

武义县特色产业生态园基础设施建设项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

容诚咨字[2022]310F0086 号

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所

二〇二二年六月十日



目录

一、项目基本情况	1
（一）项目概况	1
（二）项目立项审批情况	1
（三）项目性质	1
（四）项目实施单位	1
（五）项目业主	1
（六）项目主管部门	1
（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	2
（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	4
（一）运营收入	4
（二）运营成本	11
（三）相关税费	15
（四）项目收益	15
（五）债券还本付息安排	15
（六）收益与融资平衡情况	16
（七）其他事项说明	16
1. 现金流充足性	16
2. 现金流稳定性	19
四、评估结论	19

武义县特色产业生态园基础设施建设项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

一、项目基本情况

（一）项目概况

历经20余年的发展，武义经济开发区形成五金机械、文旅休闲、汽摩配等三大传统产业，产业链较为完备，配套能力较强，健康生物医药、先进装备制造、信息网络经济、文化影视时尚、休闲旅游服务等特色鲜明、产业层次较高的五大百亿产业竞相崛起，逐渐形成以装备制造、五金制品、文旅休闲、汽摩配、健康生物医药为支柱产业，高新技术产业蓬勃发展的产业发展新格局。

实施特色产业生态园基础设施建设项目，可以依托进驻的现有企业，聚焦集成电路、人工智能、生物医药、航空航天、新材料、智能制造等主导产业，加快引进行业领军企业。同时，吸引产业链相关企业，形成集聚效应，不断提升园区集中度和显示度，按照“一园一策”，打造产业集聚、定位鲜明、配套完善、功能完备的特色产业园区，做大做强园区品牌，推动相关产业链上下游一体化发展。

（二）项目立项审批情况

2022年5月25日，武义县发展和改革局下发《关于同意调整武义县特色产业生态园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（武发改审〔2022〕69号），项目代码2201-330723-04-01-659046。

（三）项目性质

本项目属于政府投资性项目，所属产业园区基础设施行业领域，项目自身有厂房和公寓租赁、物业费、停车位，可以产生一定的收益。

（四）项目实施单位

本项目实施单位为浙江武义经济开发有限公司。

（五）项目业主

本项目业主单位为浙江武义经济开发有限公司，有限责任公司（国有独资）。

（六）项目主管部门

本项目主管部门为浙江武义经济开发区管委会。

（七）项目开工、竣工日期、建设期、主要建设内容及规模

项目于2022年5月开工，各子项工程在2025年12月底所有项目建成并投入使用，建设期44个月。

主要包含以下建设项目：

序号	子项目名称	主要建设内容及规模	建设工期	总投资（万元）
1	新材料智慧化园区建设项目	新材料智慧平台建设	2022	2,500.00
2	装备制造园一期道路新建工程	装备制造区块 28000 平方米道路网、排水、停车位 200 个工程	2022-2023	2,800.00
3	装备制造园道路工程	装备制造区块道路提升改造 65000 平方米道路网、排水、停车位 450 个工程	2022-2023	6,500.00
4	110 千伏变电站	变电站、线路	2022-2023	10,000.00
5	特色产业生态园孵化器建设项目	特色产业生态园孵化器建设建设 4 万平方米厂房	2022-2024	10,000.00
6	内白线（金牛路至文源路）	道路、管线、停车位及附属设施	2022-2023	6,800.00
7	新材料产业园配套道路工程	新材料产业园一期、二期串联通道建设，包括新建园区道路 1.65 公里以及配套设施建设	2022-2023	2,550.00
8	装备制造园通道及配套设施建设工程	装备制造园通道武川路延伸环城南路至明招路段 1.1 公里，停车位 100 个，冷水坑至泉溪段 4.4 公里及配套设施建设。	2022-2025	32,950.00
9	真高山二期蓝领公寓建设项目	真高山二期蓝领公寓建设用地面积 54402 平方米，建筑面积 70722 平方米	2024-2025	12,680.00
10	新火车站站前区块开发项目	用地面积 1115240 平方米，其中 55000 平方米用于土地出让开发建设，用地面积 109600 平方米用于人才公寓建设，建筑面积 274000 平方米。	2024-2025	40,000.00
11	物联感知基础设施建设项目	园区及周边智能物联感知设备的建设、数据存储、链路、施工等附属设施	2022-2025	5,900.00
	合计			132,680.00

