

海曙区全域未来乡村建设项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

宁安会咨询[2025]134 号

宁波安全三江会计师事务所有限公司

2025 年 10 月 23 日



声明

一、本财务评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

三、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。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。

六、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。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

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) 项目单位.....	1
(五) 项目主管单位.....	1
(六) 项目工期、主要建设内容与规模.....	2
二、项目投资概算及资金筹措情况	2
(一) 资金筹措原则.....	2
(二) 项目投资概算.....	2
(三) 资金筹措方案.....	3
(四) 其他情况说明.....	4
三、项目预期收益与融资平衡财务评估	4
(一) 财务评估依据.....	4
(二) 项目收益预测假设.....	5
(三) 项目预期收益情况.....	5
(四) 项目收益与融资自求平衡性评估	11
四、风险分析	16
(一) 债券利率变动风险.....	16
(二) 项目运营收益变动风险.....	16
(三) 项目建设延期风险.....	17
五、评估结论	17
(一) 结论意见.....	17
(二) 使用限制.....	17

海曙区全域未来乡村建设项目

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

宁安会咨询[2025]134 号

宁波市海曙区农业农村局：

我们接受宁波市海曙区农业农村局委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对 2025 年宁波市政府专项债券包含的海曙区全域未来乡村建设项目相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。现将财务评估情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

宁波市海曙区东临奉化江，北濒余姚江，自然生态本底条件良好，历史文化底蕴深厚，具有较强的综合经济实力。近年来，海曙区积极开展美丽乡村建设工作，不断加强村庄规划设计和农房设计水平，积极开展卫生村创建工作，已创建了多个省级卫生村、美丽宜居示范村、示范镇乡以及乡村振兴精品村为提升区域基础设施水平，整治乡村环境，进一步缩小城乡差距，加快实现共同富裕，推动乡村振兴战略的落实，宁波市海曙区农业农村局提出了本项目的建设。本项目主要为海曙区各镇、街道的未来乡村建设。

（二）项目立项审批情况

项目已于 2022 年 1 月 18 日取得宁波市海曙区发展和改革局《关于同意海曙区全域未来乡村建设项目项目建议书暨可行性研究报告的复函》（海发改投〔2022〕25 号）。

（三）项目性质

项目属于政府投资性项目，为公益性项目，是具有一定收益的农林水利-农业项目，项目自身能产生一定收益。

（四）项目单位

项目的实施单位为宁波市海曙区农业农村局。

（五）项目主管单位

项目的主管部门为宁波市海曙区农业农村局。

（六）项目工期、主要建设内容与规模

项目建设周期为 53 个月，项目于 2022 年 8 月正式开工，预计于 2026 年 12 月竣工。

本项目主要为海曙区各镇、街道的未来乡村建设，建设内容主要包括未来乡村人居环境综合美化工程、未来乡村公共基础设施配套工程、未来乡村雨污综合提升工程、未来乡村垃圾综合整治工程、未来乡村科教文卫综合提升工程、未来乡村数字化综合提升工程等。

二、项目投资概算及资金筹措情况

（一）资金筹措原则

1. 满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

2. 遵守规章制度

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

3. 讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

（二）项目投资概算

根据宁波市海曙区发展和改革局 2022 年 1 月 18 日下发的《关于同意海曙区全域未来乡村建设项目项目建议书暨可行性研究报告的复函》（海发改投〔2022〕25 号），本项目静态总投资为 50,000.00 万元，投资构成明细及占比如下：

单位：人民币万元

序号	项目名称	金额	占总投资比例（%）
1	工程费用	44,300.00	88.60
2	工程建设其他费用	3,319.00	6.64
3	预备费	2,381.00	4.76
	合计	50,000.00	100.00

（三）资金筹措方案

1.资金筹措：项目静态总投资为 50,000.00 万元，其中资本金 10,087.54 万元，占比 20.18%；发行地方政府专项债券 39,912.46 万元，占比 79.82%。具体如下：

