

杭州国际科创中心二期产业园及配套基础设施项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

天平咨[2025]0052 号

浙江天平会计师事务所(特殊普通合伙)

二〇二五年三月



目录

| | |
|-----------------------------------|---|
| 一、项目基本情况 | 1 |
| (一) 项目概况 | 1 |
| (二) 项目立项审批及项目赋码 | 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 | 2 |
| (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 | 3 |
| (一) 运营收入 | 3 |
| 1. 收入可行性 | 3 |
| 2. 收入测算 | 3 |
| (二) 运营成本 | 5 |
| (三) 相关税费 | 6 |
| (四) 项目收益 | 6 |
| (五) 债券还本付息安排 | 6 |
| (六) 收益与融资平衡情况 | 7 |
| (七) 其他事项说明 | 8 |
| 1. 现金流充足性 | 8 |
| 2. 现金流稳定性 | 9 |
| 四、评估结论 | 8 |
| 五、评估说明 | 9 |



浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHEJIANG TIANPING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地 址：杭州市拱墅区湖州街567号
北城天地商业中心9幢11楼
电 话：0571-56832573
传 真：0571-88862995
网 址：www.zjtp.com

杭州国际科创中心二期产业园及配套基础设施项目 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

天平咨[2025]0052 号

我们接受委托，对杭州国际科创中心二期产业园及配套基础设施项目（以下简称“该项目”或“项目”）的收益与融资自求平衡进行评估并出具财务评估报告。

我们根据《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）、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字[2019]33号）、《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）等相关政策文件的要求进行财务评估。

总体评估结果如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

项目建设地点位于萧山经济技术开发区科技城区块，四至范围：东至规划纵四路，南至规划钱江二路，西至规划支一路，北至四千亩抢险河道公园绿地。项目总用地面积 170036 平方米（约合 255.054 亩），用地性质均为科研用地（A35）。项目的建设有助于推进萧山区产业载体建设，加快区高新技术产业及创新的发展，促进区产业结构调整，带动区域经济发展，因此项目的建设是必要的。

（二）项目立项审批及项目赋码

2022 年 8 月 25 日，本项目建设单位收到了杭州市萧山区发展和改革局出具的本项目可行性研究报告的批复（萧发改投资[2022]350 号）。根据该批复，杭州市萧山区发展和改革局同意该项目可行性研究报告。

项目赋码：2111-330109-04-01-660040。

（三）项目性质

项目属于政府投资性项目，属于公益性项目，项目形成资产属于政府所有，所属行业领域为“市政和产业园区基础设施”，项目竣工后能够产生一定的收益。

（四）项目实施单位

项目实施单位系杭州萧山国际科创中心开发有限公司。该单位注册资本 15 亿元人民币，统一社会信用代码为 91330109MA2GY4LM50，住所位于浙江省杭州市萧山区宁围街道顺坝村京奥名座，法定代表人系娄彩丽。该单位经营范围：基础设施项目的投资、建设、管理、运营；公用工程、保障房建设及管理；房地产开发；物业服务；房屋租赁**（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）。

（五）项目业主及单位性质

项目业主单位系杭州萧山国际科创中心开发有限公司，该单位系国有公司。因此，项目形成的资产属于政府所有。

（六）项目主管部门

项目主管部门系萧山经济技术开发区管理委员会。

（七）项目开工、竣工日期、建设期、主要建设内容及规模

项目开工日期 2023 年 6 月，预计竣工日期 2026 年 5 月，建设期 36 个月。

建设内容及规模：项目总建筑面积 419405.97 平方米，其中科研办公实验用房 216628.19 平方米，文化活动中心 7014.26 平方米，展览用房 1210.57 平方米，宿舍用房 86600.83 平方米，配套库房 295.56 平方米，垃圾房 106.56 平方米，室外非机动车充电棚 30 平方米，地下建筑面积 107520 平方米。

