

平湖农业经济开发区省级现代农业园区基础设施配套项目
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 1095 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	2
(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	3
二、项目概算及资金筹措	3
(一) 项目概算	3
(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	15
(三) 项目收益	16
(四) 债券还本付息安排	17
(五) 收益与融资平衡情况	18
(六) 其他事项说明	18
四、评估结论	19



平湖农业经济开发区省级现代农业园区基础设施配套项目 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 1095 号

一、项目基本情况

(一) 项目概况

本项目作为平湖农业经济开发区配套项目,主要从针对农村农业的两创中心建设、农产品流通环节农资物流市场——农批市场建设、整治区域低小散企业、配套改善区域农民居住条件及养老设施,提升与改造区域交通路网等。结合区域内农业资源禀赋、产业基础及发展潜力,加快产业链整合、功能价值整合和各类要素整合,推进产城融合、产城互动、产城一体,实现产业上下互动、三产联动和整体推动,提高产业发展的要素凝聚力和辐射力。因此,项目建设是十分必要的。

本项目位于平湖市农业经济开发区(广陈镇),用地 458 亩。建设内容主要涉及农户拆迁约 175 户,企业拆迁约 14 家,占地约 350 亩;主体项目建设:两创中心,占地面积约 100 亩,建筑面积约 16 万平方米;农批市场,占地面积约 113 亩,建筑面积约 17.6 万平方米;养老院,占地面积 5 亩,建筑面积 0.55 万平方米;园区配套用房,占地面积约 240 亩,建筑面积约 40 万平方米;配套设施建设:园区内新建道路约 8.36 公里,原有道路改造提升约 20 公里,桥梁新建及提升约 23 座,路灯、雨污水管网、杆线迁移及上改下、绿化提升等配套建设。

其中含长三角农博汇项目(农批市场)项目,该总规划占地面积约 322 亩,其中一期地块 113 亩,预计二期、三期分别约 117 亩和 92 亩。该项目位于浙江省首个农业经济开发区(广陈镇),地理位置优越、交通便捷,在长三角一体化战略处于虹桥国际开放枢纽南向拓展带的位置,与上海市中心人民广场直线距离约 65 公里,离上海金山区廊下镇约 10 公里,距沈海高速入口直线

距离 12 公里，距离沪昆高速入口直线距离 12 公里，正在建设的省道 S302 在项目南侧约 0.5 公里。该项目建成后，将承接平湖市区原有农批市场搬迁的蔬菜、水果、水产、肉类、花卉、粮油、干货等农副产品批发业务，同时拟新增集配加工、餐饮配套、商务办公等服务功能和业态，成为嘉兴本地农产品供应保障的重要民生工程。同时，该项目后期运营正在与上海蔬菜集团进行洽谈，上海蔬菜集团与浙江省平湖市人民政府具有近三十年历史的良好合作关系，平湖市委、市政府领导多次专程考察上海蔬菜集团。平湖市一直是上海农副产品供应的重要基地和可靠保障，平湖每年流入上海市场的农副产品达数十万吨以上，为上海城市农副产品保供稳价做出了巨大贡献。项目建成后与上海蔬菜集团的合作，将进一步巩固和发展农产品流通，推动平湖农业经济发展和乡村振兴，服务长三角区域一体化建设和发展。

（二）项目立项审批情况

本项目已根据《平湖市发展和改革局关于平湖农业经济开发区省级现代农业园区基础设施配套项目可行性研究报告的批复》（平发改投〔2022〕12 号）立项，项目代码为 2201-330482-04-01-593987。

（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农业经济开发区投资集团有限公司。

（五）项目业主及单位性质

项目业主为平湖市广陈镇人民政府，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广陈镇人民政府。

（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 8 月开工建设，预计于 2027 年 7 月建成开放，建设期 60 个月。

2. 主要建设内容及规模：

建设内容主要涉及农户拆迁约 175 户，企业拆迁约 14 家，占地约 350

亩；主体项目建设：两创中心，占地面积约 100 亩，建筑面积约 16 万平方米；农批市场，占地面积约 113 亩，建筑面积约 17.6 万平方米；养老院，占地面积 5 亩，建筑面积 0.55 万平方米；园区配套用房，占地面积约 240 亩，建筑面积约 40 万平方米；配套设施建设：园区内新建道路约 8.36 公里，原有道路改造提升约 20 公里，桥梁新建及提升约 23 座，路灯、雨污水管网、杆线迁移及上改下、绿化提升等配套建设。

（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 8 月开工建设。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

根据根据《平湖市发展和改革局关于平湖农业经济开发区省级现代农业园区基础设施配套项目可行性研究报告的批复》（平发改投〔2022〕12 号），本项目估算总投资 432416.79 万元，其中工程建设费用 280461.38 万元，工程建设其他费 139360.75 万元，预备费 12594.66 万元。

