

2025 年宁波市政府专项债券  
和顺、和众区块老旧小区改造项目  
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

科信咨报字[2025]第 418 号

浙江科信会计师事务所（特殊普通合伙）

2025 年 10 月 23 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.....	1
(五) 项目主管部门.....	2
(六) 项目建设期, 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) 其他情况说明.....	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.....	6
(三) 运营收入.....	6
(四) 项目投资支出.....	9
(五) 运营支出.....	9
(六) 相关税费.....	10
(七) 项目收益.....	11
(八) 债券还本付息安排.....	11
(九) 收益与融资平衡情况.....	14
(十) 其他事项说明.....	18
四、风险分析.....	18
(一) 还本付息风险.....	18
(二) 预期不确定风险.....	20
(三) 关注到的其他风险.....	20
五、评估结论.....	21
(一) 结论意见.....	21
(二) 使用限制.....	21

**2025 年宁波市政府专项债券**  
**和顺、和众区块老旧小区改造项目**  
**项目收益与融资自求平衡财务评估报告**

科信咨报字[2025]第 418 号

宁波市鄞城集团有限责任公司：

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和顺、和众区块老旧小区改造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**

目前各城市住房租赁市场总体结构性供给不足，大户型住房供大于求，小户型住房供不应求。本项目有利于解决新市民、青年人住房问题，有利于促进房地产市场平稳发展，有利于推动住房租赁市场有序发展。缓解新市民、青年人等群体住房难问题，住房供需实现动态平衡。

**（二）项目立项审批情况**

统一项目代码：2201-330212-04-01-356115。

**（三）项目性质**

该项目属于政府投资性公益项目，所属保障性租赁住房领域，保障性租赁住房租金物业收入、停车场收入和路边智慧停车收入等可以产生一定的收益。

**（四）项目单位**

实施单位为宁波市鄞城集团有限责任公司

统一社会信用代码：913302127503813759

住所：浙江省宁波市鄞州区中河街道四明东路 588 号

#### （五）项目主管部门

该项目主管部门为宁波市鄞州区住房和城乡建设局。

#### （六）项目建设期，主要建设内容及规模

1. 项目建设期：2022 年 1 月—2026 年 12 月

2. 主要建设内容及规模：该项目包括和顺、和众社区保障性租赁住房提升改造工程，它山堰路南延（鄞州大道-庆元大道）工程，中惠路（檀江南路- 蝶缘路）及保障房配套道路工程，和顺、和众社区智慧平台建设工程共 4 个部分。

项目主要建设内容为：改造和顺、和众 2 个老旧小区，其中和顺社区约 3000 户、和众社区约 3275 户，改造建筑面积约 119000 平方米，新建改造周边道路约 5.4 公里，给排水管网、燃气管网及配套绿化建设等。

#### （七）项目前期有关情况

项目正在建设中。

### 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

项目静态总投资 63,837.00 万元，其中：工程费用 48,174.00 万元，占总投资额的 75.46%；工程建设其他费用 10,934.00 万元，占总投资额的 17.13%；预备费 4,729.00 万元，占总投资额的 7.41%。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	48,174.00	75.46
2	工程建设其他费用	10,934.00	17.13
3	预备费	4,729.00	7.41
	合计	63,837.00	100.00

#### （三）资金筹措方案

项目静态总投资 63,837.00 万元，其中资本金 22,837.00 万元，占比 35.77%；发行地方政府专项债券 41,000.00 万元，占比 64.23%。具体如下：

1. 资本金 22,837.00 万元，由项目实施单位以自有资金投入。

2. 融资主体就该项目发行专项债券 41,000.00 万元，具体筹措方案：根据项目总投资、资金来源和预期工期，拟定项目发行计划，项目建设期内发行计划如下表：

单位：万元

发行年份	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	备注
------	------	------	------	------	----

