



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

长兴经济技术开发区基础设施配套综合提升项目  
收益与融资自求平衡

财务评价报告

(湖恒咨报字[2022]第 053 号)

湖州恒生会计师事务所有限公司

2022 年 8 月







## 长兴经济技术开发区基础设施配套综合提升项目 收益与融资自求平衡财务评价报告

湖恒咨报字[2022]第053号

### 一、项目基本情况

#### (一) 项目概况

长兴经济技术开发区基础设施配套综合提升项目位于长兴县经济技术开发区内。项目总用地面积约 405.32 亩，其中新增用地约 280.11 亩，原址改造约 125.21 亩，新增建筑面积约 114300 m<sup>2</sup>，雨污水管网改造 14370 米，道路新改建长 8270 米。实施李家巷工业园区环境整治、园区道路与雨污水管网新建及改造、消防基础设施建设、开发区物流分拣中心项目及开发区人才公寓建设项目。

项目计划总投资 73,900.00 万元，其中：工程费用 63,411.45 万元、工程建设其他费用 7,929.59 万元、预备费 2,558.96 万元。

长兴经济技术开发区基础设施配套综合提升项目的建设是落实国家及新型城镇化、建设美丽城镇的需要；是推进产业升级与经济发展的需要；是完善基础设施，增强区域发展优势的需要；是夯实企业发展后劲、更好地服务区域经济、促进“园区变社区”的需要。为振兴实体经济、优化营商环境奠定基础，极大改善投资环境，进一步促进产业集聚集群发展，助推园区经济社会实现高质量发展。

#### (二) 项目立项审批情况

长兴经济技术开发区基础设施配套综合提升项目已完成立项和可研批复。

1、长兴县发展和改革局《关于长兴经济技术开发区基础设施配套综合提升项目立项的批复》（长发改投资[2022]38 号）。

项目代码：2203-330522-04-01-704385

2、长兴县发展和改革局《关于长兴经济技术开发区基础设施配套综合提升项目可行性研究报告的批复》（长发改投资[2022]84 号）。



(三)项目性质：本项目为市政和产业园区基础设施领域一产业园区基础设施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：长兴经济技术开发区管理委员会。

(五)项目业主：长兴经济技术开发区管理委员会。

长兴经济技术开发区管理委员会取得中共长兴县委机构编制委员会办公室赋码的统一社会信用代码为113305220025714567的《统一社会信用代码证书》，机构性质：机关。机构地址：浙江省长兴县中央大道2578号。负责人：郑亮。

(六)项目主管部门：长兴县人民政府。

(七)项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模。

1、长兴经济技术开发区基础设施配套综合提升项目计划 2026 年 12 月竣工，具体如下：

项目	拟开竣工日期	建设期	投资额（万元）	建设类型
长兴经济技术开发区基础设施配套综合提升项目	2022. 7-2026. 12	54 个月	73,900.00	新建

2、项目建设规模与内容

长兴经济技术开发区基础设施配套综合提升项目位于长兴县经济技术开发区内。项目总用地面积约 405.32 亩，其中新增用地约 280.11 亩，原址改造约 125.21 亩，新增建筑面积约 114300 m²，雨污水管网改造 14370 米，道路新改建长 8270 米。实施李家巷工业园区环境整治、园区道路与雨污水管网新建及改造、消防基础设施建设、开发区物流分拣中心项目及开发区人才公寓建设项目。具体建设内容如下：

项目名称	建设规模及主要建设内容	子项
李家巷工业园区环境整治	完成李家巷工业园区超强路、联欣路等道路改造，同时对地下管线梳理和改造，提升工业园区整体风貌	1、超强路改造工程：道路改造宽度 12 米，长度约 960 米，污水改造长度约 1900 米,管径 DN1000。
		2、华锦路、联欣路、国和路等改造工程：道路宽 20-12 米，长度约 1830 米。
		3、新增园区道路停车位 500 个。
		4、新增路灯广告牌 100 个。
园区道路与雨污水管网新建及改造	完成开发区太湖片区、南太湖片区、画溪片区道路与雨污水管网新建及改造，望湖路、昌兴南侧道	1、西平台与李家巷老工业园区污水连接工程：长度约 5000 米，管径 DN700-1000。
		2、望湖路工程：道路宽 30 米，长度约 2800 米。
		3、昌兴路、中建投东侧道路、搏赢东侧、上庄路东延等道路工



