

科信咨报字[2025]第 414 号

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	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	3
(三) 资金筹措方案	4
(四) 债券调整情况说明	5
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	11
(五) 项目收益	13
(六) 债券还本付息安排	14
(七) 其他融资还本付息安排	16
(八) 收益与融资平衡情况	17
(九) 其他事项说明	22
四、风险分析	22
(一) 还本付息风险	22
(二) 预期不确定风险	23
(三) 关注到的其他风险	23
五、评估结论	25
(一) 结论意见	25
(二) 使用限制	25

2025 年宁波市政府专项债券
奉化经济开发区滨海新区集中式租赁住房及周边配套基础
设施建设工程专项债券项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

科信咨报字[2025]第 414 号

宁波市奉化区经开控股有限公司：

我们接受贵公司委托，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滨海新区集中式租赁住房及周边配套基础设施建设工程专项债券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

奉化经济开发区滨海新区集中式租赁住房及周边配套基础设施建设工程位于宁波市奉化区，隶属于浙江省宁波市，位于浙江省东部沿海，宁波市南部。2017-2021 年，奉化分别实现一般公共预算收入 42.94 亿元、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 61.50 亿元、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

本项目已取得宁波市奉化区发展和改革局 2022 年 5 月 20 日出具的《宁波市奉化区发展和改革局关于同意重新审批奉化经济开发区滨海新区集中式租赁住房及周边配套基础设施建设工程项目建议书的批复》（奉发改投〔2022〕69 号）。项目工程统一项目代码为

2201-330213-04-01-514537。

（三）项目性质

本项目为政府投资性的公益性项目，是具有一定收益的保障租赁住房项目，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经开控股有限公司，根据营业执照显示：

统一社会信用代码：91330283316810819M

企业类型：有限责任公司(国有独资)

住所：浙江省宁波市奉化区经济开发区滨海新区星海路 28 号

（五）项目主管部门

本项目主管部门为奉化经济开发区管理委员会。

（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

2. 项目竣工日期：2026 年

3. 项目建设期：4 年

4. 主要建设内容及规模：本项目建设内容包括集中式租赁住房项目和周边配套基础设施建设项目等两个子项目。其中：

（一）集中式租赁住房项目总用地面积为 54,099 m²，总建筑面积为 154,837 m²，建设内容包括集中式租赁住房、商业用房、室内体育场馆、配套用房以及道路广场、室外管线、室外照明等工程。

（二）周边配套基础设施建设项目主要包括滨港路、支路一、支路二及金海路新建工程与滨海大道改扩建工程。

1. 滨港路、支路一、支路二及金海路新建工程主要建设 4 条道路和 2 座桥梁以及配套建设管线工程、路灯照明工程等，总用地面积约

126,472 m²。

2. 滨海大道改扩建工程主要建设路面工程、路基工程、桥涵工程、隧道工程等主体工程及路灯照明工程、地下管线工程等附属工程，路线长度约 7.3km，为双向六车道。

（七）项目前期有关情况

项目已立项，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 249,044.00 万元，其中：建筑工程费用 201,803.00 万元，占总投资的 81.03%；工程建设其他费用 36,241.00 万元，占总投资的 14.55%；基本预备费 11,000.00 万元，占总投资的 4.42%。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	工程费用	201,803.00	81.03
2	工程建设其他费用	36,241.00	14.55
3	预备费	11,000.00	4.42
	合计	249,044.00	100.00

（三） 资金筹措方案

项目静态总投资 249,044.00 万元，其中资本金 50,044.00 万元，占比 20.09%；发行地方政府专项债券 179,000.00 万元，占比 71.87%；拟申请银行贷款共计 20,000.00 万元，占 8.03%。具体如下：

1. 资本金 50,044 万元。其中项目单位自有资金 50,044 万元。

2. 融资主体拟就本项目发行专项债券 179,000 万元。其中：2022 年 6 月已发行 30 年期专项债券 20,000 万元，票面利率 3.39%（2022 年宁波市其他项目收益专项债券（十四期）——2022 年宁波市政府专项债券（二十期））；2022 年 10 月已发行 30 年期专项债券 24,000 万元，票面利率 3.22%（2022 年宁波市其他项目收益专项债券（二十一期）——2022 年宁波市政府专项债券（二十八期））；2023 年 5 月已发行 30 年期专项债券 15,000 万元，票面利率 3.17%（2023 年宁波市其他项目收益专项债券（八期）——2023 年宁波市政府专项债券（十二期））；2023 年 9 月已发行 30 年期专项债券 8,600 万元，票面利率 3.00%（2023 年宁波市其他项目收益专项债券（十二期）——2023 年宁波市政府专项债券（十八期））；2024 年 3 月已发行 30 年期专项债券 46,300 万元，票面利率 2.53%（2024 年宁波市其他项目收益专项债券（三期）——2024 年宁波市政府专项债券（四期））；2024 年 5 月已发行 30 年期专项债券 5,000 万元，票面利率 2.62%（2024 年宁波市其他项目收益专项债券（七期）——2024 年宁波市政府专项债券（十一期））；2024 年 9 月已发行 30 年期专项债券 4,000 万元，

