

2025 年 11 月宁波市政府专项债券  
宁波石化产业园棉丰片区配套基础设施建设  
项目收益与融资自求平衡财务评估报告  
甬世会综[2025]0398 号

宁波世明会计师事务所（特殊普通合伙）

2025 年 10 月

## 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) 项目投向领域.....	2
(四) 项目建设单位.....	2
(五) 项目主管部门.....	3
(六) 项目主要建设内容、建设规模与建设期.....	3
(七) 项目前期有关情况.....	3
(八) 其他事项.....	3
二、项目投资概算及资金筹措情况.....	5
(一) 资金筹措原则.....	5
(二) 项目投资概算.....	6
(三) 资金筹措方案.....	6
三、项目预期收益与融资平衡情况分析.....	7
(一) 财务评估依据.....	7
(二) 项目收益及现金流预测假设.....	8
(三) 项目收入.....	9
(四) 项目投资支出.....	11
(五) 运营成本.....	11
(六) 税金及附加.....	13
(七) 项目收益.....	15
(八) 项目债券还本付息安排.....	15
(九) 收益与融资平衡情况.....	19
(十) 其他事项说明.....	25
四、风险分析.....	26
(一) 预期不确定风险.....	26
(二) 收入变动风险与敏感性分析.....	26
(三) 支出变动风险.....	27
五、评估结论.....	27
(一) 结论意见.....	27
(二) 使用限制.....	28



**2025 年 11 月宁波市政府专项债券  
宁波石化产业园棉丰片区配套基础设施建设  
项目收益与融资自求平衡财务评估报告**

甬世会综[2025]0398 号

**宁波市镇域土地整治有限公司：**

我们接受贵公司委托，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 11 月宁波市政府其他收益专项债券包含的宁波石化产业园棉丰片区配套基础设施建设项目（下称：本项目）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**

本项目拟将对宁波石化产业园棉丰片区片区进行整体规划和统一布局，促进重点产业集聚和特色产业发展，打造工业革新、科技创新、城市更新的都市未来工业社区，围绕产业升级和战略性新兴产业发展，聚焦石化装备及智能制造等重点领域，建设镇海区新兴产业核心技术策源地，积极发展高端产业价值链网络，打造高质量发展新引擎。因此，实施本项目是十分必要的。

**（二）项目立项审批情况**



本项目已取得宁波市镇海区发展和改革局于 2022 年 10 月 27 日下发的《关于镇海区全域国土空间综合整治蛟川示范片区项目建议书的批复》（镇发改〔2022〕269 号）。

本项目已取得宁波市镇海区发展和改革局于 2023 年 3 月 14 日下发的《关于宁波石化产业园棉丰片区配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（镇发改〔2023〕20 号）。

### （三）项目投向领域

本项目为在建政府投资项目，属于**市政和产业园区基础设施**项目，项目自身能产生一定收益。

### （四）项目建设单位

单位名称：宁波市镇域土地整治有限公司

住所：浙江省宁波市镇海区骆驼街道锦业街 18 号 9-1 室

法定代表人：杨红

统一社会信用代码：91330211MABX01ME4P

注册资本：100000 万元人民币

登记管理机关：宁波市镇海区市场监督管理局

营业期限：2022-08-09 至无固定期限

经营范围：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：土地整治服务；土地调查评估服务；房屋拆迁服务；住房租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；非居住房地产租赁；城市绿化管理；企业管理咨询；物业管理；房地产咨询；房地产评估；工程造价咨询业务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）（除依法须经批

准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

注：该公司曾用名为“宁波市镇海全域国土空间综合整治有限公司”，于 2023 年 3 月 23 日变更。

## **（五）项目主管部门**

本项目的主管部门为宁波市自然资源和规划局镇海分局。

## **（六）项目主要建设内容、建设规模与建设期**

### **1.项目建设内容与规模**

工程位于镇海经济开发区（省级）范围内，紧邻国务院批准的宁波石化经济技术开发区。地块范围：东至炼化路、丰收路和甬舟高速；南至德利路；西至万弓塘河；北至镇浦路。建设内容包括厂房、产业载体改造提升、园区管线、附属设施等。

具体规模：建设厂房及产业载体建筑面积 166668 平方米，配建停车位 1800 个；建设电力管线 3000 米，生活给水管 7500 米，工业给水管 4500 米，污水管 3800 米等；建设附属设施排水渠 5600 米及泵站一座。

### **2.项目建设期**

项目已于 2023 年 5 月开始实施，2027 年 4 月基本完成建设，建设期 48 个月。

## **（七）项目前期有关情况**

截至报告日，本项目已完成项建书/可研报告编制工作，并取得相关批复，且项目已开工。

## **（八）其他事项**

### **1.调出专项债券资金**

为提高地方政府债券使用效益，本项目已于 2024 年 9 月调出专

项债券资金 9,400.00 万元至其他项目，上述专项债券发行于 2024 年 5 月 28 日（2024 年宁波市其他项目收益专项债券（七期）——2024 年宁波市政府专项债券（十一期）），发行利率 2.62%，对应调出部分的专项债券资金 9,400.00 万元归属于本项目的债券存续期为 4 个月。

