

2025 年宁波市政府专项债券
奉化经济开发区基础设施提升二期工程
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

科信咨报字[2025]第 437 号

浙江科信会计师事务所（特殊普通合伙）

2025 年 10 月 24 日



3301031013468

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	3
(一) 资金筹措原则	3
(二) 项目投资概算	3
(三) 资金筹措方案	4
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	9
(五) 运营成本	10
(六) 项目收益	12
(七) 债券还本付息安排	12
(八) 收益与融资平衡情况	15
(九) 其他事项说明	19
四、风险分析	19
(一) 还本付息风险	19
(二) 预期不确定风险	21
(三) 关注到的其他风险	21
五、评估结论	22
(一) 结论意见	22
(二) 使用限制	22

2025 年宁波市政府专项债券
奉化经济开发区基础设施提升二期工程
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

科信咨报字[2025]第 437 号

宁波市奉化区经开控股有限公司：

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经济开发区基础设施提升二期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

奉化经济开发区基础设施提升二期工程（以下简称“该项目”）位于宁波市奉化区，属于浙江省宁波市，位于浙江省东部沿海，宁波市南部。2021 年-2024 年，奉化分别实现一般公共预算收入 74.18 亿元、69.30 亿元、86.9 亿元、87.15 亿元，政府性基金收入分别为 264.07 亿元、161.21 亿元、82.85 亿元、77.84 亿元。

（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《关于同意奉化经济开发区基础设施提升二期工程项目项目建议书的批复》（奉发改投〔2025〕65 号）。工程统一项目代码：2505-330213-04-01-682325。

（三）项目性质

奉化经济开发区基础设施提升二期工程属于公益项目，属于市政和产业园区基础设施建设项目，厂房出租收入、产业园停车位收入、物业管理收入、快充电桩收入、慢充电桩收入、政府性基金收入等可

以产生一定的收益。

（四） 项目单位

该项目实施单位为宁波市奉化区经开控股有限公司，属于国有企业。

（五） 项目主管部门

该项目主管部门为宁波市奉化区住房和城乡建设局、宁波市奉化区水利局。

（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：2025 年 9 月
2. 项目竣工日期：2028 年 8 月
3. 项目建设期：36 个月
4. 主要建设内容及规模：

该项目位于奉化经济开发区滨海新区和白杜循环经济园。主要建设内容为新建用地面积约 44 亩奉甬循环材料产业园，建筑面积 71621.5 m²；新建滨海新区北片区规划道路一、滨海新区北片区规划道路二、滨河路中段（四明东路至南岙路段）、循环经济园区山厂路、循环经济园区规划三路等 5 条道路，总长度约 1932m；提升滨海新区北片区东环线 4170m；整治滨海新区北片区降渚溪滨海新区南片区纵三河及横二河、循环经济园区黄龙桥河及黄龙桥溪等 5 条河道，总长度约 6538m；滨海新区 29 号地块新建一座开闭所，占地面积 100 m²；建设滨海新区架空线路长度约 7.5km，电缆线路长约 30km；滨海新区南片区边坡治理土石方量 60 万 m³。本项目包括滨海新区南片区边坡治理工程，滨海新区 29 号地块周边开闭所新建及迁改工程，滨海新区 35 千伏电力进线配套工程，滨海新区北片区规划道路一、规划道路二工程，滨海新区北片区降渚溪综合治理工程，滨海新区北片区东

环线提升工程，循环经济园区滨河路中段（四明东路至南岙路段）工程，奉化经济开发区奉甬循环材料产业园一期项目，奉化经济开发区奉甬循环材料产业园二期项目，奉化区循环经济园区山厂路、规划三路工程，宁波市奉化区循环经济园区黄龙桥河及黄龙桥溪河道整治工程等 11 个子项目。各子项目均按要求单独计划招标。

（七） 项目前期有关情况

项目已立项，批复为奉发改投〔2025〕65 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

项目静态总投资为 94,340 万元，其中：建筑工程费用 69,523 万元，占总投资的 73.69%；工程建设其他费用 18,312 万元，占总投资的 19.41%；基本预备费 6,505 万元，占总投资的 6.90%。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	69,523	73.69
2	工程建设其他费用	18,312	19.41
3	基本预备费	6,505	6.90
	合计	94,340	100

