

**2025 年宁波市政府专项债券
奉化现代智造产业园基础设施提升工程
项目收益与融资自求平衡财务评估报告**

科信咨报字[2025]第 415 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重要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，故不对应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
(四) 债券调整情况说明	4
三、项目运营收益与融资平衡情况分析	6
(一) 项目评估依据	6
(二) 项目收益及现金流入预测假设	6
(三) 运营收入	7
(四) 运营成本	10
(五) 项目收益	13
(六) 债券还本付息安排	14
(七) 收益与融资平衡情况	16
(八) 其他事项说明	20
四、风险分析	20
(一) 还本付息风险	20
(二) 预期不确定风险	21
(三) 关注到的其他风险	22
五、评估结论	22
(一) 结论意见	22
(二) 使用限制	23

2025 年宁波市政府专项债券
奉化现代智造产业园基础设施提升工程
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

科信咨报字[2025]第 415 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 年宁波市地方政府其他收益专项债券包含的奉化现代智造产业园基础设施提升工程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

项目名称：奉化现代智造产业园基础设施提升工程（以下简称“本项目”）

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、60.00 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。

（二）项目立项审批情况

项目于 2023 年 3 月 9 日已获得《宁波市奉化区发展和改革局关于同意奉化现代智造产业园基础设施提升工程项目建议书暨可行性研究报告的复函》（奉发改投〔2023〕28 号）。

（三）项目性质

本项目为属于市政和产业园区基础设施，项目自身能产生一定收

益。

（四）项目单位

本项目实施单位为宁波市奉化区全域土地整治有限公司，属于国有企业。

（五）项目主管部门

本项目主管部门为宁波市奉化区自然资源和规划分局。

（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：2023 年 8 月
2. 项目竣工日期：2027 年 7 月
3. 项目建设期：48 个月
4. 主要建设内容及规模：

项目重点建设智能产业分园及周边配套设施，用地面积 147500 m²（约 221.25 亩），新增建筑面积 360900 m²，其中智能化高标准厂房 329500 m²、配套用房 31400 m²；配建停车位、充电桩、广告牌及相应的园区分布式光伏设施；建设及改造园区配套道路 6 条，长度 15504m；同时配建给排水、供热、燃气等管线，其中给水管约 16 公里、雨水管 17 公里、排水管 16 公里，另外电力管预留 12 孔 CPVC 管和钢管、通信管预留 6 孔波纹管。

（七）项目前期有关情况

本项目已完成项目建议书/可研报告编制工作，并取得相关批复，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 573,916 万元，其中：工程费用 354,866 万元，占总投资的 62%，工程建设其他费用 192,288 万元，占总投资的 34%，预备费 26,762 万元，占总投资的 4%。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	354,866	62
2	工程建设其他费用	192,288	34
3	预备费	26,762	4
	合计	573,916	100.00

（三）资金筹措方案

项目总投资 573,916 万元，其中资本金 153,916 万元，占比 26.82%；发行地方政府专项债券 420,000 万元，占比 73.18%。具体如下：

1. 资本金 153,916 万元，由财政资金安排。

2. 拟发行地方政府专项债券 420,000 万元，其中，2023 年 5 月已发行 30 年期专项债券 26,304 万元，票面利率为 3.17%；2024 年 5

月调入 20 年期专项债券 4,400 万元，票面利率为 2.52%；2024 年 5 月已发行 30 年期专项债券 55,000 万元，票面利率为 2.62%；2024 年 9 月调入 30 年期专项债券 5,000 万元，票面利率为 3.22%；2024 年 9 月调入 30 年期专项债券 4,500 万元，票面利率为 3.48%；2024 年 9 月调入 20 年期专项债券 2,700 万元，票面利率为 2.53%；2024 年 9 月调入 20 年期专项债券 500 万元，票面利率为 3.06%；2024 年 9 月已发行 30 年期专项债券 11,500 万元，票面利率为 2.25%，于 2024 年 11 月调出 9,300 万元至其他项目；2025 年拟申请发行 30 年期专项债券 86,900 万元（其中，2 月已发行 30 年期专项债券 22,000 万元，票面利率为 2.06%；8 月已发行 30 年期专项债券 7,200 万元，票面利率为 2.29%；9 月已调入 30 年期专项债券 1,500 万元，票面利率为 1.93%；本期拟申请发行 30 年期专项债券 56,200 万元）；2026 年拟申请发行 30 年期专项债券 111,600 万元；2027 年拟申请发行 30 年期专项债券 120,896 万元；假设 30 年期融资利率 2.46%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

