

丁栅老集镇有机更新项目  
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 1309 号

浙江中铭会计师事务所有限公司

2022 年 7 月 27 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 .....	1
(六) 项目主管部门 .....	1
(七) 项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模 .....	1
(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 .....	2
(一) 运营收入 .....	2
(二) 运营成本及相关税费 .....	6
(三) 项目收益 .....	6
(四) 债券还本付息安排 .....	7
(五) 收益与融资平衡情况 .....	8
(六) 其他事项说明 .....	8
四、评估结论 .....	9



## 丁栅老集镇有机更新项目 专项债券项目收益与融资自求平衡方案 财务评价报告

浙中会咨[2022]第 1309 号

### 一、项目基本情况

#### （一）项目概况

新型城市化就是要走资源节约、环境友好、经济高效、社会和谐的发展道路。目前嘉善县的城市综合竞争力在逐日提升，城市综合服务功能还不够完善，离新型城市化发展的要求还有些差距。丁栅老集镇有机更新项目的建设有利于改善丁栅老镇城镇面貌，提升城镇品质，加快推进新型城镇化发展，改善城乡环境，铺好蓝绿底色。同时为经济发展提供了空间，加快共同富裕示范区建设。项目位于姚庄镇丁栅村，拟用地面积约 950 亩。

#### （二）项目立项审批情况

项目已根据嘉善县发展和改革局文件《关于丁栅老集镇有机更新项目可行性研究报告的批复》（善发改可研〔2022〕46 号）立项。项目发展改革委审批监管平台代码为 2202-330421-04-01-291554。

#### （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善县临沪新城实业有限公司。

#### （五）项目业主及单位性质

本项目业主为嘉善县临沪新城实业有限公司，单位性质为国有公司。

#### （六）项目主管部门

本项目主管部门为姚庄镇人民政府。

#### （七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

1. 本项目计划于 2022 年 8 月开工建设，预计于 2025 年 12 月竣工。建设

期 40 个月。

## 2. 主要建设内容及规模：

项目主要对丁栅老集镇区域用地范围内房屋征收以及对总建筑面积 100000 平方米集镇房屋进行改造提升，包含建设青年创业社群以及乡村旅居社群等，同时建设及提升集镇内道路、管网、停车位、充电桩等基础设施。

## （八）项目前期准备情况

本项目已完成前期立项等准备工作，计划于 2022 年 8 月开工建设。

# 二、项目概算及资金筹措

## （一）项目概算

根据嘉善县发展和改革局文件《关于丁栅老集镇有机更新项目可行性研究报告的批复》（善发改可研〔2022〕46 号），项目估算总投资约 100000.00 万元。其中工程费用 47500.00 万元，工程建设其他费用 45800.97 万元，预备费及其他 6699.03 万元。

## （二）资金筹措

本项目概算 100000.00 万元。其中：项目资本金为 40000.00 万元（资金来源：项目单位自有资金），项目资本金占比 40.00%；发行地方政府专项债券 60000.00 万元，占比 60.00%。

# 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

丁栅老集镇有机更新项目债券存续期为 2022—2043 年，2025 年 12 月项目建成投入使用，项目运营收入来源于青年创业社区出租收入、停车位收入、充电桩收入以及商住土地出让收入。

### 2. 收入测算

根据本项目的可行性研究报告，本项目可供出租青年创业社区 100000.00 平方米，配建停车位 1000 个，配置充电桩 150 个及可供出让的商住用地 46.434 亩。

青年创业社区出租收入：青年创业社区 100000.00 平方米自 2026 年开始出租，假设第 1 年出租率为 70%，第 2 年出租率为 80%，第 3 年及以后出租率为 90%，租金参照周边租赁市场预计 2026 年出租单价为 38.00 元/平方米/月，并考虑每三年增长 10%，本项目专项债存续期内青年创业社区出租收入测算如下：(万元)