票面利率 2.25%（2024 年宁波市其他项目收益专项债券（十一期）—2024 年宁波市政府专项债券（十八期））；2024 年 11 月已调入 30 年期专项债券 5,000 万元，票面利率为 2.25%；2025 年 2 月已发行 30 年期专项债券 15,000 万元，票面利率为 2.06%；2025 年本期拟申请发行 30 年期专项债券 8,700 万元；2026 年拟申请发行 30 年期专项债券 27,400 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。

3. 融资主体拟就本项目申请银行贷款 20,000 万元。（2024 年已贷款 20,000 万元，银行贷款利率为 3.80%，分期还本）。

4. 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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合 计
自有资本金	-	10,644.55	15,851.75	23,441.44	15,383.83	65,321.57
政府专项债	44,000.00	23,600.00	55,300.00	23,700.00	27,400.00	174,000.00
债券调整	-	-	5,000.00	-	-	5,000.00
银行贷款		-	20,000.00	-	-	20,000.00
合 计	44,000.00	34,244.55	96,151.75	47,141.44	42,783.83	264,321.57

债券利息由项目自有资金偿还，需增加自有资金 15,277.57 万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 264,321.57 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

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，2024 年 11 月已调出 5,000 万元至本项目；原债券为 2024 年 9 月发行，30 年期，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。

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出具的《宁波市奉化区发展和改革局关于同意重新审批奉化经济开发区滨海新区集中式租赁住房及周边配套基础设施建设工程项目建议书的批复》（奉发改投〔2022〕69号）；
6. 宁波博联工程咨询有限公司出具的《奉化经济开发区滨海新区集中式租赁住房及周边配套基础设施建设工程项目建议书》。

（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

本项目专项债券和银行贷款还本付息以集中式租赁用房出租收入、配套商业出租收入、停车场收入、充电桩收入、广告位收入、路侧广告位出租收入、路侧停车位收入、隧道施工塘渣出售收入、政府性基金收入作为债务还款来源，债务存续期间收入合计 597,883.00 万元。各项收入明细如下：

1) 集中式租赁用房出租收入

参考可行性研究报告而得，本项目建成后可出租集中式租赁住房建筑面积共计 106,108 m²，参照目前奉化类似住房租金水平，项目集中式租赁住房出租价格定为 32 元/m²/月，每 3 年上涨 10%。前两年出租率按 80%、90%计算，第三年开始达到 95%并保持不变。运营期集中式租赁用房出租收入合计为 184,255.00 万元，运营期（2027 年-2036 年的 25%、2037 年-2056 年的 100%）的收入用于债券还本付息，占本项收入的 82.59%；运营期（2027 年-2036 年的 75%）的收入用于偿还银行融资，占本项收入的 17.41%。

2) 配套商业出租收入

参考可行性研究报告而得，本项目拟建商业用房可对外出租建筑面积为 15,986 m²，参照目前奉化类似商业经营用房租金水平，项目

商业用房出租价格定为 60 元/m²/月，且每 3 年上涨 10%。前两年出租率按 80%、90%计算，第三年开始达到 95%并保持不变。运营期配套商业出租收入合计为 52,049.00 万元，100.00%用于债券还本付息。

3) 停车场收入

参考可行性研究报告而得，本项目停车场设置停车位数量 696 个，除去 100 个充电桩车位外，可收费车位按 596 个计算，首年出租率按 80%计，第二年开始达到 90%并保持不变。停车位价格参照奉化商铺办公楼停车位价格，并考虑每车位周转率及所在地理位置等因素，暂定停车位收费单价为 20 元/个/天，且每 3 年上涨 10%，按 365 天计。运营期停车场收入合计为 18,679.00 万元，100.00%用于债券还本付息。

4) 充电桩收入

参考可行性研究报告而得，本项目停车场设置充电桩数量 100 个，据调研，一般快充每小时充电 40 度，慢充每小时充电 7 度，考虑到快慢充电桩数量基本相同，整体计算 100 个充电桩平均每个按 23.5 度电/小时计。根据充电桩服务价格的相关规定，本项目充电桩收费按 1.6 元/kwh 计算。据调查，充电桩当前的时间利用率基本在 5%~15%之间（有部分原因是充电桩位置被非充电车子占用导致无法利用，故运营期对充电桩停车位的管控也非常关键）。考虑到新能源当期普及率不高但处于高速发展的态势，本项目运营期首年充电桩时间利用率按 8%计算，运营期内利用率每年递增 5 个百分点，时间利用率增长到 38%之后就不再提升；运营期第 1、2 年充电桩使用率分别为 70%、80%，之后按 90%计算。运营期充电桩收入合计为 30,575.00 万元，100.00%用于债券还本付息。

