

地方政府专项债券项目  
鉴水科技城院士岛及周边提升项目  
收益与融资自求平衡财务评价报告

绍兴天源会计师事务所有限责任公司



# 绍兴天源会计师事务所

SHAOXINGTIANYUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTS

绍天源会咨〔2025〕第 1148 号

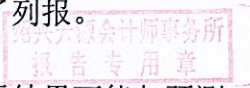
## 地方政府专项债券项目 鉴水科技城院士岛及周边提升项目 收益与融资自求平衡财务评价报告

我们接受委托，对地方政府专项债券项目鉴水科技城院士岛及周边提升项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关专项债券项目单位对项目收入预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核。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基础。而且，我们认为，该项目收入预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收入及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期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财务信息存在差异。





经专项审核，我们认为，在相关专项债券单位对项目收入预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的地方政府专项债券项目鉴水科技城院士岛及周边提升项目，预期对应的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

- 附件：1. 项目收益及现金流入评价说明
2. 绍兴天源会计师事务所有限责任公司营业执照
3. 绍兴天源会计师事务所有限责任公司执业证书
4. 签字注册会计师资格证书



绍兴天源会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师：

中国注册会计师：

浙江 绍兴

2025 年 10 月 10 日

## 一、项目基本情况

### （一）项目概况

#### 1. 项目名称

项目名称：鉴水科技城院士岛及周边提升项目

#### 2. 项目位置

项目位于绍兴鉴水科技城窑湾江以西区域。

### （二）项目立项审批情况

项目于 2024 年 2 月 28 日经越城区发展和改革局备案赋码。项目代码 2402-330602-04-01-450759。

### （三）项目性质

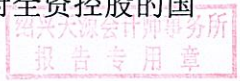
项目是国有企业投资项目，所属市政和产业园区基础设施领域，项目自身能产生一定收益。

### （四）项目实施单位

项目实施单位为绍兴鉴水科技城开发建设有限公司。

### （五）项目业主及单位性质

项目业主单位为绍兴鉴水科技城开发建设有限公司，单位性质为政府全资控股的国有企业。项目形成资产属于国有企业所有。



### （六）项目主管部门

项目主管部门为越城区住房和城乡建设局。

### （七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模



项目开工时间为 2025 年 1 月，竣工时间为 2027 年 12 月，建设期共 3 年，主要建设内容及规模为拟建设院士岛项目、配套基础设施工程及配套综合整治提升工程等。具体内容如下：

1. 院士岛项目：位于塘湾路与越东南路交叉口西北角，规划总用地面积约 112969 平方米（169.45 亩），包括科研用房、院士工作站、公共实验室、人才公寓等地上建筑约 190688 平方米，地下室约 50000 平方米，地下停车位约 1143 个，充电桩车位 172 个。

2. 配套基础设施工程：主要建设窑湾江以西的科技路、云江路、卓越路、迪东路等道路工程，项目涉及征地约 136.69 亩。

3、院士岛配套综合整治提升工程：主要建设院士岛周边、窑湾江西侧的河道沿岸工程，项目涉及征地约 133.38 亩。

#### （八）项目前期准备情况

项目前期准备情况如下：已经主管部门备案赋码。已取得配套基础设施工程编号为 202433060200000108 的环评文件；绍文物函〔2024〕44 号文评文件；配套基础设施工程——云江路、卓越路工程：建字第 3306022024GG0193467 号《工程规划许可证》；院士岛 1 号：地字第 3306022025YG0021539 号《用地规划许可证》；云江路：地字第 3306022024YG0137449 号《用地规划许可证》；卓越路：地字第 3306022024YG0138443 号《用地规划许可证》；配套基础设施工程——云江路、卓越路工程：编号为 330602202501160102 的《施工许可证》。

## 二、项目估算及资金筹措

### （一）项目估算



本项目总投资 263530.00 万元，其中建筑安装工程费用 161675.00 万元，工程建设其他费 89934.00 万元，预备费 11921.00 万元。

项目估算总投资

单位：人民币万元

序号	项目名称	总投资
1	建筑安装工程费用	161675.00
2	工程建设其他费用	89934.00
3	预备费用	11921.00
合计	总投资	263530.00

