

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[2025]第 1640 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	7
(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



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[2025]第 1640 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 2026 年 3 月竣工。建设期 44 个月。

2. 主要建设内容及规模：

项目新建总建筑面积约 62899.49 平方米。其中 1#楼和 2#楼地上建筑面积约 52022.17 平方米，地下建筑面积约 10877.32 平方米。同时建设道路、绿化、给排水等相关配套设施。

（八）项目前期准备情况

本项目已完成前期立项等准备工作，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初步设计的批复》（海发改〔2022〕276 号），项目总投资约 31668.97 万元，其中建安费 26301.67 万元，设备费 1054.34 万元，其他费用 2074.77 万元，预备费 851.29 万元，土地费 1386.90 万元。

（二）资金筹措

本项目概算 31668.97 万元，由财政资金统筹保障。其中预算安排 6668.97 万元，占比 21.06%；发行地方政府专项债券 25000.00 万元，占比 78.94%。

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—2045 年，2026 年 3 月项目新建完成，预计于 2026 年 4 月开始运营。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,新建地上建筑由科研中心、科创中心等组成,可用于对外出租;另规划车位及充电桩可对外收费。

科研、科创中心出租收入:根据初步设计,新建地上建筑约 50000.00 平方米可自完工后用于出租,假设第 1 年出租率为 50%,以上每年增长 10%至 90%保持不变,租金参考马桥街道科创中心一期项目出租单价,预计 2026 年出租价格为 35 元/平方米/月,并考虑每年增长 5%。专项债存续期间科研、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)
2026	50000.00	50.00%	35.00	787.50
2027	50000.00	60.00%	36.75	1323.00
2028	50000.00	70.00%	38.59	1620.78
2029	50000.00	80.00%	40.52	1944.96
2030	50000.00	90.00%	42.55	2297.70
2031	50000.00	90.00%	44.68	2412.72
2032	50000.00	90.00%	46.91	2533.14
2033	50000.00	90.00%	49.26	2660.04
2034	50000.00	90.00%	51.72	2792.88
2035	50000.00	90.00%	54.31	2932.74
2036	50000.00	90.00%	57.03	3079.62
2037	50000.00	90.00%	59.88	3233.52
2038	50000.00	90.00%	62.87	3394.98
2039	50000.00	90.00%	66.01	3564.54
2040	50000.00	90.00%	69.31	3742.74
2041	50000.00	90.00%	72.78	3930.12
2042	50000.00	90.00%	76.42	4126.68
2043	50000.00	90.00%	80.24	4332.96
2044	50000.00	90.00%	84.25	4549.50
2045	50000.00	90.00%	88.46	4776.84
小计				60036.96

停车位收入:根据初步设计,本项目规划停车位 284 个。项目依据海宁市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。专项债存续期间停车位收入测算如下：

年度	停车位(个)	使用率	收费(个/天)	停车位收入(万元)
2026	284.00	70.00%	15.00	81.63
2027	284.00	80.00%	15.00	124.39
2028	284.00	90.00%	15.00	139.94
2029	284.00	95.00%	16.50	162.49
2030	284.00	95.00%	16.50	162.49
2031	284.00	95.00%	16.50	162.49
2032	284.00	95.00%	18.15	178.74
2033	284.00	95.00%	18.15	178.74
2034	284.00	95.00%	18.15	178.74
2035	284.00	95.00%	19.97	196.66
2036	284.00	95.00%	19.97	196.66
2037	284.00	95.00%	19.97	196.66
2038	284.00	95.00%	21.97	216.35
2039	284.00	95.00%	21.97	216.35
2040	284.00	95.00%	21.97	216.35
2041	284.00	95.00%	24.17	238.02
2042	284.00	95.00%	24.17	238.02
2043	284.00	95.00%	24.17	238.02
2044	284.00	95.00%	26.59	261.85
2045	284.00	95.00%	26.59	261.85
小计				3846.44

充电桩收入：根据初步设计，本项目规划充电桩 46 个。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。专项债存续期间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)
2026	46.00	50%	10.00%	1.60	120.89