（三）资金筹措方案

项目静态总投资为 94,340 万元，其中资本金 17,340 万元；发行地方政府专项债券 77,000 万元。具体如下：

1. 资本金 17,340 万元。
2. 该项目拟申请发行地方政府专项债券 77,000 万元，分 4 年发行。
3. 项目建设期为 2025 年—2028 年，各项资金投入计划如下：

单位：万元

项 目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
自有资本金	5,753	4,656	1,106	5,825	17,340
政府专项债	4,200	30,000	26,953	15,847	77,000
合 计	9,953	34,656	28,059	21,672	94,340

债券利息由项目自有资金偿还，需增加自有资金 3,378 万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 97,718 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审批的《关于同意奉化经济开发区基础设施提升二期工程项目建议书的批复》（奉发改投〔2025〕65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、收入可行性

该项目以厂房出租收入、产业园停车位收入、物业管理收入、快

充电桩收入、慢充电桩收入、政府性基金收入作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 214,380 万元。各项收入明细如下。各项收入明细如下：

2、收入测算

1) 厂房出租收入

该项目可租赁面积 67,511.50 m²，参考白杜循环经济园区的绿色循环表面处理产品产业园厂房租金信息，如下表，厂房租金暂按 63.00 元/m²·月估算，假设每 3 年 5%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 75%、85%、95%，从第 3 年起达到稳定。预计运营期内收入合计 181,432 万元。

绿色循环表面处理产品产业园厂房租金一览表

序号	园区名称	租赁企业	房屋编号	租赁厂房建筑面积(m ²)	实际支付租金(元/m ² /月)
1	绿色循环表面处理产品产业园二期	宁波市诚新环保科技有限公司	101A	4867.68	66.30
2		宁波市诚新环保科技有限公司	101B	4867.68	66.30
3		宁波奉化金奇镀业有限公司	102A	4867.68	66.30
4		宁波万存智能制造有限公司、宁波市精宏超硬工具有限公司	102B	4867.68	66.30
5		宁波市青荣科技有限公司	103	4867.68	67.01
6		宁波市涌昀环保科技有限公司	104A	4471.68	66.29
7		宁波市涌昀环保科技有限公司	104B	6121.68	66.77
8		宁波市诚新环保科技有限公司	105	6121.68	66.77

2) 产业园停车位收入

该项目设置停车位 119 个，参考奉化区大成东路站停车场、方桥站停车场、璁琳站停车场、南渡站停车场、桥下停车场、大桥菜场停车场和长岭停车场收费标准，根据《关于核定城际铁路大成东路站等 7 个停车场收费标准的批复奉发改价(2020)31 号》(奉发改价(2020)31 号)，本项目暂按 7 元/个·天估算，假设每 3 年 5%的比例递增，每年按 360 天测算，运营期第 1~5 年的使用率分别为 50%、60%、70%、80%、90%，从第 5 年起达到稳定。预计运营期内收入合计 987 万元。

3) 物业管理收入

该项目物业管理面积 68,121.00 m²，参照周边绿色循环表面处理产品产业园等园区物业费标准 2-3 元/m²/月，本项目奉甬循环材料产业园物业管理费按暂按 2.50 元/m²·月估算，假设每 3 年 5%的比例递增，每年按 12 个月测算，运营期第 1~5 年的使用率分别为 50%、60%、70%、80%、90%，从第 5 年起达到稳定。预计运营期内收入合计 6,674 万元。

4) 快充电桩收入

该项目设置快电充电桩 32 个，功率 100kw，根据《宁波市物价局关于核定新能源汽车公用充电桩充电服务价格的通知》（甬价费〔2018〕53 号），充电服务费（含电费）基准价为每千瓦时 1.40 元，允许上浮 15%，本项目扣除电费成本后，实现服务费暂按 0.50 元/kwh 估算，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。预计运营期内收入合计 7,375 万元。

