

2025 年宁波市政府专项债券
宁波市海曙区老旧小区改造及配套基础设施工程建设项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

科信咨报字[2025]第 428 号

浙江科信会计师事务所（特殊普通合伙）

2025 年 10 月



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大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	2
(四) 项目单位	2
(五) 项目开工、竣工日期, 建设期, 主要建设内容及规模	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
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	7
(五) 运营成本	8
(六) 相关税费	8
(七) 项目收益	9
(八) 债券还本付息安排	12
(九) 市场融资还本付息安排	13
(十) 收益与融资平衡情况	16
(十一) 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	24
(一) 结论意见	24
(二) 使用限制	25

2025 年宁波市政府专项债券
宁波市海曙区老旧小区改造及配套基础设施工程建设项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

科信咨报字[2025]第 428 号

宁波海益建设工程有限公司：

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宁波市海曙区老旧小区改造及配套基础设施工程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

该项目是落实国家关于老旧小区改造及旧改未来社区提升改造要求，是推动地区共同富裕先行的重要举措，是改善本市居住环境、打造未来社区，助力宁波建设创新、文化、生态、品质的特色示范城市的重要行动。项目的开展为海曙居民创造了配套齐全、美丽宜人的人居环境，有利于海曙实现幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶等要求，助推宁波城市有机更新。因此，项目实施是十分必要的。这个项目旨在通过改造提升老旧小区的居住环境和生活品质，提高居民的满意度和幸福感，推动城市的可持续发展。

（二）项目立项审批情况

该项目已取得宁波市海曙区发展和改革局出具的《关于同意宁波

市海曙区老旧小区改造及配套基础设施工程建设项目项目建议书暨可行性研究报告的批复》（海发改投[2023]175 号）

（三）项目性质

该项目为政府的公益性项目，属于城镇老旧小区改造项目，所属配套用房出租收入、停车位收入和广告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海益建设工程有限公司。

（五）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

1. 项目于 2023 年 11 月开工，预计 2028 年 8 月竣工。
2. 该项目建设内容包括海曙区老旧小区改造、旧改类未来社区创建、市政配套基础设施建设，具体规模如下：

（1）老旧小区改造：改造海曙区内 69 个老旧小区，涉及 41946 户，改造面积约 612 万平方米，包括基础设施、公共服务设施、建筑物等更新改造，消防等专项改造。

（2）旧改类未来社区创建：创建海曙区内 45 个旧改类未来社区项目，包括公共服务设施配套建设及其智慧化改造等。

（3）市政等配套基础设施建设：配套道路建设与改造，包括大西坝路等 25 条，涉及长度约 12 公里，综合管网约 10 公里；生活污水改造项目 68 个，建设污水管网约 40 公里，污水处理设施 30 座等。

（六）项目前期有关情况

已取得相关批复，已开工按计划建设中。

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

该项目批复总投资为 491,000.00 万元，项目静态总投资 432,434.00 万元，其中：建筑安装工程费 372,818.00 万元，占总投资的 86.22%，工程建设其他费用 39,024.00 万元，占总投资额的 9.02%，基本预备费 20,592.00 万元，占总投资额的 4.76%。考虑建设期利息 17,629.10 万元，项目动态总投资为 450,063.10 万元。批复总投与动态总投资差异系利率差异造成的建设期利息差。

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	建筑安装工程费	372,818.00	86.22
2	工程建设其他费用	39,024.00	9.02
3	预备费	20,592.00	4.76
	合计	432,434.00	100.00

（三）资金筹措方案

项目静态总投资 432,434.00 万元，其中资本金 87,072.00 万元，

占比 20%；银行贷款 16,000.00 万元，占比 4%；计划申请地方政府专项债券 329,362.00 万元，占比 76%。具体如下：

1. 资本金 87,072.00 万元。其中项目单位自有资金 87,072.00 万元；

2. 融资主体拟就该项目申请专项债券 329,362.00 万元，2024 年 5 月已发行 21,800.00 万元，实际利率 2.62%；2025 年预计申请 45,800.00 万元，其中 2 月已发行 35,000.00 万元，票面利率 2.06%；8 月已发行 10,000.00 万元，票面利率 2.29%；本期预计发行 800.00 万元；2026 年预计申请 100,600.00 万元，2027 年预计申请 43,200.00 万元，2028 年预计申请 117,705.40 万元，期限均为 30 年期。2024 年调入专项债券 256.60 万元，期限为 10 年，实际票面利率 2.82%。本期及后期测算利率为 2.46%。