(二) 资金筹措

本项目总投资估算 263530.00 万元，其中：项目资本金 79059.00 万元（资金来源：项目单位自有资金 54059.00 万元；发行地方政府专项债券 25000.00 万元，其中：2025 年第一期已发行地方政府专项债券 15000.00 万元，2025 年第二期计划发行地方政府专项债券 1000.00 万元，2026 年计划发行地方政府专项债券 6000.00 万元，2027 年计划发行地方政府专项债券 3000.00 万元），占 30.00%；银行融资 184471.00 万元，占 70.00%。

三、项目运营收益与融资平衡情况

1. 收入可行性

项目收入来源于房屋出租收入、停车位收入、充电桩收入及物业服务收入，相关收入按市场类似项目测算。

2. 收入测算

(1) 房屋出租收入





项目建成后共有房屋地上建筑面积约 190688 平方米，主要为科研、办公、人才公寓等非生产性用房及少量餐饮等商业用房。租金收入根据租金单价、出租率及可出租面积来确定，经绍兴本地租赁网站查询得项目周边项目价格约 1.1-1.3 元/平方米·天，本项目测算非生产性用房租金单价以 1.2 元/平方米·天为基数，租金按 3%逐年递增，前 4 年出租率均按 80%、85%、90%、95%测算，第 5 年开始按 100%测算，并趋于稳定。则运营期首年房屋出租收入为  $190688 \text{ 平方米} \times 1.2 \text{ 元/平方米/天} \times 365 \text{ 天} \times 80\% = 6681.71 \text{ 万元}$ 。经过测算，项目运营期内房屋出租收入为 393053.00 万元。

### (2) 停车位收入

本项目建设地下室建筑面积 50000 平方米，按 80%地下室设置停车位，每个停车位 35 平米测算，项目将建成约 1143 个停车泊位。依据《越城区机动车停放服务收费管理办法》，“机动车停放服务收费根据不同停车设施的性质和特点分为政府定价、市场调节价两种价格管理形式”，本项目停车价格为市场调节价形式。本项目可采用以次计费的收费方式，以 4 小时记为一次(不足 4 小时按 4 小时计)，收费标准首年按小车 10 元/辆·次、大车 20 元/辆·次计，本报告按平均收费 20 元/日测算，伴随绍兴市物价指数的上涨水平和特殊地理位置等因素，结合绍兴市实际情况及未来停车产业发展趋势，停车费每三年递增 10%。出租率前 3 年分别为 80%、85%、90%、第 4 年开始 95%测算。则运营期首年停车位收入为  $1143 \text{ 个} \times 20 \text{ 元/天/个} \times 365 \text{ 天} \times 80\% = 667.51 \text{ 万元}$ 。经过测算，项目运营期内停车位收入为 37649.04 万元。

### (3) 充电桩收入

本项目按总停车位的 15%比例设置充电车位，共计 172 个充电桩。根据《绍兴市发展和改革委员会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》（绍市发改价



(2019) 35 号) 文件精神, 新能源电动汽车公用充电桩充电服务价格实行政府指导价管理, 按照充电电量收取。充电服务价格 (含电费) 最高为每千瓦时 1.60 元, 允许下浮, 具体价格由充电设施经营企业自主确定。根据市场调研, 绍兴地区充电服务费约为 0.6~0.8 元/kWh。本项目服务费采用 0.80 元/kWh。按照快充充电功率 60kW, 充电时间 4h/天, 充电时间每年递增 5%, 直至 8h/天封顶。充电桩使用率由第一年 70%每年递增 5%, 直至运营期第 5 年开始 90%封顶。则运营期首年充电桩收入为  $172 \text{ 个} \times 0.8 \text{ 元/千瓦时} \times 60\text{kw} \times 4\text{h/天} \times 365 \text{ 天} \times 70\% = 843.76 \text{ 万元}$ 。经过测算, 项目运营期内充电桩收入为 55320.87 万元。

