

杭州临江高新技术产业开发
区前进智造园片区基础
设施项目
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2025]0183-25 号

浙江华明会计师事务所有限公司

2025 年 10 月

目录

一、项目概述	1
1. 概况	1
2. 估算	2
3. 资金筹措	2
二、项目运营收入及成本分	3
1. 运营收入分析	3
2. 运营成本分析	6
三、项目收益和融资平衡情况	8
1. 项目收益	8
2. 债券还本付息安排表	9
四、评估要素	9
1. 资金充足性	11
2. 资金稳定性	15
五、评估结论	15

杭州临江高新技术产业开发园前进智造园片区基础设施项目

收益与融资自求平衡方案财务评估报告

一、项目概述

1. 概况

(1) 项目概况

杭州临江高新技术产业开发园前进智造园片区基础设施项目（以下简称“本项目”）位于杭州临江高新技术产业开发园前进智造平台，总用地面积约 502.00 亩。本项目新建标准厂房 322,061 m²，其中计容建筑面积 293,333 m²，包含智能制造厂房、科研用房、综合服务用房、员工宿舍等，地下建筑面积 28,728 m²；新建配套道路 6,203 m，改造配套道路 1,100 m，新建机动车车位 2,750 个、充电桩约 412 座，新建分布式光伏 5,060kWp，新建给水管 7,415 m、雨水管 4,943 m、污水水管 7,415 m、电力管线 6,203m，以及桥梁、综合管线、智慧交通设施、沿线附属设施等。

(2) 项目立项审批情况

项目已立项，赋码日期 2024 年 11 月 8 日，项目代码为 2411-330114-89-01-817867。

(3) 项目性质

该项目是政府投资性、公益性项目，所属行业领域市政和产业园区基础设施，项目自身能产生一定收益。

(4) 项目实施单位：杭州万维投资有限公司，国有企业

(5) 项目业主：杭州万维投资有限公司，国有企业。项目形成资产属于政府所有。

(6) 项目主管部门：杭州市钱塘区住房和城乡建设局，行政机关

(7) 项目开工、竣工日期，建设期。

项目开工日期：2025 年 6 月

项目竣工日期：2029 年 12 月

项目建设期：2025 年 6 月-2029 年 12 月

(8) 项目前期准备情况：已完成立项审批、已编制可行性研究报告、项目未开工等。

2. 估算

本项目总投资为 331,124 万元，其中建筑工程费用 196,552 万元（包括人工费、材料费、施工机具使用费等），工程建设其他费 97,207 万元（包括建设管理费、可行性研究费、勘察设计费、环境影响评价费等），基本预备费 10,383 万元（包括基本预备费及涨价预备费），建设期利息 26,982 万元。详见下表：

项目估算总投资

单位：人民币万元

序号	项目名称	总投资
1	建筑工程费用	196,552
2	工程建设其他费	97,207
3	基本预备费	10,383
4	静态总投资	304,142
5	建设期利息	26,982
6	动态总投资	331,124

3. 资金筹措

本项目概算 331,124 万元（含建设期利息 26,982 万元），资本金为 49,124 万元，占总投资 15%；发行地方政府专项债券 282,000 万元，占总投资

资 85%（拟申请 17,000 万元专项债资金作为项目资本金，申请通过后项目资本金按 66,124 万元）。

二、项目运营收入及成本分析

1. 运营收入分析

本项目以标准厂房等出租收入、停车位收入、充电桩运营收入、分布式光伏收入和物业服务费收入作为债券还款来源。债券存续期间收入合计 859,032 万元。收入明细如下：

1.1 标准厂房等出租收入

本项目生产计容标准厂房 293,333 m²，建设完成后全部对外出租。

①智能制造厂房出租收入

本项目建成后配送仓出租面积 249,333 m²，本项目租金按 40 元/月/m²，每三年递增 10%，出租率前五年 15%、30%、50%、65%、80%，第六年及之后均按 90%。预计运营期内智能制造厂房出租收入合计为 489,441 万元。

②科研用房出租收入

本项目建成后冷链仓出租面积 11,733 m²，本项目租金按 50 元/月/m²，每三年递增 10%，出租率前五年 15%、30%、50%、65%、80%，第六年及之后均按 90%。预计运营期内智能制造厂房出租收入合计为 28,790 万元。