（1）资本金 10,087.54 万元。其中自有资金 10,087.54 万元，占项目静态总投资 20.18%。

（2）发行地方政府专项债券 39,912.46 万元，占项目静态总投资 79.82%，具体筹措方案：2022 年 10 月已发行 30 年期专项债券 2,500.00 万元，发行利率 3.22%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；2023 年 5 月已发行 30 年期专项债券 1,200.00 万元，发行利率 3.17%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；2023 年 9 月已发行 30 年期专项债券 3,000.00 万元，发行利率 3.00%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；2023 年 10 月调出 901.54 万元至海曙区普济医院（筹）公共卫生设施改造扩容项目；2024 年 9 月已发行 20 年期专项债券 4,500.00 万元，发行利率 2.24%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；2024 年 12 月从横街镇耕地整治和农业基础设施提升项目调入 20 年期专项债券 1,614.00 万元，发行利率 2.52%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；2025 年 2 月已发行 30 年期专项债券 7,000.00 万元，发行利率 2.06%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；2025 年 9 月调出 300.00 万元至宁波市望春西高端产业园基础设施建设工程项目，调出 1,784.00 万元至宁波市海曙区文旅综合提升及配套基础设施项目；2025 年本批次拟申请发行 30 年期专项债券 600.00 万元，2026 年拟申请发行 30 年期专项债券 22,484.00 万元，发行利率按 2.46%进行估算，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

2.建设期融资利息由项目单位自有资金偿还，需增加自有资金 1,387.81 万元，因此考虑建设期融资利息后的动态总投资为 51,387.81 万元。资金的投入计划，项目建设期间各项资金投入计划如下：

单位：人民币万元

年度	债券资金流入	自有资金投入	合计
2022 年	2,500.00		2,500.00
2023 年	3,298.46	94.68	3,393.14
2024 年	6,114.00	7,068.90	13,182.90
2025 年	5,516.00	1,880.66	7,396.66
2026 年	22,484.00	2,431.11	24,915.11

年度	债券资金流入	自有资金投入	合计
合计	39,912.46	11,475.35	51,387.81

基于项目实施方案的投资计划和资金筹措安排，该项目建设期和债券存续期内所需资金不存在缺口的情况。

（四）其他情况说明

债券调整情况说明

1. 2023 年 10 月因本项目资金使用情况统筹调整，调出 901.54 万元至海曙区普济医院（筹）公共卫生设施改造扩容项目。

2. 宁波市海曙国有资本投资经营集团有限公司的横街镇耕地整治和农业基础设施提升项目 2024 年 3 月已发行 20 年期专项债券 73,000.00 万元，到期日 2044 年 4 月，发行利率 2.52%，债券名称为《2024 年宁波市专项债券三期（其他项目收益专项债）》，由于债券资金使用进度较慢，2024 年 12 月将横街镇耕地整治和农业基础设施提升项目专项债券 1,614.00 万元调整用于本项目，本项目利息自 2024 年 12 月开始承担。

3. 海曙区全域未来乡村建设项目 2025 年 2 月 27 日已发行 30 年期专项债券 7,000.00 万元，发行利率 2.06%，债券名称为《2025 年宁波市其他项目收益专项债券（四期）--2025 年宁波市政府专项债券（六期）》，由于项目实施条件发生变化，实际需求少于预期，2025 年 9 月将专项债券 300.00 万元调整用于宁波市望春西高端产业园基础设施建设工程项目，将 1,784.00 万元调整用于宁波市海曙区文旅综合提升及配套基础设施项目。本项目关于调整债券的还本付息义务拟至 2025 年 9 月。

三、项目预期收益与融资平衡财务评估

（一）财务评估依据

- 1.《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；
- 2.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；
- 3.中共中央办公厅国务院办公厅印发《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）；
- 4.财政部印发《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）；

5.《关于同意海曙区全域未来乡村建设项目项目建议书暨可行性研究报告的复函》（海发改投〔2022〕25号）；

6.宁波工正工程咨询有限公司出具的《海曙区全域未来乡村建设项目项目建议书暨可行性研究报告》；

7.其他与项目相关的依据。

（二）项目收益预测假设

1.预测期内国家政策、法律法规以及社会政治、经济环境不发生重大变化；

2.预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3.预测期内金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

