

浙江文成经济开发区樟山产业基地配套设施项目一期

收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华服字[2022]0135-1 号

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	2
二、项目运营收入及成本分	3
1. 运营收入分析	3
2. 运营成本分析	12
三、项目收益和融资平衡情况	14
1. 项目收益	14
2. 债券还本付息安排表	14
四、评估要素	15
1. 资金充足性	16
2. 资金稳定性	19
五、评估结论	19

浙江文成经济开发区樟山产业基地配套设施项目一期

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

浙江文成经济开发区樟山产业基地配套设施项目一期（以下简称“本项目”）位于文成经济开发区樟山产业基地范围内。本项目建设内容包含经济开发区公共配套设施建设工程及经济开发区配套市政设施建设工程，共计 13 个建设子项目。

项目总用地面积 104,135 平方米（约 156.20 亩），总建筑面积 151,361 平方米，其中科技研发孵化中心 75,593 平方米、华商华侨创新创业综合服务中心 66,399 平方米、职工邻里中心 9,368 平方米；新建配套道路 84,765 平方米（道路长度 4,134 米）；新建桥梁 840 平方米；新建隧道 485 米；场地平整 638 万立方米；智慧园区建设 1 项、新增公共停车位 1,742 个（设置充电桩 142 个）；本项目科技研发孵化中心及华商华侨创新创业中心设置停车位 1,018 个，新增路侧停车位 679 个；设置小灯箱广告 50 个，大灯箱广告位 5 个。

(2) 项目立项审批情况

项目已立项，可研批复为文发改基[2022]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：文成县城市建设投资集团有限公司，国有企业

(5) 项目业主：文成县城市建设投资集团有限公司，国有企业

(6) 项目主管部门：文成大岙城市新区管理委员会，行政事业单位

(7) 项目开工、竣工日期，建设期。

项目开工日期：2022 年 5 月

项目竣工日期：2025 年 12 月

项目建设期：2022 年 5 月-2025 年 12 月

(8) 项目前期准备情况：已完成可研、已取得可研批复，主管部门已立项审批，已开展事前绩效评估，已开工建设。

2. 估算

本项目总投资为 212,526 万元，其中建筑工程费用 170,021 万元（包括人工费、材料费、施工机具使用费等），工程建设其他费 31,879 万元（包括建设管理费、可行性研究费、勘察设计费、环境影响评价费等），基本预备费 10,626 万元（包括基本预备费及涨价预备费）。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	170,021
2	工程建设其他费	31,879
3	基本预备费	10,626
4	总投资（1+2+3）	212,526

3. 资金筹措

本项目概算 212,526 万元，其中：项目资本金 52,526 万元（资金来源：由财政资金安排），占比 25%；发行地方政府专项债券 160,000 万元，占比 75%。

二、项目运营收入及成本分

1. 运营收入分析

本项目以土地出让收益、科技研发孵化中心出租收入、华商华侨创新创业服务中心收入、职工邻里中心配套农贸市场出租、科技研发孵化中心及华商华侨创新创业中心停车位出租收入、公共停车位停车收入、充电桩收入、其他广告收入-小灯箱、其他广告收入-大灯箱作为债券还款来源，债券存续期间运营收入合计 423,047 万元。

收入明细如下：

1.1 土地出让收益

——土地出让规模。考虑到文成经济开发区樟台产业基地配套设施项目建成后，人才加速集聚，对住房的需求也势必更加旺盛。为方便人才工作生活，在城市设计规划时就在经开区范围内配套了住宅用地主作为配套人才住房用地。在此背景下，同时也为满足专项债发行资金平衡要求，根据文成县县委县政府部署，拟将《文成县樟山片区控制性详细规划》中的 ZS-05-11、ZS-05-08、ZS-05-16、ZS-05-17、ZS-04-22、ZS-04-28 等 6 个地块出让用于文成经济开发区樟台产业基地配套住宅建设，地块出让后产生的收益用于本项目专项债还本付息。

