

# 建德市移民航空产业园建设工程项目

## 收益与融资平衡方案

建德移民航空产业股份有限公司



建德市发展和改革局



建德市财政局



二〇二二年五月



# 建德市移民航空产业园建设工程项目

## 收益与融资平衡方案

### 一、项目基本情况：

#### （一）项目概况

- 1、项目名称：建德市移民航空产业园建设工程
- 2、项目位置：项目位于航空小镇卜家蓬平台区块。
- 3、项目建设任务及规模：本项目建设内容为通用设备制造业厂房，用于生产各种专用和通用机械零部件（行业代码：3484）产品。总建筑面积 39055.71 平方米，其中新增地上建筑面积 38285.63 平方米，新增地下建筑面积 770.04 平方米。新建 4 幢厂房及配套用房附属设施，标准厂房 31932.34 平方米，科研楼 4246.98 平方米，食堂 1885.15 平方米，传达室 86.20 平方米，配电房 135 平方米，专门用于招引相关产业项目。项目计划投资 15143 万元。

#### （二）项目立项审批情况

2021 年 12 月 3 日经建德市发展和改革局《关于移民航空产业园建设工程可行性研究报告的批复》（建发改投资函[2021]310 号）批准立项。项目代码 2112-330182-04-01-219197。

#### （三）项目性质

项目是政府投资性项目，项目领域为产业园区基础设施，项目竣工后自身能够产生一定的收益。

#### （四）项目单位

项目实施单位为建德移民航空产业股份有限公司。

#### （五）项目业主及单位性质

项目业主为建德移民航空产业股份有限公司，单位性质为政府控股的国有企业，项目形成资产属于政府所有。

#### （六）项目主管部门

该项目主管部门为建德市发展和改革局。

#### （七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

本项目计划建设期为 24 个月，开工日期 2021 年 12 月，计划竣工日期 2023 年 12 月。2021 年 12 月已开工建设。



主要建设内容及建设规模：该项目总规划建设用地面积 31294 m<sup>2</sup>，项目计划投资 15143.00 万元，主要建设内容为厂房、科研楼、食堂等建设，总建筑面积为 39055.71 m<sup>2</sup>，其中：

- 1、1#厂房建筑面积各 14461.43 m<sup>2</sup>；
- 2、2#厂房建筑面积各 14393.65 m<sup>2</sup>；
- 3、3#、4#厂房建筑面积各 1538.63 m<sup>2</sup>，计 3077.26 m<sup>2</sup>；
- 4、科研楼 4246.98 m<sup>2</sup>；
- 5、食堂地上 1885.15 m<sup>2</sup>，地下 770 m<sup>2</sup>；
- 6、传达室 86.2 m<sup>2</sup>；
- 7、变电所 135 m<sup>2</sup>。

（七）项目前期有关情况

2021 年 12 月 30 日经建德市发展和改革局《关于移民航空产业园建设工程可行性研究报告的批复》（建发改投资函[2021]310 号）批准立项。项目代码 2112-330182-04-01-219197

2021 年 12 月 23 日取得建德市规划和自然资源局颁发的《建设用地规划许可证》。

2021 年 12 月 24 日取得建德市规划和自然资源局颁发的《建设工程规划许可证》。

2021 年 12 月《华越设计集团股份有限公司》对本项目进行了初步设计。

2022 年 1 月 17 日取得建德市住房和城乡建设局颁发的《建设工程施工许可证》。

目前工程项目已完成进度 50%。

二、投融资规模

（一）项目投资概算

项目总投资 15143.00 万元，其中：建设投资 14457.00 万元，占总投资的 95.47%，建设期及债券发行费用 686.00 万元，占总投资额的 4.53%。投资构成明细详见下表：