发行年份	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	备注
2022 年	5,000.00	20 年	3.44%	半年一付	调整发行 <sup>1</sup>
2022 年	4,000.00	30 年	3.39%	半年一付	
2024 年	3,000.00	30 年	2.62%	半年一付	
2025 年	1,200.00	30 年	2.06%、 2.46%	半年一付	
2026 年	27,800.00	30 年	2.46%	半年一付	
合 计	41,000.00				

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	2022 年及以前	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合 计
自有资本金	391.80	11,680.10	1,494.68	10,473.16	754.46	24,794.20
政府专项债	9,000.00	0.00	3,000.00	1,200.00	27,800.00	41,000.00
合 计	9,391.80	11,680.10	4,494.68	11,673.16	28,554.46	65,794.20

债券利息由项目自有资金偿还，需增加自有资金 1,957.20 万元<sup>2</sup>，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 65,794.20 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。

#### （四）债券调整情况说明

##### 1、债券调整情况说明

宁波鄞州区农村饮用水达标工程-农村自来水厂及供水管网延伸改造工程 2021 年度已发行 20 年期专项债券 5,000.00 万元，截止 2022 年 3 月 31 日，已使用专项资金 0.00 万元，结余资金 5,000.00 万元。该项目在引水管道、主干管网以及水厂提升改造三项建设内容上均需要进行较大变更，导致无法按预定方案推进建设，需待大嵩片区城乡

<sup>1</sup>调整债券为 2021 年 11 月发行的《2021 年宁波市其他项目收益专项债券（十一期）—2021 年宁波市政府专项债券（十七期）》，发行期限 20 年（2021 年-2041 年），票面利率 3.44%。

<sup>2</sup> 未包含原债券发行日期至本项目调整日期期间的债券利息。

供水一体化整体方案明确后再确定。根据目前进度，5,000.00 万元的专项债资金无法全部使用完毕。

根据《关于开展专项债券资金用途调整工作的通知》（甬财债〔2022〕371 号），现将宁波鄞州区农村饮用水达标工程-农村自来水厂及供水管网延伸改造工程专项债券 5,000.00 万元，用于和顺、和众区块老旧小区改造项目。

## 2、项目名称变更说明

根据宁波市鄞州区发展和改革局出具的《关于同意将和顺、和众区块保障房改造及基础设施建设项目名称变更为和顺、和众区块老旧小区改造项目的批》（鄞发改审批〔2023〕23 号），和顺、和众区块保障房改造及基础设施建设项目名称变更为和顺、和众区块老旧小区改造项目。

## 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. 宁波工正工程咨询有限公司出具的《和顺、和众区块保障性租赁住房项目项目建议书》；
6. 宁波市鄞州区发展和改革局出具的《关于和顺、和众区块保障性租赁住房项目项目建议书的批复》（鄞发改审批〔2022〕31 号）；
7. 《关于开展专项债券资金用途调整工作的通知》（甬财债〔2022〕371 号）；



8. 宁波市鄞州区发展和改革局出具《关于同意将和顺、和众区块保障房改造及基础设施建设项目名称变更为和顺、和众区块老旧小区改造项目的批》（鄞发改审批[2023]23 号）；

9. 宁波市鄞州区发展和改革局出具的《关于同意和顺、和众区块老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（鄞发改审批[2023]47 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

该项目的运营收入主要有保障性租赁住房租金收入、停车场收入和路边智慧停车收入，债券存续期间收入合计 119,660.61 万元。各项收入的预测如下：

#### 1) 保障性住房租金收入

根据项目建议书，保障性租赁住房面积可出租面积约为 77,000 平方米，考虑与周边传统保障性租赁住房相比，本项目建设有建造智慧社区与物联网，出租单价按照 23.00 元/m<sup>2</sup>·月估算。

