

徐家埭片区城市有机更新工程  
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 1087 号

浙江中铭会计师事务所有限公司

2022 年 5 月 28 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 .....	2
(四) 项目实施单位 .....	2
(五) 项目业主及单位性质 .....	2
(六) 项目主管部门 .....	2
(七) 项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模 .....	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
(二) 运营成本 .....	11
(三) 项目收益 .....	12
(四) 债券还本付息安排 .....	13
(五) 收益与融资平衡情况 .....	14
(六) 其他事项说明 .....	14
四、评估结论 .....	15



# 徐家埭片区城市有机更新工程 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 1087 号

## 一、项目基本情况

### (一) 项目概况

本项目坚持以浙江高质量发展建设共同富裕示范区位引领,以人民为中心,以生态优先、绿色发展为导向,着力转变城市发展方式,着力补短板、强基础、提品质、惠民生,使城市风貌得到有效管控,城市特色更加鲜明,城市管理水平大幅提高,城市人居环境明显改善,建设和谐宜居、富有活力、具有鲜明特色特质特点的现代化魅力城市和宜居宜业宜游未来智能社区城市,全面增强城市的辐射力、竞争力和带动力。

项目位于林埭镇徐家埭区域,用地 650 亩,本项目建设内容包括:拆迁农房 202 户,房屋面积 55500.00 平方米;企业拆迁 22 户,建筑面积 155443.08 平方米,占地 181 亩。区域建设,职工之家占地 10 亩,建筑面积 16000.08 平方米;友邻中心(农贸市场),占地 14.8 亩(其中新增建设用地 10 亩),建筑面积 16460.80 平方米;文化活动中心,占地 20 亩,建筑面积 22666.78 平方米;幼儿活动中心,占地 15 亩,建筑面积 11000.06 平方米;城镇化配套项目,占地 70 亩,建筑面积 134695.83 平方米;卫生院,占地 20 亩,建筑面积 26666.80 平方米;老旧小区改造(徐家埭社区)。配套建设,改造提升道路长度 4900 米,面积 100.62 亩;新建道路 1830.00 米,面积 65.88 亩;停车场占地 15 亩(其中新增建设用地 10 亩);区域河道整治。

### (二) 项目立项审批情况

本项目已根据《平湖市发改局关于徐家埭片区城市有机更新工程项目可行性研究报告的批复》(平发改投〔2022〕13 号)立项,项目代码为 2201-330482-04-01-887539。

### （三）项目性质

本项目是政府投资性项目，是公益性项目，所属行业领域为市政和产业园区基础设施，项目自身能产生一定收益。

### （四）项目实施单位

本项目实施单位为平湖市林埭镇村镇建设开发有限公司。

### （五）项目业主及单位性质

项目业主为平湖市林埭镇人民政府，单位性质为政府单位。

### （六）项目主管部门

项目主管部门为平湖市林埭镇人民政府。

### （七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

#### 1. 项目开工、竣工日期，建设期：

项目预计于 2022 年 5 月开工建设，预计于 2026 年 5 月建成开放，建设期 48 个月。

#### 2. 主要建设内容及规模：

拆迁农房 202 户，房屋面积 55500.00 平方米；企业拆迁 22 户，建筑面积 155443.08 平方米，占地 181 亩。区域建设，职工之家占地 10 亩，建筑面积 16000.08 平方米；友邻中心(农贸市场)，占地 14.8 亩(其中新增建设用地 10 亩)，建筑面积 16460.80 平方米；文化活动中心，占地 20 亩，建筑面积 22666.78 平方米；幼儿活动中心，占地 15 亩，建筑面积 11000.06 平方米；城镇化配套项目，占地 70 亩，建筑面积 134695.83 平方米；卫生院，占地 20 亩，建筑面积 26666.80 平方米；老旧小区改造(徐家埭社区)。配套建设，改造提升道路长度 4900 米，面积 100.62 亩；新建道路 1830.00 米，面积 65.88 亩；停车场占地 15 亩(其中新增建设用地 10 亩)；区域河道整治。