5) 慢充电桩收入

该项目设置慢电充电桩 8 个，功率 7kw，根据《宁波市物价局关于核定新能源汽车公用充电桩充电服务价格的通知》（甬价费〔2018〕53 号），充电服务费（含电费）基准价为每千瓦时 1.40 元，允许上浮 15%，本项目扣除电费成本后，实现服务费暂按 0.50 元/kwh 估算，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。预计运营期内收入合计 142 万元。

6) 政府性基金收入

该项目拟出让地块面积共计 154.41 亩，假设在 2058 年按 267.64

万元/亩出让 68.31 亩、按 330.80 万元/亩出让 86.10 亩，本项目规费暂按成交价格的 62%估算，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。预计运营期内政府性基金收入合计 17,770 万元。

土地出让表

序号	拟出让地块编号	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)
1	FH48-02-06	住宅用地	68.31	2.00	267.64	18,282.83	2,007.31	11,335.83	6,947.00
2	FH48-02-05	住宅用地	86.10	2.20	330.80	28,480.85	2,255.46	17,657.85	10,823.00
	合计		154.41			46,763.68		28,993.68	17,770.00

近几年项目周边住宅用地出让情况表

序号	地块名称	位置	出让面积 (㎡)	容积率	用地性质	出让时间	成交价(万元)	成交楼面价 (元/㎡)
1	奉化经济开发区 滨海新区 14-3 号地块	奉化经济开发区 滨海新区	17811	2.4	住宅	13/1/2020	5899	1380
2	奉化区阳光海湾 44 号地块	奉化区裘村镇 (宁波滨海旅游休闲区内)	157663	1.8	住宅	12/6/2020	56759	2000
3	奉化区 FH44-02-27 地块 (尚田安置地块)	奉化区尚田街道	26546	2.4	住宅	18/1/2022	8986.4	1411
4	奉化区 FH49-01-06a 地块	奉化经济开发区 滨海新区	54099	2.4	住宅 (保障性租赁住房)	19/4/2022	6116	471
5	奉化区 FH33-02-05 地块	奉化区西坞街道	12636	2	住宅 (安置房)	29/5/2023	3182.6	1259
6	奉化区 FH36-01-23 地块	奉化区西坞街道	36429	1.5	住宅	29/10/2024	13677.3	2503

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	产业园停车位收入	物业管理收入	快充电桩收入	土地出让收益	政府性基金收入	合计
2029	3,828	15	101	124	2		4,070
2030	4,338	18	122	149	3		4,630
2031	4,849	21	142	179	3		5,194
2032	5,091	25	170	215	4		5,505
2033	5,091	28	191	258	5		5,573
2034	5,091	28	191	258	5		5,573
2035	5,346	30	201	258	5		5,840
2036	5,346	30	201	258	5		5,840
2037	5,346	30	201	258	5		5,840
2038	5,613	31	211	258	5		6,118
2039	5,613	31	211	258	5		6,118
2040	5,613	31	211	258	5		6,118
2041	5,894	33	222	258	5		6,412
2042	5,894	33	222	258	5		6,412
2043	5,894	33	222	258	5		6,412
2044	6,188	34	233	258	5		6,718
2045	6,188	34	233	258	5		6,718
2046	6,188	34	233	258	5		6,718
2047	6,498	36	244	258	5		7,041
2048	6,498	36	244	258	5		7,041
2049	6,498	36	244	258	5		7,041
2050	6,823	38	256	258	5		7,380
2051	6,823	38	256	258	5		7,380
2052	6,823	38	256	258	5		7,380
2053	7,164	40	269	258	5		7,736
2054	7,164	40	269	258	5		7,736
2055	7,164	40	269	258	5		7,736
2056	7,522	42	283	258	5		8,110
2057	7,522	42	283	258	5		8,110
2058	7,522	42	283	258	5	17,770	25,880
合计	181,432	987	6,674	7,375	142	17,770	214,380

（四）项目投资支出

该项目投资总额为 94,340 万元，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）
建筑工程费用	69,523
工程建设其他费用	18,312
基本预备费	6,505
合 计	94,340