年份	青年创业社区可租赁面积（平方米）	出租率	租赁单价（元/月/平方米）	青年创业社区出租收入（万元）
2026	100000.00	70.00%	38.00	3192.00
2027	100000.00	80.00%	38.00	3648.00
2028	100000.00	90.00%	38.00	4104.00
2029	100000.00	90.00%	41.80	4514.40
2030	100000.00	90.00%	41.80	4514.40
2031	100000.00	90.00%	41.80	4514.40
2032	100000.00	90.00%	45.98	4965.84
2033	100000.00	90.00%	45.98	4965.84
2034	100000.00	90.00%	45.98	4965.84
2035	100000.00	90.00%	50.58	5462.64
2036	100000.00	90.00%	50.58	5462.64
2037	100000.00	90.00%	50.58	5462.64
2038	100000.00	90.00%	55.64	6009.12
2039	100000.00	90.00%	55.64	6009.12
2040	100000.00	90.00%	55.64	6009.12
2041	100000.00	90.00%	61.20	6609.60
2042	100000.00	90.00%	61.20	6609.60
2043	100000.00	90.00%	61.20	6609.60
小计				93628.80

停车位收入：本项目配建停车位 1000 个，假设停车位使用率参照青年创业社区出租率。根据嘉善县停车收费标准，预计本项目每个停车位每天收费 15 元，每三年按 10%增长，专项债存续期内停车位收入测算如下：

年度	停车位(个)	使用率	收费(个/天)	停车位收入(万元)
2026	1000.00	70.00%	15.00	378.00
2027	1000.00	80.00%	15.00	432.00
2028	1000.00	90.00%	15.00	486.00
2029	1000.00	90.00%	16.50	534.60
2030	1000.00	90.00%	16.50	534.60

年度	停车位(个)	使用率	收费(个/天)	停车位收入 (万元)
2031	1000.00	90.00%	16.50	534.60
2032	1000.00	90.00%	18.15	588.06
2033	1000.00	90.00%	18.15	588.06
2034	1000.00	90.00%	18.15	588.06
2035	1000.00	90.00%	19.97	647.03
2036	1000.00	90.00%	19.97	647.03
2037	1000.00	90.00%	19.97	647.03
2038	1000.00	90.00%	21.97	711.83
2039	1000.00	90.00%	21.97	711.83
2040	1000.00	90.00%	21.97	711.83
2041	1000.00	90.00%	24.17	783.11
2042	1000.00	90.00%	24.17	783.11
2043	1000.00	90.00%	24.17	783.11
小计				11089.89

充电桩收入：本项目配置充电桩 150 个，参照周边充电站充电费标准，本项目充电桩充电费收费按 1 元/kwh，服务费收费为 0.6 元/kwh 考虑，每根充电桩平均功率按 50kw,充电桩时间使用效率按 10%，每隔三年增加 2%至 20%保持不变。假设充电桩使用率第 1 年为 50%，第 2 年为 60%，第 3 年及以后为 70%，专项债存续期内充电桩收入测算明细如下：

年度	充电桩数量	充电桩使用率	时间使用效率	单位收费 (元/kwh)	充电桩收入 (万元)
2026	150.00	50%	10.00%	1.60	525.60
2027	150.00	60%	10.00%	1.60	630.72
2028	150.00	70%	10.00%	1.60	735.84
2029	150.00	70%	12.00%	1.60	883.01
2030	150.00	70%	12.00%	1.60	883.01
2031	150.00	70%	12.00%	1.60	883.01
2032	150.00	70%	14.00%	1.60	1030.18
2033	150.00	70%	14.00%	1.60	1030.18
2034	150.00	70%	14.00%	1.60	1030.18
2035	150.00	70%	16.00%	1.60	1177.34
2036	150.00	70%	16.00%	1.60	1177.34
2037	150.00	70%	16.00%	1.60	1177.34

年度	充电桩数量	充电桩使用率	时间使用效率	单位收费 (元/kwh)	充电桩收入 (万元)
2038	150.00	70%	18.00%	1.60	1324.51
2039	150.00	70%	18.00%	1.60	1324.51
2040	150.00	70%	18.00%	1.60	1324.51
2041	150.00	70%	20.00%	1.60	1471.68
2042	150.00	70%	20.00%	1.60	1471.68
2043	150.00	70%	20.00%	1.60	1471.68
小计					19552.32

土地出让收入：本项目腾退整理后可产生商住用地 46.434 亩，地位东至和尚港 南至丝绸路 西至新栅路 北至西栅港。参照姚庄镇近三年商住土地平均出让价格，假设该地块每亩出让价格为 1000.00 万元，扣除税费等约 40%支出后测算土地出让净收入为 27860.40 万元，预计于 2034 年 12 月之前出让。

