



HUZHOU HENGSHENG  
湖州恒生会计师事务所有限公司  
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD.

南浔智能家居产业园项目  
收益与融资自求平衡

财务评价报告

(湖恒咨报字[2022]第 079 号)

湖州恒生会计师事务所有限公司

2022 年 8 月







## 南浔智能家居产业园项目 收益与融资自求平衡财务评价报告

湖恒咨报字[2022]第 079 号

### 一、项目基本情况

#### (一) 项目概况

南浔智能家居产业园项目选址于富园路西侧地块，北侧为上元产业港，南侧为 318 国道，西侧为河道，规划总用地面积为 112,308.06m<sup>2</sup>（约 168.46 亩）；以及东双线西侧，北侧为 318 国道，南侧为頔塘的地块，规划总用地面积为 81,218.54m<sup>2</sup>（约 121.83 亩）。项目建设内容主要为新建绿色家居园及园区外配套设施。

1、绿色家居园主要包括生产厂房、配套用房，以及道路、绿化广告位等配套工程。项目总建筑面积 197,736.63 平方米。

2、园区外配套设施主要包括绿化、护栏、景观步道、休憩设施、夜景灯光、生态停车场及广告位。

本项目计划总投资 113,875 万元，其中工程费用 50,715 万元，工程建设其他费用 59,843 万元，预备费用 3,317 万元。

本项目建设是提升空间环境，塑造良好城市形象的需要；是保护生态环境，促进可持续发展的需要；是优化发展环境，推进区域经济发展的需要；是营造幸福民生的需要。

#### (二) 项目立项审批情况

南浔智能家居产业园项目已完成项目立项和可研批复。

1、湖州市南浔区发展改革和经济信息化局《关于南浔智能家居产业园项目项目建议书的批复》（浔发改投资[2021]159 号）。

项目统一赋码：2109-330503-04-01-284559



2、湖州市南浔区发展改革和经济信息化局《关于南浔智能家居产业园项目可行性研究报告的批复》（浔发改投资[2022]86号）。

（三）项目性质

本项目为市政和产业园区基础设施—产业园区基础设施领域的公益性政府投资项目，项目自身建设内容能产生一定收益。

（四）项目实施单位：浙江南浔经济开发区管理委员会。

（五）项目业主：浙江南浔经济开发区管理委员会。

浙江南浔经济开发区管理委员会取得中共湖州市南浔区委机构编制委员会办公室赋码的统一社会信用代码为113305250025652168的《统一社会信用代码证书》，机构性质：机关。机构地址：浙江省湖州市南浔区南浔镇人瑞路601号。负责人：闵金良。

（六）项目主管部门：湖州市南浔区人民政府。

（七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模。

1、南浔智能家居产业园项目计划 2024 年 12 月建造完成。

项目	拟开竣工日期	建设期	投资额（万元）	建设类型
南浔智能家居产业园项目	2021.12-2024.12	3 年	113,875.00	新建

2、项目建设规模与内容

项目建设规模与内容：新建绿色家居园及园区外配套设施。

（1）绿色家居园选址于富园路西侧地块，北侧为上元产业港，南侧为 318 国道，西侧为河道，规划总用地面积为 112,308.06m<sup>2</sup>（约 168.46 亩）。建设内容主要包括：生产厂房、配套用房，以及道路、绿化广告位等配套工程。总建筑面积 197,736.63 平方米。其中地下建筑面积为 387.43 平方米，地上建筑面积为 197,349.20 平方米。地上建筑由 4 幢生产用房，1 幢配套用房组成：1#厂房 50,845.35 平方米，2#厂房 69,412.86 平方米，3#厂房 57,385.06 平方米，4#厂房 10,503.56 平方米；配套用房 2,051.76 平方米；连廊 7,150.61 平方米；广告位 20 个。容积率 1.76，建筑密度 44.67%，绿地率 15.00%。