### （八）项目前期准备情况

本项目已完成前期可研及备案等准备工作，预计于 2022 年 5 月开工建设。

## 二、项目概算及资金筹措

### （一）项目概算

根据《平湖市发改局关于徐家埭片区城市有机更新工程可行性研究报告的批复》（平发改投〔2022〕13号），本项目估算总投资200171.66万元，其中工程建设费用126432.67万元，工程建设其他费64207.01万元，预备费9531.98万元。

## （二）资金筹措

本项目概算200171.66万元。其中：项目资本金40171.66万元（资金来源：财政资金），项目资本金占比20.07%；发行地方政府专项债券160000.00万元，占比79.93%。

## 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

徐家埭片区城市有机更新工程债券存续期为2022—2045年，预计于2026年5月新建完成后开始投入使用，从2026年起产生运营收入，根据本项目的可行性研究报告，项目运营收入主要为职工之家出租收入、配套设施出租收入、文化设施出租收入、农贸市场出租收入、城镇化配套项目收入，广告位出租收入，停车场收入和土地出让金收入。

#### （1）出租收入：

①职工之家出租收入：本项目职工之家宿舍11739.73平方米主要面向区域内外技术人员、务工人员居住，运营期第1年参照类似项目按0.8元/天/㎡计算租金收入，以后每年增长3%，运营期第1年出租率为70%，第2年为80%，第3年及以后为90%，

②配套设施出租收入：本项目中职工之家配套用房1293.67平方米，友邻中心（农贸市场）配套服务设施2457.20平方米，文化活动中心配套用房1500.00平方米，城镇化配套项目配套公建9045.76平方米，共计配套用房面积14296.63平方米，参照区域类似商业配套用房，运营期第1年租金2元/天/㎡，以后每年增加5%，运营期第1年出租率为70%，第2年为80%，第3年及以后为90%。

③文化活动中心出租收入：本项目建设文化设施用房15833.42平方米，参照区域类似文化设施用房，运营期第1年租金1.5元/天/㎡，以后每年增加3%，

运营期第 1 年出租率为 80%，第 2 年为 85%，第 3 年为 90%，第 4 年及以后为 95%。

④农贸市场出租收入：本项目建设农贸市场 10403.60 平方米，参照区域类似项目，运营期第 1 年租金 8.0 元/天/ m<sup>2</sup>，以后每年增加 5%，运营期第 1 年出租率为 80%，第 2 年为 85%，第 3 年为 90%，第 4 年及以后为 95%。

测算明细如下：

职工之家出租收入：

年份	出租面积	租赁单价(元/m <sup>2</sup> /天)	出租负荷率	出租面积	职工之家出租收入
2026	11739.73	0.80	70.00%	8217.81	239.96
2027	11739.73	0.82	80.00%	9391.78	282.47
2028	11739.73	0.85	90.00%	10565.76	327.31
2029	11739.73	0.87	90.00%	10565.76	337.13
2030	11739.73	0.90	90.00%	10565.76	347.24
2031	11739.73	0.93	90.00%	10565.76	357.66
2032	11739.73	0.96	90.00%	10565.76	368.39
2033	11739.73	0.98	90.00%	10565.76	379.44
2034	11739.73	1.01	90.00%	10565.76	390.82
2035	11739.73	1.04	90.00%	10565.76	402.55
2036	11739.73	1.08	90.00%	10565.76	414.63
2037	11739.73	1.11	90.00%	10565.76	427.06
2038	11739.73	1.14	90.00%	10565.76	439.88
2039	11739.73	1.17	90.00%	10565.76	453.07
2040	11739.73	1.21	90.00%	10565.76	466.66
2041	11739.73	1.25	90.00%	10565.76	480.66
2042	11739.73	1.28	90.00%	10565.76	495.08
2043	11739.73	1.32	90.00%	10565.76	509.94
2044	11739.73	1.36	90.00%	10565.76	525.23
2045	11739.73	1.40	90.00%	10565.76	540.99
合计					8186.17

