

2025 年宁波市政府专项债券
宁波镇海光明产研融合园区及基础配套设施建设项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

宁安会咨询[2025]129 号

宁波安全三江会计师事务所有限公司

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) 项目性质.....	1
(四) 项目单位.....	2
(五) 项目主管部门.....	2
(六) 项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模.....	2
(七) 项目前期有关情况.....	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.....	3
(三) 资金筹措方案.....	3
三、项目运营收益与融资平衡情况分析.....	4
(一) 项目评估依据.....	4
(二) 项目收益及现金流入预测假设.....	5
(三) 运营收入.....	5
(四) 项目投资支出.....	8
(五) 运营成本.....	8
(六) 项目收益.....	10
(七) 债券还本付息安排.....	10
(八) 收益与融资平衡情况.....	12
(九) 其他事项说明.....	16
四、风险分析.....	16
(一) 还本付息风险.....	16
(二) 预期不确定风险.....	17
(三) 关注到的其他风险.....	17
五、评估结论.....	18
(一) 结论意见.....	18
(二) 使用限制.....	18

2025 年宁波市政府专项债券
宁波镇海光明产研融合园区及基础配套设施建设项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

宁安会咨询[2025]129 号

宁波市镇投控股集团有限公司：

我们接受贵单位委托，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宁波镇海光明产研融合园区及基础配套设施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

宁波镇海光明产研融合园区及基础配套设施建设项目（以下简称“本项目”）包含两个子项目：宁波甬江科创区（甬江实验室）新材料园区配套基础设施建设项目及宁波甬江科创区（甬江实验室）产研融合园区配套基础设施建设项目，项目实施地点位于庄市街道光明工业区，实施范围东至明海大道，西至贵安南路和周林港，南至规划道路，北至永平东路。本项目于 2023 年 1 月正式启动前期工作，计划于 2026 年 12 月完工，项目建设期 48 个月。建设内容具体如下：

1.产业园建设

总用地面积约 325,333 平方米（约 488 亩），总建筑面积约 585,600 平方米。

2.园区配套道路建设

建设园区四条配套道路，合计长度约 5,220 米。

（二）项目立项审批情况

本项目于 2022 年 11 月取得《关于同意宁波镇海光明产研融合园区及基础配套设施建设项目建议书的批复》（镇发改〔2022〕289 号），审批监管平台代码：2211-330211-04-01-942290。

2023 年 1 月取得《关于宁波镇海光明产研融合园区及基础配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（镇发改〔2022〕290 号）。

（三）项目性质

宁波镇海光明产研融合园区及基础配套设施建设项目属于公益项目，属于产业园区基础设施，厂房出租收入、停车位收入、充电桩服务收入、土地出让收益等可以产生一定的收益。

（四）项目单位

该项目实施单位为宁波市镇投控股集团有限公司，属于国有企业。

（五）项目主管部门

该项目主管部门为宁波市镇海区人民政府庄市街道办事处。

（六）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

1.项目开工日期：项目于 2023 年 1 月正式启动前期工作，预计于 12 月正式开工

2.项目竣工日期：2026 年 12 月

3.项目建设期：48 个月

4.主要建设内容及规模：

具体内容如下：

1.产业园建设

总用地面积约 325,333 平方米（约 488 亩），总建筑面积约 585,600 平方米。

2.园区配套道路建设

建设园区四条配套道路，合计长度约 5,220 米。

（七）项目前期有关情况

本项目于 2022 年 11 月取得《关于同意宁波镇海光明产研融合园区及基础配套设施建设项目建议书的批复》（镇发改〔2022〕289 号），于 2023 年 1 月取得《关于宁波镇海光明产研融合园区及基础配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（镇发改〔2022〕290 号）。

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

项目批复估算总投资为 567,726.00 万元。根据《宁波镇海光明产研融合园区及基础配套设施建设项目可行性研究报告》，项目静态总投资为 540,936.00 万元，其中：建筑工程费用 321,950.00 万元，占总投资的 59.52%；工程建设其他费用 202,021.00 万元，占总投资的 37.35%；预备费 16,965.00 万元，占总投资的 3.13% 投资构成明细详见下表：

金额单位：万元

序号	项目名称	金额	占总投资比例（%）
1	建筑工程费用	321,950.00	59.52
2	工程建设其他费用	202,021.00	37.35
3	预备费	16,965.00	3.13
	合计	540,936.00	100.00