根据上述测算，专项债存续期间预计产生的项目收入测算如下：(万元)

年份	青年创业社区 出租收入	停车位收入	充电桩收入	土地出让收入	项目收入
2026	3192.00	378.00	525.60		4095.60
2027	3648.00	432.00	630.72		4710.72
2028	4104.00	486.00	735.84		5325.84
2029	4514.40	534.60	883.01		5932.01
2030	4514.40	534.60	883.01		5932.01
2031	4514.40	534.60	883.01		5932.01
2032	4965.84	588.06	1030.18		6584.08
2033	4965.84	588.06	1030.18		6584.08
2034	4965.84	588.06	1030.18	27860.40	34444.48
2035	5462.64	647.03	1177.34		7287.01
2036	5462.64	647.03	1177.34		7287.01
2037	5462.64	647.03	1177.34		7287.01
2038	6009.12	711.83	1324.51		8045.46
2039	6009.12	711.83	1324.51		8045.46
2040	6009.12	711.83	1324.51		8045.46
2041	6609.60	783.11	1471.68		8864.39
2042	6609.60	783.11	1471.68		8864.39
2043	6609.60	783.11	1471.68		8864.39
合计	93628.80	11089.89	19552.32	27860.40	152131.41

## （二）运营成本及相关税费

根据本项目的可行性研究报告，本项目运营成本为人工成本、水电维修费、充电桩成本。假设本项目需要新增人员 30 人，项目建成第一年人均支出约 8 万元，以后每年按 5%增长；水电维修费结合项目投资额，预计项目建成第一年支出 100.00 万元，以后每年按 5%增长；充电桩成本主要为充电桩电费及运维支出，按充电桩收入的 60%测算。相关税费主要为房产税和增值税及附加，房产税税率按出租收入 12%测算，考虑增值税进项抵扣，增值税及附加税税负率按项目收入 5%考虑；预计专项债存续期间各年度预计项目运营支出及相关税费如下：（单位：万元）

年份	人工成本	水电维修费	充电桩成本	相关税费	项目成本
2026	240.00	100.00	315.36	587.82	1243.18
2027	252.00	105.00	378.43	673.30	1408.73
2028	264.60	110.25	441.50	758.77	1575.12
2029	277.83	115.76	529.81	838.33	1761.73
2030	291.72	121.55	529.81	838.33	1781.41
2031	306.31	127.63	529.81	838.33	1802.08
2032	321.63	134.01	618.11	925.10	1998.85
2033	337.71	140.71	618.11	925.10	2021.63
2034	354.60	147.75	618.11	925.10	2045.56
2035	372.33	155.14	706.40	1019.87	2253.74
2036	390.95	162.90	706.40	1019.87	2280.12
2037	410.50	171.05	706.40	1019.87	2307.82
2038	431.03	179.60	794.71	1123.36	2528.70
2039	452.58	188.58	794.71	1123.36	2559.23
2040	475.21	198.01	794.71	1123.36	2591.29
2041	498.97	207.91	883.01	1236.37	2826.26
2042	523.92	218.31	883.01	1236.37	2861.61
2043	550.12	229.23	883.01	1236.37	2898.73
合计	6752.01	2813.39	11731.41	17448.98	38745.79

## （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 152131.41 万元，总成本 38745.79 万元，总收益 113385.62 万元，可用于偿还债券本息的收益 113385.62 万元，分年度项目收益如下：（单位：万元）

年份	项目收入	项目成本	项目收益
2026	4095.60	1243.18	2852.42



年份	项目收入	项目成本	项目收益
2027	4710.72	1408.73	3301.99
2028	5325.84	1575.12	3750.72
2029	5932.01	1761.73	4170.28
2030	5932.01	1781.41	4150.60
2031	5932.01	1802.08	4129.93
2032	6584.08	1998.85	4585.23
2033	6584.08	2021.63	4562.45
2034	34444.48	2045.56	32398.92
2035	7287.01	2253.74	5033.27
2036	7287.01	2280.12	5006.89
2037	7287.01	2307.82	4979.19
2038	8045.46	2528.70	5516.76
2039	8045.46	2559.23	5486.23
2040	8045.46	2591.29	5454.17
2041	8864.39	2826.26	6038.13
2042	8864.39	2861.61	6002.78
2043	8864.39	2898.73	5965.66
合计	152131.41	38745.79	113385.62

