

2025 年宁波市政府专项债券
北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程
收益与融资自求平衡财务评估报告

康勤财评（2025）第 025 号



宁波康勤会计师事务所（普通合伙）

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。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，我们没有注意到上述假设存在不支持预测结论的情况。

四、我们的报告是基于项目单位的一系列假设基础上得出的，包括有关未来事项和推测性假设，财务评估结论不应当被认为其可实现性的保证，故不应像依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目未来实施进展难以与假设依据事项中的预期完全相同，其影响可能重大，不确定因素很高，项目实际结果可能与预测结论存在差异。

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	2
(四) 项目单位	2
(五) 项目主管部门	2
(六) 项目开工、竣工日期, 建设工期, 主要建设内容及规模	2
(七) 项目前期准备情况	3
二、项目概算及资金筹措情况	3
(一) 资金筹措原则	3
(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	5
(二) 项目收益及现金流入预测假设	5
(三) 运营预期收益情况	6
(四) 债券还本付息安排	11
(五) 收益与融资平衡情况	13
(六) 其他事项说明	17
四、风险分析	17
(一) 还本付息风险	17
(二) 预期不确定风险	18
(三) 关注到的其他风险	18
五、评估结论	20
(一) 结论意见	20
(二) 使用限制	20

2025 年宁波市政府专项债券
北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程
收益与融资自求平衡财务评估报告

康勤财评（2025）第 025 号

宁波市北仑区城市更新建设有限公司：

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北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程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

本项目位于北仑区大碶街道甬江路以东，规划天台山路以南，在建王隘安置房以北，规划王隘河路以西地块。本项目主要通过保障性租赁住房的建设，在较好利用土地资源的基础上，解决新市民、青年人的住房问题，促进房地产市场平稳发展，并推动住房租赁市场的发展。

（二）项目立项审批情况

本项目已于 2022 年 7 月 1 日取得由北仑区发展和改革局印发的《北仑区发展和改革局关于北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程项目建议书的复函》（仑发改基〔2022〕152 号）；于 2022 年 11 月 2 日取得由北仑区发展和改革局印发的《北仑区发展和改革局关于北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程可行性研究报告的复函》（仑发改基〔2022〕253 号）；于 2022 年 11 月 24 日取得由北仑区发

展和改革局印发的《北仑区发展和改革局关于北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程初步设计的复函》（仑发改基（2022）270 号）。

（三）项目性质

本项目属于政府投资性项目，公益项目，所属保障性租赁住房领域，财政补贴收入、保障房出租收入、商业用房出租收入、车位出租收入及公共服务收入可以产生一定的收益。

（四）项目单位

本项目立项主体为宁波市北仑区城市更新建设有限公司，公司于 2021 年 12 月 24 日成立，法定代表人：郑贤彪，经营范围包括许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（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：本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；土地整治服务；住房租赁；非居住房地产租赁；工程管理服务；停车场服务；城市绿化管理（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）。

（五）项目主管部门

本项目主管部门为宁波市北仑区住房和城乡建设局。

（六）项目开工、竣工日期，建设工期，主要建设内容及规模

1.项目开工日期：2022 年 11 月

2.项目竣工日期：2026 年 10 月

3.项目建设期：48 个月

4.主要建设内容及规模：本项目用地面积约 20163 平方米，总建筑面积约 68000 平方米，其中地上建筑面积约 56400 平方米，地下建筑面积约 11600 平方米，建成后可提供保障性租赁住房约 1473 套。项目主要建设内容为 5 栋楼，分别为 A 楼、B-1#、B-2#、B-3#楼和 C 楼。

底部局部架空，主要功能为保障性租赁住房及配套用房等。地下主要功能为机动车库、非机动车库和设备用房等，可停机动车 146 辆，非机动车 1940 辆。地下室局部为人防地下室。

（七）项目前期准备情况

本项目已取得立项批复、可研批复及初设批复。

二、项目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《北仑区发展和改革局关于北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程初步设计的复函》（仑发改基〔2022〕270 号），本项目静态总投资为 59,937.71 万元，其中：工程费用 48,693.08 万元，工程建设其他费用 9,169.59 万元（其中土地费 5,977.83 万元），预备费 2,075.04 万元。考虑建设期利息 1,965.61 万元后，本项目动态总投资为 61,903.32 万元。详见下表：

金额单位：万元

序号	项目名称	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	48,693.08	78.66
2	工程建设其他费用	9,169.59	14.81
3	预备费	2,075.04	3.35
4	建设期利息	1,965.61	3.18
总投资		61,903.32	100.00