——土地出让价格。结合本项目出让地块周边地价水平，并对未来发展预期，本项目地块出让楼面价暂按 6,000/平方米考虑。

——土地出让净收入。出让地块计划在运营期内出让完毕，樟山片区 ZS-05-11、ZS-05-08、ZS-05-16、ZS-05-17 地块于 2042 年出让，其中拟出让 ZS-05-11 地块面积 19,500 平方米，即 29.25 亩，暂按 600.3 万元/亩估算；

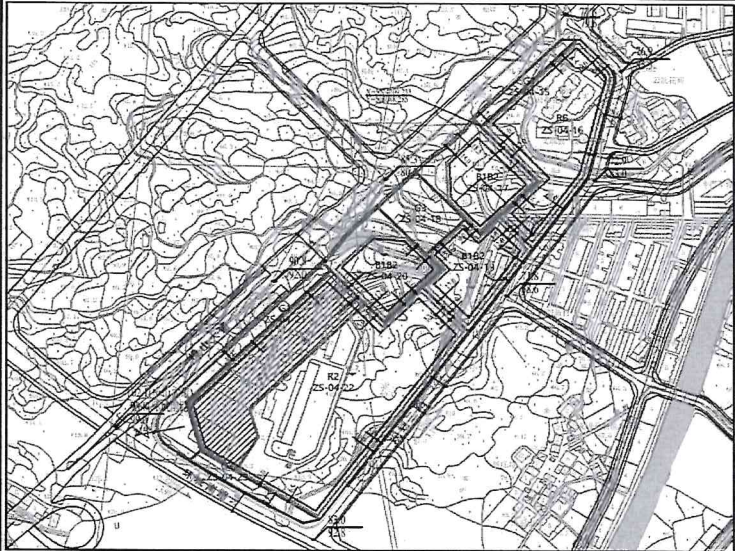
拟出让 ZS-05-08 地块面积 12,500 平方米，即 18.75 亩，暂按 600.3 万元/亩估算；拟出让 ZS-05-16 地块面积 25,000 平方米，即 37.5 亩，暂按 1,000.5 元万/亩估算；拟出让 ZS-05-17 地块面积 9,200 平方米，即 13.8 亩，暂按 1,320.66 万元/亩估算；樟山片区 ZS-04-22、ZS-04-28 地块于 2043 年出让，其中拟出让 ZS-04-22 地块面积 48,900 平方米，即 73.35 亩，暂按 960.48 万元/亩估算；拟出让 ZS-04-28 地块面积 63,300 平方米，即 94.95 亩，暂按 1,200.6 万元/亩估算。根据文成县政府的总体部署，本次土地出让金扣除约 22% 的规费外，其余部分全部用于本项目的还本付息。

项目的实施将带动周边的土地增值，产生的增值收益用于本项目。根据文成县人民政府出具《关于同意将文成县樟山片区 ZS-05-11、ZS-05-08、ZS-05-16、ZS-05-17、ZS-04-22、ZS-04-28 等 6 个地块等地块出让收益用于浙江文成经济开发区樟山产业基地配套设施项目一期收益的批复》（文批字【2022】24 号）。本项目债券存续期内 2042 年土地出让收益为 65,956 万元，2043 年土地出让收益为 143,869 万元。具体如下：

可供出让土地一览表

序号	地块名称	土地性质	用地面积 (m ²)	容积率	可建建筑面积 (m ²)
1	樟山片区 ZS-05-011 地块	二类住宅用地	19500	1.5	29250
2	樟山片区 ZS-05-08 地块	二类住宅用地	12500	1.5	18750
3	樟山片区 ZS-05-16 地块	二类住宅用地	25000	2.5	62500
4	樟山片区 ZS-05-17 地块	二类住宅用地	9200	3.3	30360
5	樟山片区 ZS-04-22 地块	二类住宅用地	48900	2.4	117360
6	樟山片区 ZS-04-28 地块	二类住宅用地	63300	3.0	189900