项目建设内容包括主体土建及安装、弱电智能化、二次装修、抗震支架、室外配套、地下车库、进线电缆及变配电设备（含红线外）等工程。

（八）项目前期准备情况

截至目前，该项目取得了可行性研究报告批复、初步设计批复等前期资料，项目于 2023 年 6 月开工。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

根据项目概算批复，该项目总投资金额 317,279.00 万元，其中前期费用 7,360.00 万元、建安工程费用 277,861.00 万元、设施设备费用 4,720.00 万元、其他费用 12,230.00 万元、不可预见费用 15,108.00 万元。

（二）资金筹措

项目总投资金额为 317,279.00 万元，其中：项目资本金 131,279.00 万元

（项目资本金来源为：开发区管委会出资 131,279.00 万元），占 41.38%；发行地方政府专项债券 186,000.00 万元，占比 58.62%。

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

根据项目初步设计批复，项目建设的科研办公实验用房、文化活动中心、展览用房、宿舍用房、停车位、充电桩均可对外开放，取得相应的收入。另外，项目周边的钱江文化单元 QJ03J-05、06 地块在对外出让后，可取得相应的土地出让收益。因此，本项目的收入具备可行性。

2. 收入测算

（1）科研办公实验用房、文化活动中心、展览用房出租收入

根据项目经济技术指标，项目拟建设科研办公实验用房 216628.19 平方米，文化活动中心 7014.26 平方米，展览用房 1210.57 平方米，竣工后可对外开放，从而取得出租收入。参考萧山区同类型用房租赁水平，本项目按 2.5 元/m²·日计取。出租率运营期第一年按 80%计取，第二年按 85%计取，第三年按 90%计取，之后均按 95%计取。收费每三年按 6%增长。预计项目于 2026 年 5 月竣工，2026 年的收入和成本按半年计算；同时，预计专项债的存续期为 2023 年-2033 年（下同）。因此，预计在专项债券存续期内，产生的科研办公实验用房、文化活动中心、展览用房出租收入如下表所示（金额单位“万元”）：

| 项目/年度 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 合计 |
|--|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 科研办公 实验用 房、文化 活动中 心、展览 用房出租 收入 | 8,207.14 | 17,440.16 | 18,466.05 | 20,661.46 | 20,661.46 | 20,661.46 | 21,901.15 | 21,901.15 | 149,900.03 |

（2）宿舍用房出租收入

根据项目经济技术指标，项目拟建设宿舍用房 86600.83 平方米，竣工后可对外开放，从而取得出租收入。参考萧山区同类型用房租赁水平，本项目按 1.4 元/m²·日计取。出租率运营期第一年按 80%计取，第二年按 85%计取，第三年按 90%计取，之后均按 95%计取。收费每三年按 6%增长。预计在专项债券存续期内，

产生的宿舍用房出租收入如下表所示（金额单位“万元”）：

| 项目/年度 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 合计 |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 宿舍用房出租收入 | 1,770.12 | 3,761.51 | 3,982.77 | 4,456.28 | 4,456.28 | 4,456.28 | 4,723.66 | 4,723.66 | 32,330.56 |

（3）停车位出租收入

根据项目经济技术指标，项目竣工后可供出租的机动停车位 2286 个（含地面停车位 236 个和地下停车位 2050 个），预计可对外开放出租的车位为 2003 个（包括地面车位 236 个、地下车位 1767 个）。对外开放出租的车位租赁方式包括包月方式和临时方式，其中包月车位 1402 个，全部为地下车位；临时车位 601 个，包括地面车位 236 个、地下车位 365 个。出租率运营期第一年按 80%计取，第二年按 85%计取，第三年按 90%计取，之后均按 95%计取。包月车位每月包月金额 400 元，收费每三年按 6%增长。临时车位每天单个车位预计收入 30 元，收费每三年按 6%增长。预计在专项债券存续期内，产生的停车位出租收入如下表所示（金额单位“万元”）：

| 项目/年度 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 合计 |
|-------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 停车位收入 | 532.42 | 1,131.40 | 1,197.95 | 1,340.37 | 1,340.37 | 1,340.37 | 1,420.79 | 1,420.79 | 9,724.46 |

