利率3.19%，以及2022年浙江省其他项目收益专项债券（二十一期）-2022年浙江省政府专项债券（三十二）发行票面利率2.93%，本项目从客观、谨慎角度出发，15年期、20年期债券发行利率取4.00%进行测算且按照每半年付息，到期一次性还本，7年期债券发行利率取4.00%进行测算且按照每年付息，到期一次性还本的方式。

该项目专项债券计划发行金额合计为23,000.00万元，其中：2022年本期申请调整专项债券资金9,000.00万元，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9,000.00万元，期限15年，实际发行年利率3.20%）；2023年拟发行3,000.00万元，期限7年，预计年利率4.00%；2024年拟发行5,000.00万元，期限7年，预计年利率4.00%；2025年拟发行4,000.00万元，期限20年，预计年利率4.00%；2026年拟发行2,000.00万元，期限20年，预计年利率4.00%。7年期债券每年付息一次，到期一次性偿还本金，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

年份	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 内还本	存续期内付 息
2022		9,000.00	144.00		9,000.00	0.00		144.00
2023	9,000.00	3,000.00	288.00		12,000.00	0.00		288.00
2024	12,000.00	5,000.00	408.00		17,000.00	0.00		408.00
2025	17,000.00	4,000.00	688.00		21,000.00	0.00		688.00
2026	21,000.00	2,000.00	808.00		23,000.00	0.00		808.00
2027	23,000.00		848.00		23,000.00	888.37		848.00
2028	23,000.00		848.00		23,000.00	1,017.06		848.00
2029	23,000.00		848.00		23,000.00	1,232.13		848.00
2030	23,000.00		848.00	3,000.00	20,000.00	14,168.55		848.00
2031	20,000.00		728.00	5,000.00	15,000.00	1,345.73		728.00
2032	15,000.00		528.00		15,000.00	1,360.37		528.00
2033	15,000.00		528.00		15,000.00	1,464.71		528.00



年份	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 内还本	存续期内付 息
2034	15,000.00		528.00		15,000.00	1,480.08		528.00
2035	15,000.00		528.00		15,000.00	1,524.46		528.00
2036	15,000.00		528.00		15,000.00	1,605.54		528.00
2037	15,000.00		384.00	9,000.00	6,000.00	1,650.70	9,000.00	264.00
2038	6,000.00		240.00		6,000.00	1,650.70		
2039	6,000.00		240.00		6,000.00	1,749.13		
2040	6,000.00		240.00		6,000.00	1,749.13		
2041	6,000.00		240.00		6,000.00	1,749.13		
2042	6,000.00		240.00		6,000.00	1,719.87		
2043	6,000.00		240.00		6,000.00	1,622.12		
2044	6,000.00		240.00		6,000.00	1,622.12		
2045	6,000.00		160.00	4,000.00	2,000.00	1,689.30		
2046	2,000.00		40.00	2,000.00	0.00	1,692.97		
合计		23,000.00	11,360.00	23,000.00		42,982.17	9,000.00	9,360.00

#### 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，该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，该项目可用于偿还融资本息的项目收益

42,982.17 万元，对应该项目融资到期本息总计 34,360.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.25，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		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
现金流入									
资本金流入*注		1,463.00	1,710.00	1,305.00	2,585.00	1,756.00			
债券资金流入		9,000.00	3,000.00	5,000.00	4,000.00	2,000.00			
运营期现金流入							1,142.82	1,287.52	1,526.60
现金流入总额		10,463.00	4,710.00	6,305.00	6,585.00	3,756.00	1,142.82	1,287.52	1,526.60
现金流出									
建设期资金流出		10,319.00	4,422.00	5,897.00	5,897.00	2,948.00			
运营期现金流出							254.45	270.46	294.47
债券发行费用									
债券还本付息		144.00	288.00	408.00	688.00	808.00	848.00	848.00	848.00
现金流出总额		10,463.00	4,710.00	6,305.00	6,585.00	3,756.00	1,102.45	1,118.46	1,142.47
现金净流量									
当年项目现金净流入							40.37	169.06	384.13
期末项目累计现金结存额							40.37	209.43	593.56

\*注：项目资本金偿还建设期利息 2,336.00 万元（其中 2022 年 144.00 万元，2023 年 288.00 万元，2024 年 408.00 万元，2025 年 688.00 万元，2026 年 808.00 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。（2）项目资本金及专项债本金投入合计与总投资估算差异 2,336.00 万元系使用项目资本金偿还建设期利息。

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		2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
现金流入									
资本金流入*注									
债券资金流入									
运营期现金流入	14,476.79	1,653.97	1,668.61	1,787.72	1,803.09	1,847.47	1,944.38	1,989.54	1,989.54
现金流入总额	14,476.79	1,653.97	1,668.61	1,787.72	1,803.09	1,847.47	1,944.38	1,989.54	1,989.54
现金流出									
建设期资金流出									
运营期现金流出	308.24	308.24	308.24	323.01	323.01	323.01	338.84	338.84	338.84
债券发行费用									
债券还本付息	3,848.00	5,728.00	528.00	528.00	528.00	528.00	528.00	528.00	9,384.00
现金流出总额	4,156.24	6,036.24	836.24	851.01	851.01	851.01	866.84	866.84	9,722.84
现金净流量									
当年项目现金净流入	10,320.55	-4,382.27	832.37	936.71	952.08	996.46	1,077.54	-7,733.30	
期末项目累计现金结存额	10,914.11	6,531.84	7,364.21	8,300.92	9,253.00	10,249.46	11,327.00	3,593.70	



