

2025 年宁波市政府专项债券
奉化区和美乡村示范区建设项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

科信咨报字[2025]第 412 号

浙江科信会计师事务所（特殊普通合伙）

2025 年 10 月 24 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	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	3
二、项目投资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	4
(三) 资金筹措方案	4
三、项目运营收益与融资平衡情况分析	5
(一) 项目评估依据	5
(二) 项目收益及现金流入预测假设	5
(三) 运营收入	6
(四) 项目投资支出	10
(五) 运营成本	10
(六) 项目收益	13
(七) 债券还本付息安排	13
(八) 市场化融资还本付息安排	17
(九) 收益与融资平衡情况	19
(十) 其他事项说明	24
四、风险分析	25
(一) 还本付息风险	25
(二) 预期不确定风险	26
(三) 关注到的其他风险	26
五、评估结论	27
(一) 结论意见	27
(二) 使用限制	28

**2025 年宁波市政府专项债券
奉化区和美乡村示范区建设项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告**

科信咨报字[2025]第 412 号

宁波市奉化区全域土地整治有限公司：

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奉化区和美乡村示范区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

奉化区和美乡村示范区建设项目（以下简称“该项目”）位于奉化区。奉化区，隶属于浙江省宁波市，位于浙江省东部沿海，宁波市南部。2018-2021 年，奉化分别实现一般公共预算收入 49.47 亿元、60 亿元、64.51 亿元和 74.18 亿元，政府性基金收入分别为 92.50 亿元、106.77 亿元、268.60 亿元和 196.76 亿元。奉化区作为信息化建设持续开展的区域，该项目落地有效推动城市基础设施更加数字化、智能化发展，能够给政府、市政、市民、通信运营商、电力、公安、环保、安全部门带来高效、便利及经济效益。

（二）项目立项审批情况

该项目已取得宁波市奉化区发展和改革局审批的《关于同意奉化区和美乡村示范区建设项目建议书暨可行性研究报告的复函》（奉发改投〔2023〕27 号）。工程统一项目代码：2303-330213-04-01-447779。

（三）项目性质

奉化区和美丽乡村示范区建设项目属于市政和产业园区基础设施项目，预期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奉化区全域土地整治有限公司。

（五） 项目主管部门

该项目主管部门为宁波市奉化区全域土地整治有限公司。

（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：2022 年 11 月

2. 项目竣工日期：2026 年 12 月

3. 项目建设期：50 个月

4. 主要建设内容及规模：

该项目位于宁波市奉化区宁南片区，主要开展农田整治工程约 529.42 公顷、农业园及配套基础设施约 679.34 公顷、人居环境提升约 48.49 公顷。各部分建设内容具体如下：

1. 农田整治工程

项目共整治土地面积 529.42 公顷，具体包括宁南田园永久基本农田集中连片整治、宁南田园耕地功能恢复项目、剡水田园地类恢复项目、剡水田园二期区块耕地功能恢复提升整治工程、全域国土空间整治示范片区综合改造项目、剡水田园内零星工业清退（启动区低小散企业清退）和萧王庙自然村退建一期项目共 7 个子项目。以上项目将通过土地平整、土壤改良、灌溉与排水、田间道路建设、农田防护与生态环境保护等方式增加有效耕地面积，提升耕地质量。

2. 农业园及配套基础设施

项目共用地面积 679.34 公顷，具体包括剡水田园数字化智能农业种植基地项目、剡水田园现代农业智能服务中心建设项目、现代农

业智能服务中心设施提升项目、剡水田园一期范围线路整治工程（包含两标段）、智慧农田试点项目和剡水田园基础配套项目共 6 个子项目。以上项目通过农业园及配套基础设施建设，进一步夯实农业农村现代化的基础，带动农业高质高效发展。

3. 人居环境提升项目

项目共提升土地面积 48.49 公顷，具体包括萧王庙后竺中心村整治提升项目、奉化江南侧生态治理项目、宁南文化传承基地项目、江口塔山微更新项目和示范片区居民点梳理式改造项目共 5 个子项目。其中宁南文化传承基地项目分两期实施，一期工程主要开展村庄整治和农业服务中心建设，二期工程主要对竺扬故居及相应配套设施进行升级改造。

（七）项目前期有关情况

已取得立项批复，批复为奉发改投〔2023〕27 号，并已开工。

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

项目静态总投资为 219,807 万元，其中：建筑工程费用 163,580 万元，占总投资的 74.42%；工程建设其他费用 47,762 万元，占总投资的 21.73%；基本预备费 8,465 万元，占总投资的 3.85%。投资构成明细详见下表：