	路、上庄路东延等道路新建及改造	程：道路宽度 14-16 米，长度约 1680 米。
		4、望湖路、发展大道、陈塘路等雨污水改造工程：长度约 2770 米，污水管径 DN400-DN600，雨水管径 DN600-DN1200。
		5、县前东街污水改造项目：长度约 2700 米，DN1500。
		6、城南路污水改造工程：长度约 2 公里，管径 DN400-DN1000
		7、白溪大道改造工程：长度约 1 公里，宽度 30 米，拼宽一座
		8、新增园区道路停车位 750 个。
		9、新增路灯广告牌 100 个。
消防基础设施建设	用地面积约 25.07 亩，配备执勤、训练等功能。	
开发区物流分拣中心项目	建成开发区物流分拣中心 1 座,用地面积约 61.97 亩。	建设物流仓库建筑面积约 6 万方；新增停车位 250 个，充电桩 25 个；新增广告牌 20 个。
开发区人才公寓建设项目	新建开发区社区化管理小区 1 个,用地面积约 28.38 亩，人才公寓容积率按照 1.8 计算，地上建筑面积约 34500 平方米，其中商业用房 4500 平方米，公寓用房 30000 平方米；地下建筑面积 15000 平方米	新增停车位 400 个；充电桩 40 个；新增广告牌 20 个。

#### （八）项目前期准备情况

1、长兴经济技术开发区基础设施配套综合提升项目已完成项目立项和可研批复。

2、长兴县财政局拟将项目投资（资本金部分）纳入财政预算。

### 二、项目投资及资金筹措

#### （一）项目计划总投资

长兴经济技术开发区基础设施配套综合提升项目计划总投资 73,900.00 万元，其中：工程费用 63,271.45 万元、工程建设其他费用 8,069.59 万元、预备费 2,558.96 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				
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	长兴经济技术开发区基础设施配套综合提升项目	73,900.00	10,000.00	9,000.00	12,000.00	13,000.00	29,900.00



## （二）资金筹措。

项目计划总投资 73,900.00 万元，其中：项目资本金 26,900.00 万元（资金来源：财政预算安排），占 36.40%；发行地方政府专项债券 47,000.00 万元，占 63.60%。

资金来源	额度（万元）	占比（%）	说明
财政投入资金	26,900.00	36.40%	根据建设进度逐步到位
计划申请发行政府专项债券资金	47,000.00	63.60%	申请发行专项债券期限 20 年
合计	73,900.00	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）				
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
财政资金	26,900.00	-	1,000.00	2,000.00	3,000.00	20,900.00
专项债资金	47,000.00	10,000.00	8,000.00	10,000.00	10,000.00	9,000.00
合计	73,900.00	10,000.00	9,000.00	12,000.00	13,000.00	29,900.00

## 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

本项目收入主要来源于项目的房屋租赁收入，停车位收入，充电桩收入，广告位收入。

#### 2、房屋租赁收入

根据项目可行性研究报告，项目新建仓库 60000 平方米，人才公寓 30000 平方米，配套商业用房 4500 平方米。上述房屋均用于租赁。经市场调查确定房屋租赁单价，具体如下：

房屋类别	市场调查案例	本项目租赁价格
仓库	长兴县李家港长兴综合物流园均价 20 元/平方米·月； 德清县桐乡物流园均价 30 元/平方米·月	25 元/平方米·月



配套商业用房	长兴九汇城商铺出租均价 75 元/平方米·月； 织里镇商业街店铺出租均价 87 元/平方米·月； 长兴太湖中路沿街店铺出租价格 70 元/平方米·月	60 元/平方米·月
公寓用房	长兴通宝城单身公寓出租均价 45 元/平方米·月； 长兴鼎城大厦单身公寓出租均价 45 元/平方米·月； 长兴兴云大厦出租公寓出租均价 45 元/平方米·月。	40 元/平方米·月