#### (4) 物业服务收入

本项目地上总建筑面积为 190688 平方米, 参考附近同类项目物业管理费收费标准, 项目按建筑面积收取物业管理费, 收费标准定为 2.5 元/m<sup>2</sup>/月, 价格保持不变, 前 4 年出租率均按 80%、85%、90%、95%测算, 第 5 年开始按 100%测算。则运营期首年物业服务收入为  $190688 \text{ 平方米} \times 2.5 \text{ 元/m}^2/\text{月} \times 12 \text{ 月} \times 80\% = 457.65 \text{ 万元}$ 。经过测算, 项目运营期内物业服务收入为 16875.78 万元。

经营收入测算表

单位人民币万元

年度	房屋出租收入	停车位收入	充电桩收入	物业服务收入	收入合计
2028 年	6681.71	667.51	843.76	457.65	8650.63
2029 年	7312.29	709.23	949.23	486.25	9457.00
2030 年	7974.70	750.95	1063.14	514.86	10303.65
2031 年	8670.27	871.94	1186.07	543.46	11271.74
2032 年	9400.40	871.94	1318.63	572.06	12163.03
2033 年	9682.41	871.94	1384.56	572.06	12510.97
2034 年	9972.89	959.13	1453.79	572.06	12957.87
2035 年	10272.07	959.13	1526.48	572.06	13329.74
2036 年	10580.23	959.13	1602.80	572.06	13714.22



2037 年	10897.64	1055.04	1682.94	572.06	14207.68
2038 年	11224.57	1055.04	1767.09	572.06	14618.76
2039 年	11561.31	1055.04	1855.44	572.06	15043.85
2040 年	11908.15	1160.55	1948.21	572.06	15588.97
2041 年	12265.39	1160.55	2045.62	572.06	16043.62
2042 年	12633.35	1160.55	2147.91	572.06	16513.87
2043 年	13012.35	1276.60	2169.68	572.06	17030.69
2044 年	13402.72	1276.60	2169.68	572.06	17421.06
2045 年	13804.81	1276.60	2169.68	572.06	17823.15
2046 年	14218.95	1404.26	2169.68	572.06	18364.95
2047 年	14645.52	1404.26	2169.68	572.06	18791.52
2048 年	15084.88	1404.26	2169.68	572.06	19230.88
2049 年	15537.43	1544.69	2169.68	572.06	19823.86
2050 年	16003.55	1544.69	2169.68	572.06	20289.98
2051 年	16483.66	1544.69	2169.68	572.06	20770.09
2052 年	16978.17	1699.16	2169.68	572.06	21419.07
2053 年	17487.51	1699.16	2169.68	572.06	21928.41
2054 年	18012.14	1699.16	2169.68	572.06	22453.04
2055 年	18552.50	1869.08	2169.68	572.06	23163.32
2056 年	19109.08	1869.08	2169.68	572.06	23719.90
2057 年	19682.35	1869.08	2169.68	572.06	24293.17
合计	393053.00	37649.04	55320.87	16875.78	502898.69

## （二）运营成本及税金

（1）工资福利费：本项目需支付工资的员工为 12 人，普通工作人员工资等按 6 万 1 人·年，人员按 10 人计算，管理人员工资等按 12 万 1 人·年，人员按 2 人计算。以后每三年按 10% 增长。预计至 2057 年工资福利费为 4016.19 万元。

（2）项目修理维护费用：按照项目折旧摊销 1% 的计入项目修理维护费用，以后每三年按 5% 增长。预计至 2057 年项目修理维护费用为 3205.50 万元。

（3）营业及管理费用：按收入的 3% 计。预计至 2057 年营业及管理费用为 15086.98 万元。



(4) 相关税费：增值税以营业总收入为基数，增值税税率考虑可抵扣项；城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加等按增值税的 7%、3%、2%分别计算；房产税税率为 12%，企业所得税率为 25%。综上，本次取综合税率 8%计算。预计至 2057 年相关税费为 40231.90 万元。