（二）资金筹措

本项目概算 432416.79 万元。其中：项目资本金 92416.79 万元（资金来源：财政资金），项目资本金占比 21.37%；发行地方政府专项债券 340000.00 万元，占比 78.63%。

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

平湖农业经济开发区省级现代农业园区基础设施配套项目债券存续期为 2022—2046 年，预计于 2027 年 7 月新建完成后开始投入使用，从 2027 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众创空间出租收入、配套设施出租收入、养老服务收入、农批市场出租收入、园区配套用房销售收入、广告位出租收入，停车场收入、土地出让金收入。

(1) 出租收入:

①众创空间出租收入: 本项目两创中心建设众创空间 130770.33 平方米, 运营期第 1 年按 1 元/天/m² 计算收入, 以后每年增加 3%, 运营期第 1 年出租率为 70%, 第 7 年为 80%, 第 8 年及以后为 90%。

②配套设施出租收入: 本项目中两创中心配套设施 2293.67 平方米, 农批市场配套设施 2457.20 平方米, 园区配套用房配套设施 9043.76 平方米, 合计配套设施 13794.63 平方米, 参照类似商铺出租单价, 运营期第 1 年按 1.5 元/天/m² 计算收入, 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%。

测算明细如下:

众创空间出租收入:

年份	出租面积	租赁单价 (元/m ² /天)	出租负荷率	出租面积	众创空间 出租收入
2027	130770.33	1.00	70.00%	91539.23	3341.18
2028	130770.33	1.03	80.00%	104616.26	3933.05
2029	130770.33	1.06	90.00%	117693.30	4557.42
2030	130770.33	1.09	90.00%	117693.30	4694.14
2031	130770.33	1.13	90.00%	117693.30	4834.97
2032	130770.33	1.16	90.00%	117693.30	4980.02
2033	130770.33	1.19	90.00%	117693.30	5129.42
2034	130770.33	1.23	90.00%	117693.30	5283.30
2035	130770.33	1.27	90.00%	117693.30	5441.80
2036	130770.33	1.30	90.00%	117693.30	5605.05
2037	130770.33	1.34	90.00%	117693.30	5773.20
2038	130770.33	1.38	90.00%	117693.30	5946.40
2039	130770.33	1.43	90.00%	117693.30	6124.79
2040	130770.33	1.47	90.00%	117693.30	6308.53
2041	130770.33	1.51	90.00%	117693.30	6497.79
2042	130770.33	1.56	90.00%	117693.30	6692.72
2043	130770.33	1.60	90.00%	117693.30	6893.51
2044	130770.33	1.65	90.00%	117693.30	7100.31
2045	130770.33	1.70	90.00%	117693.30	7313.32
2046	130770.33	1.75	90.00%	117693.30	7532.72
合计					113983.64

配套设施出租收入:

年份	出租面积	租赁单价 (元/m2/ 天)	出租负荷 率	出租面积	商业出租 收入
2027	13794.63	1.50	70.00%	9656.24	528.68
2028	13794.63	1.58	80.00%	11035.71	634.42
2029	13794.63	1.65	90.00%	12415.17	749.40
2030	13794.63	1.74	90.00%	12415.17	786.87
2031	13794.63	1.82	90.00%	12415.17	826.22
2032	13794.63	1.91	90.00%	12415.17	867.53
2033	13794.63	2.01	90.00%	12415.17	910.90
2034	13794.63	2.11	90.00%	12415.17	956.45
2035	13794.63	2.22	90.00%	12415.17	1004.27
2036	13794.63	2.33	90.00%	12415.17	1054.49
2037	13794.63	2.44	90.00%	12415.17	1107.21
2038	13794.63	2.57	90.00%	12415.17	1162.57
2039	13794.63	2.69	90.00%	12415.17	1220.70
2040	13794.63	2.83	90.00%	12415.17	1281.73
2041	13794.63	2.97	90.00%	12415.17	1345.82
2042	13794.63	3.12	90.00%	12415.17	1413.11
2043	13794.63	3.27	90.00%	12415.17	1483.77
2044	13794.63	3.44	90.00%	12415.17	1557.95
2045	13794.63	3.61	90.00%	12415.17	1635.85
2046	13794.63	3.79	90.00%	12415.17	1717.65
合计					22245.59

