

姚庄镇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 1310 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.....	7
(四) 债券还本付息安排.....	8
(五) 收益与融资平衡情况.....	9
(六) 其他事项说明.....	9
四、评估结论	10



姚庄镇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 1310 号

一、项目基本情况

（一）项目概况

推进“低小散”块状行业整治提升，是实施小城镇环境综合整治行动、加快建设“美丽嘉善”的重要内容，也是深化“腾笼换鸟”、加快经济转型升级的重要举措。姚庄镇老集镇有机更新项目的实施有利于提升城市功能，优化产业结构，增强城市综合竞争力；有利于改善城市面貌，提升城市品质。项目位于嘉善县姚庄镇域，拟用地面积约 60 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《关于姚庄镇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〕34 号）立项。项目发展改革委审批监管平台代码为 2201-330421-04-01-691516。

（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 2024 年 12 月竣工。建设期 28 个月。

2. 主要建设内容及规模：

项目主要对姚庄镇老集镇进行腾退有机更新，另外新建邻里中心约 80000 平方米（其中地上建筑 60000 平方米、地下建筑 20000 平方米）、新建消防站约 7000 平方米、新建科创孵化园约 100000 平方米等基础设施。

（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《关于姚庄镇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〕34 号），项目估算总投资约 90000.00 万元。其中工程费用 63000.00 万元，工程建设其他费用 20009.71 万元，预备费及其他 6990.29 万元。

（二）资金筹措

本项目概算 90000.00 万元。其中：项目资本金为 25000.00 万元（资金来源：项目单位自有资金），尚未到位，项目资本金占比 27.78%；发行地方政府专项债券 65000.00 万元，占比 72.22%。

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

姚庄镇老集镇有机更新项目债券存续期为 2022—2044 年，2024 年 12 月项目建成投入使用，项目运营收入来源于科创孵化中心出租收入、邻里中心出租收入、停车位收入和充电桩收入。

2. 收入测算

根据本项目的可行性研究报告，本项目可供出租科创孵化中心 100000.00 平方米、可供出租邻里中心 60000 平方米，配建停车位 1500 个，配置充电桩 100 个。

科创孵化中心出租收入：科创孵化中心 100000.00 平方米自 2025 年开始出租，假设第 1 年出租率为 60%，第 2 年出租率为 70%，第 3 年出租率为 80%，第 4 年及以后出租率为 90%，租金参照周边科创中心租赁价格预计 2025 年出租单价

为 35.00 元/平方米/月，并考虑每三年增长 10%，本项目专项债存续期内科创孵化中心出租收入测算如下：（万元）

年份	科创孵化中心可租赁面积（平方米）	出租率	租赁单价（元/月/平方米）	科创孵化中心出租收入（万元）
2025	100000.00	60.00%	35.00	2520.00
2026	100000.00	70.00%	35.00	2940.00
2027	100000.00	80.00%	35.00	3360.00
2028	100000.00	90.00%	38.50	4158.00
2029	100000.00	90.00%	38.50	4158.00
2030	100000.00	90.00%	38.50	4158.00
2031	100000.00	90.00%	42.35	4573.80
2032	100000.00	90.00%	42.35	4573.80
2033	100000.00	90.00%	42.35	4573.80
2034	100000.00	90.00%	46.59	5031.72
2035	100000.00	90.00%	46.59	5031.72
2036	100000.00	90.00%	46.59	5031.72
2037	100000.00	90.00%	51.25	5535.00
2038	100000.00	90.00%	51.25	5535.00
2039	100000.00	90.00%	51.25	5535.00
2040	100000.00	90.00%	56.38	6089.04
2041	100000.00	90.00%	56.38	6089.04
2042	100000.00	90.00%	56.38	6089.04
2043	100000.00	90.00%	62.02	6698.16
2044	100000.00	90.00%	62.02	6698.16
小计				98379.00