（4）充电桩收入

根据项目经济技术指标，项目共建设 283 个充电桩，预计每个充电桩的功率为 30kw。收费标准参照《新能源电动汽车公用充电桩充电服务价格政策》，充电服务费（含电费）基准价为每千瓦时 1.35 元，允许上浮 20%，下浮不限。本项目充电桩收费标准暂按 1.6 元/度进行估算，收费每三年按 6%增长。每个充电桩每天充电时间暂按 2 个小时进行估算。预计在专项债券存续期内，产生的充电桩收入如下表所示（金额单位“万元”）：

| 项目/年度 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 合计 |
|-------|--------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 充电桩收入 | 495.82 | 991.63 | 991.63 | 1,051.13 | 1,051.13 | 1,051.13 | 1,114.20 | 1,114.20 | 7,860.87 |

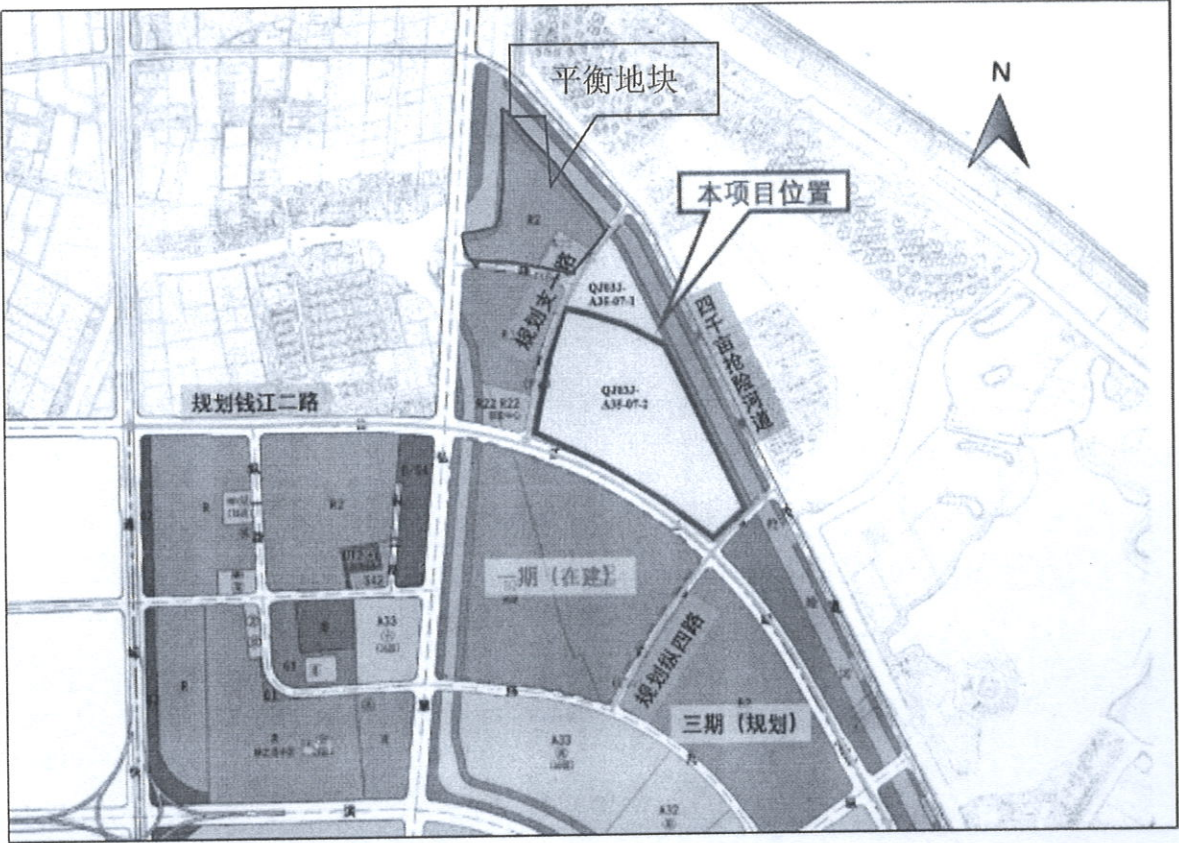
（5）土地出让收益

根据萧山经济技术开发区管理委员会 2023 年第 18 次会议纪要，同意将本项目周边的“钱江文化单元 QJ03J-05、06 地块”，在对外出让后，优先用于本项目拟发行的专项债券本息。该地块面积 97.05 亩，性质为住宅，容积率 2.5，四至范围：东至支一路，南至支二路，西至绿化带，北至抢险河绿化带。根据与该地块同区域同性质的其他地块已出让情况，预计该地块可按 3,115.00 万元/亩的价格进行出让。在扣除土地整理成本和政策性成本后，预计可取得 150,519.70

万元的土地出让收益。同时，预计该地块可于 2030 年完成出让，并取得土地出让收益。具体信息如下表所示（金额单位“万元”）：

| 地块 | 面积（亩） ① | 出让单价（万 元/亩）② | 出让收入 ③=①*② | 整理成本 ④ | 政策性成本 ⑤ | 土地出让收益 ⑥=③-④-⑤ | 预计出让时间 |
|-----------------------|------------|-----------------|---------------|-----------|------------|-------------------|--------|
| 钱江文化单元 QJ03J-05、06 地块 | 97.05 | 3,115.00 | 302,310.75 | 9,705.00 | 142,086.05 | 150,519.70 | 2030 年 |

钱江文化单元 QJ03J-05、06 地块的位置与本项目选址如下图所示：



综上，预计在专项债券存续期内，产生的收入情况，如下表所示（金额单位“万元”）：

| 项目/年度 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 合计 |
|--|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 科研办公 实验用 房、文化 活动中 心、展览 用房出租 收入 | 8,207.14 | 17,440.16 | 18,466.05 | 20,661.46 | 20,661.46 | 20,661.46 | 21,901.15 | 21,901.15 | 149,900.03 |
