

姚庄镇东区有机更新产城融合项目
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 1308 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	7
(三) 项目收益	8
(四) 债券还本付息安排	9
(五) 收益与融资平衡情况	10
(六) 其他事项说明	10
四、评估结论	11



姚庄镇东区有机更新产城融合项目 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 1308 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。姚庄镇东区有机更新产城融合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；有利于转变城市发展方式，加快推进新型城市化发展。项目位于嘉善县姚庄镇域，拟用地面积约 250 亩。

（二）项目立项审批情况

本项目已根据嘉善县发展和改革局文件《关于姚庄镇东区有机更新产城融合项目可行性研究报告的批复》（善发改可研〔2022〕33 号）立项。项目发展改革委审批监管平台代码为 2201-330421-04-01-411562。

（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

本项目主管部门为嘉善县姚庄镇人民政府。

（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：

项目主要对姚庄镇建成区东区实施低小散腾退、有机更新，新建专家楼约 5000 平方米、科研中心约 30000 平方米、宿舍楼约 50000 平方米，新建道路约 5000 米等基础设施改造提升。

（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《关于姚庄镇东区有机更新产城融合项目可行性研究报告的批复》（善发改可研〔2022〕33 号），项目估算总投资约 100000.00 万元。其中工程费用 39500.00 万元，工程建设其他费用 53121.36 万元，预备费及其他 7378.64 万元。

（二）资金筹措

本项目概算 100000.00 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），项目资本金占比 25.00%；发行地方政府专项债券 75000 万元，占比 75.00%。

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

姚庄镇东区有机更新产城融合项目债券存续期为 2022—2042 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、专家楼出租收入、员工宿舍出租收入、停车位收入、充电桩收入及土地出让收入。

2. 收入测算

根据本项目的可行性研究报告，本项目新建科创孵化中心 30000 平方米，新建专家楼 5000 平方米，新建员工宿舍 50000 平方米，约 10000 个床位，共配

建停车位 700 个（地下 600 个，地上 100 个），充电桩 50 个，项目腾退企业后，可腾出商住土地 112.40 亩。

科创孵化中心出租收入：科创孵化中心 30000.00 平方米自 2025 年开始出租，假设第 1 年出租率为 60%，以后每年增加 10%至 90%不变，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	30000.00	60.00%	35.00	756.00
2026	30000.00	70.00%	35.00	882.00
2027	30000.00	80.00%	35.00	1008.00
2028	30000.00	90.00%	38.50	1247.40
2029	30000.00	90.00%	38.50	1247.40
2030	30000.00	90.00%	38.50	1247.40
2031	30000.00	90.00%	42.35	1372.14
2032	30000.00	90.00%	42.35	1372.14
2033	30000.00	90.00%	42.35	1372.14
2034	30000.00	90.00%	46.59	1509.52
2035	30000.00	90.00%	46.59	1509.52
2036	30000.00	90.00%	46.59	1509.52
2037	30000.00	90.00%	51.25	1660.50
2038	30000.00	90.00%	51.25	1660.50
2039	30000.00	90.00%	51.25	1660.50
2040	30000.00	90.00%	56.38	1826.71
2041	30000.00	90.00%	56.38	1826.71
2042	30000.00	90.00%	56.38	1826.71
小计				25494.81

专家楼出租收入：专家楼 5000 平方米自 2025 年开始出租，假设第 1 年出租率为 60%，以后每年增加 10%至 90%不变，租金参照周边办公楼租赁价格预计 2025 年出租单价为 45.00 元/平方米/月，并考虑每三年增长 10%，本项目专项债存续期内专家楼出租收入测算如下：（万元）

年份	专家楼可租赁面积（平方米）	出租率	租赁单价（元/月/平方米）	专家楼出租收入（万元）
2025	5000.00	60.00%	45.00	162.00
2026	5000.00	70.00%	45.00	189.00