设定仓库出租单价 25 元/平方米·月，配套商业房 60 元/平方米·月，人才公寓 40 元/平方米·月。以后每 3 年上升 10%，出租率第 1 年为 70%，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厂房租赁收入为88,168.32万元，各年的房屋租赁收入如下：

年度	房屋租赁 经营收入 (万元)	房屋面积（万平方米）			租金单价（元/平方米·月）			出租率（%）
		仓库	公寓	配套商业 房	仓库	公寓	配套商业 房	
2027 年	2,494.80	6.00	3.00	0.45	25	40	60	70%
2028 年	2,673.00	6.00	3.00	0.45	25	40	60	75%
2029 年	2,851.20	6.00	3.00	0.45	25	40	60	80%
2030 年	3,362.94	6.00	3.00	0.45	28	44	66	85%
2031 年	3,560.76	6.00	3.00	0.45	28	44	66	90%
2032 年	3,758.58	6.00	3.00	0.45	28	44	66	95%
2033 年	4,136.49	6.00	3.00	0.45	31	48	73	95%
2034 年	4,136.49	6.00	3.00	0.45	31	48	73	95%
2035 年	4,136.49	6.00	3.00	0.45	31	48	73	95%
2036 年	4,548.60	6.00	3.00	0.45	34	53	80	95%
2037 年	4,548.60	6.00	3.00	0.45	34	53	80	95%
2038 年	4,548.60	6.00	3.00	0.45	34	53	80	95%
2039 年	4,965.84	6.00	3.00	0.45	37	58	88	95%
2040 年	4,965.84	6.00	3.00	0.45	37	58	88	95%
2041 年	4,965.84	6.00	3.00	0.45	37	58	88	95%
2042 年	5,490.81	6.00	3.00	0.45	41	64	97	95%
2043 年	5,490.81	6.00	3.00	0.45	41	64	97	95%
2044 年	5,490.81	6.00	3.00	0.45	41	64	97	95%



2045 年	6,020.91	6.00	3.00	0.45	45	70	107	95%
2046 年	6,020.91	6.00	3.00	0.45	45	70	107	95%
合计	88,168.32							

### 3、停车位收入

根据项目可行性研究报告，本项目新建停车位 1900 个（其中李家港工业园区内 500 个，道路停车位 750 个，人才公寓 400 个，物流分拣中心 250 个）。

依据《关于长兴县城区公共停车泊位实行差别化收取停车服务费实施方案》和长兴县物价局长价发〔2018〕16 号文件，停车收费按照人流量和车辆停放密集程度的实际情况划分为四类区域，本次项目停车位收费拟参照三类区政府投资公共停车场标准计取：

项目停车位拟采用收费标准如下：30 分钟以内（含 30 分钟）免费；30 分钟以上至 1 小时内（含 1 小时）3 元/车·次；超过第 1 小时以上的，以小时为计费单位，1 元/车·小时；当日同一泊位连续停车的，最高停车服务费不超过 10 元/车·次。

根据上述标准停车位按每天 10 元测算。考虑到物价上涨因素，项目日收费价格每 5 年上升 5 元。同时，设定车位使用率，第 1 年 70%，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费收入为 22,538.76 万元，各年的停车费收入如下：

年度	停车经营收入（万元）	停车位数量（个）					停车位收费单价（元/日·车位）	车位使用率（%）
		李家巷工业园	道路	公寓	物流分拣中心	合计		
2027 年	485.45	500	750	400	250	1,900	10	70%
2028 年	520.13	500	750	400	250	1,900	10	75%
2029 年	554.80	500	750	400	250	1,900	10	80%
2030 年	589.48	500	750	400	250	1,900	10	85%
2031 年	624.15	500	750	400	250	1,900	10	90%
2032 年	988.24	500	750	400	250	1,900	15	95%
2033 年	988.24	500	750	400	250	1,900	15	95%
2034 年	988.24	500	750	400	250	1,900	15	95%
2035 年	988.24	500	750	400	250	1,900	15	95%