**2.调入专项债券资金**

本项目已于 2024 年 12 月自“镇海区蛟川现代都市农业园建设工程”调入专项债券资金 3,500.00 万元，自“宁波石化产业园石化装备片区配套基础设施建设项目”调入专项债券资金 1,300.00 万元，上述专项债券均发行于 2024 年 5 月 27 日（2024 年宁波市其他项目收益专项债券（七期）--2024 年宁波市政府专项债券（十一期）），发行利率 2.62%，债券存续期 30 年，到期日为 2054 年 5 月 28 日，每半年支付利息，到期一次还本，归属于本项目的债券存续期为 29 年零 3 个月，该债券还本付息情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
2024 年	-	4,800.00		4,800.00	2.62%	31.44
2025 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2026 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2027 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2028 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2029 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2030 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2031 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2032 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2033 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2034 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2035 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2036 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2037 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2038 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2039 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2040 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2041 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76



年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
2042 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2043 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2044 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2045 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2046 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2047 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2048 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2049 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2050 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2051 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2052 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2053 年	4,800.00		-	4,800.00	2.62%	125.76
2054 年	4,800.00		4,800.00	-	2.62%	62.88
合计		4,800.00	4,800.00			3,741.36

因项目实施条件等发生变化，经相关单位申请，将原项目债券资金 4,800.00 万元调入宁波石化产业园棉丰片区配套基础设施建设项目，原专项债券项目关于调出债券资金的还本付息义务止于 2024 年 11 月，但调出前关于调出资金的还本付息义务仍由原项目单位承担。

## 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**

根据可研报告，本项目估算总投资 165,503.00 万元，其中：工程费用 139,444.00 万元，占总投资额的 84%；工程建设其他费用 18,654.00 万元，占总投资额的 11%；预备费 7,405.00 万元，占总投资额的 4%。投资构成明细详见下表：

金额单位：人民币万元			
序号	工程或费用名称	金额	占比
一	工程费用	139,444.00	84%
二	工程建设其他费用	18,654.00	11%
三	预备费	7,405.00	4%
四	合计	165,503.00	100%

**（三）资金筹措方案**

综上，本项目静态总投资 165,503.00 万元，其中：资本金 36,503.00 万元，占比 22.06%；发行地方政府专项债券 129,000.00 万元，占比 77.94%。具体如下：

- 1.资本金 36,503.00 万元，系项目单位自有资金。
- 2. 本项目已于 2024 年 5 月发行专项债券 30,500.00 万元（2024 年宁波市其他项目收益专项债券（七期）-2024 年宁波市政府专项债券（十一期）），发行利率 2.62%，发行期限 30 年，在债券存续期自发行日期后每半年支付债券利息，到期偿还本金。其中 9,400.00 万元于 2024 年 9 月调出。
- 3.本项目已于 2024 年 12 月调入专项债券金额 4,800.00 万元（2024 年宁波市其他项目收益专项债券（七期）-2024 年宁波市政府专项债券（十一期）），发行利率 2.62%，发行期限 30 年，在债券存续期自发行日期后每半年支付债券利息，归属于本项目的债券存续期为 29 年零 6 个月，到期偿还本金。

4. 本项目已于 2025 年 2 月发行专项债券 13,500.00 万元（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）），发行利率 2.06%，发行期限 30 年，在债券存续期自发行日期后每半年支付债券利息，到期偿还本金。

5.拟发行地方政府专项债券 103,100.00 万元。根据项目总投资、资金来源和预期工期，拟定项目发行计划，项目建设期内发行计划如下表：

金额单位：人民币万元

发行年份	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	备注
2025年	16,800.00	30 年	2.06%/2.46%	半年付息	2025 年 2 月已发行 13500 万元，本次拟发行 3300 万元
2026年	50,000.00	30 年	2.46%	半年付息	
2027年	36,300.00	30 年	2.46%	半年付息	
合计	103,100.00				

6.项目建设周期为 2023 年 5 月-2027 年 4 月，各项资金投入计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
项目资本金	100.00	4,800.00	0.00	20,967.67	10,635.33	36,503.00
政府专项债	-	25,900.00	16,800.00	50,000.00	36,300.00	129,000.00
合计	100.00	30,700.00	16,800.00	70,967.67	46,935.33	165,503.00

结合前述投融资计划，项目静态总投资为 165,503.00 万元。由于项目收益实现前，债券利息由项目单位自有资金偿还，需增加自有资金 5,615.00 万元。因此，考虑建设期利息后的动态总投资为 171,118.00 万元。

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。

### 三、项目预期收益与融资平衡情况分析

#### （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.国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；
- 6.宁波市镇海区发展和改革局《关于宁波石化产业园棉丰片区配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（镇发改〔2023〕20号）；
- 7.宁波国际投资咨询有限公司出具的《宁波石化产业园棉丰片区配套基础设施建设项目可行性研究报告》；
- 8.其他与项目相关的依据。