出租收入合计：

年份	众创空间出租收 入	配套设施出租收 入	出租收入合计
2027	3341.18	528.68	3869.86
2028	3933.05	634.42	4567.47
2029	4557.42	749.40	5306.82
2030	4694.14	786.87	5481.01
2031	4834.97	826.22	5661.19
2032	4980.02	867.53	5847.55
2033	5129.42	910.90	6040.32
2034	5283.30	956.45	6239.75
2035	5441.80	1004.27	6446.07
2036	5605.05	1054.49	6659.54
2037	5773.20	1107.21	6880.41
2038	5946.40	1162.57	7108.97
2039	6124.79	1220.70	7345.49
2040	6308.53	1281.73	7590.26
2041	6497.79	1345.82	7843.61

年份	众创空间出租收入	配套设施出租收入	出租收入合计
2042	6692.72	1413.11	8105.83
2043	6893.51	1483.77	8377.28
2044	7100.31	1557.95	8658.26
2045	7313.32	1635.85	8949.17
2046	7532.72	1717.65	9250.37
合计	113983.64	22245.59	136229.23

(2) 养老服务收入

本项目拟建设 138 张床位，参照市场养老院收费情况，按运营期第 1 年每月每张床收入 3000 元，以后每年增加 3%，运营期第 1 年利用率 80%，第 2 年 85%，第 3 年 90%，第 4 年及以后 95%。测算明细如下：

年份	床位	养老单价 (元/月)	负荷率	负荷床位	养老服务收入
2027	138.00	3000.00	80%	110.00	396.00
2028	138.00	3090.00	85%	117.00	433.84
2029	138.00	3182.70	90%	124.00	473.59
2030	138.00	3278.18	95%	131.00	515.33
2031	138.00	3376.53	95%	131.00	530.79
2032	138.00	3477.82	95%	131.00	546.71
2033	138.00	3582.16	95%	131.00	563.12
2034	138.00	3689.62	95%	131.00	580.01
2035	138.00	3800.31	95%	131.00	597.41
2036	138.00	3914.32	95%	131.00	615.33
2037	138.00	4031.75	95%	131.00	633.79
2038	138.00	4152.70	95%	131.00	652.80
2039	138.00	4277.28	95%	131.00	672.39
2040	138.00	4405.60	95%	131.00	692.56
2041	138.00	4537.77	95%	131.00	713.34
2042	138.00	4673.90	95%	131.00	734.74
2043	138.00	4814.12	95%	131.00	756.78
2044	138.00	4958.54	95%	131.00	779.48
2045	138.00	5107.30	95%	131.00	802.87
2046	138.00	5260.52	95%	131.00	826.95
合计					12517.83

(3) 农批市场收入

本项目拟建设农产品市场 60403.60 平方米，运营期第 1 年按 2 元/天/m² 计算出租收入，以后每年增加 3%，运营期第 1 年利用率 80%，第 2 年 85%，第 3 年 90%，第 4 年及以后 95%。

本项目拟建设生活用品批发市场 37700.00 平方米，运营期第 1 年按 2.2 元/天/m² 计算出租收入，以后每年增加 3%，运营期第 1 年利用率 80%，第 2 年 85%，第 3 年 90%，第 4 年及以后 95%。

本项目拟建设冷链仓储 4275.00 平方米，运营期第 1 年按 2 元/天/m² 计算出租收入，以后每年增加 3%，运营期第 1 年利用率 80%，第 2 年 85%，第 3 年 90%，第 4 年及以后 95%。

测算明细如下：

农产品市场出租收入：

年份	出租面积	租赁单价 (元/m ² /天)	出租负荷率	出租面积	农产品市场 出租收入
2027	60403.60	2.00	80%	48322.88	3527.57
2028	60403.60	2.06	85%	51343.06	3860.48
2029	60403.60	2.12	90%	54363.24	4210.20
2030	60403.60	2.19	95%	57383.42	4577.42
2031	60403.60	2.25	95%	57383.42	4714.74
2032	60403.60	2.32	95%	57383.42	4856.19
2033	60403.60	2.39	95%	57383.42	5001.87
2034	60403.60	2.46	95%	57383.42	5151.93
2035	60403.60	2.53	95%	57383.42	5306.49
2036	60403.60	2.61	95%	57383.42	5465.68
2037	60403.60	2.69	95%	57383.42	5629.65
2038	60403.60	2.77	95%	57383.42	5798.54
2039	60403.60	2.85	95%	57383.42	5972.50
2040	60403.60	2.94	95%	57383.42	6151.67
2041	60403.60	3.03	95%	57383.42	6336.22
2042	60403.60	3.12	95%	57383.42	6526.31
2043	60403.60	3.21	95%	57383.42	6722.10
2044	60403.60	3.31	95%	57383.42	6923.76
2045	60403.60	3.40	95%	57383.42	7131.47
2046	60403.60	3.51	95%	57383.42	7345.42
合计					111210.21