3. 宁波市海曙区房屋投资建设发展有限公司的海曙区 2021 年城镇老旧小区改造工程因 2023 年债券资金使用进度缓慢，本期调整 256.60 万元至该项目。原债券发行日为 2023 年 5 月 22 日，到期日为 2033 年 5 月 23 日，期限为 10 年，实际票面利率 2.82%，起息日为 4 月底。

4. 融资主体计划于 2025 年银行融资贷款 16,000.00 万元，期限 30 年，利率为 3.95%，在贷款存续期每半年支付贷款利息。

5.项目建设期为 2023 年-2028 年，各项资金投入计划如下：

单位：万元

项 目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合 计
自有资本金	500.00	5,232.60	5,170.90	17,417.46	51,986.20	24,393.94	104,701.10
银行贷款			16,000.00				16,000.00
政府专项债		22,056.60	45,800.00	100,600.00	43,200.00	117,705.40	329,362.00
合 计	500.00	27,289.20	66,970.90	118,017.46	95,186.20	142,099.34	450,063.10

由于项目收益实现前，债券利息及银行贷款利息由项目自有资金偿还，需增加自有资金 17,629.10 万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 450,063.10 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. 《关于同意宁波市海曙区老旧小区改造及配套基础设施工程建设项目项目建议书暨可行性研究报告的批复》（海发改投[2023]175 号）；
6. 宁波工正工程咨询有限公司出具的《宁波市海曙区老旧小区改造及配套基础设施工程建设项目建议书暨可行性研究报告》。
7. 其他与项目相关的依据。

（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、收入测算

1) 配套用房出租收入

该项目建成后，发展了区域内商业配套设施，在小区周边建设超市、餐饮店、便利店等商业设施，方便居民购物和就餐。项目涉及海曙区内 69 个老旧小区，45 个旧改类未来社区，改造完成后，预计可出租面积为 200,000 平方米。参考海曙区附近配套用房出租价格，一般在 2.3-3 元之间。该项目从 2029 年开始运营，考虑 5 年的物价上涨因素，预计出租价格为 2.6 元/天·m²，参考海曙区 2023 年 GDP 增速及物价上涨因素，租金每三年上涨 15%。运营期前三年出租率按 80% 计算，第四年开始增长至 90% 并保持不变，一年按 365 天计。由此预估运营期内配套用房出租收入 1,034,599.80 万元。参考依据如下：

序号	项目	价格（元/平米/天）
1	海曙石碶塘西佳苑商铺	2.50
2	集士港春华路商铺	2.40

3	甬水商务中心	3.00
4	集士港樱花里商铺	2.80

2) 停车位收入

该项目建设包括大西坝路等 25 条配套道路建设与改造，涉及长度约 12 公里，预计可设置 200 个道路停车位产生停车位收入。收费标准按照宁波市海曙区发展和改革局、宁波市海曙区综合行政执法局、宁波市公安局交通警察局海曙大队（海发改价〔2020〕15 号）的文件精神及宁波市海曙区综合行政执法局发布的《关于调整城市道路机动车停放服务收费时段的通知》，预计为 20 元/天，使用率前 3 年为 80%，第 4 年起为 90%，一年按 365 天计。参考海曙区 2023 年 GDP 增速及物价上涨因素，单价每三年上涨 15%。由此预估运营期内停车位收入 7,960.05 万元。

3) 广告收入

该项目建成后，涉及 25 条配套道路，涉及长度约 12 公里，综合管网约 10 公里，污水管网约 40 公里，污水处理设施 30 座。道路及管网沿街公交车站台广告、人行道遮阳棚广告、沿街围墙广告位出租可产生 684 个广告位收取相关广告收入。遮阳棚广告和站台广告位大型广告位，平均在 5-15 万元/年之间，墙体广告价格一般在 3-10 万元/年之间。根据谨慎性，广告位平均按 3 万元/年收费，参考海曙区 2023 年 GDP 增速及物价上涨因素，单价每三年上涨 15%。考虑谨慎性，使用率按 80% 计算。运营期内广告收入 12,525.39 万元。

