

杭州经济技术开发区东部湾新城片区基础设施项目
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2025]0183-26 号

浙江华明会计师事务所有限公司

2025 年 10 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析3

 1. 运营收入分析 3

 2. 运营成本分析 5

三、项目收益和融资平衡情况7

 1. 项目收益7

 2. 债券还本付息安排表 7

四、评估要素8

 1. 资金充足性 8

 2. 资金稳定性 11

五、评估结论 12

杭州经济技术开发区东部湾新城片区基础设施项目

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

杭州经济技术开发区东部湾新城片区基础设施项目（以下简称“本项目”）位于杭州经济技术开发区东部湾新城片区范围内，总用地面积约 287.90 亩。建设内容包括园区配套道路工程、综合管线工程和标准厂房建设工程。新建园区配套道路约 6,526 米，铺设给水管、雨水管、污水管、合计长度约 20,883 米；新建供能管线约 16,160 米，改造供能管线约 3,000 米；新建产业用房约为 167,200 平方米，其中地上建筑面积 137,736 平方米，地下建筑面积 29,464 平方米，主要设置智能制造厂房、科研用房、综合服务用房、员工宿舍等功能单元，重点发展智能制造等产业；新增公共停车位 1122 个、充电桩 168 个、分布式光伏安装容量 3314 千瓦。

(2) 项目立项审批情况

项目已立项，赋码日期 2024 年 12 月 30 日，项目代码为 2412-330114-89-01-408251。

(3) 项目性质

该项目是政府投资性、公益性项目，所属行业领域为市政和产业园区基础设施，项目自身能产生一定收益。

(4) 项目实施单位：杭州万维投资有限公司，国有企业

(5) 项目业主：杭州万维投资有限公司，国有企业。项目形成资产属于政府所有。

(6) 项目主管部门：杭州市钱塘区住房和城乡建设局，行政机关

(7) 项目开工、竣工日期，建设期。

项目开工日期：2025 年 8 月

项目竣工日期：2029 年 11 月

项目建设期：2025 年 8 月-2029 年 11 月

(8) 项目前期准备情况：已完成立项审批、已编制可行性研究报告、项目已开工建设等。

2. 估算

本项目总投资为 202,312 万元，其中工程建设费用 113,115 万元（包括园区配套道路工程、综合管线工程、标准厂房建设工程等），工程建设其他费用 65,705 万元（包括招标代理费、建设管理费、勘查设计费等），基本预备费 5,989 万元，建设期利息 17,503 万元。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	113,115
2	工程建设其他费	65,705
3	基本预备费	5,989
4	静态总投资	184,809
5	建设期利息	17,503
6	动态总投资	202,312

3. 资金筹措

本项目概算 202,312 万元（含建设期利息 17,503 万元）。其中:项目资本金为 29,312 万元，占总投资 14.49%；发行地方政府专项债券 173,000 万元，占总投资 85.51%（其中拟申请 11,000 万元为资本金，申请通过后项目资本金为 40,312 万元）。

二、项目运营收入及成本分析

1. 运营收入分析

本项目专项债券还本付息以智能智造厂房出租收入、科研用房出租收入、综合服务用房出租收入、员工宿舍出租收入、物业管理收入、停车位收入、充电桩收入、屋顶光伏收入为基础作为债券还款来源，债券存续期间收入合计为 451,087 万元。各项收入明细如下：

1.1 智能智造厂房出租收入

本项目竣工后，智能智造厂房可用于出租面积为 117,075 平方米，通过对安居客、58 同城等厂房出租信息进行公开信息、电话调查，整体差别不大，钱塘区内 M1/M2 用地建成的厂房租金普遍在 45-75 元/平方米·月。本项目保守估计，运营期首年平均租金按 55 元/平方米·月计，运营期租金按每 3 年递增 10%计。运营期首年出租率按 15%，第二年 30%，第三年 50%，第四年 65%，第五年 80%，第六年及以后保持 90%不变。则运营期内智能智造厂房出租收入为 316,005 万元。

1.2 科研用房出租收入

本项目竣工后，科研用房可用于出租面积为 5,509 平方米，根据 58 同城挂牌信息，周边此类用房租金水平大致在 50~70 元/平方米·月。基于本项目所处地理位置，运营期首年平均租金按 65 元/平方米·月计，运营期租金按每 3 年递增 10%计。运营期首年出租率按 15%，第二年 30%，第三年 50%，第四年