生活用品批发市场出租收入：

年份	出租面积	租赁单价 (元/m ² /天)	出租负荷率	出租面积	生活用品批 发市场出租 收入
2027	37700.00	2.20	80%	30160.00	2421.85
2028	37700.00	2.27	85%	32045.00	2650.41
2029	37700.00	2.33	90%	33930.00	2890.51

年份	出租面积	租赁单价 (元/m ² /天)	出租负荷率	出租面积	生活用品批发市场出租收入
2030	37700.00	2.40	95%	35815.00	3142.62
2031	37700.00	2.48	95%	35815.00	3236.90
2032	37700.00	2.55	95%	35815.00	3334.01
2033	37700.00	2.63	95%	35815.00	3434.03
2034	37700.00	2.71	95%	35815.00	3537.05
2035	37700.00	2.79	95%	35815.00	3643.16
2036	37700.00	2.87	95%	35815.00	3752.46
2037	37700.00	2.96	95%	35815.00	3865.03
2038	37700.00	3.05	95%	35815.00	3980.98
2039	37700.00	3.14	95%	35815.00	4100.41
2040	37700.00	3.23	95%	35815.00	4223.42
2041	37700.00	3.33	95%	35815.00	4350.12
2042	37700.00	3.43	95%	35815.00	4480.63
2043	37700.00	3.53	95%	35815.00	4615.05
2044	37700.00	3.64	95%	35815.00	4753.50
2045	37700.00	3.75	95%	35815.00	4896.10
2046	37700.00	3.86	95%	35815.00	5042.99
合计					76351.23

冷链仓库出租收入：

年份	出租面积	租赁单价 (元/m ² /天)	出租负荷率	出租面积	冷链仓库出租收入
2027	4275.00	2.00	80%	3420.00	249.66
2028	4275.00	2.06	85%	3633.75	273.22
2029	4275.00	2.12	90%	3847.50	297.97
2030	4275.00	2.19	95%	4061.25	323.96
2031	4275.00	2.25	95%	4061.25	333.68
2032	4275.00	2.32	95%	4061.25	343.69
2033	4275.00	2.39	95%	4061.25	354.00
2034	4275.00	2.46	95%	4061.25	364.62
2035	4275.00	2.53	95%	4061.25	375.56
2036	4275.00	2.61	95%	4061.25	386.83
2037	4275.00	2.69	95%	4061.25	398.43
2038	4275.00	2.77	95%	4061.25	410.39
2039	4275.00	2.85	95%	4061.25	422.70
2040	4275.00	2.94	95%	4061.25	435.38
2041	4275.00	3.03	95%	4061.25	448.44
2042	4275.00	3.12	95%	4061.25	461.89
2043	4275.00	3.21	95%	4061.25	475.75

年份	出租面积	租赁单价 (元/m ² /天)	出租负荷率	出租面积	冷链仓库出租收入
2044	4275.00	3.31	95%	4061.25	490.02
2045	4275.00	3.40	95%	4061.25	504.72
2046	4275.00	3.51	95%	4061.25	519.86
合计					7870.77

农批市场收入合计：

年份	农产品市场出租收入	生活用品批发市场出租收入	冷链仓库出租收入	农批市场收入
2027	3527.57	2421.85	249.66	6199.08
2028	3860.48	2650.41	273.22	6784.11
2029	4210.20	2890.51	297.97	7398.68
2030	4577.42	3142.62	323.96	8044.00
2031	4714.74	3236.90	333.68	8285.32
2032	4856.19	3334.01	343.69	8533.89
2033	5001.87	3434.03	354.00	8789.90
2034	5151.93	3537.05	364.62	9053.60
2035	5306.49	3643.16	375.56	9325.21
2036	5465.68	3752.46	386.83	9604.97
2037	5629.65	3865.03	398.43	9893.11
2038	5798.54	3980.98	410.39	10189.91
2039	5972.50	4100.41	422.70	10495.61
2040	6151.67	4223.42	435.38	10810.47
2041	6336.22	4350.12	448.44	11134.78
2042	6526.31	4480.63	461.89	11468.83
2043	6722.10	4615.05	475.75	11812.90
2044	6923.76	4753.50	490.02	12167.28
2045	7131.47	4896.10	504.72	12532.29
2046	7345.42	5042.99	519.86	12908.27
合计	111210.21	76351.23	7870.77	195432.21

(4) 园区配套用房销售收入：

本项目建设园区配套用房面积共计 400002.56 平方米，其中住宅面积 275200.57 平方米，本项目拟征收农户 175 户，按 300 平方米/户计算，共销售 52500 平方米，根据相关政策文件，按 1380 元/平方米计算销售收入；本项目拟自然搬迁 785 户，按搬迁 300 平方米/户计算，共需面积 235502 平方米，本项目建设的园区配套用房按剩余面积 222700.57 平方米产生对应收入，根据相关政策文件，按 3500 元/平方米计算销售收入；地下车位 3200 个，按 5 万元/个计算收