③综合服务用房出租收入

本项目建成后办公用房出租面积 2,934 m²，本项目租金按 60 元/月/m²，每三年递增 10%，出租率前五年 15%、30%、50%、65%、80%，第六年及之后均按 90%。预计运营期内综合服务用房出租收入合计为 8,637 万元。

④员工宿舍出租收入

本项目建成后其他配套出租面积 **29,333** m^2 ，本项目租金按 **35** 元/月/ m^2 ，每三年递增 **10%**，出租率前五年 **15%、30%、50%、65%、80%**，第六年及之后均按 **90%**。预计运营期内员工宿舍出租收入合计为 **50,385** 万元。

1.2 停车位收入

本项目共建设社会停车位 **2,750** 个，参照《杭州市钱塘区机动车停放服务收费管理办法》二级区域上限 **4** 元/小时测算，运营期前三年按单车平均停车 **2.5** 小时，本次测算每次费用周转费用按 **10** 元计、每个车位每天约按周转 **2** 次计（自第 **4** 年起每三年在上一档基础上提升 **10%**）。随着汽车保有量的增长，同时公共交通的缺乏，轿车成为当地工作人员的主要交通工具，按照当前的收费水平。则运营期内停车位收入为 **94,668** 万元。

1.3 充电桩运营收入

本项目共设置充电桩 **412** 座。根据充电桩服务价格的相关规定，本项目充电桩收费按 **1.6** 元/kwh 计，其中非住宅用电平均 **1** 元/kwh，故充电桩净收入为 **0.6** 元/kwh（自第 **4** 年起每三年递增 **10%**）。另据了解，小汽车充电桩以快充为主，快充输出功率基本处于 **120kw** 左右，慢充输出功率基本处于 **20kw** 左右。本项目综合考虑每台功率按 **60kw** 计。另据调查，充电桩当前的时间利用率基本在 **9%~30%** 之间。考虑到新能源当期普及率不高但处于高速发展的态势，本项目运营期首年充电桩时间利用率按 **9%** 计，运营期内利用率每年按 **2%** 递增；当达到 **20.00%** 后就不再提升。则运营期内充电桩收入为 **117,809** 万元。

1.4 分布式光伏收入

本项目在配套厂房屋顶安装膜结构太阳能电池板，安装 **5,060kWp** 分布式光伏，年均太阳辐射总量 **1,299KWh/** m^2 、光伏安装容量为 **5,060KWp**。根据《可行性研究报告》，综合效率系数受多方面因素影响，受组件能差异修正系数、光伏

发电系统可用率、光照利用率、逆变器效率、交直流系统运行损耗、太阳电池组件表面污染修正系数及温度等影响。故本工程综合效率系数取 **83%**。

光伏组件的功率是存在衰减的，本项目采用单晶硅组件，首年衰减为 **2%**，之后每年衰减 **0.55%**。考虑光伏组件的衰减（第二年及以后按年中衰减计算）。本项目分布式光伏项目采用购售电协议约定，上网电价以竞标方式考虑，上网电价参照 **2024 年 1 月** 国网浙江电力有限公司代理工商业用户电价表中的代理购电交易价格，平均按 **0.6 元/千瓦时** 考虑。本项目光伏设施发电量拟并入国家电网，并网价格按 **0.5 元/千瓦时**。则运营期内分布式光伏收入为 **11,576 万元**。