配套设施出租收入：

年份	出租面积	租赁单价（元/m <sup>2</sup> /天）	出租负荷率	出租面积	配套设施出租收入
2026	14296.63	2.00	70.00%	10007.64	730.56
2027	14296.63	2.10	80.00%	11437.31	876.67
2028	14296.63	2.21	90.00%	12866.97	1035.57
2029	14296.63	2.32	90.00%	12866.97	1087.34
2030	14296.63	2.43	90.00%	12866.97	1141.71
2031	14296.63	2.55	90.00%	12866.97	1198.80
2032	14296.63	2.68	90.00%	12866.97	1258.74

年份	出租面积	租赁单价（元 /m2/天）	出租负 荷率	出租面积	配套设施 出租收入
2033	14296.63	2.81	90.00%	12866.97	1321.67
2034	14296.63	2.95	90.00%	12866.97	1387.76
2035	14296.63	3.10	90.00%	12866.97	1457.15
2036	14296.63	3.26	90.00%	12866.97	1530.00
2037	14296.63	3.42	90.00%	12866.97	1606.50
2038	14296.63	3.59	90.00%	12866.97	1686.83
2039	14296.63	3.77	90.00%	12866.97	1771.17
2040	14296.63	3.96	90.00%	12866.97	1859.73
2041	14296.63	4.16	90.00%	12866.97	1952.71
2042	14296.63	4.37	90.00%	12866.97	2050.35
2043	14296.63	4.58	90.00%	12866.97	2152.87
2044	14296.63	4.81	90.00%	12866.97	2260.51
2045	14296.63	5.05	90.00%	12866.97	2373.54
合计					30740.18

文化活动中心出租收入：

年份	出租面积	租赁单价（元 /m2/天）	出租负 荷率	出租面积	文化活 动中心出租 收入
2026	15833.42	1.50	80%	12666.74	693.50
2027	15833.42	1.55	85%	13458.41	758.95
2028	15833.42	1.59	90%	14250.08	827.71
2029	15833.42	1.64	95%	15041.75	899.90
2030	15833.42	1.69	95%	15041.75	926.90
2031	15833.42	1.74	95%	15041.75	954.70
2032	15833.42	1.79	95%	15041.75	983.34
2033	15833.42	1.84	95%	15041.75	1012.85
2034	15833.42	1.90	95%	15041.75	1043.23
2035	15833.42	1.96	95%	15041.75	1074.53
2036	15833.42	2.02	95%	15041.75	1106.76
2037	15833.42	2.08	95%	15041.75	1139.97
2038	15833.42	2.14	95%	15041.75	1174.17
2039	15833.42	2.20	95%	15041.75	1209.39
2040	15833.42	2.27	95%	15041.75	1245.67
2041	15833.42	2.34	95%	15041.75	1283.04
2042	15833.42	2.41	95%	15041.75	1321.53
2043	15833.42	2.48	95%	15041.75	1361.18
2044	15833.42	2.55	95%	15041.75	1402.01
2045	15833.42	2.63	95%	15041.75	1444.07
合计					21863.40

农贸市场出租收入

年份	出租面积	租赁单价（元 /m2/天）	出租负 荷率	出租面 积	农贸市场 出租收入
2026	10403.60	8.00	80%	8322.88	2430.28
2027	10403.60	8.40	85%	8843.06	2711.28
2028	10403.60	8.82	90%	9363.24	3014.31
2029	10403.60	9.26	95%	9883.42	3340.86
2030	10403.60	9.72	95%	9883.42	3507.90
2031	10403.60	10.21	95%	9883.42	3683.30
2032	10403.60	10.72	95%	9883.42	3867.46
2033	10403.60	11.26	95%	9883.42	4060.83
2034	10403.60	11.82	95%	9883.42	4263.88
2035	10403.60	12.41	95%	9883.42	4477.07
2036	10403.60	13.03	95%	9883.42	4700.92
2037	10403.60	13.68	95%	9883.42	4935.97
2038	10403.60	14.37	95%	9883.42	5182.77
2039	10403.60	15.09	95%	9883.42	5441.91
2040	10403.60	15.84	95%	9883.42	5714.00
2041	10403.60	16.63	95%	9883.42	5999.70
2042	10403.60	17.46	95%	9883.42	6299.69
2043	10403.60	18.34	95%	9883.42	6614.67
2044	10403.60	19.25	95%	9883.42	6945.40
2045	10403.60	20.22	95%	9883.42	7292.67
合计					94484.87