金额单位：万元

序号	项目名称	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	建筑工程费用	163,580	74.42
2	工程建设其他费用	47,762	21.73
3	基本预备费	8,465	3.85
	合计	219,807	100.00

（三）资金筹措方案

项目静态总投资为 219,807 万元，其中不含专项债券的项目自有资金 51,111 万元，占 23%；计划发行地方政府专项债券 68,696 万元，占 31%；市场化融资 100,000 万元，占 46%。具体如下：

1. 资本金 51,111 万元。其中：自有资金 51,111 万元，占总投比 23%。
2. 该项目拟申请发行地方政府专项债券 68,696 万元。
3. 项目建设期为 2022 年-2026 年，各项资金投入计划如下：

单位：万元

项目	以前年度	2025 年	2026 年	合计
自有资本金	5,884	39,429	23,784	69,097
政府专项债	61,996	300	6,400	68,696
市场化融资	36,000	30,000	34,000	100,000
合计	103,880	69,729	64,184	237,793

债券利息由项目自有资金偿还，需增加自有资金 17,986 万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 237,793 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种的通知》（财预〔2017〕89号）；
5. 宁波市奉化区发展和改革局《关于同意奉化区和美乡村示范区建设项目建议书暨可行性研究报告的复函》（奉发改投〔2023〕27号）；
6. 宁波国际投资咨询有限公司出具的《奉化区和美乡村示范区建设项目建议书兼可行性研究报告》。

（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租赁收入统筹安排解决。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

该项目专项债券还本付息以安居房出租收入、农田出租收入、玻璃温室大棚出租收入、土地出让收益、安居房出售收入、安居小区停车位收入、安居小区充电桩收益作为债券还款来源，债券存续期间运营收入合计 407,721 万元。

2、收入测算

1) 安居房出租收入

该项目安居房可租赁面积 74,160 m²，安居房分年出售比例按运营期 1-4 年每年出售 5%，运营期 17-20 年每年出售 20%，运营期末出售部分外出租（前四年 20%出售部分不对外出租）出租单价暂按 32.00 元/m²·月估算，假设每 3 年 10%的比例递增，每年按 12 月测算，运营期第 1~3 年的使用率分别为 70%、80%、90%，从第 3 年起达到稳定。预计运营期内安居房出租收入合计 45,207 万元。100%用于偿还市场化融资还本付息的收益。

2) 农田出租收入

该项目农田可租赁面积 8,945 亩，暂按 1200.00 元/亩·年估算，假设每 3 年 10%的比例递增，运营期第 1~3 年的使用率分别为 70%、

80%、90%，从第3年起达到稳定。预计运营期内农田出租合计45,869万元。

运营期2027年-2046年的收入用于偿还市场化融资还本付息，占本项收入的55.51%；2047年-2056年的收入用于偿还专项债券还本付息的收益，占本项收入的44.49%。

3) 玻璃温室大棚出租收入

该项目可租赁面积287亩，暂按15,000.00元/亩·年估算，假设每3年10%的比例递增，运营期第1~3年的使用率分别为70%、80%、90%，从第3年起达到稳定。预计运营期内玻璃温室大棚出租收入合计18,396万元。

运营期2027年-2046年的收入用于偿还市场化融资还本付息，占本项收入的55.50%；2047年-2056年的收入用于偿还专项债券还本付息的收益，占本项收入的44.50%。

4) 安居房出售收入

该项目安居房出售收入主要为安居房定向出售收入。其中定向安居房可出售面积74,160 m²，根据公司前期调研，20%拟在运营期1-4年进行出售，每年出售5%，售价暂按10,000元/m²计。剩余80%部分分年出售比例按运营期17-20年每年出售20%，售价暂按18,000元/m²计。预计运营期内安居房出售收入合计121,624万元。

100%用于偿还市场化融资还本付息的收益。

5) 安居小区停车位收入

该项目设置停车位1,600个，暂按10元/个·天估算，假设每3年10%的比例递增，每年按365天测算，运营期第1~3年的使用率分别为70%、80%、90%，从第3年起达到稳定。预计运营期内安居小区停车位收入合计24,955万元。

运营期2027年-2046年的收入用于偿还市场化融资还本付息，占

本项收入的 55.52%；2047 年-2056 年的收入用于偿还专项债券还本付息的收益，占本项收入的 44.48%。

6) 安居小区充电桩收益

该项目设置充电桩 320 个，功率 30kwh，暂按 0.60 元/kwh 估算，每年按 365 天测算，运营期首年单桩使用率按 9%假设，以后年度同比增长 20%，从第五年起达到稳定。预计运营期内收入合计 26,930 万元。

