

高创园智能智造公共平台
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

浙中会咨[2022]第 1315 号

浙江中铭会计师事务所有限公司

2022 年 7 月 31 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	2
(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	3
三、项目运营收益与融资平衡情况	3
(一) 运营收入	3
1. 收入可行性	3
2. 收入测算	3
(二) 运营成本	3
(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	9
1. 现金流充足性	9
2. 现金流稳定性	9
四、评估结论	10



高创园智能智造公共平台 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 1315 号

一、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称：高创园智能智造公共平台

2、项目建设必要性：实施高创园智能智造公共平台是深入实施国家创新驱动发展战略的需要；是推进产业结构调整升级的需要；是建设现代化网络型大城市、完善城市功能的需要。

3、项目选址：本项目位于东至七一港、南至永联路、西至天枢路、北至华严路。

4、项目建设规模和内容：总用地面积 51 亩、总建筑面积约 70000 平方米，其中地上建筑面积约 55000 平方米，地下建筑面积约 15000 平方米，建设内容为厂房、配套用房、食堂、道路、景观绿化等。

（二）项目立项审批情况

本项目已根据嘉兴经济技术开发区（国际商务区）管委会文件《关于同意高创园智能智造公共平台可行性研究报告的批复》（嘉开管项（2022）23 号）立项，项目代码：2202-330451-04-01-395907。

（三）项目性质

本项目是政府投资项目，属于公益性项目，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兴智慧产业创新园投资建设有限公司。

（五）项目业主及单位性质

项目业主为嘉兴智慧产业创新园投资建设有限公司，单位性质为国有企业。

（六）项目主管部门

项目主管部门为嘉兴经济技术开发区（国际商务区）管委会。

(七) 项目开工、竣工日期

项目计划于 2022 年 9 月开工建设，预计于 2024 年 12 月竣工。

(八) 项目前期准备情况

项目目前已完成项目立项，项目可行性研究报告经嘉开管项〔2022〕23 号批复同意。

二、项目概算及资金筹措

(一) 项目概算

根据嘉兴经济技术开发区（国际商务区）管委会《关于同意高创园智能制造公共平台可行性研究报告的批复》（嘉开管项〔2022〕23 号），项目估算总投资 35000.00 万元，具体明细如下：

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价(元)	金额(万元)
一	工程费用				28971.71
1	建筑安装工程	m ²	70000.00		26780.00
1)	厂房建设	m ²	55000.00	3500	19250.00
2)	地下室	m ²	15000.00	5020	7530.00
2	室外工程	m ²			2191.71
1)	绿化景观	m ²	3400.02	500	170.00
2)	场地建设	m ²	13600.07	450	612.00
3)	充电桩	套	105.00	15000	157.50
4)	室外给排水	m ²	34000.17	50	170.00
5)	室外电气	m ²	34000.17	83	282.20
6)	变配电设备				800.00
二	工程建设其他费用				4361.62
1	建设单位管理费	万元	28971.71	2.3%-1.2%	272.06
2	建设管理其他费	万元	28971.71	1.8%-0.6%	232.63
3	工程监理费	万元	28971.71		464.96
4	可行性研究费	项	1	60000	6.00
5	环境影响评价费	项	1	25000	2.50
6	场地准备与临时设施费	万元	28971.71	0.80%	231.77
7	工程保险费	万元	28971.71	0.50%	144.86
8	设计费	万元	28971.71	1.00%	290.33
9	市政基础设施配套费	M ²	70000.00	59.5	416.50
10	土地费	亩	51.00		2300.00
三	预备费				1666.67

1	基本预备费	万元	33333	5%	1666.67
2	涨价预备费				
五	投资总金额				35000.00

（二）资金筹措

本项目概算 35000.00 万元，其中项目资本金 7000.00 万元（财政资金统筹安排），占 20.00%；发行地方政府专项债券 28000.00 万元，占 80.00%。