（2）园区外配套设施选址于东双线西侧，北侧为 318 国道，南侧为頔塘的地块，规划总用地面积为 81,218.54m<sup>2</sup>（约 121.83 亩）。主要包括绿化、护栏、



景观步道、休憩设施、夜景灯光、生态停车场及广告位，其中绿化 38,718 平方米，护栏 2 千米，景观步道 5000 平方米，休憩设施 8 组，夜景灯光 60 座，生态停车场 37,500 平方米，广告位 20 个。

主要技术指标如下：

序号	项 目	单位	指标	备注
一	绿色家居园			
1	总用地面积	平方米	112,308.06	约 168.46 亩
2	总建筑面积	平方米	197,736.63	
2.1	地下建筑面积	平方米	387.43	
2.2	地上建筑面积	平方米	197,349.20	
2.2.1	1#厂房	平方米	50,845.35	
2.2.2	2#厂房	平方米	69,412.86	
2.2.3	3#厂房	平方米	57,385.06	
2.2.4	4#厂房	平方米	10,503.34	
2.2.5	配套用房	平方米	2,051.76	
2.2.6	连廊	平方米	7,150.61	
2.2.7	广告位	个	20	
3	建筑占地面积	平方米	50,170.87	
4	容积率		1.76	
5	建筑密度	%	44.67	
6	绿地率	%	15	
7	机动车车位	个	387	折算小车位 603 个
7.1	小车位	个	237	
7.2	大车位 1	个	44	按 1:3.5 折算小车位
7.3	大车位 2	个	106	按 1:2 折算小车位
二	园区外配套设施			
1	总用地面积	平方米	81,218.54	约 121.83 亩
2	绿化	平方米	38,718.00	
3	护栏	米	2000	
4	景观步道	平方米	5000	
5	休憩设施	组	8	
6	夜景灯光	座	60	
7	生态停车场	平方米	37,500.00	1500 个车位
8	广告位	个	20	
三	投资估算			
1	项目总投资	万元	113,875.00	
2	工程费用	万元	50,715.00	
3	工程建设其他费用	万元	59,843.00	
4	预备费	万元	3,317.00	



(八) 项目情况

- 1、南浔智能家居产业园项目项目已完成立项和可行性研究报告批复。
- 2、湖州市南浔区财政局拟将项目投资（资本金部分）纳入财政预算。
- 3、项目已完成初步设计的编制。

二、项目概算及资金筹措

(一) 项目概算

南浔智能家居产业园项目计划总投资 113,875 万元，其中工程费用 50,715 万元，工程建设其他费用 59,843 万元，预备费用 3,317 万元。

分年度投资计划

根据项目前期工作进展和建设计划安排，项目分年度投资计划如下表所示：

序号	项目名称	投资额(万元)	分年投资计划（万元）			
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	南浔智能家居产业园项目	113,875.00	20,000.00	45,000.00	17,100.00	31,775.00

(二) 资金筹措。

项目计划总投资 113,875.00 万元，其中：项目资本金 43,875.00 万元（资金来源：财政预算安排），占 38.53%；发行地方政府专项债券 70,000.00 万元，占 61.47%。

资金来源	额度（万元）	占比（%）	说明
财政投入资金	43,875.00	38.53%	根据建设进度逐步到位
计划申请发行政府专项债券资金	70,000.00	61.47%	申请发行债券期限 20 年
合计	113,875.00	100.00%	

(三) 分年度到位计划

资金来源	合计（万元）	分年投资到位计划（万元）			
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年



财政资金	43,875.00	-	-	15,100.00	28,775.00
专项债资金	70,000.00	20,000.00	45,000.00	2,000.00	3,000.00
合计	113,875.00	20,000.00	45,000.00	17,100.00	31,775.00