（三）资金筹措方案

项目静态总投资为 540,936.00 万元，其中资本金 110,936.00 万元，占比 20.51%；发行地方政府专项债券 430,000.00 万元，占比 79.49%。具体如下：

1.资本金 110,936.00 万元。其中：自有资金 110,936.00 万元，占总投比 20.51%。

2.本项目拟申请发行地方政府专项债券 430,000.00 万元，分 4 年发行：①项目已于 2023 年 5 月发行 30 年期专项债券 2,000.00 万元，债券融资利率为 3.17%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；②已于 2023 年 9 月发行 20 年期专项债券 10,000.00 万元，债券融资利率为 2.85%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；③已于 2024 年 5 月发行 20 年期专项债券 55,700.00 万元，债券融资利率为 2.53%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；④已于 2024 年 9 月发行 20 年期专项债券 13,700.00 万元，债券融资利率为 2.24%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；2024

年 9 月已调入 20 年期专项债券 6,000.00 万元¹；⑤已于 2025 年 2 月发行 20 年期专项债券 10,500.00 万元，债券融资利率为 2.08%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；⑥已于 2025 年 5 月发行 20 年专项债券 3,000.00 万元，债券融资利率为 2.03%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；⑦已于 2025 年 8 月发行 30 年专项债券 5,100.00 万元，债券融资利率为 2.29%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；⑧ 2025 年 9 月已调入 30 年专项债券 2,500.00 万元²；⑨本期拟发行 30 年专项债券 9,600.00 万元；⑩2026 年拟申请发行 30 年期专项债券 311,900.00 万元，假设 30 年期专项债券融资利率为 2.46%，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

3.项目建设期为 2023 年—2026 年，各项资金投入计划如下：

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
自有资本金	0.00	0.00	43,306.00	67,630.00	110,936.00
政府专项债	12,000.00	75,400.00	30,700.00	311,900.00	430,000.00
合计	12,000.00	75,400.00	74,006.00	379,530.00	540,936.00

建设期债券利息由项目单位自有资金偿还，需增加自有资金 6,335.20 万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 547,271.20 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、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目评估依据

- 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

¹ 镇海区招宝山街道智能产业园及基础配套设施项目因项目实施条件等发生变化，调入 6,000.00 万元至本项目。上述债券为 2024 年 3 月 29 日发行的 20 年期专项债券，债券名称为 2024 年宁波市其他项目收益专项债券（二期）——2024 年宁波市政府专项债券（三期），票面利率 2.52%。

² 宁波市镇海区中医医院（上海中医药大学附属龙华医院宁波分院）扩建工程因项目实施条件等发生变化，调入 2,500.00 万元至本项目。上述债券为 2025 年 2 月 27 日发行的 30 年期专项债券，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)，票面利率 2.06%。

种的通知》（财预〔2017〕89号）；

5.《关于同意宁波镇海光明产研融合园区及基础配套设施建设项目建议书的批复》（镇发改〔2022〕289号）；

6.《宁波镇海光明产研融合园区及基础配套设施建设项目可行性研究报告》。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；

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项目在建成投入后能够按照预期假设的出租率及租赁价格进行运营，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行；③预测期内出现的年度资金缺口能够由公司自有资金和其他财政性资金统筹安排解决。④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）运营收入

1、收入可行性

本项目专项债券还本付息以项目营业收入作为债券还款来源，项目营业收入包括厂房出租收入、停车位收入、充电桩服务收入、土地出让收益。作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 1,270,417.20 万元。

2、收入测算

2.1 厂房出租收入

本项目可租赁面积按 585,600m²，经调研同类型、同区域厂房租赁价格在 0.80 元/平方米·天-1.60 元/平方米·天，租金暂按 1.20 元/m²·天考虑，考虑物价上涨水平，租金按每三年增长 6%测算，运营期第一年厂房出租收入出租率按 50%考虑，第二年出租率按 60%，第三年出租率按 70%，第四年出租率按 80%，第五年出租率按 90%，以后年度保持不变。

