

桐乡市乌镇智能装备产业园基础设施建设项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

浙中会咨[2025]第 1650 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	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	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
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	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



桐乡市乌镇智能装备产业园基础设施建设项目 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 1650 号

一、项目基本情况

(一) 项目概况

- 1、项目名称：桐乡市乌镇智能装备产业园基础设施建设项目
- 2、项目建设必要性：项目的实施有利于改善该区域原有居民生产生活条件，提高乌镇镇整体基础设施建设水平，因而实施本项目是必要的。
- 3、项目选址：桐乡市乌镇镇东升大道北侧，上塔庙港西侧
- 4、项目建设规模和内容：（一）拟建桐乡市乌镇智能装备产业园，总用地面积约 103705 平方米，规划总建筑面积约 241265 平方米，其中地上建筑面积 241265 平方米，机动车停车位 758 个。

(二) 拟对产业园周边配套路网进行建设，主要包括：

(1) 龙北路（花石东路—东升河）综合提升工程，拟建道路长约 1200 米，宽约 20 米，含桥梁 1 座，龙北路（东升路—东升河）东侧绿化同步建设。

(2) 智源路（光明桥路—庆丰北路）综合工程，拟建道路长约 884 米，宽约 16 米，道路两侧绿化同步建设。

(3) 庆丰北路（花石东路—东升大道）综合工程，拟建道路长约 487 米，宽约 29 米。

(4) 东怡路（龙翔大道—横港桥）提升工程，拟对道路进行“白加黑”改造，改造道路长约 330 米，宽约 18 米，龙翔大道与东怡路交叉口渠化改造同步实施。

(5) 秀溪路北延伸段综合提升工程，拟将秀溪路向北面延伸，延伸长约 300 米，延伸道路宽约 18 米，道路西侧绿化同步建设。

(6) 东升大道（湖盐线—陈家木桥港）综合提升工程，拟建道路长约 342 米，宽约 28.5 米。

（二）项目立项审批情况

本项目已根据《桐乡市发改局关于桐乡市乌镇智能装备产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（桐发改审〔2024〕132 号）立项，项目代码：2407-330483-04-01-679321。

（三）项目性质

本项目是政府投资项目，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

本项目实施单位为浙江云享乌镇数据科技有限公司。

（五）项目业主及单位性质

项目业主为浙江云享乌镇数据科技有限公司，单位性质为国有企业。

（六）项目主管部门

项目主管部门为桐乡市乌镇镇人民政府。

（七）项目开工、竣工日期

项目于 2024 年 11 月开工建设，预计于 2027 年 11 月竣工。建设期 3 年。

（八）项目前期准备情况

项目目前已完成项目立项，可行性研究报告经桐乡市发展和改革局桐发改审〔2024〕132 号批复。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

根据《桐乡市发改局关于桐乡市乌镇智能装备产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（桐发改审〔2024〕132号），项目估算总投资81747万元。

（二）资金筹措

本项目概算81747万元。其中：项目资本金为16747.00万元（资金来源：财政统筹安排），已到位资金0万元，项目资本金占比20.49%；发行地方政府专项债券65000.00万元，占比79.51%。

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

桐乡市乌镇智能装备产业园基础设施建设项目债券存续期为2024—2046年，2028年桐乡市乌镇智能装备产业园基础设施建设项目完成后开始投入使用，项目运营收入为房屋出租收入、物管费收入、停车费收入、充电服务费收入、广告费收入。

2. 收入测算

（1）房屋出租收入

本项目建成后，将形成位于桐乡市乌镇镇东升大道北侧，上塔庙港西侧的桐乡市乌镇智能装备产业园基础设施建设项目，共形成厂区建筑面积241067.56平方米，将全部用于出租。参照桐乡市及乌镇镇企业厂房出租市场价格行情，综合分析，本项目工业用厂房出租价格按30元/平方米·月估算，项目房产出租率按项目经营期首年70%，以后每年增长10%，到经营期第三年起达到90%后保持不变估算，专项债存续期各年房产出租收入详见下表：

年度	厂房可出租面积 (m²)	月出租单价(元/ 平方米)	出租率	年租赁收入(万 元)
2028	230360.00	30.00	70.00%	5805.07
2029	230360.00	30.00	80.00%	6634.37
2030	230360.00	30.00	90.00%	7463.66