### 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。

本项目主要为停车位收入，厂房、配套房出租收入，物业管理费和广告位收入。

##### （1）停车业务收费

根据《湖州市南浔区物价局关于印发《湖州市南浔中心城区机动车停放服务分类收费标准》的通知》（浔价[2018]16号），道路停车位实际停放时间在15分钟（含，下同）以内的，免收停车费；实际停放时间30分钟以上1小时以内的，收取停车服务费2.5元/辆·半小时；实际停放时间超过1小时的，核心区域按每半小时收费3元计费，一类区域按每半小时收费2.5元计费，二类区域按每半小时收费2元计费。

##### （2）厂房、配套用房租金及物业管理费

项目建设厂房4幢，配套用房用于出租，租金参照市场价格收取。对出租物业进行统一管理，参照市场价格收取物业管理费。

##### （3）广告位租金

项目设置广告位用于出租，租金参照市场价格收取。

##### 2、停车位收入

根据可行性研究报告，项目绿色家居园区域内设置小型机动车停车位237个，大型机动车停车位150个；园区外配套设施区域建生态停车场37,500平方米，设置机动车停车位1,500个。均对外开放收取停车费。

根据《湖州市南浔区物价局关于印发《湖州市南浔中心城区机动车停放服务分类收费标准》的通知》（浔价[2018]16号）的收费标准，本项目属二类区域，设定运营第1年（2025年）每个停车位日均收费，小车停车位20元/车位·日；



大车停车位 40 元/车位·日。以后每 3 年上升 10%。停车位使用率第 1 年为 60%，以后每年上升 5%至 95%止。

根据上述测算假定模型，本项目债券存续期内停车位收入为 35,216.87 万元，各年的停车位收入如下：

年度	停车经营收入（万元）	机动车停车位数（个）			停车位收费单价（元/日·车位）			车位使用率（%）
		园区停车位（小车）	园区停车位（大车）	生态停车场	园区停车位（小车）	园区停车位（大车）	生态停车场	
2025 年	892.21	237	150	1,500	20	40	20	60%
2026 年	966.56	237	150	1,500	20	40	20	65%
2027 年	1,040.91	237	150	1,500	20	40	20	70%
2028 年	1,226.78	237	150	1,500	22	44	22	75%
2029 年	1,308.57	237	150	1,500	22	44	22	80%
2030 年	1,390.35	237	150	1,500	22	44	22	85%
2031 年	1,605.97	237	150	1,500	24	48	24	90%
2032 年	1,695.19	237	150	1,500	24	48	24	95%
2033 年	1,695.19	237	150	1,500	24	48	24	95%
2034 年	1,841.66	237	150	1,500	26	53	26	95%
2035 年	1,841.66	237	150	1,500	26	53	26	95%
2036 年	1,841.66	237	150	1,500	26	53	26	95%
2037 年	2,048.36	237	150	1,500	29	58	29	95%
2038 年	2,048.36	237	150	1,500	29	58	29	95%
2039 年	2,048.36	237	150	1,500	29	58	29	95%
2040 年	2,260.26	237	150	1,500	32	64	32	95%
2041 年	2,260.26	237	150	1,500	32	64	32	95%
2042 年	2,260.26	237	150	1,500	32	64	32	95%
2043 年	2,472.15	237	150	1,500	35	70	35	95%
2044 年	2,472.15	237	150	1,500	35	70	35	95%
合计	35,216.87							

### 3、厂房、配套房租金收入



根据可行性研究报告，项目建设厂房 4 幢，建筑面积 188,146.61 平方米，配套用房 2,051.76 平方米，厂房出租给入园企业，配套房主要为食堂、超市等，出租经营。租赁价格参照当地类似房屋租金价格，厂房按 25 元/平方米·月，配套房按 75 元/平方米·月设定，以后每 3 年递增 10%，出租率第一年 60% 计算，以后每年递增 5% 至 95% 止。