1.5 物业服务费收入

本项目物业服务费收入暂按租金收入的 **10%** 估算。预计运营期内物业服务费收入合计 **57,726 万元**。

债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	标准厂房等出租收入				停车位收入	充电桩运营收入	分布式光伏	物业服务费	总收入
	智能制造厂房出租	科研用房出租	综合服务用房出租	员工宿舍出租					
2030	1,795	106	32	185	1,980	1,153	267	212	5,730
2031	3,590	211	63	370	1,980	1,410	266	423	8,313
2032	5,984	352	106	616	1,980	1,666	264	706	11,674
2033	8,557	503	151	881	2,178	2,114	289	1,009	15,682
2034	10,532	620	186	1,084	2,178	2,396	287	1,242	18,525
2035	11,848	697	209	1,220	2,178	2,678	286	1,397	20,513
2036	13,033	767	230	1,342	2,396	3,101	313	1,537	22,719
2037	13,033	767	230	1,342	2,396	3,101	311	1,537	22,717
2038	13,033	767	230	1,342	2,396	3,101	309	1,537	22,715
2039	14,336	843	253	1,476	2,635	3,411	338	1,691	24,983
2040	14,336	843	253	1,476	2,635	3,411	336	1,691	24,981
2041	14,336	843	253	1,476	2,635	3,411	334	1,691	24,979
2042	15,770	928	278	1,623	2,899	3,752	365	1,860	27,475
2043	15,770	928	278	1,623	2,899	3,752	363	1,860	27,473
2044	15,770	928	278	1,623	2,899	3,752	361	1,860	27,471
2045	17,347	1,020	306	1,786	3,189	4,128	394	2,046	30,216
2046	17,347	1,020	306	1,786	3,189	4,128	392	2,046	30,214
2047	17,347	1,020	306	1,786	3,189	4,128	389	2,046	30,211
2048	19,082	1,122	337	1,964	3,508	4,540	426	2,251	33,230

2049	19,082	1,122	337	1,964	3,508	4,540	423	2,251	33,227
2050	19,082	1,122	337	1,964	3,508	4,540	420	2,251	33,224
2051	20,990	1,235	370	2,161	3,858	4,995	460	2,476	36,545
2052	20,990	1,235	370	2,161	3,858	4,995	457	2,476	36,542
2053	20,990	1,235	370	2,161	3,858	4,995	454	2,476	36,539
2054	23,089	1,358	408	2,377	4,244	5,494	496	2,723	40,189
2055	23,089	1,358	408	2,377	4,244	5,494	493	2,723	40,186
2056	23,089	1,358	408	2,377	4,244	5,494	489	2,723	40,182
2057	25,398	1,494	448	2,614	4,669	6,043	535	2,995	44,196
2058	25,398	1,494	448	2,614	4,669	6,043	531	2,995	44,192
2059	25,398	1,494	448	2,614	4,669	6,043	528	2,995	44,189
合计	489,441	28,790	8,637	50,385	94,668	117,809	11,576	57,726	859,032

2. 运营成本分析

本项目成本费用主要由项目总成本主要包括工资及福利费用、修理维护费、物业服务成本、光伏设施维护成本、其他费用及税金构成。债券存续期间支出合计为**134,825**万元。支出明细如下：

2.1 工资及福利费用

本项目假设员工**10**人。员工的平均薪酬为**15**万元/年估算，假设每**3**年**10%**的比例递增，预计运营期工资及福利费用合计**7,179**万元。

2.2 修理维护费

本项目运营期前五年无需维修，运营期第**6-20**年起按修理维护费按每年折旧的**5%**计，运营期第**21-30**年按折旧的**8%**计，预计运营期修理维护费用合计为**20,975**万元。

2.3 物业服务成本

本项目的物业服务成本按照运营期内的物业服务费收入的**50%**计算。预计运营期物业服务成本合计**28,872**万元。

2.4 光伏设施维护成本

本项目光伏设施维护成本按照运营期内分布式光伏发电收入的 **10%** 计算。预计运营期光伏设施维护成本 **1,159** 万元。

2.5 其他费用

本项目其他费用主要由其他管理费用构成，其他管理费用是指为管理和组织经营活动所发生的各项费用。为了简化计算，取工资及福利费用的 **10%** 估算，预计运营期其他费用合计 **717** 万元。

2.6 税金

增值税税金及附加包括增值税、城市建设维护税、教育费附加和房产税等，增值税涉及 **6%、9%和 13%** 三档；城市维护建设税按增值税 **7%** 缴纳，教育费附加按增值税的 **3%** 缴纳，地方教育附加按增值税的 **2%** 缴纳。房产税按照租赁收入的 **12%** 缴纳。本项目运营期税金为 **75,923** 万元。

债券存续期内支出合计

单位：人民币万元

年份	工资及福利费用	修理维护费	物业服务成本	光伏设施维护成本	其他费用	税金	总支出
2030	150		106	27	15	233	531
2031	150		212	27	15	466	870
2032	150		353	26	15	777	1,321
2033	165		505	29	17	1,111	1,827
2034	165		621	29	17	1,368	2,200
2035	165	839	699	29	17	1,538	3,287
2036	182	839	769	31	18	1,692	3,531
2037	182	839	769	31	18	1,692	3,531
2038	182	839	769	31	18	1,692	3,531
2039	200	839	846	34	20	1,861	3,800
2040	200	839	846	34	20	1,861	3,800
2041	200	839	846	33	20	1,861	3,799
2042	220	839	930	37	22	2,048	4,096
2043	220	839	930	36	22	2,048	4,095
2044	220	839	930	36	22	2,048	4,095
2045	242	839	1,023	39	24	2,252	4,419
2046	242	839	1,023	39	24	2,252	4,419
2047	242	839	1,023	39	24	6,536	8,703