运营成本测算表

单位人民币万元

年度	工资福利费	项目修理维护费用	营业及管理费用	相关税费	成本合计
2028 年	84.00	84.95	259.52	692.05	1120.52
2029 年	84.00	84.95	283.71	756.56	1209.22
2030 年	84.00	84.95	309.11	824.29	1302.35
2031 年	92.40	89.20	338.15	901.74	1421.49
2032 年	92.40	89.20	364.89	973.04	1519.53
2033 年	92.40	89.20	375.33	1000.88	1557.81
2034 年	101.64	93.66	388.74	1036.63	1620.67
2035 年	101.64	93.66	399.89	1066.38	1661.57
2036 年	101.64	93.66	411.43	1097.14	1703.87
2037 年	111.80	98.34	426.23	1136.61	1772.98
2038 年	111.80	98.34	438.56	1169.50	1818.20
2039 年	111.80	98.34	451.32	1203.51	1864.97
2040 年	122.98	103.26	467.67	1247.12	1941.03
2041 年	122.98	103.26	481.31	1283.49	1991.04
2042 年	122.98	103.26	495.42	1321.11	2042.77
2043 年	135.28	108.42	510.92	1362.46	2117.08
2044 年	135.28	108.42	522.63	1393.68	2160.01
2045 年	135.28	108.42	534.69	1425.85	2204.24
2046 年	148.81	113.84	550.95	1469.20	2282.80
2047 年	148.81	113.84	563.75	1503.32	2329.72
2048 年	148.81	113.84	576.93	1538.47	2378.05
2049 年	163.69	119.53	594.72	1585.91	2463.85



2050 年	163.69	119.53	608.70	1623.20	2515.12
2051 年	163.69	119.53	623.10	1661.61	2567.93
2052 年	180.06	125.51	642.57	1713.53	2661.67
2053 年	180.06	125.51	657.85	1754.27	2717.69
2054 年	180.06	125.51	673.59	1796.24	2775.40
2055 年	198.07	131.79	694.90	1853.07	2877.83
2056 年	198.07	131.79	711.60	1897.59	2939.05
2057 年	198.07	131.79	728.80	1943.45	3002.11
合计	4016.19	3205.50	15086.98	40231.90	62540.57

### (三) 项目收益

本项目融资存续期内总收入 502898.69 万元，总成本 62540.57 万元，可用于偿还融资本息的收益 440358.12 万元。

### 项目收益本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	债券本息支付					项目收益		
	银行本金	专项债本金	银行利息	专项债利息	本息合计	项目经营收入	项目经营总成本	净收益
2025 第二期			540.00	148.50	688.50			
2026			2880.00	401.00	3281.00			
2027			5660.48	518.00	6178.48			
2028			6640.96	557.00	7197.96	8650.63	1120.52	7530.11
2029			6640.96	557.00	7197.96	9457.00	1209.22	8247.78
2030			6640.96	557.00	7197.96	10303.65	1302.35	9001.30
2031			6640.96	557.00	7197.96	11271.74	1421.49	9850.25
2032			6640.96	557.00	7197.96	12163.03	1519.53	10643.50
2033			6640.96	557.00	7197.96	12510.97	1557.81	10953.16
2034			6640.96	557.00	7197.96	12957.87	1620.67	11337.20
2035			6640.96	557.00	7197.96	13329.74	1661.57	11668.17
2036			6640.96	557.00	7197.96	13714.22	1703.87	12010.35
2037			6640.96	557.00	7197.96	14207.68	1772.98	12434.70
2038			6640.96	557.00	7197.96	14618.76	1818.20	12800.56
2039			6640.96	557.00	7197.96	15043.85	1864.97	13178.88