（八）项目前期准备情况

2022年5月25日，武义县发展和改革局下发《关于同意调整武义县特色产业生态园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（武发改审〔2022〕69号），项目代码2201-330723-04-01-659046。新材料智慧化园区建设项目已开工，其他项目正在按照计划有序进行中。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

本项目总投资预计为 132,680.00 万元，其中工程费用 112,779.00 万元，工程建设其他费用 13,583.00 万元，预备费 6,318.00 万元。具体见表 1。

（二）资金筹措

本项目概算 132,680.00 万元，其中：项目资本金 32,680.00 万元（资金来源：财政资金统筹），占项目总投资的 24.63%；发行地方政府专项债券 100,000.00 万元，占项目总投资的 75.37%。专项债发行计划见表 2，建设期资金平衡见表 3。

表1武义县特色产业生态园基础设施建设项目总投资概算表

单位：人民币万元

项目	估算金额
一、工程费用	112,779.00
二、工程建设其他费用	13,583.00
三、预备费	6,318.00
合计	132,680.00

表2债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度	发行期限（年）
1	2022 年	2,600.00	15
2	2023 年	29,400.00	15
3	2024 年	35,000.00	15
4	2025 年	33,000.00	15
合计		100,000.00	

注1：2022年调整增加发行的2,600.00万元，系2021年9月发行债券，按实际发行利率3.37%测算。

注2：从客观谨慎角度出发，后续拟发行的97,400.00万元发行利率暂按3.9%测算，符合专项债券发行现状。

表3建设期资金平衡表

单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
资金筹措					
项目资本金	2,000.00	14,000.00	9,000.00	7,680.00	32,680.00
债券发行	2,600.00	29,400.00	35,000.00	33,000.00	100,000.00
上年余额					
合计	4,600.00	43,400.00	44,000.00	40,680.00	132,680.00
资金使用					
资金使用合计	4,600.00	43,400.00	44,000.00	40,680.00	132,680.00
资金余额					

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

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

本项目债券存续期为2022—2040年，项目建成后可产生厂房租金收入、公寓租金收入、物业费收入、停车位收入。由于各子项目完工时间不同，部分项目在建设期（即2025年）即可产生收益。

2. 收入测算

（1）厂房租金收入

根据规划，项目建设特色产业生态园孵化区厂房，建筑面积4万平方米，该厂房产于2024年底建成后100%对外出租。考虑项目建成后的产业布局、投资强度、软硬件服务、区域位置等多重因素，结合当地市场出租价格，58同城目前武义县标准化厂房出租单价在0.50元-0.70元/㎡/天，运营第一年厂房租金单价按16元/平方/月测算。未来遵循市场交易习惯，每三年租金调整一次，上浮比例8%，参考当地厂房出租率，第一年（2025年）出租率为80%，第二年（2026年）出租率90%，第三年（2027年）及以后各年出租率95%。债券存续期内租金收入合计13,756.71万元。

（2）蓝领公寓租金收入

根据规划建设内容，项目建成蓝领公寓建筑面积70722平方米，该蓝领公寓于2025年底建成后对外出租。结合当地公寓市场出租价格，58同城武义县目前普通公寓出租单价在23元/m²/月，项目于2025年底建成，考虑建设期内租金增长，届时普通公寓出租单价预计24.81元/m²/月。未来遵循市场交易习惯，每三年租金调整一次，上浮比例8%。参考当地房屋出租率，第一年（2026年）出租率为75%，第二年（2027年）出租率80%，第三年（2028年）及以后各年出租率90%。债券存续期内蓝领公寓租金收入合计32,829.90万元。

