

# 瓯海经济开发区穗丰园区基础设施建设工程一期

## 收益与融资自求平衡方案

### 财务评估报告

华服字[2022]0127 号（调整）

浙江华明会计师事务所有限公司

2022 年 6 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 .....	5
三、项目收益和融资平衡情况 .....	7
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 .....	13
五、评估结论 .....	14

# 瓯海经济开发区穗丰园区基础设施建设工程一期

## 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 (包括建设内容及规模)

项目位于瓯海区仙岩街道穗丰园区。总用地面积 165,166 平方米 (穗丰人才用房总用地面积约 14,968 平方米)。穗丰人才用房总建筑面积为 60,977 平方米, 其中计容建筑面积为 46,401 平方米, 地下建筑面积为 14,576 平方米。市政道路改造提升共涉及道路 9 条, 道路总长度约 6,305 米, 标准段道路红线宽度 12-32 米。具体包括仙胜路 (仙竹线-勤丰路)、贤丰路 (仙胜路-沈东路)、勤丰路 (仙胜路-穗新街)、霞丰路 (沈东路-沿东方向直到道路尽头)、盛丰路 (仙胜路-百成路)、德丰路 (化成路-仙东路)、罗成路 (瑞瓯路-沿北方向直至道路尽头)、宝成路 (穗新路-盛丰路)、沈东路 (勤丰路-德丰路)。

建设内容包括土建、安装、室外附属工程, 以及道路、给排水、综合管线、照明等配套设施。项目建成后, 可设置停车位 1,293 个, 广告位 421 个, 可出租面积为 46,076 平方米

##### (2) 项目立项审批情况

项目已立项, 批复为温瓯发改审【2020】37 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：**浙江省瓯海经济开发区管理委员会

**(5) 项目业主：**浙江省瓯海经济开发区管理委员会，事业单位

**(6) 项目主管部门：**浙江省瓯海经济开发区管理委员会

**(7) 项目开工、竣工日期，建设期。**

项目开工日期：2021 年 11 月

项目竣工日期：2024 年 06 月

项目建设期：2021 年 11 月-2024 年 06 月

**(8) 项目前期准备情况：**已完成可研、已取得立项。

## **2. 估算**

本项目总投资为 45,580 万元，其中建筑工程费用 35,079 万元（土建、安装、室外附属工程，以及道路、给排水、综合管线、照明等），工程建设其他费（建设用地费、建设管理费、勘察设计费等）8,327 万元，基本预备费 2,174 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	35,079
2	工程建设其他费	8,327
3	基本预备费	2,174
4	总投资	45,580

### 3. 资金筹措

本项目概算 45,580 万元，其中：项目资本金 16,580 万元，占 36%（由财政预算安排）；发行地方政府专项债 29,000 万元，占 64%。

## 二、项目运营收入及成本分析

### 1. 运营收入分析

本项目以租赁收入、停车收入、广告收入作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 85,056 万元。

#### 1.1 租赁收入

##### 1.1.1 人才用房租赁收入

人才用房包含商业价值较高的公共食堂，本项目开始运营后，人才用房可租赁面积 39,116 m<sup>2</sup>，暂按 1.50 元/m<sup>2</sup>·天估算，假设每 3 年 10% 的比例递增，每年按 360 天测算，运营期第 1~5 年的使用率分别为 50%、60%、70%、80%、90%，从第 5 年起达到稳定。则运营期内人才用房租赁收入总计为 48,604 万元。

##### 1.1.2 商业配套用房租赁收入

本项目开始运营后，商业配套用房可出租面积 6,960 m<sup>2</sup>，本项目可租赁面积 6,960 m<sup>2</sup>，暂按 2 元/m<sup>2</sup>·天估算，假设每 3 年 10%的比例递增，每年按 360 天测算，运营期第 1~5 年的使用率分别为 50%、60%、70%、80%、90%，从第 5 年起达到稳定。预计运营期内收入合计 11,530 万元。

运营期租赁收入总计为 60,134 万元。

## 1.2 停车收入

### 1.2.1 穗丰园区停车收入

本项目穗丰园区停车位为 394 个，按照当前的收费水平每个车位日均暂按 15 元/个·天估算，假设每 3 年 10%的比例递增，每年按 360 天测算，运营期第 1~5 年的使用率分别为 50%、60%、70%、80%、90%，从第 5 年起达到稳定。预计运营期内穗丰园区停车收入合计 4,895 万元。

