

平湖农业经济开发区省级现代农业园区基础设施配套项目 收益与融资平衡方案

平湖农业经济开发区
投资集团有限公司



平湖市广陈镇人民政府



平湖市财政局



2022 年 5 月

平湖农业经济开发区省级现代农业园区基础设施配套项目 收益与融资平衡方案

一、项目基本情况

（一）项目概况

本项目位于平湖市农业经济开发区（广陈镇），用地 458 亩。建设内容主要涉及农户拆迁约 175 户，企业拆迁约 14 家，占地约 350 亩；主体项目建设：两创中心，占地面积约 100 亩，建筑面积约 16 万平方米；农批市场，占地面积约 113 亩，建筑面积约 17.6 万平方米；养老院，占地面积 5 亩，建筑面积 0.55 万平方米；园区配套用房，占地面积约 240 亩，建筑面积约 40 万平方米；配套设施建设：园区内新建道路约 8.36 公里，原有道路改造提升约 20 公里，桥梁新建及提升约 23 座，路灯、雨污水管网、杆线迁移及上改下、绿化提升等配套建设。

（二）主管部门责任

- 1、本项目实施单位为平湖农业经济开发区投资集团有限公司。
- 2、本项目主管部门为平湖市广陈镇人民政府。

主管部门责任：监督项目实施单位及时规范使用债券资金，提高债券资金效益，并对项目实施单位违规使用债券资金负监督责任。

（三）建设周期

本项目预计于 2022 年 8 月开工建设，预计于 2027 年 7 月建成开放，建设期 60 个月。

（四）分年度投资计划

2022 年投资 70000 万元，2023 年投资 80000 万元，2024 年投资 70000 万元，2025 年投资 60000 万元，2026 年投资 152416.79 万元

二、项目概算及资金筹措

（一）前期手续

根据《平湖市发展和改革局关于平湖农业经济开发区省级现代农业园区基础设施配套项目可行性研究报告的批复》（平发改投〔2022〕12 号），本项目估算总投资 432416.79 万元，其中工程建设费用 280461.38 万元，工程建设其他费 139360.75 万元，

预备费 12594.66 万元。

（二）投融资规模及计划

本项目概算 432416.79 万元。其中：项目资本金 92416.79 万元（资金来源：财政资金），项目资本金占比 21.37%；发行地方政府专项债券 340000.00 万元，占比 78.63%。其中：2021 年 11 月发行债券 6000 万元，债券期限 20 年，专项债券融资利率为 3.5%，到期债券本息合计 10095.00 万元；2022 年计划发行专项债 64000.00 万元，债券期限为 10 年，预计年利率 4.0%，到期债券本息合计 89600.00 万元，2023 年发行 80000 万元，债券期限为 10 年，预计年利率 4.0%，到期债券本息合计 112000.00 万元，2024 年发行 70000 万元，债券期限为 10 年，预计年利率 4.0%，到期债券本息合计 98000.00 万元，2025 年发行 60000 万元，债券期限为 20 年，预计年利率 4.0%，到期债券本息合计 108000.00 万元，2026 年发行 60000 万元，债券期限为 20 年，预计年利率 4.0%，到期债券本息合计 108000.00 万元。本项目融资到期本息总计 525695.00 万元。专项债券每半年付息一次，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。

项目资金来源表

单位：万元

项目总投资	资金来源				项目融资到期本息	债券用于项目资本金	其中：本期债券用于项目资本金
	不含专项债券的项目资本金	已发行专项债券	后续债券	其他债务融资			
432416.79	92416.79	6000	334000		525695		

三、项目运营收益与融资平衡情况

（一）收益来源和规模

预计专项债存续期间各年度产生的项目运营收入如下：（单位：万元）

年度	出租收入	养老收入	农批市场收入	园区配套用房销售收入	广告费收入	停车场收入	土地出让收入	合计
2027	3869.86	396.00	6199.08	20238.04	153.30	2270.52		33126.80
2028	4567.47	433.84	6784.11	20238.04	180.46	2384.04		34587.96
2029	5306.82	473.59	7398.68	20238.04	209.10	2503.24		36129.47
2030	5481.01	515.33	8044.00	20238.04	227.34	2628.41		37134.13

年度	出租收入	养老收入	农批市场收入	园区配套用房销售收入	广告费收入	停车场收入	土地出让收入	合计
2031	5661.19	530.79	8285.32	20238.04	234.16	2759.83	59400.00	97109.33
2032	5847.55	546.71	8533.89		241.19	2897.82	59400.00	77467.16
2033	6040.32	563.12	8789.90		248.42	3042.71	59400.00	78084.47
2034	6239.75	580.01	9053.60		255.88	3194.84		19324.08
2035	6446.07	597.41	9325.21		263.55	3354.59		19986.83
2036	6659.54	615.33	9604.97		271.46	3522.32		20673.62
2037	6880.41	633.79	9893.11		279.60	3698.44		21385.35
2038	7108.97	652.80	10189.91		287.99	3883.35		22123.02
2039	7345.49	672.39	10495.61		296.63	4077.52		22887.64
2040	7590.26	692.56	10810.47		305.53	4281.40		23680.22
2041	7843.61	713.34	11134.78		314.69	4495.47		24501.89
2042	8105.83	734.74	11468.83		324.14	4720.25		25353.79
2043	8377.28	756.78	11812.90		333.86	4956.26		26237.08
2044	8658.26	779.48	12167.28		343.87	5204.07		27152.96
2045	8949.17	802.87	12532.29		354.19	5464.27		28102.79
2046	9250.37	826.95	12908.27		364.82	5737.49		29087.90
合计	136229.23	12517.83	195432.21	101190.20	5490.18	75076.84	178200.00	704136.49