根据上述测算假定模型，本项目债券存续期内房屋租赁收入为 141,570.26 万元，各年的房屋租赁收入如下：

年度	房屋租赁 经营收入 (万元)	房产数量		收费单价		出租率 (%)
		厂房(平方 米)	配套房(平 方米)	厂房(元/平方 米·月)	配套房(元/ 平方米·月)	
2025 年	3,497.43	188,146.61	2,051.76	25	75	60%
2026 年	3,788.89	188,146.61	2,051.76	25	75	65%
2027 年	4,080.34	188,146.61	2,051.76	25	75	70%
2028 年	4,894.56	188,146.61	2,051.76	28	83	75%
2029 年	5,220.87	188,146.61	2,051.76	28	83	80%
2030 年	5,547.17	188,146.61	2,051.76	28	83	85%
2031 年	6,500.80	188,146.61	2,051.76	31	91	90%
2032 年	6,861.95	188,146.61	2,051.76	31	91	95%
2033 年	6,861.95	188,146.61	2,051.76	31	91	95%
2034 年	7,526.46	188,146.61	2,051.76	34	100	95%
2035 年	7,526.46	188,146.61	2,051.76	34	100	95%
2036 年	7,526.46	188,146.61	2,051.76	34	100	95%
2037 年	8,193.31	188,146.61	2,051.76	37	110	95%
2038 年	8,193.31	188,146.61	2,051.76	37	110	95%
2039 年	8,193.31	188,146.61	2,051.76	37	110	95%
2040 年	9,076.99	188,146.61	2,051.76	41	121	95%
2041 年	9,076.99	188,146.61	2,051.76	41	121	95%
2042 年	9,076.99	188,146.61	2,051.76	41	121	95%
2043 年	9,963.01	188,146.61	2,051.76	45	133	95%
2044 年	9,963.01	188,146.61	2,051.76	45	133	95%
合计	141,570.26					



#### 4、物业管理费收入测算

根据可研报告，项目建设厂房 4 幢，建筑面积 188,146.61 平方米，配套用房 2,051.76 平方米，均用于出租。对出租物业进行统一管理，物业管理费参照当地类似物业价格收取，厂房按 1.5 元/平方米·月，配套房按 3 元/平方米·月设定，以后每 3 年递增 10%，出租率第一年 60% 计算，以后每年递增 5% 至 95% 止。

根据上述测算假定模型，本项目债券存续期内物业管理费收入为 8,423.70 万元，各年的物业管理费收入如下：

年度	物业管理收入（万元）	房产数量		收费单价		出租率（%）
		厂房（平方米）	配套房（平方米）	厂房（元/平方米·月）	配套房（元/平方米·月）	
2025 年	203.20	188,146.61		1.5	3.0	60%
2026 年	220.13	188,146.61	0.00	1.5	3.0	65%
2027 年	237.06	188,146.61	0.00	1.5	3.0	70%
2028 年	287.86	188,146.61	0.00	1.7	3.3	75%
2029 年	307.06	188,146.61	0.00	1.7	3.3	80%
2030 年	326.25	188,146.61	0.00	1.7	3.3	85%
2031 年	386.08	188,146.61	0.00	1.9	3.6	90%
2032 年	407.53	188,146.61	0.00	1.9	3.6	95%
2033 年	407.53	188,146.61	0.00	1.9	3.6	95%
2034 年	450.42	188,146.61	0.00	2.1	4.0	95%
2035 年	450.42	188,146.61	0.00	2.1	4.0	95%
2036 年	450.42	188,146.61	0.00	2.1	4.0	95%
2037 年	493.32	188,146.61	0.00	2.3	4.4	95%
2038 年	493.32	188,146.61	0.00	2.3	4.4	95%
2039 年	493.32	188,146.61	0.00	2.3	4.4	95%
2040 年	536.22	188,146.61	0.00	2.5	4.8	95%
2041 年	536.22	188,146.61	0.00	2.5	4.8	95%
2042 年	536.22	188,146.61	0.00	2.5	4.8	95%
2043 年	600.56	188,146.61	0.00	2.8	5.3	95%
2044 年	600.56	188,146.61	0.00	2.8	5.3	95%
合计	8,423.70					



