

马桥街道科创中心二期项目
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 1311 号

浙江中铭会计师事务所有限公司

2022 年 7 月 20 日



目 录

一、项目基本情况	1
(一) 项目概况	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	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	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	6
(四) 债券还本付息安排	7
(五) 收益与融资平衡情况	8
(六) 其他事项说明	8
四、评估结论	9



马桥街道科创中心二期项目 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 1311 号

一、项目基本情况

(一) 项目概况

海宁市马桥街道是长江三角洲地区最大的经编制造工业基地。近年来，马桥街道以科学发展观为指导，紧紧围绕“建设全国领先的经编产业生产基地、现代化城市新区和走在全省前列新农村”的总目标，呈现出经济发展、政治稳定、社会进步、生态文明、人民群众安居乐业的良好局面。马桥街道科创中心二期项目的实施围绕“创新企业孵化培育、创新创业人才培养、传统产业技术提升”等三大重点领域，对进一步集聚、整合双方优势资源意义重大，可更好地通过人才、技术、资源、资本、信息的共享与互动，探索建立一种全方位、多角度、深层次的产学研合作新模式，为促进海宁及马桥经济转型升级，提供强有力的科技、教育、产业支撑。项目位于马桥街道沧平路东侧、经都四路北侧，总用地面积约19978平方米。

(二) 项目立项审批情况

项目根据《海宁市发展和改革局关于马桥街道科创中心二期项目可行性研究报告的批复》（海发改〔2022〕185号）立项，本项目发展改革委审批监管平台代码为2202-330481-04-01-179843。

(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

本项目实施单位为海宁市绿洲投资开发建设有限公司。

(五) 项目业主及单位性质

本项目业主为海宁市绿洲投资开发建设有限公司，单位性质为国有企业。

（六）项目主管部门

本项目主管部门为海宁市人民政府马桥街道办事处。

（七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

1. 本项目已于2022年7月开工建设，预计于2024年12月竣工。建设期30个月。

2. 主要建设内容及规模：

项目新建总建筑面积约71934平方米，其中新建科研中心、科创中心等地上建筑面积约59934平方米，地下建筑面积约12000平方米。同时建设道路、绿化、给排水等相关配套基础设施。

（八）项目前期准备情况

本项目已完成前期立项等准备工作，已于2022年7月开工建设。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

根据《海宁市发展和改革局关于马桥街道科创中心二期项目可行性研究报告的批复》（海发改〔2022〕185号），项目总投资约38150.00万元，其中：建安工程费用约32843.00万元，工程建设其他费用约4248.00万元（含土地费用约1800.00万元），预备费用约1059.00万元。

（二）资金筹措

本项目概算38150.00万元。其中：项目资本金为8150.00万元（资金来源：财政预算安排），项目资本金占比21.36%；发行地方政府专项债券30000.00万元，占比78.64%。

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

马桥街道科创中心二期项目债券存续期为2022—2044年，2024年12月项目新建完成后开始投入使用，项目运营收入由科研、科创中心出租收入、停车位

收入和充电桩收入组成。

2. 收入测算

根据本项目的可行性研究报告，新建地上建筑 59934 平方米由科研中心、科创中心等组成，可用于对外出租；另规划车位数约 310 个，其中充电桩约 46 个。

科研、科创中心出租收入：新建地上建筑 59934 平方米自 2025 年起用于出租，假设第 1 年出租率为 70%，第 2 年出租率为 80%，第 3 年出租率为 90%，第 4 年及以后出租率为 95%，租金参考马桥街道科创中心一期项目出租单价，预计 2025 年出租价格为 35 元/平方米/月，并考虑每年增长 5%，科创中心出租收入测算如下：