租金收入出租率均按照首年 80%，第二年 90%，第三年开始保持 95% 计算。考虑价格上涨及 GDP 增长等因素，收入每三年上涨 10%。

项目运行期内租金收入共计 96,107.07 万元。

#### 2) 停车场收入

本项目建成后，预计设置 273 个停车位，由于租户较为密集，按照 30% 比例配备充电桩（即 81 个）。

根据对宁波市各地区停车设施经营现状的分析及未来停车需求的预测，运营期停车费按 10.00 元/个·天计算。

根据《宁波市物价局关于核定新能源电动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 1.40 元/度，允许上浮 15%。本项目扣除电费后，实现服务费 0.50 元/度。平均每辆新能源车每次需充电 100 度左右，结合目前宁波市新能源车普及情况，周转率初期按 2 次/天估算。

以上收入使用率按照首年 80%，第二年 90%，第三年开始保持 95% 计算。考虑价格上涨及 GDP 增长等因素，以上停车场收入每三年上涨 10%，谨慎性原则，全年按 300 天/年计算。

项目运行期内停车场收入共计 14,692.01 万元。

#### 3) 路边智慧停车收入

本项目考虑设置路边智慧停车，每条市政道路按 80% 的长度考虑可以设置智慧停车位，每个智慧停车位约 6m 长。保障房周边道路长度为 3707 米，道路两边均设置路边停车位，共计设置 980 个路边停车位。参考宁波二级区域收费标准（日间超过 30 分钟，按 2.5 元-3 元/30 分钟收费），收费按 10 元/日计。

路边停车位使用率按照首年 80%，第二年 90%，第三年开始保持 95% 计算。考虑价格上涨及 GDP 增长等因素，以上停车场收入每三年上涨 10%，考虑近几年法定假期均免费开放路边停车位，故谨慎性原则，全年按 200 天/年计算。

项目运行期内路边智慧停车收入共计 8,861.53 万元。

项目运营期各项运营收入测算汇总表

项 目	保障性住房租金收入	停车场收入	路边智慧停车收入	合 计
2027 年	1,700.16	259.92	156.80	2,116.88
2028 年	1,912.68	292.41	176.40	2,381.49
2029 年	2,018.94	308.66	186.20	2,513.80
2030 年	2,220.83	339.53	204.82	2,765.18
2031 年	2,220.83	339.53	204.82	2,765.18
2032 年	2,220.83	339.53	204.82	2,765.18
2033 年	2,442.92	373.47	225.30	3,041.69
2034 年	2,442.92	373.47	225.30	3,041.69
2035 年	2,442.92	373.47	225.30	3,041.69
2036 年	2,687.24	410.82	247.83	3,345.89
2037 年	2,687.24	410.82	247.83	3,345.89
2038 年	2,687.24	410.82	247.83	3,345.89
2039 年	2,955.99	451.90	272.60	3,680.49
2040 年	2,955.99	451.90	272.60	3,680.49
2041 年	2,955.99	451.90	272.60	3,680.49
2042 年	3,251.59	497.05	299.78	4,048.42
2043 年	3,251.59	497.05	299.78	4,048.42
2044 年	3,251.59	497.05	299.78	4,048.42
2045 年	3,576.74	546.76	329.76	4,453.26
2046 年	3,576.74	546.76	329.76	4,453.26
2047 年	3,576.74	546.76	329.76	4,453.26
2048 年	3,934.45	601.44	362.72	4,898.61
2049 年	3,934.45	601.44	362.72	4,898.61

项 目	保障性住房租金收入	停车场收入	路边智慧停车收入	合 计
2050 年	3,934.45	601.44	362.72	4,898.61
2051 年	4,327.92	661.61	399.03	5,388.56
2052 年	4,327.92	661.61	399.03	5,388.56
2053 年	4,327.92	661.61	399.03	5,388.56
2054 年	4,760.75	727.76	438.87	5,927.38
2055 年	4,760.75	727.76	438.87	5,927.38
2056 年	4,760.75	727.76	438.87	5,927.38
合 计	96,107.07	14,692.01	8,861.53	119,660.61

#### （四）项目投资支出

该项目静态投资总额为 63,837.00 万元。项目投资包括工程费用、工程建设其他费用和预备费。由于收益实现前，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	48,174.00
工程建设其他费用	10,934.00
预备费	4,729.00
合 计	63,837.00