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

高创园智能智造公共平台项目债券存续期为 2022—2044 年，2025 年高创园智能智造公共平台项目完成后开始投入使用，项目运营收入为出租收入、物业管理收入、充电桩收入和车位出租收入。

2. 收入测算

根据本项目的可行性研究报告，项目建成后，自身可产生如下收入：

（1）房屋出租收入。项目可形成出租面积约 49500.00 平方米（扣除配套用房）房屋产生租赁收入。运营期出租率第一年按 80%、第二年按 90%、第三年及以后按 95% 计算。第一年租金按 40 元/平方米/月计算，以后每年递增 5%。项目经营期房屋出租收入预测如下表：

年度	面积	出租比例	每月租金（元/m ² ）	租赁收入（万元）
2025	49500	80.00%	40.00	1900.80
2026	49500	90.00%	42.00	2245.32
2027	49500	95.00%	44.10	2488.56
2028	49500	95.00%	46.31	2612.99
2029	49500	95.00%	48.62	2743.64
2030	49500	95.00%	51.05	2880.82
2031	49500	95.00%	53.60	3024.86
2032	49500	95.00%	56.28	3176.11
2033	49500	95.00%	59.10	3334.91
2034	49500	95.00%	62.05	3501.66
2035	49500	95.00%	65.16	3676.74

年度	面积	出租比例	每月租金 (元/m²)	租赁收入 (万元)
2036	49500	95.00%	68.41	3860.58
2037	49500	95.00%	71.83	4053.61
2038	49500	95.00%	75.43	4256.29
2039	49500	95.00%	79.20	4469.10
2040	49500	95.00%	83.16	4692.56
2041	49500	95.00%	87.31	4927.18
2042	49500	95.00%	91.68	5173.54
2043	49500	95.00%	96.26	5432.22
2044	49500	95.00%	101.08	5703.83
合计				74155.33

(2) 物业管理收入。项目每年按已出租房屋面积的 90%为物业管理费收取的计算基数，物业费按每平方米每月 1.50 元计算。项目经营期物业费收入预测如下表：

年度	面积	出租比例	每月租金 (元/m²)	租赁收入 (万元)
2025	39600.00	90.00%	1.50	64.15
2026	44550.00	90.00%	1.50	72.17
2027	47025.00	90.00%	1.50	76.18
2028	47025.00	90.00%	1.50	76.18
2029	47025.00	90.00%	1.50	76.18
2030	47025.00	90.00%	1.50	76.18
2031	47025.00	90.00%	1.50	76.18
2032	47025.00	90.00%	1.50	76.18
2033	47025.00	90.00%	1.50	76.18
2034	47025.00	90.00%	1.50	76.18
2035	47025.00	90.00%	1.50	76.18
2036	47025.00	90.00%	1.50	76.18
2037	47025.00	90.00%	1.50	76.18
2038	47025.00	90.00%	1.50	76.18
2039	47025.00	90.00%	1.50	76.18
2040	47025.00	90.00%	1.50	76.18
2041	47025.00	90.00%	1.50	76.18
2042	47025.00	90.00%	1.50	76.18
2043	47025.00	90.00%	1.50	76.18
2044	47025.00	90.00%	1.50	76.18
合计				1507.57

(3) 充电桩收入。项目可形成 105 个停车位配置充电桩，负荷率参照停车位利用率。按每个充电桩 60kW，每天充电 2.5 小时，本项目充电桩的服务费按 0.70 元