### 5、广告位租赁收入测算

根据可研报告，项目设置广告位 40 个，其中：绿色家居园园区内设置 20 个，园区外配套设施区域内设置 20 个，均用于出租。广告位租赁价格参照当地类似价格收取，按 3 万元/个·年，以后每 3 年递增 10%，出租率第 1 年 50%计算，以后每年递增 5%至 95%止。

根据上述测算假定模型，本项目债券存续期内广告位租赁收入为 2,750.00 万元，各年的广告位租赁收入如下：

年度	广告位收入(万元)	广告位数量(个)	租赁单价(万元)	出租率%
2025 年	60.00	40	3.00	50%
2026 年	66.00	40	3.00	55%
2027 年	72.00	40	3.00	60%
2028 年	85.80	40	3.30	65%
2029 年	92.40	40	3.30	70%
2030 年	99.00	40	3.30	75%
2031 年	115.20	40	3.60	80%
2032 年	122.40	40	3.60	85%
2033 年	129.60	40	3.60	90%
2034 年	152.00	40	4.00	95%
2035 年	152.00	40	4.00	95%
2036 年	152.00	40	4.00	95%
2037 年	167.20	40	4.40	95%
2038 年	167.20	40	4.40	95%
2039 年	167.20	40	4.40	95%
2040 年	182.40	40	4.80	95%
2041 年	182.40	40	4.80	95%
2042 年	182.40	40	4.80	95%
2043 年	201.40	40	5.30	95%
2044 年	201.40	40	5.30	95%
合计	2,750.00			

### (二) 运营成本



停车位成本按停车费收入的 15%测算；房屋租赁成本按收入的 10%计；物业管理成本包括人工和管理费用，按收入的 40%设定；广告位租赁成本按收入的 10%。

根据上述测算假定模型，本项目债券存续期内项目总运营成本 22,949.55 万元，其中停车业务成本 5,282.53 万元；房租赁成本 14,157.05 万元；物业管理成本 3,369.47 万元；广告位租赁成本 140.50 万元。各年的运营成本如下：

年度	项目运营成本 (万元)	停车业务成本 (万元)	广告位租赁成本 (万元)	房屋租赁业务 成本(万元)	物业管理 成本(万元)
2025 年	570.85	133.83	6.00	349.74	81.28
2026 年	615.22	144.98	3.30	378.89	88.05
2027 年	662.59	156.14	3.60	408.03	94.82
2028 年	792.91	184.02	4.29	489.46	115.14
2029 年	845.82	196.29	4.62	522.09	122.82
2030 年	898.72	208.55	4.95	554.72	130.50
2031 年	1,051.17	240.90	5.76	650.08	154.43
2032 年	1,109.61	254.28	6.12	686.20	163.01
2033 年	1,109.97	254.28	6.48	686.20	163.01
2034 年	1,216.67	276.25	7.60	752.65	180.17
2035 年	1,216.67	276.25	7.60	752.65	180.17
2036 年	1,216.67	276.25	7.60	752.65	180.17
2037 年	1,332.27	307.25	8.36	819.33	197.33
2038 年	1,332.27	307.25	8.36	819.33	197.33
2039 年	1,332.27	307.25	8.36	819.33	197.33
2040 年	1,470.35	339.04	9.12	907.70	214.49
2041 年	1,470.35	339.04	9.12	907.70	214.49
2042 年	1,470.35	339.04	9.12	907.70	214.49
2043 年	1,617.41	370.82	10.07	996.30	240.22
2044 年	1,617.41	370.82	10.07	996.30	240.22
合计	22,949.55	5,282.53	140.50	14,157.05	3,369.47