年度	厂房可出租面积 (m ²)	月出租单价 (元/ 平方米)	出租率	年租赁收入 (万 元)
2031	230360.00	30.00	90.00%	7463.66
2032	230360.00	30.00	90.00%	7463.66
2033	230360.00	30.00	90.00%	7463.66
2034	230360.00	30.00	90.00%	7463.66
2035	230360.00	30.00	90.00%	7463.66
2036	230360.00	30.00	90.00%	7463.66
2037	230360.00	30.00	90.00%	7463.66
2038	230360.00	30.00	90.00%	7463.66
2039	230360.00	30.00	90.00%	7463.66
2040	230360.00	30.00	90.00%	7463.66
2041	230360.00	30.00	90.00%	7463.66
2042	230360.00	30.00	90.00%	7463.66
2043	230360.00	30.00	90.00%	7463.66
2044	230360.00	30.00	90.00%	7463.66
2045	230360.00	30.00	90.00%	7463.66
2046	230360.00	30.00	90.00%	7463.66
合计				139321.66

(2) 物管费收入

按照乌镇镇目前物管费平均标准,结合项目实际,估算物管费单价为 2.5 元/m²/月的情况估算,专项债存续期各年物管费收入详见下表:

年度	可出租房产 (平方 米)	物管费单价 (元/m ² .月)	出租率	年收入 (万元)
2028	230360.00	2.50	70.00%	483.76
2029	230360.00	2.50	80.00%	552.86
2030	230360.00	2.50	90.00%	621.97
2031	230360.00	2.50	90.00%	621.97
2032	230360.00	2.50	90.00%	621.97
2033	230360.00	2.50	90.00%	621.97
2034	230360.00	2.50	90.00%	621.97
2035	230360.00	2.50	90.00%	621.97
2036	230360.00	2.50	90.00%	621.97
2037	230360.00	2.50	90.00%	621.97

年度	可出租房产（平方米）	物管费单价（元/㎡·月）	出租率	年收入（万元）
2038	230360.00	2.50	90.00%	621.97
2039	230360.00	2.50	90.00%	621.97
2040	230360.00	2.50	90.00%	621.97
2041	230360.00	2.50	90.00%	621.97
2042	230360.00	2.50	90.00%	621.97
2043	230360.00	2.50	90.00%	621.97
2044	230360.00	2.50	90.00%	621.97
2045	230360.00	2.50	90.00%	621.97
2046	230360.00	2.50	90.00%	621.97
合计				11610.11

（3）停车位收入

项目建设完成后，共建设停车位共 758 个，按照充电桩占停车位的比例 20% 配置，项目共可设置充电桩约 151 个，参照桐乡市乌镇镇镇目前停车收费价格水平及充电桩收费价格水平，按项目每个停车位每天停车费收入 10 元测算，每充电桩日均充电时间 3 小时，充电服务费单价 0.8 元/小时估算。专项债存续期内各年停车费收入详见下表：

年度	停车位数量（个）	停车费单价（元/个/天）	停车费收入(万元)
2028	758	10.00	276.67
2029	758	10.00	276.67
2030	758	10.00	276.67
2031	758	10.00	276.67
2032	758	10.00	276.67
2033	758	10.00	276.67
2034	758	10.00	276.67
2035	758	10.00	276.67
2036	758	10.00	276.67
2037	758	10.00	276.67
2038	758	10.00	276.67
2039	758	10.00	276.67
2040	758	10.00	276.67
2041	758	10.00	276.67
2042	758	10.00	276.67

2043	758	10.00	276.67
2044	758	10.00	276.67
2045	758	10.00	276.67
2046	758	10.00	276.67
合 计			5256.73

(4) 充电桩收入

本项目建成后，按照充电桩占停车位的比例 20%配置收费充电桩，项目共可设置充电桩 151 个，参照桐乡市及乌镇镇目前停车费收费价格水平及充电桩收费价格水平，结合乌镇整个镇区停车及充电桩收费价格趋势。专项债存续期内各年充电桩收入详见下表：

年度	充电桩数量 (个)	每天有效充电 时间 (小时)	每千瓦时 收费 (元)	年充电量 (万 千瓦时)	充电桩收入合计 (万元)
2028	151	3	0.8	496.04	396.83
2029	151	3	0.8	496.04	396.83
2030	151	3	0.8	496.04	396.83
2031	151	3	0.8	496.04	396.83
2032	151	3	0.8	496.04	396.83
2033	151	3	0.8	496.04	396.83
2034	151	3	0.8	496.04	396.83
2035	151	3	0.8	496.04	396.83
2036	151	3	0.8	496.04	396.83
2037	151	3	0.8	496.04	396.83
2038	151	3	0.8	496.04	396.83
2039	151	3	0.8	496.04	396.83
2040	151	3	0.8	496.04	396.83
2041	151	3	0.8	496.04	396.83
2042	151	3	0.8	496.04	396.83
2043	151	3	0.8	496.04	396.83
2044	151	3	0.8	496.04	396.83
2045	151	3	0.8	496.04	396.83
2046	151	3	0.8	496.04	396.83
合 计					7539.77