/kWh 计算，充电服务费以后每年增长 5%。项目充电桩收入预测如下表：

年度	可出租套数	出租比例	每天租金（元/kWh）	租赁收入（万元）
2025	105	70.00%	105.00	281.69
2026	105	80.00%	110.25	338.03
2027	105	90.00%	115.76	399.29
2028	105	90.00%	121.55	419.26
2029	105	90.00%	127.63	440.22
2030	105	90.00%	134.01	462.23
2031	105	90.00%	140.71	485.34
2032	105	90.00%	147.75	509.61
2033	105	90.00%	155.13	535.09
2034	105	90.00%	162.89	561.85
2035	105	90.00%	171.03	589.94
2036	105	90.00%	179.59	619.44
2037	105	90.00%	188.56	650.41
2038	105	90.00%	197.99	682.93
2039	105	90.00%	207.89	717.07
2040	105	90.00%	218.29	752.93
2041	105	90.00%	229.20	790.57
2042	105	90.00%	240.66	830.10
2043	105	90.00%	252.70	871.61
2044	105	90.00%	265.33	915.19
合计				11852.80

（4）车位出租收入。项目可形成出租停车位约 700 个，项目运营期第 1 年按每辆车每次 5 元计算，每个车位每天（包括夜间）周转 4 次计算，预计停车费以后每年增长 5%。运营期第 1 年利用率为 70%，第 2 年 80%，第 3 年及以后维持 90%不变。

项目经营期停车场收入收益预测如下表：

年度	可出租套数	出租比例	每月租金（元/个）	租赁收入（万元）
2025	700	70.00%	20.00	357.70
2026	700	80.00%	21.00	429.24
2027	700	90.00%	22.05	507.04
2028	700	90.00%	23.15	532.39
2029	700	90.00%	24.31	559.01
2030	700	90.00%	25.53	586.96
2031	700	90.00%	26.80	616.31
2032	700	90.00%	28.14	647.13
2033	700	90.00%	29.55	679.48

年度	可出租套数	出租比例	每月租金（元/个）	租赁收入（万元）
2034	700	90.00%	31.03	713.46
2035	700	90.00%	32.58	749.13
2036	700	90.00%	34.21	786.59
2037	700	90.00%	35.92	825.91
2038	700	90.00%	37.71	867.21
2039	700	90.00%	39.60	910.57
2040	700	90.00%	41.58	956.10
2041	700	90.00%	43.66	1003.90
2042	700	90.00%	45.84	1054.10
2043	700	90.00%	48.13	1106.80
2044	700	90.00%	50.54	1162.14
合计				15051.18

综上各项收入，预计专项债存续期间项目各年度预计产生的收入如下：（单位：万元）

年度	出租收入	物业管理收入	充电桩收入	车位出租收入	收入合计
2025	1900.80	64.15	281.69	357.70	2604.34
2026	2245.32	72.17	338.03	429.24	3084.76
2027	2488.56	76.18	399.29	507.04	3471.08
2028	2612.99	76.18	419.26	532.39	3640.82
2029	2743.64	76.18	440.22	559.01	3819.05
2030	2880.82	76.18	462.23	586.96	4006.20
2031	3024.86	76.18	485.34	616.31	4202.70
2032	3176.11	76.18	509.61	647.13	4409.02
2033	3334.91	76.18	535.09	679.48	4625.67
2034	3501.66	76.18	561.85	713.46	4853.14
2035	3676.74	76.18	589.94	749.13	5091.99
2036	3860.58	76.18	619.44	786.59	5342.78
2037	4053.61	76.18	650.41	825.91	5606.11
2038	4256.29	76.18	682.93	867.21	5882.61
2039	4469.10	76.18	717.07	910.57	6172.93
2040	4692.56	76.18	752.93	956.10	6477.76
2041	4927.18	76.18	790.57	1003.90	6797.84
2042	5173.54	76.18	830.10	1054.10	7133.93
2043	5432.22	76.18	871.61	1106.80	7486.81
2044	5703.83	76.18	915.19	1162.14	7857.35
合计	74155.33	1507.57	11852.80	15051.18	102566.88

（二）运营成本

高创园智能智造公共平台项目成本主要为租赁成本、停车场成本、人工费、行政、一般开支、维修成本及相关税费。租赁成本按租赁收入的3%计算，停车场成本

按该项收入的 5%计算，人工费按每年总收入的 7%计算，行政、一般开支按每年总收入的 5%计算，维修成本按工程费用的 2%计算。相关税费：房产税按出租收入的 12%计算，增值税税负率按运营收入的 5%估算，城建税和教育费附加按照 10%估算。预计专项债存续期间各年度预计项目运营成本如下：（单位：万元）