同地区普通公寓参考租金

区域	面积（平方）	租金（元）	均价（元/月/平方）	备注
泉溪镇	35	780	22.29	一室一厅
城南片区	30	700	23.33	一室一厅
城南片区迎宾公寓	45	750	16.67	一室一厅
武义城东佳源商业广场	85	2250	26.47	两室一厅
小计	195	4480	22.97	
2026年届时预测租金			24.81	租金每三年增长 8%

注：以上数据来源2022年58同城网

（3）人才公寓租金收入

根据规划建设内容，项目于新火车站站前区块建设人才公寓，建筑面积274,000.00平方米，该人才公寓于2025年底建成后对外出租。结合当地中高端人才公寓市场出租价格，58同城武义县目前人才公寓出租单价在31.75元/m²/月，项目于2025年底建成，考虑建设期内租金增长，届时人才公寓出租单价预计34元/m²/月。未来遵循市场交易习惯，每三年租金调整一次，上浮比例8%，参考当地房屋出租率，第一年（2026年）出租率为75%，第二年（2027年）出租率80%，第三年（2028年）及以后各年出租率90%。债券存续期内人才公寓租金收入合计174,286.68万元。

同地区品质公寓参考租金

区域	面积（平方）	租金（元）	均价（元/月/平方）	备注
武义城东佳源商业广场	50	1720	34.40	桐琴 loft 公寓
武义城北中南名城	90	2600	28.89	三室两厅
武义城北明招雅苑	45	1500	33.33	一室一厅

武义城北栖霞花苑六区	55	1800	32.73	一室一厅
小计	240	7620	31.75	
2026 年届时预测租金			34.00	租金每三年增长 8%

注：以上数据来源2022年58同城网

（4）物业费收入

物业负责共用设施设备的运行、维修、管理，区域内的巡视、检查，相关场地的清洁卫生，公共绿化、水景、建筑物的养护和管理等。按当年实际出租面积向园区业主收取物业费，通常公寓及工业园区等非住宅类实行市场调节定价，参考目前市场主流物业收费水平，本项目测算按1.5元/平方/月收取物业费，每三年上涨8%。债券存续期内物业费收入合计11,223.96万元。

（5）停车位收入

根据《关于武义县城区道路机动车泊位停车收费标准的通知》(武价〔2014〕24号)、《武义县城区道路机动车泊位停车收费项目建设实施方案》(武政办〔2014〕73号)，道路停车采用差别化收费，按不同地段从高到低具体设置为一类、二类两个收费标准，本项目所属区块均属于一类区域，停车费2元/半小时，30分钟（含）内免费停车，第一小时不足一小时的按一小时计；一小时以后以半小时为计费单位。第一小时8时以后计费时段，不超过15分钟（含）不得计费，超过15分钟不足半小时的按半小时计费。当日20.00—次日8.00停车收费按1元/2小时*辆计收，余数不足2小时按2小时计，停车天数按365天/年；每辆小型车当天连续在同一个停车泊位上最高收取20元停车费；每辆大型车当天连续在同一个停车泊位上最高收取40元停车费。

本项目分年度共建设停车位750个，根据停车位投入使用的时间不同，第一年（2025年）使用率为70%，第二年（2026年）出租率80%，第三年（2027年）及以后各年出租率90%。债券存续期内停车位收入合计9,182.62万元。