（三）资金筹措方案

项目静态总投资 59,937.71 万元，其中：资本金 12,937.71 万元，占比 21.59%；发行地方政府专项债券 47,000.00 万元，占比 78.41%。具体如下：

1.资本金 12,937.71 万元，系项目单位自有资金，占比 21.59%。

2.本项目拟发行地方政府专项债券 47,000.00 万元，占比 78.41%。

项目建设期内发行计划如下表：

单位：万元

发行年份	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	备注
2023 年	6,000.00	30 年	3.38%	每半年支付一次利息，到期偿还本金	
2024 年	12,000.00	30 年	2.25%/2.53%		
2025 年	14,200.00	30 年	2.06%/2.46%		
2026 年	14,800.00	30 年	2.46%		
合计	47,000.00				

3.项目建设期为 2022 年 11 月-2026 年 10 月，各项资金投入计划如下：

单位：万元

项目	以前年度	2024 年	2025 年	2026 年	合计
项目资本金	9,738.01	1,077.45	800.00	1,322.25	12,937.71
政府专项债	6,000.00	12,000.00	14,200.00	14,800.00	47,000.00
合计	15,738.01	13,077.45	15,000.00	16,122.25	59,937.71

债券利息由项目自有资金偿还，需增加自有资金 1,965.61 万元，因此考虑建设期利息后的动态总投资为 61,903.32 万元。基于本项目实施方案的投资计划和资金筹措安排，本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种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 5.北仑区发展和改革局印发的《北仑区发展和改革局关于北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程项目建议书的复函》（仑发改基〔2022〕152 号）、北仑区发展和改革局印发的《北仑区发展和改革局关于北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程可行性研究报告的复函》（仑发改基〔2022〕253 号）及《北仑区发展和改革局关于北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程初步设计的复函》（仑发改基〔2022〕270 号）；
- 6.中冠工程管理咨询有限公司编制的《北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程可行性研究报告》；

（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.预测期内对项目主体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收费进行运营，预测期内项目主体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预期收入统筹安排解决；④预测期内经营运作未受到诸如人员、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）运营预期收益情况

本项目通过建成后运营期产生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.项目运营收入预测

（1）收入可行性

本项目债券存续期间为 2023 年-2056 年，项目建成后可产生财政补贴收入、保障房出租收入、商业用房出租收入、车位出租收入及公共服务收入。项目运营期间，预计可产生收入 107,100.13 万元。

（2）收入测算

①财政补贴收入

参考《宁波市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金管理办法（试行）》的通知，规范运营管理的规模化住房租赁企业，按租赁住房建筑面积 40 元/平方米/年且不高于 1200 元/套（间）的标准予以运营管理奖励。本项目建成后可提供保障性租赁住房 1473 套，项目运营期财政补贴收入合计 5,214.42 万元。

②保障房出租收入

本项目预计可提供三类户型公寓用于出租，A 户型 1201 套，B 户型 204 套，C 户型 68 套，实际套数根据项目建成后的户型分割确定。参考北仑区公寓租金，综合考虑项目区位、装修标准等情况，项目投入使用的首年 A 户型按照 1300 元/套/月考虑，B 户型按照 1400 元/套/月考虑，C 户型按照 2700 元/套/月考虑。考虑物价上涨因素，增长率按照每 3 年 8% 计算。运营期内第一年出租率考虑为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年及以后为 90%。

项目运营期内保障房出租收入共计 91,650.99 万元。

③商业用房出租收入

项目预计可出租商业用房面积为 1,233.71 平方米，运营期内第一年出租率考虑为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年及以后为 90%。参考北仑区类似商业用房租金，综合考虑项目区位，项目投入使用的首年租金单价按照 60 元/平方米/月计算。考虑物价上涨因素，增长率按照每 3 年 8% 计算。

项目运营期内商业用房出租收入共计 3,341.12 万元。

④车位出租收入

项目预计可出租车位 146 个，运营期内第一年出租率考虑为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年及以后为 90%。参考周边车位租赁价格，项目投入使用的首年租金单价按照 100 元/个/月计算，考虑物价上涨因素，增长率按照每 3 年 8% 计算。