5) 广告位收入

参考可行性研究报告而得，本项目在小区内电梯、大堂出入口、

商业体外墙、新建道路灯箱及公交站牌等空白闲置部分设置有广告位。参考宁波地区道路、小区及商业体内公告区域广告收入行情并结合项目规模，项目广告费收入按 60 万元/年进行计算，且每 3 年上涨 10%。运营期内广告位收入合计为 2,886.00 万元，100.00%用于债券还本付息。

6) 路侧广告位出租收入

参考可行性研究报告而得，路侧广告位出租收入主要是来自市政道路两侧灯箱、公交车站牌等可供宣传的空白处出租作广告位得来的收入。根据项目道路长度并结合间隙距离等综合因素，设置此类灯箱、站牌合计 632 个，平均出租价格按 1,000 元/月计算，且每 3 年上涨 10%。考虑到此类收入的特点，灯箱、站牌等广告位前两年出租率按 70%、80%计算，第三年开始达到 90%并保持不变。运营期内路侧广告位出租收入 32,403.00 万元，100.00%用于债券还本付息。

7) 路侧停车位收入

参考可行性研究报告而得，考虑到项目道路等级、路幅宽度等因素，项目在滨港路与支路二两条道路上设置路侧收费车位。上述道路合计长度 3,400m，预计总长的 75%（约 2,550m）可设路侧停车位，每个停车位按长度 6 米设置于道路两侧，经初步估算约可设置 850 个路侧停车位。考虑到路侧停车位的临时性，则每年出租率暂按 50%考虑。停车位价格参照奉化现有市政道路配套停车位价格，并考虑每车位周转率及所在地理位置等因素，暂定停车位收费单价为 15 元/个/天，且每 3 年上涨 10%，按 365 天计算。运营期路侧停车位收入合计为 11,130.00 万元，100.00%用于债券还本付息。

8) 隧道施工塘渣出售收入

参考可行性研究报告而得，隧道施工塘渣出售收入主要为新建隧道施工时外运的碎石渣土等出售获得的收入，考虑本项目新建隧道长

度和宽度，可出售塘渣约为 43.103 万 m^3 ，塘渣密度按 $2.5t/m^3$ 测算。考虑当前宁波地区塘渣市场行情，每吨塘渣出售价格按 80 元进行测算，在运营期第一年年初出售完毕。运营期隧道施工塘渣出售收入合计为 8,621.00 万元，100.00%用于债券还本付息。

9) 政府性基金收入

本项目计划将以下地块作为本项目收益，地块的规划用地性质如下表所示。根据项目建议书，目前项目周边区域同类土地出让价格约 50 万元/亩，考虑 2013 年到 2022 年年初滨海新区部分土地出让价格平均增长幅度为 11.6%，本次测算从谨慎性原则出发，土地出让价格增长幅度下浮约 45%后按年均 6.3%暂估。拟出让地块土地出让金在扣除 35%的相关规费后，其土地出让收益全部用于项目专项债券还本付息。本项目债券存续期内政府性基金收入合计为 395,823.00 万元，扣除相关规费后实际可用于本项目的政府性基金收益为 257,285.00 万元，100.00%用于债券还本付息。详见下表：

地块拟出让地块信息表

拟出让地块编号	面积 (亩)	用途	单价 (万元/亩)	成交金额 (万元)	出让收益 (万元)	拟出让 年份
滨海新区工业地块 1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11	1,319.41	工业	300	395,823	257,285	2052

周边部分土地出让统计情况

出让地块名称	出让地块编号	面积(亩)	用途	单价(万元/亩)	成交金额(万元)	出让时间
奉化经济开发区尚桥园区 5-1 号地块	2022-018	9.999 亩	工业	60	600	2022 年 7 月

收入预测情况表

单位：人民币万元

年份	集中式租赁用房出租收入	配套商业出租收入	停车场收入	充电桩收入	广告位收入	路侧广告位出租收入	路侧停车位收入	隧道施工塘渣出售收入	政府性基金收入	合计
2027	3,260.00	921.00	348.00	184.00	60.00	531.00	233.00	8,621.00	-	14,158.00
2028	3,667.00	1,036.00	392.00	343.00	60.00	607.00	233.00	-	-	6,338.00
2029	3,871.00	1,093.00	392.00	534.00	60.00	683.00	233.00	-	-	6,866.00