3. 项目建设期为 2023 年-2027 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	2027年	合 计
动态资本金	31,546	16,163	63,266	65,924	176,899
政府专项债	100,604	86,900	111,600	120,896	420,000
合 计	132,150	103,063	174,866	186,820	596,899

由于项目收益实现前，债券利息由项目单位自有资金偿还，需增加资本金 22,983 万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 596,899 万元。基于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。

（四） 债券调整情况说明

宁波南部交通枢纽及配套工程因 2024 年发改审核未通过，为加快资金使用，2024 年 5 月已调出 4,400 万元至本项目；原债券为 2024 年 3 月发行，20 年期，票面利率为 2.52%，宁波南部交通枢纽及配套工程关于调整债券的还本付息义务由本项目承担。

奉化区民俗文化园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 5,000 万元至本项目；原债券为 2022 年 10 月发行，30 年期，票面利率为 3.22%，奉化区民俗文化园项目关于调整债券的还本付息义务由本项目承担。

奉化区民俗文化园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 4,500 万元至本项目；原债券为 2022 年 2 月发行，30 年期，票面利率为 3.48%，奉化区民俗文化园项目关于调整债券的还本付息义务由本项目承担。

奉化区 FH25-02-34 地块（东郊区块）保障性租赁住房建设项目因项目实施条件等发生变化，工程进度滞后，需求少于预期，为加快资金使用，2024 年 9 月已调出 2,700 万元至本项目；原债券为 2024 年 5 月发行，20 年期，票面利率为 2.53%，奉化区 FH25-02-34 地块（东郊区块）保障性租赁住房建设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 500 万元至本项目；原债券为 2023 年 5 月发行，20 年期，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。

本项目因零星工厂拆迁、沿路两侧土地批复及沿线两侧管线迁改进度慢，为加快资金使用，2024 年 11 月已调出 9,300 万元至其他项目（原债券为 2024 年 9 月发行，20 年期，票面利率为 3.06%），其

中：调出至奉化区和美乡村示范区建设项目 2,800 万元，调出至奉化经济开发区滨海新区集中式租赁住房及周边基础设施建设工程 5,000 万元，调出至奉化经济开发区滨海新区产业配套基础设施工程 1,500 万元。关于调整债券的还本付息义务由相应的调入项目承担。

宁南产业园区基础设施提升工程五期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，2025 年 9 月已调出 1,500 万元至本项目；原债券为 2025 年 5 月发行，30 年期，票面利率为 1.93%，宁南产业园区基础设施提升工程五期项目关于调整债券的还本付息义务由本项目承担。

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现代智造产业园基础设施提升工程项目建议书暨可行性研究报告的复函》（奉发改投〔2023〕28 号）。

（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、项目运营收入

本项目专项债券还本付息以厂房出租收入、厂房出售收入、配套用房出租收入、配套用房出售收入、广告位出租收入、停车位运营收入、充电桩运营收入、土地出让收入作为债券还款来源，债券存续期间运营收入合计 1,040,062 万元。各项收入明细如下：

1.1 厂房出租收入

本项目厂房 2028-2056 年为整体出租，可出租建筑面积约 329,500 m²。厂房计划于 2057 年全部对外出售，运营期末出售部分全部对外出租。

参考同类型厂房，厂房出租价格按 30 元/m²·月计，每三年增长 5%。运营期第一年出租率按 70%，第二年按 80%，第三年及以后年份均按 90%计算。债券存续期内厂房出租收入合计为 399,284 万元。