2040			6640.96	557.00	7197.96	15588.97	1941.03	13647.94
2041			6640.96	557.00	7197.96	16043.62	1991.04	14052.58
2042			6640.96	557.00	7197.96	16513.87	2042.77	14471.10
2043			6640.96	557.00	7197.96	17030.69	2117.08	14913.61
2044			6640.96	557.00	7197.96	17421.06	2160.01	15261.05
2045		1000.00	6640.96	557.00	8197.96	17823.15	2204.24	15618.91
2046			6640.96	531.00	7171.96	18364.95	2282.80	16082.15
2047			6640.96	531.00	7171.96	18791.52	2329.72	16461.80
2048			6640.96	531.00	7171.96	19230.88	2378.05	16852.83
2049			6640.96	531.00	7171.96	19823.86	2463.85	17360.01
2050			6640.96	531.00	7171.96	20289.98	2515.12	17774.86
2051			6640.96	531.00	7171.96	20770.09	2567.93	18202.16
2052			6640.96	531.00	7171.96	21419.07	2661.67	18757.40
2053			6640.96	531.00	7171.96	21928.41	2717.69	19210.72
2054			6640.96	531.00	7171.96	22453.04	2775.40	19677.64
2055	30000.00	15000.00	6100.96	382.50	51483.46	23163.32	2877.83	20285.49
2056	100000.00	6000.00	3760.96	156.00	109916.96	23719.90	2939.05	20780.85
2057	54471.00	3000.00	980.48	39.00	58490.48	24293.17	3002.11	21291.06
合计	184471.00	25000.00	199228.68	16450.00	425149.68	502898.69	62540.57	440358.12
收益本息覆盖倍数						1.04		

#### (四) 融资还本付息安排

项目计划发行资本金专项债券 25000.00 万元，其中：2025 年第一期已发行资本金专项债券 15000.00 万元，期限 30 年，年利率 1.98%，到期本息合计 23910.00 万元；2025 年第二期计划发行资本金专项债券 1000.00 万元，期限 20 年，预计年利率 2.6%，到期本息合计 1520.00 万元；2026 年计划发行资本金专项债券 6000.00 万元，期限 30 年，预计年利率 2.6%，到期本息合计 10680.00 万元，2027 年计划发行资本金专项债券 3000.00 万元，期限 30 年，预计年利率 2.6%，到期本息合计 5340.00 万元，到期资本金专项债券本息合计 41450.00 万元。计划银行融资 184471.00 万元，期限 30 年，预计年利率 3.6%，到期本息合计 383699.68 万元。本项目融资到期本息总计 425149.68 万元。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项目单位自有资金偿还；项目收益实现后通过项目收益偿还。

银行融资还本付息安排表

金额单位：人民币万元

年度	期初银行本金金额	本期银行借入本金	本期银行偿还本金	期末银行本金金额	银行利率	银行应付利息
2025 第一期		30000.00		30000.00	3.60%	
2025 第二期	30000.00			30000.00	3.60%	540.00
2026	30000.00	100000.00		130000.00	3.60%	2880.00
2027	130000.00	54471.00		184471.00	3.60%	5660.48
2028	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2029	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2030	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2031	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2032	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2033	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2034	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2035	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2036	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2037	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2038	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2039	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2040	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2041	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2042	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2043	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2044	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2045	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2046	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2047	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2048	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2049	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2050	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2051	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2052	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96



2053	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2054	184471.00			184471.00	3.60%	6640.96
2055	184471.00		30000.00	154471.00	3.60%	6100.96
2056	154471.00		100000.00	54471.00	3.60%	3760.96
2057	54471.00		54471.00		3.60%	980.48
合计		184471.00	184471.00			199228.68

专项债还本付息安排表

金额单位:人民币万元

年度	期初专项债 本金金额	本期专项债 借入本金	本期专项债 偿还本金	期末专项债 本金金额	债券利率	债券应付利 息
2025 第一期		15000.00		15000.00	1.98%	
2025 第二期	15000.00	1000.00		16000.00	1.98%、2.6%	148.50
2026	16000.00	6000.00		22000.00	1.98%、2.6%	401.00
2027	22000.00	3000.00		25000.00	1.98%、2.6%	518.00
2028	25000.00			25000.00	1.98%、2.6%	557.00
2029	25000.00			25000.00	1.98%、2.6%	557.00
2030	25000.00			25000.00	1.98%、2.6%	557.00
2031	25000.00			25000.00	1.98%、2.6%	557.00
2032	25000.00			25000.00	1.98%、2.6%	557.00
2033	25000.00			25000.00	1.98%、2.6%	557.00
2034	25000.00			25000.00	1.98%、2.6%	557.00
2035	25000.00			25000.00	1.98%、2.6%	557.00
2036	25000.00			25000.00	1.98%、2.6%	557.00
2037	25000.00			25000.00	1.98%、2.6%	557.00
2038	25000.00			25000.00	1.98%、2.6%	557.00
2039	25000.00			25000.00	1.98%、2.6%	557.00
2040	25000.00			25000.00	1.98%、2.6%	557.00
2041	25000.00			25000.00	1.98%、2.6%	557.00
2042	25000.00			25000.00	1.98%、2.6%	557.00
2043	25000.00			25000.00	1.98%、2.6%	557.00
2044	25000.00			25000.00	1.98%、2.6%	557.00
2045	25000.00		1000.00	24000.00	1.98%、2.6%	557.00
2046	24000.00			24000.00	1.98%、2.6%	531.00
2047	24000.00			24000.00	1.98%、2.6%	531.00
2048	24000.00			24000.00	1.98%、2.6%	531.00
2049	24000.00			24000.00	1.98%、2.6%	531.00