年份	专家楼可租赁面积 (平方米)	出租率	租赁单价(元 /月/平方米)	专家楼出租收入 (万元)
2027	5000.00	80.00%	45.00	216.00
2028	5000.00	90.00%	49.50	267.30
2029	5000.00	90.00%	49.50	267.30
2030	5000.00	90.00%	49.50	267.30
2031	5000.00	90.00%	54.45	294.03
2032	5000.00	90.00%	54.45	294.03
2033	5000.00	90.00%	54.45	294.03
2034	5000.00	90.00%	59.90	323.46
2035	5000.00	90.00%	59.90	323.46
2036	5000.00	90.00%	59.90	323.46
2037	5000.00	90.00%	65.89	355.81
2038	5000.00	90.00%	65.89	355.81
2039	5000.00	90.00%	65.89	355.81
2040	5000.00	90.00%	72.48	391.39
2041	5000.00	90.00%	72.48	391.39
2042	5000.00	90.00%	72.48	391.39
小计				5462.97

员工宿舍出租收入：本项目可供出租宿舍用房 50000 平方米，约 10000 个床位。自 2025 年开始出租，假设第 1 年出租率为 60%，以后每年增加 10%至 90%不变，租金参照周边工业园区宿舍楼租赁价格预计 2025 年出租单价为 400 元/月/床，并考虑每三年增长 10%，本项目专项债存续期内员工宿舍出租收入测算如下：（万元）

年份	可租赁宿舍床位 数（个）	出租率	租赁单价(元 /月/床)	员工宿舍出租收 入（万元）
2025	10000.00	60.00%	400.00	2880.00
2026	10000.00	70.00%	400.00	3360.00
2027	10000.00	80.00%	400.00	3840.00
2028	10000.00	90.00%	440.00	4752.00
2029	10000.00	90.00%	440.00	4752.00
2030	10000.00	90.00%	440.00	4752.00
2031	10000.00	90.00%	484.00	5227.20
2032	10000.00	90.00%	484.00	5227.20
2033	10000.00	90.00%	484.00	5227.20
2034	10000.00	90.00%	532.40	5749.92

年份	可租赁宿舍床位数(个)	出租率	租赁单价(元/月/床)	员工宿舍出租收入(万元)
2035	10000.00	90.00%	532.40	5749.92
2036	10000.00	90.00%	532.40	5749.92
2037	10000.00	90.00%	585.64	6324.91
2038	10000.00	90.00%	585.64	6324.91
2039	10000.00	90.00%	585.64	6324.91
2040	10000.00	90.00%	644.20	6957.36
2041	10000.00	90.00%	644.20	6957.36
2042	10000.00	90.00%	644.20	6957.36
小计				97114.17

停车位收入：本项目配建停车位 700 个，假设停车位使用率与科创孵化中心出租率一致，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)	停车位收入(万元)
2025	700.00	60.00%	15.00	226.80
2026	700.00	70.00%	15.00	264.60
2027	700.00	80.00%	15.00	302.40
2028	700.00	90.00%	16.50	374.22
2029	700.00	90.00%	16.50	374.22
2030	700.00	90.00%	16.50	374.22
2031	700.00	90.00%	18.15	411.64
2032	700.00	90.00%	18.15	411.64
2033	700.00	90.00%	18.15	411.64
2034	700.00	90.00%	19.97	452.92
2035	700.00	90.00%	19.97	452.92
2036	700.00	90.00%	19.97	452.92
2037	700.00	90.00%	21.97	498.28
2038	700.00	90.00%	21.97	498.28
2039	700.00	90.00%	21.97	498.28
2040	700.00	90.00%	24.17	548.18
2041	700.00	90.00%	24.17	548.18
2042	700.00	90.00%	24.17	548.18
小计				7649.52