年份	集中式租赁用房出租收入	配套商业出租收入	停车场收入	充电桩收入	广告位收入	路侧广告位出租收入	路侧停车位收入	隧道施工渣土出售收入	政府性基金收入	合计
2030	4,258.00	1,203.00	431.00	682.00	66.00	751.00	256.00	-	-	7,647.00
2031	4,258.00	1,203.00	431.00	830.00	66.00	751.00	256.00	-	-	7,795.00
2032	4,258.00	1,203.00	431.00	978.00	66.00	751.00	256.00	-	-	7,943.00
2033	4,684.00	1,323.00	474.00	1,126.00	73.00	826.00	282.00	-	-	8,788.00
2034	4,684.00	1,323.00	474.00	1,126.00	73.00	826.00	282.00	-	-	8,788.00
2035	4,684.00	1,323.00	474.00	1,126.00	73.00	826.00	282.00	-	-	8,788.00
2036	5,152.00	1,455.00	521.00	1,126.00	80.00	908.00	310.00	-	-	9,552.00
2037	5,152.00	1,455.00	521.00	1,126.00	80.00	908.00	310.00	-	-	9,552.00
2038	5,152.00	1,455.00	521.00	1,126.00	80.00	908.00	310.00	-	-	9,552.00
2039	5,667.00	1,601.00	573.00	1,126.00	88.00	999.00	341.00	-	-	10,395.00
2040	5,667.00	1,601.00	573.00	1,126.00	88.00	999.00	341.00	-	-	10,395.00
2041	5,667.00	1,601.00	573.00	1,126.00	88.00	999.00	341.00	-	-	10,395.00
2042	6,234.00	1,761.00	631.00	1,126.00	97.00	1,099.00	375.00	-	-	11,323.00
2043	6,234.00	1,761.00	631.00	1,126.00	97.00	1,099.00	375.00	-	-	11,323.00
2044	6,234.00	1,761.00	631.00	1,126.00	97.00	1,099.00	375.00	-	-	11,323.00
2045	6,857.00	1,937.00	694.00	1,126.00	107.00	1,209.00	412.00	-	-	12,342.00
2046	6,857.00	1,937.00	694.00	1,126.00	107.00	1,209.00	412.00	-	-	12,342.00
2047	6,857.00	1,937.00	694.00	1,126.00	107.00	1,209.00	412.00	-	-	12,342.00
2048	7,543.00	2,131.00	763.00	1,126.00	118.00	1,330.00	453.00	-	-	13,464.00
2049	7,543.00	2,131.00	763.00	1,126.00	118.00	1,330.00	453.00	-	-	13,464.00
2050	7,543.00	2,131.00	763.00	1,126.00	118.00	1,330.00	453.00	-	-	13,464.00
2051	8,297.00	2,344.00	839.00	1,126.00	130.00	1,463.00	499.00	-	-	14,698.00
2052	8,297.00	2,344.00	839.00	1,126.00	130.00	1,463.00	499.00	-	257,285.00	271,983.00
2053	8,297.00	2,344.00	839.00	1,126.00	130.00	1,463.00	499.00	-	-	14,698.00
2054	9,127.00	2,578.00	923.00	1,126.00	143.00	1,609.00	549.00	-	-	16,055.00
2055	9,127.00	2,578.00	923.00	1,126.00	143.00	1,609.00	549.00	-	-	16,055.00
2056	9,127.00	2,578.00	923.00	1,126.00	143.00	1,609.00	549.00	-	-	16,055.00
合计	184,255.00	52,049.00	18,679.00	30,575.00	2,886.00	32,403.00	11,130.00	8,621.00	257,285.00	597,883.00

(四) 运营成本

本项目经营成本包含充电桩运营成本、日常管理费用、维护养护费用、相关税费。2027至2056年，债券存续期间经营成本估算合计为54,376.00万元。

1) 充电桩运营成本

参考可行性研究报告而得，本项目成本单价按0.7元/kwh计算，时间使用率参照充电桩收入。运营期充电桩运营成本合计为13,386.00

万元。根据收入比例测算，运营期 100%的成本计入用于债券还本付息的收益。

2) 日常管理费用

参考可行性研究报告而得，本项目日常管理费用按市场上同类项目结合项目实际情况，按每年 15 万元进行计算，且每 3 年上涨 10%。运营期日常管理费用合计为 750.00 万元。根据收入比例测算，日常管理费用的 90.98%计入用于债券还本付息的收益；9.02%计入用于偿还银行贷款还本付息的收益。

3) 维护养护费用

参考可行性研究报告而得，本项目维护养护费用按项目总投资原值的 0.05%进行测算，即每年按 133 万元计。运营期维护养护费用合计为 3,990.00 万元。根据收入比例测算，维护养护费用的 87.12%计入用于债券还本付息的收益；12.88%计入用于偿还银行贷款还本付息的收益。

4) 相关税费

本项目涉及相关税金及附加如下：集中式租赁用房出租收入、配套商业出租收入、停车场收入、广告位收入、路侧广告位出租收入和路侧停车位收入需按 9%缴纳增值税，充电桩收入和隧道施工塘渣出售收入需按 13%缴纳增值税，共计 29,395.68 万元，可用于抵扣的进项税金额为 20,253.99 万元。根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》的规定以增值税的 7%缴纳城市维护建设税，根据《关于国家关于进一步加大对财政教育投入的意见》（财综〔2011〕22 号）的规定以增值税的 3%缴纳教育费附加，以增值税的 2%缴纳地方教育费附加；根据《浙江省房产税施行细则》以租赁收入的 12%缴纳房产税。债券存续期间，相关税费合计 36,250.00 万元。根据对应的收

