

国际合作教育样板区五期（心谷医疗器械产业园）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 1647 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	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	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	9
四、评估结论	10



国际合作教育样板区五期（心谷医疗器械产业园）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 1647 号

一、项目基本情况

（一）项目概况

鹃湖国际科技城双创示范基地位于海宁市区东部城市组团，自获评省级双创示范基地以来，聚焦全球化创新创业，加快形成“大学+科技+产业”驱动发展新格局。国际合作教育样板区五期（心谷医疗器械产业园）项目的实施主要是为了推动鹃湖国际科技城国际合作教育样板区的科技创新和经济发展，将国际合作教育样板区打造成为国内外知名的产业园区和创新高地，有利于促进科技成果转化和产业化，推动科技创新和经济发展，建设科技创新平台，培育高新技术企业和创新团队，推进产学研合作，打造创新创业生态，加强国际合作交流，提高产业园区的国际竞争力。项目位于硖石街道 G524 国道东侧、规划景怡路北侧、汇浪桥港南侧、金家浜西侧。

（二）项目立项审批情况

本项目已根据《海宁市发展和改革局关于国际合作教育样板区五期（心谷医疗器械产业园）项目可行性研究报告批复的函》（海发改〔2024〕102 号）立项，项目发展改革委审批监管平台代码为 2405-330481-04-01-840236。

（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

本项目实施单位为浙江海宁鹃湖科技城开发投资有限责任公司。

（五）项目业主及单位性质

本项目业主为浙江海宁鹃湖科技城开发投资有限责任公司，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国际合作教育发展办公室。

（七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

1. 本项目于 2024 年 11 月开工建设，预计于 2027 年 10 月竣工。建设期 36 个月。

2. 主要建设内容及规模：

项目新建大健康产业用房等总建筑面积约 196337 平方米，其中企业研发生产空间、企业总部大楼等地上建筑面积约 147077 平方米，地下室建筑面积约 49260 平方米，同时建设室外道路、给排水等相关附属设施。

（八）项目前期准备情况

本项目已完成前期立项等准备工作，于 2024 年 11 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国际合作教育样板区五期（心谷医疗器械产业园）项目可行性研究报告批复的函》（海发改〔2024〕102 号），项目估算总投资约 100012.00 万元，其中建安工程费用约 71305.00 万元，设备费用约 1290.00 万元，工程建设其他费用约 5782.00 万元，预备费用约 2312.00 万元，土地费用约 19323.00 万元。

（二）资金筹措

本项目概算 100012.00 万元，由财政资金统筹保障。其中预算安排 25012.00 万元，占比 25.01%；发行地方政府专项债券 75000.00 万元，占比 74.99%。

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

国际合作教育样板区五期（心谷医疗器械产业园）项目债券存续期为 2024—2047 年，2027 年 11 月项目新建完成后开始投入使用，项目运营收入由产业园出租收入、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，企业研发用房 23722 平方米，规模企业生产用房 42760 平方米，企业总部大楼 24234 平方米，细分领域龙头企业用房 49907 平方米及服务配套用房 6454 平方米可用于对外出租；配套规划停车位 1368 个中 50%分配给产业园区内租户，50%对外收费；充电桩 205 个对外收费。

产业园出租收入：新建企业研发用房 23722 平方米，规模企业生产用房 42760 平方米，企业总部大楼 24234 平方米，细分领域龙头企业用房 49907 平方米及新建服务配套用房 6454 平方米自 2028 年起用于出租，假设第 1 年出租率为 70%，以后每年增长 5%至 95%保持不变。租金参考海宁鹃湖科技城及周边出租价格，生产及研发用房按 35 元/平方米/月，企业总部大楼按 45 元/平方米/月，配套用房按 90 元/平方米/月，同时按每月 3 元/平方米收取物业费，考虑一定增长率后本项目专项债存续期内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	平均租赁单价(含 物业费, 元/月/平 方米)	产业园出租收 入(万元)
2028	147077.00	70%	42.00	5188.88
2029	147077.00	75%	42.00	5559.51
2030	147077.00	80%	42.00	5930.14
2031	147077.00	85%	44.10	6615.82
2032	147077.00	90%	44.10	7004.98
2033	147077.00	95%	44.10	7394.15
2034	147077.00	95%	46.31	7764.69
2035	147077.00	95%	46.31	7764.69
2036	147077.00	95%	46.31	7764.69
2037	147077.00	95%	48.63	8153.68
2038	147077.00	95%	48.63	8153.68
2039	147077.00	95%	48.63	8153.68
2040	147077.00	95%	51.06	8561.12
2041	147077.00	95%	51.06	8561.12
2042	147077.00	95%	51.06	8561.12
2043	147077.00	95%	53.61	8988.67
2044	147077.00	95%	53.61	8988.67
2045	147077.00	95%	53.61	8988.67