2.2 停车位收入

本项目建设完成后，产业园停车场停车设置机动车停车位 3,229 个及路边停车位 405 个，经对项目周边停车位价格进行市场调查，一般停车收费标准如下：0.5 小时以内：免费；0.5-2 小时：5 元；2-4 小时：10 元；4-12 小时：20 元；12-24 小时：30 元，24 小时以后累计计算。本项目测算运营初期按照收费标准平均每小时按 3 元，一天按照 5 小时计算，收费标准为 15 元/个·天计算，此后每三年价格上浮 6%，运营期第一年停车位出租收入出租率按 50%考虑，第二年出租率按 60%，第三年出租率按 70%，第四年出租率按 80%，第五年出租率按 90%，以后年度保持不变。

2.3 充电桩服务收入

本项目配置充电桩共 712 个，充电服务费（含电费）基准价根据《宁波市物价局关于核定新能源电动汽车公用充电桩充电服务价格的通知》（甬价费〔2018〕53 号）最高不得超过每千瓦时 1.61 元，扣除电费成本后实现服务费按 0.8 元/kwh，每次充电功率按 60kW·h 计，负荷率初期为 20%，以后每五年增长 5%，充电桩收入计算公式=充电桩个数*功率*服务价格*24 小时*负荷率*365 天。

2.4 土地出让收益

土地出让收益为工业用地出让收益，地点位于永乐路以北，工业用地出让面积总共为 347 亩，其中：2027 年出让 70.00 亩；2029 年出让 70.00 亩；2031 年出让 70.00 亩；2033 年出让 70.00 亩；2035 年出让 67.00 亩；根据 2024 年最新宁波市自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让成交公示，镇海区工业用地成交价约在 96.53

万元/亩，具体见下表：

序号	地块	占地面积（亩）	出让时间	成交地价 （万元/亩）
1	镇海区 ZH08-01-11-03 地块	30.52	2024/5/17	102.82
2	镇海区 ZH01-02-19-01 地块	4.40	2024/8/5	92.50
3	镇海区 ZH01-01-22-02 地块	46.00	2024/10/8	96.17
4	镇海区 ZH13-02-11-06 地块	4.29	2024/12/16	94.64
	均价			96.53

根据谨慎性原则，本次测算土地出让收入按 80 万元/亩计。对于公开出让的工业用地土地出让收入市级仅计提国家、省政策性资金约 18.2%后再统一核拨，剩余约 81.8%归纳入区级政府性基金收入，按照《关于土地出让收入征缴、核拨和划解等有关问题的通知》（甬财政发[2019]1019 号）文件规定执行。

项目预计运营收入汇总如下表：

单位：万元

年份	厂房出租 收入	停车位 收入	充电桩服务 收入	土地出让 收益	合计
2027	12,824.64	994.81	5,987.64	4,580.80	24,387.89
2028	15,389.57	1,193.77	5,987.64		22,570.98
2029	17,954.50	1,392.73	5,987.64	4,580.80	29,915.67
2030	21,750.59	1,687.19	5,987.64		29,425.42
2031	24,469.41	1,898.09	5,987.64	4,580.80	36,935.94
2032	24,469.41	1,898.09	7,484.54		33,852.04
2033	25,937.58	2,011.98	7,484.54	4,580.80	40,014.90
2034	25,937.58	2,011.98	7,484.54		35,434.10
2035	25,937.58	2,011.98	7,484.54	4,384.48	39,818.58
2036	27,493.83	2,132.70	7,484.54		37,111.07
2037	27,493.83	2,132.70	8,981.45		38,607.98
2038	27,493.83	2,132.70	8,981.45		38,607.98
2039	29,143.46	2,260.66	8,981.45		40,385.57
2040	29,143.46	2,260.66	8,981.45		40,385.57
2041	29,143.46	2,260.66	8,981.45		40,385.57
2042	30,892.07	2,396.30	10,478.36		43,766.73
2043	30,892.07	2,396.30	10,478.36		43,766.73
2044	30,892.07	2,396.30	10,478.36		43,766.73
2045	32,745.59	2,540.08	10,478.36		45,764.03
2046	32,745.59	2,540.08	10,478.36		45,764.03
2047	32,745.59	2,540.08	11,975.27		47,260.94
2048	34,710.33	2,692.48	11,975.27		49,378.08