(5) 广告费收入

项目建设完场后，可在项目建筑物外适当区域布置大型户外广告牌，区内路灯杆可设置路灯杆广告牌，建筑物内电子显示屏、电梯轿厢内、地下停车位均可

设置广告牌，可产生广告位出租收入。按照项目的建设规模考虑估算，项目首年广告位出租及其他收入按 100 万元/年估算。

基于以上基础信息，预计专项债存续期间各年度预计产生的项目收入如下：

（单位：万元）

年度	房产出租收入	物管费收入	停车位收入	充电桩收入	广告费收入	收入合计
2028	5805.07	483.76	276.67	396.83	100.00	7062.33
2029	6634.37	552.86	276.67	396.83	100.00	7960.73
2030	7463.66	621.97	276.67	396.83	100.00	8859.13
2031	7463.66	621.97	276.67	396.83	100.00	8859.13
2032	7463.66	621.97	276.67	396.83	100.00	8859.13
2033	7463.66	621.97	276.67	396.83	100.00	8859.13
2034	7463.66	621.97	276.67	396.83	100.00	8859.13
2035	7463.66	621.97	276.67	396.83	100.00	8859.13
2036	7463.66	621.97	276.67	396.83	100.00	8859.13
2037	7463.66	621.97	276.67	396.83	100.00	8859.13
2038	7463.66	621.97	276.67	396.83	100.00	8859.13
2039	7463.66	621.97	276.67	396.83	100.00	8859.13
2040	7463.66	621.97	276.67	396.83	100.00	8859.13
2041	7463.66	621.97	276.67	396.83	100.00	8859.13
2042	7463.66	621.97	276.67	396.83	100.00	8859.13
2043	7463.66	621.97	276.67	396.83	100.00	8859.13
2044	7463.66	621.97	276.67	396.83	100.00	8859.13
2045	7463.66	621.97	276.67	396.83	100.00	8859.13
2046	7463.66	621.97	276.67	396.83	100.00	8859.13
合计	139321.66	11610.11	5256.73	7539.77	1900.00	165628.27

（二）运营成本

桐乡市乌镇智能装备产业园基础设施建设项目成本主要为项目人员工资、管理及营业费用、水电费、相关税费。人员工资：本项目预测需经营管理人员共 15 人，按人均 5 万元工资水平测算，年人员工资 75 万元，工资增长率按照每年增长 3%考虑。水电费：本项目经营用水电费主要为项目管理办公用水电费等，预计为项目收入的 1%。管理及营业费用：经营期经营费用、管理费用按经营期营业收入的 1%估算。相关税费：本项目增值税综合税负率按收益的 3%估算；附

加税按增值税的 10%估算；本项目房产出租业务需缴纳房产税，税率为 12%。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	工资成本 (万元)	管理及营业费用 (万元)	水电费 (万元)	相关税费 (万元)	项目运营成本 (万元)
2028	75.00	70.62	70.62	929.67	1145.91
2029	77.25	79.61	79.61	1058.82	1295.29
2030	79.57	88.59	88.59	1187.99	1444.74
2031	81.95	88.59	88.59	1187.99	1447.12
2032	84.41	88.59	88.59	1187.99	1449.58
2033	86.95	88.59	88.59	1187.99	1452.12
2034	89.55	88.59	88.59	1187.99	1454.72
2035	92.24	88.59	88.59	1187.99	1457.41
2036	95.01	88.59	88.59	1187.99	1460.18
2037	97.86	88.59	88.59	1187.99	1463.03
2038	100.79	88.59	88.59	1187.99	1465.96
2039	103.82	88.59	88.59	1187.99	1468.99
2040	106.93	88.59	88.59	1187.99	1472.10
2041	110.14	88.59	88.59	1187.99	1475.31
2042	113.44	88.59	88.59	1187.99	1478.61
2043	116.85	88.59	88.59	1187.99	1482.02
2044	120.35	88.59	88.59	1187.99	1485.52
2045	123.96	88.59	88.59	1187.99	1489.13
2046	127.68	88.59	88.59	1187.99	1492.85
合计	1883.75	1656.26	1656.26	22184.32	27380.59

（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 165628.27 万元，总成本 27380.59 万元，总收益 138247.68 万元，可用于偿还债券本息的收益 138247.68 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
2028	7062.33	1145.91	5916.42
2029	7960.73	1295.29	6665.44
2030	8859.13	1444.74	7414.39
2031	8859.13	1447.12	7412.01
2032	8859.13	1449.58	7409.55
2033	8859.13	1452.12	7407.01

年度	运营收入	运营成本	项目收益
2034	8859.13	1454.72	7404.41
2035	8859.13	1457.41	7401.72
2036	8859.13	1460.18	7398.95
2037	8859.13	1463.03	7396.10
2038	8859.13	1465.96	7393.17
2039	8859.13	1468.99	7390.14
2040	8859.13	1472.10	7387.03
2041	8859.13	1475.31	7383.82
2042	8859.13	1478.61	7380.52
2043	8859.13	1482.02	7377.11
2044	8859.13	1485.52	7373.61
2045	8859.13	1489.13	7370.00
2046	8859.13	1492.85	7366.28
合计	165628.27	27380.59	138247.68