项目运营期内车位出租收入共计 658.95 万元。

⑤公共服务收入

本项目预计公共服务面积共计 3,022.71 平方米，收入单价按 1.33 元/平方米/天计算，考虑物价上涨因素，增长率按照每 3 年 8% 计算。

项目运营期内公共服务收入共计 6,234.66 万元。

综上，项目运营期收入预测如下：

项目运营期收入预测表

单位：万元

年度	财政补贴收入	保障房出租收入	商业用房出租收入	车位出租收入	公共服务收入	收入合计
2027 年	176.76	1,461.96	53.30	10.51	146.74	1,849.27
2028 年	176.76	1,705.62	62.18	12.26	146.74	2,103.56
2029 年	176.76	1,949.28	71.06	14.02	146.74	2,357.86
2030 年	176.76	2,368.38	86.34	17.03	158.87	2,807.38
2031 年	176.76	2,368.38	86.34	17.03	158.87	2,807.38
2032 年	176.76	2,368.38	86.34	17.03	158.87	2,807.38
2033 年	176.76	2,557.85	93.24	18.39	172.11	3,018.35
2034 年	176.76	2,557.85	93.24	18.39	172.11	3,018.35
2035 年	176.76	2,557.85	93.24	18.39	172.11	3,018.35
2036 年	176.76	2,762.48	100.70	19.86	185.35	3,245.15
2037 年	176.76	2,762.48	100.70	19.86	185.35	3,245.15
2038 年	176.76	2,762.48	100.70	19.86	185.35	3,245.15
2039 年	176.76	2,983.48	108.76	21.45	199.70	3,490.15
2040 年	176.76	2,983.48	108.76	21.45	199.70	3,490.15
2041 年	176.76	2,983.48	108.76	21.45	199.70	3,490.15
2042 年	176.76	3,222.16	117.46	23.17	215.14	3,754.69
2043 年	176.76	3,222.16	117.46	23.17	215.14	3,754.69
2044 年	176.76	3,222.16	117.46	23.17	215.14	3,754.69
2045 年	176.76	3,479.93	126.86	25.02	232.79	4,041.36
2046 年	176.76	3,479.93	126.86	25.02	232.79	4,041.36
2047 年	176.76	3,479.93	126.86	25.02	232.79	4,041.36
2048 年	176.76	3,758.33	137.01	27.02	251.55	4,350.67
2049 年	176.76	3,758.33	137.01	27.02	251.55	4,350.67
2050 年	176.76	3,758.33	137.01	27.02	251.55	4,350.67
2051 年	176.76	4,059.00	147.98	29.18	271.41	4,684.33
2052 年	176.76	4,059.00	147.98	29.18	271.41	4,684.33
2053 年	176.76	4,059.00	147.98	29.18	271.41	4,684.33
2054 年	176.76	4,383.72	159.81	31.52	293.47	5,045.28
2055 年	176.76	4,383.72	159.81	31.52	293.47	5,045.28
2056 年	88.38	2,191.86	79.91	15.76	146.74	2,522.64
合计	5,214.42	91,650.99	3,341.12	658.95	6,234.66	107,100.13

2.项目运营成本预测

项目运营期成本总支出 5,095.08 万元，包括：职工薪酬、维护修理费及相关税费，具体如下：

(1) 职工薪酬：本项目运营阶段设管理人员 5 人，按照人均工资及福利费 8 万/年计算，增长率按照每 3 年 8% 计算。债券存续期内发生的职工薪酬为 1,698.40 万元。

(2) 维护修理费

维护修理费主要包括设施设备的维修费用，按照每年 80 万元计算，增长率按照每 3 年 8% 计算。债券存续期内发生的维护修理费用为 3,396.68 万元。

(3) 相关税费

① 增值税：

商业用房出租收入、车位出租收入增值税税率按 9% 计算，公共服务收入增值税税率按 6% 计算，工程费用增值税税率按 9% 计算，工程建设其他费用（不含土地费）、预备费增值税税率按 6% 计算。

② 税金及附加

城建税、教育费附加及地方教育费附加按实际应缴纳增值税的 7%、3%、2% 计算。

综上，项目运营期成本预测如下：

项目运营期成本预测表

单位：万元

年度	职工薪酬	维护修理费	相关税费	成本合计
2027 年	40.00	80.00	0.00	120.00
2028 年	40.00	80.00	0.00	120.00
2029 年	40.00	80.00	0.00	120.00
2030 年	43.20	86.40	0.00	129.60
2031 年	43.20	86.40	0.00	129.60
2032 年	43.20	86.40	0.00	129.60
2033 年	46.66	93.31	0.00	139.97
2034 年	46.66	93.31	0.00	139.97
2035 年	46.66	93.31	0.00	139.97
2036 年	50.39	100.77	0.00	151.16
2037 年	50.39	100.77	0.00	151.16
2038 年	50.39	100.77	0.00	151.16