### 1.2.2 市政道路路内停车收入

本项目市政道路两边的路边停车位为 899 个，按照当前的收费水平每个车位日均暂按 20 元/个·天估算，假设每 3 年 10%的比例递增，每年按 360 天测算，运营期第 1~5 年的使用率分别为 50%、60%、70%、80%、90%，从第 5 年起达到稳定。预计运营期内市政道路路内停车收入合计 14,894 万元。

运营期停车收入总计为 19,789 万元。

## 1.3 广告收入



### 1.3.1LED 屏广告收入

本项目 LED 广告屏对外出租，沿着道路区域设置大型 LED 电子广告屏 1 个。暂按 60,000 元/个·月估算，假设每 3 年 10%的比例递增，每年按 12 个月测算，运营期第 1~5 年的使用率分别为 50%、60%、70%、80%、90%，从第 5 年起达到稳定。预计运营期内 LED 屏广告收入合计 1,653 万元。

### 1.3.2 灯箱广告收入

本项目灯箱广告对外出租，共设置灯箱广告 420 个。暂按 300 元/个·月估算，假设每 3 年 10%的比例递增，每年按 12 个月测算，运营期第 1~5 年的使用率分别为 50%、60%、70%、80%、90%，从第 5 年起达到稳定。预计运营期内灯箱广告收入合计 3,480 万元。

运营期内广告收入为 5,133 万元。

债券存续期间收入预测情况表

单位：人民币万元

年份	人才用房租 赁收入	商业配套 用房租赁 收入	穗丰园区停车 收入	市政道 路停车 收入	LED 广 告收入	灯箱广告 收入	合计
2025	1,056	251	106	324	36	76	1,849
2026	1,267	301	128	388	43	91	2,218
2027	1,479	351	149	453	50	106	2,588
2028	1,859	441	187	570	63	133	3,253
2029	2,091	496	211	641	71	150	3,660
2030	2,091	496	211	641	71	150	3,660
2031	2,300	546	232	705	78	165	4,026
2032	2,300	546	232	705	78	165	4,026
2033	2,300	546	232	705	78	165	4,026
2034	2,530	600	255	775	86	181	4,427
2035	2,530	600	255	775	86	181	4,427

2036	2,530	600	255	775	86	181	4,427
2037	2,783	660	280	853	95	199	4,870
2038	2,783	660	280	853	95	199	4,870
2039	2,783	660	280	853	95	199	4,870
2040	3,062	726	308	938	104	219	5,357
2041	3,062	726	308	938	104	219	5,357
2042	3,062	726	308	938	104	219	5,357
2043	3,368	799	339	1,032	115	241	5,894
2044	3,368	799	339	1,032	115	241	5,894
合计	48,604	11,530	4,895	14,894	1,653	3,480	85,056

## 2. 运营成本分析

根据项目可行性研究报告，本项目经营成本包含工资及福利费用、外购燃料动力费、修理维护费、其他费用、税金。债券存续期间运营成本合计为 18,385 万元。各项成本明细如下：

### 2.1 工资及福利费用

本项目假设普通员工 20 人，管理人员 2 人。普通员工工资按 6 万元/年估算，管理人员工资按 8 万元/年估算，假设每 5 年 3% 的比例递增，福利费用按工资的 14% 计算，预计运营期工资及福利费用合计 3,240 万元。

### 2.2 外购燃料动力费

本项目外购燃料动力费主要为公共区域的水电费用，参照本项目可行性研究报告，预计运营期外购燃料动力费合计 852 万元。

### 2.3 修理维护费

本项目假设固定资产折旧采用年限平均法，残值按照固定资产原值的 5% 计算，折旧年限暂按 20 年测算。正常运营年折旧费为 2,270 万元，项目修理费用按照



年折旧费用的 10%计算，运营期年修理维护费用为 227 万元，预计运营期修理维护费用合计为 4,540 万元。

#### 2.4 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 325 万元。

#### 2.5 税金

根据国家现行税收政策，本项目维护修理费、外购燃料动力费适用增值税税率 13%，工程费用、租赁收入、停车收入适用增值税税率 9%，工程建设其他费、广告收入适用增值税税率 6%；按应缴增值税的 7%、3%、2%计缴城建税、教育费附加和地方教育附加。本项目运营期税金合计 9,428 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 费用	外购燃料动 力费	修理维护费	其他费用	税金	合计
2025	155	18	227	16	144	560
2026	155	22	227	16	173	593
2027	155	26	227	16	201	625
2028	155	33	227	16	253	684
2029	155	37	227	16	285	720
2030	160	37	227	16	285	725
2031	160	40	227	16	313	756
2032	160	40	227	16	313	756
2033	160	40	227	16	313	756
2034	160	44	227	16	345	792
2035	164	44	227	16	345	796
2036	164	44	227	16	345	796
2037	164	49	227	16	379	835