综上所述，债券存续期内预计收入详见表4，本项目未来实现总收入241,279.87万元。

表4武义县特色产业生态园基础设施建设项目预计收入

单位：人民币万元

项目	单位	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1、厂房租金收入	万元	13,756.71	614.40	691.20	729.60	787.97	787.97	787.97	850.90
出租面积	平方米		40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
租金	元/平/月		16.00	16.00	16.00	17.28	17.28	17.28	18.66
出租率	/		80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
2、蓝领公寓租金收入	万元	32,829.90		1,579.30	1,684.58	1,895.16	2,046.98	2,046.98	2,046.98
出租面积	平方米			70,722.00	70,722.00	70,722.00	70,722.00	70,722.00	70,722.00
租金	元/平/月			24.81	24.81	24.81	26.80	26.80	26.80
出租率	/			75%	80%	90%	90%	90%	90%
3、人才公寓租金收入	万元	174,286.68		8,384.40	8,943.36	10,061.28	10,866.18	10,866.18	10,866.18
出租面积	平方米			274,000.00	274,000.00	274,000.00	274,000.00	274,000.00	274,000.00
租金	元/平/月			34.00	34.00	34.00	36.72	36.72	36.72
出租率	/			75%	80%	90%	90%	90%	90%
4、物业费收入		11,223.96	57.60	530.17	564.80	677.00	677.00	677.00	731.32
面积	平方米		32,000.00	294,541.50	313,777.60	348,249.80	348,249.80	348,249.80	348,249.80
单价	元/平/月		1.50	1.50	1.50	1.62	1.62	1.62	1.75
5、停车位收入	万元	9,182.62	332.15	438.00	492.75	532.17	532.17	532.17	574.79
停车位数量	个		650.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00
单价	元/天		20.00	20.00	20.00	21.60	21.60	21.60	23.33
出租率	/		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%

项目	单位	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
收入合计	万元	241,279.87	1,004.15	11,623.07	12,415.09	13,953.58	14,910.30	14,910.30	15,070.17

接上表：

表4武义县特色产业生态园基础设施建设项目预计收入

单位：人民币万元

项目	单位	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1、厂房租金收入	万元	850.90	850.90	918.84	918.84	918.84	992.26	992.26	992.26	1,071.60
出租面积	平方米	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
租金	元/平/月	18.66	18.66	20.15	20.15	20.15	21.76	21.76	21.76	23.50
出租率	/	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2、蓝领公寓租金收入	万元	2,210.43	2,210.43	2,210.43	2,387.63	2,387.63	2,387.63	2,578.58	2,578.58	2,578.58
出租面积	平方米	70,722.00	70,722.00	70,722.00	70,722.00	70,722.00	70,722.00	70,722.00	70,722.00	70,722.00
租金	元/平/月	28.94	28.94	28.94	31.26	31.26	31.26	33.76	33.76	33.76
出租率	/	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3、人才公寓租金收入	万元	11,736.19	11,736.19	11,736.19	12,674.25	12,674.25	12,674.25	13,689.26	13,689.26	13,689.26
出租面积	平方米	274,000.00	274,000.00	274,000.00	274,000.00	274,000.00	274,000.00	274,000.00	274,000.00	274,000.00
租金	元/平/月	39.66	39.66	39.66	42.83	42.83	42.83	46.26	46.26	46.26
出租率	/	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4、物业费收入		731.32	731.32	789.83	789.83	789.83	852.52	852.52	852.52	919.38
面积	平方米	348,249.80	348,249.80	348,249.80	348,249.80	348,249.80	348,249.80	348,249.80	348,249.80	348,249.80
单价	元/平/月	1.75	1.75	1.89	1.89	1.89	2.04	2.04	2.04	2.20
5、停车位收入	万元	574.79	574.79	620.87	620.87	620.87	670.63	670.63	670.63	724.34
停车位数量	个	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00
单价	元/天	23.33	23.33	25.20	25.20	25.20	27.22	27.22	27.22	29.40

项目	单位	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
出租率	/	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
收入合计	万元	16,103.63	16,103.63	16,276.16	17,391.42	17,391.42	17,577.29	18,783.25	18,783.25	18,983.16