年份	厂房出租收入	停车位收入	充电桩服务收入	土地出让收益	合计
2049	34,710.33	2,692.48	11,975.27		49,378.08
2050	34,710.33	2,692.48	11,975.27		49,378.08
2051	36,792.95	2,854.03	11,975.27		51,622.25
2052	36,792.95	2,854.03	13,472.18		53,119.16
2053	36,792.95	2,854.03	13,472.18		53,119.16
2054	39,000.53	3,025.27	13,472.18		55,497.98
2055	39,000.53	3,025.27	13,472.18		55,497.98
2056	39,000.53	3,025.27	13,472.18		55,497.98
合计	887,007.14	68,805.18	291,897.20	22,707.68	1,270,417.20

（四）项目投资支出

根据《宁波镇海光明产研融合园区及基础配套设施建设项目可行性研究报告》，该项目投资总额为 540,936.00 万元。项目投资包括建筑工程费用、工程建设其他费用、预备费等，明细详见下表：

项目投资估算明细表

项目	投资估算（万元）
建筑工程费用	321,950.00
工程建设其他费用	202,021.00
预备费	16,965.00
合计	540,936.00

（五）运营成本

本项目运营成本包含管理费用、维修费、税金及附加费。2027 至 2056 年，债券存续期间运营成本估算合计为 364,258.38 万元。

1.管理费用

本项目管理费用主要为厂房出租及停车位等的日常维护管理费用，按收入的 5% 估算。

2.维修费

本项目维修费用主要为项目运营期间固定资产损坏时需要维修所产生的费用，按照固定资产原值（不含建设期利息）的 0.5% 计取。

3.税金及附加费

经测算，预计运营期的税金及附加费合计为 219,597.11 万元。

1) 增值税：厂房出租收入、停车位收入的增值税为 9%，充电桩服务收入的增

值为 13%。

2) 城市维护建设税、教育费附加与地方教育费附加：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《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；以增值税的 2% 缴纳地方教育费附加。

3) 房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（2011 年修订版）以租赁收入的 12% 缴纳房产税。

4) 企业所得税：本次根据运营期收入扣除成本及相关折旧后按 25% 的税率测算。

项目成本预测明细表

单位：万元

年份	管理费用	维修费	税金及附加费	合计
2027	1,219.39	2,704.68	1,521.41	5,445.48
2028	1,128.55	2,704.68	1,825.69	5,658.92
2029	1,495.78	2,704.68	2,129.97	6,330.43
2030	1,471.27	2,704.68	2,580.31	6,756.26
2031	1,846.80	2,704.68	2,902.84	7,454.32
2032	1,692.60	2,704.68	2,902.84	7,300.12
2033	2,000.75	2,704.68	3,077.02	7,782.45
2034	1,771.71	2,704.68	3,077.02	7,553.41
2035	1,990.93	2,704.68	3,077.02	7,772.63
2036	1,855.55	2,704.68	3,261.64	7,821.87
2037	1,930.40	2,704.68	3,261.64	7,896.72
2038	1,930.40	2,704.68	3,261.64	7,896.72
2039	2,019.28	2,704.68	3,664.50	8,388.46
2040	2,019.28	2,704.68	3,664.50	8,388.46
2041	2,019.28	2,704.68	6,654.41	11,378.37
2042	2,188.34	2,704.68	8,851.08	13,744.10
2043	2,188.34	2,704.68	8,851.08	13,744.10
2044	2,188.34	2,704.68	9,117.39	14,010.41
2045	2,288.20	2,704.68	10,201.87	15,194.75
2046	2,288.20	2,704.68	10,236.78	15,229.66
2047	2,363.05	2,704.68	10,736.95	15,804.68
2048	2,468.90	2,704.68	11,561.43	16,735.01
2049	2,468.90	2,704.68	11,561.43	16,735.01
2050	2,468.90	2,704.68	11,561.43	16,735.01
2051	2,581.11	2,704.68	12,435.37	17,721.16
2052	2,655.96	2,704.68	12,935.54	18,296.18
2053	2,655.96	2,704.68	12,943.47	18,304.11

年份	管理费用	维修费	税金及附加费	合计
2054	2,774.90	2,704.68	13,877.76	19,357.34
2055	2,774.90	2,704.68	13,884.20	19,363.78
2056	2,774.90	2,704.68	13,978.88	19,458.46
合计	63,520.87	81,140.40	219,597.11	364,258.38

（六）项目收益

该项目债券存续期内预计总收入 1,270,417.20 万元，预计总成本 364,258.38 万元，预计总收益 906,158.82 万元，可用于偿还债券本息的收益 906,158.82 万元。