运营期 2027 年-2046 年的收入用于偿还市场化融资还本付息，占本项收入的 65.02%；2047 年-2056 年的收入用于偿还专项债券还本付息的收益，占本项收入的 34.98%。

7) 土地出让收入

该项目计划将宁南片区地块出让作为本项目收益，地块的规划用地性质如下表所示。拟出让地块土地出让金在扣除 78%的相关规费等费用后，其土地出让收益全部用于专项债券还本付息。根据周边已出让土地信息，选取同类型的方桥街道 FH02-02-20 地块为参考地块。以该地块楼面价，即 13,320 万元/平米为基准，选取宁波市近三年 GDP 和 CPI 平均增长率的较低者，即 2.1%，预估土地拟出让时楼面价。

周边已出让地块名称	交易时间	出让方式	土地性质	成交面积(平方米)	容积率	交易总价(万元)	成交面积(亩)	交易单价(万元/亩)	楼面价(元/㎡)
FH02-02-20	2021.11.3	招拍挂	住宅	47,406	2.5	157,862	71.1	2,220	13,320

该项目拟出让地块面积 150 亩，假设在 2027 年出让 50 亩，单价为 3,150 万元/亩；2033 年出让 50 亩，单价为 3,970 万元/亩；2052 年出让 50 亩，单价为 4,220 万元/亩；项目的实施将带动周边的土地增值，产生的增值收益用于该项目。该项目债券存续期内土地出让收益为 124,740 万元。100%计入用于偿还专项债券还本付息的收益。具体如下：

地块坐落	用途	面积(亩)	容积率	单价(万元/亩)	成交金额(万元)	楼面价(元/㎡)	规费	出让收益(万元)
宁南片区	住宅	50	2.50	3150	157,500	18,900	122,850	34,650
	住宅	50	2.50	3970	198,500	23,820	154,830	43,670
	住宅	50	2.50	4220	211,000	25,320	164,580	46,420
合计		150			567,000		442,260	124,740

项目预计运营收入汇总如下表：

项目预期收入表

单位：万元

年份	安居房出租收入	农田出租收入	玻璃温室大棚出租收入	土地出让收益	安居房出售收入	安居小区停车位收入	安居小区充电桩收益	合计
2027	1,595	751	301	34,650	3,708	409	454	41,868
2028	1,823	859	344		3,708	467	545	7,746
2029	2,050	966	387		3,708	526	654	8,291
2030	2,255	1,063	426		3,708	578	785	8,815
2031	2,255	1,063	426		-	578	942	5,264
2032	2,255	1,063	426		-	578	942	5,264
2033	2,481	1,169	469	43,670	-	636	942	49,367
2034	2,481	1,169	469		-	636	942	5,697
2035	2,481	1,169	469		-	636	942	5,697
2036	2,729	1,286	516		-	700	942	6,173
2037	2,729	1,286	516		-	700	942	6,173
2038	2,729	1,286	516		-	700	942	6,173
2039	3,002	1,414	567		-	770	942	6,695
2040	3,002	1,414	567		-	770	942	6,695
2041	3,002	1,414	567		-	770	942	6,695
2042	3,302	1,556	624		-	846	942	7,270
2043	2,477	1,556	624		26,698	846	942	33,143
2044	1,651	1,556	624		26,698	846	942	32,317
2045	908	1,711	686		26,698	931	942	31,876
2046	-	1,711	686		26,698	931	942	30,968
2047	-	1,711	686		-	931	942	4,270
2048	-	1,883	755		-	1,024	942	4,604
2049	-	1,883	755		-	1,024	942	4,604
2050	-	1,883	755		-	1,024	942	4,604
2051	-	2,071	831		-	1,127	942	4,971
2052	-	2,071	831	46,420	-	1,127	942	51,391
2053	-	2,071	831		-	1,127	942	4,971

2054	-	2,278	914		-	1,239	942	5,373
2055	-	2,278	914		-	1,239	942	5,373
2056	-	2,278	914		-	1,239	942	5,373
合计	45,207	45,869	18,396	124,740	121,624	24,955	26,930	407,721

（四）项目投资支出

根据宁波市奉化区发展和改革局审批的《关于同意奉化区和美丽乡村示范区建设项目建议书暨可行性研究报告的复函》（奉发改投〔2023〕27号），该项目静态投资总额为219,807万元。项目投资包括建筑工程费用、工程建设其他费用、基本预备费等，明细详见下表：