2048	266	839	1,126	43	27	3,059	5,360
2049	266	839	1,126	42	27	3,059	5,359
2050	266	839	1,126	42	27	3,059	5,359
2051	292	839	1,238	46	29	3,365	5,809
2052	292	839	1,238	46	29	3,365	5,809
2053	292	839	1,238	45	29	3,364	5,807
2054	322	839	1,362	50	32	3,701	6,306
2055	322	839	1,362	49	32	3,701	6,305
2056	322	839	1,362	49	32	3,701	6,305
2057	354	839	1,498	54	35	4,071	6,851
2058	354	839	1,498	53	35	4,071	6,850
2059	354	839	1,498	53	35	4,071	6,850
合计	7,179	20,975	28,872	1,159	717	75,923	134,825

三、项目收益和融资平衡情况

1. 项目收益

本项目债券存续期间总收入 **859,032** 万元，扣除相关支出 **134,825** 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 **724,207** 万元。

年份	总收入	总支出	分年收益
2030	5,730	531	5,199
2031	8,313	870	7,443
2032	11,674	1,321	10,353
2033	15,682	1,827	13,855
2034	18,525	2,200	16,325
2035	20,513	3,287	17,226
2036	22,719	3,531	19,188
2037	22,717	3,531	19,186
2038	22,715	3,531	19,184
2039	24,983	3,800	21,183
2040	24,981	3,800	21,181
2041	24,979	3,799	21,180
2042	27,475	4,096	23,379
2043	27,473	4,095	23,378
2044	27,471	4,095	23,376
2045	30,216	4,419	25,797
2046	30,214	4,419	25,795
2047	30,211	8,703	21,508
2048	33,230	5,360	27,870
2049	33,227	5,359	27,868
2050	33,224	5,359	27,865
2051	36,545	5,809	30,736

2052	36,542	5,809	30,733
2053	36,539	5,807	30,732
2054	40,189	6,306	33,883
2055	40,186	6,305	33,881
2056	40,182	6,305	33,877
2057	44,196	6,851	37,345
2058	44,192	6,850	37,342
2059	44,189	6,850	37,339
合计	859,032	134,825	724,207

2. 债券还本付息安排表

参考 2025 年 6 月 30 日二十年期国债收益率 1.8975%，以及 2025 年浙江省其他项目收益专项债券（十五期）——2025 年浙江省政府专项债券（二十七期）发行票面利率 1.99%，本项目从客观、谨慎角度出发，发行利率取 3.00% 进行测算，本次债券发行按照每半年付息，到期一次性还本的方式。

本项目专项债券计划发行金额合计为 282,000 万元。

2025 年 7 月已发行 24,000 万元，30 年期，实际发行年利率 1.98%；

2025 年 8 月已发行 23,000 万元，10 年期，实际发行年利率 2.00%；

2025 年剩余批次预计发行 6,000 万元（其中，本期计划发行 6,000 万元），20 年期；2026 年预计发行 72,500 万元，30 年期；2027 年预计发行 78,500 万元，30 年期；2028 年发行 28,000 万元，30 年期；2029 年发行 50,000 万元，30 年期；假设融资利率 3.00%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，本期债券应还本付息情况如下表：

单位：人民币万元

年度	年度收益	期初债券	本期债券	本期债券	期末债券	当年偿还	当年还本	存续期内	存续期内
		本金余额	新增本金	偿还本金		利息合计	付息合计		
2025	-	-	53,000	-	53,000	-	-	-	-
2026	-	53,000	72,500	-	125,500	2,204	2,204	-	2,204
2027	-	125,500	78,500	-	204,000	4,469	4,469	-	4,469
2028	-	204,000	28,000	-	232,000	6,066	6,066	-	6,066
2029	-	232,000	50,000	-	282,000	7,236	7,236	-	7,236