4.预测期内项目所在行业及市场状况不发生重大变化；

5.预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6.预测期内项目能够如期完工并交付使用，项目融资计划能顺利执行；

7.项目能够获得相关政府部门的审批，并确定为卫生健康公共设施，项目产生的收入纳入政府性基金预算管理，项目融资付息由政府性基金统筹安排；

8.项目制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现；

9.假设预测期内项目的收费能够按照项目工程可行性研究报告推荐方案的收费标准收取；

10.假设无其他不可预测和不可抗力因素对项目经营造成的重大影响；

本报告评估意见是以上述预测假设为前提得出的，在上述假设变化时，本报告评估结论无效。

（三）项目预期收益情况

本项目通过建成后运营期的预期收益偿还专项债券本息。项目运营期的预期收益测算如下：

1.项目运营收入

本项目专项债券还本付息以项目营业收入作为还款来源，项目营业收入包括配套用房租赁收入、广告位租赁收入、停车位收入和农旅研学体验分成收入。经测算，债券存续期间收入合计 116,088.18 万元。各项收入明细如下：

1.1 配套用房租赁收入

本项目可实现租赁收益的配套用房包括研学基地服务用房、沿街商铺、农产品展

销中心、巴士物联驿站等，预估可出租面积约 25,000 平方米，参考公开市场查询价格，按综合租金单价 1.75 元 / 平方米 / 天测算，考虑物价上涨等因素，后每 3 年增长 8%，租赁负荷率按第一年 70%，后每年增长 10%，租赁负荷率增长至 90%后不再增长。经测算，运营期预计配套用房租赁收入 60,539.84 万元。

1.2 广告位租赁收入

广告位租赁收入系停车场广告收入、农村科教文卫场所广告收入等，广告位共 300 个，预估运营第一年平均每个 1.20 万元/年估计，考虑物价上涨等因素，后每 3 年增长 8%，租赁负荷率按第一年 70%，后每年增长 10%，租赁负荷率增长至 90%后不再增长。经测算，运营期预计广告位租赁收入 13,622.85 万元。

1.3 停车位收入

本项目拟配建停车位 2,500 个，按目前宁波市智慧停车实际日均单个车位产生的收益约 12 元/个/天进行下浮考虑，运营第一年估计按单价 10 元/天/车位，考虑物价上涨等因素，后每 3 年增长 8%，租赁负荷率按第一年 70%，后每年增长 10%，租赁负荷率增长至 90%后不再增长。经测算，运营期预计停车位收入 38,740.69 万元。

1.4 农旅研学体验分成收入

农旅研学体验系农耕体验、科普教育、榉卯展示体验、特色食育课程等。2026 年预计 6 万人次参与，考虑项目承载量及谨慎性，后续游客人数保持不变不再增加，人均收费单价为 50.00 元，考虑物价上涨等因素，后每 3 年增长 8%，分成比例为 25%。经测算，运营期预计农旅研学体验分成收入为 3,184.80 万元。

项目预计运营收入如下表：

项目收入测算表

单位：人民币万元

年度	配套用房租赁收入	广告位租赁收入	停车位收入	农旅研学体验分成收入	合计
2027 年	1,117.81	252.00	912.50	75.00	2,357.31
2028 年	1,277.50	288.00	912.50	75.00	2,553.00
2029 年	1,437.19	324.00	912.50	75.00	2,748.69
2030 年	1,552.16	351.00	985.50	81.00	2,969.66
2031 年	1,552.16	351.00	985.50	81.00	2,969.66
2032 年	1,552.16	351.00	985.50	81.00	2,969.66