65%，第五年 80%，第六年及以后保持 90%不变。则运营期内科研用房出租收入为 17,574 万元。

1.3 综合服务用房出租收入

本项目竣工后，综合服务用房可用于出租面积为 1,379 平方米，根据 58 同城挂牌信息，周边此类用房租金水平大致在 80~120 元/平方米·月。基于本项目所处地理位置，运营期首年平均租金按 75 元/平方米·月计，运营期租金按每 3 年递增 10%计。运营期首年出租率按 15%，第二年 30%，第三年 50%，第四年 65%，第五年 80%，第六年及以后保持 90%不变。则运营期内综合服务用房出租收入为 5,077 万元。

1.4 员工宿舍出租收入

本项目竣工后，员工宿舍可用于出租面积为 13,773 平方米，结合目前房租水平和未来区域发展，职工宿舍在 40-65 元/平方米·月的价格区间内是符合市场需求的。本项目运营期首年平均租金按 45 元/平方米·月计，运营期租金按每 3 年递增 10%计。运营期首年出租率按 15%，第二年 30%，第三年 50%，第四年 65%，第五年 80%，第六年及以后保持 90%不变。则运营期内员工宿舍出租收入为 30,415 万元。

1.5 物业管理收入

根据项目周边市场情况，本项目对智能智造厂房、科研用房、综合服务用房、员工宿舍收取相关物业费用，按照出租收入的 5%计。则运营期内物业管理收入为 18,456 万元。

1.6 停车位收入

随着汽车保有量的增长，同时公共交通的缺乏，轿车成为当地工作人员的主要交通工具，本项目设置 1,122 个社会停车位。根据《杭州市钱塘区机动车停放服务收费管理办法》（钱政办发〔2024〕15 号），二级区域政府定价停车场执行

“4 元/小时，车辆连续停放 6—24 小时按 6 小时计费，全天最高 24 元”收费上限。本项目按照谨慎原则，每个停车位平均停车时长按 2.5 小时暂估，日均周转率按照 2 次/泊位计算。据此，日均收入 = 4 元/小时 × 2.5 小时 × 2 次 = 20 元，本项目按 20 元/泊位·日。首年使用率按照 70%，前几年每年增长 10%，直至 90%维持稳定。预计运营期内停车位收入合计为 21,864 万元。

1.7 充电桩收入

本项目共设置充电桩 168 个。为应对省市对于配建充电桩的要求并顺应当前新能源汽车保留量呈现爆发式增长的态势。充电桩的收入包括基本电费和服务费，参照充电桩服务净收入水平 0.6 元/kwh，本项目参照其收费标准，按 0.6 元/kwh 测算。另据了解，汽车充电桩以快充为主，快充输出功率基本处于 30kw~120kw 之间，本项目每台充电桩平均功率按 60kw 计算。另据调查，充电桩当前的时间利用率基本在 10%~40%之间（有部分原因是充电桩位置被非充电车子占用导致无法利用，故运营期对充电桩停车位的管控也非常关键），本项目运营期首年充电桩时间利用率按 9%计，每年递增 2%，递增至 25%后不再增长。则运营期内充电桩收入为 35,934 万元。

1.8 屋顶光伏收入

本项目在产业用房屋顶安装膜结构太阳能电池板，安装 3,314kWp 分布式光伏，年均太阳辐射总量 1,298.60KWh/㎡、光伏安装容量为 3,314KWp。根据《可行性研究报告》，综合效率系数受多方面因素影响，受组件能差异修正系数、光伏发电系统可用率、光照利用率、逆变器效率、交直流系统运行损耗、太阳能电池组件表面污染修正系数及温度等影响。故本工程综合效率系数取 82.62%。

光伏组件的功率是存在衰减的，本项目采用单晶硅组件，首年衰减为 2%，之后每年衰减 0.55%。考虑光伏组件的衰减（第二年及以后按年中衰减计算）。本项目分布式光伏项目采用购售电协议约定，上网电价以竞标方式考虑，上网电价参照 2024 年 1 月国网浙江电力有限公司代理工商业用户电价表中的代理购电交易

