

王江泾镇工业南区有机更新项目
专项债券项目收益与融资自求平衡
财务评价报告

浙中会咨[2022]第 1316 号

浙江中铭会计师事务所有限公司

2022 年 8 月 2 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) 项目业主及单位性质	2
(六) 项目主管部门	2
(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	2
(二) 资金筹措	2
三、项目运营收益与融资平衡情况	3
(一) 运营收入	3
(二) 运营成本	5
(三) 项目收益	6
(四) 债券还本付息安排	6
(五) 收益与融资平衡情况	7
(六) 其他事项说明	8
四、评估结论	9



王江泾镇工业南区有机更新项目 专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告

浙中会咨[2022]第 1316 号

一、项目基本情况

(一) 项目概况

该项目是深入实施国家创新驱动发展战略的需要，是王江泾镇产业转型升级的核心路径，是城市空间形态发展的需要，是实现城市管理现代化的需要，是推进产业结构调整升级的需要，在提高人民群众生活品质方面面临挑战。

该项目实施范围东至苏州塘、南至北郊河、西至秀洲新区-常台高速、北至新农港领域。项目拟对本区域范围内不符合发展要求的企业进行统一收购，涉及企业及学校 32 家，合计土地面积 1531.08 亩（其中工业土地 1290.08、住宅土地 241 亩），工业总建筑面积 613585.4 平方米；收购完成后按规划要求，腾退企业 5 家，拆除工业地块面积 295.82 亩，工业建筑面积为 110710.59 平方米；另根据控规以及整体规划需求，对沿元丰大道北侧厂房进行扩建，扩建面积约为 50000 平方米厂房，扩建后共计形成约 552874.81 平方米产业园区；另外对产业园内及周边道路、绿化进行改建，其中道路改建约 5km，绿化改建约 40000 平方米。

(二) 项目立项审批情况

本项目已根据《嘉兴市秀洲区发展和改革局关于王江泾镇工业南区有机更新项目可行性研究报告的批复》（秀洲发改批[2022]20 号）立项，项目代码为 2201-330411-04-01-191170。

(三) 项目性质

本项目是政府投资性项目，是公益性项目，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。

(四) 项目实施单位

本项目实施单位为嘉兴市闻川城市投资发展集团有限公司。

(五) 项目业主及单位性质

项目业主为嘉兴市秀洲区王江泾镇人民政府，单位性质为政府机关。

(六) 项目主管部门

项目主管部门为嘉兴市秀洲区王江泾镇人民政府。

(七) 项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

1. 项目开工、竣工日期，建设期：

项目已于 2022 年 3 月开工建设，预计于 2024 年 11 月建成开放，建设期 33 个月。

2. 主要建设内容及规模：

项目拟对本区域范围内不符合发展要求的企业进行统一收购，涉及企业及学校 32 家，合计土地面积 1531.08 亩（其中工业土地 1290.08、住宅土地 241 亩），工业总建筑面积 613585.4 平方米；收购完成后按规划要求，腾退企业 5 家，拆除工业地块面积 295.82 亩，工业建筑面积为 110710.59 平方米；另根据控规以及整体规划需求，对沿元丰大道北侧厂房进行扩建，扩建面积约为 50000 平方米厂房，扩建后共计形成约 552874.81 平方米产业园区；另外对产业园内及周边道路、绿化进行改建，其中道路改建约 5km，绿化改建约 40000 平方米。

(八) 项目前期准备情况

本项目已完成前期可研及备案等准备工作，且已于 2022 年 3 月开工建设。

二、项目概算及资金筹措

(一) 项目概算

《嘉兴市秀洲区发展和改革局关于王江泾镇工业南区有机更新项目可行性研究报告的批复》（秀洲发改批[2022]20 号），本项目估算总投资 306428.60 万元，其中工程费用 18492.82 万元，工程建设其他费用 279383.49 万元，预备费 8552.29 万元。

(二) 资金筹措

本项目概算 306428.60 万元。其中：项目资本金 121428.60 万元(资金来源：财政资金解决)，项目资本金占比 39.63%；发行地方政府专项债券 185000.00 万元，占比 60.37%。

