

# 瓯海经济开发区穗丰园区基础设施建设工程一期

## 收益与融资平衡方案

瓯海经济开发区

瓯海区财政局

**2022 年 5 月**

# 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平衡方案

## 一、项目基本情况

### (一) 项目概况

根据《瓯海仙岩镇区工业基地控制性详细规划》和《瓯海区“1+5+16”产业政策体系》精神，总平布置在满足国家现行规范和项目设计条件的前提下，精心安排各功能空间，将整个地块合理的分区，使生产和宿舍条理清晰。为了有效利用土地和创造优美的空间，总体布局结合用地条件及用地周边环境，规划沿道路布置建筑物，在此基础上在地块内合理布置绿化广场和道路。D-09a 地块依托周边道路网形成既相对独立又系统联系、各自分工协作的街区式创新创业空间穗丰人才用房要集中配建一定比例的商业、物业等生产生活服务设施。

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。

## **(二) 项目前期手续**

2020 年 4 月 29 日，取得温州市瓯海区发展和改革局《关于瓯海经济开发区穗丰园区基础设施建设工程一期项目建议书的批复》（温瓯发改审〔2020〕37 号）。

2020 年 5 月 18 日，取得温州市瓯海区发展和改革局《关于瓯海经济开发区穗丰园区基础设施建设工程一期可行性研究报告的批复》（温瓯发改审〔2020〕55 号）。

## **(三) 项目实施单位及业主**

浙江省瓯海经济开发区管理委员会，事业单位。

## **(四) 项目主管部门**

浙江省瓯海经济开发区管理委员会

## **(五) 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

# **二、投融资规模**

## **(一) 项目概算**

项目概算总投资为 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。

## **(二) 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%。

## **(三) 分年度投资计划**

2021 年项目投资 2,000 万元，为专项债券资金；2022 年投资 4,000 万元，为专项债券资金；2023 年投资 13,000 万元，为专项债券资金；2024 年投资 26,580 万元，其中专项债券资金 10,000 万元，财政预算安排 16,580 万元。

## **三、项目潜在风险评估**

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，导致偿债能力减弱。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。项目潜在风险评估较小。

## **四、项目收益与融资平衡情况**

## **(一) 收入来源**

本项目主要收入来源为租赁收入、停车收入、广告收入。

## **(二) 收入测算**

根据项目可行性研究报告，本项目主要以租赁收入、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. 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。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。

### **2. 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。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。

### 3.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。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。

### **(三) 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。债券存续期间运营成本合计为 8957 万元。各项成本明细如下：

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。

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。

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。

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。

#### **(四) 相关税费**

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。

#### **(五) 项目收益**

本项目债券存续期内运营总收入 85,056 万元，运营总成本 8,957 万元，税金及附加 9,428 万元，项目收益 66,671 万元，可用于偿还债券本息的收益 66,671 万元。具体如下表所示：

| 年份   | 运营收入 (万元) | 运营成本 (万元) | 税金及附加 (万元) | 项目收益 (万元) |
|------|-----------|-----------|------------|-----------|
| 2025 | 1,849     | 416       | 144        | 1289      |
| 2026 | 2,218     | 420       | 173        | 1625      |
| 2027 | 2,588     | 424       | 201        | 1963      |

|      |        |       |       |        |
|------|--------|-------|-------|--------|
| 2028 | 3,253  | 431   | 253   | 2569   |
| 2029 | 3,660  | 435   | 285   | 2940   |
| 2030 | 3,660  | 440   | 285   | 2935   |
| 2031 | 4,026  | 443   | 313   | 3270   |
| 2032 | 4,026  | 443   | 313   | 3270   |
| 2033 | 4,026  | 443   | 313   | 3270   |
| 2034 | 4,427  | 447   | 345   | 3635   |
| 2035 | 4,427  | 451   | 345   | 3631   |
| 2036 | 4,427  | 451   | 345   | 3631   |
| 2037 | 4,870  | 456   | 379   | 4035   |
| 2038 | 4,870  | 456   | 434   | 3980   |
| 2039 | 4,870  | 456   | 785   | 3629   |
| 2040 | 5,357  | 467   | 867   | 4023   |
| 2041 | 5,357  | 467   | 867   | 4023   |
| 2042 | 5,357  | 467   | 867   | 4023   |
| 2043 | 5,894  | 472   | 957   | 4465   |
| 2044 | 5,894  | 472   | 957   | 4465   |
| 合计   | 85,056 | 8,957 | 9,428 | 66,671 |

## (六) 债券还本付息安排

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   | 存续期收益  |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 合计      | -      | 29,000 | 22,593 | 29,000 | -      | 66,671 | 53,718 |
| 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  | 1,289  |
| 2026    | 29,000 | -      | 1,155  | 1,200  | 27,800 | 1,625  | 1,625  |
| 2027    | 27,800 | -      | 1,121  | -      | 27,800 | 1,963  | 1,963  |
| 2028    | 27,800 | -      | 1,121  | -      | 27,800 | 2,569  | 2,569  |
| 2029    | 27,800 | -      | 1,121  | -      | 27,800 | 2,940  | 2,940  |
| 2030    | 27,800 | -      | 1,121  | -      | 27,800 | 2,935  | 2,935  |
| 2031    | 27,800 | -      | 1,121  | -      | 27,800 | 3,270  | 3,270  |
| 2032    | 27,800 | -      | 1,121  | -      | 27,800 | 3,270  | 3,270  |
| 2033    | 27,800 | -      | 1,121  | -      | 27,800 | 3,270  | 3,270  |
| 2034    | 27,800 | -      | 1,121  | -      | 27,800 | 3,635  | 3,635  |
| 2035    | 27,800 | -      | 1,121  | -      | 27,800 | 3,631  | 3,631  |
| 2036    | 27,800 | -      | 1,121  | -      | 27,800 | 3,631  | 3,631  |
| 2037    | 27,800 | -      | 1,121  | -      | 27,800 | 4,035  | 4,035  |
| 2038    | 27,800 | -      | 1,121  | -      | 27,800 | 3,980  | 3,980  |
| 2039    | 27,800 | -      | 1,121  | -      | 27,800 | 3,629  | 3,629  |
| 2040    | 27,800 | -      | 1,121  | -      | 27,800 | 4,023  | 4,023  |
| 2041    | 27,800 | -      | 1,121  | 3,300  | 24,500 | 4,023  | 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  | -      |

### **(七)收益与融资平衡情况**

上表估算表明，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，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。