项目投资估算明细表

项 目	投资估算（万元）
工程费用	163,580
工程建设其他费用	47,762
基本预备费	8,465
合 计	219,807

（五）运营成本

该项目经营成本包含工资及福利费用、外购燃料动力费、修理维护费、其他费用、充电桩运营成本、税金。债券存续期间运营成本合计为31,792万元。各项成本明细如下：

1) 工资及福利费用

本项目假设员工10人，普通员工工资按8万元/年估算，假设每3年10%的比例递增，预计运营期工资及福利费用合计3,825万元。

运营期2027年-2046年的成本计入偿还市场化融资还本付息的收益，占本项成本的55.82%；2047年-2056年的成本计入偿还专项债券还本付息的收益，占本项成本的44.18%。

2) 租赁运营成本

本项目租赁运营成本按租赁收入（农田出租收入、玻璃温室大棚

出租收入)的3%进行估算,预计运营期租赁运营成本合计1,927万元。

运营期2027年-2046年的成本计入偿还市场化融资还本付息的收益,占本项成本的55.47%;2047年-2056年的成本计入偿还专项债券还本付息的收益中,占本项成本的44.53%。

3) 其他费用(农田、大棚)

该项目其他费用(农田、大棚)包括其他管理费用、其他营业费用,按运营收入(农田出租收入、玻璃温室大棚出租收入)的1.5%计算,预计运营期其他费用(农田、大棚)合计为969万元。

运营期2027年-2046年的成本计入偿还市场化融资还本付息的收益,占本项成本的55.42%;2047年-2056年的成本计入偿还专项债券还本付息的收益中,占本项成本的44.58%。

4) 安居房销售费用

该项目安居房销售费用按安居房销售收入的3%计,预计运营期安居房销售费用合计3,648万元。100%计入偿还市场化融资还本付息的收益。

5) 安居小区管理及其他费用

项目安居小区管理及其他费用按安居小区停车位收入的1.5%计,预计运营期安居小区管理及其他费用合计378万元。

运营期2027年-2046年的成本计入偿还市场化融资还本付息的收益,占本项成本的55.82%;2047年-2056年的成本计入偿还专项债券还本付息的收益中,占本项成本的44.18%。

6) 税金

根据国家现行税收政策,本项目安居小区充电桩收益适用增值税税率13%,农田出租收入、玻璃温室大棚出租收入、安居房出租收入、

安居房出售收入、安居小区停车位收入及工程建设适用增值税税率 9%，建设其他费适用增值税税率 6%。按应缴增值税的 5%、3%、2% 计缴城建税、教费附加和地方教育附加，按租金的 12% 从租计缴房产税。经测算，本项目运营期税金合计 21,045 万元。

运营期 2027 年-2046 年的成本计入偿还市场化融资还本付息的收益，占本项成本的 61.84%；2047 年-2056 年的成本计入偿还专项债券还本付息的收益中，占本项成本的 38.16%。

项目预期成本表

单位：万元

年份	工资及福利费用	租赁运营成本	其他费用 (农田、大棚)	安居房销售费用	安居小区管理及其他费用	税金	合计
2027	80	32	16	111	6	291	536
2028	80	36	18	111	7	333	585
2029	80	41	20	111	8	375	635
2030	88	45	22	111	9	412	687
2031	88	45	22	-	9	412	576
2032	88	45	22	-	9	412	576
2033	97	49	25	-	10	453	634
2034	97	49	25	-	10	453	634
2035	97	49	25	-	10	453	634
2036	106	54	27	-	10	499	696
2037	106	54	27	-	10	499	696
2038	106	54	27	-	10	499	696
2039	117	59	30	-	12	549	767
2040	117	59	30	-	12	549	767
2041	117	59	30	-	12	549	767
2042	129	65	33	-	13	604	844
2043	129	65	33	801	13	513	1,554
2044	129	65	33	801	13	422	1,463
2045	142	72	36	801	14	1,575	2,640
2046	142	72	36	801	14	3,162	4,227
2047	142	72	36	-	14	693	957
2048	156	79	40	-	15	750	1,040
2049	156	79	40	-	15	750	1,040
2050	156	79	40	-	15	750	1,040

2051	171	87	44	-	17	813	1,132
2052	171	87	44	-	17	813	1,132
2053	171	87	44	-	17	813	1,132
2054	189	96	48	-	19	883	1,235
2055	189	96	48	-	19	883	1,235
2056	189	96	48	-	19	883	1,235
合计	3,825	1,927	969	3,648	378	21,045	31,792

