

海宁黄湾省级现代农业示范园项目
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 1646 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



海宁黄湾省级现代农业示范园项目 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 1646 号

一、项目基本情况

（一）项目概况

中央一号文件指出要培育乡村新产业新业态，继续支持创建农业产业强镇、现代农业产业园、优势特色产业集群，支持国家农村产业融合发展示范园建设，深入推进农业现代化示范区建设。现海宁市农开区相关配套设施不完善，无法满足现代农业项目入驻和生产需要，海宁黄湾省级现代农业示范园项目的建设可充分改善和完善海宁市农开区的基础设施条件，推动农业现代化转型和农业规模化发展，提高集约化水平，促进农业高质量健康发展。本项目位于黄湾镇凤凰山东北侧，聚宝路南侧、菩提寺路西侧，富江路南侧。

（二）项目立项审批情况

项目根据《海宁市发展和改革局关于海宁黄湾省级现代农业示范园项目可行性研究报告的批复》（海发改（2023）42号）和《海宁市发展和改革局同意调整海宁黄湾省级现代农业示范园项目可行性研究报告部分内容的批复》（海发改（2023）51号）立项，本项目发展改革委审批监管平台代码为2302-330481-04-01-719648。

（三）项目性质

本项目是政府投资性项目，是公益性项目，所属行业领域为农业，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现代农业发展有限公司。

（五）项目业主及单位性质

本项目业主为海宁市现代农业发展有限公司，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农业农村局。

（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 2023 年 9 月开工建设，预计于 2026 年 3 月竣工。建设期 30 个月。

2. 主要建设内容及规模：

项目新建现代农业公共服务平台总建筑面积约 22518.12 平方米；新建公共水果分拣服务中心、保鲜库和综合管理房总建筑面积约 2206.94 平方米；田间土地整治约 1491.38 亩，主要包括农田场地平整、新建沟渠及机耕路等；新建生产用房约 604.02 平方米(含冷库 371.82 平方米)，同时完善相关配套设施。

（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 2023 年 9 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海宁黄湾省级现代农业示范园项目可行性研究报告的批复》（海发改〔2023〕42 号）和《海宁市发展和改革局同意调整海宁黄湾省级现代农业示范园项目可行性研究报告部分内容的批复》（海发改〔2023〕51 号），项目总投资约 15839.00 万元，其中建安工程费用 11614.00 万元，设备购置费 1656.00 万元，工程建设其他费用 1094.00 万元，土地费 1044.00 万元，项目预备费 431.00 万元。

（二）资金筹措

本项目概算 15839.00 万元，由财政资金统筹保障。其中预算安排 4839.00 万元，占比 30.55%；发行地方政府专项债券 11000.00 万元，占比 69.45%。

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

海宁黄湾省级现代农业示范园项目债券存续期为 2023—2045 年，2026 年 3

月项目新建完成后开始投入使用，项目运营收入由现代农业公共服务平台出租收入、公共水果分拣服务中心、保鲜库和综合管理房出租收入、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，项目新建现代农业公共服务平台 17550.71 平方米，新建公共水果分拣服务中心、保鲜库和综合管理房 2206.94 平方米可对外出租；另项目建设停车位 180 个，充电桩 25 个可对外收费。

现代农业公共服务平台出租收入：新建现代农业公共服务平台 17550.71 平方米自 2026 年 4 月起出租，假设 2026 年出租率为 70%，2027 年出租率为 80%，2028 年出租率为 90%，2029 年及以后出租率为 95%，租金参考周边市场出租单价，预计 2026 年出租价格为 45 元/平方米/月，并考虑每三年增长 10%，本项目专项债存续期内服务平台出租收入测算如下：（万元）