(二) 运营成本计相关税费

预计专项债存续期间各年度项目运营支出如下：(单位：万元)

年度	租赁成本	养老成本	农批市场成本	园区配套用房销售成本	广告成本	停车位成本	维修成本	人工成本	行政成本	税金及附加	成本合计
2027	38.70	99.00	61.99	101.19	7.67	113.53	120.11	120.00	100.00	1943.50	2705.69
2028	45.67	108.46	67.84	101.19	9.02	119.20	120.11	120.00	100.00	2130.14	2921.63
2029	53.07	118.40	73.99	101.19	10.46	125.16	120.11	120.00	100.00	2327.15	3149.53
2030	54.81	128.83	80.44	101.19	11.37	131.42	120.11	120.00	100.00	2447.99	3296.16
2031	56.61	132.70	82.85	101.19	11.71	137.99	120.11	120.00	100.00	2511.46	3374.62
2032	58.48	136.68	85.34		12.06	144.89	120.11	120.00	100.00	2130.48	2908.04
2033	60.40	140.78	87.90		12.42	152.14	120.11	120.00	100.00	2198.16	2991.91
2034	62.40	145.00	90.54		12.79	159.74	120.11	120.00	100.00	2268.06	3078.64
2035	64.46	149.35	93.25		13.18	167.73	120.11	120.00	100.00	2340.26	3168.34
2036	66.60	153.83	96.05		13.57	176.12	120.11	120.00	100.00	2414.83	3261.11
2037	68.80	158.45	98.93		13.98	184.92	120.11	120.00	100.00	2491.86	3357.05
2038	71.09	163.20	101.90		14.40	194.17	120.11	120.00	100.00	2571.42	3456.29
2039	73.45	168.10	104.96		14.83	203.88	120.11	120.00	100.00	2653.61	3558.94
2040	75.90	173.14	108.10		15.28	214.07	120.11	120.00	100.00	2738.53	3665.13
2041	78.44	178.33	111.35		15.73	224.77	120.11	120.00	100.00	2826.25	3774.98
2042	81.06	183.68	114.69		16.21	236.01	120.11	120.00	100.00	2916.88	3888.64

年度	租赁成本	养老成本	农批市场成本	园区配套用房销售成本	广告成本	停车位成本	维修成本	人工成本	行政成本	税金及附加	成本合计
2043	83.77	189.19	118.13		16.69	247.81	120.11	120.00	100.00	3010.53	4006.23
2044	86.58	194.87	121.67		17.19	260.20	120.11	120.00	100.00	3107.29	4127.91
2045	89.49	200.72	125.32		17.71	273.21	120.11	120.00	100.00	3207.28	4253.84
2046	92.50	206.74	129.08		18.24	286.87	120.11	120.00	100.00	3310.60	4384.14
合计	1362.28	3129.45	1954.32	505.95	274.51	3753.83	2402.20	2400.00	2000.00	51546.28	69328.82

（三）项目收益

根据上述项目运营收入成本，本项目债券存续期内总收入 704136.49 万元，总成本 69328.82 万元，总收益 634807.67 万元，可用于偿还债券本息的收益 634807.67 万元，分年度项目收益如下：（单位：万元）

年度	项目收入	项目成本	项目收益
2027	33126.80	2705.69	30421.11
2028	34587.96	2921.63	31666.33
2029	36129.47	3149.53	32979.94
2030	37134.13	3296.16	33837.97
2031	97109.33	3374.62	93734.71
2032	77467.16	2908.04	74559.12
2033	78084.47	2991.91	75092.56
2034	19324.08	3078.64	16245.44
2035	19986.83	3168.34	16818.49
2036	20673.62	3261.11	17412.51
2037	21385.35	3357.05	18028.30
2038	22123.02	3456.29	18666.73
2039	22887.64	3558.94	19328.70
2040	23680.22	3665.13	20015.09
2041	24501.89	3774.98	20726.91
2042	25353.79	3888.64	21465.15
2043	26237.08	4006.23	22230.85
2044	27152.96	4127.91	23025.05
2045	28102.79	4253.84	23848.95
2046	29087.90	4384.14	24703.76
合计	704136.49	69328.82	634807.67