（六）项目收益

该项目兼有专项收入及政府性基金收入（土地出让收入），符合2019年厅字33号文中关于地方政府专项债券项目配套融资及分账管理的要求。该项目债券存续期内预计总收入407,721万元，预计总成本31,792万元，预计总收益375,929万元，可用于偿还债券及市场化融资本息的收益375,929万元（其中，土地出让收益为124,740万元，100%用于债券还本付息的收益；专项收益为251,189万元；专项收益中84.90%用于市场化融资还本付息的收益，即213,253万元；专项收益中15.10%用于专项债券还本付息的收益，即37,936万元）。

（七）债券还本付息安排

该项目拟申请发行地方政府专项债券68,696万元。

按照债券融资计划，2023年上半年已发行30年期专项债券48,696万元，票面利率3.17%；2024年已发行专项债券13,300万元（其中：云上大堰-大堰乡村文化旅游设施改造提升项目因项目实施过程中发生重大变化，需求少于预期，为加快资金使用，2024年9月已调出4,000万元至本项目，原债券为2022年7月发行20年期专项债券，票面利率为3.26%，云上大堰-大堰乡村文化旅游设施改造提升项目关于调整债券的还本付息义务由本项目承担；云上大堰-大堰乡村文化旅游设施改造提升项目因项目实施过程中发生重大变化，

需求少于预期，为加快资金使用，2024年9月已调出1,000万元至本项目，原债券为2023年5月发行20年期专项债券，票面利率为3.06%，云上大堰-大堰乡村文化旅游设施改造提升项目关于调整债券的还本付息义务由本项目承担；2024年9月已发行30年期专项债券5,500万元，票面利率2.25%；奉化现代智造产业园基础设施提升工程因零星工厂拆迁、沿路两侧土地批复及沿线两侧管线改迁进度慢，需求少于预期，为加快资金使用，2024年12月已调出2,800万元至本项目，原债券为2024年9月发行30年期专项债券，票面利率为2.25%，奉化现代智造产业园基础设施提升工程关于调整债券的还本付息义务由本项目承担。）2025年本期拟申请发行30年期专项债券300万元；2026年申请发行30年期专项债券6,400万元；假设30年期融资利率2.46%，每半年付息一次，到期一次偿还本金。自发行之日起债券存续期内还本付息情况如下表。

债券还本付息安排表

单位:万元

年份	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	本期偿还利息	还本付息合计
以前年度	-	61,996		61,996	2,331	2,331
2025	61,996	300		62,296	1,891	1,891
2026	62,296	6,400		68,696	1,899	1,899
2027	68,696	-		68,696	2,056	2,056
2028	68,696			68,696	2,056	2,056
2029	68,696			68,696	2,056	2,056
2030	68,696			68,696	2,056	2,056
2031	68,696			68,696	2,056	2,056
2032	68,696			68,696	2,056	2,056
2033	68,696			68,696	2,056	2,056
2034	68,696			68,696	2,056	2,056
2035	68,696			68,696	2,056	2,056
2036	68,696			68,696	2,056	2,056

年份	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	本期偿还利息	还本付息合计
2037	68,696			68,696	2,056	2,056
2038	68,696			68,696	2,056	2,056
2039	68,696			68,696	2,056	2,056
2040	68,696			68,696	2,056	2,056
2041	68,696			68,696	2,056	2,056
2042	68,696		4,000	64,696	2,056	6,056
2043	64,696		1,000	63,696	1,911	2,911
2044	63,696			63,696	1,895	1,895
2045	63,696			63,696	1,895	1,895
2046	63,696			63,696	1,895	1,895
2047	63,696			63,696	1,895	1,895
2048	63,696			63,696	1,895	1,895
2049	63,696			63,696	1,895	1,895
2050	63,696			63,696	1,895	1,895
2051	63,696			63,696	1,895	1,895
2052	63,696			63,696	1,895	1,895
2053	63,696		48,696	15,000	1,123	49,819
2054	15,000		8,300	6,700	358	8,658
2055	6,700		300	6,400	165	465
2056	6,400		6,400	-	157	6,557
合计		68,696	68,696		59,786	128,482

该项目计划将 100%的土地出让收益，44.49%的农田出租收入，44.50%的玻璃温室大棚出租收入、44.48%的安居小区停车位收入、34.98%的安居小区充电桩收益扣减 44.18%的工资及福利费用、44.53%的租赁运营成本、44.58%的其他费用（农田、大棚）、44.18%的安居小区管理及其他费用，38.16%的税金等运营成本后的收益用于专项债券还本付息。