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	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
现金流入										
资本金流入*注										8,819.00
债券资金流入										23,000.00
运营期现金流入	1,989.54	2,104.98	2,104.98	2,104.98	2,195.71	2,195.71	2,195.71	2,290.99	2,290.99	50,602.10
现金流入总额	1,989.54	2,104.98	2,104.98	2,104.98	2,195.71	2,195.71	2,195.71	2,290.99	2,290.99	82,421.10
现金流出										
建设期资金流出										29,483.00
运营期现金流出	338.84	355.85	355.85	355.85	475.84	573.59	573.59	601.69	598.02	7,619.93
债券发行费用										0.00
债券还本付息	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	4,160.00	2,040.00	34,360.00
现金流出总额	578.84	595.85	595.85	595.85	715.84	813.59	813.59	4,761.69	2,638.02	71,462.93
现金净流量										
当年项目现金净流入	1,410.70	1,509.13	1,509.13	1,509.13	1,479.87	1,382.12	1,382.12	-2,470.70	-347.03	10,958.17
期末项目累计现金结存额	5,004.40	6,513.53	8,022.66	9,531.79	11,011.66	12,393.78	13,775.90	11,305.20	10,958.17	

2. 资金稳定性

(1) 现金流

该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。如图 1 所示。

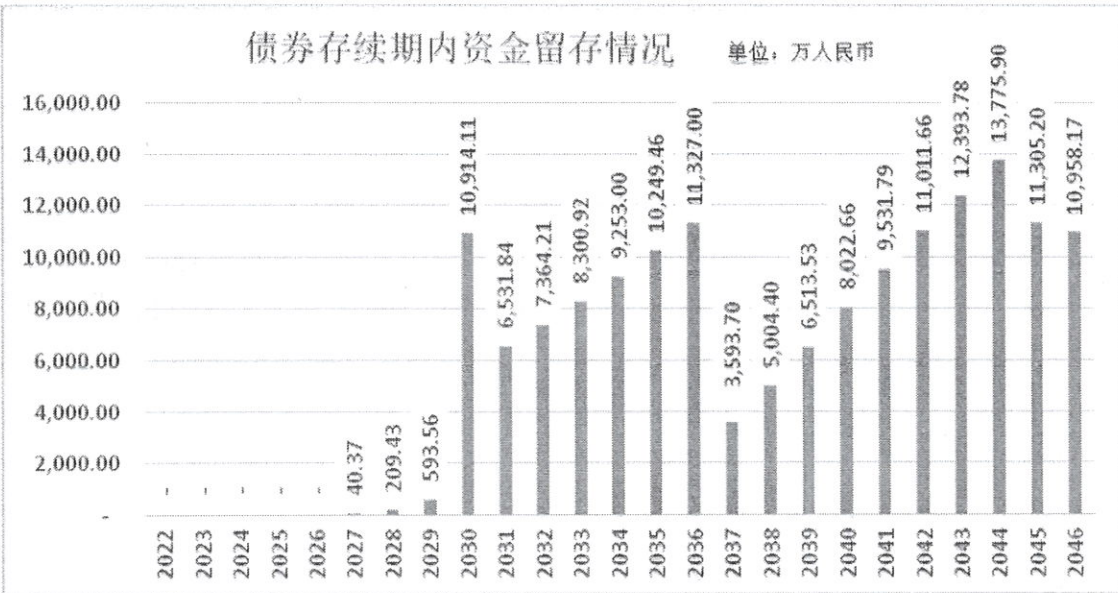


图 1 债券存续期内资金留存情况

(2) 小结

综上，该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该项目资金稳定性的情况。

五、评估结论

1. 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，我们未注意到该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。

## 2. 说明

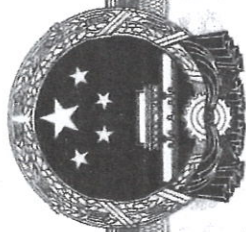
我们对项目作出上述评价，是基于以下假设：

(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；该项目收益系根据本报告出具日现有水平测算得出，预测期内收入成本单价调整将影响预测期内项目收益；

(3) 项目收益优先或全部用来偿还专项债券本息；

(4) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响，若项目运营后产生不可预见的支出，由项目实施单位申请区财政统筹解决。



# 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，企业管理咨询，税务咨询，代理记账、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  
121200010081号报告书使用

登记机关



2021年2月7日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

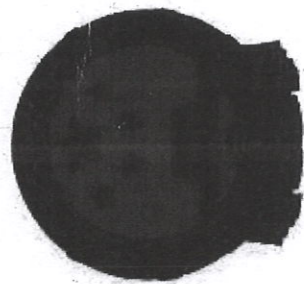
国家市场监督管理总局监制

## 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