（四）调整后债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 340000 万元。平湖市妇幼保健咨询中心工程项目于 2021 年 11 月发行专项债 20500 万元，受新冠疫情等影响，项目进度较慢，故计划按截止 2022 年 5 月建设进度调减专项债券资金 6000 万元至本项目，债券期限 20 年，专项债券融资利率

为 3.5%;2022 年还将计划发行专项债 64000.00 万元,债券期限为 10 年,2023 年发行 80000 万元,债券期限为 10 年,2024 年发行 70000 万元,债券期限为 10 年,2025 年发行 60000 万元,债券期限为 20 年,2026 年发行 60000 万元,债券期限为 20 年,预计年利率 4.0%,到期本息总计 525695.00 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如下:(单位:万元)

年度	期初本金金额	本期发行债券	本期偿还本金	债券应付利息	债券应付本息
2022		70000.00		1385.00	1385.00
2023	70000.00	80000.00		4370.00	4370.00
2024	150000.00	70000.00		7370.00	7370.00
2025	220000.00	60000.00		9970.00	9970.00
2026	280000.00	60000.00		12370.00	12370.00
2027	340000.00			13570.00	13570.00
2028	340000.00			13570.00	13570.00
2029	340000.00			13570.00	13570.00
2030	340000.00			13570.00	13570.00
2031	340000.00			13570.00	13570.00
2032	340000.00		64000.00	12290.00	76290.00
2033	276000.00		80000.00	9410.00	89410.00
2034	196000.00		70000.00	6410.00	76410.00
2035	126000.00			5010.00	5010.00
2036	126000.00			5010.00	5010.00
2037	126000.00			5010.00	5010.00
2038	126000.00			5010.00	5010.00
2039	126000.00			5010.00	5010.00
2040	126000.00			5010.00	5010.00
2041	126000.00		6000.00	5010.00	11010.00
2042	120000.00			4800.00	4800.00
2043	120000.00			4800.00	4800.00
2044	120000.00			4800.00	4800.00
2045	120000.00		60000.00	3600.00	63600.00
2046	60000.00		60000.00	1200.00	61200.00
合计	0.00	340000.00	340000.00	185695.00	525695.00

(五) 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 634807.67 万元,对应本项目融资到期本息总计 525695.00 万元,项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.21 倍,项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

各年度现金流分析测算表如下：（单位：万元）

年份	现金流入				现金流出			当年现金净流量	项目累计现金流量
	资本金流入	专项债融资	预计收益	现金流入总额	建设资金支出	债券还本付息	现金流出总额		
2022		70000.00		70000.00	70000.00	1385.00	71385.00	-1385.00	-1385.00
2023	10000.00	80000.00		90000.00	90000.00	4370.00	94370.00	-4370.00	-5755.00
2024	10000.00	70000.00		80000.00	80000.00	7370.00	87370.00	-7370.00	-13125.00
2025	10000.00	60000.00		70000.00	70000.00	9970.00	79970.00	-9970.00	-23095.00
2026	10000.00	60000.00		70000.00	70000.00	12370.00	82370.00	-12370.00	-35465.00
2027	52416.79		30421.11	82837.90	52416.79	13570.00	65986.79	16851.11	-18613.89
2028			31666.33	31666.33		13570.00	13570.00	18096.33	-517.56
2029			32979.94	32979.94		13570.00	13570.00	19409.94	18892.38
2030			33837.97	33837.97		13570.00	13570.00	20267.97	39160.35
2031			93734.71	93734.71		13570.00	13570.00	80164.71	119325.06
2032			74559.12	74559.12		76290.00	76290.00	-1730.88	117594.18
2033			75092.56	75092.56		89410.00	89410.00	-14317.44	103276.74
2034			16245.44	16245.44		76410.00	76410.00	-60164.56	43112.18
2035			16818.49	16818.49		5010.00	5010.00	11808.49	54920.67
2036			17412.51	17412.51		5010.00	5010.00	12402.51	67323.18
2037			18028.30	18028.30		5010.00	5010.00	13018.30	80341.48
2038			18666.73	18666.73		5010.00	5010.00	13656.73	93998.21
2039			19328.70	19328.70		5010.00	5010.00	14318.70	108316.91
2040			20015.09	20015.09		5010.00	5010.00	15005.09	123322.00
2041			20726.91	20726.91		11010.00	11010.00	9716.91	133038.91
2042			21465.15	21465.15		4800.00	4800.00	16665.15	149704.06
2043			22230.85	22230.85		4800.00	4800.00	17430.85	167134.91
2044			23025.05	23025.05		4800.00	4800.00	18225.05	185359.96
2045			23848.95	23848.95		63600.00	63600.00	-39751.05	145608.91
2046			24703.76	24703.76		61200.00	61200.00	-36496.24	109112.67
合计	92416.79	340000.00	634807.67	1067224.46	432416.79	525695.00	958111.79	109112.67	

（六）潜在风险评估情况

项目推进比较顺利，专项债券资金给予积极保障，本项目将如期完工，并实现收益，故项目潜在风险较小。

综上所述，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，本项目收益可以覆盖融资本息，债券本息偿还安全度较高。