入。以上园区配套用房销售收入拟在运营期开始五年内平均实现。

测算明细如下：

征收农户销售收入：

年份	销售面积 (平方米)	销售单价 (元/平方米)	销售比 例	销售面积	销售收入
2027	52500.00	1380.00	20%	10500.00	1449.00
2028	52500.00	1380.00	20%	10500.00	1449.00
2029	52500.00	1380.00	20%	10500.00	1449.00
2030	52500.00	1380.00	20%	10500.00	1449.00
2031	52500.00	1380.00	20%	10500.00	1449.00
合计					7245.00

自然搬迁销售收入：

年份	销售面积 (平方米)	销售单价 (元/平方 米)	销售比例	销售面积	销售收入
2027	222700.57	3500.00	20%	44540.11	15589.04
2028	222700.57	3500.00	20%	44540.11	15589.04
2029	222700.57	3500.00	20%	44540.11	15589.04
2030	222700.57	3500.00	20%	44540.11	15589.04
2031	222700.57	3500.00	20%	44540.11	15589.04
合计					77945.20

地下车库销售收入：

年份	地下车 库数量	销售单价 (万元/个)	销售比例	销售车位数	地下车位 销售收入
2027	3200.00	5.00	20%	640.00	3200.00
2028	3200.00	5.00	20%	640.00	3200.00
2029	3200.00	5.00	20%	640.00	3200.00
2030	3200.00	5.00	20%	640.00	3200.00
2031	3200.00	5.00	20%	640.00	3200.00
合计					16000.00

园区配套用房销售收入合计：

年份	征收农户销 售收入	自然搬迁销售 收入	地下车位销 售收入	园区配套销售 收入合计
2027	1449.00	15589.04	3200.00	20238.04
2028	1449.00	15589.04	3200.00	20238.04
2029	1449.00	15589.04	3200.00	20238.04
2030	1449.00	15589.04	3200.00	20238.04
2031	1449.00	15589.04	3200.00	20238.04
合计	7245.00	77945.20	16000.00	101190.20

(5) 广告费收入：本项目建设 3000 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 (m2)	单位收入(元 /m2/天)	负荷率	广告费收入
2027	3000.00	2.00	70%	153.30
2028	3000.00	2.06	80%	180.46
2029	3000.00	2.12	90%	209.10
2030	3000.00	2.19	95%	227.34
2031	3000.00	2.25	95%	234.16
2032	3000.00	2.32	95%	241.19
2033	3000.00	2.39	95%	248.42
2034	3000.00	2.46	95%	255.88
2035	3000.00	2.53	95%	263.55
2036	3000.00	2.61	95%	271.46
2037	3000.00	2.69	95%	279.60
2038	3000.00	2.77	95%	287.99
2039	3000.00	2.85	95%	296.63
2040	3000.00	2.94	95%	305.53
2041	3000.00	3.03	95%	314.69
2042	3000.00	3.12	95%	324.14
2043	3000.00	3.21	95%	333.86
2044	3000.00	3.31	95%	343.87
2045	3000.00	3.40	95%	354.19
2046	3000.00	3.51	95%	364.82
合计				5490.18

(6) 停车场收入

本项目包括两创中心停车位 846 个，农批市场 2645 个，养老院 41 个，合计停车位 3532 个，按每天周转 2 次，每次 5 元，共计每天 10.00 元计算停车费收入，以后每年增长 5%，项目平均利用率按 85% 计算。

两创中心配备充电桩 126 个，农批市场 396 个，养老院 4 个，合计充电桩 526 个，按每个充电桩 60kW，每天充电 2 小时，扣减电费后，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。根据国家对新能源车鼓励发展政策，充电费用每年增加 5%。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
2027	3532.00	10.00	1.00	85%	1095.80
2028	3532.00	10.50	1.00	85%	1150.59
2029	3532.00	11.03	1.00	85%	1208.12
2030	3532.00	11.58	1.00	85%	1268.53
2031	3532.00	12.16	1.00	85%	1331.96
2032	3532.00	12.76	1.00	85%	1398.55
2033	3532.00	13.40	1.00	85%	1468.48
2034	3532.00	14.07	1.00	85%	1541.90
2035	3532.00	14.77	1.00	85%	1619.00
2036	3532.00	15.51	1.00	85%	1699.95
2037	3532.00	16.29	1.00	85%	1784.95
2038	3532.00	17.10	1.00	85%	1874.19
2039	3532.00	17.96	1.00	85%	1967.90
2040	3532.00	18.86	1.00	85%	2066.30
2041	3532.00	19.80	1.00	85%	2169.61
2042	3532.00	20.79	1.00	85%	2278.10
2043	3532.00	21.83	1.00	85%	2392.00
2044	3532.00	22.92	1.00	85%	2511.60
2045	3532.00	24.07	1.00	85%	2637.18
2046	3532.00	25.27	1.00	85%	2769.04
合计					36233.75

