

姚庄镇数字经济产业园项目  
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[2025]第 1639 号

浙江中铭会计师事务所有限公司

2025年10月10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.....	6
(三) 项目收益.....	7
(四) 债券还本付息安排.....	8
(五) 收益与融资平衡情况.....	9
(六) 其他事项说明.....	10
四、评估结论 .....	11



## 姚庄镇数字经济产业园项目 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[2025]第 1639 号

### 一、项目基本情况

#### (一) 项目概况

当前，数字技术创新和迭代速度明显加快，成为集聚创新要素最多、应用前景最广、辐射带动作用最强的技术创新领域。姚庄镇数字经济产业园项目的实施有利于促进当地经济快速发展，能够满足国内数字经济市场的需求，有利于嘉善数字经济行业水平的整体提升，提高企业技术水平和市场竞争力，同时也有利于实现嘉善县姚庄镇产业结构优化。项目位于姚庄镇，拟用地面积约 100 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《关于姚庄镇数字经济产业园项目可行性研究报告的批复》（善发改可研〔2022〕32 号）立项。项目发展改革委审批监管平台代码为 2201-330421-04-01-245847。

#### (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. 本项目于 2022 年 3 月开工建设，预计于 2026 年 12 月竣工。建设期 58 个月。

## 2. 主要建设内容及规模：

项目主要新建厂房约 460000 平方米（其中包含 70000 平方米宿舍、390000 平方米标准厂房）、配套光伏屋顶 100000 平方米、新改建园区配套道路约 6000 米、新建改建园区管网约 5000 米等。

## （八）项目前期准备情况

本项目已完成前期立项等准备工作，于 2022 年 3 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《关于调整姚庄镇数字经济产业园项目可行性研究报告的批复》（善发改可研〔2022〕380 号）、《关于姚庄镇数字经济产业园项目可行性研究报告的批复》（善发改可研〔2022〕32 号），项目估算总投资约 250000.00 万元。其中工程费用 203300.00 万元，工程建设其他费用 22319.05 万元，预备费及其他 24380.95 万元。

### （二）资金筹措

本项目概算 250000.00 万元。其中财政预算安排 65000.00 万元，占比 26.00%；发行地方政府专项债券 185000 万元，占比 74.00%。

## 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

姚庄镇数字经济产业园项目债券存续期为 2022—2046 年，2026 年 12 月项目建成投入使用，项目运营收入来源于标准厂房出租收入、宿舍用房出租收入、停车位收入、充电桩收入及光伏屋顶出租收入。

#### 2. 收入测算

根据本项目的可行性研究报告，本项目可供出租标准厂房 390000 平方米、可供出租宿舍用房 70000 平方米，约 14000 床位，配套 100000 平方米光伏屋顶，配建停车位 1200 个及充电桩 100 个。

标准厂房出租收入：标准厂房 390000 平方米自 2027 年开始出租，假设第 1 年出租率为 60%，第 2 年出租率为 70%，第 3 年出租率为 80%，第 4 年及以后出租率为 90%，租金参照周边工业园区租赁价格预计 2026 年出租单价为 33.00 元/

平方米/月，并考虑以后年度一定增长率后本项目专项债存续期内标准厂房租金收入测算如下：（万元）

年份	标准厂房可租赁面积（平方米）	出租率	租赁单价（元/月/平方米）	标准厂房出租收入（万元）
2027	390000.00	60.00%	33.00	9266.40
2028	390000.00	70.00%	33.00	10810.80
2029	390000.00	80.00%	33.00	12355.20
2030	390000.00	90.00%	35.64	15011.57
2031	390000.00	90.00%	35.64	15011.57
2032	390000.00	90.00%	35.64	15011.57
2033	390000.00	90.00%	38.49	16211.99
2034	390000.00	90.00%	38.49	16211.99
2035	390000.00	90.00%	38.49	16211.99
2036	390000.00	90.00%	41.57	17509.28
2037	390000.00	90.00%	41.57	17509.28
2038	390000.00	90.00%	41.57	17509.28
2039	390000.00	90.00%	44.90	18911.88
2040	390000.00	90.00%	44.90	18911.88
2041	390000.00	90.00%	44.90	18911.88
2042	390000.00	90.00%	48.49	20423.99
2043	390000.00	90.00%	48.49	20423.99
2044	390000.00	90.00%	48.49	20423.99
2045	390000.00	90.00%	52.37	22058.24
2046	390000.00	90.00%	52.37	22058.24
小计				340755.01

宿舍用房出租收入：本项目可供出租宿舍用房 70000 平方米，约 14000 床位。自 2027 年开始出租，假设第 1 年出租率为 60%，第 2 年出租率为 70%，第 3 年出租率为 80%，第 4 年及以后出租率为 90%，租金参照周边工业园区宿舍楼租赁价格预计 2027 年出租单价为 400 元/床，并考虑以后年度一定增长率后本项目专项债存续期内宿舍用房出租收入测算如下：（万元）