（五）运营成本

该项目经营成本为工资及福利费用、外购燃料动力费、修理维护费、其他费用、营销推广费、征地成本、税金。2029 至 2058 年，债券存续期间经营成本估算合计为 47,111 万元。

1) 工资及福利费用

该项目假设普通员工 20 人。普通员工工资按 7.5 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 5,525 万元。

2) 外购燃料动力费

该项目外购燃料动力费主要为公共区域的水电费用，参照该项目可行性研究报告，预计运营期外购燃料动力费合计 1,962 万元。

3) 修理维护费

该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 2,837 万元，项目修理费用按照年折旧费用的 5%计算，运营期年修理维护费用为 142 万元，预计运营期修理维护费用合计为 4,260 万元。

4) 其他费用

该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 555 万元。

5) 营销推广费

该项目经营销售推广以及与营销相关的各类服务、维护保养、促销而发生的一切费用，根据行业经验估算，营销推广费用约占年营业收入的 1.5%估算，预计运营期其他费用合计 2,955 万元。

6) 征地成本

该项目征地成本是指为土地出让活动所发生的各项费用。为了简化计算，按土地出让面积的 13 万元/亩估算，预计运营期征地成本合计 2,007 万元。

7) 税金

根据国家现行税收政策，本项目充电桩收入、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、产业园停车位收入及工程建设适用增值税税率 9%，物业管理收入、广告收入、建设其他费适用增值税税率 6%。按应缴增值税的 7%、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 29,847 万元。

该项目成本预测表如下：

项目成本预测明细表

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	营销推广费	征地成本	税金	合计
2029	171	41	142	17	61	-	421	853
2030	171	46	142	17	69	-	478	923
2031	171	52	142	17	78	-	534	994
2032	171	55	142	17	83	-	560	1,028
2033	171	56	142	17	84	-	560	1,030
2034	176	56	142	18	84	-	560	1,036
2035	176	58	142	18	88	-	589	1,071

2036	176	58	142	18	88	-	589	1,071
2037	176	58	142	18	88	-	589	1,071
2038	176	61	142	18	92	-	618	1,107
2039	181	61	142	18	92	-	618	1,112
2040	181	61	142	18	92	-	618	1,112
2041	181	64	142	18	96	-	649	1,150
2042	181	64	142	18	96	-	649	1,150
2043	181	64	142	18	96	-	649	1,150
2044	187	67	142	19	101	-	1,273	1,789
2045	187	67	142	19	101	-	1,278	1,794
2046	187	67	142	19	101	-	1,278	1,794
2047	187	70	142	19	106	-	1,342	1,866
2048	187	70	142	19	106	-	1,342	1,866
2049	192	70	142	19	106	-	1,342	1,871
2050	192	74	142	19	111	-	1,408	1,946
2051	192	74	142	19	111	-	1,408	1,946
2052	192	74	142	19	111	-	1,408	1,946
2053	192	77	142	19	116	-	1,478	2,024
2054	198	77	142	20	116	-	1,478	2,031
2055	198	77	142	20	116	-	1,478	2,031
2056	198	81	142	20	122	-	1,551	2,114
2057	198	81	142	20	122	-	1,551	2,114
2058	198	81	142	20	122	2,007	1,551	4,121
合计	5,525	1,962	4,260	555	2,955	2,007	29,847	47,111

（六）项目收益

该项目债券存续期内预计总收入 214,380 万元，预计总成本 47,111 万元，预计总收益 167,269 万元，可用于偿还债券本息的收益 167,269 万元。

（七）债券还本付息安排

该项目计划发行专项债券 77,000 万元，2025 年 8 月已发行 30 年期专项债券 3,000 万元，票面利率 2.29%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；2025 年本期拟申请发行 1,200 万元，30 年期；2026 年拟申请发行 30,000 万元，30 年期；2027 年拟申请发行 26,953 万元，

30 年期；2028 年拟申请发行 15,847 万元，30 年期；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。项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过项目资本金和政府性基金预算收入统筹安排。