出租收入合计：

年份	职工之家 出租收入	配套设施 出租收入	文化活动中 心出租收入	农贸市场 出租收入	出租收入合 计
2027	239.96	730.56	693.50	2430.28	4094.30
2028	282.47	876.67	758.95	2711.28	4629.37
2029	327.31	1035.57	827.71	3014.31	5204.90
2030	337.13	1087.34	899.90	3340.86	5665.23
2031	347.24	1141.71	926.90	3507.90	5923.75
2032	357.66	1198.80	954.70	3683.30	6194.46
2033	368.39	1258.74	983.34	3867.46	6477.93
2034	379.44	1321.67	1012.85	4060.83	6774.79
2035	390.82	1387.76	1043.23	4263.88	7085.69
2036	402.55	1457.15	1074.53	4477.07	7411.30
2037	414.63	1530.00	1106.76	4700.92	7752.31
2038	427.06	1606.50	1139.97	4935.97	8109.50
2039	439.88	1686.83	1174.17	5182.77	8483.65
2040	453.07	1771.17	1209.39	5441.91	8875.54



年份	职工之家 出租收入	配套设施 出租收入	文化活动中 心出租收入	农贸市场 出租收入	出租收入合 计
2041	466.66	1859.73	1245.67	5714.00	9286.06
2042	480.66	1952.71	1283.04	5999.70	9716.11
2043	495.08	2050.35	1321.53	6299.69	10166.65
2044	509.94	2152.87	1361.18	6614.67	10638.66
2045	525.23	2260.51	1402.01	6945.40	11133.15
2046	540.99	2373.54	1444.07	7292.67	11651.27
合计	8186.17	30740.18	21863.40	94484.87	155274.62

## (2) 城镇化配套项目收入

本项目建设城镇化配套项目住宅 91575.57 平方米，根据政策文件，按 1380 元/平方米计算销售价格；地下车位 933 个，按每个 5 万计算销售收入。以上销售按 2026-2030 年五年内平均销售进行预测。

测算明细如下：

年份	住宅面积	标准销售 单价	住宅销售 收入	车位数量	销售单 价（万元 /个）	车位销 售收入	城镇化配 套项目收 入合计
2026	18315.11	1380	2527.49	186	5	930.00	3457.49
2027	18315.11	1380	2527.49	186	5	930.00	3457.49
2028	18315.11	1380	2527.49	187	5	935.00	3462.49
2029	18315.11	1380	2527.49	187	5	935.00	3462.49
2030	18315.11	1380	2527.49	187	5	935.00	3462.49
合计	91575.55		12637.45	933		4665.00	17302.45

(3) 广告费收入：本项目建设 13000 平方米广告位，运营期第 1 年每天每平方米出租收入 2 元，以后每年上涨 3%。运营期第 1 年出租率为 70%，第 2 年 80%，第 3 年 90%，第 4 年及以后出租率 95%。测算明细如下：

年份	广告位数	单位收入(元 /m <sup>2</sup> /天)	负荷率	广告费出 租收入
2026	13000.00	2.00	70.00%	664.30
2027	13000.00	2.06	80.00%	781.98
2028	13000.00	2.12	90.00%	906.11
2029	13000.00	2.19	95.00%	985.15
2030	13000.00	2.25	95.00%	1014.70
2031	13000.00	2.32	95.00%	1045.14
2032	13000.00	2.39	95.00%	1076.50
2033	13000.00	2.46	95.00%	1108.79
2034	13000.00	2.53	95.00%	1142.06
2035	13000.00	2.61	95.00%	1176.32
2036	13000.00	2.69	95.00%	1211.61