年份	可租赁宿舍床位数（床）	出租率	租赁单价（元/月/床）	宿舍用房出租收入（万元）
2027	14000.00	60.00%	400.00	4032.00
2028	14000.00	70.00%	400.00	4704.00
2029	14000.00	80.00%	400.00	5376.00
2030	14000.00	90.00%	420.00	6350.40

年份	可租赁宿舍床位 数（床）	出租率	租赁单价（元 /月/床）	宿舍用房出租收 入（万元）
2031	14000.00	90.00%	420.00	6350.40
2032	14000.00	90.00%	420.00	6350.40
2033	14000.00	90.00%	441.00	6667.92
2034	14000.00	90.00%	441.00	6667.92
2035	14000.00	90.00%	441.00	6667.92
2036	14000.00	90.00%	463.05	7001.32
2037	14000.00	90.00%	463.05	7001.32
2038	14000.00	90.00%	463.05	7001.32
2039	14000.00	90.00%	486.20	7351.34
2040	14000.00	90.00%	486.20	7351.34
2041	14000.00	90.00%	486.20	7351.34
2042	14000.00	90.00%	510.51	7718.91
2043	14000.00	90.00%	510.51	7718.91
2044	14000.00	90.00%	510.51	7718.91
2045	14000.00	90.00%	536.04	8104.92
2046	14000.00	90.00%	536.04	8104.92
小计				135591.51

停车位收入：本项目配建停车位 1200 个，假设停车位使用率与标准厂房出租率一致，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（按一年 360 天计），每三年按 5% 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)	停车费收入 (万元)
2027	1200.00	60.00%	15.00	388.80
2028	1200.00	70.00%	15.00	453.60
2029	1200.00	80.00%	15.00	518.40
2030	1200.00	90.00%	15.75	612.36
2031	1200.00	90.00%	15.75	612.36
2032	1200.00	90.00%	15.75	612.36
2033	1200.00	90.00%	16.54	643.08
2034	1200.00	90.00%	16.54	643.08
2035	1200.00	90.00%	16.54	643.08
2036	1200.00	90.00%	17.37	675.35
2037	1200.00	90.00%	17.37	675.35
2038	1200.00	90.00%	17.37	675.35
2039	1200.00	90.00%	18.24	709.17

年度	停车位(个)	使用率	收费(个/天)	停车费收入 (万元)
2040	1200.00	90.00%	18.24	709.17
2041	1200.00	90.00%	18.24	709.17
2042	1200.00	90.00%	19.15	744.55
2043	1200.00	90.00%	19.15	744.55
2044	1200.00	90.00%	19.15	744.55
2045	1200.00	90.00%	20.11	781.88
2046	1200.00	90.00%	20.11	781.88
小计				13078.09

充电桩收入：本项目配置充电桩 100 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)
2027	100.00	50%	10.00%	1.60	350.40
2028	100.00	60%	10.00%	1.60	420.48
2029	100.00	70%	10.00%	1.60	490.56
2030	100.00	70%	12.00%	1.60	588.67
2031	100.00	70%	12.00%	1.60	588.67
2032	100.00	70%	12.00%	1.60	588.67
2033	100.00	70%	14.00%	1.60	686.78
2034	100.00	70%	14.00%	1.60	686.78
2035	100.00	70%	14.00%	1.60	686.78
2036	100.00	70%	16.00%	1.60	784.90
2037	100.00	70%	16.00%	1.60	784.90
2038	100.00	70%	16.00%	1.60	784.90
2039	100.00	70%	18.00%	1.60	883.01
2040	100.00	70%	18.00%	1.60	883.01
2041	100.00	70%	18.00%	1.60	883.01
2042	100.00	70%	20.00%	1.60	981.12
2043	100.00	70%	20.00%	1.60	981.12
2044	100.00	70%	20.00%	1.60	981.12
2045	100.00	70%	20.00%	1.60	981.12



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)
2046	100.00	70%	20.00%	1.60	981.12
小计					14997.12

光伏屋顶出租收入：本项目配套 100000 平方米光伏屋顶用于出租，参照已建成周边厂区光伏屋顶出租单价，本项目按 8 元/年/平方米测算，专项债存续期间光伏屋顶出租收入共 1600.00 万元。