入测算，相关税费的 90.25%计入用于债券还本付息的收益；9.75%计入用于偿还银行贷款还本付息的收益。

成本预测情况表

单位：人民币万元

年份	充电桩运营成本	日常管理费用	维护保养费用	相关税费	合计
2027	81.00	15.00	133.00	460.00	689.00
2028	150.00	15.00	133.00	518.00	816.00
2029	234.00	15.00	133.00	546.00	928.00
2030	298.00	17.00	133.00	601.00	1,049.00
2031	363.00	17.00	133.00	601.00	1,114.00
2032	428.00	17.00	133.00	601.00	1,179.00
2033	493.00	19.00	133.00	661.00	1,306.00
2034	493.00	19.00	133.00	661.00	1,306.00
2035	493.00	19.00	133.00	661.00	1,306.00
2036	493.00	21.00	133.00	727.00	1,374.00
2037	493.00	21.00	133.00	727.00	1,374.00
2038	493.00	21.00	133.00	727.00	1,374.00
2039	493.00	23.00	133.00	800.00	1,449.00
2040	493.00	23.00	133.00	800.00	1,449.00
2041	493.00	23.00	133.00	800.00	1,449.00
2042	493.00	25.00	133.00	880.00	1,531.00
2043	493.00	25.00	133.00	880.00	1,531.00
2044	493.00	25.00	133.00	880.00	1,531.00
2045	493.00	28.00	133.00	968.00	1,622.00
2046	493.00	28.00	133.00	968.00	1,622.00
2047	493.00	28.00	133.00	968.00	1,622.00
2048	493.00	31.00	133.00	1,065.00	1,722.00
2049	493.00	31.00	133.00	1,685.00	2,342.00
2050	493.00	31.00	133.00	2,288.00	2,945.00
2051	493.00	34.00	133.00	2,508.00	3,168.00
2052	493.00	34.00	133.00	2,508.00	3,168.00
2053	493.00	34.00	133.00	2,508.00	3,168.00
2054	493.00	37.00	133.00	2,751.00	3,414.00
2055	493.00	37.00	133.00	2,751.00	3,414.00
2056	493.00	37.00	133.00	2,751.00	3,414.00
合计	13,386.00	750.00	3,990.00	36,250.00	54,376.00

（五）项目收益

本项目债券存续期内预计总收入 597,883.00 万元，预计总成本 54,376.00 万元，预计总收益 543,507.00 万元，可用于偿还债券本

息的收益 515,540.35 万元，可用于偿还银行贷款本息的收益 27,966.65 万元。

（六） 债券还本付息安排

本项目拟申请发行专项债券 179,000 万元。其中，2022 年 6 月已发行 30 年期专项债券 20,000 万元，票面利率 3.39%（2022 年宁波市其他项目收益专项债券（十四期）--2022 年宁波市政府专项债券（二十期））；2022 年 10 月已发行 30 年期专项债券 24,000 万元，票面利率 3.22%（2022 年宁波市其他项目收益专项债券（二十一期）--2022 年宁波市政府专项债券（二十八期））；2023 年 5 月已发行 30 年期专项债券 15,000 万元，票面利率 3.17%（2023 年宁波市其他项目收益专项债券（八期）--2023 年宁波市政府专项债券（十二期））；2023 年 9 月已发行 30 年期专项债券 8,600 万元，票面利率 3.00%（2023 年宁波市其他项目收益专项债券（十二期）--2023 年宁波市政府专项债券（十八期））；2024 年 3 月已发行 30 年期专项债券 46,300 万元，票面利率 2.53%（2024 年宁波市其他项目收益专项债券（三期）--2024 年宁波市政府专项债券（四期））；2024 年 5 月已发行 30 年期专项债券 5,000 万元，票面利率 2.62%（2024 年宁波市其他项目收益专项债券（七期）--2024 年宁波市政府专项债券（十一期））；2024 年 9 月已发行 30 年期专项债券 4,000 万元，票面利率 2.25%（2024 年宁波市其他项目收益专项债券（十一期）--2024 年宁波市政府专项债券（十八期））；2024 年 11 月已调入 30 年期专项债券 5,000 万元，票面利率为 2.25%；2025 年 2 月已发行 30 年期专项债券 15,000 万元，票面利率为 2.06%；2025 年本期拟申请发行 30 年期专项债券 8,700 万元；2026 年拟申请发行 30 年期专项债券 27,400 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。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。