2030	5,199	282,000	-	-	282,000	7,985	7,985	-	7,985
2031	7,443	282,000	-	-	282,000	7,985	7,985	-	7,985
2032	10,353	282,000	-	-	282,000	7,985	7,985	-	7,985
2033	13,855	282,000	-	-	282,000	7,985	7,985	-	7,985
2034	16,325	282,000	-	-	282,000	7,985	7,985	-	7,985
2035	17,226	282,000	-	23,000	259,000	7,985	30,985	23,000	30,985
2036	19,188	259,000	-	-	259,000	7,525	7,525	-	7,525
2037	19,186	259,000	-	-	259,000	7,525	7,525	-	7,525
2038	19,184	259,000	-	-	259,000	7,525	7,525	-	7,525
2039	21,183	259,000	-	-	259,000	7,525	7,525	-	7,525
2040	21,181	259,000	-	-	259,000	7,525	7,525	-	7,525
2041	21,180	259,000	-	-	259,000	7,525	7,525	-	7,525
2042	23,379	259,000	-	-	259,000	7,525	7,525	-	7,525
2043	23,378	259,000	-	-	259,000	7,525	7,525	-	7,525
2044	23,376	259,000	-	-	259,000	7,525	7,525	-	7,525
2045	25,797	259,000	-	6,000	253,000	7,525	13,525	6,000	13,525
2046	25,795	253,000	-	-	253,000	7,345	7,345		
2047	21,508	253,000	-	-	253,000	7,345	7,345		
2048	27,870	253,000	-	-	253,000	7,345	7,345		
2049	27,868	253,000	-	-	253,000	7,345	7,345		
2050	27,865	253,000	-	-	253,000	7,345	7,345		
2051	30,736	253,000	-	-	253,000	7,345	7,345		
2052	30,733	253,000	-	-	253,000	7,345	7,345		
2053	30,732	253,000	-	-	253,000	7,345	7,345		
2054	33,883	253,000	-	-	253,000	7,345	7,345		
2055	33,881	253,000	-	24,000	229,000	7,345	31,345		
2056	33,877	229,000	-	72,500	156,500	5,783	78,283		
2057	37,345	156,500	-	78,500	78,000	3,518	82,018		
2058	37,342	78,000	-	28,000	50,000	1,920	29,920		
2059	37,339	50,000	-	50,000	-	750	50,750		
合计	724,207	-	282,000	282,000	-	228,556	510,556	29,000	172,135

四、评估要素

2017 年财政部公布财预[2017]89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对杭州临江高新技术产业开发区前进智造园片区基础设施项目收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

1. 资金充足性

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 724,207 万元，对应本项目融资到期本息总计 510,556 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.42，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表

单位：人民币万元

	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
现金流入												
资本金流入*	1,500	11,704	7,969	8,066	12,878	2,786	542	-	-	-	-	-
债券资金流入	53,000	72,500	78,500	28,000	50,000	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入						5,730	8,313	11,674	15,682	18,525	20,513	22,719
现金流入总额	54,500	84,204	86,469	36,066	62,878	8,516	8,855	11,674	15,682	18,525	20,513	22,719
现金流出												
建设期资金流出	54,500	82,000	82,000	30,000	55,642	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	531	870	1,321	1,827	2,200	3,287	3,531
债券还本付息	-	2,204	4,469	6,066	7,236	7,985	7,985	7,985	7,985	7,985	30,985	7,525
其他融资还本付息												
现金流出总额	54,500	84,204	86,469	36,066	62,878	8,516	8,855	9,306	9,812	10,185	34,272	11,056
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	-	-	2,368	5,870	8,340	-13,759	11,663
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	-	-	2,368	8,238	16,578	2,819	14,482

*注:其中用于项目总投资 22,142 万元。项目收益实现前, 债券利息和债券发行费用由政府性基金预算收入统筹安排。

现金流分析测算表（续表）

单位：人民币万元

	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
现金流入												
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	22,717	22,715	24,983	24,981	24,979	27,475	27,473	27,471	30,216	30,214	30,211	33,230
现金流入总额	22,717	22,715	24,983	24,981	24,979	27,475	27,473	27,471	30,216	30,214	30,211	33,230
现金流出												
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	3,531	3,531	3,800	3,800	3,799	4,096	4,095	4,095	4,419	4,419	8,703	5,360
债券还本付息	7,525	7,525	7,525	7,525	7,525	7,525	7,525	7,525	13,525	7,345	7,345	7,345
其他融资还本付息												
现金流出总额	11,056	11,056	11,325	11,325	11,324	11,621	11,620	11,620	17,944	11,764	16,048	12,705
现金净流量												
当年项目现金净流入	11,661	11,659	13,658	13,656	13,655	15,854	15,853	15,851	12,272	18,450	14,163	20,525
期末项目累计现金结存 额	26,143	37,802	51,460	65,116	78,771	94,625	110,478	126,329	138,601	157,051	171,214	191,739