#### （五）运营支出

本项目涉及的成本费用包括人工成本、管理费用及其他费用，项目运营期费用预计合计 6,593.04 万元。

本项目员工预计 8 人，运营期首年人工成本均按 8 万元/年·人计算，考虑通货膨胀等因素，工资每三年上涨 10%。运营期人工成本合计为 3,059.97 万元。

本项目管理费用主要为停车位的日常管理费用，按停车费收入的 10%估算，运营期内发生的管理费用为 2,355.37 万元。

本项目其他费用系其他零星维修支出，按停车费收入的 5%估算，运营期内发生的管理费用为 1,177.70 万元。

项目运营期各项运营支出测算汇总表

单位：万元

项 目	人工成本支出	管理费用支出	其他费用支出	合 计
2027 年	64.00	41.67	20.84	126.51
2028 年	64.00	46.88	23.44	134.32
2029 年	64.00	49.49	24.74	138.23
2030 年	70.40	54.44	27.22	152.06
2031 年	70.40	54.44	27.22	152.06
2032 年	70.40	54.44	27.22	152.06
2033 年	77.44	59.88	29.94	167.26
2034 年	77.44	59.88	29.94	167.26
2035 年	77.44	59.88	29.94	167.26
2036 年	85.18	65.87	32.93	183.98
2037 年	85.18	65.87	32.93	183.98
2038 年	85.18	65.87	32.93	183.98
2039 年	93.70	72.45	36.23	202.38
2040 年	93.70	72.45	36.23	202.38
2041 年	93.70	72.45	36.23	202.38
2042 年	103.07	79.68	39.84	222.59
2043 年	103.07	79.68	39.84	222.59
2044 年	103.07	79.68	39.84	222.59
2045 年	113.38	87.65	43.83	244.86
2046 年	113.38	87.65	43.83	244.86
2047 年	113.38	87.65	43.83	244.86
2048 年	124.72	96.42	48.21	269.35
2049 年	124.72	96.42	48.21	269.35
2050 年	124.72	96.42	48.21	269.35
2051 年	137.19	106.06	53.03	296.28
2052 年	137.19	106.06	53.03	296.28
2053 年	137.19	106.06	53.03	296.28
2054 年	150.91	116.66	58.33	325.90
2055 年	150.91	116.66	58.33	325.90
2056 年	150.91	116.66	58.33	325.90
合 计	3,059.97	2,355.37	1,177.70	6,593.04

#### （六） 相关税费

本项目涉及相关税金及附加如下：停车场收入及租金收入需按 9%缴纳增值税，共计 9,880.22 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 4,880.48 万元，应缴纳增值税共计 4,999.74 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 349.98 万元；根据

《关于国家关于进一步加大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，共计149.99万元；以增值税的2%缴纳地方教育费附加，共计99.99万元；根据《浙江省房产税施行细则》以租金收入的12%缴纳房产税，共计10,580.61万元。债券存续期内，合计相关税费16,180.32万元。

### （七）项目收益

该项目债券存续期内预计总收入119,660.61万元，预计总成本22,773.36万元，预计总收益96,887.25万元，可用于偿还债券本息的收益96,887.25万元。

### 和顺、和众区块老旧小区改造项目预期收益表

金额单位：万元		
一	收入	119,660.61
1	保障性住房租金收入	96,107.07
2	停车场收入	14,692.01
3	路边智慧停车收入	8,861.53
二	运营成本	22,773.36
1	人工成本	3,059.97
2	管理费用	2,355.37
3	其他费用	1,177.70
4	相关税费	16,180.32
三	收益	96,887.25

### （八）债券还本付息安排

该项目发行专项债券41,000.00万元。2022年5月其他项目调入专项债券5,000.00万元，原债券期限20年，2022年6月已发行专项债券4,000.00万元，票面利率为3.39%，债券期限30年，2024年5月已发行30年期专项债券3,000.00万元，票面利率为2.62%，