2036 年	988.24	500	750	400	250	1,900	15	95%
2037 年	1,317.65	500	750	400	250	1,900	20	95%
2038 年	1,317.65	500	750	400	250	1,900	20	95%
2039 年	1,317.65	500	750	400	250	1,900	20	95%
2040 年	1,317.65	500	750	400	250	1,900	20	95%
2041 年	1,317.65	500	750	400	250	1,900	20	95%
2042 年	1,647.06	500	750	400	250	1,900	25	95%
2043 年	1,647.06	500	750	400	250	1,900	25	95%
2044 年	1,647.06	500	750	400	250	1,900	25	95%
2045 年	1,647.06	500	750	400	250	1,900	25	95%
2046 年	1,647.06	500	750	400	250	1,900	25	95%
合计	22,538.76							

#### 4、充电桩服务收入

根据项目可行性研究报告，本项目设有充电桩 65 个（60kw）。设定充电服务费按 0.50 元/kwh 计。每个充电桩平均每天工作时间，前 5 年为 3 小时，以后每 5 年增加 0.5 个小时。

根据上述测算假定模型，本项目债券存续期内充电桩服务费收入为 5,338.15 万元，各年的充电桩服务费收入如下：

年度	充电桩经营收入 (万元)	充电桩（60kW）数 量（个）	收费单价（元 /kWh）	日使用时间（小 时）
2027 年	213.53	65	0.50	3.0
2028 年	213.53	65	0.50	3.0
2029 年	213.53	65	0.50	3.0
2030 年	213.53	65	0.50	3.0
2031 年	213.53	65	0.50	3.0
2032 年	249.11	65	0.50	3.5
2033 年	249.11	65	0.50	3.5
2034 年	249.11	65	0.50	3.5
2035 年	249.11	65	0.50	3.5
2036 年	249.11	65	0.50	3.5
2037 年	284.70	65	0.50	4.0
2038 年	284.70	65	0.50	4.0



2039 年	284.70	65	0.50	4.0
2040 年	284.70	65	0.50	4.0
2041 年	284.70	65	0.50	4.0
2042 年	320.29	65	0.50	4.5
2043 年	320.29	65	0.50	4.5
2044 年	320.29	65	0.50	4.5
2045 年	320.29	65	0.50	4.5
2046 年	320.29	65	0.50	4.5
合计	5,338.15			

### 5、广告位租赁收入

根据项目可行性研究报告，项目设置户外广告牌 40 个，路灯广告牌 200 个用于出租。参照同类广告位的租赁价格，设定户外广告位年租赁价格为 0.5 万元，路灯广告位年租赁价格为 0.25 万元，以后每 3 年上升 10%，出租率第 1 年 50%，以后每年上升 5%至 80%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 1,438.34 万元，各年的收入如下：

年度	广告位收入（万元）	广告位数量（个）		广告位租赁单价（万元/年·个）		出租率（%）
		户外广告	路灯广告	户外广告	路灯广告	
2027 年	35.00	40	200	0.50	0.25	50%
2028 年	38.50	40	200	0.50	0.25	55%
2029 年	42.00	40	200	0.50	0.25	60%
2030 年	50.70	40	200	0.55	0.28	65%
2031 年	54.60	40	200	0.55	0.28	70%
2032 年	58.50	40	200	0.55	0.28	75%
2033 年	69.12	40	200	0.61	0.31	80%
2034 年	69.12	40	200	0.61	0.31	80%
2035 年	69.12	40	200	0.61	0.31	80%
2036 年	75.84	40	200	0.67	0.34	80%
2037 年	75.84	40	200	0.67	0.34	80%
2038 年	75.84	40	200	0.67	0.34	80%
2039 年	82.88	40	200	0.74	0.37	80%



2040 年	82.88	40	200	0.74	0.37	80%
2041 年	82.88	40	200	0.74	0.37	80%
2042 年	91.52	40	200	0.81	0.41	80%
2043 年	91.52	40	200	0.81	0.41	80%
2044 年	91.52	40	200	0.81	0.41	80%
2045 年	100.48	40	200	0.89	0.45	80%
2046 年	100.48	40	200	0.89	0.45	80%
合计	1,438.34					

## （二）运营成本

项目运营成本包括房屋租赁，停车位，充电桩，广告位经营成本。

1、房屋租赁（仓库、公寓、配套商业用房租赁）成本主要包括租赁管理（招租、合同签订、收租等）和物业维护支出，按照目前房屋租赁的实际运营情况，房屋租赁成本按租赁收入的10%测算。