年度	职工薪酬	维护修理费	相关税费	成本合计
2039 年	54.42	108.83	0.00	163.25
2040 年	54.42	108.83	0.00	163.25
2041 年	54.42	108.83	0.00	163.25
2042 年	58.77	117.54	0.00	176.31
2043 年	58.77	117.54	0.00	176.31
2044 年	58.77	117.54	0.00	176.31
2045 年	63.47	126.94	0.00	190.41
2046 年	63.47	126.94	0.00	190.41
2047 年	63.47	126.94	0.00	190.41
2048 年	68.55	137.10	0.00	205.65
2049 年	68.55	137.10	0.00	205.65
2050 年	68.55	137.10	0.00	205.65
2051 年	74.04	148.07	0.00	222.11
2052 年	74.04	148.07	0.00	222.11
2053 年	74.04	148.07	0.00	222.11
2054 年	79.96	159.92	0.00	239.88
2055 年	79.96	159.92	0.00	239.88
2056 年	39.98	79.96	0.00	119.94
合计	1,698.40	3,396.68	0.00	5,095.08

3.项目收益

本项目债券存续期内预计运营收入 107,100.13 万元，预计运营成本 5,095.08 万元，预计总收益 102,005.05 万元，可用于偿还债券本息的收益 102,005.05 万元。项目运营期收益预测如下：

项目运营期收益预测表

单位：万元

年度	运营收入	运营成本	项目收益
2027 年	1,849.27	120.00	1,729.27
2028 年	2,103.56	120.00	1,983.56
2029 年	2,357.86	120.00	2,237.86
2030 年	2,807.38	129.60	2,677.78
2031 年	2,807.38	129.60	2,677.78
2032 年	2,807.38	129.60	2,677.78
2033 年	3,018.35	139.97	2,878.38
2034 年	3,018.35	139.97	2,878.38
2035 年	3,018.35	139.97	2,878.38
2036 年	3,245.15	151.16	3,093.99
2037 年	3,245.15	151.16	3,093.99
2038 年	3,245.15	151.16	3,093.99

年度	运营收入	运营成本	项目收益
2039 年	3,490.15	163.25	3,326.90
2040 年	3,490.15	163.25	3,326.90
2041 年	3,490.15	163.25	3,326.90
2042 年	3,754.69	176.31	3,578.38
2043 年	3,754.69	176.31	3,578.38
2044 年	3,754.69	176.31	3,578.38
2045 年	4,041.36	190.41	3,850.95
2046 年	4,041.36	190.41	3,850.95
2047 年	4,041.36	190.41	3,850.95
2048 年	4,350.67	205.65	4,145.02
2049 年	4,350.67	205.65	4,145.02
2050 年	4,350.67	205.65	4,145.02
2051 年	4,684.33	222.11	4,462.22
2052 年	4,684.33	222.11	4,462.22
2053 年	4,684.33	222.11	4,462.22
2054 年	5,045.28	239.88	4,805.40
2055 年	5,045.28	239.88	4,805.40
2056 年	2,522.64	119.94	2,402.70
合计	107,100.13	5,095.08	102,005.05

（四）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 47,000.00 万元，其中：2023 年 2 月已发行 6,000.00 万元（该期债券发债期限 30 年，实际债券利率为 3.38%），2024 年 3 月已发行 7,000.00 万元（该期债券发债期限 30 年，实际债券利率为 2.53%），2024 年 9 月已发行 5,000.00 万元（该期债券发债期限 30 年，实际债券利率为 2.25%），2025 年 2 月已发行 9,000.00 万元（该期债券发债期限 30 年，实际债券利率为 2.06%），2025 年下半年（本期）拟发行 5,200.00 万元，2026 年拟发行 14,800.00 万元，发债期限 30 年，拟发行债券融资利率按 2.46% 估算，每半年支付一次利息，到期偿还本金，项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过自有资金偿还。债券还本付息安排如下：