(二) 相关税费。

本项目停车费、物业管理、广告位租赁收入按 3%征收率计缴增值税，房屋租赁收入按 5%征收率计缴增值税，按应缴增值税额的 5%、3%、2%计缴城建税、教育费附加和地方教育费附加。本项目债券存续期内计缴税费 8,901.89 万元。

(三) 项目收益。本项目债券存续期内总收入 187,960.83 万元，总成本 22,949.55 万元，税费 8,901.89 万元，总收益 156,109.39 万元，可用于偿还债券本息的收益 156,109.39 万元。各年项目收益如下：

年度	运营收入（万元含税）	税费（万元）	运营成本（万元）	项目收益（万元）
2025 年	4,652.84	220.22	570.85	3,861.77
2026 年	5,041.58	238.60	615.22	4,187.76
2027 年	5,430.31	256.98	662.59	4,510.74
2028 年	6,495.00	307.66	792.91	5,394.43
2029 年	6,928.90	328.20	845.82	5,754.88
2030 年	7,362.77	348.74	898.72	6,115.31
2031 年	8,608.05	408.03	1,051.17	7,148.85
2032 年	9,087.07	430.73	1,109.61	7,546.73
2033 年	9,094.27	430.96	1,109.97	7,553.34
2034 年	9,970.54	472.55	1,216.67	8,281.32
2035 年	9,970.54	472.55	1,216.67	8,281.32
2036 年	9,970.54	472.55	1,216.67	8,281.32
2037 年	10,902.19	515.96	1,332.27	9,053.96
2038 年	10,902.19	515.96	1,332.27	9,053.96
2039 年	10,902.19	515.96	1,332.27	9,053.96
2040 年	12,055.87	570.90	1,470.35	10,014.62
2041 年	12,055.87	570.90	1,470.35	10,014.62
2042 年	12,055.87	570.90	1,470.35	10,014.62
2043 年	13,237.12	626.77	1,617.41	10,992.94
2044 年	13,237.12	626.77	1,617.41	10,992.94
合计	187,960.83	8,901.89	22,949.55	156,109.39

(四) 债券还本付息安排

项目拟发行专项债券 70,000.00 万元。其中：



2021 年 11 月 30 日已发行 20,000.00 万元，期限 20 年，年利率 3.50%，到期本息合计 34,000.00 万元；

2022 年 6 月 30 日已发行 15,000.00 万元，期限 20 年，年利率 3.26%，到期本息合计 24,780.00 万元；

2022 年 8 月申请调整 2022 年 6 月 30 日已发行的“南浔经济开发区智慧物流园区基础设施提升项目”专项债券 30,000 万元到本项目，期限 20 年，年利率 3.26%，到期本息合计 49,560.00 元；

后续发行 5,000.00 万元，期限 20 年，预计年利率 4.00%，到期本息合计 9,000.00 万元。

本项目融资到期本息总计 117,340.00 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。

债券还本付息安排如下表所示（单位：万元）：

年度	期初本金	本期新增本金	本期还款金额	期末本金	债券年利率			应付本息
					2021. 11. 30 已发债券	2022. 6. 30 已发债券	申请发行	
2021 年		20,000		20,000	3.50%	3.26%		
2022 年	20,000	45,000		65,000	3.50%	3.26%	4.0%	700.00
2023 年	65,000	2,000		67,000	3.50%	3.26%	4.0%	2,207.00
2024 年	67,000	3,000		70,000	3.50%	3.26%	4.0%	2,307.00
2025 年	70,000			70,000	3.50%	3.26%	4.0%	2,367.00
2026 年	70,000			70,000	3.50%	3.26%	4.0%	2,367.00
2027 年	70,000			70,000	3.50%	3.26%	4.0%	2,367.00
2028 年	70,000			70,000	3.50%	3.26%	4.0%	2,367.00
2029 年	70,000			70,000	3.50%	3.26%	4.0%	2,367.00
2030 年	70,000			70,000	3.50%	3.26%	4.0%	2,367.00
2031 年	70,000			70,000	3.50%	3.26%	4.0%	2,367.00
2032 年	70,000			70,000	3.50%	3.26%	4.0%	2,367.00
2033 年	70,000			70,000	3.50%	3.26%	4.0%	2,367.00
2034 年	70,000			70,000	3.50%	3.26%	4.0%	2,367.00