年份	可租赁面积 (平方米)	出租率	租赁单价(元 /月/平方米)	服务平台出租 收入(万元)
2026	17550.71	70%	45.00	497.56
2027	17550.71	80%	45.00	758.19
2028	17550.71	90%	45.00	852.96
2029	17550.71	95%	49.50	990.39
2030	17550.71	95%	49.50	990.39
2031	17550.71	95%	49.50	990.39
2032	17550.71	95%	54.45	1089.43
2033	17550.71	95%	54.45	1089.43
2034	17550.71	95%	54.45	1089.43
2035	17550.71	95%	59.90	1198.47
2036	17550.71	95%	59.90	1198.47
2037	17550.71	95%	59.90	1198.47
2038	17550.71	95%	65.89	1318.31
2039	17550.71	95%	65.89	1318.31
2040	17550.71	95%	65.89	1318.31
2041	17550.71	95%	72.48	1450.17
2042	17550.71	95%	72.48	1450.17
2043	17550.71	95%	72.48	1450.17
2044	17550.71	95%	79.73	1595.22

年份	可租赁面积 (平方米)	出租率	租赁单价(元 /月/平方米)	服务平台出租 收入(万元)
2045	17550.71	95%	79.73	1595.22
小计				23439.46

新建公共水果分拣服务中心、保鲜库和综合管理房 2206.94 平方米自 2026 年 4 月起出租，出租率参考现代农业公共服务平台，出租价格预计为 40 元/平方米/月，并考虑每三年增长 10%，本项目专项债存续期内出租收入共 2619.75 万元。

停车位收入：本项目规划停车位 180 个。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 4 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)
2026	180.00	70.00%	20.00	68.99
2027	180.00	80.00%	20.00	105.12
2028	180.00	90.00%	20.00	118.26
2029	180.00	95.00%	22.00	137.31
2030	180.00	95.00%	22.00	137.31
2031	180.00	95.00%	22.00	137.31
2032	180.00	95.00%	24.20	151.04
2033	180.00	95.00%	24.20	151.04
2034	180.00	95.00%	24.20	151.04
2035	180.00	95.00%	26.62	166.15
2036	180.00	95.00%	26.62	166.15
2037	180.00	95.00%	26.62	166.15
2038	180.00	95.00%	29.28	182.75
2039	180.00	95.00%	29.28	182.75
2040	180.00	95.00%	29.28	182.75
2041	180.00	95.00%	32.21	201.04
2042	180.00	95.00%	32.21	201.04
2043	180.00	95.00%	32.21	201.04
2044	180.00	95.00%	35.43	221.14

年度	停车位(个)	使用率	收费(个/天)	停车位收入(万元)
2045	180.00	95.00%	35.43	221.14
小计				3249.52

充电桩收入：本项目规划充电桩 25 个。目前市场上充电桩的收费标准包括“标准电价+服务费”，收费水平为 1.6 元 / kwh~2.0 元 / kwh,本项目充电桩收费按 1.6 元 / kwh 计算。充电桩包括快充和慢充，小汽车充电桩以快充为主，快充输出功率基本处于 40kw~60kw 之间，本项目按每台充电桩平均功率按 50kw 计算。据调查充电桩目前时间利用率约每天 2 小时，故本项目充电桩项目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。假设充电桩使用率 2026 年至 2028 年为 60%，2029 年及以后为 70%。专项债存续期内充电桩收入测算如下（万元）：

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)
2026	25.00	60%	10.00%	1.60	78.84
2027	25.00	60%	10.00%	1.60	105.12
2028	25.00	60%	10.00%	1.60	105.12
2029	25.00	70%	12.00%	1.60	147.17
2030	25.00	70%	12.00%	1.60	147.17
2031	25.00	70%	12.00%	1.60	147.17
2032	25.00	70%	14.00%	1.60	171.70
2033	25.00	70%	14.00%	1.60	171.70
2034	25.00	70%	14.00%	1.60	171.70
2035	25.00	70%	16.00%	1.60	196.22
2036	25.00	70%	16.00%	1.60	196.22
2037	25.00	70%	16.00%	1.60	196.22
2038	25.00	70%	18.00%	1.60	220.75
2039	25.00	70%	18.00%	1.60	220.75
2040	25.00	70%	18.00%	1.60	220.75
2041	25.00	70%	20.00%	1.60	245.28
2042	25.00	70%	20.00%	1.60	245.28
2043	25.00	70%	20.00%	1.60	245.28
2044	25.00	70%	20.00%	1.60	245.28