2、停车业务成本，项目停车管理实行智能化管理，管理成本包括人工管理、智能化系统维护等，经测算人工成本约占停车费收入的10%，其他能耗等费用约占停车费收入的5%。本项目停车业务成本按照停车收入的15%取计。

3、充电桩经营成本主要包括日常管理和维护支出，按收入的10%测算成本。

4、广告位成本主要包括日常管理和维护支出，按收入的10%测算成本。

根据上述测算假定模型，本项目债券存续期内项目运营成本为 12,875.29 万元，各年的运营成本如下：

年度	项目运营成本 （万元）	房屋租赁成本 （万元）	停车业务成本 （万元）	充电桩业务成本 （万元）	广告业务成本 （万元）
2027 年	347.15	249.48	72.82	21.35	3.50
2028 年	370.52	267.30	78.02	21.35	3.85
2029 年	393.89	285.12	83.22	21.35	4.20
2030 年	451.13	336.29	88.42	21.35	5.07
2031 年	476.51	356.08	93.62	21.35	5.46
2032 年	554.86	375.86	148.24	24.91	5.85
2033 年	593.71	413.65	148.24	24.91	6.91
2034 年	593.71	413.65	148.24	24.91	6.91
2035 年	593.71	413.65	148.24	24.91	6.91



2036 年	635.59	454.86	148.24	24.91	7.58
2037 年	688.56	454.86	197.65	28.47	7.58
2038 年	688.56	454.86	197.65	28.47	7.58
2039 年	730.99	496.58	197.65	28.47	8.29
2040 年	730.99	496.58	197.65	28.47	8.29
2041 年	730.99	496.58	197.65	28.47	8.29
2042 年	837.32	549.08	247.06	32.03	9.15
2043 年	837.32	549.08	247.06	32.03	9.15
2044 年	837.32	549.08	247.06	32.03	9.15
2045 年	891.23	602.09	247.06	32.03	10.05
2046 年	891.23	602.09	247.06	32.03	10.05
合计	12,875.29	8,816.82	3,380.85	533.80	143.82

### （三）相关税费

本项目停车费收入，充电桩收入，广告位收入按3%征收率计缴增值税，房屋租赁费收入按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停车费计缴税费 5,557.58 万元。

### （四）项目收益。

本项目债券存续期内总收入117,483.57万元，总成本12,875.29万元，税费5,557.58万元，总收益99,050.70万元，可用于偿还债券本息的收益99,050.70万元。各年项目收益如下：

年度	运营收入（含税万元）	税费（万元）	运营成本（万元）	项目收益（万元）
2027 年	3,228.78	154.20	347.15	2,727.43
2028 年	3,445.16	164.75	370.52	2,909.89
2029 年	3,661.53	175.31	393.89	3,092.33
2030 年	4,216.65	203.51	451.13	3,562.01
2031 年	4,453.04	215.10	476.51	3,761.43
2032 年	5,054.43	238.40	554.86	4,261.17
2033 年	5,442.96	258.53	593.71	4,590.72
2034 年	5,442.96	258.53	593.71	4,590.72
2035 年	5,442.96	258.53	593.71	4,590.72



2036 年	5,861.79	280.33	635.59	4,945.87
2037 年	6,226.79	292.03	688.56	5,246.20
2038 年	6,226.79	292.03	688.56	5,246.20
2039 年	6,651.07	314.11	730.99	5,605.97
2040 年	6,651.07	314.11	730.99	5,605.97
2041 年	6,651.07	314.11	730.99	5,605.97
2042 年	7,549.68	353.58	837.32	6,358.78
2043 年	7,549.68	353.58	837.32	6,358.78
2044 年	7,549.68	353.58	837.32	6,358.78
2045 年	8,088.74	381.63	891.23	6,815.88
2046 年	8,088.74	381.63	891.23	6,815.88
合计	117,483.57	5,557.58	12,875.29	99,050.70

#### （五）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 47,000 万元。其中：

2022 年 8 月申请调整 2022 年 3 月 31 日已发行的“南太湖绿色智能制造产业园项目”专项债券 10,000 万元到本项目，期限 20 年，实际发行利率 3.29%，到期本息合计 16,580 元；