邻里中心出租收入：邻里中心 60000.00 平方米自 2025 年开始出租，假设第 1 年出租率为 60%，第 2 年出租率为 70%，第 3 年出租率为 80%，第 4 年及以后出租率为 90%，租金参照周边邻里中心租赁价格预计 2025 年出租单价为 40.00 元/平方米/月，并考虑每三年增长 10%，本项目专项债存续期内邻里中心出租收入测算如下：（万元）

年份	邻里中心可租赁面积（平方米）	出租率	租赁单价（元/月/平方米）	邻里中心出租收入（万元）
2025	60000.00	60.00%	40.00	1728.00
2026	60000.00	70.00%	40.00	2016.00
2027	60000.00	80.00%	40.00	2304.00
2028	60000.00	90.00%	44.00	2851.20

年份	邻里中心可租赁面积（平方米）	出租率	租赁单价（元/月/平方米）	邻里中心出租收入（万元）
2029	60000.00	90.00%	44.00	2851.20
2030	60000.00	90.00%	44.00	2851.20
2031	60000.00	90.00%	48.40	3136.32
2032	60000.00	90.00%	48.40	3136.32
2033	60000.00	90.00%	48.40	3136.32
2034	60000.00	90.00%	53.24	3449.95
2035	60000.00	90.00%	53.24	3449.95
2036	60000.00	90.00%	53.24	3449.95
2037	60000.00	90.00%	58.56	3794.69
2038	60000.00	90.00%	58.56	3794.69
2039	60000.00	90.00%	58.56	3794.69
2040	60000.00	90.00%	64.42	4174.42
2041	60000.00	90.00%	64.42	4174.42
2042	60000.00	90.00%	64.42	4174.42
2043	60000.00	90.00%	70.86	4591.73
2044	60000.00	90.00%	70.86	4591.73
小计				67451.20

停车位收入：本项目配建停车位 1500 个，假设停车位使用率 2025 年按 60%、2026 年按 70.00%、2027 年按 80%、2028 年及以后按 90.00%。参照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)	停车费收入（万元）
2025	1500.00	60.00%	15.00	486.00
2026	1500.00	70.00%	15.00	567.00
2027	1500.00	80.00%	15.00	648.00
2028	1500.00	90.00%	16.50	801.90
2029	1500.00	90.00%	16.50	801.90
2030	1500.00	90.00%	16.50	801.90
2031	1500.00	90.00%	18.15	882.09
2032	1500.00	90.00%	18.15	882.09
2033	1500.00	90.00%	18.15	882.09
2034	1500.00	90.00%	19.97	970.54
2035	1500.00	90.00%	19.97	970.54

年度	停车位(个)	使用率	收费(个/天)	停车费收入 (万元)
2036	1500.00	90.00%	19.97	970.54
2037	1500.00	90.00%	21.97	1067.74
2038	1500.00	90.00%	21.97	1067.74
2039	1500.00	90.00%	21.97	1067.74
2040	1500.00	90.00%	24.17	1174.66
2041	1500.00	90.00%	24.17	1174.66
2042	1500.00	90.00%	24.17	1174.66
2043	1500.00	90.00%	26.59	1292.27
2044	1500.00	90.00%	26.59	1292.27
小计				18976.33

充电桩收入：本项目配置充电桩 100 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)
2025	100.00	50%	10.00%	1.60	350.40
2026	100.00	60%	10.00%	1.60	420.48
2027	100.00	70%	10.00%	1.60	490.56
2028	100.00	70%	12.00%	1.60	588.67
2029	100.00	70%	12.00%	1.60	588.67
2030	100.00	70%	12.00%	1.60	588.67
2031	100.00	70%	14.00%	1.60	686.78
2032	100.00	70%	14.00%	1.60	686.78
2033	100.00	70%	14.00%	1.60	686.78
2034	100.00	70%	16.00%	1.60	784.90
2035	100.00	70%	16.00%	1.60	784.90
2036	100.00	70%	16.00%	1.60	784.90
2037	100.00	70%	18.00%	1.60	883.01
2038	100.00	70%	18.00%	1.60	883.01
2039	100.00	70%	18.00%	1.60	883.01
2040	100.00	70%	20.00%	1.60	981.12