2025 年拟申请发行专项债券 1,200.00 万元，其中 2025 年 2 月已发行 30 年期专项债券 800.00 万元，票面利率为 2.06%，2025 年 11 月本期拟申请发行专项债券 30 年期专项债券 400.00 万元，2026 年拟申请发行 30 年期专项债券 27,800.00 万元。假设后期新发行专项债券年利率 2.46%，调整债券按票面利率 3.44% 计算，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自有资金支付。

### 债券还本付息情况汇总表

单位:万元

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
2022		9,000.00		9,000.00	153.80	153.80
2023	9,000.00			9,000.00	307.60	307.60
2024	9,000.00	3,000.00		12,000.00	346.90	346.90
2025	12,000.00	1,200.00		13,200.00	394.44	394.44
2026	13,200.00	27,800.00		41,000.00	754.46	754.46
2027	41,000.00			41,000.00	1,096.40	1,096.40
2028	41,000.00			41,000.00	1,096.40	1,096.40
2029	41,000.00			41,000.00	1,096.40	1,096.40
2030	41,000.00			41,000.00	1,096.40	1,096.40
2031	41,000.00			41,000.00	1,096.40	1,096.40
2032	41,000.00			41,000.00	1,096.40	1,096.40
2033	41,000.00			41,000.00	1,096.40	1,096.40
2034	41,000.00			41,000.00	1,096.40	1,096.40
2035	41,000.00			41,000.00	1,096.40	1,096.40
2036	41,000.00			41,000.00	1,096.40	1,096.40
2037	41,000.00			41,000.00	1,096.40	1,096.40
2038	41,000.00			41,000.00	1,096.40	1,096.40
2039	41,000.00			41,000.00	1,096.40	1,096.40
2040	41,000.00			41,000.00	1,096.40	1,096.40
2041	41,000.00		5,000.00	36,000.00	1,010.40	6,010.40
2042	36,000.00			36,000.00	924.40	924.40
2043	36,000.00			36,000.00	924.40	924.40
2044	36,000.00			36,000.00	924.40	924.40
2045	36,000.00			36,000.00	924.40	924.40
2046	36,000.00			36,000.00	924.40	924.40

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
2047	36,000.00			36,000.00	924.40	924.40
2048	36,000.00			36,000.00	924.40	924.40
2049	36,000.00			36,000.00	924.40	924.40
2050	36,000.00			36,000.00	924.40	924.40
2051	36,000.00			36,000.00	924.40	924.40
2052	36,000.00		4,000.00	32,000.00	856.60	4,856.60
2053	32,000.00			32,000.00	788.80	788.80
2054	32,000.00		3,000.00	29,000.00	749.50	3,749.50
2055	29,000.00		1,200.00	27,800.00	701.96	1,901.96
2056	27,800.00		27,800.00	-	341.94	28,141.94
合计		41,000.00	41,000.00		31,000.00	72,000.00



(九) 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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	项目现金流入	185,454.81	9,391.80	11,680.10	4,494.68	11,673.16	28,554.46	2,116.88	2,381.49	2,513.80	2,765.18	2,765.18	2,765.18
1	业务活动现金流入	119,660.61						2,116.88	2,381.49	2,513.80	2,765.18	2,765.18	2,765.18
2	债券融资款	41,000.00	9,000.00	-	3,000.00	1,200.00	27,800.00						
3	资本金投入	24,794.20	391.80	11,680.10	1,494.68	10,473.16	754.46						
二	项目现金流出	158,610.36	9,391.80	11,680.10	4,494.68	11,673.16	28,554.46	1,410.08	1,441.29	1,456.90	1,492.96	1,492.96	1,492.96
1	业务活动现金流出	86,610.36	9,238.00	11,372.50	4,147.78	11,278.72	27,800.00	313.68	344.89	360.50	396.56	396.56	396.56
1.1	工程建设投资	63,837.00	9,238.00	11,372.50	4,147.78	11,278.72	27,800.00						
1.2	营运成本	22,773.36						313.68	344.89	360.50	396.56	396.56	396.56
2	债券还本付息	72,000.00	153.80	307.60	346.90	394.44	754.46	1,096.40	1,096.40	1,096.40	1,096.40	1,096.40	1,096.40
三	现金结余	26,844.45	-	-	-	-	-	706.80	1,647.00	2,703.90	3,976.12	5,248.34	6,520.56
1	期初现金	-	-	-	-	-	-	-	706.80	1,647.00	2,703.90	3,976.12	5,248.34
2	期内变动	-	-	-	-	-	-	706.80	940.20	1,056.90	1,272.22	1,272.22	1,272.22
3	期末现金	26,844.45	-	-	-	-	-	706.80	1,647.00	2,703.90	3,976.12	5,248.34	6,520.56