| 宿舍用房 出租收入 | 1,770.12 | 3,761.51 | 3,982.77 | 4,456.28 | 4,456.28 | 4,456.28 | 4,723.66 | 4,723.66 | 32,330.56 |
| 停车位 收入 | 532.42 | 1,131.40 | 1,197.95 | 1,340.37 | 1,340.37 | 1,340.37 | 1,420.79 | 1,420.79 | 9,724.46 |
| 充电桩 | 495.82 | 991.63 | 991.63 | 1,051.13 | 1,051.13 | 1,051.13 | 1,114.20 | 1,114.20 | 7,860.87 |

| | | | | | | | | | |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 收入 | | | | | | | | | |
| 土地出让收益 | | | | | 150,519.70 | | | | 150,519.70 |
| 合计 | 11,005.50 | 23,324.70 | 24,638.40 | 27,509.24 | 178,028.94 | 27,509.24 | 29,159.80 | 29,159.80 | 350,335.62 |

（二）运营成本

运营成本主要包括，充电桩的能耗成本、人工成本和其他成本等。充电桩收费标准按照“标准电价+服务费”来计算。按目前市场情况，充电服务费约为0.9元/kwh，与每小时收费1.6元/kwh的差异0.7元，作为电费计入充电桩成本。

项目预计配置保洁、安保等服务人员20人，平均每人每年薪酬支出8万元。其他成本按当年运营收入的3%进行估计。预计项目在专项债券存续期内产生的运营成本如下表所示（金额单位“万元”）：

| 项目/年度 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 合计 |
|-------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 人工成本 | 80.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 1,200.00 |
| 充电桩成本 | 216.92 | 433.84 | 433.84 | 433.84 | 433.84 | 433.84 | 433.84 | 433.84 | 3,253.80 |
| 其他成本 | 330.16 | 699.74 | 739.15 | 825.28 | 825.28 | 825.28 | 874.79 | 874.79 | 5,994.47 |
| 合计 | 627.08 | 1,293.58 | 1,332.99 | 1,419.12 | 1,419.12 | 1,419.12 | 1,468.63 | 1,468.63 | 10,448.27 |