年度	租赁成本	停车场成本	人工费	行政、一般开支	维修成本	相关税费	成本合计
2025	57.02	31.97	182.30	130.22	579.43	307.06	1288.01
2026	67.36	38.36	215.93	154.24	579.43	358.97	1414.30
2027	74.66	45.32	242.98	173.55	579.43	396.66	1512.59
2028	78.39	47.58	254.86	182.04	579.43	415.33	1557.63
2029	82.31	49.96	267.33	190.95	579.43	434.93	1604.91
2030	86.42	52.46	280.43	200.31	579.43	455.51	1654.56
2031	90.75	55.08	294.19	210.13	579.43	477.11	1706.70
2032	95.28	57.84	308.63	220.45	579.43	499.80	1761.43
2033	100.05	60.73	323.80	231.28	579.43	523.62	1818.91
2034	105.05	63.77	339.72	242.66	579.43	548.64	1879.26
2035	110.30	66.95	356.44	254.60	579.43	574.90	1942.63
2036	115.82	70.30	373.99	267.14	579.43	602.48	2009.16
2037	121.61	73.82	392.43	280.31	579.43	631.44	2079.02
2038	127.69	77.51	411.78	294.13	579.43	661.84	2152.38
2039	134.07	81.38	432.10	308.65	579.43	693.77	2229.40
2040	140.78	85.45	453.44	323.89	579.43	727.29	2310.28
2041	147.82	89.72	475.85	339.89	579.43	762.48	2395.20
2042	155.21	94.21	499.37	356.70	579.43	799.44	2484.36
2043	162.97	98.92	524.08	374.34	579.43	838.25	2577.98
2044	171.11	103.87	550.01	392.87	579.43	878.99	2676.28
合计	2224.66	1345.20	7179.68	5128.34	11588.60	11588.51	39054.99

（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 102566.88 万元，总成本 39054.99 万元，总收益 63511.89 万元，可用于偿还债券本息的收益 63511.89 万元，分年度项目收益如下：（单位：万元）

年度	运营收入	运营成本	项目收益
2025	2604.34	1288.01	1316.33
2026	3084.76	1414.30	1670.46
2027	3471.08	1512.59	1958.48
2028	3640.82	1557.63	2083.19
2029	3819.05	1604.91	2214.14

年度	运营收入	运营成本	项目收益
2030	4006.20	1654.56	2351.63
2031	4202.70	1706.70	2496.00
2032	4409.02	1761.43	2647.59
2033	4625.67	1818.91	2806.76
2034	4853.14	1879.26	2973.88
2035	5091.99	1942.63	3149.36
2036	5342.78	2009.16	3333.62
2037	5606.11	2079.02	3527.08
2038	5882.61	2152.38	3730.23
2039	6172.93	2229.40	3943.52
2040	6477.76	2310.28	4167.49
2041	6797.84	2395.20	4402.65
2042	7133.93	2484.36	4649.57
2043	7486.81	2577.98	4908.83
2044	7857.35	2676.28	5181.06
合计	102566.88	39054.99	63511.89

（四）债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 28000.00 万元，其中：2022 年 6 月已发行专项债券 2000.00 万元，债券期限为 20 年，债券年利率 3.26%；本次申请从 2022 年 6 月已发行专项债的嘉北街道振兴路工业园区转型升级项目（暂名）调整 600.00 万元专项债资金到本项目，债券期限为 20 年，该专项债的年利率为 3.26%，调整 600.00 万元专项债券自 2023 年起计息，利息合计 391.20 万元；2023 计划发行专项债 11400.00 万元，债券期限为 20 年；2024 计划发行专项债 14000.00 万元，债券期限为 20 年。假设计划发行的专项债券年利率 4.00%/年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，上述专项债券利息合计 22015.20 万元，本息合计 50015.20 万元。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。债券还本付息情况如下：（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		2600.00		0.00	0.00
2023	2600.00	11400.00		312.76	312.76
2024	14000.00	14000.00		820.76	820.76
2025	28000.00			1100.76	1100.76
2026	28000.00			1100.76	1100.76
2027	28000.00			1100.76	1100.76
2028	28000.00			1100.76	1100.76