## （二）项目收益及现金流预测假设

- 1.预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 4.预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；
- 5.与项目直接相关的假设：①预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；②预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行；③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.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

7.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

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

### **（三）项目收入**

用于平衡本项目债券本息的收益为主要为租赁厂房出租收入、停车收入、充电桩服务收入、土地出让收入，债券存续期间收入合计450,936.94万元。各项收入的预测如下：

#### **1.产业园厂房出租收入**

根据可研报告，本产业园厂房可出租面积为16.67万平方米，参照片区周边同类型厂房出租价格，租金价格为1.5元/平方米·天，按每三年上涨3%。首年租赁率85%，次年95%，之后均按95%租赁率计算，预计收入305,078.45万元；

#### **2.停车位收入**

根据可研报告，主要为租赁工业园停车位的收入，共1800个，参照片区周边停车位出租价格，暂按15元/个·天计算，每三年上涨3%，首年租赁率85%，次年95%，之后均按95%租赁率计算，预计收入34,509.49万元；

#### **3.充电桩服务收入**

根据可研报告，本工程项目共设360个充电桩，充电服务价格为1.4元/千瓦时，功率按60kW，平均每个车位充电时长按8小时/天考虑，负荷初期20%，每五年增长5%，预计收入61,533.00万元；

#### **4.土地出让收入**

根据可研报告，包括商业用地160.42亩（平均按200万元/亩）



和工业用地 209.12 亩（平均按 100 万元/亩），共 369.54 亩，出让单价参照近期镇海区一级土拍市场成交情况，详见下表：

用地性质	地块名称	出让面积（亩）	土地出让单价（万元/亩）
工业用地	镇海区 ZH04-01-03-01 地块	65.762	173
	镇海区三星工业园 3#-01 地块	63.96	155
商务商业用地	镇海区 ZH09-02-24 地块	14.862	241
	镇海区 ZH07-02-36-2-a 地块	8.838	216

在扣除省级提留 6%后预计土地出让净收益 49,816.00 万元，详见下表：

用地性质	土地	可出让面积（亩）	出让收入（万元）
商业商务用地	棉丰村原村委会及周边地块	160.42	30,159.00
工业用地	棉丰工业园地块	209.12	19,657.00
合计		369.54	49,816.00

综上，债券存续期内各年收入如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度/收入类别	产业园厂房出租收入	停车位收入	充电桩服务收入	土地出让收入	小计
2027 年	3,879.00	419.00	883.00		5,181.00
2028 年	8,670.00	936.00	1,766.00	-	11,372.00
2029 年	8,670.00	936.00	1,766.00	-	11,372.00
2030 年	8,931.00	1,015.00	1,766.00	-	11,712.00
2031 年	8,931.00	1,015.00	1,766.00	-	11,712.00
2032 年	8,931.00	1,015.00	1,854.00	-	11,800.00
2033 年	9,199.00	1,045.00	1,854.00	-	12,098.00
2034 年	9,199.00	1,045.00	1,854.00	-	12,098.00
2035 年	9,199.00	1,045.00	1,854.00	-	12,098.00
2036 年	9,475.00	1,076.00	1,854.00	-	12,405.00
2037 年	9,475.00	1,076.00	1,947.00	-	12,498.00
2038 年	9,475.00	1,076.00	1,947.00	-	12,498.00
2039 年	9,759.00	1,108.00	1,947.00	-	12,814.00
2040 年	9,759.00	1,108.00	1,947.00	-	12,814.00
2041 年	9,759.00	1,108.00	1,947.00	-	12,814.00
2042 年	10,052.00	1,141.00	2,044.00	-	13,237.00
2043 年	10,052.00	1,141.00	2,044.00	-	13,237.00
2044 年	10,052.00	1,141.00	2,044.00	-	13,237.00
2045 年	10,354.00	1,175.00	2,044.00	-	13,573.00

年度/收入类别	产业园厂房出租收入	停车位收入	充电桩服务收入	土地出让收入	小计
2046 年	10,354.00	1,175.00	2,044.00	-	13,573.00
2047 年	10,354.00	1,175.00	2,146.00	-	13,675.00
2048 年	10,665.00	1,210.00	2,146.00	-	14,021.00
2049 年	10,665.00	1,210.00	2,146.00	-	14,021.00
2050 年	10,665.00	1,210.00	2,146.00	-	14,021.00
2051 年	10,985.00	1,246.00	2,146.00	-	14,377.00
2052 年	10,985.00	1,246.00	2,253.00	-	14,484.00
2053 年	10,985.00	1,246.00	2,253.00	9,963.00	24,447.00
2054 年	11,315.00	1,283.00	2,253.00	9,963.00	24,814.00
2055 年	11,315.00	1,283.00	2,253.00	9,963.00	24,814.00
2056 年	11,315.00	1,283.00	2,253.00	9,963.00	24,814.00
2057 年	11,654.45	1,321.49	2,366.00	9,964.00	25,305.94
合计	305,078.45	34,509.49	61,533.00	49,816.00	450,936.94