年份	可租赁面积 (平方米)	出租率	平均租赁单价(含 物业费,元/月/平 方米)	产业园出租收 入(万元)
2046	147077.00	95%	56.29	9438.02
2047	147077.00	95%	56.29	9438.02
小计				156974.00

停车位收入：本项目对外收费停车位 684 个。参照《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，本项目每个停车位每天按平均 20 元收费，设定第 1 年停车位利用率 70%，以后每年增长 5%至 95%保持不变。同时考虑收费标准一定增长率后本项目专项债存续期内停车位收入测算如下：

年度	对外收费停 车位(个)	使用率	收费(个/ 天)	停车位收入 (万元)
2028	684.00	70%	20.00	344.74
2029	684.00	75%	20.00	369.36
2030	684.00	80%	20.00	393.98
2031	684.00	85%	21.00	439.54
2032	684.00	90%	21.00	465.39
2033	684.00	95%	21.00	491.25
2034	684.00	95%	22.05	515.81
2035	684.00	95%	22.05	515.81
2036	684.00	95%	22.05	515.81
2037	684.00	95%	23.15	541.54
2038	684.00	95%	23.15	541.54
2039	684.00	95%	23.15	541.54
2040	684.00	95%	24.31	568.68
2041	684.00	95%	24.31	568.68
2042	684.00	95%	24.31	568.68
2043	684.00	95%	25.53	597.22
2044	684.00	95%	25.53	597.22
2045	684.00	95%	25.53	597.22
2046	684.00	95%	26.81	627.16
2047	684.00	95%	26.81	627.16
小计				10428.33

充电桩收入：本项目对外收费充电桩 205 个。目前市场上充电桩的收费标准包括“标准电价+服务费”，本项目充电桩收入剔除电费成本按 0.64 元 / kwh 测

算，并考虑以后年度一定增长。假设本项目按每台充电桩平均功率 50kw，建成第一年时间利用率为 10%，以后每三年增加 2%至 20%保持不变，充电桩使用率 2028 年至 2030 年为 60%，2031 年及以后为 70%。同时考虑收费标准一定增长率
 本项目专项债存续期内充电桩收入测算如下：

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）
2028	205.00	60%	10.00%	0.64	340.07
2029	205.00	60%	10.00%	0.64	340.07
2030	205.00	60%	10.00%	0.64	340.07
2031	205.00	70%	12.00%	0.67	498.42
2032	205.00	70%	12.00%	0.67	498.42
2033	205.00	70%	12.00%	0.67	498.42
2034	205.00	70%	14.00%	0.70	607.52
2035	205.00	70%	14.00%	0.70	607.52
2036	205.00	70%	14.00%	0.70	607.52
2037	205.00	70%	16.00%	0.74	733.99
2038	205.00	70%	16.00%	0.74	733.99
2039	205.00	70%	16.00%	0.74	733.99
2040	205.00	70%	18.00%	0.78	870.37
2041	205.00	70%	18.00%	0.78	870.37
2042	205.00	70%	18.00%	0.78	870.37
2043	205.00	70%	20.00%	0.82	1016.67
2044	205.00	70%	20.00%	0.82	1016.67
2045	205.00	70%	20.00%	0.82	1016.67
2046	205.00	70%	20.00%	0.86	1066.26
2047	205.00	70%	20.00%	0.86	1066.26
小计					14333.64

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	产业园出租收入	停车位收入	充电桩收入	运营收入小计
2028	5188.88	344.74	340.07	5873.69
2029	5559.51	369.36	340.07	6268.94
2030	5930.14	393.98	340.07	6664.19
2031	6615.82	439.54	498.42	7553.78
2032	7004.98	465.39	498.42	7968.79
2033	7394.15	491.25	498.42	8383.82