按照债券全口径计算，债券存续期内项目可实现收入 173,854 万元，占总收入 42.64%；扣除项目运营成本 11,178 万元，占总成本 35.16%；可用于偿还债券本息的项目收益 162,676 万元，占总收益 43.27%，对应该项目融资到期本息总计 128,482 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.27。

用于偿还债券（全口径）融资本息的收入情况表

单位：万元

年份	农田出租收入	玻璃温室大棚出租收入	土地出让收益	土地出让收益	土地出让收益	安居小区停车位收入	安居小区充电桩收益	合计
2027			34,650					34,650
2028								-
2029								-
2030								-
2031								-
2032								-
2033				43,670				43,670
2034								-
2035								-
2036								-
2037								-
2038								-
2039								-
2040								-
2041								-
2042								-
2043								-
2044								-
2045								-
2046								-
2047	1,711	686				931	942	4,270
2048	1,883	755				1,024	942	4,604
2049	1,883	755				1,024	942	4,604
2050	1,883	755				1,024	942	4,604
2051	2,071	831				1,127	942	4,971
2052	2,071	831			46,420	1,127	942	51,391
2053	2,071	831				1,127	942	4,971
2054	2,278	914				1,239	942	5,373
2055	2,278	914				1,239	942	5,373
2056	2,278	914				1,239	942	5,373
合计	20,407	8,186	34,650	43,670	46,420	11,101	9,420	173,854

用于偿还债券（全口径）融资本息的运营成本情况表

单位：万元

年份	工资及福利费用	租赁运营成本	其他费用（农田、大	安居小区管理及其他费	税金	合计
----	---------	--------	-----------	------------	----	----

			棚)	用		
2047	142	72	36	14	693	957
2048	156	79	40	15	750	1,040
2049	156	79	40	15	750	1,040
2050	156	79	40	15	750	1,040
2051	171	87	44	17	813	1,132
2052	171	87	44	17	813	1,132
2053	171	87	44	17	813	1,132
2054	189	96	48	19	883	1,235
2055	189	96	48	19	883	1,235
2056	189	96	48	19	883	1,235
合计	1,690	858	432	167	8,031	11,178

(八) 市场化融资还本付息安排

该项目计划市场化融资 100,000 万元，均为 20 年期。按照市场化融资计划，2024 年拟贷款 36,000 万元；2025 年拟贷款 30,000 万元；2026 年拟贷款 34,000 万元；市场化融资利率为 4.30%，贷款存续期内还本付息情况如下表：

贷款还本付息安排表

单位:万元

年份	贷款期初 余额	本期放款	当期需还 利息	还本	还款小计	贷款期末 余额
以前年度	-	36,000	1,548		1,548	36,000
2025	36,000	30,000	2,838		2,838	66,000
2026	66,000	34,000	4,300		4,300	100,000
2027	100,000		4,300	5,279	9,579	94,721
2028	94,721		4,073	5,279	9,352	89,442
2029	89,442		3,846	5,279	9,125	84,163
2030	84,163		3,619	5,279	8,898	78,884
2031	78,884		3,392	5,279	8,671	73,605
2032	73,605		3,165	5,279	8,444	68,326
2033	68,326		2,938	5,279	8,217	63,047
2034	63,047		2,711	5,279	7,990	57,768
2035	57,768		2,484	5,279	7,763	52,489
2036	52,489		2,257	5,279	7,536	47,211
2037	47,211		2,030	5,279	7,309	41,932
2038	41,932		1,803	5,279	7,082	36,653

年份	贷款期初 余额	本期放款	当期需还 利息	还本	还款小计	贷款期末 余额
2039	36,653		1,576	5,279	6,855	31,374
2040	31,374		1,349	5,279	6,628	26,095
2041	26,095		1,122	5,279	6,401	20,816
2042	20,816		895	5,279	6,174	15,537
2043	15,537		668	5,279	5,947	10,258
2044	10,258		441	5,279	5,720	4,979
2045	4,979		214	3,279	3,493	1,700
2046	1,700		73	1,700	1,773	-
合计		100,000	51,643	100,000	151,643	