2035 年	70,000			70,000	3.50%	3.26%	4.0%	2,367.00
2036 年	70,000			70,000	3.50%	3.26%	4.0%	2,367.00
2037 年	70,000			70,000	3.50%	3.26%	4.0%	2,367.00
2038 年	70,000			70,000	3.50%	3.26%	4.0%	2,367.00
2039 年	70,000			70,000	3.50%	3.26%	4.0%	2,367.00
2040 年	70,000			70,000	3.50%	3.26%	4.0%	2,367.00
2041 年	70,000		20,000	50,000	3.50%	3.26%	4.0%	22,367.00
2042 年	50,000		45,000	5,000		3.26%	4.0%	46,667.00
2043 年	5,000		2,000	3,000			4.0%	2,160.00
2044 年	3,000		3,000	-			4.0%	3,060.00
合计		70,000	70,000					117,340.00

#### （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 156,109.39 万元，对应本项目融资到期本息总计 117,340.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.33 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

##### 现金流分析测算表

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
资本金流入	-	-	15,100.00	28,775.00									
债券资金流入	20,000.00	45,000.00	2,000.00	3,000.00									
运营现金流入			-	-	4,652.84	5,041.58	5,430.31	6,495.00	6,928.90	7,362.77	8,608.05	9,087.07	9,094.27
现金流入总额	20,000.00	45,000.00	17,100.00	31,775.00	4,652.84	5,041.58	5,430.31	6,495.00	6,928.90	7,362.77	8,608.05	9,087.07	9,094.27
建设资金流出	20,000.00	45,000.00	17,100.00	31,775.00									
运营资金流出			-	-	791.07	853.82	919.57	1,100.57	1,174.02	1,247.46	1,459.20	1,540.34	1,540.93
债券还本付息	-	700.00	2,207.00	2,307.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00
现金流出总额	20,000.00	45,700.00	19,307.00	34,082.00	3,158.07	3,220.82	3,286.57	3,467.57	3,541.02	3,614.46	3,826.20	3,907.34	3,907.93
年现金净流入	-	-700.00	-2,207.00	-2,307.00	1,494.77	1,820.76	2,143.74	3,027.43	3,387.88	3,748.31	4,781.85	5,179.73	5,186.34
期末项目累计现金结存余额	-	-700.00	-2,907.00	-5,214.00	-3,719.23	-1,898.47	245.27	3,272.70	6,660.58	10,408.89	15,190.74	20,370.47	25,556.81



项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
资本金流入												43,875.00
债券资金流入												70,000.00
运营现金流入	9,970.54	9,970.54	9,970.54	10,902.19	10,902.19	10,902.19	12,055.87	12,055.87	12,055.87	13,237.12	13,237.12	187,960.83
现金流入总额	9,970.54	9,970.54	9,970.54	10,902.19	10,902.19	10,902.19	12,055.87	12,055.87	12,055.87	13,237.12	13,237.12	275,361.59
建设资金流出												113,875.00
运营资金流出	1,689.22	1,689.22	1,689.22	1,848.23	1,848.23	1,848.23	2,041.25	2,041.25	2,041.25	2,244.18	2,244.18	31,851.44
债券还本付息	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00	22,367.00	46,667.00	2,160.00	3,060.00	117,340.00
现金流出总额	4,056.22	4,056.22	4,056.22	4,215.23	4,215.23	4,215.23	4,408.25	24,408.25	48,708.25	4,404.18	5,304.18	253,358.08
年现金净流入	5,914.32	5,914.32	5,914.32	6,686.96	6,686.96	6,686.96	7,647.62	-12,352.38	-36,652.38	8,832.94	7,932.94	38,769.39
期末项目累计 现金结存余额	31,471.13	37,385.45	43,299.77	49,986.73	56,673.69	63,360.65	71,008.27	58,655.89	22,003.51	30,836.45	38,769.39	