年度	产业园出租收入	停车位收入	充电桩收入	运营收入小计
2034	7764.69	515.81	607.52	8888.02
2035	7764.69	515.81	607.52	8888.02
2036	7764.69	515.81	607.52	8888.02
2037	8153.68	541.54	733.99	9429.21
2038	8153.68	541.54	733.99	9429.21
2039	8153.68	541.54	733.99	9429.21
2040	8561.12	568.68	870.37	10000.17
2041	8561.12	568.68	870.37	10000.17
2042	8561.12	568.68	870.37	10000.17
2043	8988.67	597.22	1016.67	10602.56
2044	8988.67	597.22	1016.67	10602.56
2045	8988.67	597.22	1016.67	10602.56
2046	9438.02	627.16	1066.26	11131.44
2047	9438.02	627.16	1066.26	11131.44
合计	156974.00	10428.33	14333.64	181735.97

（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和水电维修费。预计建成后需要新增人员 15 人，按第一年每人 8 万，以后每年增长 2%测算；年水电维修费用按建安及设备投资额的 0.2%，即 145.00 万元测算，以后按每年增长 2%测算。本项目相关税费主要为房产税及增值税及附加，房产税按产业园出租收入 12%测算，增值税及附加按税负率 3%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	相关税费	项目成本
2028	120.00	145.00	798.88	1063.88
2029	122.40	147.90	855.21	1125.51
2030	124.85	150.86	911.54	1187.25
2031	127.35	153.88	1020.51	1301.74
2032	129.90	156.96	1079.66	1366.52
2033	132.50	160.10	1138.81	1431.41
2034	135.15	163.30	1198.40	1496.85
2035	137.85	166.57	1198.40	1502.82
2036	140.61	169.90	1198.40	1508.91
2037	143.42	173.30	1261.32	1578.04
2038	146.29	176.77	1261.32	1584.38

年份	人工成本	水电维修费	相关税费	项目成本
2039	149.22	180.31	1261.32	1590.85
2040	152.20	183.92	1327.34	1663.46
2041	155.24	187.60	1327.34	1670.18
2042	158.34	191.35	1327.34	1677.03
2043	161.51	195.18	1396.72	1753.41
2044	164.74	199.08	1396.72	1760.54
2045	168.03	203.06	1396.72	1767.81
2046	171.39	207.12	1466.51	1845.02
2047	174.82	211.26	1466.51	1852.59
合计	2915.81	3523.42	24288.97	30728.20

(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 181735.97 万元，总成本（运营成本及相关税费）30728.20 万元，总收益 151007.77 万元，可用于偿还债券本息的收益 151007.77 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
2028	5873.69	1063.88	4809.81
2029	6268.94	1125.51	5143.43
2030	6664.19	1187.25	5476.94
2031	7553.78	1301.74	6252.04
2032	7968.79	1366.52	6602.27
2033	8383.82	1431.41	6952.41
2034	8888.02	1496.85	7391.17
2035	8888.02	1502.82	7385.20
2036	8888.02	1508.91	7379.11
2037	9429.21	1578.04	7851.17
2038	9429.21	1584.38	7844.83
2039	9429.21	1590.85	7838.36
2040	10000.17	1663.46	8336.71
2041	10000.17	1670.18	8329.99
2042	10000.17	1677.03	8323.14
2043	10602.56	1753.41	8849.15
2044	10602.56	1760.54	8842.02
2045	10602.56	1767.81	8834.75
2046	11131.44	1845.02	9286.42
2047	11131.44	1852.59	9278.85