2038	164	49	227	16	434	890
2039	164	49	227	16	785	1,241
2040	169	54	227	17	867	1,334
2041	169	54	227	17	867	1,334
2042	169	54	227	17	867	1,334
2043	169	59	227	17	957	1,429
2044	169	59	227	17	957	1,429
合计	3,240	852	4,540	325	9,428	18,385

### 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 85,056 万元，扣除相关支出 18,385 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 66,671 万元。

#### 2. 债券还本付息安排表

参考 2022 年 05 月 27 日二十年期国债收益率 3.0664%，以及 2022 年浙江省其他项目收益专项债券（十三期）-2022 年浙江省政府专项债券（十八期）发行票面利率 3.29%，本项目从客观、谨慎角度出发，发行利率取 4.10% 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 29,000 万元。2021 年下半年已发行 2,000 万元，20 年期，票面利率 3.50%。2022 年本期拟申请调整 2,500 万元，（其中：申请调整 2021 年 5 月 31 日发行的西湖区西湖之江社区邻里中心项目专项债券到本项目 300 万元，期限 20 年，实际发行年利率 3.8%；申请调整 2021 年 10 月 29 日发行的南浔区石淙镇小城镇基础设施配套工程项目专项债券到本项目 1000 万元，期限 20 年，实际发行年利率 3.52%；申请调整 2021 年 11 月 30 日发行的滨江区滨江区农转居拆迁安置房六区块扩点（五期）

工程项目专项债券到本项目 1200 万元，期限 5 年，实际发行年利率 2.86%。  
调入债券 2022 年计入全年利息) 2022 年后续拟申请发行 1,500 万元，20 年期；2023 年拟申请发行 13,000 万元，20 年期；2024 年拟申请发行 10,000 万元，20 年期；假设融资利率 4.10%，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
合计	-	29,000	22,593	29,000	-	66,671
以前年度	-	2,000	-	-	2,000	-
2022	2,000	4,000	150	-	6,000	-
2023	6,000	13,000	212	-	19,000	-
2024	19,000	10,000	745	-	29,000	-
2025	29,000	-	1,155	-	29,000	1,289
2026	29,000	-	1,155	1,200	27,800	1,625
2027	27,800	-	1,121	-	27,800	1,963
2028	27,800	-	1,121	-	27,800	2,569
2029	27,800	-	1,121	-	27,800	2,940
2030	27,800	-	1,121	-	27,800	2,935
2031	27,800	-	1,121	-	27,800	3,270
2032	27,800	-	1,121	-	27,800	3,270
2033	27,800	-	1,121	-	27,800	3,270
2034	27,800	-	1,121	-	27,800	3,635
2035	27,800	-	1,121	-	27,800	3,631
2036	27,800	-	1,121	-	27,800	3,631
2037	27,800	-	1,121	-	27,800	4,035
2038	27,800	-	1,121	-	27,800	3,980
2039	27,800	-	1,121	-	27,800	3,629
2040	27,800	-	1,121	-	27,800	4,023
2041	27,800	-	1,121	3,300	24,500	4,023
2042	24,500	-	1,008	1,500	23,000	4,023
2043	23,000	-	943	13,000	10,000	4,465
2044	10,000	-	410	10,000	-	4,465

#### 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，对瓯海经济开发区穗丰园区基础设施建设工程一期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 66,671 万元，对应本项目融资到期本息总计 51,593 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.29，项目偿债能力较强。



现金流模拟测算表

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	以前年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
现金流入													
资本金流入*	1,000	14,382	886	2,574	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	2,000	4,000	13,000	10,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	1,849	2,218	2,588	3,253	3,660	3,660	4,026	4,026	4,026
现金流入总额	3,000	18,382	13,886	12,574	1,849	2,218	2,588	3,253	3,660	3,660	4,026	4,026	4,026
现金流出													
建设期资金流出	3,000	18,232	13,674	10,674	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	560	593	625	684	720	725	756	756	756
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	150	212	745	1,155	2,355	1,121	1,121	1,121	1,121	1,121	1,121	1,121
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	3,000	18,382	13,886	11,419	1,715	2,948	1,746	1,805	1,841	1,846	1,877	1,877	1,877
现金净流量													
当年项目现金净流入	-	-	-	1,155	134	-730	842	1,448	1,819	1,814	2,149	2,149	2,149
期末项目累计现金结存额	-	-	-	1,155	1,289	559	1,401	2,849	4,668	6,482	8,631	10,780	12,929