年份	可租赁面积 (平方米)	出租率	租赁单价(元 /月/平方米)	科研、科创中 心出租收入 (万元)
2025	59934.00	70.00%	35.00	1762.06
2026	59934.00	80.00%	36.75	2114.47
2027	59934.00	90.00%	38.59	2497.88
2028	59934.00	95.00%	40.52	2768.52
2029	59934.00	95.00%	42.55	2907.22
2030	59934.00	95.00%	44.68	3052.75
2031	59934.00	95.00%	46.91	3205.11
2032	59934.00	95.00%	49.26	3365.68
2033	59934.00	95.00%	51.72	3533.76
2034	59934.00	95.00%	54.31	3710.72
2035	59934.00	95.00%	57.03	3896.56
2036	59934.00	95.00%	59.88	4091.29
2037	59934.00	95.00%	62.87	4295.58
2038	59934.00	95.00%	66.01	4510.12
2039	59934.00	95.00%	69.31	4735.59
2040	59934.00	95.00%	72.78	4972.68
2041	59934.00	95.00%	76.42	5221.38
2042	59934.00	95.00%	80.24	5482.38
2043	59934.00	95.00%	84.25	5756.36
2044	59934.00	95.00%	88.46	6044.01
小计				77924.12

停车位收入：项目拟依据《海宁市机动车停放服务收费管理办法》（海政发〔2017〕43 号）及《关于规范停车管理的实施意见》（海政办发〔2019〕122 号）对停车收费的相关规定对本项目停车位进行收费。停车位每次收费按平均 5 元，每天周转 3 次，设定第 1 年停车位利用率 70%，第 2 年停车位利用率 80%，第 3

年停车位利用率 90%，第 4 年及以后停车位利用率 95%，同时考虑收费标准每三年按 10%增长。

年度	停车位(个)	使用率	收费(个/天)	停车位收入(万元)
2025	310.00	70.00%	15.00	117.18
2026	310.00	80.00%	15.00	133.92
2027	310.00	90.00%	15.00	150.66
2028	310.00	95.00%	16.50	174.93
2029	310.00	95.00%	16.50	174.93
2030	310.00	95.00%	16.50	174.93
2031	310.00	95.00%	18.15	192.43
2032	310.00	95.00%	18.15	192.43
2033	310.00	95.00%	18.15	192.43
2034	310.00	95.00%	19.97	211.72
2035	310.00	95.00%	19.97	211.72
2036	310.00	95.00%	19.97	211.72
2037	310.00	95.00%	21.97	232.93
2038	310.00	95.00%	21.97	232.93
2039	310.00	95.00%	21.97	232.93
2040	310.00	95.00%	24.17	256.25
2041	310.00	95.00%	24.17	256.25
2042	310.00	95.00%	24.17	256.25
2043	310.00	95.00%	26.59	281.91
2044	310.00	95.00%	26.59	281.91
小计				4170.36

充电桩收入：根据海宁科创中心充电站充电费收费为 1.05 元/kwh，服务费收费为 0.6 元/kwh；海宁盐官房车营地充电桩充电费收费为 0.98 元/kwh，服务费收费为 0.6 元/kwh，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 50%，以后每年增加 10%至 70%保持不变，充电桩收入测算明细如下：

年度	充电桩数量(个)	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)
2025	46.00	50%	10.00%	1.60	161.18
2026	46.00	60%	10.00%	1.60	193.42
2027	46.00	70%	10.00%	1.60	225.66
2028	46.00	70%	12.00%	1.60	270.79
2029	46.00	70%	12.00%	1.60	270.79
2030	46.00	70%	12.00%	1.60	270.79

年度	充电桩数量（个）	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）
2031	46.00	70%	14.00%	1.60	315.92
2032	46.00	70%	14.00%	1.60	315.92
2033	46.00	70%	14.00%	1.60	315.92
2034	46.00	70%	16.00%	1.60	361.05
2035	46.00	70%	16.00%	1.60	361.05
2036	46.00	70%	16.00%	1.60	361.05
2037	46.00	70%	18.00%	1.60	406.18
2038	46.00	70%	18.00%	1.60	406.18
2039	46.00	70%	18.00%	1.60	406.18
2040	46.00	70%	20.00%	1.60	451.32
2041	46.00	70%	20.00%	1.60	451.32
2042	46.00	70%	20.00%	1.60	451.32
2043	46.00	70%	20.00%	1.60	451.32
2044	46.00	70%	20.00%	1.60	451.32
合计					6898.68