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）
2045	25.00	70%	20.00%	1.60	245.28
合计					3723.00

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	服务平台出租收入	分拣中心、保鲜库及综合管理房出租收入	停车位收入	充电桩收入	项目收入
2026	497.56	55.61	68.99	78.84	701.00
2027	758.19	84.75	105.12	105.12	1053.18
2028	852.96	95.34	118.26	105.12	1171.68
2029	990.39	110.70	137.31	147.17	1385.57
2030	990.39	110.70	137.31	147.17	1385.57
2031	990.39	110.70	137.31	147.17	1385.57
2032	1089.43	121.77	151.04	171.70	1533.94
2033	1089.43	121.77	151.04	171.70	1533.94
2034	1089.43	121.77	151.04	171.70	1533.94
2035	1198.47	133.95	166.15	196.22	1694.79
2036	1198.47	133.95	166.15	196.22	1694.79
2037	1198.47	133.95	166.15	196.22	1694.79
2038	1318.31	147.33	182.75	220.75	1869.14
2039	1318.31	147.33	182.75	220.75	1869.14
2040	1318.31	147.33	182.75	220.75	1869.14
2041	1450.17	162.08	201.04	245.28	2058.57
2042	1450.17	162.08	201.04	245.28	2058.57
2043	1450.17	162.08	201.04	245.28	2058.57
2044	1595.22	178.28	221.14	245.28	2239.92
2045	1595.22	178.28	221.14	245.28	2239.92
合计	23439.46	2619.75	3249.52	3723.00	33031.73

（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6人，按第一年每人8万，以后每年增长5%测算；水电维修费用按项目收入的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
2026	36.00	35.05	47.30	101.43	219.78
2027	50.40	52.66	63.07	153.81	319.94
2028	52.92	58.58	63.07	172.38	346.95
2029	55.57	69.28	88.30	201.41	414.56
2030	58.35	69.28	88.30	201.41	417.34
2031	61.27	69.28	88.30	201.41	420.26
2032	64.33	76.70	103.02	222.04	466.09
2033	67.55	76.70	103.02	222.04	469.31
2034	70.93	76.70	103.02	222.04	472.69
2035	74.48	84.74	117.73	244.63	521.58
2036	78.20	84.74	117.73	244.63	525.30
2037	82.11	84.74	117.73	244.63	529.21
2038	86.22	93.46	132.45	269.33	581.46
2039	90.53	93.46	132.45	269.33	585.77
2040	95.06	93.46	132.45	269.33	590.30
2041	99.81	102.93	147.17	296.40	646.31
2042	104.80	102.93	147.17	296.40	651.30
2043	110.04	102.93	147.17	296.40	656.54
2044	115.54	112.00	147.17	324.82	699.53
2045	121.32	112.00	147.17	324.82	705.31
合计	1575.43	1651.62	2233.79	4778.69	10239.53

（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 33031.73 万元，总成本（运营成本及相关税费）10239.53 万元，总收益 22792.20 万元，可用于偿还债券本息的收益 22792.20 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
2026	701.00	219.78	481.22
2027	1053.18	319.94	733.24
2028	1171.68	346.95	824.73
2029	1385.57	414.56	971.01
2030	1385.57	417.34	968.23
2031	1385.57	420.26	965.31
2032	1533.94	466.09	1067.85

年份	项目收入	项目成本	项目收益
2033	1533.94	469.31	1064.63
2034	1533.94	472.69	1061.25
2035	1694.79	521.58	1173.21
2036	1694.79	525.30	1169.49
2037	1694.79	529.21	1165.58
2038	1869.14	581.46	1287.68
2039	1869.14	585.77	1283.37
2040	1869.14	590.30	1278.84
2041	2058.57	646.31	1412.26
2042	2058.57	651.30	1407.27
2043	2058.57	656.54	1402.03
2044	2239.92	699.53	1540.39
2045	2239.92	705.31	1534.61
合计	33031.73	10239.53	22792.20