移民航空产业园建设工程概算表

序号	工程或费用名称	费用（万元）	备注
----	---------	--------	----



一	工程费用	12000	
(一)	建筑工程	8750	
1	工程桩基及基础	3500	1000 元*3.5 万方
2	上部结构	5250	1500 元*3.5 万方
(二)	安装工程	1750	500 元*3.5 万方
(三)	室外工程	1000	含围墙、绿化、路面硬化 500 元*2 万方
(四)	设备购置费	500	
二	其他费用	2036	
1	建设用地费	1000	20 万元/亩
2	建设管理费	144	1.2%
3	可行性研究费	120	1%
4	研究试验费		
5	勘察设计费	396	3.3%
6	环境影响评价费	12	0.1%
8	劳动安全卫生评价费	4	0.03%
9	场地准备及临时设施费	120	1%
10	工程保险费	240	2%
三	预备费用	421	
1	基本预备费	421	3%
四	财务费用及债券发行费用	686	

## (二) 资金筹措

项目总投资 15143.00 万元（含发行费），其中资本金 8143.00 万元（财政



统筹安排), 占比 53.77%; 发行地方政府专项债券 7000.00 万元, 占比 46.23%。  
投资构成明细详见下表:

1. 资本金 8143.00 万元。其中: 财政统筹安排 8143.00 万元, 占比 100%; 目前实际已到位的资本金 8143.00 万元, 占比 100%。

2. 拟发行地方政府专项债券 7000.00 万元, 其中: 2022 年调入地方政府专项债券资金 4000.00 万元 (本债券为调入 2021 年债券资金, 来自于浙大二院萧山院区项目 4000.00 万元), 剩余期限 14.5 年, 债券利率 3.37%, 2023 年发行地方政府专项债券 3000.00 万元; 发行期限 15 年, 预计债券利率 3.70%。利息支付方式为每半年一付, 到期一次性还本。 具体筹措方案如下:

单位: 万元

发行年份	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	备注
2022 年 (调入)	4000.00	剩余 14.5	3.37%	半年一付	
2023 年	3000.00	15	3.70%	半年一付	
合 计	7000.00				

本项目债券融资成本发行费用按照发行债券本金的 0.07% 确定, 债券利息参照浙江省 (市) 同类型专项债券利率按 3.37% 和 3.70% 估算, 15 年期总付息金额 3619.60 万元, 债券融资成本支出总额约为 3624.60 万元。

(三) 分年度投资计划

项目建设期为 2021 年 12 月-2023 年 12 月, 各项资金投入计划如下:

单位: 万元

项 目	2022 年	2023 年	合 计
自有资本金	3143.00	5000.00	8143.00
政府专项债	4000.00	3000.00	7000.00
合 计	7143.00	8000.00	15143.00

基于项目实施方案的投资计划和资金筹措安排, 本项目建设期和债券存续期内所需资金不存在缺口的情况。

三、项目潜在风险评估:

(一) 还本付息风险

1、运营收益变化形成的还本付息风险

考虑项目的敏感性分析, 本项目实现的各项收益基本不存在变动, 项目收



益对债券本息的覆盖倍数范围不变。

根据以上的测算分析，2021 年浙江省政府专项债券包含的建德市移民航空产业园建设工程具有较强偿债能力，项目申请发行专项债券的本息可通过项目自身收益偿还。

## 2、债券利率变化形成的还本付息风险

2022 年浙江省政府专项债券包含的建德市移民航空产业园建设工程项年利率按照 3.37%测算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

### （二） 预期不确定风险。

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设，项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

### （三） 关注到的其他风险

#### 1、工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理平等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标，项目实施主体应细化各阶段设计方案，加快项目的实施。

#### 2.、收入变动风险

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、浙江省对税金的规定，导致偿债能力变动。按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。



### 3. 支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

### 四、项目收益与融资平衡情况：

#### （一）项目评估依据

1. 《中华人民共和国预算法》（2018年12月29日修订）；
2. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
3. 中共中央办公厅 国务院办公厅印发《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）；
4. 财政部印发《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）；
5. 建德市发展和改革局《关于移民航空产业园建设工程可行性研究报告的批复》（建发改投资函[2021]310号）
6. 建德市忠晟建设项目咨询管理有限公司《建德市移民航空产业园建设工程建设项目可行性研究报告》