年度	配套用房租赁收入	广告位租赁收入	停车位收入	农旅研学体验分成收入	合计
2033 年	1,675.35	378.00	1,063.98	87.48	3,204.81
2034 年	1,675.35	378.00	1,063.98	87.48	3,204.81
2035 年	1,675.35	378.00	1,063.98	87.48	3,204.81
2036 年	1,806.75	407.70	1,148.84	94.49	3,457.78
2037 年	1,806.75	407.70	1,148.84	94.49	3,457.78
2038 年	1,806.75	407.70	1,148.84	94.49	3,457.78
2039 年	1,954.58	440.10	1,241.00	102.05	3,737.73
2040 年	1,954.58	440.10	1,241.00	102.05	3,737.73
2041 年	1,954.58	440.10	1,241.00	102.05	3,737.73
2042 年	2,110.61	475.20	1,340.46	110.21	4,036.48
2043 年	2,110.61	475.20	1,340.46	110.21	4,036.48
2044 年	2,110.61	475.20	1,340.46	110.21	4,036.48
2045 年	2,283.08	513.00	1,448.14	119.03	4,363.25
2046 年	2,283.08	513.00	1,448.14	119.03	4,363.25
2047 年	2,283.08	513.00	1,448.14	119.03	4,363.25
2048 年	2,463.75	553.50	1,564.03	128.55	4,709.83
2049 年	2,463.75	553.50	1,564.03	128.55	4,709.83
2050 年	2,463.75	553.50	1,564.03	128.55	4,709.83
2051 年	2,660.85	596.70	1,689.04	138.84	5,085.43
2052 年	2,660.85	596.70	1,689.04	138.84	5,085.43
2053 年	2,660.85	596.70	1,689.04	138.84	5,085.43
2054 年	2,874.38	645.30	1,824.09	149.94	5,493.71
2055 年	2,874.38	645.30	1,824.09	149.94	5,493.71
2056 年	1,437.19	322.65	912.04	74.97	2,746.85
合计	60,539.84	13,622.85	38,740.69	3,184.80	116,088.18

2.项目运营支出

项目涉及的成本费用主要包括人工成本、招商运营费、其他费用以及相关税费。
项目运营期内支出合计 33,888.32 万元，各项支出明细如下：

2.1 人工成本

本项目新增岗位包括项目涉及的农村科教文卫场所及停车场的安保人员、管理人员，人员总数按 40 人预估，人均工资按 6 万元/年/人，考虑物价上涨等因素，后每 3

年增长 8%，预计项目运营期人工成本合计 8,870.03 万元。

2.2 招商运营费

主要为本项目前期招商及广告宣传、项目后续运营费用，按年收入金额的 10% 计算，预计项目运营期招商运营费合计 11,608.83 万元。

2.3 其他费用

其他费用主要为其他零星办公费、耗材费、水电费、场地维护费等，按招商运营费 10%估算，预计项目运营期其他费用合计 1,160.92 万元。

2.4 税金

税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和房产税。本项目中配套用房租赁收入、广告位租赁收入和停车位收入均需按 9%缴纳增值税，农旅研学体验分成收入需按 13%缴纳增值税，共计 9,688.63 万元。建设过程中工程费用及工程建设其他费用、运营过程中招商运营费及其他费用产生可抵扣的进项税 4,703.24 万元，应缴纳增值税共计 4,985.39 万元；根据《中华人民共和国城市维护建设税法》的规定以增值税的 7%缴纳城市维护建设税，共计 348.98 万元；根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》（国发〔2011〕22 号）的规定以增值税的 3%缴纳教育费附加，共计 149.55 万元；以增值税的 2%缴纳地方教育附加；共计 99.68 万元；根据《中华人民共和国房产税暂行条例》以租金收入的 12%缴纳房产税，共计 6,664.94 万元。预计项目运营期内税金共计 12,248.54 万元。

项目预计运营支出如下表：

单位：人民币万元

年度	人工成本	招商运营费	其他费用	税金	合计
2027 年	240.00	235.73	23.57	123.06	622.36
2028 年	240.00	255.30	25.53	140.64	661.47
2029 年	240.00	274.87	27.49	158.22	700.58
2030 年	252.00	296.97	29.70	170.88	749.55
2031 年	252.00	296.97	29.70	170.88	749.55
2032 年	252.00	296.97	29.70	170.88	749.55
2033 年	264.60	320.48	32.05	184.44	801.57
2034 年	264.60	320.48	32.05	184.44	801.57
2035 年	264.60	320.48	32.05	184.44	801.57