根据上述收入测算明细，预计专项债存续期间各年度产生的运营收入如下：

（单位：万元）

年度	科研、科创中心出租收入（万元）	停车位收入	充电桩收入	运营收入小计
2025	1762.06	117.18	161.18	2040.42
2026	2114.47	133.92	193.42	2441.81
2027	2497.88	150.66	225.66	2874.20
2028	2768.52	174.93	270.79	3214.24
2029	2907.22	174.93	270.79	3352.94
2030	3052.75	174.93	270.79	3498.47
2031	3205.11	192.43	315.92	3713.46
2032	3365.68	192.43	315.92	3874.03
2033	3533.76	192.43	315.92	4042.11
2034	3710.72	211.72	361.05	4283.49
2035	3896.56	211.72	361.05	4469.33
2036	4091.29	211.72	361.05	4664.06
2037	4295.58	232.93	406.18	4934.69
2038	4510.12	232.93	406.18	5149.23
2039	4735.59	232.93	406.18	5374.70
2040	4972.68	256.25	451.32	5680.25
2041	5221.38	256.25	451.32	5928.95
2042	5482.38	256.25	451.32	6189.95
2043	5756.36	281.91	451.32	6489.59
2044	6044.01	281.91	451.32	6777.24

年度	科研、科创中心 出租收入（万 元）	停车位收入	充电桩收入	运营收入小计
合计	77924.12	4170.36	6898.68	88993.16

（二）运营成本及相关税费

根据本项目的可行性研究报告，项目运营成本支出包括人工成本、水电维修费用和充电桩成本。预计建成后需要新增人员 12 人，按第一年每人 8 万，以后每年增长 5% 测算；水电维修费用按第一年 50 万元，以后每年增长 5% 测算；充电桩成本为电费支出及日常维修费用，按充电桩收入的 60% 测算。本项目相关税费主要为房产税及增值税及附加，房产税按科创中心出租收入 12% 测算，增值税及附加按税负率 5% 测算。预计专项债存续期间各年度产生的项目运营成本及相关税费如下：（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
2025	96.00	50.00	96.71	313.47	556.18
2026	100.80	52.50	116.05	375.83	645.18
2027	105.84	55.13	135.40	443.46	739.83
2028	111.13	57.89	162.47	492.93	824.42
2029	116.69	60.78	162.47	516.52	856.46
2030	122.52	63.82	162.47	541.25	890.06
2031	128.65	67.01	189.55	570.28	955.49
2032	135.08	70.36	189.55	597.58	992.57
2033	141.83	73.88	189.55	626.16	1031.42
2034	148.92	77.57	216.63	659.46	1102.58
2035	156.37	81.45	216.63	691.06	1145.51
2036	164.19	85.52	216.63	724.15	1190.49
2037	172.40	89.80	243.71	762.20	1268.11
2038	181.02	94.29	243.71	798.67	1317.69
2039	190.07	99.00	243.71	837.01	1369.79
2040	199.57	103.95	270.79	880.73	1455.04
2041	209.55	109.15	270.79	923.02	1512.51
2042	220.03	114.61	270.79	967.39	1572.82
2043	231.03	120.34	270.79	1015.24	1637.40
2044	242.58	126.36	270.79	1064.14	1703.87
合计	3174.27	1653.41	4139.19	13800.55	22767.42

（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 88993.16 万元，总成本（运营成本及相关税费）22767.42 万元，总收益 66225.74 万元，可用于偿还债券本息的收益 66225.74 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
2025	2040.42	556.18	1484.24
2026	2441.81	645.18	1796.63
2027	2874.20	739.83	2134.37
2028	3214.24	824.42	2389.82
2029	3352.94	856.46	2496.48
2030	3498.47	890.06	2608.41
2031	3713.46	955.49	2757.97
2032	3874.03	992.57	2881.46
2033	4042.11	1031.42	3010.69
2034	4283.49	1102.58	3180.91
2035	4469.33	1145.51	3323.82
2036	4664.06	1190.49	3473.57
2037	4934.69	1268.11	3666.58
2038	5149.23	1317.69	3831.54
2039	5374.70	1369.79	4004.91
2040	5680.25	1455.04	4225.21
2041	5928.95	1512.51	4416.44
2042	6189.95	1572.82	4617.13
2043	6489.59	1637.40	4852.19
2044	6777.24	1703.87	5073.37
合计	88993.16	22767.42	66225.74