债券还本付息安排表

单位:万元

年份	债券期初余额	本期发行	还本	债券调整	债券期末余额	当期需还利息	还款小计
2022	-	44,000.00			44,000.00		-
2023	44,000.00	23,600.00			67,600.00	1,688.55	1,688.55
2024	67,600.00	55,300.00		5,000.00	127,900.00	2,835.75	2,835.75
2025	127,900.00	23,700.00			151,600.00	3,825.44	3,825.44
2026	151,600.00	27,400.00			179,000.00	4,549.73	4,549.73
2027	179,000.00				179,000.00	4,886.75	4,886.75
2028	179,000.00				179,000.00	4,886.75	4,886.75
2029	179,000.00				179,000.00	4,886.75	4,886.75
2030	179,000.00				179,000.00	4,886.75	4,886.75
2031	179,000.00				179,000.00	4,886.75	4,886.75
2032	179,000.00				179,000.00	4,886.75	4,886.75
2033	179,000.00				179,000.00	4,886.75	4,886.75
2034	179,000.00				179,000.00	4,886.75	4,886.75
2035	179,000.00				179,000.00	4,886.75	4,886.75
2036	179,000.00				179,000.00	4,886.75	4,886.75
2037	179,000.00				179,000.00	4,886.75	4,886.75
2038	179,000.00				179,000.00	4,886.75	4,886.75
2039	179,000.00				179,000.00	4,886.75	4,886.75
2040	179,000.00				179,000.00	4,886.75	4,886.75
2041	179,000.00				179,000.00	4,886.75	4,886.75
2042	179,000.00				179,000.00	4,886.75	4,886.75
2043	179,000.00				179,000.00	4,886.75	4,886.75
2044	179,000.00				179,000.00	4,886.75	4,886.75
2045	179,000.00				179,000.00	4,886.75	4,886.75
2046	179,000.00				179,000.00	4,886.75	4,886.75
2047	179,000.00				179,000.00	4,886.75	4,886.75
2048	179,000.00				179,000.00	4,886.75	4,886.75
2049	179,000.00				179,000.00	4,886.75	4,886.75
2050	179,000.00				179,000.00	4,886.75	4,886.75
2051	179,000.00				179,000.00	4,886.75	4,886.75
2052	179,000.00		44,000.00		135,000.00	4,886.75	48,886.75
2053	135,000.00		23,600.00		111,400.00	3,198.20	26,798.20
2054	111,400.00		60,300.00		51,100.00	2,036.00	62,336.00
2055	51,100.00		23,700.00		27,400.00	1,042.56	24,742.56
2056	27,400.00		27,400.00		-	337.02	27,737.02

年份	债券期初余额	本期发行	还本	债券调整	债券期末余额	当期需还利息	还款小计
合计		174,000.00	179,000.00	5,000.00		146,568.75	325,568.75

（七）其他融资还本付息安排

本项目计划申请银行贷款 50,000 万元，为 12 年期。2024 年已贷款 20,000 万元，银行贷款利率为 3.80%。自发行之日起贷款存续期内银行贷款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	还本	贷款期末余额	当期需还利息	还款小计
2024	-	20,000.00		20,000.00	760.00	760.00
2025	20,000.00	-		20,000.00	760.00	760.00
2026	20,000.00	-	100.00	19,900.00	758.10	858.10
2027	19,900.00		400.00	19,500.00	753.35	1,153.35
2028	19,500.00		1,000.00	18,500.00	731.50	1,731.50
2029	18,500.00		1,000.00	17,500.00	693.50	1,693.50
2030	17,500.00		2,000.00	15,500.00	646.00	2,646.00
2031	15,500.00		2,000.00	13,500.00	570.00	2,570.00
2032	13,500.00		2,000.00	11,500.00	494.00	2,494.00
2033	11,500.00		3,000.00	8,500.00	408.50	3,408.50
2034	8,500.00		3,000.00	5,500.00	294.50	3,294.50
2035	5,500.00		3,000.00	2,500.00	180.50	3,180.50
2036	2,500.00		2,500.00	-	57.00	2,557.00
合计		20,000.00	20,000.00		7,106.95	27,106.95

(八) 收益与融资平衡情况

资金测算平衡表

		单位: 万元											
序号	项 目	2022年	2023年	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	44,000.00	34,244.55	96,151.75	47,141.44	42,783.83	14,158.00	6,338.00	6,866.00	7,647.00	7,795.00	7,943.00	8,788.00
1	业务活动现金流入	-	-	-	-	-	14,158.00	6,338.00	6,866.00	7,647.00	7,795.00	7,943.00	8,788.00
2	债券融资款	44,000.00	23,600.00	55,300.00	23,700.00	27,400.00	-	-	-	-	-	-	-
3	其他融资资金流入	-	-	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	资本金投入*	-	10,644.55	15,851.75	23,441.44	15,383.83	-	-	-	-	-	-	-
5	债券调整	-	-	5,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	项目现金流出	44,000.00	34,244.55	96,151.75	47,141.44	42,783.83	6,729.10	7,434.25	7,508.25	8,581.75	8,570.75	8,559.75	9,601.25
1	业务活动现金流出	44,000.00	32,556.00	92,556.00	42,556.00	37,376.00	689.00	816.00	928.00	1,049.00	1,114.00	1,179.00	1,306.00
1.1	工程建设投资	44,000.00	32,556.00	92,556.00	42,556.00	37,376.00	-	-	-	-	-	-	-
1.2	营运成本	-	-	-	-	-	689.00	816.00	928.00	1,049.00	1,114.00	1,179.00	1,306.00
2	债券还本付息	-	1,688.55	2,835.75	3,825.44	4,549.73	4,886.75	4,886.75	4,886.75	4,886.75	4,886.75	4,886.75	4,886.75
3	其他融资还本付息	-	-	760.00	760.00	858.10	1,153.35	1,731.50	1,693.50	2,646.00	2,570.00	2,494.00	3,408.50
三	现金结余	-	-	-	-	-	7,428.90	6,332.65	5,690.40	4,755.65	3,979.90	3,363.15	2,549.90
1	期初现金	-	-	-	-	-	-	7,428.90	6,332.65	5,690.40	4,755.65	3,979.90	3,363.15
2	期内变动	-	-	-	-	-	7,428.90	-1,096.25	-642.25	-934.75	-775.75	-616.75	-813.25
3	期末现金	-	-	-	-	-	7,428.90	6,332.65	5,690.40	4,755.65	3,979.90	3,363.15	2,549.90