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	标准厂房出租收入	宿舍用房出租收入	停车位收入	充电桩收入	光伏屋顶出租收入	项目收入
2027	9266.40	4032.00	388.80	350.40	80.00	14117.60
2028	10810.80	4704.00	453.60	420.48	80.00	16468.88
2029	12355.20	5376.00	518.40	490.56	80.00	18820.16
2030	15011.57	6350.40	612.36	588.67	80.00	22643.00
2031	15011.57	6350.40	612.36	588.67	80.00	22643.00
2032	15011.57	6350.40	612.36	588.67	80.00	22643.00
2033	16211.99	6667.92	643.08	686.78	80.00	24289.77
2034	16211.99	6667.92	643.08	686.78	80.00	24289.77
2035	16211.99	6667.92	643.08	686.78	80.00	24289.77
2036	17509.28	7001.32	675.35	784.90	80.00	26050.85
2037	17509.28	7001.32	675.35	784.90	80.00	26050.85
2038	17509.28	7001.32	675.35	784.90	80.00	26050.85
2039	18911.88	7351.34	709.17	883.01	80.00	27935.40
2040	18911.88	7351.34	709.17	883.01	80.00	27935.40
2041	18911.88	7351.34	709.17	883.01	80.00	27935.40
2042	20423.99	7718.91	744.55	981.12	80.00	29948.57
2043	20423.99	7718.91	744.55	981.12	80.00	29948.57
2044	20423.99	7718.91	744.55	981.12	80.00	29948.57
2045	22058.24	8104.92	781.88	981.12	80.00	32006.16
2046	22058.24	8104.92	781.88	981.12	80.00	32006.16
合计	340755.01	135591.51	13078.09	14997.12	1600.00	506021.73

## (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、水电维修费和充电桩成本。假设本项目需要新增人员 120 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 250.00 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 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
2027	960.00	250.00	210.24	2301.69	3721.93
2028	1008.00	262.50	252.29	2685.22	4208.01
2029	1058.40	275.63	294.34	3068.75	4697.12
2030	1111.32	289.41	353.20	3695.59	5449.52
2031	1166.89	303.88	353.20	3695.59	5519.56
2032	1225.23	319.07	353.20	3695.59	5593.09
2033	1286.49	335.02	412.07	3960.08	5993.66
2034	1350.81	351.77	412.07	3960.08	6074.73
2035	1418.35	369.36	412.07	3960.08	6159.86
2036	1489.27	387.83	470.94	4243.81	6591.85
2037	1563.73	407.22	470.94	4243.81	6685.70
2038	1641.92	427.58	470.94	4243.81	6784.25
2039	1724.02	448.96	529.81	4548.36	7251.15
2040	1810.22	471.41	529.81	4548.36	7359.80
2041	1900.73	494.98	529.81	4548.36	7473.88
2042	1995.77	519.73	588.67	4874.58	7978.75
2043	2095.56	545.72	588.67	4874.58	8104.53
2044	2200.34	573.01	588.67	4874.58	8236.60
2045	2310.36	601.66	588.67	5219.89	8720.58
2046	2425.88	631.74	588.67	5219.89	8866.18
合计	31743.29	8266.48	8998.28	82462.70	131470.75

### （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 506021.73 万元，总成本 131470.75 万元，总收益 374550.98 万元，可用于偿还债券本息的收益 374550.98 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
2027	14117.60	3721.93	10395.67
2028	16468.88	4208.01	12260.87
2029	18820.16	4697.12	14123.04

年份	项目收入	项目成本	项目收益
2030	22643.00	5449.52	17193.48
2031	22643.00	5519.56	17123.44
2032	22643.00	5593.09	17049.91
2033	24289.77	5993.66	18296.11
2034	24289.77	6074.73	18215.04
2035	24289.77	6159.86	18129.91
2036	26050.85	6591.85	19459.00
2037	26050.85	6685.70	19365.15
2038	26050.85	6784.25	19266.60
2039	27935.40	7251.15	20684.25
2040	27935.40	7359.80	20575.60
2041	27935.40	7473.88	20461.52
2042	29948.57	7978.75	21969.82
2043	29948.57	8104.53	21844.04
2044	29948.57	8236.60	21711.97
2045	32006.16	8720.58	23285.58
2046	32006.16	8866.18	23139.98
合计	506021.73	131470.75	374550.98