（七）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 430,000.00 万元，分 4 年发行：①项目已于 2023 年 5 月发行 30 年期专项债券 2,000.00 万元，债券融资利率为 3.17%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；②已于 2023 年 9 月发行 20 年期专项债券 10,000.00 万元，债券融资利率为 2.85%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；③已于 2024 年 5 月发行 20 年期专项债券 55,700.00 万元，债券融资利率为 2.53%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；④已于 2024 年 9 月发行 20 年期专项债券 13,700.00 万元，债券融资利率为 2.24%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；2024 年 9 月已调入 20 年期专项债券 6,000.00 万元³；⑤已于 2025 年 2 月发行 20 年期专项债券 10,500.00 万元，债券融资利率为 2.08%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；⑥已于 2025 年 5 月发行 20 年专项债券 3,000.00 万元，债券融资利率为 2.03%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；⑦已于 2025 年 8 月发行 30 年专项债券 5,100.00 万元，债券融资利率为 2.29%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；⑧2025 年 9 月已调入 30 年专项债券 2,500.00 万元⁴；⑨本次拟发行 30 年期专项债券 9,600.00 万元；⑩2026 年拟申请发行 30 年期专项债券 311,900.00 万元，假设 30 年期专项债券融资利率为 2.46%，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

³ 镇海区招宝山街道智能产业园及基础配套设施项目因项目实施条件等发生变化，调入 6,000.00 万元至本项目。上述债券为 2024 年 3 月 29 日发行的 20 年期专项债券，债券名称为 2024 年宁波市其他项目收益专项债券（二期）——2024 年宁波市政府专项债券（三期），票面利率 2.52%，本项目利息自 9 月底开始承担。

⁴ 宁波市镇海区中医医院（上海中医药大学附属龙华医院宁波分院）扩建工程因项目实施条件等发生变化，调入 2,500.00 万元至本项目。上述债券为 2025 年 2 月 27 日发行的 30 年期专项债券，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），票面利率 2.06%，本项目利息自 9 月底开始承担。

债券还本付息安排表

单位:万元

年份	期初专项 债券余额	本期专项 债券发行	利息支出	本期还款	其中: 还本	付息	期末专项 债券余额
2023		12,000.00	31.70	31.70		31.70	12,000.00
2024	12,000.00	75,400.00	1,053.01	1,053.01		1,053.01	87,400.00
2025	87,400.00	30,700.00	2,355.34	2,355.34		2,355.34	118,100.00
2026	118,100.00	311,900.00	2,895.15	2,895.15		2,895.15	430,000.00
2027	430,000.00		10,572.18	10,572.18		10,572.18	430,000.00
2028	430,000.00		10,572.18	10,572.18		10,572.18	430,000.00
2029	430,000.00		10,572.18	10,572.18		10,572.18	430,000.00
2030	430,000.00		10,572.18	10,572.18		10,572.18	430,000.00
2031	430,000.00		10,572.18	10,572.18		10,572.18	430,000.00
2032	430,000.00		10,572.18	10,572.18		10,572.18	430,000.00
2033	430,000.00		10,572.18	10,572.18		10,572.18	430,000.00
2034	430,000.00		10,572.18	10,572.18		10,572.18	430,000.00
2035	430,000.00		10,572.18	10,572.18		10,572.18	430,000.00
2036	430,000.00		10,572.18	10,572.18		10,572.18	430,000.00
2037	430,000.00		10,572.18	10,572.18		10,572.18	430,000.00
2038	430,000.00		10,572.18	10,572.18		10,572.18	430,000.00
2039	430,000.00		10,572.18	10,572.18		10,572.18	430,000.00
2040	430,000.00		10,572.18	10,572.18		10,572.18	430,000.00
2041	430,000.00		10,572.18	10,572.18		10,572.18	430,000.00
2042	430,000.00		10,572.18	10,572.18		10,572.18	430,000.00
2043	430,000.00		10,572.18	20,572.18	10,000.00	10,572.18	420,000.00
2044	420,000.00		9,506.97	84,906.97	75,400.00	9,506.97	344,600.00
2045	344,600.00		8,280.24	21,780.24	13,500.00	8,280.24	331,100.00
2046	331,100.00		8,140.59	8,140.59		8,140.59	331,100.00
2047	331,100.00		8,140.59	8,140.59		8,140.59	331,100.00
2048	331,100.00		8,140.59	8,140.59		8,140.59	331,100.00
2049	331,100.00		8,140.59	8,140.59		8,140.59	331,100.00
2050	331,100.00		8,140.59	8,140.59		8,140.59	331,100.00
2051	331,100.00		8,140.59	8,140.59		8,140.59	331,100.00
2052	331,100.00		8,140.59	8,140.59		8,140.59	331,100.00
2053	331,100.00		8,108.89	10,108.89	2,000.00	8,108.89	329,100.00
2054	329,100.00		8,077.19	8,077.19		8,077.19	329,100.00
2055	329,100.00		8,051.44	25,251.44	17,200.00	8,051.44	311,900.00
2056	311,900.00		7,672.74	319,572.74	311,900.00	7,672.74	-
合计		430,000.00	292,743.86	722,743.86	430,000.00	292,743.86	