年度	人工成本	招商运营费	其他费用	税金	合计
2036 年	277.83	345.78	34.58	198.91	857.10
2037 年	277.83	345.78	34.58	198.91	857.10
2038 年	277.83	345.78	34.58	198.91	857.10
2039 年	291.72	373.77	37.38	215.18	918.05
2040 年	291.72	373.77	37.38	215.18	918.05
2041 年	291.72	373.77	37.38	215.18	918.05
2042 年	306.31	403.65	40.37	255.84	1,006.17
2043 年	306.31	403.65	40.37	581.50	1,331.83
2044 年	306.31	403.65	40.37	581.50	1,331.83
2045 年	321.63	436.33	43.63	628.75	1,430.34
2046 年	321.63	436.33	43.63	628.75	1,430.34
2047 年	321.63	436.33	43.63	628.75	1,430.34
2048 年	337.71	470.98	47.10	678.61	1,534.40
2049 年	337.71	470.98	47.10	678.61	1,534.40
2050 年	337.71	470.98	47.10	678.61	1,534.40
2051 年	354.60	508.54	50.85	732.80	1,646.79
2052 年	354.60	508.54	50.85	732.80	1,646.79
2053 年	354.60	508.54	50.85	732.80	1,646.79
2054 年	372.33	549.37	54.94	791.63	1,768.27
2055 年	372.33	549.37	54.94	791.63	1,768.27
2056 年	186.17	274.69	27.47	395.81	884.14
合计	8,870.03	11,608.83	1,160.92	12,248.54	33,888.32

3.项目运营收益

经对项目运营收入和成本费用的分析测算，本项目可实现运营收益 82,199.86 万元，可用于偿还专项债券本息的收益 82,199.86 万元。具体见下表：

单位：人民币万元

年度	运营收入	运营支出	运营净收益
2027 年	2,357.31	622.36	1,734.95
2028 年	2,553.00	661.47	1,891.53

年度	运营收入	运营支出	运营净收益
2029 年	2,748.69	700.58	2,048.11
2030 年	2,969.66	749.55	2,220.11
2031 年	2,969.66	749.55	2,220.11
2032 年	2,969.66	749.55	2,220.11
2033 年	3,204.81	801.57	2,403.24
2034 年	3,204.81	801.57	2,403.24
2035 年	3,204.81	801.57	2,403.24
2036 年	3,457.78	857.10	2,600.68
2037 年	3,457.78	857.10	2,600.68
2038 年	3,457.78	857.10	2,600.68
2039 年	3,737.73	918.05	2,819.68
2040 年	3,737.73	918.05	2,819.68
2041 年	3,737.73	918.05	2,819.68
2042 年	4,036.48	1,006.17	3,030.31
2043 年	4,036.48	1,331.83	2,704.65
2044 年	4,036.48	1,331.83	2,704.65
2045 年	4,363.25	1,430.34	2,932.91
2046 年	4,363.25	1,430.34	2,932.91
2047 年	4,363.25	1,430.34	2,932.91
2048 年	4,709.83	1,534.40	3,175.43
2049 年	4,709.83	1,534.40	3,175.43
2050 年	4,709.83	1,534.40	3,175.43
2051 年	5,085.43	1,646.79	3,438.64
2052 年	5,085.43	1,646.79	3,438.64
2053 年	5,085.43	1,646.79	3,438.64
2054 年	5,493.71	1,768.27	3,725.44
2055 年	5,493.71	1,768.27	3,725.44
2056 年	2,746.85	884.14	1,862.71
合计	116,088.18	33,888.32	82,199.86

