

**2026 年宁波市政府专项债券  
奉化区茗山智造园及配套工程  
项目收益与融资自求平衡财务评估报告**

**科信咨报字[2026]第 272 号**

浙江科信会计师事务所（特殊普通合伙）

2026 年 6 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.....	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
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) 运营成本.....	9
(五) 项目收益.....	11
(六) 债券还本付息安排.....	11
(七) 收益与融资平衡情况.....	13
(八) 其他事项说明.....	16
四、风险分析.....	16
(一) 还本付息风险.....	16
(二) 预期不确定风险.....	18
(三) 关注到的其他风险.....	18
五、评估结论.....	19
(一) 结论意见.....	19
(二) 使用限制.....	19

**2026 年宁波市政府专项债券**  
**奉化区茗山智造园及配套工程**  
**项目收益与融资自求平衡财务评估报告**

科信咨报字[2026]第 272 号

宁波市奉化区惠诚开发建设有限公司：

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 2026 年宁波市政府专项债券包含的奉化区茗山智造园及配套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**

本项目位于奉化东部户区，项目推动东部门户区“城边村”更新改造，有助于改善城市面貌，加快融入宁波。同时，保障茗山智造园建设的土地供给，助推园区建设；解决小微企业的生产制造，打造绿色智慧园区。

**（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 2021 年 7 月 20 日审批的《宁波市奉化区发展和改革局关于同意奉化区茗山智造园及配套工程项目建议书的批复》（奉发改投〔2021〕88 号），已取得宁波市奉化区发展和改革局 2021 年 12 月 30 日审批的《宁波市奉化区发展和改革局关于同意奉化区茗山智造园及配套工程一期可行性研究报告的批复》（奉发改投〔2021〕147 号），已取得宁波市奉化区发展和改革局 2022 年 9 月 15 日审批的《宁波市奉化区发展和改革局关于同意奉化区茗山智造园及配套工程三期-正明路道路工程初步设计的

批复》（奉发改投〔2022〕155号），已取得宁波市奉化区发展和改革局2022年12月21日审批的《宁波市奉化区发展和改革局关于同意奉化区茗山智造园及配套工程二期可行性研究报告的批复》（奉发改投〔2022〕211号），已取得宁波市奉化区发展和改革局2023年3月6日审批的《宁波市奉化区发展和改革局关于同意奉化区茗山智造园及配套工程-长汀路东延（机场南路至规划一路）可行性研究报告的批复》（奉发改投〔2023〕19号），审批监管平台代码：2107-330213-04-01-696720。

### （三）项目性质

本项目属于市政和产业园区设施项目，园区停车收入、招商服务费收入、土地出让收益、西区园区物业租赁收入、西区块厂房出售收入、西区块园区物业费收入及塘渣收入等可以产生一定的收益。

### （四）项目单位

本项目实施单位为宁波市奉化区惠诚开发建设有限公司，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锦屏街道办事处、宁波市奉化区岳林街道办事处。

### （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：2021年
2. 项目竣工日期：2028年
3. 项目建设期：7年
4. 主要建设内容及规模：

本项目建设地点位于奉化区岳林街道、锦屏街道内。项目总用地面积约910.42亩。其中，茗山智造园规划东区块总面积约351,800 m<sup>2</sup>

（约 527.7 亩），西区块总用地面积约 180,330 m<sup>2</sup>（约 270 亩），配套设施建设用地面积约 75,144 m<sup>2</sup>（约 112.72 亩）。茗山智造园功能东区块包括产业发展和生活配套；西区块主要为厂区功能，包含生产车间、研发车间、总部办公、蓝领公寓、广场、文化娱乐、综合性便利中心等；以及贯通整个园区的配套设施建设。

### （七）项目前期有关情况

已取得立项批复，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 288,456 万元，其中：建筑工程费用 164,685 万元，占总投资的 57.09%，工程建设其他费用 111,997 万元，占总投资的 38.83%，预备费 11,774 万元，占总投资的 4.08%。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	164,685	57.09
2	工程建设其他费用	111,997	38.83
3	预备费	11,774	4.08
	合计	288,456	100