（二）运营成本

本项目运营成本主要为工资薪酬、外购燃料和动力费、物业耗材成本、维修费、其他费用等，具体预测依据如下：

1、工资薪酬

福利费按工资的14%计提，运营期第一年工资及福利费按当地现有的薪资水平，假设管理人员8万元/人·年，其他人员5万元/人·年，并考虑到薪酬增长因素，按每三年上涨8%进行预测（与测算收入增长幅度一致）。

项目2025年建成运营后，正常运营年度劳动定员为70人，其中物业管理人员10人，维修人员10人，保洁人员50人。考虑2025-2027年，仍在维保期限内，物业管理人员6人，维修人员2人，保洁人员8人；2027年之后按劳动定员为70人测算。债券存续期内工资薪酬合计6,399.60万元。

2、外购燃料和动力费

项目运营后以出租为主，由承租方单独安装电表和水表缴纳水电费，本项目耗能主要为公共设备和照明耗能以及办公用水，工作人员日常用水较少忽略不计。

根据《国家发展改革委关于降低一般工商业电价的通知》（发改价格〔2019〕842号）和《公共建筑节能设计标准》(DGJ08-107-2012)等相关标准，按照项目现有设备耗电量估算，正常运营年度时预计年用电量为45.00万Kw·h，电费参照本地用电收费标准，取0.98元/Kw·h。债券存续期内外购燃料和动力费合计686.00万元。

3、物业耗材成本

物业耗材主要包括维修工程的电线、五金件、辅材，设备维护保养的备品备件，清洁耗用的垃圾袋、扫把等一些保洁用品，办公室的办公用品等。按物业收入的20%测算，债券存续期内物业耗材成本合计2,244.78万元。

4、维修费

为了设备正常使用，每年会发生场地维护、设备更新检修、设施维修等费用，维修费按工程投资估算的每年折旧费3%计算。年修理费为112,779.00*（1-5%残

值率) /20年*3%*=160.71万元, 2025年、2026年在维护期, 不计算维修费, 2027年按50%测算, 之后按100%测算。债券存续期内维修费合计2,169.59万元。

5、其他费用

其他费用包含项目行政办公费, 主要为日常行政支出, 如办公费、邮电通讯费、业务费、书报费、低值易耗品摊销等。每年按以上各项费用(不含工资薪酬)之和的10%计算。债券存续期内其他费用合计510.04万元。

综上考虑, 债券存续期内成本估算详见表5, 本项目预计运营成本12,010.01万元。

表5武义县特色产业生态园基础设施建设项目成本估算表

单位：人民币万元

项目	单位	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1、工资及福利费	万元	6,399.60	98.00	98.00	98.00	410.40	410.40	410.40	443.10
1-1 管理人员薪酬	万元	1,429.80	48.00	48.00	48.00	86.40	86.40	86.40	93.30
人数	人		6.00	6.00	6.00	10.00	10.00	10.00	10.00
年均薪资	万元		8.00	8.00	8.00	8.64	8.64	8.64	9.33
1-2 维修及保洁人员薪酬		4,969.80	50.00	50.00	50.00	324.00	324.00	324.00	349.80
人数	人		10.00	10.00	10.00	60.00	60.00	60.00	60.00
年均薪资	万元		5.00	5.00	5.00	5.40	5.40	5.40	5.83
2、外购燃料和动力费	万元	686.00	24.50	44.10	44.10	44.10	44.10	44.10	44.10
年均耗电量	万度		25.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
单价	元/度		0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
3、物业耗材	万元	2,244.78	11.52	106.03	112.96	135.40	135.40	135.40	146.26
4、修理费	万元	2,169.59		-	80.36	160.71	160.71	160.71	160.71
5、其他费用	万元	510.04	3.60	15.01	23.74	34.02	34.02	34.02	35.11
成本合计		12,010.01	137.62	263.14	359.16	784.63	784.63	784.63	829.28