价格，平均按 0.6 元/千瓦时考虑。本项目光伏设施发电量拟并入国家电网，并网价格按 0.6 元/千瓦时。则运营期内屋顶光伏收入为 5,762 万元。

债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	智能智造 厂房出租 收入	科研用房 出租收入	综合服务 用房出租 收入	员工宿舍 出租收入	物业管理 收入	停车位收 入	充电桩收 入	屋顶光伏 收入	总收入
2030	1,159	64	19	112	68	573	477	209	2,681
2031	2,318	129	37	223	135	655	583	208	4,288
2032	3,863	215	62	372	226	737	689	207	6,371
2033	5,525	307	89	532	323	737	795	206	8,514
2034	6,800	378	109	654	397	737	901	204	10,180
2035	7,650	425	123	736	447	737	1,007	203	11,328
2036	8,415	468	135	810	491	737	1,113	202	12,371
2037	8,415	468	135	810	491	737	1,219	201	12,476
2038	8,415	468	135	810	491	737	1,325	200	12,581
2039	9,256	515	149	891	541	737	1,325	199	13,613
2040	9,256	515	149	891	541	737	1,325	197	13,611
2041	9,256	515	149	891	541	737	1,325	196	13,610
2042	10,182	566	164	980	595	737	1,325	195	14,744
2043	10,182	566	164	980	595	737	1,325	194	14,743
2044	10,182	566	164	980	595	737	1,325	193	14,742
2045	11,200	623	180	1,078	654	737	1,325	191	15,988
2046	11,200	623	180	1,078	654	737	1,325	190	15,987
2047	11,200	623	180	1,078	654	737	1,325	189	15,986
2048	12,320	685	198	1,186	719	737	1,325	188	17,358
2049	12,320	685	198	1,186	719	737	1,325	187	17,357
2050	12,320	685	198	1,186	719	737	1,325	186	17,356
2051	13,552	754	218	1,304	791	737	1,325	184	18,865
2052	13,552	754	218	1,304	791	737	1,325	183	18,864
2053	13,552	754	218	1,304	791	737	1,325	182	18,863
2054	14,907	829	239	1,435	871	737	1,325	181	20,524
2055	14,907	829	239	1,435	871	737	1,325	180	20,523
2056	14,907	829	239	1,435	871	737	1,325	179	20,522
2057	16,398	912	263	1,578	958	737	1,325	177	22,348
2058	16,398	912	263	1,578	958	737	1,325	176	22,347
2059	16,398	912	263	1,578	958	737	1,325	175	22,346
合计	316,005	17,574	5,077	30,415	18,456	21,864	35,934	5,762	451,087

2. 运营成本分析

本项目成本费用主要由工资及福利费、修理维护费、租赁管理成本、物业管理成本、光伏设施维护成本、其他运营费用和税费构成。债券存续期间支出合计为 76,585 万元。支出明细如下：

2.1 工资及福利费

本项目员工按 10 人考虑，平均工资按 15 万元/人计算（该金额已包含福利费），工资及福利按每三年增长 10%计，则运营期内工资及福利费为 7,179 万元。

2.2 修理维护费

本项目运营期前五年无需维修，运营期第 6-20 年起按修理维护费按每年折旧的 5%计，运营期第 21-30 年按折旧的 8%计，则运营期内修理维护费为 4,160 万元。

2.3 租赁管理成本

租赁管理成本按智能智造厂房出租收入、众创空间出租收入、综合服务用房出租收入、员工宿舍出租收入合计数的 3%计算，则运营期内租赁管理成本为 11,073 万元。

2.4 物业管理成本

物业管理成本按物业管理收入的 50%计，则运营期内物业管理成本为 9,239 万元。

2.5 光伏设施维护成本

光伏设施维护成本按照屋顶光伏收入的 10%计算，则运营期内光伏设施维护成本为 578 万元。

2.6 其他运营费用

其他运营费用按照工资及福利费的 10% 计算，则运营期内其他运营费用为 717 万元。

2.7 税费

增值税税金及附加包括增值税、城市建设维护税、教育费附加和房产税等，增值税涉及 6%、9% 和 13% 三档；城市维护建设税按增值税 7% 缴纳，教育费附加按增值税的 3% 缴纳，地方教育附加按增值税的 2% 缴纳。房产税按照租赁收入的 12% 缴纳。本项目投资部分累计的进项增值税可用于抵扣，经测算，本项目房产税、增值税及附加为 43,639 万元。