（三）相关税费

相关税费主要为增值税、附加税及房产税。出租收入对应的增值税按9%，充电桩服务收入对应的增值税按13%计算。预计在专项债券存续期内，合计产生增值税销项税额16,753.85万元。本项目总投资金额为317,279.00万元，其中工程费用277,861.00万元、设施设备费用4,720.00万元，预计可取得增值税进项税额23,332.38万元。因此，本项目无需缴纳增值税及对应附加税。

房产税按出租收入及地下停车位收入不含税金额的12%进行测算，预计在专项债券存续期内，合计产生房产税20,924.81万元，具体如下表所示（金额单位“万元”）：

| 项目/年度 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 合计 |
|-------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 房产税 | 1,145.65 | 2,434.50 | 2,577.71 | 2,884.17 | 2,884.17 | 2,884.17 | 3,057.22 | 3,057.22 | 20,924.81 |
| 税费合计 | 1,145.65 | 2,434.50 | 2,577.71 | 2,884.17 | 2,884.17 | 2,884.17 | 3,057.22 | 3,057.22 | 20,924.81 |

（四）项目收益

根据上文收入和支出的估算，项目竣工后，在专项债券存续期内的收支情况如下表所示：

| 项目/年度 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 合计 |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 运营收入 | 11,005.50 | 23,324.70 | 24,638.40 | 27,509.24 | 178,028.94 | 27,509.24 | 29,159.80 | 29,159.80 | 350,335.62 |
| 运营成本 | 627.08 | 1,293.58 | 1,332.99 | 1,419.12 | 1,419.12 | 1,419.12 | 1,468.63 | 1,468.63 | 10,448.27 |

| | | | | | | | | | |
|-----|----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 税费 | 1,145.65 | 2,434.50 | 2,577.71 | 2,884.17 | 2,884.17 | 2,884.17 | 3,057.22 | 3,057.22 | 20,924.81 |
| 净收益 | 9,232.77 | 19,596.62 | 20,727.70 | 23,205.95 | 173,725.65 | 23,205.95 | 24,633.95 | 24,633.95 | 318,962.54 |

预计项目在专项债券存续期内总收入为 350,335.62 万元，运营成本为 10,448.27 万元，税费合计 20,924.81 万元，总收益为 318,962.54 万元，可用于偿还专项债券本息的收益为 318,962.54 万元。

（五）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 186,000.00 万元，其中：2023 年 8 月已发行专项债券资金 55,000.00 万元，期限 10 年，实际年利率 2.7%，每半年支付利息一次，到期一次性偿还本金；2023 年 10 月底，对 2023 年 8 月份已发行的 55,000 万元专项债券进行了调整，实际调整减少 20,000.00 万元，但调整减少的 20,000.00 万元前期利息由本项目承担（实际占用时间按 3 个计算，对应利息 135 万元）；2024 年上半年已发行专项债券资金 45,000.00 万元，期限 7 年，实际年利率 2.42%，每年支付利息一次，到期一次性偿还本金；2024 年下半年已发行专项债券资金 27,000.00 万元，期限 7 年，实际年利率 1.99%，每年支付利息一次，到期一次性偿还本金；2025 年下半年拟发行专项债券资金 25,000.00 万元，期限 5 年，预计年利率 2.4%，每年支付利息一次，到期一次性偿还本金；2026 年上半年拟发行专项债券资金 54,000.00 万元，期限 7 年，预计年利率 2.5%，每年支付利息一次，到期一次性偿还本金。预计专项债券全部到期本息合计为 219,419.10 万元。项目收益实现前，项目融资还本付息由开发区管委会预算资金进行安排。专项债券还本付息情况如下表所示（金额单位“万元”）：