充电桩收入：本项目配置充电桩 50 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	50.00	50%	10.00%	1.60	175.20
2026	50.00	60%	10.00%	1.60	210.24
2027	50.00	70%	10.00%	1.60	245.28
2028	50.00	70%	12.00%	1.60	294.34
2029	50.00	70%	12.00%	1.60	294.34
2030	50.00	70%	12.00%	1.60	294.34
2031	50.00	70%	14.00%	1.60	343.39
2032	50.00	70%	14.00%	1.60	343.39
2033	50.00	70%	14.00%	1.60	343.39
2034	50.00	70%	16.00%	1.60	392.45
2035	50.00	70%	16.00%	1.60	392.45
2036	50.00	70%	16.00%	1.60	392.45
2037	50.00	70%	18.00%	1.60	441.50
2038	50.00	70%	18.00%	1.60	441.50
2039	50.00	70%	18.00%	1.60	441.50
2040	50.00	70%	20.00%	1.60	490.56
2041	50.00	70%	20.00%	1.60	490.56
2042	50.00	70%	20.00%	1.60	490.56
小计					6517.44

土地出让收入：本项目腾退整理后可产生商住土地出让面积 112.40 亩，其中 40.40 亩地块位于洪福东路南，茜泾路东，72.00 亩地块位于洪福路北。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 67440.00 万元，预计于 2033 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	科创孵化中心出租收入	专家楼出租收入	员工宿舍出租收入	停车位收入	充电桩收入	土地出让收入	项目收入
2025	756.00	162.00	2880.00	226.80	175.20		4200.00

年份	科创孵化中心出租收入	专家楼出租收入	员工宿舍出租收入	停车位收入	充电桩收入	土地出让收入	项目收入
2026	882.00	189.00	3360.00	264.60	210.24		4905.84
2027	1008.00	216.00	3840.00	302.40	245.28		5611.68
2028	1247.40	267.30	4752.00	374.22	294.34		6935.26
2029	1247.40	267.30	4752.00	374.22	294.34		6935.26
2030	1247.40	267.30	4752.00	374.22	294.34		6935.26
2031	1372.14	294.03	5227.20	411.64	343.39		7648.40
2032	1372.14	294.03	5227.20	411.64	343.39		7648.40
2033	1372.14	294.03	5227.20	411.64	343.39	67440.00	75088.40
2034	1509.52	323.46	5749.92	452.92	392.45		8428.27
2035	1509.52	323.46	5749.92	452.92	392.45		8428.27
2036	1509.52	323.46	5749.92	452.92	392.45		8428.27
2037	1660.50	355.81	6324.91	498.28	441.50		9281.00
2038	1660.50	355.81	6324.91	498.28	441.50		9281.00
2039	1660.50	355.81	6324.91	498.28	441.50		9281.00
2040	1826.71	391.39	6957.36	548.18	490.56		10214.20
2041	1826.71	391.39	6957.36	548.18	490.56		10214.20
2042	1826.71	391.39	6957.36	548.18	490.56		10214.20
合计	25494.81	5462.97	97114.17	7649.52	6517.44	67440.00	209678.91

（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 35 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 100 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（剔除土地出让收入）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	280.00	100.00	105.12	665.76	1150.88
2026	294.00	105.00	126.14	777.01	1302.15
2027	308.70	110.25	147.17	888.26	1454.38
2028	324.14	115.76	176.60	1098.76	1715.26
2029	340.35	121.55	176.60	1098.76	1737.26
2030	357.37	127.63	176.60	1098.76	1760.36

年份	人工成本	水电维修费	充电桩成本	相关税费	项目成本
2031	375.24	134.01	206.03	1209.62	1924.90
2032	394.00	140.71	206.03	1209.62	1950.36
2033	413.70	147.75	206.03	1209.62	1977.10
2034	434.39	155.14	235.47	1331.36	2156.36
2035	456.11	162.90	235.47	1331.36	2185.84
2036	478.92	171.05	235.47	1331.36	2216.80
2037	502.87	179.60	264.90	1465.00	2412.37
2038	528.01	188.58	264.90	1465.00	2446.49
2039	554.41	198.01	264.90	1465.00	2482.32
2040	582.13	207.91	294.34	1611.77	2696.15
2041	611.24	218.31	294.34	1611.77	2735.66
2042	641.80	229.23	294.34	1611.77	2777.14
合计	7877.38	2813.39	3910.45	22480.56	37081.78