文成县樟山片区控制性详细规划



强制性控制指标						
地块编码	用地性质	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(米)	主要出入口方向
ZS-04-15	G1	0.17	—	—	—	—
ZS-04-16	R8	1.85	≤3.0	≤30	≤60	西北、东南
ZS-04-17	B1B2	0.90	≤6.0	≤65	≤20	—
ZS-04-18	G3	0.47	—	—	—	—
ZS-04-19	B1B2	0.91	≤2.4	≤55	≤40	东南
ZS-04-20	B1B2	0.91	≤5.5	≤65	≤20	—
ZS-04-21	G1	0.90	—	—	—	—
ZS-04-22	R2	4.89	≤2.4	≤22	≤35	—
ZS-04-23	G2	0.24	—	—	—	—

规划控制条文

1. 规划控制指标分为强制性指标和指导性指标，强制性指标和强制性指标管理的要素进行强制性管理。

2. 强制性指标的主要用途：居住人口控制规模、总建设容量、公园绿地面积、配套设施控制要求等。

3. 指导性指标的主要用途：居住人口控制规模、总建设容量、公园绿地面积、配套设施控制要求等。

4. 规划控制指标的主要用途：居住人口控制规模、总建设容量、公园绿地面积、配套设施控制要求等。

5. 规划控制指标的主要用途：居住人口控制规模、总建设容量、公园绿地面积、配套设施控制要求等。

道路断面	
1、A-A	36米 横山大道 3.5-2.5-10.5-3-10.5-2.5-3.5
2、E-E	18米 规划二路 3-2.5-7-2.5-3

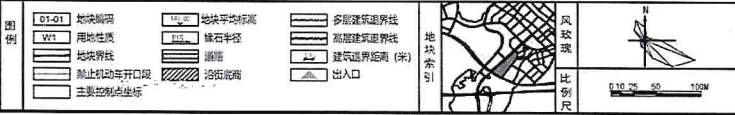
备注

1. 控制指标表中用地为最大值，控制指标表中用地为最小值。

2. 图中控制指标采用大地2000坐标系。

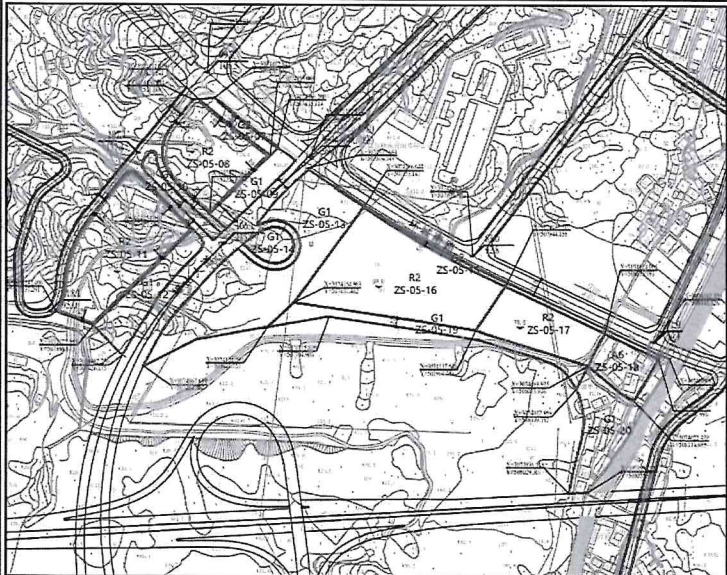
3. 图中控制指标采用1985国家高程基准，道路交叉口未标注标高时为现状标高。

4. 图中尺寸标注单位为米。



樟山控制图则04街区B	04-15~23