#### （二）项目收益及现金流入预测假设

1. 预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；
2. 预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；
4. 预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；
5. 与项目直接相关的假设：① 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；② 项目在建成投入后能够按照预



期假设的价格进行运营，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行；③ 预测期内出现的年度资金缺口能够由相关收入统筹安排解决。④ 预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

本报告评估结论是以上述预测假设为前提得出的，在上述预测假设变化时，本报告评估结论无效。

### （三） 运营收入

#### 1、收入可行性

本项目为产业园厂房建设项目，主要效益为厂房出租等收入。

#### 2、收入测算

本项目建成后，通过项目产生的专项收入偿还本次专项债券本息，专项收入为厂房出租等收入。

建德市忠晟建设项目咨询管理有限公司《建德市移民航空产业园建设工程建设项目可行性研究报告》，收入来源主要有：标准厂房出租收入、科研楼出租收入、食堂收入、停车位收入等。

（1）厂房 31932.34 平方米出租，每平米每月 16 元，首年出租 60%，第二年出租 90%，第三年 100%，以后年递增 5%。

（2）科研楼 4246.98 平方米出租，每平米每月 22 元，首年出租 60%，第二年出租 90%，第三年 100%，以后年递增 5%。

（3）食堂收入测算，项目内可招引企业 10 家，按每家企业人均 50 人计算，可入驻人员为 500 人，自 2024 年 1 月开始经营，第一年入驻率 60%，第二年入驻率 90%，第三年入驻率 100%，按人均每天消费 50 元测算，第四年后以后逐年递增 5%。

（4）停车位 85 个，自 2024 年 1 月开始使用收费，第一年使用率 60%，第二年使用率 90%，第三年使用率 100%。按每天每车位 4 小时停车，每小时 5 元测算，第四年后以后逐年递增 5%。

收入测算情况见下表：



建德市移民航空产业园建设工程运营收入测算表 1

项目/年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
标准厂房收入	367.86	551.79	613.10	643.76	675.94	709.74	745.23
科研楼收入	67.27	100.91	112.12	117.73	123.61	129.79	136.28
食堂收入	547.5	821.25	912.5	958.13	1015.61	1076.55	1141.14
停车位收入	37.23	55.845	62.05	65.15	69.06	73.21	77.60
合计	1019.86	1529.79	1699.77	1784.76	1884.23	1989.29	2100.25

建德市移民航空产业园建设工程运营收入测算表 2

项目/年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
标准厂房收入	782.49	821.61	862.69	905.83	951.12	998.68	1048.61	10678.46
科研楼收入	143.10	150.25	157.76	165.65	173.94	182.63	191.76	1952.81
食堂收入	1209.61	1282.19	1359.12	1440.67	1527.11	1618.73	1715.86	16625.96
停车位收入	82.25	87.19	92.42	97.97	103.84	110.07	116.68	1130.56
合计	2217.45	2341.24	2472.00	2610.11	2756.00	2910.11	3072.91	30387.79

（四）项目投资支出

建德市发展和改革局《关于移民航空产业园建设工程可行性研究报告的批复》（建发改投资函[2021]310 号），项目总投资 15143.00 万元，其中：建设投资 14457.00 万元，（包括工程费用、其它工程费用、预备费等）。建设期及债券发行费用 686.00 万元。明细详见下表：

项 目	投资估算（万元）
工程费用	12000.00
其它工程费用	2036.00
预备费	421.00
流动资金	
建设期利息	681.00
发行费	5.00
其他	
合 计	15143.00

（五）运营成本

本项目运营成本主要为人工成本、能耗、维修费（运维费）、食堂运营成本



等。

1、人工成本：项目运营并取得收入后，预计服务于项目的管理人员（主要为收费管理、安保、维护、保洁等人员）为 10 人，人员支出按 6 万元/年/人估算，人员支出年增长率为 1%。