（四）项目投资支出

该项目静态投资总额为 432,434.00 万元。项目投资包括建筑工程费用、工程建设其他费和预备费。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	372,818.00
工程建设其他费	39,024.00
预备费	20,592.00
合 计	432,434.00

（五）运营成本

该项目涉及的成本费用包括人员工资薪金及运维管理费。

该项目建成后，由原有企业管理框架内管理，再配备 10 名管理人员专职管理该项目，参考宁波市人均平均工资，谨慎性原则，薪资平均按 7.00 万/年·人计，参考海曙区 2023 年 GDP 增速及物价上涨因素，薪资每三年上涨 15%。运营期人工成本合计为 4,264.11 万元。

该项目运维管理费包括管理办公、维修、维护等费用，运维管理费按运营收入的 15% 确定。债券存续期内发生的运维管理费为 158,262.78 万元。

（六）相关税费

该项目涉及相关税金及附加如下：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年修订版）的规定收取增值税，配套用房出租收入、停车位收入和广告位收入需按 9% 缴纳增值税，共计 87,117.12 万元，建设过程中工程费用及工程建设其他费产生可抵扣的进项税 34,005.30 万元，应缴纳增值税共计 53,111.82 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，共计 3,717.83 万元；根据规定以增值税的 3% 缴纳教育费附加，共计 1,593.36 万元；以增值税的 2% 缴纳地方教育费附加，共计 1,062.22 万元；根据《浙江省房产税施行细则》以租赁收入的 12% 缴纳房产税，共计 113,900.91 万元。

债券存续期内，各项税费合计 173,386.14 万元。

（七）项目收益

1.该项目债券存续期内预计总收入 1,055,085.24 万元，预计总成本 335,913.03 万元，预计总收益 719,172.21 万元，可用于偿还本息的收益 719,172.21 万元。

2.该项目银行贷款共记 16,000.00 万元，其中 2029 年-2055 年配套用房出租收入的 6%用于偿还银行贷款本息；剩余配套用房出租收入、停车位收入和广告收入用于偿还债券本息。用于银行贷款的收入和债券收入分账管理。资金平衡相关收益具体如下：

项目收益测算表（贷款）				
年度	配套用房出租收入	运营成本	本期贷款本息	期末累计收益 -本息余额
2029	911.04	70.00	632.00	209.04
2030	911.04	70.00	632.00	418.08
2031	911.04	70.00	632.00	627.12
2032	1,178.66	80.50	632.00	1,093.28
2033	1,178.66	80.50	632.00	1,559.44
2034	1,178.66	80.50	632.00	2,025.59
2035	1,356.05	92.58	632.00	2,657.06
2036	1,356.05	92.58	632.00	3,288.53
2037	1,356.05	92.58	632.00	3,920.00
2038	1,561.03	106.47	632.00	4,742.56
2039	1,561.03	106.47	632.00	5,565.12
2040	1,561.03	106.47	632.00	6,387.68
2041	1,793.61	122.44	632.00	7,426.85
2042	1,793.61	122.44	632.00	8,466.02
2043	1,793.61	122.44	632.00	9,505.19
2044	2,061.67	140.81	632.00	10,794.05
2045	2,061.67	140.81	632.00	12,082.91
2046	2,061.67	140.81	632.00	13,371.76
2047	2,369.14	161.93	632.00	14,946.97
2048	2,369.14	161.93	632.00	16,522.19
2049	2,369.14	161.93	632.00	18,097.40
2050	2,723.92	186.22	632.00	20,003.10

2051	2,723.92	186.22	632.00	21,908.80
2052	2,723.92	186.22	632.00	23,814.50
2053	3,133.89	214.15	632.00	26,102.24
2054	3,133.89	214.15	632.00	28,389.98
2055	3,133.89	214.15	16,000.00	15,309.72
合计	51,267.02	3,525.30	32,432.00	