债券存续期内支出合计

单位：人民币万元

年份	工资及福利费	修理维护费	租赁管理成本	物业管理成本	光伏设施维护成本	其他运营费用	税费	总支出
2030	150	-	41	34	21	15	149	410
2031	150	-	81	68	21	15	298	633
2032	150	-	135	113	21	15	497	931
2033	165	-	194	162	21	17	710	1,269
2034	165	-	238	199	20	17	874	1,513
2035	165	134	268	224	20	17	984	1,812
2036	182	134	295	246	20	18	1,082	1,977
2037	182	134	295	246	20	18	1,082	1,977
2038	182	134	295	246	20	18	1,082	1,977
2039	200	134	324	271	20	20	1,190	2,159
2040	200	134	324	271	20	20	1,190	2,159
2041	200	134	324	271	20	20	1,190	2,159
2042	220	134	357	298	20	22	1,309	2,360
2043	220	134	357	298	19	22	1,309	2,359
2044	220	134	357	298	19	22	1,440	2,490
2045	242	134	392	327	19	24	1,602	2,740
2046	242	134	392	327	19	24	1,602	2,740
2047	242	134	392	327	19	24	1,602	2,740

2048	266	134	432	360	19	27	1,760	2,998
2049	266	134	432	360	19	27	1,760	2,998
2050	266	215	432	360	19	27	1,760	3,079
2051	292	215	475	396	18	29	1,933	3,358
2052	292	215	475	396	18	29	1,933	3,358
2053	292	215	475	396	18	29	1,933	3,358
2054	322	215	522	436	18	32	2,123	3,668
2055	322	215	522	436	18	32	2,123	3,668
2056	322	215	522	436	18	32	2,123	3,668
2057	354	215	575	479	18	35	2,333	4,009
2058	354	215	575	479	18	35	2,333	4,009
2059	354	215	575	479	18	35	2,333	4,009
合计	7,179	4,160	11,073	9,239	578	717	43,639	76,585

三、项目收益和融资平衡情况

1. 项目收益

经营期总收入 451,087 万元，扣除相关支出 76,585 万元，项目收益为 374,502 万元。

分年度收益表

单位：人民币万元

年份	总收入	总支出	项目收益
2030	2,681	410	2,271
2031	4,288	633	3,655
2032	6,371	931	5,440
2033	8,514	1,269	7,245
2034	10,180	1,513	8,667
2035	11,328	1,812	9,516
2036	12,371	1,977	10,394
2037	12,476	1,977	10,499
2038	12,581	1,977	10,604
2039	13,613	2,159	11,454
2040	13,611	2,159	11,452
2041	13,610	2,159	11,451
2042	14,744	2,360	12,384
2043	14,743	2,359	12,384
2044	14,742	2,490	12,252
2045	15,988	2,740	13,248

2046	15,987	2,740	13,247
2047	15,986	2,740	13,246
2048	17,358	2,998	14,360
2049	17,357	2,998	14,359
2050	17,356	3,079	14,277
2051	18,865	3,358	15,507
2052	18,864	3,358	15,506
2053	18,863	3,358	15,505
2054	20,524	3,668	16,856
2055	20,523	3,668	16,855
2056	20,522	3,668	16,854
2057	22,348	4,009	18,339
2058	22,347	4,009	18,338
2059	22,346	4,009	18,337
合计	451,087	76,585	374,502

2. 债券还本付息安排表

参考 2025 年 7 月 21 日二十年期国债收益率 1.9175%，以及 2025 年浙江省其他项目收益专项债券（二十期）——2024 年浙江省政府专项债券（三十七期）发行票面利率 2.00%，本项目从客观、谨慎角度出发，发行利率取 3.20% 进行测算，本次债券发行按照每半年付息，到期一次性还本的方式。

本项目专项债券计划发行金额为 173,000 万元。2025 年 5 月已发行 24,000 万元，实际发行利率 1.93%，30 年期；2025 年 8 月已发行 7,300 万元，实际发行利率 2.30%，20 年期；2025 年本期预计发行 4,000 万元，20 年期；2026 年预计发行 47,500 万元，30 年期；2027 年预计发行 51,500 万元，30 年期；2028 年预计发行 17,000 万元，30 年期；2029 年预计发行 21,700 万元，30 年期。假设融资利率为 3.20%，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