2050	24000.00			24000.00	1.98%、2.6%	531.00
2051	24000.00			24000.00	1.98%、2.6%	531.00
2052	24000.00			24000.00	1.98%、2.6%	531.00
2053	24000.00			24000.00	1.98%、2.6%	531.00
2054	24000.00			24000.00	1.98%、2.6%	531.00
2055	24000.00		15000.00	9000.00	1.98%、2.6%	382.50
2056	9000.00		6000.00	3000.00	2.60%	156.00
2057	3000.00		3000.00		2.60%	39.00
合计		25000.00	25000.00			16450.00

#### (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 440358.12 万元，对应本项目融资到期本息总计 425149.68 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.04，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. 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现金结存额为 120620.44 万元，内部收益率为 3.77%，不存在资金缺口。

#### 现金流量分析测算表

金额单位:人民币万元

项目/ 年份	现金流入 (银行资金)	现金流入 (专债资金)	现金流入 (自有资金投入)	现金流入 (项目经营收入及 固定资产回收收入)	现金流出 (项目建设 资金)	现金流出 (经营总 成本)	现金流出 (专债还 本)	现金流出 (利息)	现金净流 量(万 元)	期末项目 累计现金 结存额 (万元)	内部收益率 净现金流
2025 第一期	30000.00	15000.00	10000.00		-55000.00						-55000.00
2025 第二期		1000.00			-1000.00			-688.50	-688.50	-688.50	-1000.00
2026	100000.00	6000.00	10000.00		-116000.00			-3281.00	-3281.00	-3969.50	-116000.00
2027	54471.00	3000.00	34059.00		-91530.00			-6178.48	-6178.48	-10147.98	-91530.00
2028				8650.63		-1120.52		-7197.96	332.15	-9815.82	7530.11
2029				9457.00		-1209.22		-7197.96	1049.82	-8766.00	8247.78



2030				10303.65		-1302.35		-7197.96	1803.34	-6962.66	9001.30
2031				11271.74		-1421.49		-7197.96	2652.29	-4310.36	9850.25
2032				12163.03		-1519.53		-7197.96	3445.54	-864.82	10643.50
2033				12510.97		-1557.81		-7197.96	3755.20	2890.39	10953.16
2034				12957.87		-1620.67		-7197.96	4139.24	7029.63	11337.20
2035				13329.74		-1661.57		-7197.96	4470.21	11499.84	11668.17
2036				13714.22		-1703.87		-7197.96	4812.39	16312.24	12010.35
2037				14207.68		-1772.98		-7197.96	5236.74	21548.98	12434.70
2038				14618.76		-1818.2		-7197.96	5602.60	27151.59	12800.56
2039				15043.85		-1864.97		-7197.96	5980.92	33132.51	13178.88
2040				15588.97		-1941.03		-7197.96	6449.98	39582.49	13647.94
2041				16043.62		-1991.04		-7197.96	6854.62	46437.12	14052.58
2042				16513.87		-2042.77		-7197.96	7273.14	53710.26	14471.10
2043				17030.69		-2117.08		-7197.96	7715.65	61425.92	14913.61
2044				17421.06		-2160.01		-7197.96	8063.09	69489.01	15261.05
2045				17823.15		-2204.24	-1000.00	-7197.96	7420.95	76909.96	15618.91
2046				18364.95		-2282.8		-7171.96	8910.19	85820.16	16082.15
2047				18791.52		-2329.72		-7171.96	9289.84	95110.00	16461.80
2048				19230.88		-2378.05		-7171.96	9680.87	104790.88	16852.83
2049				19823.86		-2463.85		-7171.96	10188.05	114978.93	17360.01
2050				20289.98		-2515.12		-7171.96	10602.90	125581.83	17774.86
2051				20770.09		-2567.93		-7171.96	11030.20	136612.04	18202.16
2052				21419.07		-2661.67		-7171.96	11585.44	148197.48	18757.40
2053				21928.41		-2717.69		-7171.96	12038.76	160236.25	19210.72
2054				22453.04		-2775.4		-7171.96	12505.68	172741.93	19677.64
2055				23163.32		-2877.83	-45000.00	-6483.46	-31197.97	141543.96	20285.49
2056				23719.90		-2939.05	-106000.00	-3916.96	-89136.11	52407.86	20780.85
2057				129705.17		-3002.11	-57471.00	-1019.48	68212.58	120620.44	126703.06
内部收益率											3.77%