接上表：

表5武义县特色产业生态园基础设施建设项目成本估算表

单位：人民币万元

项目	单位	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1、工资及福利费	万元	443.10	443.10	478.80	478.80	478.80	516.90	516.90	516.90	558.00
1-1 管理人员薪酬	万元	93.30	93.30	100.80	100.80	100.80	108.90	108.90	108.90	117.60
人数	人	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
年均薪资	万元	9.33	9.33	10.08	10.08	10.08	10.89	10.89	10.89	11.76
1-2 维修及保洁人员薪酬		349.80	349.80	378.00	378.00	378.00	408.00	408.00	408.00	440.40
人数	人	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
年均薪资	万元	5.83	5.83	6.30	6.30	6.30	6.80	6.80	6.80	7.34
2、外购燃料和动力费	万元	44.10	44.10	44.10	44.10	44.10	44.10	44.10	44.10	44.10
年均耗电量	万度	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
单价	元/度	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
3、物业耗材	万元	146.26	146.26	157.97	157.97	157.97	170.50	170.50	170.50	183.88
4、修理费	万元	160.71	160.71	160.71	160.71	160.71	160.71	160.71	160.71	160.71
5、其他费用	万元	35.11	35.11	36.28	36.28	36.28	37.53	37.53	37.53	38.87
成本合计		829.28	829.28	877.86	877.86	877.86	929.74	929.74	929.74	985.56

（三）相关税费

本项目税费成本主要为增值税、相关附加税、房产税。根据现行税法规定，建筑业、停车收入、租金收入适用9%增值税税率，物业费适用6%增值税税率；城建税税率5%，教育费附加税率3%，地方教育费附加税率2%；房产税为租金收入的12%。

本项目工程费用112,779.00万元（含税），可取得进项税发票9,312.03万元。各项收入合计增值税销项税额21,378.48万元，应交增值税12,066.45万元，税金及附加1,206.64万元，房产税24,316.31万元。税费成本合计37,589.40万元。

（四）项目收益

本项目债券存续期内总收入241,279.87万元，总成本49,599.41万元，总收益191,680.46万元，可用于偿还债券本息的收益191,680.46万元。

（五）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券100,000.00万元，期限15年，到期本息合计158,293.30万元。其中2022年调整增加发行2,600.00万元系2021年9月发行债券，期限15年，实际发行利率为3.37%，到期本息合计3,914.30万元；后续年计划发行97,400.00万元，期限15年，预计发行利率3.9%，到期本息合计154,379.00万元。每半年付息一次，到期一次性偿还本金。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。债券还本付息安排表见表6。

表6债券还本付息安排表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022		2,600.00		2,600.00	87.62	87.62
2023	2,600.00	29,400.00		32,000.00	660.92	660.92
2024	32,000.00	35,000.00		67,000.00	1,916.72	1,916.72
2025	67,000.00	33,000.00		100,000.00	3,242.72	3,242.72
2026	100,000.00			100,000.00	3,886.22	3,886.22
2027	100,000.00			100,000.00	3,886.22	3,886.22
2028	100,000.00			100,000.00	3,886.22	3,886.22
2029	100,000.00			100,000.00	3,886.22	3,886.22
2030	100,000.00			100,000.00	3,886.22	3,886.22

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2031	100,000.00			100,000.00	3,886.22	3,886.22
2032	100,000.00			100,000.00	3,886.22	3,886.22
2033	100,000.00			100,000.00	3,886.22	3,886.22
2034	100,000.00			100,000.00	3,886.22	3,886.22
2035	100,000.00			100,000.00	3,886.22	3,886.22
2036	100,000.00		2,600.00	97,400.00	3,886.22	6,486.22
2037	97,400.00			97,400.00	3,798.60	3,798.60
2038	97,400.00		29,400.00	68,000.00	3,225.30	32,625.30
2039	68,000.00		35,000.00	33,000.00	1,969.50	36,969.50
2040	33,000.00		33,000.00	-	643.50	33,643.50
合计		100,000.00	100,000.00		58,293.30	158,293.30