#### （四）项目投资支出

本项目动态投资额为 171,118.00 万元，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费与建设期利息。建设期内各年投资计划如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
投资金额	100.00	31,089.94	17,657.85	72,620.53	49,649.68	171,118.00
其中：静态投资支出	100.00	30,700.00	16,800.00	70,967.67	46,935.33	165,503.00
建设期利息	0.00	389.94	857.85	1,652.86	2,714.35	5,615.00

#### （五）运营成本

本项目涉及的成本费用包括工资福利费、水电费、办公费、修理费用、其他费用等，债券存续期间成本合计 101,207.24 万元。

##### 1.工资福利费

主要为根据有关规定应付给项目运营期经营范围内的管理人员的各种薪酬及福利费等，包括：工资、奖金、五险一金、福利费等，暂按当年经营性项目收入的 7%计取，债券存续期内预计发生的相关费用为 28,078.47 万元。

##### 2.水电费



主要指为保证项目日常运转所需相关的水电费用，暂按当年经营性项目收入的（除充电桩收入）6%计取，债券存续期内预计发生的相关费用为 20,375.28 万元。充电桩电费单独计算，共 360 个充电桩，电费为 0.6 元 / 千瓦时，功率按 60kW，平均每个车位充电时长按 8 小时/天考虑，车位负荷初期 20%，每五年增长 8%，债券存续期内预计发生的相关费用为 28,583.86 万元。水电费合计 48,959.14 万元。

### 3.办公费

主要指为保证单位日常运转所需相关费用，包括但不限于邮电费、汽车费、差旅费、交通费、业务招待费、劳务费等，暂按当年经营性项目收入的 2%计取，债券存续期内预计发生的相关费用为 8,022.42 万元。

### 4.修理费用

主要指日常设施设备维护修理费用，主要指日常设施设备维护修理费用，暂定每年按工程费用 139,444.00 万元的 0.25%计取，因设施设备存在老化使得维修费增加的情况，每 5 年增加 5%的维修费，债券存续期内预计发生的相关费用为 12,136.00 万元。

### 5.其他费用

系除上述费用以外的其他各类成本费用，暂按当年经营性项目收入的 1%计取，债券存续期内预计发生的相关费用为 4,011.21 万元。

综上，债券存续期内各年成本费用如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度/成本类别	工资福利费	水电费	办公费	修理费用	其他费用	小计
2027 年	362.67	636.31	103.62	174.00	51.81	1,328.41
2028 年	796.04	1,333.22	227.44	349.00	113.72	2,819.42
2029 年	796.04	1,333.22	227.44	349.00	113.72	2,819.42
2030 年	819.84	1,353.62	234.24	349.00	117.12	2,873.82
2031 年	819.84	1,353.62	234.24	349.00	117.12	2,873.82
2032 年	826.00	1,414.17	236.00	366.00	118.00	2,960.17

年度/成本类别	工资福利费	水电费	办公费	修理费用	其他费用	小计
2033 年	846.86	1,432.05	241.96	366.00	120.98	3,007.85
2034 年	846.86	1,432.05	241.96	366.00	120.98	3,007.85
2035 年	846.86	1,432.05	241.96	366.00	120.98	3,007.85
2036 年	868.35	1,450.47	248.10	366.00	124.05	3,056.97
2037 年	874.86	1,515.86	249.96	384.00	124.98	3,149.66
2038 年	874.86	1,515.86	249.96	384.00	124.98	3,149.66
2039 年	896.98	1,534.82	256.28	384.00	128.14	3,200.22
2040 年	896.98	1,534.82	256.28	384.00	128.14	3,200.22
2041 年	896.98	1,534.82	256.28	384.00	128.14	3,200.22
2042 年	926.59	1,625.00	264.74	403.00	132.37	3,351.70
2043 年	926.59	1,625.00	264.74	403.00	132.37	3,351.70
2044 年	926.59	1,625.00	264.74	403.00	132.37	3,351.70
2045 年	950.11	1,645.16	271.46	403.00	135.73	3,405.46
2046 年	950.11	1,645.16	271.46	403.00	135.73	3,405.46
2047 年	957.25	1,721.43	273.50	423.00	136.75	3,511.93
2048 年	981.47	1,742.19	280.42	423.00	140.21	3,567.29
2049 年	981.47	1,742.19	280.42	423.00	140.21	3,567.29
2050 年	981.47	1,742.19	280.42	423.00	140.21	3,567.29
2051 年	1,006.39	1,763.55	287.54	423.00	143.77	3,624.25
2052 年	1,013.88	1,845.93	289.68	444.00	144.84	3,738.33
2053 年	1,013.88	1,845.93	289.68	444.00	144.84	3,738.33
2054 年	1,039.57	1,867.95	297.02	444.00	148.51	3,797.05
2055 年	1,039.57	1,867.95	297.02	444.00	148.51	3,797.05
2056 年	1,039.57	1,867.95	297.02	444.00	148.51	3,797.05
2057 年	1,073.94	1,979.60	306.84	466.00	153.42	3,979.80
合计	28,078.47	48,959.14	8,022.42	12,136.00	4,011.21	101,207.24