本项目专项债券还本付息以房屋出租收入、停车位收入、充电桩收入及物业服务收入为基础，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。本项目在



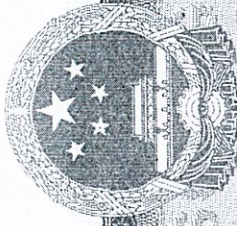
专项债券存续期内还本付息资金的测算中，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况

#### 四、评价结论

基于财政部对发行地方政府专项债券的要求，鉴水科技城院士岛及周边提升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，并以房屋出租收入、停车位收入、充电桩收入及物业服务收入所对应的充足、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。

绍兴天源会计师事务所  
报告专用章





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330602719597207F (1/3)

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 绍兴天源会计师事务所有限责任公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
法定代表人 葛劲夫

注册资本 伍佰万元整

成立日期 1999年12月07日

住所 浙江省绍兴市越城区稽山街道兰江路11号1号楼401

经营范围 法定审计、验资业务(不含公开发行和交易股票的企业、机构、场所的审计业务)以及会计咨询、会计服务业务,基建(技改)工程预决算审计,基本建设项目竣工决算审计;会计培训(涉及许可的凭有效许可证经营);政府采购代理;工程招标代理(凭资质证书经营)。(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)

登记机关



2025

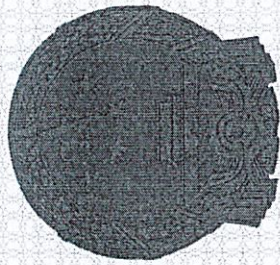
年06月17日

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址:  
<http://www.gsxt.gov.cn>





# 会计师事务所 执业证书



名称：绍兴天源会计师事务所有限责任公司  
首席合伙人：葛劲夫  
主任会计师：  
经营场所：绍兴市兰江路11号1号楼401  
组织形式：有限责任  
执业证书编号：33000105  
批准执业文号：浙财会〔1999〕253号  
批准执业日期：1999年12月7日

