

国家级嘉兴经济技术开发区  
中德（嘉兴）产业合作园基础设施提升工程  
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[2025]第 1632 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 .....	2
(四) 项目业主 .....	2
(五) 项目主管部门 .....	2
(六) 项目开工、竣工日期，建设期 .....	2
(七) 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 .....	7
(五) 收益与融资平衡情况 .....	8
四、评估结论 .....	10



国家级嘉兴经济技术开发区  
中德（嘉兴）产业合作园基础设施提升工程  
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[2025]第 1632 号

一、项目基本情况

（一）项目概况

1. 项目名称：国家级嘉兴经济技术开发区中德（嘉兴）产业合作园基础设施提升工程

2. 项目建设必要性和可行性：本项目的实施，可健全完善周围城市配套设施，使区域的建设可以和周边地区的发展协调统一，满足集约用地和区域企业转型升级的要求。项目的推进，利于推进全面接轨上海、融入长三角一体化发展工作，顺应新一轮科技革命和产业变革和增强制造业核心竞争力、培育现代产业体系、实现区域高质量发展。项目应用技术成熟、资金落实保障。因此，本项目的实施是有必要且可行的。

3. 项目选址：位于嘉兴经济技术开发区浙江中德（嘉兴）产业合作园，东至万国路，南至机场路，西至日新路，北至桐乡大道。

4. 建设内容及规模：本项目厂房用地面积约 371 亩，总建筑面积约 524412 平方米（其中，地上建筑面积约 412936 平方米，地下建筑面积约 111475 平方米），包括五多层标准厂房，二幢研发用房及相应配套用房等，配套停车位 2818 个，充电 281 套；改造提升及新建园区道路占地约 288 亩，长度约 5517 米，水系治理约 59924 平方米及其他约 189686 平方米配套设施提升等。

（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《关于同意国家级嘉兴经济技术开发区中德（嘉兴）产业合作园基础设施提升工程可行性研究报告的批复》（嘉开管项〔2025〕2 号）立项。项目代码为 2412-330451-04-01-802010。

### （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）项目业主

项目业主：嘉兴经济技术开发区建设投资集团有限公司。

### （五）项目主管部门

本项目主管部门为嘉兴经济技术开发区（国际商务区）管委会。

### （六）项目开工、竣工日期，建设期

本项目已于 2025 年 2 月开工建设，预计于 2029 年 2 月竣工。建设期 48 个月。

### （七）项目前期准备情况

项目已完成前期准备，已于 2025 年 2 月开工建设。

## 二、项目概算及资金筹措

### （一）项目概算

根据文件《关于同意国家级嘉兴经济技术开发区中德（嘉兴）产业合作园基础设施提升工程可行性研究报告的批复》（嘉开管项〔2025〕2 号），项目估算总投资 284,123.08 万元。

### （二）资金筹措

本项目估算总投资 284,123.08 万元，其中：项目资本金为 57,123.08 万元，均由财政预算安排，项目资本金占比 20.11%；发行地方政府专项债券 227,000.00 万元，占比 79.89%。

## 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

项目专项债券存续期为 2025 年至 2049 年，2029 年 2 月项目建成后开始投入运营（项目自 2030 年 1 月起测算收入），项目运营收入主要由厂房出租收入、研发用房出租收入和充电桩收入组成。

#### 2. 收入测算

### (1) 厂房出租收入

根据项目可行性研究报告，项目配合区域产业提升，建设厂房 331,207.33 平方米，参照区域现有厂房出租标准，运营期第 1 年按每月 32 元/平方米计算租金，运营期第 1 年出租率 70%，第 2 年 80%，第 3 年 90%，第 4 年及以后 95%。测算单价每三年按 10% 增长。本项目专项债存续期内厂房出租测算如下：