后续发行 37,000 万元，期限 20 年，预计年利率 3.8%，到期本息合计 65,120 万元。

本项目融资到期本息总计 81,700 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基金预算收入统筹安排。

债券还本付息安排如下表所示（金额单位：万元）：

年度	期初本金	本期新增本金	本期还款金额	期末本金	2022.3.31 已发债券利率	20 年期预计债券年利率	应付本息
2022 年		10,000		10,000	3.29%		164.50
2023 年	10,000	8,000		18,000	3.29%	3.8%	481.00
2024 年	18,000	10,000		28,000	3.29%	3.8%	823.00
2025 年	28,000	10,000		38,000	3.29%	3.8%	1,203.00
2026 年	38,000	9,000		47,000	3.29%	3.8%	1,564.00
2027 年	47,000			47,000	3.29%	3.8%	1,735.00
2028 年	47,000			47,000	3.29%	3.8%	1,735.00



2029 年	47,000			47,000	3.29%	3.8%	1,735.00
2030 年	47,000			47,000	3.29%	3.8%	1,735.00
2031 年	47,000			47,000	3.29%	3.8%	1,735.00
2032 年	47,000			47,000	3.29%	3.8%	1,735.00
2033 年	47,000			47,000	3.29%	3.8%	1,735.00
2034 年	47,000			47,000	3.29%	3.8%	1,735.00
2035 年	47,000			47,000	3.29%	3.8%	1,735.00
2036 年	47,000			47,000	3.29%	3.8%	1,735.00
2037 年	47,000			47,000	3.29%	3.8%	1,735.00
2038 年	47,000			47,000	3.29%	3.8%	1,735.00
2039 年	47,000			47,000	3.29%	3.8%	1,735.00
2040 年	47,000			47,000	3.29%	3.8%	1,735.00
2041 年	47,000			47,000	3.29%	3.8%	1,735.00
2042 年	47,000		10,000	37,000	3.29%	3.8%	11,570.50
2043 年	37,000		8,000	29,000		3.8%	9,254.00
2044 年	29,000		10,000	19,000		3.8%	10,912.00
2045 年	19,000		10,000	9,000		3.8%	10,532.00
2046 年	9,000		9,000	-		3.8%	9,171.00
合计		47,000	47,000				81,700.00

#### （六）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 99,050.70 万元，对应本项目融资到期本息总计 81,700.00 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。

#### （七）其他事项说明

##### 1. 现金流充足性

##### 现金流分析测算表

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
资本金流入	-	1,000.00	2,000.00	3,000.00	20,900.00								
债券资金流入	10,000.00	8,000.00	10,000.00	10,000.00	9,000.00								
运营现金流入				-	-	3,228.78	3,445.16	3,661.53	4,216.65	4,453.04	5,054.43	5,442.96	5,442.96
现金流入总额	10,000.00	9,000.00	12,000.00	13,000.00	29,900.00	3,228.78	3,445.16	3,661.53	4,216.65	4,453.04	5,054.43	5,442.96	5,442.96



建设资金流出	10,000.00	9,000.00	12,000.00	13,000.00	29,900.00								
运营资金流出				-	-	501.35	535.27	569.20	654.64	691.61	793.26	852.24	852.24
债券还本付息	164.50	481.00	823.00	1,203.00	1,564.00	1,735.00	1,735.00	1,735.00	1,735.00	1,735.00	1,735.00	1,735.00	1,735.00
现金流出总额	10,164.50	9,481.00	12,823.00	14,203.00	31,464.00	2,236.35	2,270.27	2,304.20	2,389.64	2,426.61	2,528.26	2,587.24	2,587.24
年现金净流入	-164.50	-481.00	-823.00	-1,203.00	-1,564.00	992.43	1,174.89	1,357.33	1,827.01	2,026.43	2,526.17	2,855.72	2,855.72
期末项目累计 现金结存余额	-164.50	-645.50	-1,468.50	-2,671.50	-4,235.50	-3,243.07	-2,068.18	-710.85	1,116.16	3,142.59	5,668.76	8,524.48	11,380.20