-------------	----------

文成县樟山片区控制性详细规划



强制性控制指标						
地块编号	用地性质	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)
ZS-05-07	G2	0.17	—	—	≥80	—
ZS-05-08	R2	1.25	≤1.5	≤30	≥30	≤24
ZS-05-09	G1	0.39	—	—	≥70	—
ZS-05-10	G1	0.20	—	—	≥70	—
ZS-05-11	R2	1.95	≤1.5	≤30	≥30	≤24
ZS-05-12	G1	0.68	—	—	≥70	—
ZS-05-13	G1	2.41	—	—	≥70	—
ZS-05-14	G1	0.23	—	—	≥70	—
ZS-05-15	G2	0.23	—	—	≥80	—
ZS-05-16	R2	2.50	≤2.5	≤30	≥35	≤40
ZS-05-17	R2	0.92	≤3.3	≤30	≥35	≤80
ZS-05-18	A6	0.47	≤1.5	≤35	≥35	≤24
ZS-05-19	G1	0.60	—	—	≥70	—
ZS-05-20	G1	1.00	—	—	≥70	—

规划控制条文

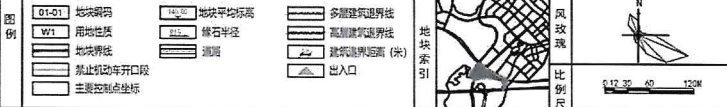
- [illegible]

道路断面

- 1、A-A 36米 樟山大道 3.5-2.5-10.5-3-10.5-2.5-3.5

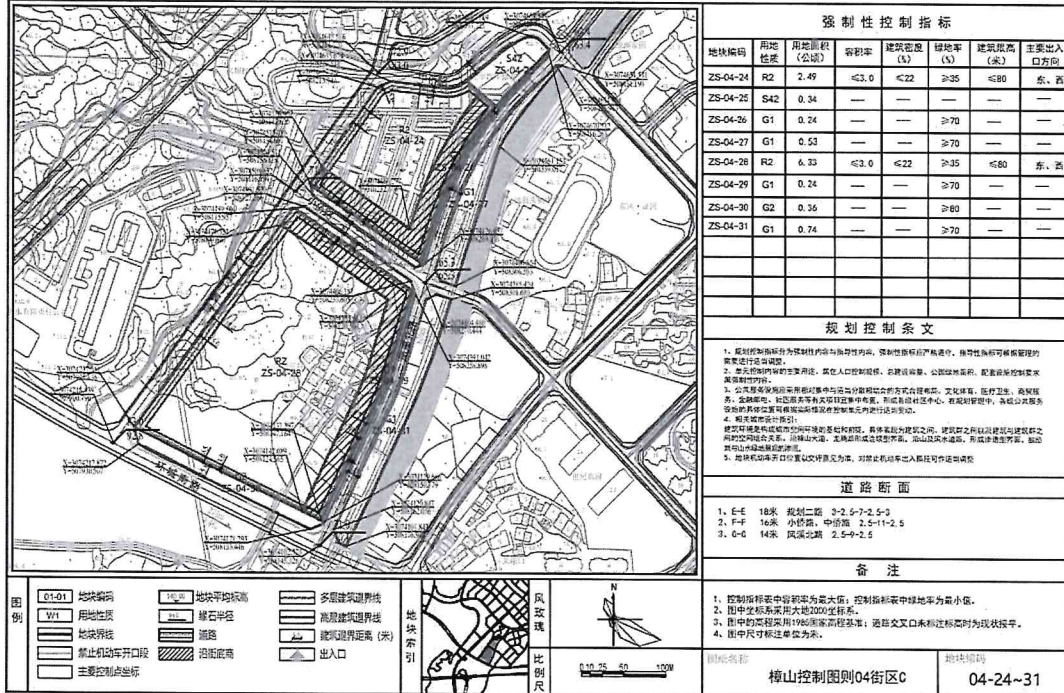
备注

- 1、控制指标表中容积率为最大值;控制指标表中绿地率为最小值。
- 2、图中坐标系采用大地2000坐标系。
- 3、图中的高程采用1985国家高程基准;道路交叉口未标注标高时为
- 4、图中尺寸标注单位为米。



- | | | | |
|------|-------------|------|----------|
| 图纸名称 | 樟山控制图则05街区B | 地块编码 | 05-07~20 |
|------|-------------|------|----------|

