

# 马桥街道科创中心二期项目

## 收益与融资平衡方案



2022 年 8 月



# 马桥街道科创中心二期项目收益与融资平衡方案

## 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）主管部门责任

1. 本项目实施单位为海宁市绿洲投资开发建设有限公司
2. 本项目主管部门为海宁市人民政府马桥街道办事处。

主管部门责任：监督项目实施单位及时规范使用债券资金，提高债券资金效益，并对项目单位违规使用债券资金负监督责任。

### （三）建设周期

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。

### （四）分年度投资计划

2022 年投资 5000 万元，2023 年投资 15150 万元，2024 年投资 18000 万元。

## 二、项目概算及资金筹措

### （一）前期手续

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。



## （二）投融资规模和计划

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、项目潜在风险评估

本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、浙江省对税金的规定，导致偿债能力减弱。按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。项目潜在风险评估较小。

## 四、项目收益与融资平衡情况

### （一）运营收入

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。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%。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。

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。

## （二）运营成本

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）项目税费

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。

### （四）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
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。