债券还本付息安排表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023 年		6,000.00		6,000.00	101.40	101.40
2024 年	6,000.00	12,000.00		18,000.00	291.35	291.35
2025 年	18,000.00	14,200.00		32,200.00	585.10	585.10
2026 年	32,200.00	14,800.00		47,000.00	987.76	987.76
2027 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2028 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2029 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2030 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2031 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2032 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2033 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2034 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2035 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2036 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2037 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2038 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2039 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2040 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2041 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2042 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2043 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2044 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2045 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2046 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2047 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2048 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2049 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2050 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2051 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2052 年	47,000.00			47,000.00	1,169.80	1,169.80
2053 年	47,000.00		6,000.00	41,000.00	1,068.40	7,068.40
2054 年	41,000.00		12,000.00	29,000.00	878.45	12,878.45
2055 年	29,000.00		14,200.00	14,800.00	584.70	14,784.70
2056 年	14,800.00		14,800.00	0.00	182.04	14,982.04
合计		47,000.00	47,000.00		35,094.00	82,094.00

(五) 收益与融资平衡情况

资金测算平衡表

单位：万元													
序号	项目	以前年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
一	项目现金流入	15,839.41	13,368.80	15,585.10	17,110.01	1,849.27	2,103.56	2,357.86	2,807.38	2,807.38	2,807.38	3,018.35	
1	运营期现金流入					1,849.27	2,103.56	2,357.86	2,807.38	2,807.38	2,807.38	3,018.35	
2	融资活动现金流入	6,000.00	12,000.00	14,200.00	14,800.00								
2.1	债券融资款	6,000.00	12,000.00	14,200.00	14,800.00								
3	资本金投入	9,839.41	1,368.80	1,385.10	2,310.01								
二	项目现金流出	15,839.41	13,368.80	15,585.10	17,110.01	1,289.80	1,289.80	1,289.80	1,299.40	1,299.40	1,299.40	1,309.77	
1	工程建设投资	15,738.01	13,077.45	15,000.00	16,122.25								
2	运营期现金流出					120.00	120.00	120.00	129.60	129.60	129.60	139.97	
3	融资活动现金流出	101.40	291.35	585.10	987.76	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	
3.1	偿还债券本金												
3.2	支付债券利息	101.40	291.35	585.10	987.76	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	
三	现金结余	0.00	0.00	0.00	0.00	559.47	1,373.23	2,441.29	3,949.27	5,457.25	6,965.23	8,673.81	
1	期初现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	559.47	1,373.23	2,441.29	3,949.27	5,457.25	6,965.23	
2	期内变动	0.00	0.00	0.00	0.00	559.47	813.76	1,068.06	1,507.98	1,507.98	1,507.98	1,708.58	
3	期末现金	0.00	0.00	0.00	0.00	559.47	1,373.23	2,441.29	3,949.27	5,457.25	6,965.23	8,673.81	

资金测算平衡表（续1）

单位：万元

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	项目现金流入	3,018.35	3,018.35	3,245.15	3,245.15	3,245.15	3,490.15	3,490.15	3,490.15	3,754.69	3,754.69	3,754.69
1	运营期现金流入	3,018.35	3,018.35	3,245.15	3,245.15	3,245.15	3,490.15	3,490.15	3,490.15	3,754.69	3,754.69	3,754.69
2	融资活动现金流入											
2.1	债券融资款											
3	资本金投入											
二	项目现金流出	1,309.77	1,309.77	1,320.96	1,320.96	1,320.96	1,333.05	1,333.05	1,333.05	1,346.11	1,346.11	1,346.11
1	工程建设投资											
2	运营期现金流出	139.97	139.97	151.16	151.16	151.16	163.25	163.25	163.25	176.31	176.31	176.31
3	融资活动现金流出	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80
3.1	偿还债券本金											
3.2	支付债券利息	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80
三	现金结余	10,382.39	12,090.97	14,015.16	15,939.35	17,863.54	20,020.64	22,177.74	24,334.84	26,743.42	29,152.00	31,560.58
1	期初现金	8,673.81	10,382.39	12,090.97	14,015.16	15,939.35	17,863.54	20,020.64	22,177.74	24,334.84	26,743.42	29,152.00
2	期内变动	1,708.58	1,708.58	1,924.19	1,924.19	1,924.19	2,157.10	2,157.10	2,157.10	2,408.58	2,408.58	2,408.58
3	期末现金	10,382.39	12,090.97	14,015.16	15,939.35	17,863.54	20,020.64	22,177.74	24,334.84	26,743.42	29,152.00	31,560.58