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

王江泾镇工业南区有机更新项目债券存续期为 2022—2042 年，项目计划于 2024 年 11 月建设完成。项目预计自 2025 年开始实现运营收入，项目运营收入由主要为工业用房出租收入、工业地块出售收入和住宅用地出售收入等。

(1) 工业用房出租收入：项目扩建完成后 552874.81 方米工业用房可用于出租，根据周边工业园区出租情况并考虑时间因素，故本项目工业用房出租租金暂定按 30 元/m2*月，年租金为 360 元/m2，以后每 3 年上涨 10%。考虑第一年按可出租面积的 80%出租率，并每年以 5%的增幅上涨，直至出租率为 95%。测算明细如下：

年度	出租面积（平方米）	出租单价（元/m2 年）	出租率	工业用房出租收入
2025	552874.81	360.00	80%	15922.79
2026	552874.81	360.00	85%	16917.97
2027	552874.81	360.00	90%	17913.14
2028	552874.81	396.00	95%	20799.15
2029	552874.81	396.00	95%	20799.15
2030	552874.81	396.00	95%	20799.15
2031	552874.81	435.60	95%	22879.07
2032	552874.81	435.60	95%	22879.07
2033	552874.81	435.60	95%	22879.07
2034	552874.81	479.16	95%	25166.97
2035	552874.81	479.16	95%	25166.97
2036	552874.81	479.16	95%	25166.97
2037	552874.81	527.08	95%	27683.67
2038	552874.81	527.08	95%	27683.67
2039	552874.81	527.08	95%	27683.67
2040	552874.81	579.78	95%	30452.04
2041	552874.81	579.78	95%	30452.04
2042	552874.81	579.78	95%	30452.04
合计				431696.60

(2) 工业地块出售收入：本项目拆除部分厂房后共腾退出 295.82 亩工业用地可供出售（分别为嘉兴市南洋印染有限公司地块 39.82 亩、嘉兴市星梦缘家纺有限公司地块 43.1 亩、嘉兴市金宇达染整有限公司地块 102.14 亩、嘉兴市庆联纺织印染股份有限公司地块 102.23 亩以及利民小学地块 8.53 亩），出售单价参考市场价 33 万元/亩，上交上级后可用于本项目金额约占出售收入的 50%，计划在竣工后第一年开始出售，分三年平均出售。测算明细如下：

年份	工业用地面积（亩）	单价（万元/亩）	项目分成比例	工业地块出售收入
2025	88.75	33.00	50.00%	1464.31
2026	88.75	33.00	50.00%	1464.31
2027	118.33	33.00	50.00%	1952.41
合计	295.82			4881.03

(3) 住宅地块出售收入：本项目拆除部分厂房后共腾退出 241 亩住宅用地可供出售，其中地块一位于新南洋路西侧，花甲路南侧，面积 58 亩；地块二位于南泾路西侧、花甲路南侧，面积 85 亩，地块三位于南泾路西侧、胜利路南侧，面积 98 亩，参照 2021 年 5 月 20 日，“2021 嘉秀洲-015 号”土地出让单价为 1204 万元/亩，考虑土地在五年后出让，出售单价按 1300 万元/亩，上交上级后可用于本项目金额约占出售收入的 50%，计划在竣工后第五年开始出售完毕。测算明细如下：

年份	住宅用地面积（亩）	单价（万元/亩）	项目分成比例	住宅地块出售收入
2029	241.00	1300.00	50.00%	156650.00
合计	241.00			156650.00

(4) 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	工业用房出租收入	工业地块出售收入	住宅地块出售收入	收入小计
2025	15922.79	1464.31		17387.10
2026	16917.97	1464.31		18382.28
2027	17913.14	1952.41		19865.55
2028	20799.15			20799.15
2029	20799.15		156650.00	177449.15
2030	20799.15			20799.15
2031	22879.07			22879.07
2032	22879.07			22879.07
2033	22879.07			22879.07
2034	25166.97			25166.97