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	28000.00			1100.76	1100.76
2030	28000.00			1100.76	1100.76
2031	28000.00			1100.76	1100.76
2032	28000.00			1100.76	1100.76
2033	28000.00			1100.76	1100.76
2034	28000.00			1100.76	1100.76
2035	28000.00			1100.76	1100.76
2036	28000.00			1100.76	1100.76
2037	28000.00			1100.76	1100.76
2038	28000.00			1100.76	1100.76
2039	28000.00			1100.76	1100.76
2040	28000.00			1100.76	1100.76
2041	28000.00			1100.76	1100.76
2042	28000.00		2600.00	1100.76	3700.76
2043	25400.00		11400.00	788.00	12188.00
2044	14000.00		14000.00	280.00	14280.00
合计		28000.00	28000.00	22015.20	50015.20

（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 63511.89 万元，对应本项目融资到期本息总计 50015.20 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.27 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 1.27 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	400.00	2600.00		3000.00	3000.00	0.00	3000.00	0.00	0.00
2023	3600.00	11400.00		15000.00	15000.00	312.76	15312.76	-312.76	-312.76
2024	3000.00	14000.00	0.00	17000.00	17000.00	820.76	17820.76	-820.76	-1133.52
2025			1316.33	1316.33		1100.76	1100.76	215.57	-917.95
2026			1670.46	1670.46		1100.76	1100.76	569.70	-348.24

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		
2027			1958.48	1958.48		1100.76	1100.76	857.72	509.48
2028			2083.19	2083.19		1100.76	1100.76	982.43	1491.91
2029			2214.14	2214.14		1100.76	1100.76	1113.38	2605.29
2030			2351.63	2351.63		1100.76	1100.76	1250.87	3856.17
2031			2496.00	2496.00		1100.76	1100.76	1395.24	5251.41
2032			2647.59	2647.59		1100.76	1100.76	1546.83	6798.24
2033			2806.76	2806.76		1100.76	1100.76	1706.00	8504.24
2034			2973.88	2973.88		1100.76	1100.76	1873.12	10377.36
2035			3149.36	3149.36		1100.76	1100.76	2048.60	12425.96
2036			3333.62	3333.62		1100.76	1100.76	2232.86	14658.82
2037			3527.08	3527.08		1100.76	1100.76	2426.32	17085.14
2038			3730.23	3730.23		1100.76	1100.76	2629.47	19714.61
2039			3943.52	3943.52		1100.76	1100.76	2842.76	22557.37
2040			4167.49	4167.49		1100.76	1100.76	3066.73	25624.10
2041			4402.65	4402.65		1100.76	1100.76	3301.89	28925.99
2042			4649.57	4649.57		3700.76	3700.76	948.81	29874.79
2043			4908.83	4908.83		12188.00	12188.00	-7279.17	22595.63
2044			5181.06	5181.06		14280.00	14280.00	-9098.94	13496.69
合计	7000.00	28000.00	63511.89	98511.89	35000.00	50015.20	85015.20	13496.69	0.00

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 13496.69 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。

浙江中铭会计师事务所有限公司

2022 年 7 月 31 日



营业执照

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



(副本)

名称 浙江中铭会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 沈凯军

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）

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2009年01月09日

营业期限 2009年01月09日至2029年01月08日

住所 嘉兴市由拳路309号紫御大厦1901室

登记机关



与原件核对相符
再次复印无效