1.2 厂房出售收入

本项目厂房计划于 2057 年整体出售。厂房可出售面积 329,500 m²，出售价格按 8,000 元/m²计。债券存续期内厂房出售收入合计为 263,600 万元。

1.3 配套用房出租收入

本项目配套用房 2028-2056 年为整体出租，可出租建筑面积 31,400m²。配套用房计划于 2057 年全部对外出售，运营期末出售部分全部对外出租。

参考同类型配套用房，配套用房出租价格按 36 元/m²·月计，每三年增长 5%。运营期第一年出租率按 70%，第二年按 80%，第三年及以后年份均按 90%计算。债券存续期内配套用房出租收入合计为 45,661 万元。

1.4 配套用房出售收入

本项目配套用房计划于 2057 年整体出售。配套用房可出售面积 31,400 m²，出售价格按 12,000 元/m²计。债券存续期内配套用房出售收入合计为 37,680 万元。

1.5 广告位出租收入

本项目计划在园区主干道四明路建智慧灯杆，全长约 5 公里，智慧灯杆间隔 25 米，即拟建 200 个智慧灯杆并加装智慧灯杆 LED 广告显示屏。本项目广告位出租价格按照 1,000 元/个/月计算，假设每 3 年 5%的比例递增，每年按 12 个月测算，运营期第 1~3 年的出租率分别为 60%、70%、80%，从第 3 年起达到稳定。预计运营期内广告位出租收入合计 7,173 万元。

1.6 停车位运营收入

本项目可运营出租车位预计 1,115 个。参考周边停车位收费标准，

停车位收费标准暂按 10 元/个/日计，假设每 3 年 5%的比例递增，每年按 360 天测算，运营期第 1~3 年的使用率分别为 60%、70%、80%，从第 3 年起达到稳定。预计运营期内停车位运营收入合计 11,994 万元。

1.7 充电桩运营收入

本项目按停车位数量的 10%配备充电桩，即本项目可运营充电桩预计 111 个。充电桩服务费按 0.60 元/千瓦时，功率为 120kW，每日运营时长 24 小时，每年按 360 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。预计运营期内充电桩运营收入合计 36,850 万元。

1.8 土地出让收入

本项目拟出让位于萧王庙青云村十号地块，土地四至：东至规划路、西至规划路、南至四明路、北至规划路；地块面积 110 亩，暂按 2,300 万元/亩估算，假设 2028 年土地出让，项目的实施将带动周边的土地增值，产生的增值收益用于本项目。拟出让地块土地出让金在扣除 6%的相关规费后，本项目债券存续期内土地出让收益为 237,820 万元。

周边已出让地块信息

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/平方米)
FH02-02-20	2021. 11. 3	招拍挂	住宅	47,406	2.5	157,862	71.1	2,220	13,320

其中，各年收入明细如下：

金额单位：万元

年份	厂房出租收入	厂房出售收入	配套用房出租收入	配套用房出售收入	广告位出租收入	停车位运营收入	充电桩运营收入	土地出让收入	合计
----	--------	--------	----------	----------	---------	---------	---------	--------	----