文成县樟山片区控制性详细规划






周边出让土地信息

文成县政府公开出让地块LCY-01-01地块指标表

挂牌信息	城市	温州	城区	文成县	地块位置	文成县大坑镇花船坪01区块		
	出让面积 (㎡)	48258	容积率	3	建筑面积 (㎡)	144774	用地性质	商住
	起价 (万元)	79800.0	楼面起价 (元/㎡)	5512	挂牌备注			
成交信息	成交价 (万元)	86600.0	成交楼面价 (元/㎡)	5982	溢价率	8.50%		
	竞配情况				竞得单位	碧桂园		

政府公开出让地块LCY-01-02

布时间: 2019-04-16 16:30:31 | 行政区: 文成县

【字号: 大 中 小】 【打印】 【关闭】 分享到:   

行政区: 文成县				
项目名称: 政府公开出让地块LCY-01-02				
项目位置: 文成县大岙镇龙船坪区块LCY-01-02				
供应面积(公顷): 3.871		存量面积(公顷): 0		
土地用途: 城镇住宅用地		供地方式: 拍卖出让		
土地使用年限: 零售商业用地40年; 城镇住宅用地70年; 商务金融用地40		行业分类: 房地产业		
土地级别: 十四等级		成交价格(万元): 74400		
分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
	2	2019-07-10	37200	
土地使用权人:				
约定容积率:	下限: 1.5	上限: 3	约定交地时间: 2019-05-01	
约定开工时间:	2020-05-01		约定竣工时间: 2023-05-01	
实际开工时间:			实际竣工时间:	
批准单位:	文成县		合同签订日期: 2019-04-16	

1.2 科技研发孵化中心出租收入

本项目科技研发孵化中心可出租物业包括科技研发孵化中心 37,350 平方米、产业信息中心 8,000 平方米、中试基地 6,291 平方米, 合计 49,159 平方米; 本项目租金价格按照 50 元/平方米/月考虑, 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 年的出租率分别为 50%、60%、70%、80%、90%, 从第 5 年起达到稳定。预计运营期内科技研发孵化中心出租收入合计 67,873 万元。

1.3 华商华侨创新创业服务中心收入

本项目华商华侨创新创业服务中心可出租物业包括创新创业空间 13,200 平方米、配套商业用房 18,000 平方米、创新服务与展示中心 12,180 平方米, 合计 43,380 平方米; 本项目租金价格按照 50 元/平方米/月考虑, 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 年的出租率分别为 50%、

60%、70%、80%、90%，从第 5 年起达到稳定。预计运营期内华商华侨创新创业服务中心收入合计 59,894 万元。

1.4 职工邻里中心配套农贸市场出租收入

本项目新建邻里中心配套农贸市场建筑面积 6,263 平方米，可全部用于对外出租，租赁价格暂按 150 元/平方米·月，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 年的出租率分别为 50%、60%、70%、80%、90%，从第 5 年起达到稳定。预计运营期内职工邻里中心配套农贸市场出租收入合计 25,938 万元。

1.5 科技研发孵化中心及华商华侨创新创业中心停车位出租收入

本项目人才公寓新建机动车停车位 1,018 个，停车位运营期租金按照 300 元/个/月进行测算，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。预计运营期内科技研发孵化中心及华商华侨创新创业中心停车位出租收入合计 8,433 万元。

1.6 公共停车位停车收入

本项目新增路侧停车位 679 个，每个车位日均 10 元考虑，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。预计运营期内公共停车位停车收入合计 5,624 万元。

1.7 充电桩收入

本项目科技研发孵化中心及华商华侨创新创业中心充电桩设置按总停车位的 14%配建充电桩，则设置充电桩 142 个；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，本项目充电桩收费按 1.6 元/kwh 计，

另据了解，小汽车充电桩以快充为主，快充输出功率基本处于 40kw~60kw 之间，本项目按每台充电桩平均功率按 60kw，每年按 360 天测算，运营期首年单桩使用率按 9%假设，以后年度同比增长 20%，从第五年起达到稳定。预计运营期内充电桩收入合计 40,858 万元。