资金测算平衡表(续)

序号	项 目	单位: 万元											
		2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一	项目现金流入	3,041.69	3,041.69	3,041.69	3,345.89	3,345.89	3,345.89	3,680.49	3,680.49	3,680.49	4,048.42	4,048.42	4,048.42
1	业务活动现金流入	3,041.69	3,041.69	3,041.69	3,345.89	3,345.89	3,345.89	3,680.49	3,680.49	3,680.49	4,048.42	4,048.42	4,048.42
2	债券融资款												
3	资本金投入												
二	项目现金流出	1,532.61	1,532.61	1,532.61	1,576.22	1,576.22	1,576.22	1,624.21	1,624.21	6,538.21	1,504.96	1,504.96	1,504.96
1	业务活动现金流出	436.21	436.21	436.21	479.82	479.82	479.82	527.81	527.81	527.81	580.56	580.56	580.56
1.1	工程建设投资												
1.2	营运成本	436.21	436.21	436.21	479.82	479.82	479.82	527.81	527.81	527.81	580.56	580.56	580.56
2	债券还本付息	1,096.40	1,096.40	1,096.40	1,096.40	1,096.40	1,096.40	1,096.40	1,096.40	6,010.40	924.40	924.40	924.40
三	现金结余	8,029.64	9,538.72	11,047.80	12,817.47	14,587.14	16,356.81	18,413.09	20,469.37	17,611.65	20,155.11	22,698.57	25,242.03
1	期初现金	6,520.56	8,029.64	9,538.72	11,047.80	12,817.47	14,587.14	16,356.81	18,413.09	20,469.37	17,611.65	20,155.11	22,698.57
2	期内变动	1,509.08	1,509.08	1,509.08	1,769.67	1,769.67	1,769.67	2,056.28	2,056.28	-2,857.72	2,543.46	2,543.46	2,543.46
3	期末现金	8,029.64	9,538.72	11,047.80	12,817.47	14,587.14	16,356.81	18,413.09	20,469.37	17,611.65	20,155.11	22,698.57	25,242.03

资金测算平衡表(续)