| 年度 | 期初本金 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末剩余本金 | 本期偿还利息 |
|------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| 2023 | | 35,000.00 | | 35,000.00 | |
| 2024 | 35,000.00 | 72,000.00 | | 107,000.00 | 1,080.00 |
| 2025 | 107,000.00 | 25,000.00 | | 132,000.00 | 2,571.30 |
| 2026 | 132,000.00 | 54,000.00 | | 186,000.00 | 3,171.30 |
| 2027 | 186,000.00 | | | 186,000.00 | 4,521.30 |
| 2028 | 186,000.00 | | | 186,000.00 | 4,521.30 |
| 2029 | 186,000.00 | | | 186,000.00 | 4,521.30 |
| 2030 | 186,000.00 | | 25,000.00 | 161,000.00 | 4,521.30 |
| 2031 | 161,000.00 | | 72,000.00 | 89,000.00 | 3,921.30 |
| 2032 | 89,000.00 | | | 89,000.00 | 2,295.00 |
| 2033 | 89,000.00 | | 89,000.00 | 0.00 | 2,295.00 |
| 合计 | | 186,000.00 | 186,000.00 | | 33,419.10 |

（六）收益与融资平衡情况

上述估算表明，本项目可用于偿还专项债券本息的项目收益为 318,962.54 万元，对应本项目融资到期本息总计 219,419.10 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.45 倍，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

（七）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 1.45 倍。预计项目现金流量情况，如下表所示（金额单位“万元”）：

| 项目 | 以前年度 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|-----------|--------|-----------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|
| 一、现金流入 | | | | | | | |
| 项目资本金 | 849.29 | 817.62 | | 71,050.52 | 58,561.57 | | |
| 专项债本金 | | 35,000.00 | 72,000.00 | 25,000.00 | 54,000.00 | | |
| 垫付建设期利息 | | | 1,080.00 | 2,571.30 | | | |
| 运营收入 | | | | | 11,005.50 | 23,324.70 | 24,638.40 |
| 土地出让收益 | | | | | | | |
| 现金流入合计 | 849.29 | 35,817.62 | 73,080.00 | 98,621.82 | 123,567.07 | 23,324.70 | 24,638.40 |
| 二、现金流出 | | | | | | | |
| 建设期资金流出 | 849.29 | 35,817.62 | 58,050.52 | 110,000.00 | 112,561.57 | | |
| 运营成本及税费 | | | | | 1,772.73 | 3,728.08 | 3,910.70 |
| 偿还专项债本金 | | | | | | | |
| 偿还专项债利息 | | | 1,080.00 | 2,571.30 | 3,171.30 | 4,521.30 | 4,521.30 |
| 归还建设期垫付利息 | | | | | 3,651.30 | | |
| 现金流出合计 | 849.29 | 35,817.62 | 59,130.52 | 112,571.30 | 121,156.90 | 8,249.38 | 8,432.00 |
| 当年现金净流量 | 0.00 | 0.00 | 13,949.48 | -13,949.48 | 2,410.17 | 15,075.32 | 16,206.40 |
| 期末现金净流量 | 0.00 | 0.00 | 13,949.48 | 0.00 | 2,410.17 | 17,485.49 | 33,691.89 |