年份	项目收入	项目成本	项目收益
合计	181735.97	30728.20	151007.77

（四）债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 75000.00 万元，其中 2024 年发行专项债券 38400.00 万元，项目已于 8 月发行 30000.00 万元，债券期限 20 年，专项债券年利率 2.38%，10 月发行 8400.00 万元，债券期限 20 年，专项债券年利率 2.37%；2025 年计划发行专项债券 28000.00 万元，债券期限 20 年，其中 2025 年 4 月发行 20000.00 万元，专项债券年利率 2.01%，本次计划发行专项债券 8000.00 万元，假设专项债券年利率 3.00%；2026 年计划发行专项债券 5000.00 万元，债券期限 20 年，假设专项债券年利率 3.00%；2027 年计划发行专项债券 3600.00 万元，债券期限 20 年，假设专项债券年利率 3.00%。专项债券每半年付息一次，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
2024		38400.00			
2025	38400.00	28000.00		1114.08	1114.08
2026	66400.00	5000.00		1630.08	1630.08
2027	71400.00	3600.00		1759.08	1759.08
2028	75000.00			1813.08	1813.08
2029	75000.00			1813.08	1813.08
2030	75000.00			1813.08	1813.08
2031	75000.00			1813.08	1813.08
2032	75000.00			1813.08	1813.08
2033	75000.00			1813.08	1813.08
2034	75000.00			1813.08	1813.08
2035	75000.00			1813.08	1813.08
2036	75000.00			1813.08	1813.08
2037	75000.00			1813.08	1813.08
2038	75000.00			1813.08	1813.08
2039	75000.00			1813.08	1813.08
2040	75000.00			1813.08	1813.08
2041	75000.00			1813.08	1813.08
2042	75000.00			1813.08	1813.08

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
2043	75000.00			1813.08	1813.08
2044	75000.00		38400.00	1813.08	40213.08
2045	36600.00		28000.00	699.00	28699.00
2046	8600.00		5000.00	183.00	5183.00
2047	3600.00		3600.00	54.00	3654.00
合计		75000.00	75000.00	36261.60	111261.60

（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 151007.77 万元，对应本项目融资到期本息总计 111261.60 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.36 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 1.36 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
	预算安排	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		38400.00		38400.00	26361.00		26361.00	12039.00	12039.00
2025		28000.00		28000.00	40039.00	1114.08	41153.08	-13153.08	-1114.08
2026		5000.00		5000.00	5000.00	1630.08	6630.08	-1630.08	-2744.16
2027	25012.00	3600.00		28612.00	28612.00	1759.08	30371.08	-1759.08	-4503.24
2028			4809.81	4809.81		1813.08	1813.08	2996.73	-1506.51
2029			5143.43	5143.43		1813.08	1813.08	3330.35	1823.84
2030			5476.94	5476.94		1813.08	1813.08	3663.86	5487.70
2031			6252.04	6252.04		1813.08	1813.08	4438.96	9926.66
2032			6602.27	6602.27		1813.08	1813.08	4789.19	14715.85
2033			6952.41	6952.41		1813.08	1813.08	5139.33	19855.18
2034			7391.17	7391.17		1813.08	1813.08	5578.09	25433.27
2035			7385.20	7385.20		1813.08	1813.08	5572.12	31005.39
2036			7379.11	7379.11		1813.08	1813.08	5566.03	36571.42
2037			7851.17	7851.17		1813.08	1813.08	6038.09	42609.51

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
	预算安排	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		
2038			7844.83	7844.83		1813.08	1813.08	6031.75	48641.26
2039			7838.36	7838.36		1813.08	1813.08	6025.28	54666.54
2040			8336.71	8336.71		1813.08	1813.08	6523.63	61190.17
2041			8329.99	8329.99		1813.08	1813.08	6516.91	67707.08
2042			8323.14	8323.14		1813.08	1813.08	6510.06	74217.14
2043			8849.15	8849.15		1813.08	1813.08	7036.07	81253.21
2044			8842.02	8842.02		40213.08	40213.08	-31371.06	49882.15
2045			8834.75	8834.75		28699.00	28699.00	-19864.25	30017.90
2046			9286.42	9286.42		5183.00	5183.00	4103.42	34121.32
2047			9278.85	9278.85		3654.00	3654.00	5624.85	39746.17
合计	25012.00	75000.00	151007.77	251019.77	100012.00	111261.60	211273.60	39746.17	

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（2024-2047 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 2047 年项目本息偿还后，仍有 39746.17 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
类型 有限责任公司（自然人投资或控股）
法定代表人 沈凯军
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验资、清算事宜中的审计业务，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具验资报告；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）

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2009年01月09日

营业期限 2009年01月09日至2029年01月08日

住所 嘉兴市由拳路309号紫御大厦1901室



登记机关

与原件核对相符
再次复印无效