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	充电桩收入
2027	526.00	0.60	2.00	85%	1174.72
2028	526.00	0.63	2.00	85%	1233.45
2029	526.00	0.66	2.00	85%	1295.12
2030	526.00	0.69	2.00	85%	1359.88
2031	526.00	0.73	2.00	85%	1427.87
2032	526.00	0.77	2.00	85%	1499.27
2033	526.00	0.80	2.00	85%	1574.23
2034	526.00	0.84	2.00	85%	1652.94
2035	526.00	0.89	2.00	85%	1735.59
2036	526.00	0.93	2.00	85%	1822.37
2037	526.00	0.98	2.00	85%	1913.49
2038	526.00	1.03	2.00	85%	2009.16
2039	526.00	1.08	2.00	85%	2109.62
2040	526.00	1.13	2.00	85%	2215.10
2041	526.00	1.19	2.00	85%	2325.86

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	充电桩收入
2042	526.00	1.25	2.00	85%	2442.15
2043	526.00	1.31	2.00	85%	2564.26
2044	526.00	1.38	2.00	85%	2692.47
2045	526.00	1.44	2.00	85%	2827.09
2046	526.00	1.52	2.00	85%	2968.45
合计					38843.09

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
2027	1095.80	1174.72	2270.52
2028	1150.59	1233.45	2384.04
2029	1208.12	1295.12	2503.24
2030	1268.53	1359.88	2628.41
2031	1331.96	1427.87	2759.83
2032	1398.55	1499.27	2897.82
2033	1468.48	1574.23	3042.71
2034	1541.90	1652.94	3194.84
2035	1619.00	1735.59	3354.59
2036	1699.95	1822.37	3522.32
2037	1784.95	1913.49	3698.44
2038	1874.19	2009.16	3883.35
2039	1967.90	2109.62	4077.52
2040	2066.30	2215.10	4281.40
2041	2169.61	2325.86	4495.47
2042	2278.10	2442.15	4720.25
2043	2392.00	2564.26	4956.26
2044	2511.60	2692.47	5204.07
2045	2637.18	2827.09	5464.27
2046	2769.04	2968.45	5737.49
合计	36233.75	38843.09	75076.84

（7）土地出让收入：

区域整理后，预计有 297 亩左右土地在 2031-2033 年按居住或商业用地出让，出让地块初步位置信息如下所示：

地块名称	地块位置	地块面积（亩）
1 号地块	东至规划道路、南至规划道路、西至乍兴公路、北至村路	52.60

地块名称	地块位置	地块面积 (亩)
7号地块	东至规划道路、南至广平县、西至乍兴公路、北至规划道路	33.10
8号地块	东至规划道路、南至河流、西至乍兴公路、北至规划道路	69.60
12号地块	东至规划道路、南至规划道路、西至乍兴公路、北至广平县	63.50
17号地块	东至规划道路、南至规划道路、西至乍兴公路、北至规划道路	46.20
18号地块	东至规划道路、南至规划道路、西至乍兴公路、北至规划道路	32.00
合计		297.00

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
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 南市路西側	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 40%规费后，按 60%计算本项目收入。本项目土地出让金净收入为 178200 万元。

(8) 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	养老收入	农批市场 收入	园区配套 用房销售 收入	广告费收 入	停车场收 入	土地出让 收入	合计
2027	3869.86	396.00	6199.08	20238.04	153.30	2270.52		33126.80
2028	4567.47	433.84	6784.11	20238.04	180.46	2384.04		34587.96
2029	5306.82	473.59	7398.68	20238.04	209.10	2503.24		36129.47
2030	5481.01	515.33	8044.00	20238.04	227.34	2628.41		37134.13
2031	5661.19	530.79	8285.32	20238.04	234.16	2759.83	59400.00	97109.33
2032	5847.55	546.71	8533.89		241.19	2897.82	59400.00	77467.16
2033	6040.32	563.12	8789.90		248.42	3042.71	59400.00	78084.47