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
2025		4,200		4,200		
2026	4,200	30,000		34,200	98	98
2027	34,200	26,953		61,153	836	836
2028	61,153	15,847		77,000	1,499	1,499
2029	77,000			77,000	1,889	1,889
2030	77,000			77,000	1,889	1,889
2031	77,000			77,000	1,889	1,889
2032	77,000			77,000	1,889	1,889
2033	77,000			77,000	1,889	1,889
2034	77,000			77,000	1,889	1,889
2035	77,000			77,000	1,889	1,889
2036	77,000			77,000	1,889	1,889
2037	77,000			77,000	1,889	1,889
2038	77,000			77,000	1,889	1,889
2039	77,000			77,000	1,889	1,889
2040	77,000			77,000	1,889	1,889
2041	77,000			77,000	1,889	1,889
2042	77,000			77,000	1,889	1,889
2043	77,000			77,000	1,889	1,889
2044	77,000			77,000	1,889	1,889
2045	77,000			77,000	1,889	1,889
2046	77,000			77,000	1,889	1,889
2047	77,000			77,000	1,889	1,889
2048	77,000			77,000	1,889	1,889
2049	77,000			77,000	1,889	1,889
2050	77,000			77,000	1,889	1,889
2051	77,000			77,000	1,889	1,889
2052	77,000			77,000	1,889	1,889
2053	77,000			77,000	1,889	1,889
2054	77,000			77,000	1,889	1,889

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
2055	77,000		4,200	72,800	1,889	6,089
2056	72,800		30,000	42,800	1,791	31,791
2057	42,800		26,953	15,847	1,053	28,006
2058	15,847		15,847		390	16,237
合计		77,000	77,000		56,673	133,673

(八) 收益与融资平衡情况

资金测算平衡表

序 号		项 目	合 计	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	312,098	9,953	34,754	28,895	24,116	4,070	4,630	5,194	5,505	5,573	5,573
1		业务活动现金流入	214,380					4,070	4,630	5,194	5,505	5,573	5,573
2		债券融资款	77,000	4,200	30,000	26,953	15,847						
3		资本金投入*	20,718	5,753	4,754	1,942	8,269						
二		项目现金流出	275,124	9,953	34,754	28,895	23,171	2,742	2,812	2,883	2,917	2,919	2,925
1		业务活动现金流出	141,451	9,953	34,656	28,059	21,672	853	923	994	1,028	1,030	1,036
1.1		工程建设投资	94,340	9,953	34,656	28,059	21,672						
1.2		营运成本	47,111					853	923	994	1,028	1,030	1,036
2		债券还本付息	133,673		98	836	1,499	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889
三		现金结余	36,974				944	1,328	3,146	5,456	8,044	10,698	13,346
1		期初现金							1,328	3,146	5,456	8,044	10,698
2		期内变动	36,974				945	1,328	1,818	2,311	2,588	2,654	2,648
3		期末现金	36,974				944	1,328	3,146	5,456	8,044	10,698	13,346

*注：其中用于项目总投资 20,718 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	5,840	5,840	5,840	6,118	6,118	6,118	6,412	6,412	6,412	6,718	6,718	6,718
1	业务活动现金流入	5,840	5,840	5,840	6,118	6,118	6,118	6,412	6,412	6,412	6,718	6,718	6,718
2	债券融资款												
3	资本金投入												
二	项目现金流出	2,960	2,960	2,960	2,996	3,001	3,001	3,039	3,039	3,039	3,678	3,683	3,683
1	业务活动现金流出	1,071	1,071	1,071	1,107	1,112	1,112	1,150	1,150	1,150	1,789	1,794	1,794
1.1	工程建设投资												
1.2	营运成本	1,071	1,071	1,071	1,107	1,112	1,112	1,150	1,150	1,150	1,789	1,794	1,794
2	债券还本付息	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889
三	现金结余	16,226	19,106	21,986	25,108	28,225	31,342	34,714	38,087	41,460	44,500	47,535	50,570
1	期初现金	13,346	16,226	19,106	21,986	25,108	28,225	31,342	34,714	38,087	41,460	44,500	47,535
2	期内变动	2,880	2,880	2,880	3,122	3,117	3,117	3,373	3,373	3,373	3,040	3,035	3,035
3	期末现金	16,226	19,106	21,986	25,108	28,225	31,342	34,714	38,087	41,460	44,500	47,535	50,570