（六）收益与融资平衡情况

上述估算表明，本项目可用于偿还融资本息的项目收益191,680.46万元，对应本项目融资到期本息总计158,293.30万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.21，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1.21倍。我们未注意到本项目在专项债券存续期内的资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。各年度现金流分析测算表详见表7。

表 7 现金流量表

单位：人民币万元

项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	373,959.87	4,600.00	43,400.00	44,000.00	41,684.15	11,623.07	12,415.09	13,953.58	14,910.30	14,910.30
资本金流入	32,680.00	2,000.00	14,000.00	9,000.00	7,680.00					
债券资金流入	100,000.00	2,600.00	29,400.00	35,000.00	33,000.00					
运营期现金流入	241,279.87				1,004.15	11,623.07	12,415.09	13,953.58	14,910.30	14,910.30
现金流出	340,572.71	4,687.62	44,060.92	45,916.72	44,127.98	5,322.38	5,495.75	6,073.90	6,179.23	6,179.23
建设期资金流出	132,680.00	4,600.00	43,400.00	44,000.00	40,680.00					
运营期现金流出	49,599.41				205.26	1,436.16	1,609.53	2,187.68	2,293.01	2,293.01
债券还本付息	158,293.30	87.62	660.92	1,916.72	3,242.72	3,886.22	3,886.22	3,886.22	3,886.22	3,886.22
当年项目现金净流入	33,387.16	-87.62	-660.92	-1,916.72	-2,443.83	6,300.69	6,919.34	7,879.68	8,731.07	8,731.07
期末项目累计现金结存额	33,387.16	-87.62	-748.54	-2,665.26	-5,109.09	1,191.60	8,110.94	15,990.62	24,721.69	33,452.76

接上表：

表7现金流量表

单位：人民币万元

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
现金流入	15,070.17	16,103.63	16,103.63	16,276.16	17,391.42	17,391.42	17,577.29	18,783.25	18,783.25	18,983.16
资本金流入										
债券资金流入										
运营期现金流入	15,070.17	16,103.63	16,103.63	16,276.16	17,391.42	17,391.42	17,577.29	18,783.25	18,783.25	18,983.16
现金流出	6,230.81	6,344.58	7,417.20	7,985.92	8,219.11	10,819.11	8,207.79	37,286.64	41,630.84	38,386.98
建设期资金流出										
运营期现金流出	2,344.59	2,458.36	3,530.98	4,099.70	4,332.89	4,332.89	4,409.19	4,661.34	4,661.34	4,743.48
债券还本付息	3,886.22	3,886.22	3,886.22	3,886.22	3,886.22	6,486.22	3,798.60	32,625.30	36,969.50	33,643.50
当年项目现金净流入	8,839.36	9,759.05	8,686.43	8,290.24	9,172.31	6,572.31	9,369.50	18,503.39	-22,847.59	-19,403.82
期末项目累计现金结存额	42,292.12	52,051.17	60,737.60	69,027.84	78,200.15	84,772.46	94,141.96	75,638.57	52,790.98	33,387.16

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—2040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2040年项目本息偿还后，仍有33,387.16万元的期末结余资金。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以及完成资金筹措，并以各项运营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足武义县特色产业生态园基础设施建设项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



营业执照

统一社会信用代码
91330402MA28AT3A2L



扫描二维码
“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 谷诚会计师事务所(特殊普通合伙) 浙江分所

类型 特殊的普通合伙企业分支机构

负责人 濮文斌

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计，代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。(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11月23日

营业期限 2016年11月23日至长期

营业场所 浙江省杭州市下城区环城北路169号汇金国际大厦西2幢1601室



登记机关

2019年07月03日



会计师事务所分所

执业证书

名称: 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

浙江分所

负责人：滕文斌

经营场所： 杭州市下城区环城北路169号
 汇金国际大厦西2幢1601室

分所执业证书编号: 110100323301

批准执业文号：浙财会〔2017〕2号

批准执业日期: 2017年1月23日



明
说

证书序号: 5002888

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:



中华人民共和国财政部制