#### （四）债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 60000.00 万元，其中 2022 年计划置换嘉善县千岛湖供配水工程于 2022 年 3 月 31 日发行的专项债券 7000.00 万元，债券期限 20 年，专项债融资年利率 3.29%； 2023 年计划发行专项债 20000.00 万元，债券期限 20 年，假设专项债券融资利率 4.00%；2024 年计划发行专项债 33000.00 万元，债券期限 10 年，假设专项债券融资利率 4.00%。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。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		7000.00		115.15	115.15
2023	7000.00	20000.00		630.30	630.30
2024	27000.00	33000.00		1690.30	1690.30
2025	60000.00			2350.30	2350.30
2026	60000.00			2350.30	2350.30
2027	60000.00			2350.30	2350.30

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
2028	60000.00			2350.30	2350.30
2029	60000.00			2350.30	2350.30
2030	60000.00			2350.30	2350.30
2031	60000.00			2350.30	2350.30
2032	60000.00			2350.30	2350.30
2033	60000.00			2350.30	2350.30
2034	60000.00		33000.00	1690.30	34690.30
2035	27000.00			1030.30	1030.30
2036	27000.00			1030.30	1030.30
2037	27000.00			1030.30	1030.30
2038	27000.00			1030.30	1030.30
2039	27000.00			1030.30	1030.30
2040	27000.00			1030.30	1030.30
2041	27000.00			1030.30	1030.30
2042	27000.00		7000.00	915.15	7915.15
2043	20000.00		20000.00	400.00	20400.00
合计		60000.00	60000.00	33806.00	93806.00

#### （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 113385.62 万元，对应本项目融资到期本息总计 93806.00 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。

#### （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 1.21 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		7000.00		7000.00	7000.00	115.15	7115.15	-115.15	-115.15
2023		20000.00		20000.00	20000.00	630.30	20630.30	-630.30	-745.45
2024		33000.00		33000.00	33000.00	1690.30	34690.30	-1690.30	-2435.75

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		
2025	40000.00			40000.00	40000.00	2350.30	42350.30	-2350.30	-4786.05
2026			2852.42	2852.42		2350.30	2350.30	502.12	-4283.93
2027			3301.99	3301.99		2350.30	2350.30	951.69	-3332.24
2028			3750.72	3750.72		2350.30	2350.30	1400.42	-1931.82
2029			4170.28	4170.28		2350.30	2350.30	1819.98	-111.84
2030			4150.60	4150.60		2350.30	2350.30	1800.30	1688.46
2031			4129.93	4129.93		2350.30	2350.30	1779.63	3468.09
2032			4585.23	4585.23		2350.30	2350.30	2234.93	5703.02
2033			4562.45	4562.45		2350.30	2350.30	2212.15	7915.17
2034			32398.92	32398.92		34690.30	34690.30	-2291.38	5623.79
2035			5033.27	5033.27		1030.30	1030.30	4002.97	9626.76
2036			5006.89	5006.89		1030.30	1030.30	3976.59	13603.35
2037			4979.19	4979.19		1030.30	1030.30	3948.89	17552.24
2038			5516.76	5516.76		1030.30	1030.30	4486.46	22038.70
2039			5486.23	5486.23		1030.30	1030.30	4455.93	26494.63
2040			5454.17	5454.17		1030.30	1030.30	4423.87	30918.50
2041			6038.13	6038.13		1030.30	1030.30	5007.83	35926.33
2042			6002.78	6002.78		7915.15	7915.15	-1912.37	34013.96
2043			5965.66	5965.66		20400.00	20400.00	-14434.34	19579.62
合计	40000.00	60000.00	113385.62	213385.62	100000.00	93806.00	193806.00	19579.62	

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—2043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 2043 年项目本息偿还后，仍有 19579.62 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。



# 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

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期 2009年01月09日

法定代表人 沈凯军

营业期限 2009年01月09日至2029年01月08日

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，企业资质及履约能力评估。（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）

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