证书序号：0023523

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

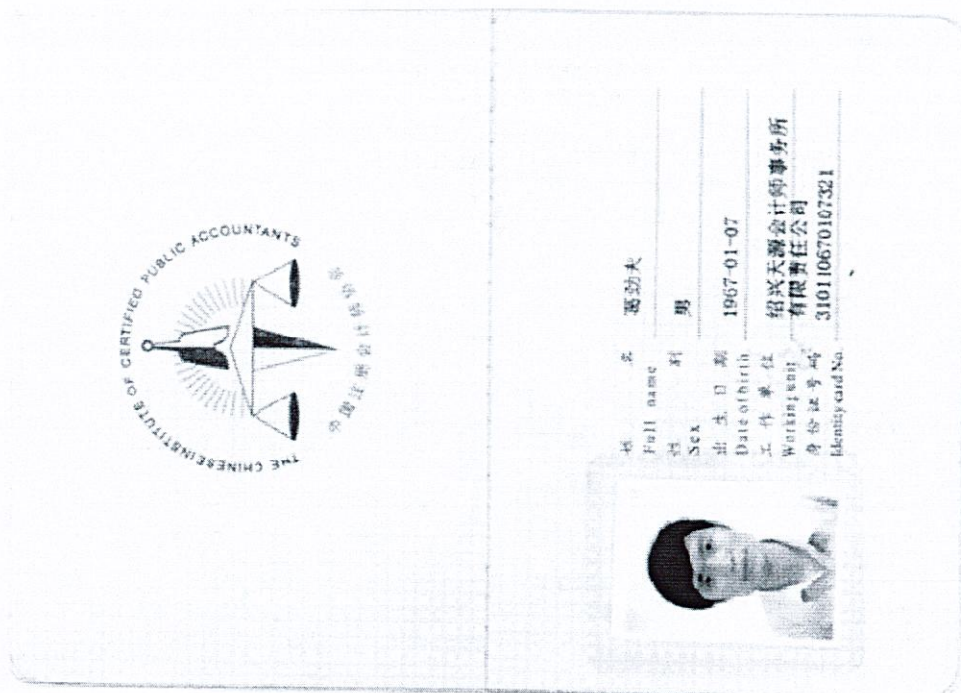
发证机关：



2025

中华人民共和国财政部制





### 年检凭证

中国注册会计师协会

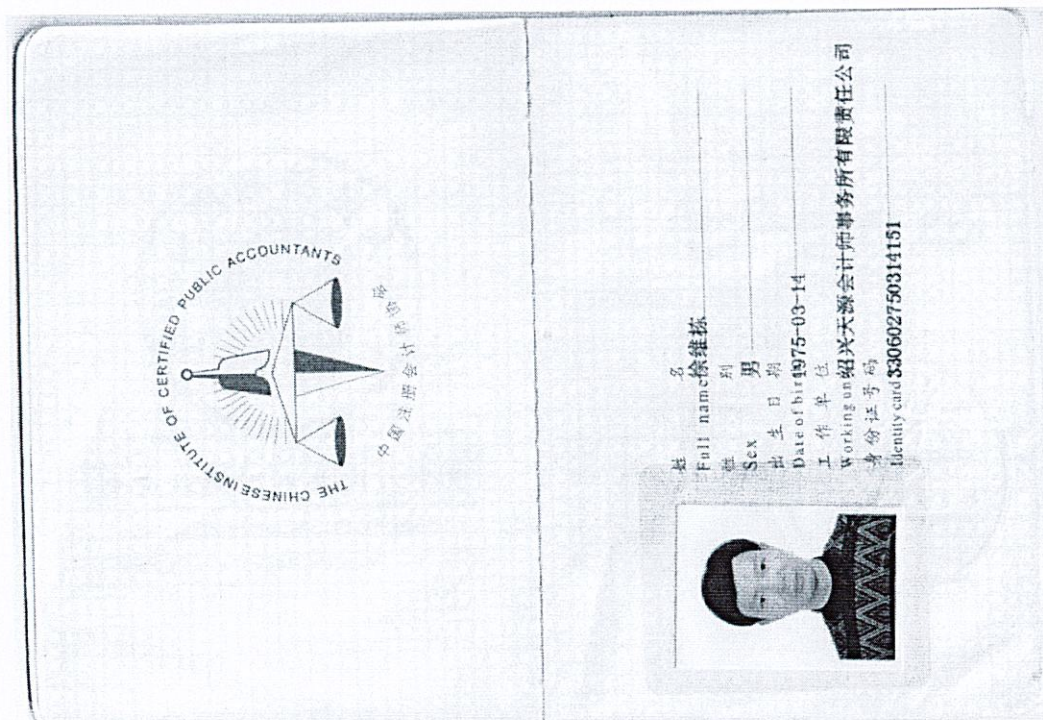
葛劲夫

会员编号 330001081198

最后年检时间  
2024年07月

年检结果  
年检通过





### 年检凭证

中国注册会计师协会

徐维栋

会员编号 330001051188

最后年检时间  
2024年07月

年检结果  
年检通过