年份	广告位数	单位收入(元/m <sup>2</sup> /天)	负荷率	广告费出租收入
2037	13000.00	2.77	95.00%	1247.96
2038	13000.00	2.85	95.00%	1285.39
2039	13000.00	2.94	95.00%	1323.96
2040	13000.00	3.03	95.00%	1363.68
2041	13000.00	3.12	95.00%	1404.59
2042	13000.00	3.21	95.00%	1446.72
2043	13000.00	3.31	95.00%	1490.12
2044	13000.00	3.40	95.00%	1534.83
2045	13000.00	3.51	95.00%	1580.87
合计				23790.78

#### (4) 停车场收入

本项目包括职工之家车位 161 个，友邻中心（农贸市场）车位 180 个，文化活动中心 168 个，卫生院 206 个，新建停车场车位 400 个，共有停车位 1115 个，本项目计算期第 5 年按每天周转 2 次，每次 5 元，以后每年增加 3%，本项目平均负荷率 85%。

本项目共有 147 个充电桩，按每个充电桩 60kW，每天充电 2.5 小时，充电服务费一般 0.8-1.0 元/KWh，本项目充电桩的服务费按 0.6 元/kWh 计算。根据国家对于新能源车鼓励发展政策，充电费用每年增加 3%。本项目负荷率平均按 85% 计算。

测算明细如下：

##### ①停车位收入

年份	停车位数量	每个停车位收费	每天停车次数	负荷率	停车位收入
2026	1115.00	10.00	1.00	85%	345.93
2027	1115.00	10.30	1.00	85%	356.31
2028	1115.00	10.61	1.00	85%	367.00
2029	1115.00	10.93	1.00	85%	378.01
2030	1115.00	11.26	1.00	85%	389.35
2031	1115.00	11.59	1.00	85%	401.03
2032	1115.00	11.94	1.00	85%	413.06
2033	1115.00	12.30	1.00	85%	425.45
2034	1115.00	12.67	1.00	85%	438.21
2035	1115.00	13.05	1.00	85%	451.36
2036	1115.00	13.44	1.00	85%	464.90

年份	停车位数量	每个停车位收费	每天停车次数	负荷率	停车位收入
2037	1115.00	13.84	1.00	85%	478.85
2038	1115.00	14.26	1.00	85%	493.21
2039	1115.00	14.69	1.00	85%	508.01
2040	1115.00	15.13	1.00	85%	523.25
2041	1115.00	15.58	1.00	85%	538.95
2042	1115.00	16.05	1.00	85%	555.12
2043	1115.00	16.53	1.00	85%	571.77
2044	1115.00	17.02	1.00	85%	588.92
2045	1115.00	17.54	1.00	85%	606.59
合计					9295.28

②充电桩收入

年份	充电桩数量	充电服务费（元/kWh）	每日充电时间（小时）	利用率	停车位收入
2026	147.00	0.60	2.50	85%	407.34
2027	147.00	0.62	2.50	85%	419.56
2028	147.00	0.64	2.50	85%	432.15
2029	147.00	0.66	2.50	85%	445.11
2030	147.00	0.68	2.50	85%	458.46
2031	147.00	0.70	2.50	85%	472.22
2032	147.00	0.72	2.50	85%	486.39
2033	147.00	0.74	2.50	85%	500.98
2034	147.00	0.76	2.50	85%	516.01
2035	147.00	0.78	2.50	85%	531.49
2036	147.00	0.81	2.50	85%	547.43
2037	147.00	0.83	2.50	85%	563.85
2038	147.00	0.86	2.50	85%	580.77
2039	147.00	0.88	2.50	85%	598.19
2040	147.00	0.91	2.50	85%	616.14
2041	147.00	0.93	2.50	85%	634.62
2042	147.00	0.96	2.50	85%	653.66
2043	147.00	0.99	2.50	85%	673.27
2044	147.00	1.02	2.50	85%	693.47
2045	147.00	1.05	2.50	85%	714.27
合计					10945.38