1.8 其他广告收入-小灯箱

本项目在主干道两侧及主要交通路口设置小灯箱广告 50 个，保守估计，灯箱广告收费水平平均按照 1 万个/年考虑，假设每 3 年 10%的比例递增，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。预计运营期内其他广告收入-小灯箱收入合计 1,150 万元。

1.9 其他广告收入-大灯箱

本项目在文成高速互通、职工邻里中心、科技研发孵化中心及华商华侨创新创业中心等人流密集处设置大型灯箱广告位 5 个，大型灯箱广告位平均收费为 30 万元/年，假设每 3 年 10%的比例递增，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。预计运营期内其他广告收入-大灯箱收入合计 3,452 万元。

债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	2042 年土地出让 收益	2043 年土地出让 收益	科技研发孵 化中心出租收入	华商华侨 创新创业服 务中心收入	职工邻里 中心配套农 贸市场出租收入
2026			1,475	1,301	564
2027			1,770	1,562	676
2028			2,065	1,822	789
2029			2,596	2,290	992
2030			2,920	2,577	1,116

2031			2,920	2,577	1,116
2032			3,212	2,834	1,228
2033			3,212	2,834	1,228
2034			3,212	2,834	1,228
2035			3,533	3,118	1,350
2036			3,533	3,118	1,350
2037			3,533	3,118	1,350
2038			3,887	3,430	1,485
2039			3,887	3,430	1,485
2040			3,887	3,430	1,485
2041			4,275	3,773	1,634
2042	65,956		4,275	3,773	1,634
2043		143,869	4,275	3,773	1,634
2044			4,703	4,150	1,797
2045			4,703	4,150	1,797
合计	65,956	143,869	67,873	59,894	25,938

债券存续期内收入合计（续表）

单位：人民币万元

年份	科技研发孵化 中心及华商华侨创新创业中心停车位出租收入	公共停车 位停车收入	充电桩 收入	其他广告收入 -小灯箱	其他广告收入 -大灯箱	合计
2026	183	122	1,060	25	75	4,805
2027	220	147	1,272	30	90	5,767
2028	257	171	1,526	35	105	6,770
2029	323	215	1,832	44	132	8,424
2030	363	242	2,198	50	149	9,615
2031	363	242	2,198	50	149	9,615
2032	399	266	2,198	54	163	10,354

2033	399	266	2,198	54	163	10,354
2034	399	266	2,198	54	163	10,354
2035	439	293	2,198	60	180	11,171
2036	439	293	2,198	60	180	11,171
2037	439	293	2,198	60	180	11,171
2038	483	322	2,198	66	198	12,069
2039	483	322	2,198	66	198	12,069
2040	483	322	2,198	66	198	12,069
2041	531	354	2,198	72	217	13,054
2042	531	354	2,198	72	217	79,010
2043	531	354	2,198	72	217	156,923
2044	584	390	2,198	80	239	14,141
2045	584	390	2,198	80	239	14,141
合计	8,433	5,624	40,858	1,150	3,452	423,047

2. 运营成本分析

本项目成本费用主要由项目总成本主要包括工资及福利费用、外购燃料动力费、物业出租管理成本、管理及其他费用、充电桩运营成本、税金构成。债券存续期间支出合计为 61,615 万元。支出明细如下：

2.1 工资及福利费用

本项目假设普通员工 10 人。普通员工工资按 8 万元/年估算，假设每 3 年 10%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 2,433 万元。

2.2 外购燃料动力费

本项目外购燃料动力费主要为浙江文成经济开发区樟山产业基地配套设施项目一期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 2,136 万元。

2.3 物业出租管理成本

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 11,002 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 1,100 万元，预计运营期物业出租管理成本合计为 22,000 万元。