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)
2041	100.00	70%	20.00%	1.60	981.12
2042	100.00	70%	20.00%	1.60	981.12
2043	100.00	70%	20.00%	1.60	981.12
2044	100.00	70%	20.00%	1.60	981.12
小计					14997.12

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	科创孵化中心 出租收入	邻里中心出租 收入	停车位收入	充电桩收入	项目收入
2025	2520.00	1728.00	486.00	350.40	5084.40
2026	2940.00	2016.00	567.00	420.48	5943.48
2027	3360.00	2304.00	648.00	490.56	6802.56
2028	4158.00	2851.20	801.90	588.67	8399.77
2029	4158.00	2851.20	801.90	588.67	8399.77
2030	4158.00	2851.20	801.90	588.67	8399.77
2031	4573.80	3136.32	882.09	686.78	9278.99
2032	4573.80	3136.32	882.09	686.78	9278.99
2033	4573.80	3136.32	882.09	686.78	9278.99
2034	5031.72	3449.95	970.54	784.90	10237.11
2035	5031.72	3449.95	970.54	784.90	10237.11
2036	5031.72	3449.95	970.54	784.90	10237.11
2037	5535.00	3794.69	1067.74	883.01	11280.44
2038	5535.00	3794.69	1067.74	883.01	11280.44
2039	5535.00	3794.69	1067.74	883.01	11280.44
2040	6089.04	4174.42	1174.66	981.12	12419.24
2041	6089.04	4174.42	1174.66	981.12	12419.24
2042	6089.04	4174.42	1174.66	981.12	12419.24
2043	6698.16	4591.73	1292.27	981.12	13563.28
2044	6698.16	4591.73	1292.27	981.12	13563.28
合计	98379.00	67451.20	18976.33	14997.12	199803.65

(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 50 人，项目建成第一年人均支出约 8 万，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 135

万，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
2025	400.00	135.00	210.24	763.98	1509.22
2026	420.00	141.75	252.29	891.89	1705.93
2027	441.00	148.84	294.34	1019.81	1903.99
2028	463.05	156.28	353.20	1261.09	2233.62
2029	486.20	164.09	353.20	1261.09	2264.58
2030	510.51	172.29	353.20	1261.09	2297.09
2031	536.04	180.90	412.07	1389.16	2518.17
2032	562.84	189.95	412.07	1389.16	2554.02
2033	590.98	199.45	412.07	1389.16	2591.66
2034	620.53	209.42	470.94	1529.66	2830.55
2035	651.56	219.89	470.94	1529.66	2872.05
2036	684.14	230.88	470.94	1529.66	2915.62
2037	718.35	242.42	529.81	1683.58	3174.16
2038	754.27	254.54	529.81	1683.58	3222.20
2039	791.98	267.27	529.81	1683.58	3272.64
2040	831.58	280.63	588.67	1852.58	3553.46
2041	873.16	294.66	588.67	1852.58	3609.07
2042	916.82	309.39	588.67	1852.58	3667.46
2043	962.66	324.86	588.67	2032.95	3909.14
2044	1010.79	341.10	588.67	2032.95	3973.51
合计	13226.46	4463.61	8998.28	29889.79	56578.14

（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 199803.65 万元，总成本 56578.14 万元，总收益 143225.51 万元，可用于偿还债券本息收益 143225.51 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
2025	5084.40	1509.22	3575.18
2026	5943.48	1705.93	4237.55
2027	6802.56	1903.99	4898.57
2028	8399.77	2233.62	6166.15