## （六）税金及附加

债券存续期内，本项目涉及相关税金及附加预计 64,630.57 万元，具体如下：

1.增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年修订版）的规定收取增值税，厂房和停车位出租的增值税为 9%，充电桩服务费增值税为 13%，本项目建设投资中进项税合计为 11,513.72 万元，以工程费用 139,444.00 万元按 9%税率计算所得，运营期内应交增值税共 27,717.92 万元。



2.城市维护建设税、教育费附加与地方教育附加：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，根据《关于国家关于进一步加大财政教育投入的意见》（财综〔2011〕22 号）的规定以增值税的 3%缴纳教育费附加；以增值税的 2%缴纳地方教育附加，共计 3,326.00 万元；

3.房产税：根据《浙江省房产税施行细则》以租赁收入的 12%缴纳房产税，共计 33,586.65 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度/税费	房产税	应交增值税额	税金及附加	合计
2027 年	427.05			427.05
2028 年	954.50		-	954.50
2029 年	954.50		-	954.50
2030 年	983.23		-	983.23
2031 年	983.23		-	983.23
2032 年	983.23		-	983.23
2033 年	1,012.73		-	1,012.73
2034 年	1,012.73		-	1,012.73
2035 年	1,012.73		-	1,012.73
2036 年	1,043.12		-	1,043.12
2037 年	1,043.12		-	1,043.12
2038 年	1,043.12		-	1,043.12
2039 年	1,074.39	1,592.18	191.00	2,857.57
2040 年	1,074.39	1,121.27	135.00	2,330.66
2041 年	1,074.39	1,121.27	135.00	2,330.66
2042 年	1,106.64	1,159.34	139.00	2,404.98
2043 年	1,106.64	1,159.34	139.00	2,404.98
2044 年	1,106.64	1,159.34	139.00	2,404.98
2045 年	1,139.89	1,187.09	142.00	2,468.98
2046 年	1,139.89	1,187.09	142.00	2,468.98
2047 年	1,139.89	1,198.82	144.00	2,482.71
2048 年	1,174.13	1,227.39	147.00	2,548.52
2049 年	1,174.13	1,227.39	147.00	2,548.52
2050 年	1,174.13	1,227.39	147.00	2,548.52
2051 年	1,209.36	1,256.78	151.00	2,617.14
2052 年	1,209.36	1,269.09	152.00	2,630.45
2053 年	1,209.36	2,091.73	251.00	3,552.09
2054 年	1,245.69	2,122.03	255.00	3,622.72

年度/税费	房产税	应交增值税额	税金及附加	合计
2055 年	1,245.69	2,122.03	255.00	3,622.72
2056 年	1,245.69	2,122.03	255.00	3,622.72
2057 年	1,283.06	2,166.32	260.00	3,709.38
合计	33,586.65	27,717.92	3,326.00	64,630.57

### （七）项目收益

根据上述依据（或假设），债券存续期内项目运营收入 450,936.94 万元，运营总成本 165,837.81 万元，项目营运净收益为 285,099.13 万元，可用于偿还债券（融资）本息的收益为 285,099.13 万元，如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
一	项目收入	450,936.94
（一）	产业园厂房出租收入	305,078.45
（二）	停车位收入	34,509.49
（三）	充电桩服务收入	61,533.00
（四）	土地出让收入	49,816.00
二	营运总成本	165,837.81
（一）	税金及附加	64,630.57
（二）	工资福利费	28,078.47
（三）	水电费	48,959.14
（四）	办公费	8,022.42
（五）	修理费用	12,136.00
（六）	其他费用	4,011.21
三	项目净收益	285,099.13

### （八）项目债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 129,000.00 万元，其中已发行专项债券 44,000.00 万元，调出 9,400.00 万元，调入 4,800.00 万元，剩余拟发行 89,600.00 万元，具体情况如下：

#### 1. 已发行专项债券应付本息情况

本项目已于 2024 年 5 月 27 日发行专项债券 30,500.00 万元（2024 年宁波市其他项目收益专项债券（七期）-2024 年宁波市政府专项债



券（十一期）），发行利率 2.62%，发行期限 30 年，在债券存续期自发行日期后每半年支付债券利息，到期偿还本金，且于 2024 年 9 月调出专项债资金 9,400.00 万元，则自发行之日起三十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
2024 年	0.00	30,500.00	9,400.00	21,100.00	2.62%	358.50
2025 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2026 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2027 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2028 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2029 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2030 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2031 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2032 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2033 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2034 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2035 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2036 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2037 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2038 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2039 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2040 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2041 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2042 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2043 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2044 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2045 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2046 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2047 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2048 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2049 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2050 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2051 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2052 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2053 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2054 年	21,100.00		21,100.00	0.00	2.62%	194.32
合计		30,500.00	30,500.00			16,584.60