停车场收入合计：

年份	停车位收入	充电桩收入	停车场收入合计
2026	345.93	407.34	753.27

年份	停车位收入	充电桩收入	停车场收入合计
2027	356.31	419.56	775.87
2028	367.00	432.15	799.15
2029	378.01	445.11	823.12
2030	389.35	458.46	847.81
2031	401.03	472.22	873.25
2032	413.06	486.39	899.45
2033	425.45	500.98	926.43
2034	438.21	516.01	954.22
2035	451.36	531.49	982.85
2036	464.90	547.43	1012.33
2037	478.85	563.85	1042.70
2038	493.21	580.77	1073.98
2039	508.01	598.19	1106.20
2040	523.25	616.14	1139.39
2041	538.95	634.62	1173.57
2042	555.12	653.66	1208.78
2043	571.77	673.27	1245.04
2044	588.92	693.47	1282.39
2045	606.59	714.27	1320.86
合计	9295.28	10945.38	20240.66

(5) 土地出让收入:

区域整理后,预计有 255.45 亩土地在 2031 至 2032 年按商住用地出让,地块出让信息如下所示:

地块名称	地块位置	地块面积 (亩)
拟出让地块 1	东至干泾路、南至齐心路、西至河流、北至河流	111.75
拟出让地块 2	东至河流、南至齐心路、西至干泾路、北至河流	143.7
合计		255.45

所得收入用于覆盖本项目本息,参照近三年平湖市出让价格:

出让时间	批准件文号	土地座落	土地面积 (公顷)	中标总价 (万元)	单位地价 (万元/亩)
2020-6	平土出字 (2020)29 号	环北路北、 城北路东西两侧	3.23612	60158	1239
2020-6	平土出字 (2020)30 号	城北路东 环北路南	2.00004	38895	1296

出让时间	批准件文号	土地座落	土地面积 (公顷)	中标总价 (万元)	单位地价 (万元/亩)
2020-10	平土出字 (2020)51号	南市路南 毓秀路南	6.9982	135424	1290
2021-3	平土出字 (2021)8号	当湖东路南侧 南市路西侧	5.2642	102434	1297
2021-4	平土出字 (2021)26号	南市路东、 毓秀路南	2.3959	48874	1360

保守估计下，本项目按 1000 万元/亩计算，在计提 50%规费后，按 50%计算本项目收入，本项目土地出让金收入为 127725.00 万元。

(6) 预计专项债存续期间各年度产生的项目运营收入如下：(单位：万元)

年度	出租收入	城镇化配套 销售收入	广告费收 入	停车场收 入	土地出让 收入	合计
2026	4094.30	3457.49	664.30	753.27		8969.36
2027	4629.37	3457.49	781.98	775.87		9644.71
2028	5204.90	3462.49	906.11	799.15		10372.65
2029	5665.23	3462.49	985.15	823.12		10935.99
2030	5923.75	3462.49	1014.70	847.81		11248.75
2031	6194.46		1045.14	873.25	55875.00	63987.85
2032	6477.93		1076.50	899.45	71850.00	80303.88
2033	6774.79		1108.79	926.43		8810.01
2034	7085.69		1142.06	954.22		9181.97
2035	7411.30		1176.32	982.85		9570.47
2036	7752.31		1211.61	1012.33		9976.25
2037	8109.50		1247.96	1042.70		10400.16
2038	8483.65		1285.39	1073.98		10843.02
2039	8875.54		1323.96	1106.20		11305.70
2040	9286.06		1363.68	1139.39		11789.13
2041	9716.11		1404.59	1173.57		12294.27
2042	10166.65		1446.72	1208.78		12822.15
2043	10638.66		1490.12	1245.04		13373.82
2044	11133.15		1534.83	1282.39		13950.37
2045	11651.27		1580.87	1320.86		14553.00
合计	155274.62	17302.45	23790.78	20240.66	127725.00	344333.51

## (二) 运营成本

项目运营成本支出主要包括出租成本、城镇化配套出售成本、广告成本、停车场成本、人工成本、行政一般开支及相关税费，租赁成本主要为保安人员工资及水电费，按收入的 1%计算，销售成本主要为销售人员工资，按收入的 0.5%计算，停车场成本主要为停车场人员工资，按收入的 5%计算，广告成本按收入

的 5%计算，维修成本按折旧费用的 3%计算，人工成本主要为配备的行政管理人员工资，按平均每年 120 万元（15 个行政管理人员，年工资 8 万），行政、一般开支平均按每年 100 万元计算。