现金流分析测算表（续表）

单位：人民币万元

	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年	2059 年	合计
现金流入												
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-				45,445
债券资金流入												282,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-				-
运营期现金流入	33,227	33,224	36,545	36,542	36,539	40,189	40,186	40,182	44,196	44,192	44,189	859,032
现金流入总额	33,227	33,224	36,545	36,542	36,539	40,189	40,186	40,182	44,196	44,192	44,189	1,186,477
现金流出												-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	304,142
运营期现金流出	5,359	5,359	5,809	5,809	5,807	6,306	6,305	6,305	6,851	6,850	6,850	134,825
债券还本付息	7,345	7,345	7,345	7,345	7,345	7,345	31,345	78,283	82,018	29,920	50,750	510,556
其他融资还本付息												-
现金流出总额	12,704	12,704	13,154	13,154	13,152	13,651	37,650	84,588	88,869	36,770	57,600	949,523
现金净流量												-
当年项目现金净流入	20,523	20,520	23,391	23,388	23,387	26,538	2,536	-44,406	-44,673	7,422	-13,411	236,954
期末项目累计现金结存额	212,262	232,782	256,173	279,561	302,948	329,486	332,022	287,616	242,943	250,365	236,954	

2. 资金稳定性

2.1 现金流

本项目以标准厂房等出租收入、停车位收入、充电桩运营收入、分布式光伏收入和物业服务费收入为基础，在扣除项目相关成本及费用后，专项债券还本付息有稳定的现金流入，且在专项债券存续期内每年都有资金结余。如图 1 所示。

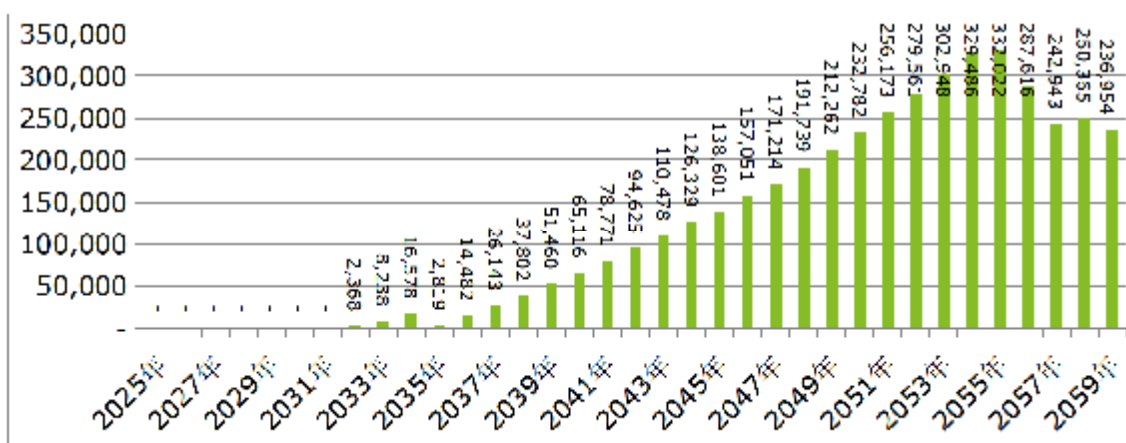


图 1 债券存续期内资金留存情况

2.2 项目财务风险的敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然 > 1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.3 小结

综上，本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

五、评估结论

基于财政部对发行地方政府专项债券的要求，杭州临江高新技术产业开发区前进智造园片区基础设施项目可以通过发行专项债券的方式、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以标准厂房等出租收入、停车位收入、充电桩

运营收入、分布式光伏收入和物业服务费收入所对应的充足、稳定现金流作为后续资金回笼的手段。基于我们对项目收益与融资自求平衡情况的分析评估，我们未注意到本项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。