序号	年份	可出租面积（平方米）	出租单价（元/m <sup>2</sup> /月）	出租率	房屋租赁收入（万元）
1	2030	331,207.33	32.00	70%	8,902.85
2	2031	331,207.33	32.00	80%	10,174.69
3	2032	331,207.33	32.00	90%	11,446.53
4	2033	331,207.33	35.20	95%	13,290.69
5	2034	331,207.33	35.20	95%	13,290.69
6	2035	331,207.33	35.20	95%	13,290.69
7	2036	331,207.33	38.72	95%	14,619.76
8	2037	331,207.33	38.72	95%	14,619.76
9	2038	331,207.33	38.72	95%	14,619.76
10	2039	331,207.33	42.59	95%	16,080.98
11	2040	331,207.33	42.59	95%	16,080.98
12	2041	331,207.33	42.59	95%	16,080.98
13	2042	331,207.33	46.85	95%	17,689.45
14	2043	331,207.33	46.85	95%	17,689.45
15	2044	331,207.33	46.85	95%	17,689.45
16	2045	331,207.33	51.54	95%	19,460.29
17	2046	331,207.33	51.54	95%	19,460.29
18	2047	331,207.33	51.54	95%	19,460.29
19	2048	331,207.33	56.69	95%	21,404.80
20	2049	331,207.33	56.69	95%	21,404.80
合计					316,757.18

### (2) 研发用房出租收入

根据项目可行性研究报告，本项目建设研发用房 81,491.36 平方米，研发用房是为服务科技型中小企业，促进科技成果转化，培养高新技术企业，参照区域现有类似房屋出租标准，运营期第 1 年按每月 45 元/平方米计算租金，运营期第 1 年出租率 70%，第 2 年 80%，第 3 年 90%，第 4 年及以后 95%。测算单价每三年按 10% 增长。本项目专项债存续期内研发用房出租测算如下：（单位：万元）

序号	年份	可出租面积 (平方米)	租赁单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	出租率	研发用房租赁收入(万元)
1	2030	81,491.36	45.00	70%	3,080.37
2	2031	81,491.36	45.00	80%	3,520.43
3	2032	81,491.36	45.00	90%	3,960.48
4	2033	81,491.36	49.50	95%	4,598.56
5	2034	81,491.36	49.50	95%	4,598.56
6	2035	81,491.36	49.50	95%	4,598.56
7	2036	81,491.36	54.45	95%	5,058.41
8	2037	81,491.36	54.45	95%	5,058.41
9	2038	81,491.36	54.45	95%	5,058.41
10	2039	81,491.36	59.90	95%	5,564.72
11	2040	81,491.36	59.90	95%	5,564.72
12	2041	81,491.36	59.90	95%	5,564.72
13	2042	81,491.36	65.89	95%	6,121.19
14	2043	81,491.36	65.89	95%	6,121.19
15	2044	81,491.36	65.89	95%	6,121.19
16	2045	81,491.36	72.48	95%	6,733.40
17	2046	81,491.36	72.48	95%	6,733.40
18	2047	81,491.36	72.48	95%	6,733.40
19	2048	81,491.36	79.73	95%	7,406.93
20	2049	81,491.36	79.73	95%	7,406.93
合计					109,603.98

(3) 充电桩收入：根据项目可行性研究报告，项目共有 281 个充电桩，按每个充电桩 60kW，每天充电 2 小时，本项目充电桩的服务费按 0.40 元/kWh 计算（充电产生的电费直接交给供电部门，本项目不计算电费收入）。根据经济发展规律以及未来电动汽车普及趋势预测，充电桩使用时长按每年增长 5%（利用率达 16.67%后停止增长），充电桩服务费收费按每 3 年增长 10%预估，上升至 0.65 元/kwh 后不再增长。专项债存续期内充电桩收入测算如下：

序号	年份	充电桩（个）	使用时长（小时/日）	服务费单价（元/kwh）	充电桩收入（万元）
1	2030	281	2.00	0.40	492.31
2	2031	281	2.10	0.40	516.93
3	2032	281	2.21	0.40	544.00
4	2033	281	2.32	0.44	628.19
5	2034	281	2.44	0.44	660.68