年度	年度收益	期初债券	本期债券	本期债券	期末债券本 金余额	当年偿还利 息合计	当年还本	存续期内 还本	存续期内还 本付息
		本金余额	新增本金	偿还本金			付息合计		
2025	-	-	35,300	-	35,300	232	232	-	232
2026	-	35,300	47,500	-	82,800	1,519	1,519	-	1,519
2027	-	82,800	51,500	-	134,300	3,103	3,103	-	3,103
2028	-	134,300	17,000	-	151,300	4,199	4,199	-	4,199
2029	-	151,300	21,700	-	173,000	4,808	4,808	-	4,808
2030	2,271	173,000	-	-	173,000	5,166	5,166	-	5,166
2031	3,655	173,000	-	-	173,000	5,166	5,166	-	5,166
2032	5,440	173,000	-	-	173,000	5,166	5,166	-	5,166
2033	7,245	173,000	-	-	173,000	5,166	5,166	-	5,166
2034	8,667	173,000	-	-	173,000	5,166	5,166	-	5,166
2035	9,516	173,000	-	-	173,000	5,166	5,166	-	5,166
2036	10,394	173,000	-	-	173,000	5,166	5,166	-	5,166
2037	10,499	173,000	-	-	173,000	5,166	5,166	-	5,166
2038	10,604	173,000	-	-	173,000	5,166	5,166	-	5,166
2039	11,454	173,000	-	-	173,000	5,166	5,166	-	5,166
2040	11,452	173,000	-	-	173,000	5,166	5,166	-	5,166
2041	11,451	173,000	-	-	173,000	5,166	5,166	-	5,166
2042	12,384	173,000	-	-	173,000	5,166	5,166	-	5,166
2043	12,384	173,000	-	-	173,000	5,166	5,166	-	5,166
2044	12,252	173,000	-	-	173,000	5,166	5,166	-	5,166
2045	13,248	173,000	-	11,300	161,700	5,166	16,466	11,300	13,863
2046	13,247	161,700	-	-	161,700	4,870	4,870	-	
2047	13,246	161,700	-	-	161,700	4,870	4,870	-	
2048	14,360	161,700	-	-	161,700	4,870	4,870	-	
2049	14,359	161,700	-	-	161,700	4,870	4,870	-	
2050	14,277	161,700	-	-	161,700	4,870	4,870	-	
2051	15,507	161,700	-	-	161,700	4,870	4,870	-	
2052	15,506	161,700	-	-	161,700	4,870	4,870	-	
2053	15,505	161,700	-	-	161,700	4,870	4,870	-	
2054	16,856	161,700	-	-	161,700	4,870	4,870		
2055	16,855	161,700	-	24,000	137,700	4,638	28,638		
2056	16,854	137,700	-	47,500	90,200	3,646	51,146		
2057	18,339	90,200	-	51,500	38,700	2,062	53,562		
2058	18,338	38,700	-	17,000	21,700	966	17,966		
2059	18,337	21,700		21,700	-	347	22,047		
合计	374,502	-	173,000	173,000	-	152,006	325,006	11,300	105,214

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，对杭州经济技术开发区东部湾新城片区基础设施项目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 374,502 万元，对应本项目融资到期本息总计 325,006 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.15，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表

单位：人民币万元

	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
现金流入											
资本金流入*	1,894	4,842	5,196	6,604	7,134	2,895	1,511			-	-
债券资金流入	35,300	47,500	51,500	17,000	21,700	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入											
运营期现金流入		-	-	-	-	2,681	4,288	6,371	8,514	10,180	11,328
现金流入总额	37,194	52,342	56,696	23,604	28,834	5,576	5,799	6,371	8,514	10,180	11,328
现金流出											
建设期资金流出	36,962	50,823	53,593	19,405	24,026	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出		-	-	-	-	410	633	931	1,269	1,513	1,812
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	232	1,519	3,103	4,199	4,808	5,166	5,166	5,166	5,166	5,166	5,166
其他融资还本付息											
现金流出总额	37,194	52,342	56,696	23,604	28,834	5,576	5,799	6,097	6,435	6,679	6,978
现金净流量											
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	-	-	274	2,079	3,501	4,350
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	-	-	274	2,353	5,854	10,204