项目收益测算表（债券）

年度	配套用房出租收入	停车位收入	广告收入	人员工资薪金	运维管理费	税费	本息	期末累计收益-本息余额
2029	14,272.96	116.80	205.20	-	2,325.90	1,671.63	7,981.11	4,942.22
2030	14,272.96	116.80	205.20	-	2,325.90	1,671.63	7,981.11	9,884.44
2031	14,272.96	116.80	205.20	-	2,325.90	1,671.63	7,981.11	14,826.66
2032	18,465.64	151.11	235.98	-	3,004.71	2,162.68	7,981.11	23,535.60
2033	18,465.64	151.11	235.98	-	3,004.71	2,162.68	8,234.09	31,991.56
2034	18,465.64	151.11	235.98	-	3,004.71	2,162.68	7,973.87	40,707.75
2035	21,244.75	173.78	271.55	-	3,456.92	2,488.16	7,973.87	51,935.80
2036	21,244.75	173.78	271.55	-	3,456.92	2,488.16	7,973.87	63,163.85
2037	21,244.75	173.78	271.55	-	3,456.92	2,488.16	7,973.87	74,391.90
2038	24,456.17	199.86	312.59	-	3,979.45	2,864.28	7,973.87	88,522.37
2039	24,456.17	199.86	312.59	-	3,979.45	2,864.28	7,973.87	102,652.84
2040	24,456.17	199.86	312.59	-	3,979.45	2,864.28	7,973.87	116,783.31
2041	28,099.89	229.82	359.78	-	4,572.47	3,291.03	7,973.87	134,207.90
2042	28,099.89	229.82	359.78	-	4,572.47	3,291.03	7,973.87	151,632.49
2043	28,099.89	229.82	359.78	-	4,572.47	3,291.03	7,973.87	169,057.08
2044	32,299.43	264.31	413.82	-	5,255.88	3,782.87	7,973.87	190,277.90
2045	32,299.43	264.31	413.82	-	5,255.88	4,247.58	7,973.87	211,034.01
2046	32,299.43	264.31	413.82	-	5,255.88	7,023.19	7,973.87	229,014.52
2047	37,116.56	303.93	476.06	-	6,039.85	8,070.70	7,973.87	250,866.50
2048	37,116.56	303.93	476.06	-	6,039.85	8,070.70	7,973.87	272,718.47
2049	37,116.56	303.93	476.06	-	6,039.85	8,070.70	7,973.87	294,570.45
2050	42,674.78	349.52	547.20	-	6,944.31	9,279.29	7,973.87	320,888.79
2051	42,674.78	349.52	547.20	-	6,944.31	9,279.29	7,973.87	347,207.13
2052	42,674.78	349.52	547.20	-	6,944.31	9,279.29	7,973.87	373,525.47
2053	49,097.61	401.95	629.28	-	7,989.41	10,675.85	7,973.87	405,004.59
2054	49,097.61	401.95	629.28	-	7,989.41	10,675.85	29,488.29	414,969.29
2055	49,097.61	401.95	629.28	-	7,989.41	10,675.85	52,842.21	401,580.07
2056	60,049.80	462.27	723.67	246.27	9,185.36	12,273.88	105,795.65	344,746.28

2057	60,049.80	462.27	723.67	246.27	9,185.36	12,273.88	46,626.91	347,081.23
2058	60,049.80	462.27	723.67	246.27	9,185.36	12,273.88	119,153.22	276,889.87
合计	983,332.78	7,960.05	12,525.39	738.81	158,262.78	173,386.14	553,542.21	