(九) 收益与融资平衡情况

资金测算平衡表

序号	项 目	以前年 度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	项目现金流入	103,880	69,729	64,184	41,868	7,746	8,291	8,815	5,264	5,264	49,367	5,697
1	业务活动现金流入	-	-	-	41,868	7,746	8,291	8,815	5,264	5,264	49,367	5,697
2	债券融资款	61,996	300	6,400	-	-	-	-	-	-	-	-
3	资本金投入*	5,884	39,429	23,784	-	-	-	-	-	-	-	-
4	其他融资资金流入	36,000	30,000	34,000	-	-	-	-	-	-	-	-
二	项目现金流出	103,880	69,729	61,006	12,171	11,993	11,816	11,641	11,303	11,076	10,907	10,680
1	业务活动现金流出	100,000	65,000	54,807	536	585	635	687	576	576	634	634
1.1	工程建设投资	100,000	65,000	54,807	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	营运成本	-	-	-	536	585	635	687	576	576	634	634
2	债券还本付息	2,331	1,891	1,899	2,056	2,056	2,056	2,056	2,056	2,056	2,056	2,056
3	其他融资还本付息	1,549	2,838	4,300	9,579	9,352	9,125	8,898	8,671	8,444	8,217	7,990
三	现金结余	-	-	3,178	32,875	28,628	25,103	22,277	16,238	10,426	48,886	43,903
1	期初现金	-	-	-	3,178	32,875	28,628	25,103	22,277	16,238	10,426	48,886
2	期内变动	-	-	3,178	29,697	-4,247	-3,525	-2,826	-6,039	-5,812	38,460	-4,983
3	期末现金	-	-	3,178	32,875	28,628	25,103	22,277	16,238	10,426	48,886	43,903

*注：其中用于项目总投资 51,111 万元。

续上表:

序号	项 目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	项目现金流入	5,697	6,173	6,173	6,173	6,695	6,695	6,695	7,270	33,143	32,317	31,876	30,968
1	业务活动现金流入	5,697	6,173	6,173	6,173	6,695	6,695	6,695	7,270	33,143	32,317	31,876	30,968
2	债券融资款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	资本金投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	项目现金流出	10,453	10,288	10,061	9,834	9,678	9,451	9,224	13,074	10,412	9,078	8,028	7,895
1	业务活动现金流出	634	696	696	696	767	767	767	844	1,554	1,463	2,640	4,227
1.1	工程建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	营运成本	634	696	696	696	767	767	767	844	1,554	1,463	2,640	4,227
2	债券还本付息	2,056	2,056	2,056	2,056	2,056	2,056	2,056	6,056	2,911	1,895	1,895	1,895
3	其他融资还本付息	7,763	7,536	7,309	7,082	6,855	6,628	6,401	6,174	5,947	5,720	3,493	1,773
三	现金结余	39,147	35,033	31,145	27,484	24,501	21,745	19,216	13,412	36,143	59,382	83,230	106,303
1	期初现金	43,903	39,147	35,033	31,145	27,484	24,501	21,745	19,216	13,412	36,143	59,382	83,230
2	期内变动	-4,756	-4,115	-3,888	-3,661	-2,983	-2,756	-2,529	-5,804	22,731	23,239	23,848	23,073
3	期末现金	39,147	35,033	31,145	27,484	24,501	21,745	19,216	13,412	36,143	59,382	83,230	106,303

续上表:

序号	项 目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
一	项目现金流入	4,270	4,604	4,604	4,604	4,971	51,391	4,971	5,373	5,373	5,373	645,514
1	业务活动现金流入	4,270	4,604	4,604	4,604	4,971	51,391	4,971	5,373	5,373	5,373	407,721
2	债券融资款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68,696
3	资本金投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69,097
4	其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000
二	项目现金流出	2,852	2,935	2,935	2,935	3,027	3,027	50,951	9,893	1,700	7,792	531,724
1	业务活动现金流出	957	1,040	1,040	1,040	1,132	1,132	1,132	1,235	1,235	1,235	251,599
1.1	工程建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	219,807
1.2	营运成本	957	1,040	1,040	1,040	1,132	1,132	1,132	1,235	1,235	1,235	31,792
2	债券还本付息	1,895	1,895	1,895	1,895	1,895	1,895	49,819	8,658	465	6,557	128,482
3	其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	151,643
三	现金结余	107,721	109,390	111,059	112,728	114,672	163,036	117,056	112,536	116,209	113,790	113,790
1	期初现金	106,303	107,721	109,390	111,059	112,728	114,672	163,036	117,056	112,536	116,209	-
2	期内变动	1,418	1,669	1,669	1,669	1,944	48,364	-45,980	-4,520	3,673	-2,419	113,790
3	期末现金	107,721	109,390	111,059	112,728	114,672	163,036	117,056	112,536	116,209	113,790	113,790