根据现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余除前期负数外，其余均大于 0，因此本项目在其经营活动现金流量年度内保持一定的覆盖性，能够保证项目现金流的充足性。

## 2. 现金流稳定性

本项目债券存续期内通过经营收取费用，在正常经营情况下，项目经营活动稳定，一般不会出现较大波动，因此本项目在其经营活动现金流量年度内保持一定的均衡性，能够保证项目现金流的稳定性。

## 四、评价结论

基于财政部对发行地方政府专项债券的要求，南浔智能家居产业园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，并以项目产生的停车位停车费、房屋出租、物业管理、广告位出租等收入所对应的充足、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。



(此页无正文)

湖州恒生会计师事务所有限公司



中国注册会计师:

(签字并盖章)

中国注册会计师  
沈茂芳

中国注册会计师:

(签字并盖章)

中国注册会计师  
陈福良

地址: 中国·湖州市

报告日期: 二〇二二年八月三日





此件仅用作湖州恒会报  
E0007第079号 报告附件

# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913305007176227982 (1/1)

名称 湖州恒生会计师事务所有限公司  
类型 有限责任公司  
住所 湖州市新天地写字楼 21 楼 2110 室  
法定代表人 沈茂方  
注册资本 壹佰万元整  
成立日期 1999 年 09 月 18 日  
营业期限 1999 年 09 月 18 日至 2049 年 09 月 17 日止  
经营范围 审计业务：审查企业会计报表，验证企业资本，企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，法律、行政法规规定的其他审计业务。基建预决算审计。会计咨询服务业务：企业管理咨询，设计会计制度，受聘担任常年会计顾问，代理记账、税务代理，项目可行性研究和项目评估，会计电算化服务，培训财务人员，其他会计咨询服务。 办公服务（除打字、刻章、复印）。（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）



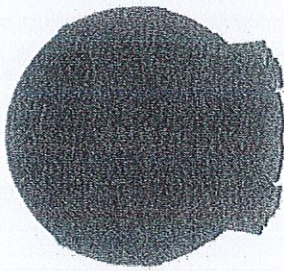
登记机关



2016 年 06 月 22 日

应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告





会计师事务所

执业证书



名称：湖州恒生会计师事务所有限公司  
首席合伙人：沈茂方  
主任会计师：  
经营场所：

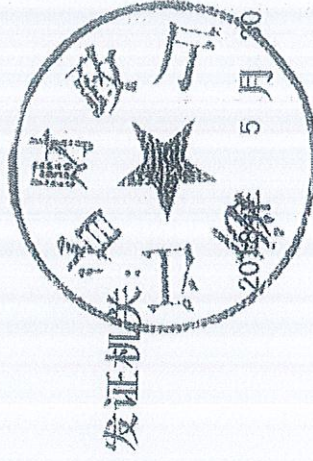
浙江省湖州市新天地写字楼21楼2110室

组织形式：有限责任  
执业证书编号：330000097  
批准执业文号：浙财会（1999）122号  
批准执业日期：1999年9月18日

证书序号：0007524

说明


- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制





	姓 Full name	沈芳
	性 Sex	男
	出生日期 Date of birth	1961-07-17
	工作单位 Working unit	湖州恒生会计师事务所有限公司
	身份证号码 Identity card No.	330502610717001



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.







姓名	陈福良
Sex	男
Date of birth	1964-01-07
Working unit	湖州恒生会计师事务所有限公司
Identity card No.	330502640107041



### 年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



ly /m 日

### 年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 /m 日