注：债券利息每半年支付一次，测算表按年度内支付总额列示。

本项目已于 2024 年 12 月调入专项债券资金 4,800.00 万元，上述

专项债券发行于 2024 年 5 月 27 日（2024 年宁波市其他项目收益专项债券（七期）--2024 年宁波市政府专项债券（十一期）），发行利率 2.62%，债券存续期 30 年，到期日为 2054 年 5 月 28 日，每半年支付利息，到期一次还本，归属于本项目的债券存续期为 29 年零 6 个月。该债券还本付息情况详见本案“一、项目基本情况（八）其他事项”。

本项目已于 2025 年 2 月发行专项债券 13,500.00 万元（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）），发行利率 2.06%，发行期限 30 年，在债券存续期自发行日期后每半年支付债券利息，到期偿还本金。则自发行之日起三十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
2025 年	0.00	13,500.00		13,500.00	2.06%	139.05
2026 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2027 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2028 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2029 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2030 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2031 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2032 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2033 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2034 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2035 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2036 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2037 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2038 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2039 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2040 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2041 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2042 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2043 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2044 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2045 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2046 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10



年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
2047 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2048 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2049 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2050 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2051 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2052 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2053 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2054 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2055 年	13,500.00		13,500.00	0.00	2.06%	139.05
合计		13,500.00	13,500.00			8,343.00

注：债券利息每半年支付一次，测算表按年度内支付总额列示。

## 2. 拟发行专项债券应付本息情况

本项目拟于 2025 年 11 月发行 3,300.00 万元,剩余额度拟于 2026 年、2027 年分别发行 50,000.00 万元、36,300.00 万元,票面利率 2.46%,发行期限 30 年,在债券存续期自发行日期后每半年支付债券利息,到期偿还本金,则自发行之日起三十年债券存续期应还本付息情况如下:

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
2025 年	-	3,300.00		3,300.00	2.46%	40.22
2026 年	3,300.00	50,000.00		53,300.00	2.46%	696.18
2027 年	53,300.00	36,300.00		89,600.00	2.46%	1,757.67
2028 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2029 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2030 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2031 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2032 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2033 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2034 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2035 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2036 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2037 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2038 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2039 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2040 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2041 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2042 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2043 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
2044 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2045 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2046 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2047 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2048 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2049 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2050 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2051 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2052 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2053 年	89,600.00		-	89,600.00	2.46%	2,204.16
2054 年	89,600.00		-	89,600.00	2.46%	2,204.16
2055 年	89,600.00		3,300.00	86,300.00	2.46%	2,163.57
2056 年	86,300.00		50,000.00	36,300.00	2.46%	1,507.98
2057 年	36,300.00		36,300.00	-	2.46%	446.86
合计		89,600.00	89,600.00			66,124.80

### 3.项目债券应付本息小结

综上，本项目债券应付本息合计 223,793.76 万元，其中：本金 129,000.00 万元，利息 94,793.76 万元。

### （九）收益与融资平衡情况

资金测算平衡表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			1	2	3	4	5	6	7	8
一	资金来源	631,454.94	100.00	40,489.94	17,657.85	72,620.53	54,830.68	11,372.00	11,372.00	11,712.00
(一)	项目收入	450,936.94	-	-	-	-	5,181.00	11,372.00	11,372.00	11,712.00
(二)	项目资本金	36,503.00	100.00	4,800.00	-0.00	20,967.67	10,635.33	-	-	-
(三)	债券资金	138,400.00	-	35,300.00	16,800.00	50,000.00	36,300.00	-	-	-
(四)	自有资金	5,615.00	-	389.94	857.85	1,652.86	2,714.35	-	-	-
二	资金支出	564,534.57	100.00	40,489.94	17,657.85	72,620.53	51,405.14	6,934.76	6,934.76	7,017.89
(一)	建设成本支出	171,118.00	100.00	31,089.94	17,657.85	72,620.53	49,649.68	-	-	-
1	工程费用	165,503.00	100.00	30,700.00	16,800.00	70,967.67	46,935.33	-	-	-
2	建设期利息	5,615.00	-	389.94	857.85	1,652.86	2,714.35	-	-	-
(二)	运营成本	165,837.81	-	-	-	-	1,755.46	3,773.92	3,773.92	3,857.05
(三)	偿还债券本金	138,400.00	-	9,400.00	-	-	-	-	-	-
(四)	偿还债券利息	89,178.76	-	-	-	-	-	3,160.84	3,160.84	3,160.84
三	净现金流	66,920.37	-	-	-	-	3,425.54	4,437.24	4,437.24	4,694.11
四	累计净现金流	66,920.37	-	-	-	-	3,425.54	7,862.78	12,300.02	16,994.13