#### （四）债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 185000.00 万元，其中 2022 年 5 月发行专项债券 90000.00 万元，债券期限 20 年，专项债券年利率为 3.19%；2023 年发行专项债券 35000.00 万元，其中 2023 年 2 月发行专项债券 20000.00 万元，债券期限 20 年，专项债券年利率为 3.22%；2023 年 8 月发行专项债券 15000.00 万元，债券期限 20 年，专项债券年利率为 2.90%；2023 年 10 月调入“嘉善经开阳光睦邻中心项目”于 2022 年 5 月 31 日发行的 20 年期“22 浙江债 31”15000.00 万元，债券期限 20 年，专项债券年利率为 3.19%；同月将调入的“嘉善经开阳光睦邻中心项目”于 2022 年 5 月 31 日发行的 20 年期“22 浙江债 31”15000.00 万元调出；2024 年发行专项债券 7500.00 万元，其中于 2024 年 10 月发行 2500.00 万元，债券期限 20 年，专项债券年利率为 3.10%，2024 年 11 月调入嘉善技师学院筹建工程于 2024 年 9 月发行的专项债券 5000.00 万元，债券期限 5 年，专项债券年利率为 1.78%；2025 年计划发行专项债券 30000.00 万元，债券期限 20 年，其中 2025 年 4 月已发行专项债券 15000.00 万元，专项债券年利率为 2.01%，

本次计划发行专项债券 15000.00 万元，假设专项债券年利率为 3.00%；2026 年计划发行专项债券 22500.00 万元，债券期限 20 年，假设专项债券年利率为 3.00%。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		90000.00		1435.50	1435.50
2023	90000.00	35000.00		3193.00	3193.00
2024	125000.00	7500.00		3950.00	3950.00
2025	132500.00	30000.00		4267.25	4267.25
2026	162500.00	22500.00		5205.50	5205.50
2027	185000.00			5543.00	5543.00
2028	185000.00			5543.00	5543.00
2029	185000.00		5000.00	5543.00	10543.00
2030	180000.00			5454.00	5454.00
2031	180000.00			5454.00	5454.00
2032	180000.00			5454.00	5454.00
2033	180000.00			5454.00	5454.00
2034	180000.00			5454.00	5454.00
2035	180000.00			5454.00	5454.00
2036	180000.00			5454.00	5454.00
2037	180000.00			5454.00	5454.00
2038	180000.00			5454.00	5454.00
2039	180000.00			5454.00	5454.00
2040	180000.00			5454.00	5454.00
2041	180000.00			5454.00	5454.00
2042	180000.00		90000.00	4018.50	94018.50
2043	90000.00		35000.00	2261.00	37261.00
2044	55000.00		2500.00	1504.00	4004.00
2045	52500.00		30000.00	1275.75	31275.75
2046	22500.00		22500.00	337.50	22837.50
合计		185000.00	185000.00	109525.00	294525.00

#### （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 374550.98 万元，对应本项目融资到期本息总计 294525.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为

1.27 倍,项目内部收益率为 3.21%,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
	预算安排	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		90000.00		90000.00	43739.00	1435.50	45174.50	44825.50	44825.50
2023		35000.00		35000.00	73620.00	3193.00	76813.00	-41813.00	3012.50
2024		7500.00		7500.00	7854.00	3950.00	11804.00	-4304.00	-1291.50
2025		30000.00		30000.00	37287.00	4267.25	41554.25	-11554.25	-12845.75
2026	65000.00	22500.00		87500.00	87500.00	5205.50	92705.50	-5205.50	-18051.25
2027			10395.67	10395.67		5543.00	5543.00	4852.67	-13198.58
2028			12260.87	12260.87		5543.00	5543.00	6717.87	-6480.71
2029			14123.04	14123.04		10543.00	10543.00	3580.04	-2900.67
2030			17193.48	17193.48		5454.00	5454.00	11739.48	8838.81
2031			17123.44	17123.44		5454.00	5454.00	11669.44	20508.25
2032			17049.91	17049.91		5454.00	5454.00	11595.91	32104.16
2033			18296.11	18296.11		5454.00	5454.00	12842.11	44946.27
2034			18215.04	18215.04		5454.00	5454.00	12761.04	57707.31
2035			18129.91	18129.91		5454.00	5454.00	12675.91	70383.22
2036			19459.00	19459.00		5454.00	5454.00	14005.00	84388.22
2037			19365.15	19365.15		5454.00	5454.00	13911.15	98299.37
2038			19266.60	19266.60		5454.00	5454.00	13812.60	112111.97
2039			20684.25	20684.25		5454.00	5454.00	15230.25	127342.22
2040			20575.60	20575.60		5454.00	5454.00	15121.60	142463.82
2041			20461.52	20461.52		5454.00	5454.00	15007.52	157471.34
2042			21969.82	21969.82		94018.50	94018.50	-72048.68	85422.66
2043			21844.04	21844.04		37261.00	37261.00	-15416.96	70005.70
2044			21711.97	21711.97		4004.00	4004.00	17707.97	87713.67
2045			23285.58	23285.58		31275.75	31275.75	-7990.17	79723.50
2046			23139.98	23139.98		22837.50	22837.50	302.48	80025.98
合计	65000.00	185000.00	374550.98	624550.98	250000.00	294525.00	544525.00	80025.98	

## 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 80025.98 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

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；法律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



2021年12月15日