序号	年份	充电桩（个）	使用时长（小时/日）	服务费单价（元/kwh）	充电桩收入（万元）
6	2035	281	2.56	0.44	693.18
7	2036	281	2.69	0.48	794.59
8	2037	281	2.82	0.48	832.99
9	2038	281	2.96	0.48	874.35
10	2039	281	3.11	0.53	1,014.35
11	2040	281	3.27	0.53	1,066.53
12	2041	281	3.43	0.53	1,118.72
13	2042	281	3.60	0.58	1,291.58
14	2043	281	3.78	0.58	1,356.16
15	2044	281	3.97	0.58	1,424.33
16	2045	281	3.97	0.64	1,563.58
17	2046	281	3.97	0.64	1,563.58
18	2047	281	3.97	0.64	1,563.58
19	2048	281	3.97	0.65	1,588.01
20	2049	281	3.97	0.65	1,588.01
合计					21,175.65

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：（单位：万元）

序号	年份	房屋租赁收入	研发用房租赁收入	充电桩收入	项目收入
1	2030	8,902.85	3,080.37	492.31	12,475.53
2	2031	10,174.69	3,520.43	516.93	14,212.05
3	2032	11,446.53	3,960.48	544.00	15,951.01
4	2033	13,290.69	4,598.56	628.19	18,517.44
5	2034	13,290.69	4,598.56	660.68	18,549.93
6	2035	13,290.69	4,598.56	693.18	18,582.43
7	2036	14,619.76	5,058.41	794.59	20,472.76
8	2037	14,619.76	5,058.41	832.99	20,511.16
9	2038	14,619.76	5,058.41	874.35	20,552.52
10	2039	16,080.98	5,564.72	1,014.35	22,660.05
11	2040	16,080.98	5,564.72	1,066.53	22,712.23
12	2041	16,080.98	5,564.72	1,118.72	22,764.42
13	2042	17,689.45	6,121.19	1,291.58	25,102.22
14	2043	17,689.45	6,121.19	1,356.16	25,166.80
15	2044	17,689.45	6,121.19	1,424.33	25,234.97
16	2045	19,460.29	6,733.40	1,563.58	27,757.27
17	2046	19,460.29	6,733.40	1,563.58	27,757.27

18	2047	19,460.29	6,733.40	1,563.58	27,757.27
19	2048	21,404.80	7,406.93	1,588.01	30,399.74
20	2049	21,404.80	7,406.93	1,588.01	30,399.74
合计		316,757.18	109,603.98	21,175.65	447,536.81

## （二）运营成本及相关税费

根据本项目的可行性研究报告，本项目运营成本主要为水电费、人工费、修理改造费、税费和其他费用。水电费：每年 10 万元，每三年按 10%增长测算。人工费：本项目按 7 人，平均每人每年 7 万元，每三年按 10%增长测算。修理改造费：按照项目收入的 1%测算，每三年按 10%增长测算。本项目相关税费主要为房产税及增值税和附加税：房产税按出租收入 12%测算；应交增值税考虑进项税抵扣后增值税按照项目收入的 5%测算，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。其他费用按水电费、人工费、修理改造费之和的 10%测算。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）