项目收益测算表（总）

年度	配套用房出租收入	停车位收入	广告收入	人员工资薪金	运维管理费	税费	项目收益
2029	15,184.00	116.80	205.20	70.00	2,325.90	1,671.63	11,438.47
2030	15,184.00	116.80	205.20	70.00	2,325.90	1,671.63	11,438.47
2031	15,184.00	116.80	205.20	70.00	2,325.90	1,671.63	11,438.47
2032	19,644.30	151.11	235.98	80.50	3,004.71	2,162.68	14,783.50
2033	19,644.30	151.11	235.98	80.50	3,004.71	2,162.68	14,783.50
2034	19,644.30	151.11	235.98	80.50	3,004.71	2,162.68	14,783.50
2035	22,600.80	173.78	271.55	92.58	3,456.92	2,488.16	17,008.47
2036	22,600.80	173.78	271.55	92.58	3,456.92	2,488.16	17,008.47
2037	22,600.80	173.78	271.55	92.58	3,456.92	2,488.16	17,008.47
2038	26,017.20	199.86	312.59	106.47	3,979.45	2,864.28	19,579.45
2039	26,017.20	199.86	312.59	106.47	3,979.45	2,864.28	19,579.45
2040	26,017.20	199.86	312.59	106.47	3,979.45	2,864.28	19,579.45
2041	29,893.50	229.82	359.78	122.44	4,572.47	3,291.03	22,497.16
2042	29,893.50	229.82	359.78	122.44	4,572.47	3,291.03	22,497.16
2043	29,893.50	229.82	359.78	122.44	4,572.47	3,291.03	22,497.16
2044	34,361.10	264.31	413.82	140.81	5,255.88	3,782.87	25,859.67
2045	34,361.10	264.31	413.82	140.81	5,255.88	4,247.58	25,394.96
2046	34,361.10	264.31	413.82	140.81	5,255.88	7,023.19	22,619.35
2047	39,485.70	303.93	476.06	161.93	6,039.85	8,070.70	25,993.21
2048	39,485.70	303.93	476.06	161.93	6,039.85	8,070.70	25,993.21
2049	39,485.70	303.93	476.06	161.93	6,039.85	8,070.70	25,993.21
2050	45,398.70	349.52	547.20	186.22	6,944.31	9,279.29	29,885.60
2051	45,398.70	349.52	547.20	186.22	6,944.31	9,279.29	29,885.60
2052	45,398.70	349.52	547.20	186.22	6,944.31	9,279.29	29,885.60
2053	52,231.50	401.95	629.28	214.15	7,989.41	10,675.85	34,383.32
2054	52,231.50	401.95	629.28	214.15	7,989.41	10,675.85	34,383.32
2055	52,231.50	401.95	629.28	214.15	7,989.41	10,675.85	34,383.32
2056	60,049.80	462.27	723.67	246.27	9,185.36	12,273.88	39,530.23
2057	60,049.80	462.27	723.67	246.27	9,185.36	12,273.88	39,530.23
2058	60,049.80	462.27	723.67	246.27	9,185.36	12,273.88	39,530.23
合计	1,034,599.80	7,960.05	12,525.39	4,264.11	158,262.78	173,386.14	719,172.21

（八）债券还本付息安排

项目 2024-2028 年计划申请专项债券 329,362.00 万元，其中新发债券 329,105.40 万元，期限 30 年，已发行的按实际票面利率测算，本期预计发行 800 万元，后期预计申请发行 261,505.40 万元，年利率按 2.46% 测算；调入专项债券资金 256.60 万元，调整债券期限 10 年，实际票面利率 2.82%，调整债券利息起算日为 4 月底。到期本息合计 568,643.31 万元，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通过项目资本金和政府性基金预算收入统筹安排。债券利息支出预测表如下：

债券利息支出预测表

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
2024	-	22,056.60		22,056.60	289.20	289.20
2025	22,056.60	45,800.00		67,856.60	938.90	938.90
2026	67,856.60	100,600.00		168,456.60	2,785.46	2,785.46
2027	168,456.60	43,200.00		211,656.60	4,554.20	4,554.20
2028	211,656.60	117,705.40		329,362.00	6,533.34	6,533.34
2029	329,362.00			329,362.00	7,981.11	7,981.11
2030	329,362.00			329,362.00	7,981.11	7,981.11
2031	329,362.00			329,362.00	7,981.11	7,981.11
2032	329,362.00			329,362.00	7,981.11	7,981.11
2033	329,362.00		256.60	329,105.40	7,977.49	8,234.09
2034	329,105.40			329,105.40	7,973.87	7,973.87
2035	329,105.40			329,105.40	7,973.87	7,973.87
2036	329,105.40			329,105.40	7,973.87	7,973.87
2037	329,105.40			329,105.40	7,973.87	7,973.87