（四）债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 65000.00 万元，其中 2024 年计划发行专项债 25300.00 万元(其中 2024 年 9 月份已发行 9000.00 万元，利率为 2.21%/年，2024 年 10 月份已发行 16300.00 万元，利率为 2.37%/年，债券期限为 20 年)，2025 年计划发行专项债 17500.00 万元（其中 2025 年 4 月份已发行 10000.00 万元，利率为 2.01%/年，债券期限为 20 年，本次计划发行 7500.00 万元，债券期限为 20 年），2026 年计划发行专项债 22200.00 万元，债券期限为 20 年。假设 2026 年计划发行专项债券利率 4.00%/年，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
2024	0.00	25300.00		0.00	0.00
2025	25300.00	17500.00		685.71	685.71
2026	42800.00	22200.00		1530.21	1530.21
2027	65000.00	0.00		1974.21	1974.21
2028	65000.00			1974.21	1974.21
2029	65000.00			1974.21	1974.21

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
2030	65000.00			1974.21	1974.21
2031	65000.00			1974.21	1974.21
2032	65000.00			1974.21	1974.21
2033	65000.00			1974.21	1974.21
2034	65000.00			1974.21	1974.21
2035	65000.00			1974.21	1974.21
2036	65000.00			1974.21	1974.21
2037	65000.00			1974.21	1974.21
2038	65000.00			1974.21	1974.21
2039	65000.00			1974.21	1974.21
2040	65000.00			1974.21	1974.21
2041	65000.00			1974.21	1974.21
2042	65000.00			1974.21	1974.21
2043	65000.00			1974.21	1974.21
2044	65000.00		25300.00	1974.21	27274.21
2045	39700.00		17500.00	1288.50	18788.50
2046	22200.00		22200.00	444.00	22644.00
合计		65000.00	65000.00	39484.20	104484.20

（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 138247.68 万元，对应本项目融资到期本息总计 104484.20 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.32 倍，项目内部收益率为 5.02%，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 1.32 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	项目内部收益额
	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			

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	项目内部收益额
	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	0.00	25300.00		25300.00	25300.00	0.00	25300.00	0.00	0.00	-25300.00
2025	0.00	17500.00		17500.00	17500.00	685.71	18185.71	-685.71	-685.71	-10000.00
2026	0.00	22200.00		22200.00	22200.00	1530.21	23730.21	-1530.21	-2215.92	-7500.00
2027	16747.00	0.00		16747.00	16747.00	1974.21	18721.21	-1974.21	-4190.13	-38947.00
2028			5916.42	5916.42		1974.21	1974.21	3942.21	-247.92	5916.42
2029			6665.44	6665.44		1974.21	1974.21	4691.23	4443.31	6665.44
2030			7414.39	7414.39		1974.21	1974.21	5440.18	9883.49	7414.39
2031			7412.01	7412.01		1974.21	1974.21	5437.80	15321.29	7412.01
2032			7409.55	7409.55		1974.21	1974.21	5435.34	20756.63	7409.55
2033			7407.01	7407.01		1974.21	1974.21	5432.80	26189.43	7407.01
2034			7404.41	7404.41		1974.21	1974.21	5430.20	31619.63	7404.41
2035			7401.72	7401.72		1974.21	1974.21	5427.51	37047.14	7401.72
2036			7398.95	7398.95		1974.21	1974.21	5424.74	42471.88	7398.95
2037			7396.10	7396.10		1974.21	1974.21	5421.89	47893.77	7396.10
2038			7393.17	7393.17		1974.21	1974.21	5418.96	53312.73	7393.17
2039			7390.14	7390.14		1974.21	1974.21	5415.93	58728.66	7390.14
2040			7387.03	7387.03		1974.21	1974.21	5412.82	64141.48	7387.03
2041			7383.82	7383.82		1974.21	1974.21	5409.61	69551.09	7383.82
2042			7380.52	7380.52		1974.21	1974.21	5406.31	74957.40	7380.52
2043			7377.11	7377.11		1974.21	1974.21	5402.90	80360.30	7377.11
2044			7373.61	7373.61		27274.21	27274.21	-19900.60	60459.70	7373.61
2045			7370.00	7370.00		18788.50	18788.50	-11418.50	49041.20	7370.00
2046			7366.28	7366.28		22644.00	22644.00	-15277.72	33763.48	7366.28
合计	16747.00	65000.00	138247.68	219994.68	81747.00	104484.20	186231.20	33763.48		
项目内部收益率										5.02%

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（2024—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 33763.48 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

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