年度	出租收入	养老收入	农批市场收入	园区配套用房销售收入	广告费收入	停车场收入	土地出让收入	合计
2034	6239.75	580.01	9053.60		255.88	3194.84		19324.08
2035	6446.07	597.41	9325.21		263.55	3354.59		19986.83
2036	6659.54	615.33	9604.97		271.46	3522.32		20673.62
2037	6880.41	633.79	9893.11		279.60	3698.44		21385.35
2038	7108.97	652.80	10189.91		287.99	3883.35		22123.02
2039	7345.49	672.39	10495.61		296.63	4077.52		22887.64
2040	7590.26	692.56	10810.47		305.53	4281.40		23680.22
2041	7843.61	713.34	11134.78		314.69	4495.47		24501.89
2042	8105.83	734.74	11468.83		324.14	4720.25		25353.79
2043	8377.28	756.78	11812.90		333.86	4956.26		26237.08
2044	8658.26	779.48	12167.28		343.87	5204.07		27152.96
2045	8949.17	802.87	12532.29		354.19	5464.27		28102.79
2046	9250.37	826.95	12908.27		364.82	5737.49		29087.90
合计	136229.23	12517.83	195432.21	101190.20	5490.18	75076.84	178200.00	704136.49

(二) 运营成本

项目运营成本支出主要包括两创中心出租成本、养老服务成本、农批市场出租成本、园区配套用房销售成本、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，园区配套用房销售成本主要为销售人员工资，按收入的 0.5% 计算，养老成本主要包括医护人员工资、材料费、伙食费等，综合市场现有养老院成本情况，按收入的 25% 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員工资，按平均每年 120 万元（15 个行政管理人員，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	养老成本	农批市场成本	园区配套用房销售成本	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
2027	38.70	99.00	61.99	101.19	7.67	113.53	120.11	120.00	100.00	1943.50	2705.69
2028	45.67	108.46	67.84	101.19	9.02	119.20	120.11	120.00	100.00	2130.14	2921.63
2029	53.07	118.40	73.99	101.19	10.46	125.16	120.11	120.00	100.00	2327.15	3149.53
2030	54.81	128.83	80.44	101.19	11.37	131.42	120.11	120.00	100.00	2447.99	3296.16
2031	56.61	132.70	82.85	101.19	11.71	137.99	120.11	120.00	100.00	2511.46	3374.62
2032	58.48	136.68	85.34		12.06	144.89	120.11	120.00	100.00	2130.48	2908.04
2033	60.40	140.78	87.90		12.42	152.14	120.11	120.00	100.00	2198.16	2991.91
2034	62.40	145.00	90.54		12.79	159.74	120.11	120.00	100.00	2268.06	3078.64
2035	64.46	149.35	93.25		13.18	167.73	120.11	120.00	100.00	2340.26	3168.34
2036	66.60	153.83	96.05		13.57	176.12	120.11	120.00	100.00	2414.83	3261.11
2037	68.80	158.45	98.93		13.98	184.92	120.11	120.00	100.00	2491.86	3357.05
2038	71.09	163.20	101.90		14.40	194.17	120.11	120.00	100.00	2571.42	3456.29
2039	73.45	168.10	104.96		14.83	203.88	120.11	120.00	100.00	2653.61	3558.94
2040	75.90	173.14	108.10		15.28	214.07	120.11	120.00	100.00	2738.53	3665.13
2041	78.44	178.33	111.35		15.73	224.77	120.11	120.00	100.00	2826.25	3774.98
2042	81.06	183.68	114.69		16.21	236.01	120.11	120.00	100.00	2916.88	3888.64
2043	83.77	189.19	118.13		16.69	247.81	120.11	120.00	100.00	3010.53	4006.23
2044	86.58	194.87	121.67		17.19	260.20	120.11	120.00	100.00	3107.29	4127.91
2045	89.49	200.72	125.32		17.71	273.21	120.11	120.00	100.00	3207.28	4253.84
2046	92.50	206.74	129.08		18.24	286.87	120.11	120.00	100.00	3310.60	4384.14
合计	1362.28	3129.45	1954.32	505.95	274.51	3753.83	2402.20	2400.00	2000.00	51546.28	69328.82

（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 704136.49 万元，总成本 69328.82 万元，总收益 634807.67 万元，可用于偿还债券本息的收益 634807.67 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
2027	33126.80	2705.69	30421.11
2028	34587.96	2921.63	31666.33
2029	36129.47	3149.53	32979.94
2030	37134.13	3296.16	33837.97
2031	97109.33	3374.62	93734.71
2032	77467.16	2908.04	74559.12
2033	78084.47	2991.91	75092.56
2034	19324.08	3078.64	16245.44
2035	19986.83	3168.34	16818.49
2036	20673.62	3261.11	17412.51
2037	21385.35	3357.05	18028.30