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）
2027	46.00	60%	10.00%	1.60	193.42
2028	46.00	70%	10.00%	1.60	225.66
2029	46.00	70%	12.00%	1.60	270.79
2030	46.00	70%	12.00%	1.60	270.79
2031	46.00	70%	12.00%	1.60	270.79
2032	46.00	70%	14.00%	1.60	315.92
2033	46.00	70%	14.00%	1.60	315.92
2034	46.00	70%	14.00%	1.60	315.92
2035	46.00	70%	16.00%	1.60	361.05
2036	46.00	70%	16.00%	1.60	361.05
2037	46.00	70%	16.00%	1.60	361.05
2038	46.00	70%	18.00%	1.60	406.18
2039	46.00	70%	18.00%	1.60	406.18
2040	46.00	70%	18.00%	1.60	406.18
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
2045	46.00	70%	20.00%	1.60	451.32
合计					6858.39

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
2026	787.50	81.63	120.89	990.02
2027	1323.00	124.39	193.42	1640.81
2028	1620.78	139.94	225.66	1986.38
2029	1944.96	162.49	270.79	2378.24
2030	2297.70	162.49	270.79	2730.98
2031	2412.72	162.49	270.79	2846.00
2032	2533.14	178.74	315.92	3027.80
2033	2660.04	178.74	315.92	3154.70
2034	2792.88	178.74	315.92	3287.54
2035	2932.74	196.66	361.05	3490.45
2036	3079.62	196.66	361.05	3637.33

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
2037	3233.52	196.66	361.05	3791.23
2038	3394.98	216.35	406.18	4017.51
2039	3564.54	216.35	406.18	4187.07
2040	3742.74	216.35	406.18	4365.27
2041	3930.12	238.02	451.32	4619.46
2042	4126.68	238.02	451.32	4816.02
2043	4332.96	238.02	451.32	5022.30
2044	4549.50	261.85	451.32	5262.67
2045	4776.84	261.85	451.32	5490.01
合计	60036.96	3846.44	6858.39	70741.79

（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
2026	24.00	12.50	72.53	144.00	253.03
2027	100.80	52.50	116.05	240.80	510.15
2028	105.84	55.13	135.40	293.81	590.18
2029	111.13	57.89	162.47	352.31	683.80
2030	116.69	60.78	162.47	412.27	752.21
2031	122.52	63.82	162.47	431.83	780.64
2032	128.65	67.01	189.55	455.37	840.58
2033	135.08	70.36	189.55	476.94	871.93
2034	141.83	73.88	189.55	499.53	904.79
2035	148.92	77.57	216.63	526.45	969.57
2036	156.37	81.45	216.63	551.42	1005.87
2037	164.19	85.52	216.63	577.58	1043.92
2038	172.40	89.80	243.71	608.28	1114.19
2039	181.02	94.29	243.71	637.09	1156.11

年份	人工成本	水电维修费	充电桩成本	相关税费	项目成本
2040	190.07	99.00	243.71	667.39	1200.17
2041	199.57	103.95	270.79	702.58	1276.89
2042	209.55	109.15	270.79	736.00	1325.49
2043	220.03	114.61	270.79	771.08	1376.51
2044	231.03	120.34	270.79	809.07	1431.23
2045	242.58	126.36	270.79	847.72	1487.45
合计	3102.27	1615.91	4115.01	10741.52	19574.71

（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 70741.79 万元，总成本（运营成本及相关税费）19574.71 万元，总收益 51167.08 万元，可用于偿还债券本息的收益 51167.08 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	990.02	253.03	736.99
2027	1640.81	510.15	1130.66
2028	1986.38	590.18	1396.20
2029	2378.24	683.80	1694.44
2030	2730.98	752.21	1978.77
2031	2846.00	780.64	2065.36
2032	3027.80	840.58	2187.22
2033	3154.70	871.93	2282.77
2034	3287.54	904.79	2382.75
2035	3490.45	969.57	2520.88
2036	3637.33	1005.87	2631.46
2037	3791.23	1043.92	2747.31
2038	4017.51	1114.19	2903.32
2039	4187.07	1156.11	3030.96
2040	4365.27	1200.17	3165.10
2041	4619.46	1276.89	3342.57
2042	4816.02	1325.49	3490.53
2043	5022.30	1376.51	3645.79
2044	5262.67	1431.23	3831.44
2045	5490.01	1487.45	4002.56
合计	70741.79	19574.71	51167.08

（四）债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 25000.00 万元，其中 2022 年发行专项债券