续上表：

序号	项目	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
			9	10	11	12	13	14	15	16
一	资金来源	631,454.94	11,712.00	11,800.00	12,098.00	12,098.00	12,098.00	12,405.00	12,498.00	12,498.00
(一)	项目收入	450,936.94	11,712.00	11,800.00	12,098.00	12,098.00	12,098.00	12,405.00	12,498.00	12,498.00
(二)	项目资本金	36,503.00	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	债券资金	138,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)	自有资金	5,615.00	-	-	-	-	-	-	-	-
二	资金支出	564,534.57	7,017.89	7,104.24	7,181.42	7,181.42	7,181.42	7,260.93	7,353.62	7,353.62
(一)	建设成本支出	171,118.00	-	-	-	-	-	-	-	-
1	工程费用	165,503.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2	建设期利息	5,615.00	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)	运营成本	165,837.81	3,857.05	3,943.40	4,020.58	4,020.58	4,020.58	4,100.09	4,192.78	4,192.78
(三)	偿还债券本金	138,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)	偿还债券利息	89,178.76	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84
三	净现金流	66,920.37	4,694.11	4,695.76	4,916.58	4,916.58	4,916.58	5,144.07	5,144.38	5,144.38
四	累计净现金流	66,920.37	21,688.24	26,384.00	31,300.58	36,217.16	41,133.74	46,277.81	51,422.19	56,566.57

续上表:

序号	项目	合计	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
			17	18	19	20	21	22	23	24
一	资金来源	631,454.94	12,814.00	12,814.00	12,814.00	13,237.00	13,237.00	13,237.00	13,573.00	13,573.00
(一)	项目收入	450,936.94	12,814.00	12,814.00	12,814.00	13,237.00	13,237.00	13,237.00	13,573.00	13,573.00
(二)	项目资本金	36,503.00	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	债券资金	138,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)	自有资金	5,615.00	-	-	-	-	-	-	-	-
二	资金支出	564,534.57	9,218.63	8,691.72	8,691.72	8,917.52	8,917.52	8,917.52	9,035.28	9,035.28
(一)	建设成本支出	171,118.00	-	-	-	-	-	-	-	-
1	工程费用	165,503.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2	建设期利息	5,615.00	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)	运营成本	165,837.81	6,057.79	5,530.88	5,530.88	5,756.68	5,756.68	5,756.68	5,874.44	5,874.44
(三)	偿还债券本金	138,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)	偿还债券利息	89,178.76	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84
三	净现金流	66,920.37	3,595.37	4,122.28	4,122.28	4,319.48	4,319.48	4,319.48	4,537.72	4,537.72
四	累计净现金流	66,920.37	60,161.94	64,284.22	68,406.50	72,725.98	77,045.46	81,364.94	85,902.66	90,440.38

续上表:

序号	项目	合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
—	资金来源	631,454.94	13,675.00	14,021.00	14,021.00	14,021.00	14,377.00	14,484.00	24,447.00	24,814.00	24,814.00	24,814.00	25,305.94
(一)	项目收入	450,936.94	13,675.00	14,021.00	14,021.00	14,021.00	14,377.00	14,484.00	24,447.00	24,814.00	24,814.00	24,814.00	25,305.94
(二)	项目资本金	36,503.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	债券资金	138,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)	自有资金	5,615.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	资金支出	564,534.57	9,155.48	9,276.65	9,276.65	9,276.65	9,402.23	9,529.62	10,451.26	36,059.23	26,522.39	58,927.75	44,436.04
(一)	建设成本支出	171,118.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	工程费用	165,503.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	建设期利息	5,615.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)	运营成本	165,837.81	5,994.64	6,115.81	6,115.81	6,115.81	6,241.39	6,368.78	7,290.42	7,419.77	7,419.77	7,419.77	7,689.18
(三)	偿还债券本金	138,400.00	-	-	-	-	-	-	-	25,900.00	16,800.00	50,000.00	36,300.00
(四)	偿还债券利息	89,178.76	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84	2,739.46	2,302.62	1,507.98	446.86
三	净现金流	66,920.37	4,519.52	4,744.35	4,744.35	4,744.35	4,974.77	4,954.38	13,995.74	-11,245.23	-1,708.39	-34,113.75	-19,130.10
四	累计净现金流	66,920.37	94,959.90	99,704.25	104,448.60	109,192.95	114,167.72	119,122.10	133,117.84	121,872.61	120,164.22	86,050.47	66,920.37



## 1.项目收益覆盖项目总债券本息倍数

经测算，本项目建设完成后可实现各项收益 285,099.13 万元。本项目拟发行债券总额 129,000.00 万元，参照目前地方政府债券发行情况，假设发行专项债券年利率 2.46%，债券利息总额 94,793.76 万元，债券本息合计 223,793.76 万元。