经测算，该项目建设完成后，可实现安居房出租收入 45,207 万元，农田出租收入 45,869 万元，玻璃温室大棚出租收入 18,396 万元，安居房出售收入 121,624 万元，安居小区停车位收入 24,955 万元，安居小区充电桩收益 26,930 万元，土地出让收益 124,740 万元，运营成本 31,792 万元，项目实现的各项收益合计 375,929 万元。该项目发行债券总额 68,696 万元，参照目前地方政府债券发行情况，债券利息总额 59,786 万元，债券本息合计 128,482 万元。该项目计划提取市场化融资 100,000 万元，利率为 4.30%。经测算，项目市场化融资本息合计 151,642 万元。根据以上测算，项目总收益覆盖债券本息及市场化融资本息总额的倍数为 1.34 倍，可用于偿还专项债券融资本息的项目收益对专项债券融资本息的覆盖倍数为 1.27 倍，可用于偿还市场化融资本息的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.41 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 645,514 万元，现金流出总额 531,724 万元，期末资金结余 113,790 万元。该项目发行债券总额 68,696 万元，参照目前地方政府债券发行情况，债券利息总额 59,786 万元，债券本息合计 128,482 万元。该项目计划提取市场化融资 100,000 万元，利率为 4.30%。经测算，项目市场化融资本息合计 151,642 万元。根据以上测算，项目期末资金覆盖债券本息及市场化融资本息总额的倍数为 1.41 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
安居房出租收入	45,207

项 目	金 额
农田出租收入	45,869
玻璃温室大棚出租收入	18,396
安居房销售收入	121,624
安居小区停车位收入	24,955
安居小区充电桩收益	26,930
土地出让收益	124,740
扣除运营成本	31,792
项目实现的各项收益合计	375,929
偿还债券本金	68,696
支付债券利息	59,786
债券本息合计	128,482
偿还市场化融资本金	100,000
支付市场化融资利息	51,642
市场化融资本息合计	151,642
覆盖倍数	1.34

项目收益与融资测算表（债券）

单位：万元、倍

项 目	金 额
农田出租收入	20,407
玻璃温室大棚出租收入	8,186
安居小区停车位收入	11,101
安居小区充电桩收益	9,420
土地出让收益	124,740
扣除运营成本	11,178
项目实现的各项收益合计	162,676
偿还债券本金	68,696
支付债券利息	59,786
债券本息合计	128,482
覆盖倍数	1.27

项目收益与融资测算表（市场化融资）

单位：万元、倍

项 目	金 额
安居房出租收入	45,207
农田出租收入	25,462
玻璃温室大棚出租收入	10,210
安居房出售收入	121,624
安居小区停车位收入	13,854
安居小区充电桩收益	17,510
扣除运营成本	20,614
项目实现的各项收益合计	213,253
偿还市场化融资本金	100,000
支付市场化融资利息	51,642
市场化融资本息合计	151,642
覆盖倍数	1.41

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	645,514
现金流出总额	531,724
项目资金结余	113,790
偿还债券本金	68,696
支付债券利息	59,786
债券本息合计	128,482
偿还市场化融资本金	100,000
支付市场化融资利息	51,642
市场化融资本息合计	151,642
覆盖倍数	1.41

（十） 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安居房出租收入、农田出租收入、玻璃温室大棚出租收入、安居房出售

收入、安居小区停车位收入、安居小区充电桩收益、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%到 10%变动，项目收益对债券本息的覆盖倍数范围为 1.21 倍到 1.48 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%	-5%	0%	5%	10%
项目实现的各项收益	338,336	357,133	375,929	394,725	413,522
债券本息合计	280,124	280,124	280,124	280,124	280,124
覆盖倍数	1.21	1.27	1.34	1.41	1.48

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

该项目新发行债券年利率按照 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%到 10%变动，债券利率变动对债券本息的覆盖倍数范围为 1.34 倍到 1.34 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%	-5%	0%	5%	10%
项目实现的各项收益	375,929	375,929	375,929	375,929	375,929
债券本息合计	279,629	279,876	280,124	280,371	280,618
覆盖倍数	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34

（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平等，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。

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，我们认为奉化区和美乡村示范区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。

浙江科信会计师事务所（特殊普通合伙）

2025年10月24日





统一社会信用代码

91330200MABU6WG227 (1/2)

营业执照

(副本)



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 浙江科信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 罗国芳

经营范围 许可项目：注册会计师业务(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：财务咨询；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务(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)。

出资额 壹仟壹佰伍拾万元整

成立日期 2022年07月15日

主要经营场所 浙江省宁波市海曙区气象路827号0649幢201220室

登记机关



2024