根据《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），建筑、销售不动产增值税税率 9%，服务类增值税税率为 6%，应交增值税为销项税额减去进项税额，本项目税负率按收入的 2%计算，城市维护建设税按增值税的 7%计，教育税附加、地方教育税附加按增值税的 3%、2%计，房产税按出租收入的 12%计算。

预计专项债存续期间各年度项目运营支出如下：（单位：万元）

年度	租赁成本	销售成本	广告成本	停车位成本	维修成本	人工成本	行政成本	税金及附加	成本合计
2026	40.94	17.29	33.22	37.66	68.97	120.00	100.00	666.59	1084.67
2027	46.29	17.29	39.10	38.79	68.97	120.00	100.00	745.93	1176.37
2028	52.05	17.31	45.31	39.96	68.97	120.00	100.00	831.19	1274.79
2029	56.65	17.31	49.26	41.16	68.97	120.00	100.00	899.05	1352.40
2030	59.24	17.31	50.74	42.39	68.97	120.00	100.00	937.07	1395.72
2031	61.94		52.26	43.66	68.97	120.00	100.00	925.06	1371.89
2032	64.78		53.82	44.97	68.97	120.00	100.00	966.72	1419.26
2033	67.75		55.44	46.32	68.97	120.00	100.00	1010.32	1468.80
2034	70.86		57.10	47.71	68.97	120.00	100.00	1055.96	1520.60
2035	74.11		58.82	49.14	68.97	120.00	100.00	1103.73	1574.77
2036	77.52		60.58	50.62	68.97	120.00	100.00	1153.75	1631.44
2037	81.10		62.40	52.14	68.97	120.00	100.00	1206.10	1690.71
2038	84.84		64.27	53.70	68.97	120.00	100.00	1260.92	1752.70
2039	88.76		66.20	55.31	68.97	120.00	100.00	1318.31	1817.55
2040	92.86		68.18	56.97	68.97	120.00	100.00	1378.40	1885.38
2041	97.16		70.23	58.68	68.97	120.00	100.00	1441.33	1956.37
2042	101.67		72.34	60.44	68.97	120.00	100.00	1507.21	2030.63
2043	106.39		74.51	62.25	68.97	120.00	100.00	1576.21	2108.33
2044	111.33		76.74	64.12	68.97	120.00	100.00	1648.47	2189.63
2045	116.51		79.04	66.04	68.97	120.00	100.00	1724.14	2274.70
合计	1552.75	86.51	1189.56	1012.03	1379.40	2400.00	2000.00	23356.46	32976.71

### （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 344333.51 万元，总成本 32976.71 万元，总收益 311356.80 万元，可用于偿还债券本息的收益 311356.80 万元，分年度项目收益如下：（单位：万元）

年度	项目收入	项目成本	项目收益
2026	8969.36	1084.67	7884.69
2027	9644.71	1176.37	8468.34
2028	10372.65	1274.79	9097.86
2029	10935.99	1352.40	9583.59
2030	11248.75	1395.72	9853.03
2031	63987.85	1371.89	62615.96
2032	80303.88	1419.26	78884.62
2033	8810.01	1468.80	7341.21
2034	9181.97	1520.60	7661.37
2035	9570.47	1574.77	7995.70
2036	9976.25	1631.44	8344.81
2037	10400.16	1690.71	8709.45
2038	10843.02	1752.70	9090.32
2039	11305.7	1817.55	9488.15
2040	11789.13	1885.38	9903.75
2041	12294.27	1956.37	10337.90
2042	12822.15	2030.63	10791.52
2043	13373.82	2108.33	11265.49
2044	13950.37	2189.63	11760.74
2045	14553	2274.70	12278.30
合计	344333.51	32976.71	311356.80