2.4 管理及其他费用

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，预计运营期管理及其他费用合计 242 万元。

2.5 充电桩运营成本

本项目充电桩运营成本（电费）按 0.7 元/kwh 估算，预计运营期充电桩运营成本合计 17,882 万元。

2.6 税金

根据国家现行税收政策，本项目科技研发孵化中心出租收入、华商华侨创新创业服务中心收入、职工邻里中心配套农贸市场出租、科技研发孵化中心及华商华侨创新创业中心停车位出租收入、公共停车位停车收入适用增值税税率 9%；其他广告收入-小灯箱、其他广告收入-大灯箱适用增值税税率 6%；充电桩运营收入、充电桩运营成本和修理维护费适用增值税税率 13%；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费附加，按应缴增值税的 12% 从租计缴房产税等税收。本项目运营期税金为 16,922 万元。

债券存续期内支出合计

单位：人民币万元

年份	税金	工资及福利费用	外购燃料动力费	物业出租管理成本	管理及其他费用	充电桩运营成本	合计
2026	368	91	48	1,100	9	464	2,080

2027	441	91	58	1,100	9	557	2,256
2028	515	91	68	1,100	9	668	2,451
2029	647	100	84	1,100	10	801	2,742
2030	728	100	96	1,100	10	962	2,996
2031	728	100	96	1,100	10	962	2,996
2032	801	110	104	1,100	11	962	3,088
2033	801	110	104	1,100	11	962	3,088
2034	801	110	104	1,100	11	962	3,088
2035	881	121	112	1,100	12	962	3,188
2036	881	121	112	1,100	12	962	3,188
2037	881	121	112	1,100	12	962	3,188
2038	969	134	121	1,100	13	962	3,299
2039	969	134	121	1,100	13	962	3,299
2040	969	134	121	1,100	13	962	3,299
2041	1,066	147	131	1,100	15	962	3,421
2042	1,066	147	131	1,100	15	962	3,421
2043	1,066	147	131	1,100	15	962	3,421
2044	1,172	162	141	1,100	16	962	3,553
2045	1,172	162	141	1,100	16	962	3,553
合计	16,922	2,433	2,136	22,000	242	17,882	61,615

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 423,047 万元，扣除相关支出 61,615 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 361,432 万元。

2. 债券还本付息安排表

本项目专项债券计划发行金额合计为 160,000 万元。2022 年本期申请发行 70,000 万元，20 年期。其中：本期拟申请调整债券资金 21,800 万元（其中：申请调整 2021 年 11 月 30 日发行的文成县乡村环境综合整治项目专项债券到本项目 12,000 万元，文成县周壤镇“跨时空、爱相聚”孝廉文化旅游项目专项债券到本项目 800 万元，文成县双桂乡新时代美丽乡村建设项目专项债券到本项目 1,100 万元，文成县“古韵公阳、太极小镇”乡村旅游项目专项债券到本项目 1,500 万元，文成县“茶之旅”项目专项债券到本项目 900 万元，文成县“侨

韵玉壶，国际慢城”乡村旅游项目专项债券到本项目 3,600 万元，周山畚族乡“美丽畚乡·养生周山”乡村振兴建设项目专项债券到本项目 500 万元，文成县农业经济开发区配套设施项目专项债券到本项目 900 万元，文成县刘伯温故里景区配套设施项目（一期）专项债券到本项目 500 万元，期限 20 年，实际发行年利率 3.50%。调入债券 2022 年计入全年利息）。2022 年后续年度拟申请发行 48,200 万元，20 年期；2023 年拟申请发行 30,000 万元，20 年期；2024 年拟申请发行 30,000 万元，20 年期；2025 年拟申请发行 30,000 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	-	160,000	128,584	160,000	-	361,432
以前年度	-	-	-	-	-	-
2022	-	70,000	763	-	70,000	-
2023	70,000	30,000	2,739	-	100,000	-
2024	100,000	30,000	3,969	-	130,000	-
2025	130,000	30,000	5,199	-	160,000	-
2026	160,000	-	6,429	-	160,000	2,725
2027	160,000	-	6,429	-	160,000	3,511
2028	160,000	-	6,429	-	160,000	4,319
2029	160,000	-	6,429	-	160,000	5,682
2030	160,000	-	6,429	-	160,000	6,619
2031	160,000	-	6,429	-	160,000	6,619
2032	160,000	-	6,429	-	160,000	7,266
2033	160,000	-	6,429	-	160,000	7,266
2034	160,000	-	6,429	-	160,000	7,266
2035	160,000	-	6,429	-	160,000	7,983
2036	160,000	-	6,429	-	160,000	7,983
2037	160,000	-	6,429	-	160,000	7,983
2038	160,000	-	6,429	-	160,000	8,770
2039	160,000	-	6,429	-	160,000	8,770
2040	160,000	-	6,429	-	160,000	8,770
2041	160,000	-	6,429	21,800	138,200	9,633
2042	138,200	-	5,670	48,200	90,000	75,589
2043	90,000	-	3,690	30,000	60,000	153,502