（四）项目收益与融资自求平衡性评估

1. 本项目计划发行债券 39,912.46 万元，2022 年 10 月已发行 30 年期专项债券 2,500.00 万元，发行利率 3.22%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；2023 年 5 月已发行 30 年期专项债券 1,200.00 万元，发行利率 3.17%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；2023 年 9 月已发行 30 年期专项债券 3,000.00 万元，发行利率 3.00%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；2023 年 10 月调出 901.54 万元至海曙区普济医院(筹)公共卫生设施改造扩容项目；2024 年 9 月已发行 20 年期专项债券 4,500.00 万元，发行利率 2.24%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；2024 年 12 月从横街镇耕地整治和农业基础设施提升项目调入 20 年期专项债券 1,614.00 万元，发行利率 2.52%，本项目利息自 2024 年 12 月开始承担，每半年付息一次，到期一次偿还本金；2025 年 2 月已发行 30 年期专项债券 7,000.00 万元，发行利率 2.06%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；2025 年 9 月调出 300.00 万元至宁波市望春西高端产业园基础设施建设工程项目，调出 1,784.00 万元至宁波市海曙区文旅综合提升及配套基础设施项目；2025 年本批次拟申请发行 30 年期专项债券 600.00 万元，2026 年拟申请发行 30 年期专项债券 22,484.00 万元，发行利率按 2.46% 进行估算，每半年付息一次，到期一次偿还本金。项目债券还本付息现金流测算如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	应付利息	本息合计
2022 年		2,500.00		2,500.00		
2023 年	2,500.00	3,298.46		5,798.46	94.68	94.68
2024 年	5,798.46	6,114.00		11,912.46	182.90	182.90
2025 年	11,912.46	5,516.00		17,428.46	396.66	396.66
2026 年	17,428.46	22,484.00		39,912.46	713.57	713.57
2027 年	39,912.46			39,912.46	990.12	990.12
2028 年	39,912.46			39,912.46	990.12	990.12
2029 年	39,912.46			39,912.46	990.12	990.12
2030 年	39,912.46			39,912.46	990.12	990.12
2031 年	39,912.46			39,912.46	990.12	990.12
2032 年	39,912.46			39,912.46	990.12	990.12
2033 年	39,912.46			39,912.46	990.12	990.12

年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	应付利息	本息合计
2034 年	39,912.46			39,912.46	990.12	990.12
2035 年	39,912.46			39,912.46	990.12	990.12
2036 年	39,912.46			39,912.46	990.12	990.12
2037 年	39,912.46			39,912.46	990.12	990.12
2038 年	39,912.46			39,912.46	990.12	990.12
2039 年	39,912.46			39,912.46	990.12	990.12
2040 年	39,912.46			39,912.46	990.12	990.12
2041 年	39,912.46			39,912.46	990.12	990.12
2042 年	39,912.46			39,912.46	990.12	990.12
2043 年	39,912.46			39,912.46	990.12	990.12
2044 年	39,912.46		6,114.00	33,798.46	969.78	7,083.78
2045 年	33,798.46			33,798.46	848.65	848.65
2046 年	33,798.46			33,798.46	848.65	848.65
2047 年	33,798.46			33,798.46	848.65	848.65
2048 年	33,798.46			33,798.46	848.65	848.65
2049 年	33,798.46			33,798.46	848.65	848.65
2050 年	33,798.46			33,798.46	848.65	848.65
2051 年	33,798.46			33,798.46	848.65	848.65
2052 年	33,798.46		1,598.46	32,200.00	848.65	2,447.11
2053 年	32,200.00		4,200.00	28,000.00	778.16	4,978.16
2054 年	28,000.00			28,000.00	669.14	669.14
2055 年	28,000.00		5,516.00	22,484.00	618.50	6,134.50
2056 年	22,484.00		22,484.00		276.55	22,760.55
合计		39,912.46	39,912.46		28,321.18	68,233.64

2.项目净现金流测算：债券募集资金所投资项目以配套用房租赁收入、广告位租赁收入、停车位收入以及农旅研学体验分成收入作为还本付息的资金来源。经预测，项目投入运营后，现金流入总额 167,475.99 万元，现金流出总额 152,121.96 万元，净现金流入 15,354.03 万元，项目现金流量具体如下：