（四）债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 30000.00 万元，其中 2022 年计划发行 5000.00 万元（2022 年 6 月 30 日已发行 4000.00 万元，期限 20 年，专项债融资年利率 3.26%；2022 年 7 月计划置换海宁盐官音乐小镇智慧旅游服务中心停车场项目于 2022 年 5 月 31 日发行的专项债券 1000.00 万元，债券期限 20 年，专项债融资年利率 3.19%）；2023 年计划发行 11000.00 万元，期限 20 年，预计专项债融资年利率 4.00%；2024 年计划发行 14000.00 万元，期限 20 年，预计专项债融资年利率 4.00%。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	本期新增 本金	本期偿还本 金	债券应付 利息	债券应付本 息
2022		5000.00		15.95	15.95
2023	5000.00	11000.00		382.30	382.30
2024	16000.00	14000.00		882.30	882.30
2025	30000.00			1162.30	1162.30

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还本 金	债券应付 利息	债券应付本 息
2026	30000.00			1162.30	1162.30
2027	30000.00			1162.30	1162.30
2028	30000.00			1162.30	1162.30
2029	30000.00			1162.30	1162.30
2030	30000.00			1162.30	1162.30
2031	30000.00			1162.30	1162.30
2032	30000.00			1162.30	1162.30
2033	30000.00			1162.30	1162.30
2034	30000.00			1162.30	1162.30
2035	30000.00			1162.30	1162.30
2036	30000.00			1162.30	1162.30
2037	30000.00			1162.30	1162.30
2038	30000.00			1162.30	1162.30
2039	30000.00			1162.30	1162.30
2040	30000.00			1162.30	1162.30
2041	30000.00			1162.30	1162.30
2042	30000.00		5000.00	1146.35	6146.35
2043	25000.00		11000.00	780.00	11780.00
2044	14000.00		14000.00	280.00	14280.00
合计		30000.00	30000.00	23246.00	53246.00

（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 66225.74 万元，对应本项目融资到期本息总计 53246.00 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		5000.00		5000.00	5000.00	15.95	5015.95	-15.95	-15.95
2023	4150.00	11000.00		15150.00	15150.00	382.30	15532.30	-382.30	-398.25

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	4000.00	14000.00		18000.00	18000.00	882.30	18882.30	-882.30	-1280.55
2025			1484.24	1484.24		1162.30	1162.30	321.94	-958.61
2026			1796.63	1796.63		1162.30	1162.30	634.33	-324.28
2027			2134.37	2134.37		1162.30	1162.30	972.07	647.79
2028			2389.82	2389.82		1162.30	1162.30	1227.52	1875.31
2029			2496.48	2496.48		1162.30	1162.30	1334.18	3209.49
2030			2608.41	2608.41		1162.30	1162.30	1446.11	4655.60
2031			2757.97	2757.97		1162.30	1162.30	1595.67	6251.27
2032			2881.46	2881.46		1162.30	1162.30	1719.16	7970.43
2033			3010.69	3010.69		1162.30	1162.30	1848.39	9818.82
2034			3180.91	3180.91		1162.30	1162.30	2018.61	11837.43
2035			3323.82	3323.82		1162.30	1162.30	2161.52	13998.95
2036			3473.57	3473.57		1162.30	1162.30	2311.27	16310.22
2037			3666.58	3666.58		1162.30	1162.30	2504.28	18814.50
2038			3831.54	3831.54		1162.30	1162.30	2669.24	21483.74
2039			4004.91	4004.91		1162.30	1162.30	2842.61	24326.35
2040			4225.21	4225.21		1162.30	1162.30	3062.91	27389.26
2041			4416.44	4416.44		1162.30	1162.30	3254.14	30643.40
2042			4617.13	4617.13		6146.35	6146.35	-1529.22	29114.18
2043			4852.19	4852.19		11780.00	11780.00	-6927.81	22186.37
2044			5073.37	5073.37		14280.00	14280.00	-9206.63	12979.74
合计	8150.00	30000.00	66225.74	104375.74	38150.00	53246.00	91396.00	12979.74	

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（2022-2044 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 2044 年项目本息偿还后，仍有 12979.74 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，企业资质信及履约能力评估。（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