年度	项目收入	项目成本	项目收益
2038	22123.02	3456.29	18666.73
2039	22887.64	3558.94	19328.70
2040	23680.22	3665.13	20015.09
2041	24501.89	3774.98	20726.91
2042	25353.79	3888.64	21465.15
2043	26237.08	4006.23	22230.85
2044	27152.96	4127.91	23025.05
2045	28102.79	4253.84	23848.95
2046	29087.90	4384.14	24703.76
合计	704136.49	69328.82	634807.67

(四) 债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 340000 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 6000 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 64000.00 万元，债券期限为 10 年，2023 年发行 80000 万元，债券期限为 10 年，2024 年发行 70000 万元，债券期限为 10 年，2025 年发行 60000 万元，债券期限为 20 年，2026 年发行 60000 万元，债券期限为 20 年，预计年利率 4.0%，到期本息总计 525695.00 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		70000.00		1385.00	1385.00
2023	70000.00	80000.00		4370.00	4370.00
2024	150000.00	70000.00		7370.00	7370.00
2025	220000.00	60000.00		9970.00	9970.00
2026	280000.00	60000.00		12370.00	12370.00
2027	340000.00			13570.00	13570.00
2028	340000.00			13570.00	13570.00
2029	340000.00			13570.00	13570.00
2030	340000.00			13570.00	13570.00
2031	340000.00			13570.00	13570.00
2032	340000.00		64000.00	12290.00	76290.00
2033	276000.00		80000.00	9410.00	89410.00
2034	196000.00		70000.00	6410.00	76410.00
2035	126000.00			5010.00	5010.00

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
2036	126000.00			5010.00	5010.00
2037	126000.00			5010.00	5010.00
2038	126000.00			5010.00	5010.00
2039	126000.00			5010.00	5010.00
2040	126000.00			5010.00	5010.00
2041	126000.00		6000.00	5010.00	11010.00
2042	120000.00			4800.00	4800.00
2043	120000.00			4800.00	4800.00
2044	120000.00			4800.00	4800.00
2045	120000.00		60000.00	3600.00	63600.00
2046	60000.00		60000.00	1200.00	61200.00
合计	0.00	340000.00	340000.00	185695.00	525695.00

（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 634807.67 万元，对应本项目融资到期本息总计 525695.00 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。

（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 1.21 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		70000.00		70000.00	70000.00	1385.00	71385.00	-1385.00	-1385.00
2023	10000.00	80000.00		90000.00	90000.00	4370.00	94370.00	-4370.00	-5755.00
2024	10000.00	70000.00		80000.00	80000.00	7370.00	87370.00	-7370.00	-13125.00
2025	10000.00	60000.00		70000.00	70000.00	9970.00	79970.00	-9970.00	-23095.00
2026	10000.00	60000.00		70000.00	70000.00	12370.00	82370.00	-12370.00	-35465.00
2027	52416.79		30421.11	82837.90	52416.79	13570.00	65986.79	16851.11	-18613.89
2028			31666.33	31666.33		13570.00	13570.00	18096.33	-517.56
2029			32979.94	32979.94		13570.00	13570.00	19409.94	18892.38
2030			33837.97	33837.97		13570.00	13570.00	20267.97	39160.35
2031			93734.71	93734.71		13570.00	13570.00	80164.71	119325.06
2032			74559.12	74559.12		76290.00	76290.00	-1730.88	117594.18

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		
2033			75092.56	75092.56		89410.00	89410.00	-14317.44	103276.74
2034			16245.44	16245.44		76410.00	76410.00	-60164.56	43112.18
2035			16818.49	16818.49		5010.00	5010.00	11808.49	54920.67
2036			17412.51	17412.51		5010.00	5010.00	12402.51	67323.18
2037			18028.30	18028.30		5010.00	5010.00	13018.30	80341.48
2038			18666.73	18666.73		5010.00	5010.00	13656.73	93998.21
2039			19328.70	19328.70		5010.00	5010.00	14318.70	108316.91
2040			20015.09	20015.09		5010.00	5010.00	15005.09	123322.00
2041			20726.91	20726.91		11010.00	11010.00	9716.91	133038.91
2042			21465.15	21465.15		4800.00	4800.00	16665.15	149704.06
2043			22230.85	22230.85		4800.00	4800.00	17430.85	167134.91
2044			23025.05	23025.05		4800.00	4800.00	18225.05	185359.96
2045			23848.95	23848.95		63600.00	63600.00	-39751.05	145608.91
2046			24703.76	24703.76		61200.00	61200.00	-36496.24	109112.67
合计	92416.79	340000.00	634807.67	1067224.46	432416.79	525695.00	958111.79	109112.67	

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—2046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2046年项目本息偿还后，仍有109112.67万元的期末结余资金。

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





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



2021年12月15日