单位：人民币万元

年度	现金流入				现金流出				现金 净流量	累计现金 流量
	自有资金	债券资金 流入	运营现金 流入	现金流入 总额	建设现金 流出	运营现金 流出	债券还本 付息	现金流出 总额		
2022 年		2,500.00		2,500.00	1,598.46			1,598.46	901.54	901.54
2023 年	94.68	3,298.46		3,393.14	4,200.00		94.68	4,294.68	-901.54	
2024 年	7,068.90	6,114.00		13,182.90	13,000.00		182.90	13,182.90	0.00	
2025 年	1,880.66	5,516.00		7,396.66	7,000.00		396.66	7,396.66	0.00	
2026 年	2,431.11	22,484.00		24,915.11	24,201.54		713.57	24,915.11	0.00	
2027 年			2,357.31	2,357.31		622.36	990.12	1,612.48	744.83	744.83
2028 年			2,553.00	2,553.00		661.47	990.12	1,651.59	901.41	1,646.24
2029 年			2,748.69	2,748.69		700.58	990.12	1,690.70	1,057.99	2,704.23
2030 年			2,969.66	2,969.66		749.55	990.12	1,739.67	1,229.99	3,934.22
2031 年			2,969.66	2,969.66		749.55	990.12	1,739.67	1,229.99	5,164.21
2032 年			2,969.66	2,969.66		749.55	990.12	1,739.67	1,229.99	6,394.20
2033 年			3,204.81	3,204.81		801.57	990.12	1,791.69	1,413.12	7,807.32
2034 年			3,204.81	3,204.81		801.57	990.12	1,791.69	1,413.12	9,220.44
2035 年			3,204.81	3,204.81		801.57	990.12	1,791.69	1,413.12	10,633.56
2036 年			3,457.78	3,457.78		857.10	990.12	1,847.22	1,610.56	12,244.12
2037 年			3,457.78	3,457.78		857.10	990.12	1,847.22	1,610.56	13,854.68
2038 年			3,457.78	3,457.78		857.10	990.12	1,847.22	1,610.56	15,465.24
2039 年			3,737.73	3,737.73		918.05	990.12	1,908.17	1,829.56	17,294.80
2040 年			3,737.73	3,737.73		918.05	990.12	1,908.17	1,829.56	19,124.36

年度	现金流入				现金流出				现金 净流量	累计现金 流量
	自有资金	债券资金 流入	运营现金 流入	现金流入 总额	建设现金 流出	运营现金 流出	债券还本 付息	现金流出 总额		
2041年			3,737.73	3,737.73		918.05	990.12	1,908.17	1,829.56	20,953.92
2042年			4,036.48	4,036.48		1,006.17	990.12	1,996.29	2,040.19	22,994.11
2043年			4,036.48	4,036.48		1,331.83	990.12	2,321.95	1,714.53	24,708.64
2044年			4,036.48	4,036.48		1,331.83	7,083.78	8,415.61	-4,379.13	20,329.51
2045年			4,363.25	4,363.25		1,430.34	848.65	2,278.99	2,084.26	22,413.77
2046年			4,363.25	4,363.25		1,430.34	848.65	2,278.99	2,084.26	24,498.03
2047年			4,363.25	4,363.25		1,430.34	848.65	2,278.99	2,084.26	26,582.29
2048年			4,709.83	4,709.83		1,534.40	848.65	2,383.05	2,326.78	28,909.07
2049年			4,709.83	4,709.83		1,534.40	848.65	2,383.05	2,326.78	31,235.85
2050年			4,709.83	4,709.83		1,534.40	848.65	2,383.05	2,326.78	33,562.63
2051年			5,085.43	5,085.43		1,646.79	848.65	2,495.44	2,589.99	36,152.62
2052年			5,085.43	5,085.43		1,646.79	2,447.11	4,093.90	991.53	37,144.15
2053年			5,085.43	5,085.43		1,646.79	4,978.16	6,624.95	-1,539.52	35,604.63
2054年			5,493.71	5,493.71		1,768.27	669.14	2,437.41	3,056.30	38,660.93
2055年			5,493.71	5,493.71		1,768.27	6,134.50	7,902.77	-2,409.06	36,251.87
2056年			2,746.85	2,746.85		884.14	22,760.55	23,644.69	-20,897.84	15,354.03
合计	11,475.35	39,912.46	116,088.18	167,475.99	50,000.00	33,888.32	68,233.64	152,121.96	15,354.03	15,354.03

经测算，债券期限内该项目可实现配套用房租赁收入 60,539.84 万元，广告位租赁收入 13,622.85 万元，停车位收入 38,740.69 万元，农旅研学体验分成收入 3,184.80 万元，合计 116,088.18 万元，产生人工成本支出 8,870.03 万元，招商运营费 11,608.83 万元，其他费用 1,160.92 万元，税金支出 12,248.54 万元，实现项目收益 82,199.86 万元。