2、运营成本：（包括能耗、维修费（运维费）等支出），按收入总额 2%估算。

3、食堂运营成本：（包括人工、材料消耗、水电费等），按收入总额的 50%估算。

（六） 相关税费

1、流转税，按税负率 3%测算；

2、房产税，按出租收入 12%；

3、土地使用税，按 31294 平方米，每平方米 9 元测算；

5、所得税，按营业收入的平均税负率 2%测算。

运营成本测算情况见下表：

建德市移民航空产业园建设工程运营成本测算表 1

项目/年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
人工成本	60.00	60.60	61.21	61.82	62.44	63.06	63.69
运营成本	20.40	30.60	34.00	35.70	37.68	39.79	42.01
食堂成本	273.75	410.63	456.25	479.06	507.81	538.27	570.57
流转税负	30.60	45.89	50.99	53.54	56.53	59.68	63.01
房产税	52.22	78.32	87.03	91.38	95.95	100.74	105.78
土地使用税	28.16	28.16	28.16	28.16	28.16	28.16	28.16
所得税	20.40	30.60	34.00	35.70	37.68	39.79	42.01
合计	485.52	684.80	751.63	785.36	826.25	869.49	915.23

建德市移民航空产业园建设工程运营成本测算表 2

项目/年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
人工成本	64.33	64.97	65.62	66.28	66.94	67.61	68.29	896.85
运营成本	44.35	46.82	49.44	52.20	55.12	58.20	61.46	607.76
食堂成本	604.81	641.09	679.56	720.33	763.55	809.37	857.93	8312.98
流转税负	66.52	70.24	74.16	78.30	82.68	87.30	92.19	911.63
房产税	111.07	116.62	122.46	128.58	135.01	141.76	148.84	1515.75



土地使用税	28.16	28.16	28.16	28.16	28.16	28.16	28.16	394.30
所得税	44.35	46.82	49.44	52.20	55.12	58.20	61.46	607.76
合计	963.59	1014.74	1068.84	1126.06	1186.58	1250.61	1318.33	13247.02

（七）项目收益

建德市移民航空产业园建设工程债券存续期内预计总收入 30387.79 万元，预计总成本 13247.02 万元，预计总收益 17140.77 万元，可用于偿还债券本息的收益 17140.77 万元。

（八）债券还本付息安排

1、本次发行债券情况

项目计划调入政府专项债券 4000.00 万元(本债券为调入 2021 年债券资金，来自于浙大二院萧山院区项目 4000.00 万元)，剩余期限 14.5 年，债券利息按年利率按 3.37%测算；自 2022 年 6 月起付息，到期本息合计 5954.60 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。

2、计划融资情况

2023 年计划发行 3000.00 万元，期限 15 年，债券利息按年利率 3.70%测算，到期本息合计 4665.00 万元。

4、付息安排

建德市移民航空产业园建设工程发债 7000.00 万元，发行期限 15 年期，按半年付息，到期一次还本并支付最后一期利息。利息支出总额 3619.60 万元。（其中建设期利息 313.20 万元，运营期利息 3306.40 万元）。债券利息支出预测表如下：

年度	本期偿还利息	备注
2022	67.40	建设期
2023	245.80	建设期
建设期合计	313.20	
2024	245.80	运营期
2025	245.80	运营期
2026	245.80	运营期
2027	245.80	运营期
2028	245.80	运营期



2029	245.80	运营期
2030	245.80	运营期
2031	245.80	运营期
2032	245.80	运营期
2033	245.80	运营期
2034	245.80	运营期
2035	245.80	运营期
2036	245.80	运营期
2037	111.00	运营期
运营期合计	3306.40	
合计	3619.60	

5、债券还本付息总体情况

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		4000.00		4000.00	67.40
2023	4000.00	3000.00		7000.00	245.80
2024	7000.00			7000.00	245.80
2025	7000.00			7000.00	245.80
2026	7000.00			7000.00	245.80
2027	7000.00			7000.00	245.80
2028	7000.00			7000.00	245.80
2029	7000.00			7000.00	245.80
2030	7000.00			7000.00	245.80
2031	7000.00			7000.00	245.80
2032	7000.00			7000.00	245.80
2033	7000.00			7000.00	245.80
2034	7000.00			7000.00	245.80
2035	7000.00			7000.00	245.80
2036	7000.00		4000.00	3000.00	245.80
2037	3000.00			3000.00	111.00
2038	3000.00		3000.00		
合计					3619.60