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
2038	329,105.40			329,105.40	7,973.87	7,973.87
2039	329,105.40			329,105.40	7,973.87	7,973.87
2040	329,105.40			329,105.40	7,973.87	7,973.87
2041	329,105.40			329,105.40	7,973.87	7,973.87
2042	329,105.40			329,105.40	7,973.87	7,973.87
2043	329,105.40			329,105.40	7,973.87	7,973.87
2044	329,105.40			329,105.40	7,973.87	7,973.87
2045	329,105.40			329,105.40	7,973.87	7,973.87
2046	329,105.40			329,105.40	7,973.87	7,973.87
2047	329,105.40			329,105.40	7,973.87	7,973.87
2048	329,105.40			329,105.40	7,973.87	7,973.87
2049	329,105.40			329,105.40	7,973.87	7,973.87
2050	329,105.40			329,105.40	7,973.87	7,973.87
2051	329,105.40			329,105.40	7,973.87	7,973.87
2052	329,105.40			329,105.40	7,973.87	7,973.87
2053	329,105.40			329,105.40	7,973.87	7,973.87
2054	329,105.40		21,800.00	307,305.40	7,688.29	29,488.29
2055	307,305.40		45,800.00	261,505.40	7,042.21	52,842.21
2056	261,505.40		100,600.00	160,905.40	5,195.65	105,795.65
2057	160,905.40		43,200.00	117,705.40	3,426.91	46,626.91
2058	117,705.40		117,705.40	-	1,447.82	119,153.22
合计		329,362.00	329,362.00		239,281.31	568,643.31

（九）市场融资还本付息安排

项目计划向银行融资贷款 16,000.00 万元，年利率为 3.95%，每半年支付一次利息；贷款存续期内应还本付息情况如下：

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
2025	-	16,000.00		16,000.00	632.00	632.00
2026	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2027	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2028	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2029	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2030	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2031	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2032	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2033	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2034	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2035	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2036	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2037	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2038	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2039	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2040	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2041	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2042	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2043	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2044	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2045	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2046	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2047	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2048	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2049	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2050	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2051	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00

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
2052	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2053	16,000.00			16,000.00	632.00	632.00
2054	16,000.00		-	16,000.00	632.00	632.00
2055	16,000.00		16,000.00	-	-	16,000.00
合计		16,000.00	16,000.00		18,960.00	34,960.00

(十) 收益与融资平衡情况

资金测算平衡表

		单位: 万元									
序号	项 目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	项目现金流入	1,505,148.34	500.00	27,289.20	66,970.90	118,017.46	95,186.20	142,099.34	15,506.00	15,506.00	15,506.00
1	业务活动现金流入	1,055,085.24							15,506.00	15,506.00	15,506.00
2	其他融资款	16,000.00			16,000.00						
3	债券融资款	329,362.00		22,056.60	45,800.00	100,600.00	43,200.00	117,705.40			
4	资本金投入	104,701.10	500.00	5,232.60	5,170.90	17,417.46	51,986.20	24,393.94			
二	项目现金流出	1,371,950.34	500.00	27,289.20	66,970.90	118,017.46	95,186.20	142,099.34	12,680.64	12,680.64	12,680.64
1	业务活动现金流出	768,347.03	500.00	27,000.00	65,400.00	114,600.00	90,000.00	134,934.00	4,067.53	4,067.53	4,067.53
1.1	工程建设投资	432,434.00	500.00	27,000.00	65,400.00	114,600.00	90,000.00	134,934.00			
1.2	营运成本	335,913.03							4,067.53	4,067.53	4,067.53
2	偿还其他融资本息	34,960.00			632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00
3	偿还债券本息	568,643.31		289.20	938.90	2,785.46	4,554.20	6,533.34	7,981.11	7,981.11	7,981.11
三	现金结余	133,198.00	-	-	-	-	-	-	2,825.36	5,650.72	8,476.08
1	期初现金	-	-	-	-	-	-	-	-0.00	2,825.36	5,650.72
2	期内变动	133,198.00	-	-	-	-	-	-	2,825.36	2,825.36	2,825.36
3	期末现金	133,198.00	-	-	-	-	-	-	2,825.36	5,650.72	8,476.08