(八) 收益与融资平衡情况

资金测算平衡表

单位:万元

年度	现金流入				现金流出				现金净流量 10=4-9	累计现金流 11
	债券资金 流入 1	自有资金 投入 2	运营现金流入 3	现金流入总额 4=1+2+3+3	建设现金 流出 5	运营现金流出 6	偿还债券 本金 7	支付债券息 8	现金流出总额 9=5+6+7+8	
2023 年	12,000.00	31.70		12,031.70	12,000.00			31.70	12,031.70	
2024 年	75,400.00	1,053.01		76,453.01	75,400.00			1,053.01	76,453.01	
2025 年	30,700.00	45,661.34		76,361.34	74,006.00			2,355.34	76,361.34	
2026 年	311,900.00	70,525.15		382,425.15	379,530.00			2,895.15	382,425.15	
2027 年			24,387.89	24,387.89		5,445.48		10,572.18	16,017.66	8,370.23
2028 年			22,570.98	22,570.98		5,658.92		10,572.18	16,231.10	14,710.11
2029 年			29,915.67	29,915.67		6,330.43		10,572.18	16,902.61	27,723.17
2030 年			29,425.42	29,425.42		6,756.26		10,572.18	17,328.44	39,820.15
2031 年			36,935.94	36,935.94		7,454.32		10,572.18	18,026.50	58,729.59
2032 年			33,852.04	33,852.04		7,300.12		10,572.18	17,872.30	74,709.33
2033 年			40,014.90	40,014.90		7,782.45		10,572.18	18,354.63	96,369.60
2034 年			35,434.10	35,434.10		7,553.41		10,572.18	18,125.59	113,678.11
2035 年			39,818.58	39,818.58		7,772.63		10,572.18	21,473.77	135,151.88
2036 年			37,111.07	37,111.07		7,821.87		10,572.18	18,394.05	153,868.90
2037 年			38,607.98	38,607.98		7,896.72		10,572.18	20,139.08	174,007.98

年度	现金流入				现金流出					现金净流量 10=4-9	累计现金流 11
	债券资金 流入 1	自有资金 投入 2	运营现金流入 3	现金流入总额 4=1+2+3+3	建设现金 流出 5	运营现金流出 6	偿还债券 本金 7	支付债券息 8	现金流出总额 9=5+6+7+8		
2038 年			38,607.98	38,607.98		7,896.72		10,572.18	18,468.90	20,139.08	194,147.06
2039 年			40,385.57	40,385.57		8,388.46		10,572.18	18,960.64	21,424.93	215,571.99
2040 年			40,385.57	40,385.57		8,388.46		10,572.18	18,960.64	21,424.93	236,996.92
2041 年			40,385.57	40,385.57		11,378.37		10,572.18	21,950.55	18,435.02	255,431.94
2042 年			43,766.73	43,766.73		13,744.10		10,572.18	24,316.28	19,450.45	274,882.39
2043 年			43,766.73	43,766.73		13,744.10	10,000.00	10,572.18	34,316.28	9,450.45	284,332.84
2044 年			43,766.73	43,766.73		14,010.41	75,400.00	9,506.97	98,917.38	-55,150.65	229,182.19
2045 年			45,764.03	45,764.03		15,194.75	13,500.00	8,280.24	36,974.99	8,789.04	237,971.23
2046 年			45,764.03	45,764.03		15,229.66		8,140.59	23,370.25	22,393.78	260,365.01
2047 年			47,260.94	47,260.94		15,804.68		8,140.59	23,945.27	23,315.67	283,680.68
2048 年			49,378.08	49,378.08		16,735.01		8,140.59	24,875.60	24,502.48	308,183.16
2049 年			49,378.08	49,378.08		16,735.01		8,140.59	24,875.60	24,502.48	332,685.64
2050 年			49,378.08	49,378.08		16,735.01		8,140.59	24,875.60	24,502.48	357,188.12
2051 年			51,622.25	51,622.25		17,721.16		8,140.59	25,861.75	25,760.50	382,948.62
2052 年			53,119.16	53,119.16		18,296.18		8,140.59	26,436.77	26,682.39	409,631.01
2053 年			53,119.16	53,119.16		18,304.11	2,000.00	8,108.89	28,413.00	24,706.16	434,337.17
2054 年			55,497.98	55,497.98		19,357.34		8,077.19	27,434.53	28,063.45	462,400.62