2044	60,000	-	2,460	30,000	30,000	10,588
2045	30,000	-	1,230	30,000	-	10,588

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，对浙江文成经济开发区樟山产业基地配套设施项目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 361,432 万元，对应本项目融资到期本息总计 288,584 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	2030	2031	2032	2033	2034
现金流入													
资本金流入*	26,400	15,244	16,474	20,507	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	70,000	30,000	30,000	30,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	4,805	5,767	6,770	8,424	9,615	9,615	10,354	10,354	10,354
政府性基金收入统筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流入总额	96,400	45,244	46,474	50,507	4,805	5,767	6,770	8,424	9,615	9,615	10,354	10,354	10,354
现金流出													
建设期资金流出	95,637	42,505	42,505	31,879	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	2,080	2,256	2,451	2,742	2,996	2,996	3,088	3,088	3,088
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	763	2,739	3,969	5,199	6,429	6,429	6,429	6,429	6,429	6,429	6,429	6,429	6,429
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
归垫统筹资金													
现金流出总额	96,400	45,244	46,474	37,078	8,509	8,685	8,880	9,171	9,425	9,425	9,517	9,517	9,517
现金净流量													
当年项目现金净流入	-	-	-	13,429	-3,704	-2,918	-2,110	-747	190	190	837	837	837

*注:其中用于项目总投资 52,526 万元。项目收益实现前，债券利息和债券发行费用由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

现金流模拟测算表	2025	2026	2027	2028	2029	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
现金流入												
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78,625
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	160,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	11,171	11,171	11,171	12,069	12,069	12,069	13,054	79,010	156,923	14,141	14,141	423,047
政府性基金收入统筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流入总额	11,171	11,171	11,171	12,069	12,069	12,069	13,054	79,010	156,923	14,141	14,141	661,672
现金流出												
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	212,526
运营期现金流出	3,188	3,188	3,188	3,299	3,299	3,299	3,421	3,421	3,421	3,553	3,553	61,615
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	6,429	6,429	6,429	6,429	6,429	6,429	28,229	53,870	33,690	32,460	31,230	288,584
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
归垫统筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	9,617	9,617	9,617	9,728	9,728	9,728	31,650	57,291	37,111	36,013	34,783	562,725
现金净流量												
当年项目现金净流入	1,554	1,554	1,554	2,341	2,341	2,341	-18,596	21,719	119,812	-21,872	-20,642	98,947

2. 资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以土地出让收益、科技研发孵化中心出租收入、华商华侨创新创业服务中心收入、职工邻里中心配套农贸市场出租、科技研发孵化中心及华商华侨创新创业中心停车位出租收入、公共停车位停车收入、充电桩收入、其他广告收入-小灯箱、其他广告收入-大灯箱为基础，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。

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，浙江文成经济开发区樟山产业基地配套设施项目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，并以土地出让收益、科技研发孵化中心出租收入、华商华侨创新创业服务中心收入、职工邻里中心配套农贸市场出租、科技研发孵化中心及华商华侨创新创业中心停车位出租收入、公共停车位停车收入、充电桩收入、其他广告收入-小灯箱、其他广告收入-大灯箱所对应的充足、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。