接上表

| 项目 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 合计 |
|---------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 一、现金流入 | | | | | | |
| 项目资本金 | | | | | | 131,279.00 |
| 专项债本金 | | | | | | 186,000.00 |
| 垫付建设期利息 | | | | | | 3,651.30 |
| 运营收入 | 27,509.24 | 27,509.24 | 27,509.24 | 29,159.80 | 29,159.80 | 199,815.92 |
| 土地出让收益 | | 150,519.70 | | | | 150,519.70 |
| 现金流入合计 | 27,509.24 | 178,028.94 | 27,509.24 | 29,159.80 | 29,159.80 | 671,265.92 |
| 二、现金流出 | | | | | | |
| 建设期资金流出 | | | | | | 317,279.00 |
| 运营成本及税费 | 4,303.29 | 4,303.29 | 4,303.29 | 4,525.85 | 4,525.85 | 31,373.08 |
| 偿还专项债本金 | | 25,000.00 | 72,000.00 | 0.00 | 89,000.00 | 186,000.00 |
| 偿还专项债利息 | 4,521.30 | 4,521.30 | 3,921.30 | 2,295.00 | 2,295.00 | 33,419.10 |

| 项目 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 合计 |
|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 归还建设期垫付利息 | | | | | | 3,651.30 |
| 现金流出合计 | 8,824.59 | 33,824.59 | 80,224.59 | 6,820.85 | 95,820.85 | 571,722.48 |
| 当年现金净流量 | 18,684.65 | 144,204.35 | -52,715.35 | 22,338.95 | -66,661.05 | 99,543.44 |
| 期末现金净流量 | 52,376.54 | 196,580.89 | 143,865.54 | 166,204.49 | 99,543.44 | |

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（2023—2033 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；且在专项债券到期后，仍有 99,543.44 万元的期末结余资金。

四、评估结论

经评估，我们认为，在相关融资主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的杭州国际科创中心二期产业园及配套基础设施项目，预期产生的项目运营收益能够覆盖融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本项目可用于偿还专项债券本息的项目收益为 318,962.54 万元，对应本项目融资到期本息总计 219,419.10 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.45 倍。

五、评估说明

（一）项目收益及现金流入预测假设

我们对项目作出上述评估，是基于以下假设：

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 所有收入能够按照预估的金额收到款项；
4. 项目收益优先并全部用来偿还专项债券本息；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）报告使用提示

我们对项目有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对其依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改

变策略, 我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论, 除非项目单位重新委托。

浙江天平会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·杭州



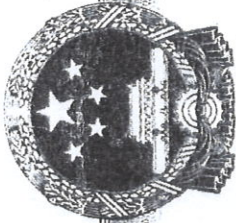
中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 3 月 13 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91330000MA27U05291 (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 浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 丁天方

经营范围

许可项目：注册会计师业务（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：招标投标代理服务；财政资金管理；破产清算服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

出资额 壹仟零叁拾捌万伍仟元

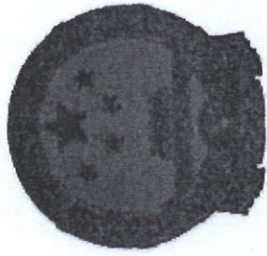
成立日期 2016年05月16日

主要经营场所 杭州市拱墅区湖州街567号北城天地商务中心9幢10层



登记机关

2024年01月17日



会计师事务所 执业证书

名称：浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：丁天方

主任会计师：

经营场所：杭州市拱墅区湖州街567号
北城天地商务中心9幢10层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：330000009

批准执业文号：浙财会（2016）39号

批准执业日期：1999年2月12日设立，2016年12月27日转制

证书序号：0007495

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



姓 Full name 苏小凤
 性 Sex 男
 出生 Date of birth 1980-08-10
 工作单位 Working unit 浙江天平会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 330823198008101916



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师任职资格检查
(浙注协[2021]50号)

2021
检

浙江省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



苏小凤的年检二维码

年 月 日
/y /m /d



| | |
|-------------------|--------------------|
| 姓名 | 乔印虎 |
| Full name | |
| 性别 | 男 |
| Sex | |
| 出生日期 | 1986-10-26 |
| Date of birth | |
| 工作单位 | 浙江天平会计师事务所有限责任公司 |
| Working unit | |
| 身份证号码 | 411526198610264818 |
| Identity card No. | |



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师任职资格检查
(浙注协[2021]50号)

2021
检

浙江省注册会计师协会

年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



乔印虎的年检二维码

年 /y 月 /m 日 /d