2028	8,303	-	950	-	144	241	621	237,820	248,079
2029	9,490	-	1,085	-	168	281	746	-	11,770
2030	10,676	-	1,221	-	192	321	895	-	13,305
2031	11,210	-	1,282	-	202	337	1,074	-	14,105
2032	11,210	-	1,282	-	202	337	1,289	-	14,320
2033	11,210	-	1,282	-	202	337	1,289	-	14,320
2034	11,770	-	1,346	-	212	354	1,289	-	14,971
2035	11,770	-	1,346	-	212	354	1,289	-	14,971
2036	11,770	-	1,346	-	212	354	1,289	-	14,971
2037	12,359	-	1,413	-	222	372	1,289	-	15,655
2038	12,359	-	1,413	-	222	372	1,289	-	15,655
2039	12,359	-	1,413	-	222	372	1,289	-	15,655
2040	12,977	-	1,484	-	233	390	1,289	-	16,373
2041	12,977	-	1,484	-	233	390	1,289	-	16,373
2042	12,977	-	1,484	-	233	390	1,289	-	16,373
2043	13,625	-	1,558	-	245	410	1,289	-	17,127
2044	13,625	-	1,558	-	245	410	1,289	-	17,127
2045	13,625	-	1,558	-	245	410	1,289	-	17,127
2046	14,307	-	1,636	-	257	430	1,289	-	17,919
2047	14,307	-	1,636	-	257	430	1,289	-	17,919
2048	14,307	-	1,636	-	257	430	1,289	-	17,919
2049	15,022	-	1,718	-	270	452	1,289	-	18,751
2050	15,022	-	1,718	-	270	452	1,289	-	18,751
2051	15,022	-	1,718	-	270	452	1,289	-	18,751
2052	15,773	-	1,804	-	284	474	1,289	-	19,624
2053	15,773	-	1,804	-	284	474	1,289	-	19,624
2054	15,773	-	1,804	-	284	474	1,289	-	19,624
2055	16,562	-	1,894	-	298	498	1,289	-	20,541
2056	16,562	-	1,894	-	298	498	1,289	-	20,541
2057	16,562	263,600	1,894	37,680	298	498	1,289	-	321,821
合计	399,284	263,600	45,661	37,680	7,173	11,994	36,850	237,820	1,040,062

(四) 运营成本

根据项目可行性研究报告，本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、厂房和配套用房销售费用、租赁运营成本、税金。债券存续期间运营成本合计为 160,150 万元。各项成本明细如下：

2.1 工资及福利费用

本项目按新增员工 10 人。工资按 8 万元/年估算，假设每 5 年 3%

的比例递增，福利费用按工资的 14% 计算，预计运营期工资及福利费用合计 2,955 万元

2.2 外购燃料动力费

本项目外购燃料动力费主要为公共区域的水电费用，参照本项目可行性研究报告，按照收入的 1% 测算，预计运营期外购燃料动力费合计 10,402 万元。

2.3 修理维护费

本项目假设固定资产折旧采用年限平均法，残值按照固定资产原值的 5% 计算，折旧年限暂按 20 年测算。正常运营年折旧费为 17,657 万元，项目修理费用按照年折旧费用的 10% 计算，运营期年修理维护费用为 1,766 万元，预计运营期修理维护费用合计为 52,980 万元。

2.4 其他费用

本项目其他费用主要由其他管理费用构成，其他管理费用是指为管理和组织经营活动所发生的各项费用。为了简化计算，取工资及福利费用的 10% 估算，预计运营期其他费用合计 295 万元。

2.5 厂房和配套用房销售费用

厂房和配套用房销售费用按出售厂房及配套用房收入的 3% 计算，预计运营期厂房和配套用房销售费用合计 9,038 万元。

2.6 租赁运营成本

租赁运营成本按出租厂房及配套用房收入的 3% 计算，预计运营期租赁运营成本合计 13,348 万元。

2.7 税金

根据国家现行税收政策，本项目充电桩运营收入、外购燃料动力费、修理维护费适用增值税税率 13%，厂房出租收入、厂房出售收入、配套用房出租收入、配套用房出售收入、停车位运营收入及工程建设

适用增值税税率 9%，广告位出租收入和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 71,132 万元。