（四）债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 11000.00 万元，其中 2023 年 9 月发行专项债券 5000.00 万元，债券期限 20 年，专项债券年利率 2.85%；2024 年 2 月发行专项债券 4000.00 万元，债券期限 20 年，专项债券年利率 2.58%；2025 年计划发行专项债券 2000.00 万元，其中 2025 年 7 月发行专项债券 1000.00 万元，债券期限 15 年，专项债券年利率 1.86%；本次计划发行专项债券 1000.00 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
2023		5000.00			0.00
2024	5000.00	4000.00		194.10	194.10
2025	9000.00	2000.00		255.00	255.00
2026	11000.00			294.30	294.30
2027	11000.00			294.30	294.30
2028	11000.00			294.30	294.30
2029	11000.00			294.30	294.30
2030	11000.00			294.30	294.30
2031	11000.00			294.30	294.30

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
2032	11000.00			294.30	294.30
2033	11000.00			294.30	294.30
2034	11000.00			294.30	294.30
2035	11000.00			294.30	294.30
2036	11000.00			294.30	294.30
2037	11000.00			294.30	294.30
2038	11000.00			294.30	294.30
2039	11000.00			294.30	294.30
2040	11000.00		1000.00	285.00	1285.00
2041	10000.00			275.70	275.70
2042	10000.00			275.70	275.70
2043	10000.00		5000.00	275.70	5275.70
2044	5000.00		4000.00	81.60	4081.60
2045	1000.00		1000.00	30.00	1030.00
合计		11000.00	11000.00	5793.00	16793.00

（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 22792.20 万元，对应本项目融资到期本息总计 16793.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.36 倍，项目内部收益率为 3.38%，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		
2023		5000.00		5000.00	4686.26		4686.26	313.74	313.74
2024		4000.00		4000.00	2356.33	194.10	2550.43	1449.57	1763.31
2025		2000.00		2000.00	3957.41	255.00	4212.41	-2212.41	-449.10
2026	4839.00		481.22	5320.22	4839.00	294.30	5133.30	186.92	-262.18
2027			733.24	733.24		294.30	294.30	438.94	176.76

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		
2028			824.73	824.73		294.30	294.30	530.43	707.19
2029			971.01	971.01		294.30	294.30	676.71	1383.90
2030			968.23	968.23		294.30	294.30	673.93	2057.83
2031			965.31	965.31		294.30	294.30	671.01	2728.84
2032			1067.85	1067.85		294.30	294.30	773.55	3502.39
2033			1064.63	1064.63		294.30	294.30	770.33	4272.72
2034			1061.25	1061.25		294.30	294.30	766.95	5039.67
2035			1173.21	1173.21		294.30	294.30	878.91	5918.58
2036			1169.49	1169.49		294.30	294.30	875.19	6793.77
2037			1165.58	1165.58		294.30	294.30	871.28	7665.05
2038			1287.68	1287.68		294.30	294.30	993.38	8658.43
2039			1283.37	1283.37		294.30	294.30	989.07	9647.50
2040			1278.84	1278.84		1285.00	1285.00	-6.16	9641.34
2041			1412.26	1412.26		275.70	275.70	1136.56	10777.90
2042			1407.27	1407.27		275.70	275.70	1131.57	11909.47
2043			1402.03	1402.03		5275.70	5275.70	-3873.67	8035.80
2044			1540.39	1540.39		4081.60	4081.60	-2541.21	5494.59
2045			1534.61	1534.61		1030.00	1030.00	504.61	5999.20
合计	4839.00	11000.00	22792.20	38631.20	15839.00	16793.00	32632.00	5999.20	

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（2023-2045 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 2045 年项目本息偿还后，仍有 5999.20 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

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



(副本)

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）		



与原件核对相符
再次复印无效

登记机关



2021年12月15日