年度	工业用房出租收入	工业地块出售收入	住宅地块出售收入	收入小计
2035	25166.97			25166.97
2036	25166.97			25166.97
2037	27683.67			27683.67
2038	27683.67			27683.67
2039	27683.67			27683.67
2040	30452.04			30452.04
2041	30452.04			30452.04
2042	30452.04			30452.04
合计	431696.60	4881.03	156650.00	593227.63

（二）运营成本

项目运营成本支出主要包括出租成本、出售成本及相关税费。出租成本包含人员工资、维修费等日常支出，本项目暂估为租金收入的 5%；出售成本包含广告费、办公费、手续费等，暂估为出售收入的 5%。

相关税费：项目税费主要包括营改增后增值税、城市维护建设税、教育费附加、房产税等，不动产租赁业务增值税按其租金的 9%测算，应交增值税为销项税额减去进项税额本项目实际上缴税率约为 5%，城市维护建设税按增值税的 7%、教育费附加按增值税的 5%，房产税按租金收入的 12%。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	工业地块出售成本	住宅地块出售成本	相关税费	成本合计
2025	796.14	73.22		2802.41	3671.77
2026	845.90	73.22		2977.57	3896.69
2027	895.66	97.62		3152.72	4146.00
2028	1039.96			3660.66	4700.62
2029	1039.96		7832.50	3660.66	12533.12
2030	1039.96			3660.66	4700.62
2031	1143.95			4026.71	5170.66
2032	1143.95			4026.71	5170.66
2033	1143.95			4026.71	5170.66
2034	1258.35			4429.39	5687.74
2035	1258.35			4429.39	5687.74
2036	1258.35			4429.39	5687.74
2037	1384.18			4872.33	6256.51
2038	1384.18			4872.33	6256.51
2039	1384.18			4872.33	6256.51
2040	1522.60			5359.56	6882.16

年度	租赁成本	工业地块出售成本	住宅地块出售成本	相关税费	成本合计
2041	1522.60			5359.56	6882.16
2042	1522.60			5359.56	6882.16
合计	10347.78	244.06	7832.5	36424.2	105640.03

（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 593227.63 万元，总成本 105640.03 万元，总收益 487587.60 万元，可用于偿还债券本息的收益 487587.60 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
2025	17387.10	3671.77	13715.33
2026	18382.28	3896.69	14485.59
2027	19865.55	4146.00	15719.55
2028	20799.15	4700.62	16098.53
2029	177449.15	12533.12	164916.03
2030	20799.15	4700.62	16098.53
2031	22879.07	5170.66	17708.41
2032	22879.07	5170.66	17708.41
2033	22879.07	5170.66	17708.41
2034	25166.97	5687.74	19479.23
2035	25166.97	5687.74	19479.23
2036	25166.97	5687.74	19479.23
2037	27683.67	6256.51	21427.16
2038	27683.67	6256.51	21427.16
2039	27683.67	6256.51	21427.16
2040	30452.04	6882.16	23569.88
2041	30452.04	6882.16	23569.88
2042	30452.04	6882.16	23569.88
合计	593227.63	105640.03	487587.60

（四）债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 185000.00 万元，其中 2022 年已发行专项债 30000.00 万元，债券期限 10 年，专项债券融资利率为 2.92%。秀洲洪合康养中心项目于 2022 年 5 月发行专项债 8800 万元，根据实际需求，调减专项债券资金 4000 万元至本项目，债券期限 20 年，专项债券融资利率为 3.19%；桃园汽车滤清器生产及其配套设施建设提升项目于 2022 年 6 月发行专项债 15000 万元，根据实际需求，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 3.26%；嘉兴市秀洲区王江泾镇南虹大桥内河码头及配套工程于 2022