*注: 其中用于项目总投资 50,044 万元。

续上表:

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	2045 年
	项目现金流入	8,788.00	8,788.00	9,552.00	9,552.00	9,552.00	10,395.00	10,395.00	10,395.00	11,323.00	11,323.00	11,323.00	12,342.00
1	业务活动现金流入	8,788.00	8,788.00	9,552.00	9,552.00	9,552.00	10,395.00	10,395.00	10,395.00	11,323.00	11,323.00	11,323.00	12,342.00
2	债券融资款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	其他融资资金流入												
4	资本金投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	债券调整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	项目现金流出	9,487.25	9,373.25	8,817.75	6,260.75	6,260.75	6,335.75	6,335.75	6,335.75	6,417.75	6,417.75	6,417.75	6,508.75
1	业务活动现金流出	1,306.00	1,306.00	1,374.00	1,374.00	1,374.00	1,449.00	1,449.00	1,449.00	1,531.00	1,531.00	1,531.00	1,622.00
1.1	工程建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	营运成本	1,306.00	1,306.00	1,374.00	1,374.00	1,374.00	1,449.00	1,449.00	1,449.00	1,531.00	1,531.00	1,531.00	1,622.00
2	债券还本付息	4,886.75	4,886.75	4,886.75	4,886.75	4,886.75	4,886.75	4,886.75	4,886.75	4,886.75	4,886.75	4,886.75	4,886.75
3	其他融资还本付息	3,294.50	3,180.50	2,557.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	现金结余	1,850.65	1,265.40	1,999.65	5,290.90	8,582.15	12,641.40	16,700.65	20,759.90	25,665.15	30,570.40	35,475.65	41,308.90
1	期初现金	2,549.90	1,850.65	1,265.40	1,999.65	5,290.90	8,582.15	12,641.40	16,700.65	20,759.90	25,665.15	30,570.40	35,475.65
2	期内变动	-699.25	-585.25	734.25	3,291.25	3,291.25	4,059.25	4,059.25	4,059.25	4,905.25	4,905.25	4,905.25	5,833.25
3	期末现金	1,850.65	1,265.40	1,999.65	5,290.90	8,582.15	12,641.40	16,700.65	20,759.90	25,665.15	30,570.40	35,475.65	41,308.90

续上表:

序号	项 目	2046 年	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	12,342.00	12,342.00	13,464.00	13,464.00	13,464.00	14,698.00	271,983.00	14,698.00	16,055.00	16,055.00	16,055.00	862,204.57
1	业务活动现金流入	12,342.00	12,342.00	13,464.00	13,464.00	13,464.00	14,698.00	271,983.00	14,698.00	16,055.00	16,055.00	16,055.00	597,883.00
2	债券融资款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	174,000.00
3	其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00
4	资本金投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65,321.57
5	债券调账	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00
二	项目现金流出	6,508.75	6,508.75	6,608.75	7,228.75	7,831.75	8,054.75	52,054.75	29,966.20	65,750.00	28,156.56	31,151.02	656,095.70
1	业务活动现金流出	1,622.00	1,622.00	1,722.00	2,342.00	2,945.00	3,168.00	3,168.00	3,168.00	3,414.00	3,414.00	3,414.00	303,420.00
1.1	工程建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	249,044.00
1.2	营运成本	1,622.00	1,622.00	1,722.00	2,342.00	2,945.00	3,168.00	3,168.00	3,168.00	3,414.00	3,414.00	3,414.00	54,376.00
2	债券还本付息	4,886.75	4,886.75	4,886.75	4,886.75	4,886.75	4,886.75	48,886.75	26,798.20	62,336.00	24,742.56	27,737.02	325,568.75
3	其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,106.95
三	现金结余	47,142.15	52,975.40	59,830.65	66,065.90	71,698.15	78,341.40	298,269.65	283,001.45	233,306.45	221,204.89	206,108.87	206,108.87
1	期初现金	41,308.90	47,142.15	52,975.40	59,830.65	66,065.90	71,698.15	78,341.40	298,269.65	283,001.45	233,306.45	221,204.89	-
2	期内变动	5,833.25	5,833.25	6,855.25	6,235.25	5,632.25	6,643.25	219,928.25	-15,268.20	-49,695.00	-12,101.56	-15,096.02	206,108.87
3	期末现金	47,142.15	52,975.40	59,830.65	66,065.90	71,698.15	78,341.40	298,269.65	283,001.45	233,306.45	221,204.89	206,108.87	206,108.87