单位: 万元

序号	项 目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	项目现金流入	4,453.26	4,453.26	4,453.26	4,898.61	4,898.61	4,898.61	5,388.56	5,388.56	5,388.56	5,927.38	5,927.38	5,927.38
1	业务活动现金流入	4,453.26	4,453.26	4,453.26	4,898.61	4,898.61	4,898.61	5,388.56	5,388.56	5,388.56	5,927.38	5,927.38	5,927.38
2	债券融资款												
3	资本金投入												
二	项目现金流出	1,840.63	1,974.87	1,974.87	2,079.91	2,079.91	2,079.91	2,195.47	6,127.67	2,059.87	5,147.67	3,300.13	29,540.11
1	业务活动现金流出	916.23	1,050.47	1,050.47	1,155.51	1,155.51	1,155.51	1,271.07	1,271.07	1,271.07	1,398.17	1,398.17	1,398.17
1.1	工程建设投资												
1.2	营运成本	916.23	1,050.47	1,050.47	1,155.51	1,155.51	1,155.51	1,271.07	1,271.07	1,271.07	1,398.17	1,398.17	1,398.17
2	债券还本付息	924.40	924.40	924.40	924.40	924.40	924.40	924.40	4,856.60	788.80	3,749.50	1,901.96	28,141.94
三	现金结余	27,854.66	30,333.05	32,811.45	35,630.15	38,448.85	41,267.56	44,460.65	43,721.53	47,050.22	47,829.93	50,457.18	26,844.45
1	期初现金	25,242.03	27,854.66	30,333.05	32,811.45	35,630.15	38,448.85	41,267.56	44,460.65	43,721.53	47,050.22	47,829.93	50,457.18
2	期内变动	2,612.63	2,478.39	2,478.39	2,818.70	2,818.70	2,818.70	3,193.09	-739.11	3,328.69	779.71	2,627.25	-23,612.73
3	期末现金	27,854.66	30,333.05	32,811.45	35,630.15	38,448.85	41,267.56	44,460.65	43,721.53	47,050.22	47,829.93	50,457.18	26,844.45

经测算，该项目建设完成后，可实现保障性租赁住房租金收入 96,107.07 万元，停车场收入 14,692.01 万元，路边智慧停车收入 8,861.53 万元，运营成本 22,773.36 万元，项目实现的各项收益合计 96,887.25 万元。该项目发行债券总额 41,000.00 万元，参照目前地方政府债券发行情况，假设后期新发行专项债券年利率 2.46%，调整债券按票面利率 3.44% 计算，已发行债券票面利率为 3.39%、2.62%、2.06%，债券利息总额 31,000.00 万元（调整债券利息 3,354.00 万元），债券本息合计 72,000.00 万元（调整债券本息 8,354.00 万元）。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.35 倍，项目预期收益与融资达到平衡。

项目收益与融资测算表如下：

项目收益与融资测算总表

单位：万元、倍

项 目	金 额
保障性租赁住房租金收入	96,107.07
停车场收入	14,692.01
路边智慧停车收入	8,861.53
扣除运营成本	22,773.36
项目实现的各项收益合计	96,887.25
偿还债券本金	41,000.00
支付债券利息	31,000.00
债券本息合计	72,000.00
覆盖倍数	1.35

经测算，该项目建设完成后，现金流入总额 185,454.81 万元，现金流出总额 158,610.36 万元，期末资金结余 26,844.45 万元。该项目发行债券总额 41,000.00 万元，参照目前地方政府债券发行情况，假设后期新发行专项债券年利率 2.46%，调整债券按票面利率 3.44% 计

算，已发行专项债券 3.39%、2.62%，债券利息总额 31,000.00 万元（调整债券利息 3,354.00 万元），债券本息合计 72,000.00 万元（调整债券本息 8,354.00 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 1.37 倍，项目预期净现金流与融资达到平衡。

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	185,454.81
现金流出总额	158,610.36
项目资金结余	26,844.45
偿还债券本金	41,000.00
支付债券利息	31,000.00
债券本息合计	72,000.00
覆盖倍数	1.37

#### （十） 其他事项说明

该项目为保障性租赁住房领域，营业收入来源主要是保障性租赁住房租金收入、停车场收入和路边智慧停车收入，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自有资金支付。

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-10.00%到10.00%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	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目实现的各项收益	87,198.53	92,042.89	96,887.25	101,731.61	106,575.98
债券本息合计	72,000.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00
覆盖倍数	1.21	1.28	1.35	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1.41倍到1.29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	96,887.25	96,887.25	96,887.25	96,887.25	96,887.25
债券本息合计	68,900.00	70,450.00	72,000.00	73,550.00	75,100.00

项目	压力测试指标及结果				
覆盖倍数	1.41	1.38	1.35	1.32	1.29

## （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，我们认为和顺、和众区块老旧小区改造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23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；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

2024年11月29日