（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 209678.91 万元，总成本 37081.78 万元，总收益 172597.13 万元，可用于偿还债券本息的收益 172597.13 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	4200.00	1150.88	3049.12
2026	4905.84	1302.15	3603.69
2027	5611.68	1454.38	4157.30
2028	6935.26	1715.26	5220.00
2029	6935.26	1737.26	5198.00
2030	6935.26	1760.36	5174.90
2031	7648.40	1924.90	5723.50
2032	7648.40	1950.36	5698.04
2033	75088.40	1977.10	73111.30
2034	8428.27	2156.36	6271.91
2035	8428.27	2185.84	6242.43
2036	8428.27	2216.80	6211.47
2037	9281.00	2412.37	6868.63
2038	9281.00	2446.49	6834.51
2039	9281.00	2482.32	6798.68
2040	10214.20	2696.15	7518.05
2041	10214.20	2735.66	7478.54

年份	项目收入	项目成本	项目收益
2042	10214.20	2777.14	7437.06
合计	209678.91	37081.78	172597.13

(四) 债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 75000.00 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 50000.00 万元，债券期限 10 年，假设专项债券融资利率 4.00%；2024 年计划发行专项债 22000.00 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		3000.00		49.35	49.35
2023	3000.00	50000.00		1098.70	1098.70
2024	53000.00	22000.00		2538.70	2538.70
2025	75000.00			2978.70	2978.70
2026	75000.00			2978.70	2978.70
2027	75000.00			2978.70	2978.70
2028	75000.00			2978.70	2978.70
2029	75000.00			2978.70	2978.70
2030	75000.00			2978.70	2978.70
2031	75000.00			2978.70	2978.70
2032	75000.00			2978.70	2978.70
2033	75000.00		50000.00	1978.70	51978.70
2034	25000.00		22000.00	538.70	22538.70
2035	3000.00			98.70	98.70
2036	3000.00			98.70	98.70
2037	3000.00			98.70	98.70
2038	3000.00			98.70	98.70
2039	3000.00			98.70	98.70
2040	3000.00			98.70	98.70
2041	3000.00			98.70	98.70
2042	3000.00		3000.00	49.35	3049.35
合计		75000.00	75000.00	30774.00	105774.00

(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 172597.13 万元, 对应本项目融资到期本息总计 105774.00 万元, 项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.63 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 1.63 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		50000.00		50000.00	50000.00	1098.70	51098.70	-1098.70	-1148.05
2024	30000.00	22000.00		52000.00	52000.00	2538.70	54538.70	-2538.70	-3686.75
2025			3049.12	3049.12		2978.70	2978.70	70.42	-3616.33
2026			3603.69	3603.69		2978.70	2978.70	624.99	-2991.34
2027			4157.30	4157.30		2978.70	2978.70	1178.60	-1812.74
2028			5220.00	5220.00		2978.70	2978.70	2241.30	428.56
2029			5198.00	5198.00		2978.70	2978.70	2219.30	2647.86
2030			5174.90	5174.90		2978.70	2978.70	2196.20	4844.06
2031			5723.50	5723.50		2978.70	2978.70	2744.80	7588.86
2032			5698.04	5698.04		2978.70	2978.70	2719.34	10308.20
2033			73111.30	73111.30		51978.70	51978.70	21132.60	31440.80
2034			6271.91	6271.91		22538.70	22538.70	-16266.79	15174.01
2035			6242.43	6242.43		98.70	98.70	6143.73	21317.74
2036			6211.47	6211.47		98.70	98.70	6112.77	27430.51
2037			6868.63	6868.63		98.70	98.70	6769.93	34200.44
2038			6834.51	6834.51		98.70	98.70	6735.81	40936.25
2039			6798.68	6798.68		98.70	98.70	6699.98	47636.23
2040			7518.05	7518.05		98.70	98.70	7419.35	55055.58
2041			7478.54	7478.54		98.70	98.70	7379.84	62435.42
2042			7437.06	7437.06		3049.35	3049.35	4387.71	66823.13
合计	30000.00	75000.00	172597.13	277597.13	105000.00	105774.00	210774.00	66823.13	

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 66823.13 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