#### （四）债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 160000 万元。平湖市妇幼保健咨询中心工程项目于 2021 年 11 月发行专项债 20500 万元，受新冠疫情等影响，项目进度较慢，故计划按截止 2022 年 5 月建设进度调减专项债券资金 2500 万元至本项目，债券期限 20 年，专项债券融资利率为 3.5%； 2022 年还将计划发行专项债 29500.00 万元，债券期限为 10 年，2023 年发行 60000 万，债券期限为 10 年，2024 年发行 30000 万元，债券期限为 20 年，2025 年发行 38000 万元，债券期限为 20 年，预计年利率 4.0%，到期本息总计 251906.25 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		32000.00		633.75	633.75
2023	32000.00	60000.00		2467.50	2467.50
2024	92000.00	30000.00		4267.50	4267.50
2025	122000.00	38000.00		5627.50	5627.50

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
2026	160000.00			6387.50	6387.50
2027	160000.00			6387.50	6387.50
2028	160000.00			6387.50	6387.50
2029	160000.00			6387.50	6387.50
2030	160000.00			6387.50	6387.50
2031	160000.00			6387.50	6387.50
2032	160000.00		29500.00	5797.50	35297.50
2033	130500.00		60000.00	4007.50	64007.50
2034	70500.00			2807.50	2807.50
2035	70500.00			2807.50	2807.50
2036	70500.00			2807.50	2807.50
2037	70500.00			2807.50	2807.50
2038	70500.00			2807.50	2807.50
2039	70500.00			2807.50	2807.50
2040	70500.00			2807.50	2807.50
2041	70500.00		2500.00	2807.50	5307.50
2042	68000.00			2720.00	2720.00
2043	68000.00			2720.00	2720.00
2044	68000.00		30000.00	2120.00	32120.00
2045	38000.00		38000.00	760.00	38760.00
合计	0.00	160000.00	160000.00	91906.25	251906.25

#### （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 311356.80 万元，对应本项目融资到期本息总计 251906.25 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24 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 1.24 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		32000.00		32000.00	32000.00	633.75	32633.75	-633.75	-633.75
2023	15000.00	60000.00		75000.00	75000.00	2467.50	77467.50	-2467.50	-3101.25



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		
2024	15000.00	30000.00		45000.00	45000.00	4267.50	49267.50	-4267.50	-7368.75
2025	10171.66	38000.00		48171.66	48171.66	5627.50	53799.16	-5627.50	-12996.25
2026			7884.69	7884.69		6387.50	6387.50	1497.19	-11499.06
2027			8468.34	8468.34		6387.50	6387.50	2080.84	-9418.22
2028			9097.86	9097.86		6387.50	6387.50	2710.36	-6707.86
2029			9583.59	9583.59		6387.50	6387.50	3196.09	-3511.77
2030			9853.03	9853.03		6387.50	6387.50	3465.53	-46.24
2031			62615.96	62615.96		6387.50	6387.50	56228.46	56182.22
2032			78884.62	78884.62		35297.50	35297.50	43587.12	99769.34
2033			7341.21	7341.21		64007.50	64007.50	-56666.29	43103.05
2034			7661.37	7661.37		2807.50	2807.50	4853.87	47956.92
2035			7995.70	7995.70		2807.50	2807.50	5188.20	53145.12
2036			8344.81	8344.81		2807.50	2807.50	5537.31	58682.43
2037			8709.45	8709.45		2807.50	2807.50	5901.95	64584.38
2038			9090.32	9090.32		2807.50	2807.50	6282.82	70867.20
2039			9488.15	9488.15		2807.50	2807.50	6680.65	77547.85
2040			9903.75	9903.75		2807.50	2807.50	7096.25	84644.10
2041			10337.90	10337.90		5307.50	5307.50	5030.40	89674.50
2042			10791.52	10791.52		2720.00	2720.00	8071.52	97746.02
2043			11265.49	11265.49		2720.00	2720.00	8545.49	106291.51
2044			11760.74	11760.74		32120.00	32120.00	-20359.26	85932.25
2045			12278.30	12278.30		38760.00	38760.00	-26481.70	59450.55
合计	40171.66	160000.00	311356.80	511528.46	200171.66	251906.25	452077.91	59450.55	

## 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—2045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2045年项目本息偿还后，仍有59450.55万元的期末结余资金。

## 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。

浙江中铭金会计师事务所有限公司

2022年5月28日



# 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  
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

与原件核对相符  
再次复印无效

登记机关