年份	项目收入	项目成本	项目收益
2029	8399.77	2264.58	6135.19
2030	8399.77	2297.09	6102.68
2031	9278.99	2518.17	6760.82
2032	9278.99	2554.02	6724.97
2033	9278.99	2591.66	6687.33
2034	10237.11	2830.55	7406.56
2035	10237.11	2872.05	7365.06
2036	10237.11	2915.62	7321.49
2037	11280.44	3174.16	8106.28
2038	11280.44	3222.20	8058.24
2039	11280.44	3272.64	8007.80
2040	12419.24	3553.46	8865.78
2041	12419.24	3609.07	8810.17
2042	12419.24	3667.46	8751.78
2043	13563.28	3909.14	9654.14
2044	13563.28	3973.51	9589.77
合计	199803.65	56578.14	143225.51

（四）债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 65000.00 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 3000.00 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 30000.00 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 32000.00 万元，债券期限 20 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		3000.00		49.35	49.35
2023	3000.00	30000.00		698.70	698.70
2024	33000.00	32000.00		1938.70	1938.70
2025	65000.00			2578.70	2578.70
2026	65000.00			2578.70	2578.70
2027	65000.00			2578.70	2578.70
2028	65000.00			2578.70	2578.70

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
2029	65000.00			2578.70	2578.70
2030	65000.00			2578.70	2578.70
2031	65000.00			2578.70	2578.70
2032	65000.00			2578.70	2578.70
2033	65000.00			2578.70	2578.70
2034	65000.00			2578.70	2578.70
2035	65000.00			2578.70	2578.70
2036	65000.00			2578.70	2578.70
2037	65000.00			2578.70	2578.70
2038	65000.00			2578.70	2578.70
2039	65000.00			2578.70	2578.70
2040	65000.00			2578.70	2578.70
2041	65000.00			2578.70	2578.70
2042	65000.00		3000.00	2529.35	5529.35
2043	62000.00		30000.00	1880.00	31880.00
2044	32000.00		32000.00	640.00	32640.00
合计		65000.00	65000.00	51574.00	116574.00

（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 143225.51 万元，对应本项目融资到期本息总计 116574.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.23 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 1.23 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		3000.00		3000.00	3000.00	49.35	3049.35	-49.35	-49.35
2023		30000.00		30000.00	30000.00	698.70	30698.70	-698.70	-748.05
2024	25000.00	32000.00		57000.00	57000.00	1938.70	58938.70	-1938.70	-2686.75

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			3575.18	3575.18		2578.70	2578.70	996.48	-1690.27
2026			4237.55	4237.55		2578.70	2578.70	1658.85	-31.42
2027			4898.57	4898.57		2578.70	2578.70	2319.87	2288.45
2028			6166.15	6166.15		2578.70	2578.70	3587.45	5875.90
2029			6135.19	6135.19		2578.70	2578.70	3556.49	9432.39
2030			6102.68	6102.68		2578.70	2578.70	3523.98	12956.37
2031			6760.82	6760.82		2578.70	2578.70	4182.12	17138.49
2032			6724.97	6724.97		2578.70	2578.70	4146.27	21284.76
2033			6687.33	6687.33		2578.70	2578.70	4108.63	25393.39
2034			7406.56	7406.56		2578.70	2578.70	4827.86	30221.25
2035			7365.06	7365.06		2578.70	2578.70	4786.36	35007.61
2036			7321.49	7321.49		2578.70	2578.70	4742.79	39750.40
2037			8106.28	8106.28		2578.70	2578.70	5527.58	45277.98
2038			8058.24	8058.24		2578.70	2578.70	5479.54	50757.52
2039			8007.80	8007.80		2578.70	2578.70	5429.10	56186.62
2040			8865.78	8865.78		2578.70	2578.70	6287.08	62473.70
2041			8810.17	8810.17		2578.70	2578.70	6231.47	68705.17
2042			8751.78	8751.78		5529.35	5529.35	3222.43	71927.60
2043			9654.14	9654.14		31880.00	31880.00	-22225.86	49701.74
2044			9589.77	9589.77		32640.00	32640.00	-23050.23	26651.51
合计	25000.00	65000.00	143225.51	233225.51	90000.00	116574.00	206574.00	26651.51	

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—2044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 2044 年项目本息偿还后，仍有 26651.51 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）

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