本项目发行专项债券总额 39,912.46 万元，经测算，债券利息总额 28,321.18 万元，债券本息合计 68,233.64 万元。根据以上测算，项目收益覆盖融资本息总额的倍数为 1.20 倍，项目预期收益与融资达到平衡。

经测算，债券期限内该项目现金流入总额 167,475.99 万元，现金流出总额 152,121.96 万元，期末资金结余 15,354.03 万元。该项目发行债券总额 39,912.46 万元，经测算，债券利息总额 28,321.18 万元，债券本息合计 68,233.64 万元。根据以上测算，项目期末资金覆盖融资本息总额的倍数为 1.23 倍，项目预期净现金流与融资达到平衡。

项目收益与融资测算表如下：

项目收益与融资测算表

单位：万元、倍

项目	金额
运营收入	116,088.18
扣除运营成本	33,888.32
项目实现的各项收益合计	82,199.86
偿还债券本金	39,912.46
支付债券利息	28,321.18
债券本息合计	68,233.64
覆盖倍数	1.20

项目净现金流与融资测算表如下：

项目净现金流与融资测算表

单位：万元、倍

项目	金额
现金流入总额	167,475.99

项目	金额
现金流出总额	152,121.96
项目资金结余	15,354.03
偿还债券本金	39,912.46
支付债券利息	28,321.18
债券本息合计	68,233.64
覆盖倍数	1.23

四、风险分析

基于项目收益预测及其所依据的各项假设，项目未来事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性信息存在差异。主要的风险有：

（一）债券利率变动风险

该项目后续债券 30 年利率按照 2.46% 测算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对该项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。考虑项目的敏感性分析，按债券利率的 -10.00% 到 10.00% 变动，债券利率变动对融资本息的覆盖倍数范围为 1.17 倍到 1.24 倍。敏感性测算分析表如下：

敏感性测算分析表

单位：万元、倍

项目	压力测试指标及结果				
债券利率变动百分比	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目实现的各项收益	82,199.86	82,199.86	82,199.86	82,199.86	82,199.86
融资本息合计	66,502.34	67,402.64	68,233.64	69,064.64	69,964.94
覆盖倍数	1.24	1.22	1.20	1.19	1.17

（二）项目运营收益变动风险

考虑项目的敏感性分析，按项目实现的各项收益的 -10.00% 到 10.00% 变动，项目收益对融资本息的覆盖倍数范围为 1.08 倍到 1.33 倍。敏感性测算分析表如下：

敏感性测算分析表

单位：万元、倍

项目	压力测试指标及结果				
	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
收益变动百分比	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目实现的各项收益	73,979.87	78,089.87	82,199.86	86,309.85	90,419.85
融资本息合计	68,233.64	68,233.64	68,233.64	68,233.64	68,233.64
覆盖倍数	1.08	1.14	1.20	1.26	1.33

根据以上的测算分析，该项目具有较强偿债能力，项目申请发行专项债券的本息可通过项目自身收益偿还。

（三）项目建设延期风险

由于影响项目进度的因素较多，包括勘测资料详细程度、设计方案稳定性、项目业主的组织管理水平、承建商施工技术及管理水平、资金到位情况等，因此，项目工期容易延期。需融资建设的项目每年利息费用较大，如果工期拖延，项目投资将增加，项目建成后的运营现金流入将受影响，用于偿还融资本息的项目净收益会减少。项目工期拖延，既削弱项目偿债能力，也拖延公益项目投入使用的时间。为防止项目拖延风险，项目单位需强化组织管理，充分估计工程量，协调勘测、设计、施工、监理等各方工作，提高图纸会审质量，减少现场修改设计次数等措施确保项目如期按质完成。

五、评估结论

（一）结论意见

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们没有注意到在地方政府专项债券存续期内出现导致项目收益无法满足债券还本付息要求的情况，我们认为 2025 年宁波市政府专项债券包含的海曙区全域未来乡村建设项目项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

（二）使用限制

报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。

宁波安全三江会计师事务所有限公司

2025 年 10 月 23 日