资金测算平衡表（续表）

序号	项 目	单位：万元									
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	项目现金流入	20,031.39	20,031.39	20,031.39	23,046.13	23,046.13	23,046.13	26,529.65	26,529.65	26,529.65	30,483.10
1	业务活动现金流入	20,031.39	20,031.39	20,031.39	23,046.13	23,046.13	23,046.13	26,529.65	26,529.65	26,529.65	30,483.10
2	其他融资款										
3	债券融资款										
4	资本金投入										
二	项目现金流出	13,861.00	14,113.98	13,853.76	14,643.53	14,643.53	14,643.53	15,556.07	15,556.07	15,556.07	16,591.81
1	业务活动现金流出	5,247.89	5,247.89	5,247.89	6,037.66	6,037.66	6,037.66	6,950.20	6,950.20	6,950.20	7,985.94
1.1	工程建设投资										
1.2	营运成本	5,247.89	5,247.89	5,247.89	6,037.66	6,037.66	6,037.66	6,950.20	6,950.20	6,950.20	7,985.94
2	偿还其他融资本息	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00
3	偿还债券本息	7,981.11	8,234.09	7,973.87	7,973.87	7,973.87	7,973.87	7,973.87	7,973.87	7,973.87	7,973.87
三	现金结余	14,646.47	20,563.88	26,741.51	35,144.11	43,546.71	51,949.31	62,922.89	73,896.47	84,870.05	98,761.34
1	期初现金	8,476.08	14,646.47	20,563.88	26,741.51	35,144.11	43,546.71	51,949.31	62,922.89	73,896.47	84,870.05
2	期内变动	6,170.39	5,917.41	6,177.63	8,402.60	8,402.60	8,402.60	10,973.58	10,973.58	10,973.58	13,891.29
3	期末现金	14,646.47	20,563.88	26,741.51	35,144.11	43,546.71	51,949.31	62,922.89	73,896.47	84,870.05	98,761.34

资金测算平衡表（续表）

单位：万元

序号	项 目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一	项目现金流入	30,483.10	30,483.10	35,039.23	35,039.23	35,039.23	40,265.69	40,265.69	40,265.69
1	业务活动现金流入	30,483.10	30,483.10	35,039.23	35,039.23	35,039.23	40,265.69	40,265.69	40,265.69
2	其他融资款								
3	债券融资款								
4	资本金投入								
二	项目现金流出	16,591.81	16,591.81	17,785.43	18,250.14	21,025.75	22,878.35	22,878.35	22,878.35
1	业务活动现金流出	7,985.94	7,985.94	9,179.56	9,644.27	12,419.88	14,272.48	14,272.48	14,272.48
1.1	工程建设投资								
1.2	营运成本	7,985.94	7,985.94	9,179.56	9,644.27	12,419.88	14,272.48	14,272.48	14,272.48
2	偿还其他融资本息	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00
3	偿还债券本息	7,973.87	7,973.87	7,973.87	7,973.87	7,973.87	7,973.87	7,973.87	7,973.87
三	现金结余	112,652.63	126,543.92	143,797.72	160,586.81	174,600.29	191,987.63	209,374.97	226,762.31
1	期初现金	98,761.34	112,652.63	126,543.92	143,797.72	160,586.81	174,600.29	191,987.63	209,374.97
2	期内变动	13,891.29	13,891.29	17,253.80	16,789.09	14,013.48	17,387.34	17,387.34	17,387.34
3	期末现金	112,652.63	126,543.92	143,797.72	160,586.81	174,600.29	191,987.63	209,374.97	226,762.31

资金测算平衡表（续表）

单位：万元

序 号	项 目	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	46,295.42	46,295.42	46,295.42	53,262.73	53,262.73	53,262.73	61,235.74	61,235.74	61,235.74
1	业务活动现金流入	46,295.42	46,295.42	46,295.42	53,262.73	53,262.73	53,262.73	61,235.74	61,235.74	61,235.74
2	其他融资款									
3	债券融资款									
4	资本金投入									
二	项目现金流出	25,015.69	25,015.69	25,015.69	27,485.28	48,999.70	87,721.62	127,501.16	68,332.42	140,858.73
1	业务活动现金流出	16,409.82	16,409.82	16,409.82	18,879.41	18,879.41	18,879.41	21,705.51	21,705.51	21,705.51
1.1	工程建设投资									
1.2	营运成本	16,409.82	16,409.82	16,409.82	18,879.41	18,879.41	18,879.41	21,705.51	21,705.51	21,705.51
2	偿还其他融资本息	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	16,000.00			
3	偿还债券本息	7,973.87	7,973.87	7,973.87	7,973.87	29,488.29	52,842.21	105,795.65	46,626.91	119,153.22
三	现金结余	248,042.04	269,321.77	290,601.50	316,378.95	320,641.98	286,183.09	219,917.67	212,820.99	133,198.00
1	期初现金	226,762.31	248,042.04	269,321.77	290,601.50	316,378.95	320,641.98	286,183.09	219,917.67	212,820.99
2	期内变动	21,279.73	21,279.73	21,279.73	25,777.45	4,263.03	-34,458.89	-66,265.42	-7,096.68	-79,622.99
3	期末现金	248,042.04	269,321.77	290,601.50	316,378.95	320,641.98	286,183.09	219,917.67	212,820.99	133,198.00