年度	现金流入				现金流出				现金净流量 10=4-9	累计现金流 11
	债券资金 流入 1	自有资金 投入 2	运营现金流入 3	现金流入总额 4=1+2+3+3	建设现金 流出 5	运营现金流出 6	偿还债券 本金 7	支付债券息 8	现金流出总额 9=5+6+7+8	
2055 年			55,497.98	55,497.98		19,363.78	17,200.00	8,051.44	44,615.22	473,283.38
2056 年			55,497.98	55,497.98		19,458.46	311,900.00	7,672.74	339,031.20	189,750.16
合计	430,000.00	117,271.20	1,270,417.20	1,817,688.40	540,936.00	364,258.38	430,000.00	292,743.86	1,627,938.24	189,750.16

经测算，该项目建设完成后，可实现厂房出租收入 887,007.14 万元，停车位收入 68,805.18 万元，充电桩服务收入 291,897.20 万元，土地出让收益 22,707.68 万元，运营成本 364,258.38 万元，项目实现的各项收益合计 906,158.82 万元。该项目发行债券总额 430,000.00 万元。经测算，债券本息合计 722,743.86 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.25 倍，项目预期收益与融资达到平衡。

经测算，该项目建设完成后，现金流入总额 1,817,688.40 万元，现金流出总额 1,627,938.24 万元，期末资金结余 189,750.16 万元。该项目发行债券总额 430,000.00 万元。经测算，债券本息合计 722,743.86 万元。根据以上测算，项目期末资金覆盖债券本息总额的倍数为 1.26 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
厂房出租收入	887,007.14
停车位收入	68,805.18
充电桩服务收入	291,897.20
土地出让收益	22,707.68
扣除运营成本	364,258.38
项目实现的各项收益合计	906,158.82
偿还债券本金	430,000.00
支付债券利息	292,743.86
债券本息合计	722,743.86
覆盖倍数	1.25

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	1,817,688.40
现金流出总额	1,627,938.24
项目资金结余	189,750.16
偿还债券本金	430,000.00

支付债券利息	292,743.86
债券本息合计	722,743.86
覆盖倍数	1.26

（九）其他事项说明

该项目为市政和产业园区基础设施项目，营业收入来源主要是厂房出租收入、停车位收入、充电桩服务收入、土地出让收益，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项目资本金偿还。

该项目投入营运后，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，用于偿还债务；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务的覆盖。

四、风险分析

（一）还本付息风险

1、运营收益变化形成的还本付息风险

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，项目收益对债券本息的覆盖倍数范围为 1.13 倍到 1.38 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				
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	815,542.94	860,850.88	906,158.82	951,466.76	996,774.70
债券本息合计	722,743.86	722,743.86	722,743.86	722,743.86	722,743.86
覆盖倍数	1.13	1.19	1.25	1.32	1.38

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。

2、债券利率变化形成的还本付息风险

该项目债券 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，债券利率变动对债券本息的覆盖倍数范围为 1.22 倍到 1.29 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	902,465.31	904,380.63	906,158.82	907,937.05	909,642.27
债券本息合计	699,017.16	710,880.64	722,743.86	734,607.35	746,470.55
覆盖倍数	1.29	1.27	1.25	1.24	1.22

（二）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。

（三）关注到的其他风险

1、工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，降低拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资。细化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

2、收入变动风险

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。该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务还本造成的影响。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，因项目取得的自有资金或专

项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务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。

3、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。该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。加强对经费的管理，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，我们认为宁波镇海光明产研融合园区及基础配套设施建设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