其中，各年成本组成如下：

金额单位：万元

年份	工资及福利费用	外购燃料动力费	修理维护费	其他费用	厂房和配套用房销售费用	租赁运营成本	税金	合计
2028	91	2,481	1,766	9	-	278	1,019	5,644
2029	91	118	1,766	9	-	317	1,164	3,465
2030	91	133	1,766	9	-	357	1,310	3,666
2031	91	141	1,766	9	-	375	1,375	3,757
2032	91	143	1,766	9	-	375	1,375	3,759
2033	94	143	1,766	9	-	375	1,375	3,762
2034	94	150	1,766	9	-	393	1,444	3,856
2035	94	150	1,766	9	-	393	1,444	3,856
2036	94	150	1,766	9	-	393	1,444	3,856
2037	94	157	1,766	9	-	413	1,516	3,955
2038	97	157	1,766	10	-	413	1,516	3,959
2039	97	157	1,766	10	-	413	1,516	3,959
2040	97	164	1,766	10	-	434	1,592	4,063
2041	97	164	1,766	10	-	434	1,592	4,063
2042	97	164	1,766	10	-	434	1,592	4,063
2043	100	171	1,766	10	-	456	1,672	4,175
2044	100	171	1,766	10	-	456	1,672	4,175
2045	100	171	1,766	10	-	456	1,672	4,175
2046	100	179	1,766	10	-	478	1,755	4,288
2047	100	179	1,766	10	-	478	1,755	4,288
2048	103	179	1,766	10	-	478	1,755	4,291
2049	103	188	1,766	10	-	502	1,843	4,412
2050	103	188	1,766	10	-	502	1,843	4,412
2051	103	188	1,766	10	-	502	1,843	4,412
2052	103	196	1,766	10	-	527	1,935	4,537
2053	106	196	1,766	11	-	527	1,935	4,541
2054	106	196	1,766	11	-	527	1,935	4,541
2055	106	205	1,766	11	-	554	2,032	4,674
2056	106	205	1,766	11	-	554	2,032	4,674
2057	106	3,218	1,766	11	9,038	554	24,179	38,872

年份	工资及福利费用	外购燃料动力费	修理维护费	其他费用	厂房和配套用房销售费用	租赁运营成本	税金	合计
合计	2,955	10,402	52,980	295	9,038	13,348	71,132	160,150

（五）项目收益

本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的要求。本项目债券存续期内预计总收入1,040,062万元，预计总成本160,150万元，预计总收益879,912万元，可用于偿还债券本息的收益879,912万元（其中，土地出让收益为237,820万元，专项收益为642,092万元）。

奉化现代智造产业园基础设施提升工程预期收益表

金额单位：万元

一	收入	金额
1	厂房出租收入	399,284
2	厂房出售收入	263,600
3	配套用房出租收入	45,661
4	配套用房出售收入	37,680
5	广告位出租收入	7,173
6	停车位运营收入	11,994
7	充电桩运营收入	36,850
8	土地出让收入	237,820
二	运营成本	
1	工资及福利费用	2,955
2	外购燃料动力费	10,402
3	修理维护费	52,980
4	其他费用	295
5	厂房和配套用房销售费用	9,038

6	租赁运营成本	13,348
7	税金	71,132
三	收益	879,912

（六） 债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 420,000 万元，其中，2023 年 5 月已发行 30 年期专项债券 26,304 万元，票面利率为 3.17%；2024 年 5 月调入 20 年期专项债券 4,400 万元，票面利率为 2.52%；2024 年 5 月已发行 30 年期专项债券 55,000 万元，票面利率为 2.62%；2024 年 9 月调入 30 年期专项债券 5,000 万元，票面利率为 3.22%；2024 年 9 月调入 30 年期专项债券 4,500 万元，票面利率为 3.48%；2024 年 9 月调入 20 年期专项债券 2,700 万元，票面利率为 2.53%；2024 年 9 月调入 20 年期专项债券 500 万元，票面利率为 3.06%；2024 年 9 月已发行 30 年期专项债券 11,500 万元，票面利率为 2.25%，于 2024 年 11 月调出 9,300 万元至其他项目；2025 年拟申请发行 30 年期专项债券 86,900 万元（其中，2 月已发行 30 年期专项债券 22,000 万元，票面利率为 2.06%；8 月已发行 30 年期专项债券 7,200 万元，票面利率为 2.29%；9 月已调入 30 年期专项债券 1,500 万元，票面利率为 1.93%；本期拟申请发行 30 年期专项债券 56,200 万元）；2026 年拟申请发行 30 年期专项债券 111,600 万元；2027 年拟申请发行 30 年期专项债券 120,896 万元；假设 30 年期融资利率 2.46%，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由发行地方专项债和项目资本金统筹解决。