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
资本金流入													26,900.00
债券资金流入													47,000.00
运营现金流入	5,442.96	5,861.79	6,226.79	6,226.79	6,651.07	6,651.07	6,651.07	7,549.68	7,549.68	7,549.68	8,088.74	8,088.74	117,483.57
现金流入总额	5,442.96	5,861.79	6,226.79	6,226.79	6,651.07	6,651.07	6,651.07	7,549.68	7,549.68	7,549.68	8,088.74	8,088.74	191,383.57
建设资金流出													73,900.00
运营资金流出	852.24	915.92	980.59	980.59	1,045.10	1,045.10	1,045.10	1,190.90	1,190.90	1,190.90	1,272.86	1,272.86	18,432.87
债券还本付息	1,735.00	1,735.00	1,735.00	1,735.00	1,735.00	1,735.00	1,735.00	11,570.50	9,254.00	10,912.00	10,532.00	9,171.00	81,700.00
现金流出总额	2,587.24	2,650.92	2,715.59	2,715.59	2,780.10	2,780.10	2,780.10	12,761.40	10,444.90	12,102.90	11,804.86	10,443.86	174,032.87
年现金净流入	2,855.72	3,210.87	3,511.20	3,511.20	3,870.97	3,870.97	3,870.97	-5,211.72	-2,895.22	-4,553.22	-3,716.12	-2,355.12	17,350.70
期末项目累计 现金结存余额	14,235.92	17,446.79	20,957.99	24,469.19	28,340.16	32,211.13	36,082.10	30,870.38	27,975.16	23,421.94	19,705.82	17,350.70	

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，长兴经济技术开发区基础设施配套综合提升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，并以项目产生的房屋租赁收入、停车收入、充电桩收入、



广告位收入所对应的充足、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。

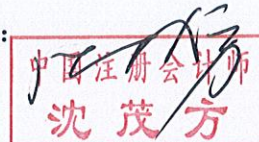
湖州恒生会计师事务所有限公司

(盖章)



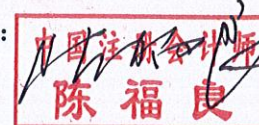
中国注册会计师:

(签字并盖章)



中国注册会计师:

(签字并盖章)



地址: 中国·湖州市

报告日期: 二〇二二年八月八日





此件仅用作 湖州恒生会计师事务所  
6001号053号 报告附件

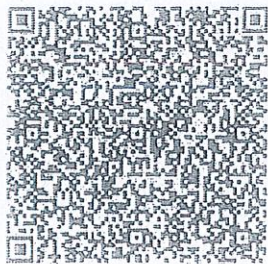
# 营业执照

(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 2116 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）



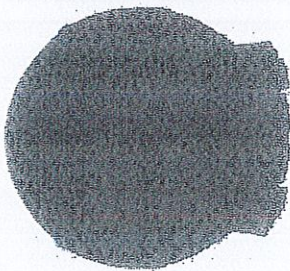
登记机关



2016 年 06 月 22 日

应当于每年十二月三十一日终了后 6 个月内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：  
首席合伙人：  
主任会计师：  
经营场所：

湖州恒生会计师事务所有限公司  
沈茂方  
浙江省湖州市新天地写字楼21楼2110室

组织形式：  
执业证书编号：  
批准执业文号：  
批准执业日期：

有限责任  
330000097  
浙财会(1999)122号  
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》。

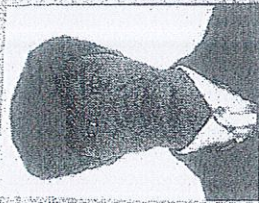


中华人民共和国财政部制





姓名	沈茂芳
性别	男
出生日期	1963-07-17
工作单位	湖州恒生会计师事务所有限公司
身份证号码	330502610717001
执业证书编号	



### 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 月 日  
y m d

### 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.

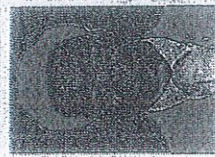


年 月 日  
y m d





姓名 Full name 陈福良  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1984-04-07  
 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. 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.



年 /y 月 /m 日 /d

### 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 /y 月 /m 日 /d