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	2057 年	2058 年
一	项目现金流入	7,041	7,041	7,041	7,380	7,380	7,380	7,736	7,736	7,736	8,110	8,110	25,880
1	业务活动现金流入	7,041	7,041	7,041	7,380	7,380	7,380	7,736	7,736	7,736	8,110	8,110	25,880
2	债券融资款												
3	资本金投入												
二	项目现金流出	3,755	3,755	3,760	3,835	3,835	3,835	3,913	3,920	8,120	33,905	30,120	20,358
1	业务活动现金流出	1,866	1,866	1,871	1,946	1,946	1,946	2,024	2,031	2,031	2,114	2,114	4,121
1.1	工程建设投资												
1.2	营运成本	1,866	1,866	1,871	1,946	1,946	1,946	2,024	2,031	2,031	2,114	2,114	4,121
2	债券还本付息	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889	6,089	31,791	28,006	16,237
三	现金结余	53,856	57,142	60,423	63,968	67,512	71,057	74,880	78,696	78,312	28,006	30,507	36,029
1	期初现金	50,570	53,856	57,142	60,423	63,968	67,512	71,057	74,880	78,696	78,312	52,517	30,507
2	期内变动	3,286	3,286	3,281	3,545	3,545	3,545	3,823	3,816	-384	-25,795	-22,010	5,522
3	期末现金	53,856	57,142	60,423	63,968	67,512	71,057	74,880	78,696	78,312	52,517	30,507	36,029

经测算，该项目建设完成后，可实现厂房出租收入 181,432 万元，产业园停车位收入 987 万元，物业管理收入 6,674 万元，快充电桩收入 7,375 万元，慢充电桩收入 142 万元，政府性基金收入 17,770 万元，扣除运营成本 47,111 万元，项目实现的各项收益合计 167,269 万元。该项目发行债券总额 77,000 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，已发行债券按照实际利率计算，债券利息总额 56,673 万元，债券本息合计 133,673 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 312,098 万元，现金流出总额 275,124 万元，期末资金结余 36,974 万元。该项目发行债券总额 77,000 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，已发行债券按照实际利率计算，债券利息总额 56,673 万元，债券本息合计 133,673 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 1.28 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	181,432
产业园停车位收入	987
物业管理收入	6,674
快充电桩收入	7,375
慢充电桩收入	142
政府性基金收入	17,770
扣除运营成本	47,111

项 目	金 额
项目实现的各项收益合计	167,269
偿还债券本金	77,000
支付债券利息	56,673
债券本息合计	133,673
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	312,098
现金流出总额	275,124
项目资金结余	36,974
偿还债券本金	77,000
支付债券利息	56,673
债券本息合计	133,673
覆盖倍数	1.28

（九） 其他事项说明

该项目为市政和产业园区基础设施建设项目，营业收入来源主要是厂房出租收入、产业园停车位收入、物业管理收入、快充电桩收入、慢充电桩收入、政府性基金收入，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 2029 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	150,542	158,906	167,269	175,632	183,996
债券本息合计	133,673	133,673	133,673	133,673	133,673
覆盖倍数	1.13	1.19	1.25	1.31	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-10.00%到10.00%变动，债券利率变动对债券本息的覆盖倍数范围为 1.31 倍到 1.20 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	167,269	167,269	167,269	167,269	167,269

债券本息合计	128,006	130,839	133,673	136,507	139,340
覆盖倍数	1.31	1.28	1.25	1.23	1.20

（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

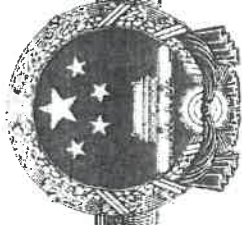
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，我们没有注意到导致政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为奉化经济开发区基础设施提升二期工程预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

（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；财政咨询；财政资金管理；财政绩效评价服务(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