\*注：其中用于项目总投资 16,580 万元。项目收益实现前，项目融资还本付息资金由政府性基金预算收入统筹安排。

现金流模拟测算表 (续表)

单位: 人民币万元

现金流模拟测算表	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	合计
现金流入												
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,842
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	4,427	4,427	4,427	4,870	4,870	4,870	5,357	5,357	5,357	5,894	5,894	85,056
现金流入总额	4,427	4,427	4,427	4,870	4,870	4,870	5,357	5,357	5,357	5,894	5,894	132,898
现金流出												
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,580
运营期现金流出	792	796	796	835	890	1,241	1,334	1,334	1,334	1,429	1,429	18,385
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	1,121	1,121	1,121	1,121	1,121	1,121	1,121	4,421	2,508	13,943	10,410	51,593
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	1,913	1,917	1,917	1,956	2,011	2,362	2,455	5,755	3,842	15,372	11,839	115,558
现金净流量												
当年项目现金净流入	2,514	2,510	2,510	2,914	2,859	2,508	2,902	-398	1,515	-9,478	-5,945	17,340
期末项目累计现金结存额	15,443	17,953	20,463	23,377	26,236	28,744	31,646	31,248	32,763	23,285	17,340	-



## 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租赁收入、停车收入、广告收入为基础，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。

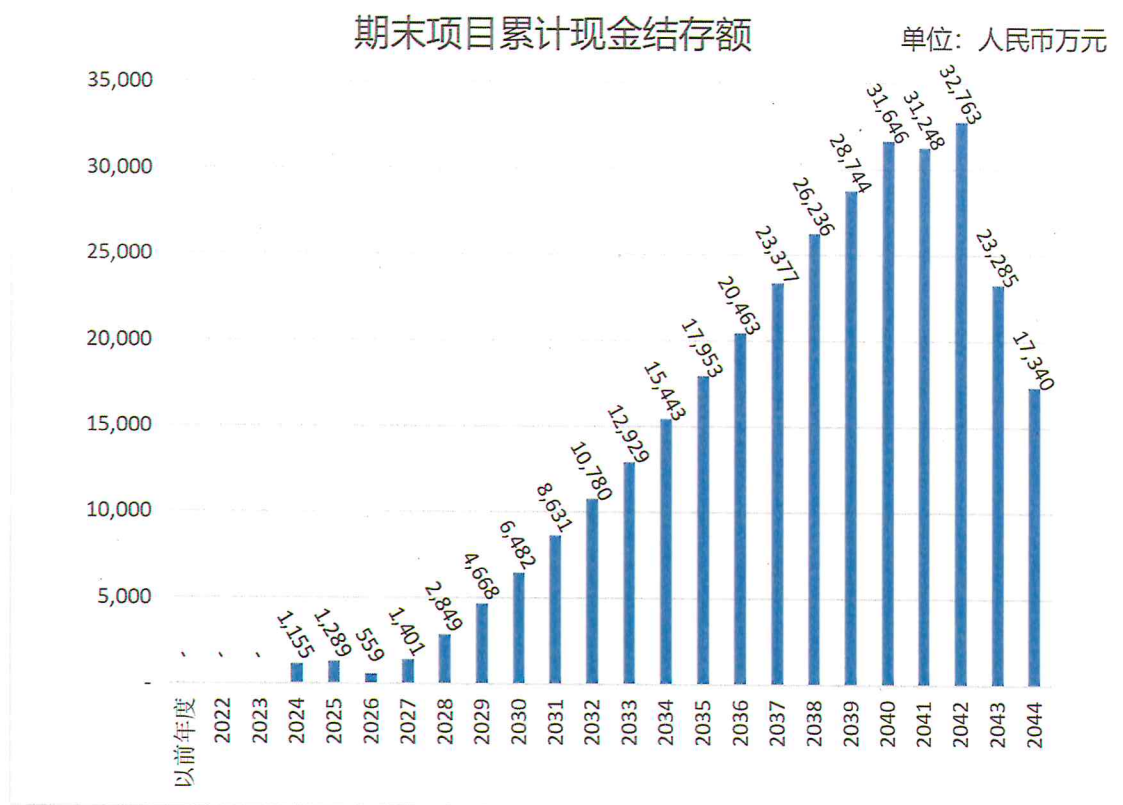


图 1 债券存续期内资金留存情况（单位：人民币万元）

### 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 $\pm 10\%$ 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，瓯海经济开发区穗丰园区基础设施建设工程一期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，并以项目产生的租赁收入、停车收入、广告收入所对应的充足、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。