资金测算平衡表（续2）

单位：万元

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	项目现金流入	4,041.36	4,041.36	4,041.36	4,350.67	4,350.67	4,350.67	4,684.33	4,684.33	4,684.33	5,045.28	5,045.28	2,522.64
1	运营期现金流入	4,041.36	4,041.36	4,041.36	4,350.67	4,350.67	4,350.67	4,684.33	4,684.33	4,684.33	5,045.28	5,045.28	2,522.64
2	融资活动现金流入												
2.1	债券融资款												
3	资本金投入												
二	项目现金流出	1,360.21	1,360.21	1,360.21	1,375.45	1,375.45	1,375.45	1,391.91	1,391.91	7,290.51	13,118.33	15,024.58	15,101.98
1	工程建设投资												
2	运营期现金流出	190.41	190.41	190.41	205.65	205.65	205.65	222.11	222.11	222.11	239.88	239.88	119.94
3	融资活动现金流出	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	7,068.40	12,878.45	14,784.70	14,982.04
3.1	偿还债券本金									6,000.00	12,000.00	14,200.00	14,800.00
3.2	支付债券利息	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,068.40	878.45	584.70	182.04
三	现金结余	34,241.73	36,922.88	39,604.03	42,579.25	45,554.47	48,529.69	51,822.11	55,114.53	52,508.35	44,435.30	34,456.00	21,876.66
1	期初现金	31,560.58	34,241.73	36,922.88	39,604.03	42,579.25	45,554.47	48,529.69	51,822.11	55,114.53	52,508.35	44,435.30	34,456.00
2	期内变动	2,681.15	2,681.15	2,681.15	2,975.22	2,975.22	2,975.22	3,292.42	3,292.42	-2,606.18	-8,073.05	-9,979.30	-12,579.34
3	期末现金	34,241.73	36,922.88	39,604.03	42,579.25	45,554.47	48,529.69	51,822.11	55,114.53	52,508.35	44,435.30	34,456.00	21,876.66

经测算，本项目运营期可实现收入 107,100.13 万元，运营成本 5,095.08 万元，项目实现的收益合计 102,005.05 万元。本项目发行债券总额 47,000.00 万元，已发行债券融资利率为 2.06%/2.25%/2.53%/3.38%，拟发行债券融资利率按 2.46%估算，债券利息总额 35,094.00 万元，债券本息合计 82,094.00 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.24 倍，项目预期收益与融资达到平衡。

经测算，本项目运营期现金流入总额 169,003.45 万元，现金流出总额 147,126.79 万元，期末资金结余 21,876.66 万元。本项目发行债券总额 47,000.00 万元，已发行债券融资利率为 2.06%/2.25%/2.53%/3.38%，拟发行债券融资利率按 2.46%估算，债券利息总额 35,094.00 万元，债券本息合计 82,094.00 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 1.27 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	107,100.13
扣除运营成本	5,095.08
项目实现的收益合计	102,005.05
偿还债券本金	47,000.00
支付债券利息	35,094.00
债券本息合计	82,094.00
覆盖倍数	1.24

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	169,003.45
现金流出总额	147,126.79
项目资金结余	21,876.66
偿还债券本金	47,000.00
支付债券利息	35,094.00
债券本息合计	82,094.00
覆盖倍数	1.27

（六）其他事项说明

本项目为保障性租赁住房领域，营业收入来源主要是财政补贴收入、保障房出租收入、商业用房出租收入、车位出租收入及公共服务收入，项目有稳定的收入来源，且项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过项目自有资金偿还。

本项目投入运营后，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，按项目实现的收益的-10.00%到 10.00%变动，项目收益变动对债券本息的覆盖倍数范围为 1.12 倍到 1.37 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	91,804.55	96,904.80	102,005.05	107,105.30	112,205.56
债券本息合计	82,094.00	82,094.00	82,094.00	82,094.00	82,094.00
覆盖倍数	1.12	1.18	1.24	1.30	1.37

根据以上的测算分析，本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

本项目拟发行债券融资利率按照 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本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 1.27 倍到 1.22 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	102,005.05	102,005.05	102,005.05	102,005.05	102,005.05
债券本息合计	80,618.00	81,356.00	82,094.00	82,832.00	83,570.00
覆盖倍数	1.27	1.25	1.24	1.23	1.22

（二）预期不确定风险

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。

（三）关注到的其他风险

1.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。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。

2.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，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择等等。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。

3.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，用于偿还债券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的专项债券的要求，我们没有注意到导致政府专项债券在预测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 2025 年宁波市政府专项债券包含的北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程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，不应当被认为其可实现性的保证，因此本报告中的评估结论不能被作为鉴证报告来使用。

宁波康勤会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10 月 23 日