经测算，该项目建设完成后，可实现运营收入合计 1,055,085.24 万元，运营成本 335,913.03 万元，项目实现的各项收益合计 719,172.21 万元。该项目计划发行债券 329,105.40 万元，调入专项债券 256.60 万元，已发行的债券按实际利率，本期及后期参照目前地方政府债券发行情况，按照 2.46% 的利率测算，调整债券按实际票面利率 2.82%，债券本息合计 568,643.31 万元；该项目向银行贷款总额 16,000.00 万元，按照 3.95% 的利率测算，银行贷款本息合计 34,960.00 万元。根据以上测算，项目收益覆盖总债务融资本息总额的倍数为 1.19 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 1,505,148.34 万元，现金流出总额 1,371,950.34 万元，期末资金结余 133,198.00 万元。该项目计划发行债券 329,105.40 万元，调入专项债券 256.60 万元，已发行的债券按实际利率，本期及后期参照目前地方政府债券发行情况，按照 2.46% 的利率测算，调整债券按实际票面利率 2.82%，债券本息合计 568,643.31 万元；该项目向银行贷款总额 16,000.00 万元，按照 3.95% 的利率测算，银行贷款本息合计 34,960.00 万元。根据以上测算，项目期末净现金流覆盖总债务融资本息总额的倍数为 1.22 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（总）

单位：万元、倍

项 目	金 额
运营收入	1,055,085.24
扣除运营成本	335,913.03
项目实现的各项收益合计	719,172.21
偿还债券本金	329,362.00
支付债券利息	239,281.31

债券本息合计	568,643.31
银行贷款本金	16,000.00
支付银行贷款利息	18,960.00
银行贷款本息合计	34,960.00
覆盖倍数	1.19

项目收益与融资测算表（债券）

单位：万元、倍

项 目	金 额
运营收入	1,003,818.22
扣除运营成本	332,387.73
项目实现的各项收益合计	671,430.49
偿还债券本金	329,362.00
支付债券利息	239,281.31
债券本息合计	568,643.31
覆盖倍数	1.18

项目收益与融资测算表（银行融资）

单位：万元、倍

项 目	金 额
运营收入	51,267.02
扣除运营成本	3,525.30
项目实现的各项收益合计	47,741.72
银行贷款本金	16,000.00
支付银行贷款利息	18,960.00
银行贷款本息合计	34,960.00
覆盖倍数	1.37

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	1,505,148.34

现金流出总额	1,371,950.34
项目资金结余	133,198.00
偿还债券本金	329,362.00
支付债券利息	239,281.31
债券本息合计	568,643.31
银行贷款本金	16,000.00
支付银行贷款利息	18,960.00
银行贷款本息合计	34,960.00
覆盖倍数	1.22

（十一） 其他事项说明

该项目为公益性的基础设施建设项目，营业收入来源主要是配套用房出租收入、停车位收入和广告收入，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和企业自有资金统筹安排。

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入，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及市场化融资本息的覆盖倍数范围为 1.07 倍到 1.31 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	647,254.99	683,213.60	719,172.21	755,130.82	791,089.43
债券本息及市场化融资本息合计	603,603.31	603,603.31	603,603.31	603,603.31	603,603.31
覆盖倍数	1.07	1.13	1.19	1.25	1.31

根据以上的测算分析，2025 年宁波市政府专项债券包含的宁波市海曙区老旧小区改造及配套基础设施工程建设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。

（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 2025 年宁波市政府专项债券包含的宁波市海曙区老旧小区改造及配套基础设施工程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



统一社会信用代码
91330200MA8U6WG227 (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

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

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)。

登记机关



2024