根据以上测算，项目收益覆盖项目总债券本息倍数为 1.27 倍，项目预期收益与融资达到平衡。项目收益与融资测算表如下：

金额单位：人民币万元

年度	偿还专项债券本息合计			项目净收益
	本金	利息	本息合计	
2024 年	-	389.94	389.94	
2025 年	-	857.85	857.85	
2026 年	-	1,652.86	1,652.86	
2027 年	-	2,714.35	2,714.35	3,425.54
2028 年	-	3,160.84	3,160.84	7,598.08
2029 年	-	3,160.84	3,160.84	7,598.08
2030 年	-	3,160.84	3,160.84	7,854.95
2031 年	-	3,160.84	3,160.84	7,854.95
2032 年	-	3,160.84	3,160.84	7,856.60
2033 年	-	3,160.84	3,160.84	8,077.42
2034 年	-	3,160.84	3,160.84	8,077.42
2035 年	-	3,160.84	3,160.84	8,077.42
2036 年	-	3,160.84	3,160.84	8,304.91
2037 年	-	3,160.84	3,160.84	8,305.22
2038 年	-	3,160.84	3,160.84	8,305.22
2039 年	-	3,160.84	3,160.84	6,756.21
2040 年	-	3,160.84	3,160.84	7,283.12
2041 年	-	3,160.84	3,160.84	7,283.12
2042 年	-	3,160.84	3,160.84	7,480.32
2043 年	-	3,160.84	3,160.84	7,480.32
2044 年	-	3,160.84	3,160.84	7,480.32
2045 年	-	3,160.84	3,160.84	7,698.56
2046 年	-	3,160.84	3,160.84	7,698.56
2047 年	-	3,160.84	3,160.84	7,680.36
2048 年	-	3,160.84	3,160.84	7,905.19
2049 年	-	3,160.84	3,160.84	7,905.19
2050 年	-	3,160.84	3,160.84	7,905.19
2051 年	-	3,160.84	3,160.84	8,135.61

年度	偿还专项债券本息合计			项目净收益
	本金	利息	本息合计	
2052 年	-	3,160.84	3,160.84	8,115.22
2053 年	-	3,160.84	3,160.84	17,156.58
2054 年	25,900.00	2,739.46	28,639.46	17,394.23
2055 年	16,800.00	2,302.62	19,102.62	17,394.23
2056 年	50,000.00	1,507.98	51,507.98	17,394.23
2057 年	36,300.00	446.86	36,746.86	17,616.76
合计	129,000.00	94,793.76	223,793.76	285,099.13
本息覆盖倍数	1.27			

## 2.项目收益覆盖项目总地方债券本息倍数

项目收益/项目总地方债券本息，即 285,099.13 万元/223,793.76 万元，为 1.27。

## 3.项目净现金流覆盖项目总债券本息倍数

经测算，本项目测算周期现金流入总额 631,454.94 万元，现金流出总额 564,534.57 万元，期末资金结余 66,920.37 万元。本项目债券本息合计 223,793.76 万元。

根据以上测算，结合前述的项目现金流量预测表，项目期末资金覆盖债券本息总额的倍数为 1.30 倍，项目预期净现金流与融资达到平衡。项目净现金流与融资测算表如下：

金额单位：人民币万元

现金总流入 A	现金流出 总额 B	期末资金 C=A-B	债券本金 D	债券利息 E	应偿还本息合计 F=D+E	本息覆盖倍数 G= (C+F) /F
631,454.94	564,534.57	66,920.37	129,000.00	94,793.76	223,793.76	1.30

## (十) 其他事项说明

本项目为市政和产业园区基础设施，收入来源主要是产业园厂房出租收入、停车位收入、充电桩服务收入、土地出让收入等，待项目运营后有稳定的收入来源，且项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过自有资金支付。



本项目投入营运后，从现金流入量来看，主要系经营活动产生的现金流，这说明后续经营情况良好，流入结构较为合理；从现金流出量来看，主要系筹资活动现金流出，用于偿还债券；预计于 2027 年总体现金流入流出净额转为正数，现金流能实现对融资债券的覆盖。

## 四、风险分析

### （一）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设，项目有关未来事项和推测性假设，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。

### （二）收入变动风险与敏感性分析

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、浙江省对税金的规定，导致偿债能力减弱。

按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债券还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债券限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。此外，根据国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）规定，对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财



政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还，确保专项债券实现区域平衡。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，专项债券息覆盖倍数仍然 $>1$ ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。详见下表：

项目收益变动情况敏感性分析							
收益变动率	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
项目收益（万元）	242,334.26	256,589.22	270,844.17	285,099.13	299,354.09	313,609.04	327,864.00
债券还本付息额（万元）	223,793.76	223,793.76	223,793.76	223,793.76	223,793.76	223,793.76	223,793.76
债券本息覆盖率	1.08	1.15	1.21	1.27	1.34	1.4	1.47

### （三）支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对支出的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

## 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的专项债券的要求，我们没有注意到导致政府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，我们认为，本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。

宁波世明会计师事务所（特殊普通合伙）

2025 年 10 月