(九) 收益与融资平衡情况

1、本项目收入、成本情况如下表：

项目收益情况表

项目/年度	项目收入	项目成本	项目收益
2024 年	1019.86	485.52	534.34
2025 年	1529.79	684.80	845.00
2026 年	1699.77	751.63	948.14
2027 年	1784.76	785.36	999.40
2028 年	1884.23	826.25	1057.98
2029 年	1989.29	869.49	1119.80



2030 年	2100.25	915.23	1185.03
2031 年	2217.45	963.59	1253.86
2032 年	2341.24	1014.74	1326.50
2033 年	2472.00	1068.84	1403.16
2034 年	2610.11	1126.06	1484.05
2035 年	2756.00	1186.58	1569.42
2036 年	2910.11	1250.61	1659.51
2037 年	3072.91	1318.33	1754.58
合计	30387.79	13247.02	17140.77

2、本项目实现的各项收益合计 17140.77 万元。本项目发行债券总额 7000.00 万元，参照目前地方政府债券发行情况，按照 3.37%和 3.70%的利率测算，债券利息总额 3619.60 万元，债券本息合计 10619.60 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.61 倍，项目预期收益与融资达到平衡并略有结余。项目现金流测算情况如下表：

建德市移民航空产业园建设工程现金流测算表 1

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
自有资金	3143.00	5000.00							
债券资金	4000.00	3000.00							
经营收入等			1019.86	1529.79	1699.77	1784.76	1884.23	1989.29	2100.25
合计	7143.00	8000.00	1019.86	1529.79	1699.77	1784.76	1884.23	1989.29	2100.25
建设期流出	7143.00	8000.00							
债券资金支出									
债券利息支出	67.40	245.80	245.80	245.80	245.80	245.80	245.80	245.80	245.80
经营成本支出			485.52	684.80	751.63	785.36	826.25	869.49	915.23
合计	7210.40	8245.80	731.32	930.60	997.43	1031.16	1072.05	1115.29	1161.03
年 现 金 净 流 量	-67.40	-245.80	288.54	599.20	702.34	753.60	812.18	873.99	939.23
累计净流量	-67.40	-313.20	-24.66	574.54	1276.88	2030.48	2842.66	3716.66	4655.88

建德市移民航空产业园建设工程现金流测算表 2

项 目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
自有资金									8143.00
债券资金									7000.00
经营收入等	2217.45	2341.24	2472.00	2610.11	2756.00	2910.11	3072.91		30387.79
合计	2217.45	2341.24	2472.00	2610.11	2756.00	2910.11	3072.91		45530.79
建设期流出									15143.00
债券资金支出						4000.00		3000.00	7000.00
债券利息支出	245.80	245.80	245.80	245.80	245.80	245.80	111.00		3619.60
经营成本支出	963.59	1014.74	1068.84	1126.06	1186.58	1250.61	1318.33		13247.02
合计	1209.39	1260.54	1314.64	1371.86	1432.38	5496.41	1429.33	3000.00	39009.62



年现金净流量	1008.06	1080.70	1157.36	1238.25	1323.62	-2586.29	1643.58	-3000.00	6521.16
累计净流量	5663.94	6744.64	7902.00	9140.25	10463.87	7877.58	9521.16	6521.16	

（十） 其他事项说明

本项目为产业园厂房建设项目，营业收入来源主要是厂房等出租收入和食堂运营收入，待项目运营后有稳定的收入来源，且项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过项目资本金和政府性基金预算收入统筹安排。

本项目投入营运后，从现金流入量来看，主要系经营活动产生的现金流，这说明后续经营情况良好，流入结构较为合理；从现金流出量来看，主要系筹资活动现金流出，用于偿还债务；预计建设期后总体现金流入流出净额转为正数，现金流能实现对融资债务的覆盖。