债券还本付息安排表

单位:万元

还本付息表	债券期初余额	本期发行	付息	还本	债券期末余额	年末收益
-------	--------	------	----	----	--------	------

还本付息表	债券期初余额	本期发行	付息	还本	债券期末余额	年末收益
以前年度	-	100,604	2,150	-	100,604	-
2025	100,604	86,900	3,063	-	187,504	-
2026	187,504	111,600	4,866	-	299,104	-
2027	299,104	120,896	7,611	-	420,000	-
2028	420,000		10,585	-	420,000	242,435
2029	420,000		10,585	-	420,000	8,305
2030	420,000		10,585	-	420,000	9,639
2031	420,000		10,585	-	420,000	10,348
2032	420,000		10,585	-	420,000	10,561
2033	420,000		10,585	-	420,000	10,558
2034	420,000		10,585	-	420,000	11,115
2035	420,000		10,585	-	420,000	11,115
2036	420,000		10,585	-	420,000	11,115
2037	420,000		10,585	-	420,000	11,700
2038	420,000		10,585	-	420,000	11,696
2039	420,000		10,585	-	420,000	11,696
2040	420,000		10,585	-	420,000	12,310
2041	420,000		10,585	-	420,000	12,310
2042	420,000		10,585	-	420,000	12,310
2043	420,000		10,578	500	419,500	12,952
2044	419,500		10,480	7,100	412,400	12,952
2045	412,400		10,391	-	412,400	12,952
2046	412,400		10,391	-	412,400	13,631
2047	412,400		10,391	-	412,400	13,631
2048	412,400		10,391	-	412,400	13,628
2049	412,400		10,391	-	412,400	14,339
2050	412,400		10,391	-	412,400	14,339
2051	412,400		10,391	-	412,400	14,339
2052	412,400		10,310	9,500	402,900	15,087
2053	402,900		9,656	26,304	376,596	15,083
2054	376,596		8,519	57,200	319,396	15,083
2055	319,396		7,529	86,900	232,496	15,867
2056	232,496		5,719	111,600	120,896	15,867
2057	120,896		2,974	120,896	-	282,949
合计	-	420,000	314,967	420,000	-	879,912

(七) 收益与融资平衡情况

资金测算平衡表

现金流模拟测算表		单位: 万元											
现金流入	以前年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		
资本金流入*	31,546	16,163	63,266	65,924	-	-	-	-	-	-	-		
债券资金流入	100,604	86,900	111,600	120,896	-	-	-	-	-	-	-		
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
运营期现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
现金流入总额	132,150	103,063	174,866	186,820	248,079	11,770	13,305	14,105	14,320	14,320	14,971		
现金流出													
建设期资金流出	130,000	100,000	170,000	173,916	-	-	-	-	-	-	-		
运营期现金流出	-	-	-	-	5,614	3,465	3,668	3,757	3,759	3,762	3,856		
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
债券还本付息	2,150	3,063	4,866	7,611	10,585	10,585	10,585	10,585	10,585	10,585	10,585		
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
现金流出总额	132,150	103,063	174,866	181,527	16,229	14,050	14,251	14,342	14,344	14,347	14,441		
现金净流量													
当年项目现金净流入	-	-	-	5,293	231,850	-2,280	-946	-237	-24	-27	530		
期末项目累计现金结存额	-	-	-	5,293	237,143	234,863	233,917	233,680	233,656	233,629	234,159		

*注:其中用于项目总投资 153,916 万元。

续上表:

现金流模拟测算表	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
现金流入												
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	14,971	14,971	15,555	15,555	15,555	16,373	16,373	16,373	17,127	17,127	17,127	17,919
现金流入总额	14,971	14,971	15,555	15,555	15,555	16,373	16,373	16,373	17,127	17,127	17,127	17,919
现金流出												
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	3,856	3,856	3,955	3,959	3,959	4,053	4,053	4,053	4,175	4,175	4,175	4,288
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	10,585	10,585	10,585	10,585	10,585	10,585	10,585	10,585	11,078	17,580	10,391	10,391
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	14,441	14,441	14,540	14,544	14,544	14,648	14,648	14,648	15,253	21,755	14,566	14,679
现金净流量												
当年项目现金净流入	530	530	1,115	1,111	1,111	1,725	1,725	1,725	1,874	-4,628	2,561	3,240
期末项目累计现金结存额	234,689	235,219	236,334	237,445	238,556	240,281	242,006	243,731	245,605	240,977	243,538	246,778

续上表：

现金流模拟测算表	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	合计
现金流入												
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	176,899
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	420,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	17,919	17,919	18,751	18,751	18,751	19,624	19,624	19,624	20,541	20,541	321,821	1,040,062
现金流入总额	17,919	17,919	18,751	18,751	18,751	19,624	19,624	19,624	20,541	20,541	321,821	1,636,961
现金流出												-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	4,288	4,291	4,412	4,412	4,412	4,537	4,541	4,541	4,674	4,674	38,872	573,915
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	160,150
债券还本付息	10,391	10,391	10,391	10,391	10,391	19,810	35,960	65,719	94,429	117,319	123,870	734,967
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	14,679	14,682	14,803	14,803	14,803	24,347	40,501	70,260	96,103	121,993	162,742	1,469,033
现金净流量												-
当年项目现金净流入	3,240	3,237	3,948	3,948	3,948	-4,723	-20,877	-50,636	-78,562	-101,452	159,079	167,928
期末项目累计现金结存额	250,018	253,255	257,203	261,151	265,099	260,376	239,499	188,863	110,301	8,849	167,928	-

经测算，本项目建设完成后，可实现收入 1,040,062 万元，运营成本 160,150 万元，项目实现的各项收益合计 879,912 万元。本项目发行债券总额 420,000 万元，参照目前地方政府债券发行情况，按照 2.46% 的利率测算，债券利息总额 314,967 万元，债券本息合计 734,967 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.20，项目预期收益与融资达到平衡。

经测算，本项目建设完成后，现金流入总额 1,636,961 元，现金流出总额 1,469,033 万元，期末资金结余 167,928 万元。本项目发行债券总额 420,000 万元，参照目前地方政府债券发行情况，按照 2.46% 的利率测算，债券利息总额 314,967 万元，债券本息合计 734,967 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 1.23，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	399,284
厂房出售收入	263,600
配套用房出租收入	45,661
配套用房出售收入	37,680
广告位出租收入	7,173
停车位运营收入	11,994
充电桩运营收入	36,850
土地出让收入	237,820
扣除运营成本	160,150
项目实现的各项收益合计	879,912
偿还债券本金	420,000
支付债券利息	314,967
债券本息合计	734,967

覆盖倍数	1.20
------	------

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	1,636,961
现金流出总额	1,469,033
项目资金结余	167,928
偿还债券本金	420,000
支付债券利息	314,967
债券本息合计	734,967
覆盖倍数	1.23

（八） 其他事项说明

本项目为市政和产业园区基础设施项目，收入来源主要是厂房出租收入、厂房出售收入、配套用房出租收入、配套用房出售收入、广告位出租收入、停车位运营收入、充电桩运营收入和土地出让收入，待项目运营后有稳定收入来源，且项目收益实现前，项目融资付息资金由发行地方专项债和项目资本金统筹解决。

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，用于偿还债务；2028 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 1.08 倍到 1.32

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	791,921	835,916	879,912	923,908	967,903
债券本息合计	734,967	734,967	734,967	734,967	734,967
覆盖倍数	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32

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 1.23 倍到 1.16 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	879,912	879,912	879,912	879,912	879,912
债券本息合计	713,661	724,314	734,967	745,620	756,273
覆盖倍数	1.23	1.21	1.20	1.18	1.16

（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、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、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，我们认为奉化现代智造产业园基础设施提升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，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；财政投资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201-220室



登记机关