经测算，本项目建设完成后，可实现集中式租赁用房出租收入 184,255.00 万元，配套商业出租收入 52,049.00 万元，停车场收入 18,679.00 万元，充电桩收入 30,575.00 万元，广告位收入 2,886.00 万元，路侧广告位出租收入 32,403.00 万元，路侧停车位收入 11,130.00 万元，隧道施工塘渣出售收入 8,621.00 万元，政府性基金收入 257,285.00 万元，运营成本 54,376.00 万元。项目实现的各项收益合计 543,507.00 万元，其中可用于偿还债券融资本息的项目收益合计 515,540.35 万元，可用于偿还银行贷款融资本息的项目收益合计 27,966.65 万元。

本项目发行债券总额 179,000.00 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 146,568.75 万元，债券本息合计 325,568.75 万元。本项目拟银行贷款 20,000.00 万元，年利率按照 3.80% 计算，经测算，项目银行贷款本息合计 27,106.95 万元。根据以上测算，项目收益覆盖融资本息总额的倍数为 1.54 倍，项目收益覆盖专项债券融资本息的覆盖倍数为 1.67 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 1.58；可用于偿还银行贷款融资本息的项目收益对银行贷款融资本息的覆盖倍数为 1.03；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 862,204.57 万元，现金流出总额 656,095.70 万元，期末资金结余 206,108.87 万元。本项目发行债券总额 179,000.00 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 146,568.75 万元，债券本息合计 325,568.75 万元。本项目拟银行贷款 20,000.00 万元，年利率按照 3.80% 计算，经测算，项目银行贷款本息合计 27,106.95 万元。根据以上测算，项目期末资金覆盖融资本息总额的倍数为 1.58

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

序号	项 目	专项债券融资	银行贷款融资	合计
1	集中式租赁用房出租收入	152,173.00	32,082.00	184,255.00
2	配套商业出租收入	52,049.00		52,049.00
3	停车场收入	18,679.00		18,679.00
4	充电桩收入	30,575.00		30,575.00
5	广告位收入	2,886.00		2,886.00
6	路侧广告位出租收入	32,403.00		32,403.00
7	路侧停车位收入	11,130.00		11,130.00
8	隧道施工塘渣出售收入	8,621.00		8,621.00
9	政府性基金收入	257,285.00		257,285.00
10	扣除运营支出	50,260.65	4,115.35	54,376.00
11	项目实现的各项收益合计 (11=1+2+3+4+5+6+7+8+9-10)	515,540.35	27,966.65	543,507.00
12	偿还债券本金	179,000.00		179,000.00
13	支付债券利息	146,568.75		146,568.75
14	债券本息合计 (14=12+13)	325,568.75		325,568.75
15	偿还银行贷款本金		20,000.00	20,000.00
16	支付银行贷款利息		7,106.95	7,106.95
17	银行贷款本息合计 (17=15+16)		27,106.95	27,106.95
18	覆盖倍数 (18=11÷(14+17))	1.58	1.03	1.54

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	862,204.57
现金流出总额	656,095.70
项目资金结余	206,108.87

偿还债券本金	179,000.00
支付债券利息	146,568.75
债券本息合计	325,568.75
偿还银行贷款本金	20,000.00
支付银行贷款利息	7,106.95
银行贷款本息合计	27,106.95
覆盖倍数	1.58

（九）其他事项说明

本项目为保障性租赁住房项目，营业收入来源主要是集中式租赁用房出租收入、配套商业出租收入、停车场收入、充电桩收入、广告位收入、路侧广告位出租收入、路侧停车位收入、隧道施工塘渣出售收入、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。

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；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-10.00%到10.00%变动，项目收益对融资本息的覆盖倍数范围为 1.39 倍到 1.70 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	489,156.30	516,331.65	543,507.00	570,682.35	597,857.70
融资本息合计	352,675.70	352,675.70	352,675.70	352,675.70	352,675.70
覆盖倍数	1.39	1.46	1.54	1.62	1.70

2、债券利率变化形成的还本付息风险

本项目债券年利率按照 2.46%测算，实际执行利率以各期债券票面利率为准，银行融资年利率按照 3.80%测算。在债务存续期内，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，按融资利率的-10.00%到 10.00%变动，融资利率变动对融资本息的覆盖倍数范围为 1.55 倍到 1.53 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	543,507.00	543,507.00	543,507.00	543,507.00	543,507.00
融资本息合计	350,011.52	351,343.61	352,675.70	354,007.79	355,339.88
覆盖倍数	1.55	1.55	1.54	1.54	1.53

（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

技术及管理水平等，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。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。

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。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，我们认为奉化经济开发区滨海新区集中式租赁住房及周边配套基础设施建设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楼201-220室



登记机关

2024年11月29日