*注:其中用于项目总投资 11,809 万元。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。

现金流分析测算表（续表）

单位：人民币万元

	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
现金流入													
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入													
运营期现金流入	12,371	12,476	12,581	13,613	13,611	13,610	14,744	14,743	14,742	15,988	15,987	15,986	17,358
现金流入总额	12,371	12,476	12,581	13,613	13,611	13,610	14,744	14,743	14,742	15,988	15,987	15,986	17,358
现金流出													
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	1,977	1,977	1,977	2,159	2,159	2,159	2,360	2,359	2,490	2,740	2,740	2,740	2,998
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
债券还本付息	5,166	5,166	5,166	5,166	5,166	5,166	5,166	5,166	5,166	16,466	4,870	4,870	4,870
其他融资还本付息													
现金流出总额	7,143	7,143	7,143	7,325	7,325	7,325	7,526	7,525	7,656	19,206	7,610	7,610	7,868
现金净流量													
当年项目现金净流入	5,228	5,333	5,438	6,288	6,286	6,285	7,218	7,218	7,086	-3,218	8,377	8,376	9,490
期末项目累计现金结存额	15,432	20,765	26,203	32,491	38,777	45,062	52,280	59,498	66,584	63,366	71,743	80,119	89,609

现金流分析测算表（续表）

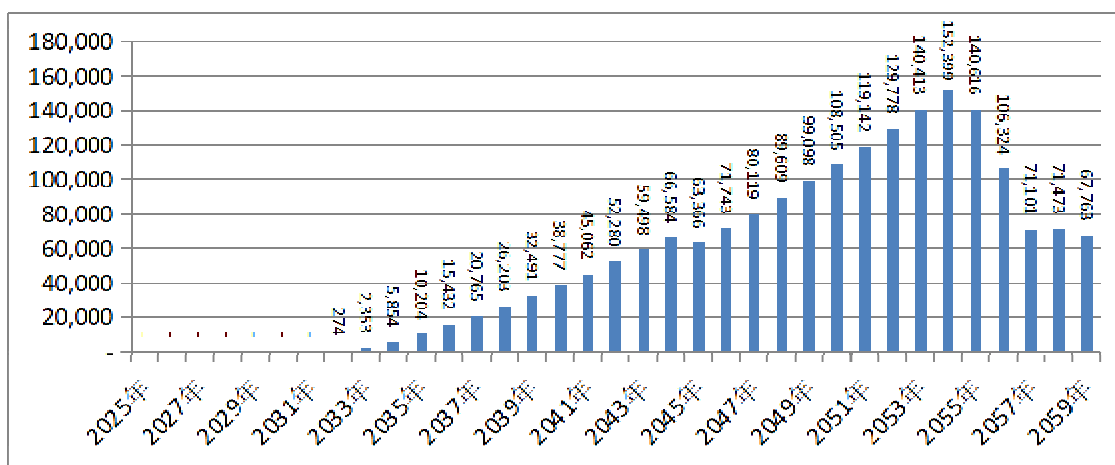
单位：人民币万元

	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年	2059 年	合计
现金流入												
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		30,076
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		173,000
其他融资资金流入												-
运营期现金流入	17,357	17,356	18,865	18,864	18,863	20,524	20,523	20,522	22,348	22,347	22,346	451,087
现金流入总额	17,357	17,356	18,865	18,864	18,863	20,524	20,523	20,522	22,348	22,347	22,346	654,163
现金流出												-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		184,809
运营期现金流出	2,998	3,079	3,358	3,358	3,358	3,668	3,668	3,668	4,009	4,009	4,009	76,585
债券发行费用												-
债券还本付息	4,870	4,870	4,870	4,870	4,870	4,870	28,638	51,146	53,562	17,966	22,047	325,006
其他融资还本付息												-
现金流出总额	7,868	7,949	8,228	8,228	8,228	8,538	32,306	54,814	57,571	21,975	26,056	586,400
现金净流量												-
当年项目现金净流入	9,489	9,407	10,637	10,636	10,635	11,986	-11,783	-34,292	-35,223	372	-3,710	67,763
期末项目累计现金结存额	99,098	108,505	119,142	129,778	140,413	152,399	140,616	106,324	71,101	71,473	67,763	

2. 资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以智能智造厂房出租收入、科研用房出租收入、综合服务用房出租收入、员工宿舍出租收入、物业管理收入、停车位收入、充电桩收入、屋顶光伏收入为基础，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。如下图所示。



债券存续期内资金留存情况

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，杭州经济技术开发区东部湾新城片区基础设施项目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，并以智能智造厂房出租收入、科研用房出租收入、综合服务用房出租收入、员工宿舍出租收入、物业管理收入、停车位收入、充电桩收入、屋顶光伏收入所对应的充足、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。