序号	年份	水电费成本	人工成本	修理改造费用	税费成本	其他费用	合计
1	2030	10.00	49.00	124.76	2,136.62	18.38	2,338.76
2	2031	10.00	49.00	142.12	2,439.29	20.11	2,660.52
3	2032	10.00	49.00	159.51	2,742.10	21.85	2,982.46
4	2033	11.00	53.90	185.17	3,183.69	25.01	3,458.77
5	2034	11.00	53.90	185.50	3,185.51	25.04	3,460.95
6	2035	11.00	53.90	185.82	3,187.33	25.07	3,463.12
7	2036	12.10	59.29	204.73	3,507.85	27.61	3,811.58
8	2037	12.10	59.29	205.11	3,510.01	27.65	3,814.16
9	2038	12.10	59.29	205.53	3,512.32	27.69	3,816.93
10	2039	13.31	65.22	226.60	3,866.45	30.51	4,202.09
11	2040	13.31	65.22	227.12	3,869.37	30.57	4,205.59
12	2041	13.31	65.22	227.64	3,872.29	30.62	4,209.08
13	2042	14.64	71.74	251.02	4,263.00	33.74	4,634.14
14	2043	14.64	71.74	251.67	4,266.62	33.80	4,638.47
15	2044	14.64	71.74	252.35	4,270.44	33.87	4,643.04
16	2045	16.10	78.91	277.57	4,697.65	37.26	5,107.49
17	2046	16.10	78.91	277.57	4,697.65	37.26	5,107.49
18	2047	16.10	78.91	277.57	4,697.65	37.26	5,107.49
19	2048	17.71	86.80	304.00	5,159.79	40.85	5,609.15
20	2049	17.71	86.80	304.00	5,159.79	40.85	5,609.15



序号	年份	水电费成本	人工成本	修理改造费用	税费成本	其他费用	合计
合计		266.87	1,307.78	4,475.37	76,225.42	605.00	82,880.44

### （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 447,536.81 万元，总成本 82,880.44 万元，总收益 364,656.37 万元，可用于偿还债券本息的收益 364,656.37 万元，分年度项目收益如下：（单位：万元）

序号	年份	项目收入	项目成本	项目收益
1	2030	12,475.53	2,338.76	10,136.77
2	2031	14,212.05	2,660.52	11,551.53
3	2032	15,951.01	2,982.46	12,968.55
4	2033	18,517.44	3,458.77	15,058.67
5	2034	18,549.93	3,460.95	15,088.98
6	2035	18,582.43	3,463.12	15,119.31
7	2036	20,472.76	3,811.58	16,661.18
8	2037	20,511.16	3,814.16	16,697.00
9	2038	20,552.52	3,816.93	16,735.59
10	2039	22,660.05	4,202.09	18,457.96
11	2040	22,712.23	4,205.59	18,506.64
12	2041	22,764.42	4,209.08	18,555.34
13	2042	25,102.22	4,634.14	20,468.08
14	2043	25,166.80	4,638.47	20,528.33
15	2044	25,234.97	4,643.04	20,591.93
16	2045	27,757.27	5,107.49	22,649.78
17	2046	27,757.27	5,107.49	22,649.78
18	2047	27,757.27	5,107.49	22,649.78
19	2048	30,399.74	5,609.15	24,790.59
20	2049	30,399.74	5,609.15	24,790.59
合计		447,536.81	82,880.44	364,656.37

### （四）债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 227,000.00 万元，2025 年计划发行专项债 28,000.00 万元（其中 2025 年 7 月已发行 16,000.00 万元，债券期限 20 年，债券年利率为 2%；本次计划发行专项债 12,000.00 万元，债券期限 20 年）；2026 年计划发行专项债 61,000.00 万元，债券期限 20 年；2027 年计划发行专项债 52,000.00 万元，债券期限 20 年；2028 年计划发行专项债 52,000.00 万元，债券期限 20 年；2029 年计划发行专项债 34,000.00 万元，债券期限 20 年。假设