6000.00 万元（2022 年 6 月 30 日已发行专项债券 4000.00 万元，债券期限 20 年，专项债券年利率 3.26%；2022 年 8 月调整海宁盐官音乐小镇智慧旅游服务中心停车场项目专项债券 1000.00 万元至本项目，债券期限 20 年，专项债券年利率 3.19%；2022 年 10 月发行专项债券 1000.00 万元，债券期限 20 年，专项债券年利率 3.06%）；2023 年发行专项债券 6500.00 万元（其中 2023 年 2 月发行专项债券 1500.00 万元，债券期限 20 年，专项债券年利率 3.22%；2023 年 6 月发行专项债券 5000.00 万元，债券期限 20 年，专项债券年利率 2.97%）；2024 年 3 月发行专项债券 9000.00 万元，债券期限 15 年，专项债券年利率 2.51%；2025 年计划发行专项债券 2000.00 万元，债券期限 20 年，假设专项债券年利率 3.00%；2026 年计划发行专项债券 1500.00 万元，债券期限 15 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
2022		6000.00		15.95	15.95
2023	6000.00	6500.00		217.05	217.05
2024	12500.00	9000.00		502.65	502.65
2025	21500.00	2000.00		615.60	615.60
2026	23500.00	1500.00		698.10	698.10
2027	25000.00			720.60	720.60
2028	25000.00			720.60	720.60
2029	25000.00			720.60	720.60
2030	25000.00			720.60	720.60
2031	25000.00			720.60	720.60
2032	25000.00			720.60	720.60
2033	25000.00			720.60	720.60
2034	25000.00			720.60	720.60
2035	25000.00			720.60	720.60
2036	25000.00			720.60	720.60
2037	25000.00			720.60	720.60
2038	25000.00			720.60	720.60
2039	25000.00		9000.00	607.65	9607.65
2040	16000.00			494.70	494.70

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
2041	16000.00		1500.00	472.20	1972.20
2042	14500.00		6000.00	433.75	6433.75
2043	8500.00		6500.00	232.65	6732.65
2044	2000.00			60.00	60.00
2045	2000.00		2000.00	60.00	2060.00
合计		25000.00	25000.00	13057.50	38057.50

（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 51167.08 万元，对应本项目融资到期本息总计 38057.50 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.34 倍，项目内部收益率为 3.71%，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 1.34 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		
2022		6000.00		6000.00	6000.00	15.95	6015.95	-15.95	-15.95
2023		6500.00		6500.00	6500.00	217.05	6717.05	-217.05	-233.00
2024		9000.00		9000.00	9000.00	502.65	9502.65	-502.65	-735.65
2025	6668.97	2000.00		8668.97	8668.97	615.60	9284.57	-615.60	-1351.25
2026		1500.00	736.99	2236.99	1500.00	698.10	2198.10	38.89	-1312.36
2027			1130.66	1130.66		720.60	720.60	410.06	-902.30
2028			1396.20	1396.20		720.60	720.60	675.60	-226.70
2029			1694.44	1694.44		720.60	720.60	973.84	747.14
2030			1978.77	1978.77		720.60	720.60	1258.17	2005.31
2031			2065.36	2065.36		720.60	720.60	1344.76	3350.07
2032			2187.22	2187.22		720.60	720.60	1466.62	4816.69
2033			2282.77	2282.77		720.60	720.60	1562.17	6378.86
2034			2382.75	2382.75		720.60	720.60	1662.15	8041.01
2035			2520.88	2520.88		720.60	720.60	1800.28	9841.29
2036			2631.46	2631.46		720.60	720.60	1910.86	11752.15
2037			2747.31	2747.31		720.60	720.60	2026.71	13778.86

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			2903.32	2903.32		720.60	720.60	2182.72	15961.58
2039			3030.96	3030.96		9607.65	9607.65	-6576.69	9384.89
2040			3165.10	3165.10		494.70	494.70	2670.40	12055.29
2041			3342.57	3342.57		1972.20	1972.20	1370.37	13425.66
2042			3490.53	3490.53		6433.75	6433.75	-2943.22	10482.44
2043			3645.79	3645.79		6732.65	6732.65	-3086.86	7395.58
2044			3831.44	3831.44		60.00	60.00	3771.44	11167.02
2045			4002.56	4002.56		2060.00	2060.00	1942.56	13109.58
合计	6668.97	25000.00	51167.08	82836.05	31668.97	38057.50	69726.47	13109.58	

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（2022-2045 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 13109.58 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价。（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

与原件核对相符
再次复印无效

登记机关



2021年12月15日