年6月发行专项债4000万元，根据实际需求，调减专项债券资金2000万元至本项目，债券期限20年，专项债券融资利率为3.26%；秀洲区城乡融合新农村社区（新塍一期）项目于2022年6月发行专项债25000万元，根据实际需求，调减专项债券资金8000万元至本项目，债券期限7年，专项债券融资利率为2.93%；上述四个项目本次共调整专项债资金至本项目20000万元。2023年还将发行60000万元，2024年发行75000万元，债券期限均为10年，预计年利率4.0%，以上专项债券到期本息总计257168.80万元。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	本期新增本金	本期偿还本金	债券应付利息	债券应付本息
2022		50000.00		63.80	63.80
2023	50000.00	60000.00		2698.80	2698.80
2024	110000.00	75000.00		5398.80	5398.80
2025	185000.00			6898.80	6898.80
2026	185000.00			6898.80	6898.80
2027	185000.00			6898.80	6898.80
2028	185000.00			6898.80	6898.80
2029	185000.00		8000.00	6898.80	14898.80
2030	177000.00			6664.40	6664.40
2031	177000.00			6664.40	6664.40
2032	177000.00		30000.00	6664.40	36664.40
2033	147000.00		60000.00	4588.40	64588.40
2034	87000.00		75000.00	1888.40	76888.40
2035	12000.00			388.40	388.40
2036	12000.00			388.40	388.40
2037	12000.00			388.40	388.40
2038	12000.00			388.40	388.40
2039	12000.00			388.40	388.40
2040	12000.00			388.40	388.40
2041	12000.00			388.40	388.40
2042	12000.00		12000.00	324.60	12324.60
合计	0.00	185000.00	185000.00	72168.80	257168.80

（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487587.60万元，对应本项目融资到期本息总计257168.80万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为

1.90 倍，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

(六) 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 1.90 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	20000.00	50000.00		70000.00	70000.00	63.80	70063.80	-63.80	-63.80
2023	50000.00	60000.00		110000.00	110000.00	2698.80	112698.80	-2698.80	-2762.60
2024	51428.60	75000.00		126428.60	126428.60	5398.80	131827.40	-5398.80	-8161.40
2025			13715.33	13715.33		6898.80	6898.80	6816.53	-1344.87
2026			14485.59	14485.59		6898.80	6898.80	7586.79	6241.92
2027			15719.55	15719.55		6898.80	6898.80	8820.75	15062.67
2028			16098.53	16098.53		6898.80	6898.80	9199.73	24262.40
2029			164916.03	164916.03		14898.80	14898.80	150017.23	174279.63
2030			16098.53	16098.53		6664.40	6664.40	9434.13	183713.76
2031			17708.41	17708.41		6664.40	6664.40	11044.01	194757.77
2032			17708.41	17708.41		36664.40	36664.40	-18955.99	175801.78
2033			17708.41	17708.41		64588.40	64588.40	-46879.99	128921.79
2034			19479.23	19479.23		76888.40	76888.40	-57409.17	71512.62
2035			19479.23	19479.23		388.40	388.40	19090.83	90603.45
2036			19479.23	19479.23		388.40	388.40	19090.83	109694.28
2037			21427.16	21427.16		388.40	388.40	21038.76	130733.04
2038			21427.16	21427.16		388.40	388.40	21038.76	151771.80
2039			21427.16	21427.16		388.40	388.40	21038.76	172810.56
2040			23569.88	23569.88		388.40	388.40	23181.48	195992.04
2041			23569.88	23569.88		388.40	388.40	23181.48	219173.52
2042			23569.88	23569.88		12324.60	12324.60	11245.28	230418.80
合计	121428.60	185000.00	487587.60	794016.20	306428.60	257168.80	563597.40	230418.80	

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—2042 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 2042 年项目本息偿还后，仍有 230418.80 万元的期末结余资金。

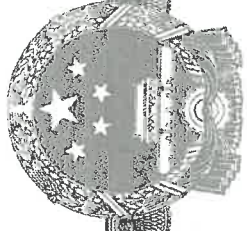
四、评估结论

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。

浙江中铭会计师事务所有限公司

2022 年 8 月 2 日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330401684507709P (1/1)

扫描二维码登录“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 浙江中铭会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 沈凯军

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；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法规规定的其他业务；企业信用征集、评定，企业资信及履约能力评估。（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）

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2009年01月09日

营业期限 2009年01月09日至2029年01月08日

住所 嘉兴市由拳路309号紫御大厦1901室

与原件核对相符
再次复印无效



登记机关