拟发行 20 年期专项债券融资利率为 2.7%/年，每半年支付利息，最后一年偿还本金，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	本期发行债券本金	本期偿还债券本金	债券应付利息	债券应付本息
2025		28,000.00		160.00	160.00
2026	28,000.00	61,000.00		1,467.50	1,467.50
2027	89,000.00	52,000.00		2,993.00	2,993.00
2028	141,000.00	52,000.00		4,397.00	4,397.00
2029	193,000.00	34,000.00		5,558.00	5,558.00
2030	227,000.00			6,017.00	6,017.00
2031	227,000.00			6,017.00	6,017.00
2032	227,000.00			6,017.00	6,017.00
2033	227,000.00			6,017.00	6,017.00
2034	227,000.00			6,017.00	6,017.00
2035	227,000.00			6,017.00	6,017.00
2036	227,000.00			6,017.00	6,017.00
2037	227,000.00			6,017.00	6,017.00
2038	227,000.00			6,017.00	6,017.00
2039	227,000.00			6,017.00	6,017.00
2040	227,000.00			6,017.00	6,017.00
2041	227,000.00			6,017.00	6,017.00
2042	227,000.00			6,017.00	6,017.00
2043	227,000.00			6,017.00	6,017.00
2044	227,000.00			6,017.00	6,017.00
2045	227,000.00		28,000.00	5,857.00	33,857.00
2046	199,000.00		61,000.00	4,549.50	65,549.50
2047	138,000.00		52,000.00	3,024.00	55,024.00
2048	86,000.00		52,000.00	1,620.00	53,620.00
2049	34,000.00		34,000.00	459.00	34,459.00
合计		227,000.00	227,000.00	120,340.00	347,340.00

#### （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 364,656.37 万元，对应本项目融资到期本息总计 347,340.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.05 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 1.05 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	项目累计现金净流量
	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		
2025	-	28,000.00		28,000.00	28,000.00	160.00	28,160.00	-160.00	-160.00
2026	6,000.00	61,000.00		67,000.00	67,000.00	1,467.50	68,467.50	-1,467.50	-1,627.50
2027	15,000.00	52,000.00		67,000.00	67,000.00	2,993.00	69,993.00	-2,993.00	-4,620.50
2028	15,000.00	52,000.00		67,000.00	67,000.00	4,397.00	71,397.00	-4,397.00	-9,017.50
2029	21,123.08	34,000.00		55,123.08	55,123.08	5,558.00	60,681.08	-5,558.00	-14,575.50
2030			10,136.77	10,136.77		6,017.00	6,017.00	4,119.77	-10,455.73
2031			11,551.53	11,551.53		6,017.00	6,017.00	5,534.53	-4,921.20
2032			12,968.55	12,968.55		6,017.00	6,017.00	6,951.55	2,030.35
2033			15,058.67	15,058.67		6,017.00	6,017.00	9,041.67	11,072.02
2034			15,088.98	15,088.98		6,017.00	6,017.00	9,071.98	20,144.00
2035			15,119.31	15,119.31		6,017.00	6,017.00	9,102.31	29,246.31
2036			16,661.18	16,661.18		6,017.00	6,017.00	10,644.18	39,890.49
2037			16,697.00	16,697.00		6,017.00	6,017.00	10,680.00	50,570.49
2038			16,735.59	16,735.59		6,017.00	6,017.00	10,718.59	61,289.08
2039			18,457.96	18,457.96		6,017.00	6,017.00	12,440.96	73,730.04
2040			18,506.64	18,506.64		6,017.00	6,017.00	12,489.64	86,219.68
2041			18,555.34	18,555.34		6,017.00	6,017.00	12,538.34	98,758.02
2042			20,468.08	20,468.08		6,017.00	6,017.00	14,451.08	113,209.10
2043			20,528.32	20,528.32		6,017.00	6,017.00	14,511.32	127,720.42
2044			20,591.93	20,591.93		6,017.00	6,017.00	14,574.93	142,295.35
2045			22,649.78	22,649.78		33,857.00	33,857.00	-11,207.22	131,088.13
2046			22,649.78	22,649.78		65,549.50	65,549.50	-42,899.72	88,188.41
2047			22,649.78	22,649.78		55,024.00	55,024.00	-32,374.22	55,814.19
2048			24,790.59	24,790.59		53,620.00	53,620.00	-28,829.41	26,984.78
2049			24,790.59	24,790.59		34,459.00	34,459.00	-9,668.41	17,316.37
合计	57,123.08	227,000.00	364,656.37	648,779.45	284,123.08	347,340.00	631,463.08	17,316.37	

## 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（2025—2049 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 2049 年项目本息偿还后，仍有 17,316.37 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

2025 年 10 月 10 日