### （三） 资金筹措方案

项目总投资 288,456 万元，其中资本金 68,456 万元，占比 24%；发行地方政府专项债券 220,000 万元，占比 76%。具体如下：

1. 资本金 68,456 万元，均为项目单位自有资金。

2. 拟发行地方政府专项债券 220,000 万元，其中，2021 年下半年已发行 15 年期专项债券 28,000 万元，票面利率 3.42%；2023 年 5 月已发行 15 年期专项债券 21,000 万元，票面利率为 2.98%；2024 年 3 月已发行 10 年期专项债券 1,500 万元，票面利率为 2.36%；2024 年 5 月已发行 15 年期专项债券 1,000 万元，票面利率 2.46%，2024 年 9 月已发行 15 年期专项债券 2,500 万元，票面利率 2.19%；2025 年 2 月发行 15 年期专项债券 3,000 万元，票面利率 1.93%；2025 年 5 月已发行 15 年期专项债券 1,000 万元，票面利率 1.91%；2025 年 11 月已发行 20 年期专项债券 600 万元，票面利率 2.36%；2026 年 1 月已发行 15 年期专项债券 700 万元，票面利率 2.31%；2026 年本期拟申请发行 15 年期专项债券 5,600 万元，票面利率 2.20%；2027 年拟申请发行 15 年期专项债券 54,000 万元，票面利率 2.20%；2028 年拟申请发行 15 年期专项债券 101,100 万元，票面利率 2.20%。

3. 项目建设期为 2021 年-2028 年，各项资金投入计划如下：

单位：万元

项 目	以前年度	2026年	2027年	2028年	合计
自有资本金	62,519	9,804	2,768	7,561	82,652
政府专项债	58,600	6,300	54,000	101,100	220,000
合 计	121,119	16,104	56,768	108,661	302,652

由于项目收益实现前，债券利息由项目单位自有资金偿还，需增加自有资金 14,196 万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 302,652 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。

### 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区茗山智造园及配套工程项目建议书的批复》（奉发改投〔2021〕88 号）；
6. 中北工程设计咨询有限公司出具的《奉化区茗山智造园及配套工程项目建议书》（以下简称“项目建议书”）；
7. 《宁波市奉化区发展和改革局关于同意奉化区茗山智造园及配套工程一期可行性研究报告的批复》（奉发改投〔2021〕147 号）；
8. 《宁波市奉化区发展和改革局关于同意奉化区茗山智造园及配套工程三期-正明路道路工程初步设计的批复》（奉发改投〔2022〕155 号）；
9. 《宁波市奉化区发展和改革局关于同意奉化区茗山智造园及配



套工程二期可行性研究报告的批复》（奉发改投〔2022〕211号）；

10.《宁波市奉化区发展和改革局关于同意奉化区茗山智造园及配套工程-长汀路东延（机场南路至规划一路）可行性研究报告的批复》（奉发改投〔2023〕19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

本项目债券存续期为 2021—2045 年，项目建成后可产生园区停

车收入、招商服务费收入、土地出让收益、西区园区物业租赁收入、西区块厂房出售收入、西区块园区物业费收入及塘渣收入等。项目运行期间，预计可产生收入 362,375 万元。

## 2、收入测算

### 1) 园区停车收入

园区停车收入包含共 1,500 个停车位，其中东区 800 个、西区 700 个。参考 2022 年奉化区发改局发布的《关于进一步规范城区机动车停放服务收费管理的通知》文件规定，地面公共停车场 1 小时内（含）不收费，1 小时至 2 小时（含）收费 3 元/车次，2 小时至 4 小时（含）每小时加收 2 元/车次，4 小时以上每小时加收 3 元/车次，连续停放 24 小时内（含）最高每车次不超过 20 元，不足 1 小时的按 1 小时计收，免费停车时间计入停车计费时间。超过 24 小时继续停车的，须重新计费。本项目按停车 3 小时，每个停车位周转次数 3 次计，停车位收入按 15 元/个·天估算，此后每 3 年上涨 10%。停车收入运营期第一年按 60%估算，第二年按 70%，第三年按 80%计，第四年及以后年度按 90%计。运营期合计 15,212 万元。

### 2) 招商服务费收入

本项目建成后，城投公司作为开发商在运营期为茗山智造园招商引资，提高产业园的生产力及竞争力，预计收取服务费 1,000 万元/年。运营期合计 17,000 万元。

### 3) 土地出让收益

本项目计划将以下地块出让用于本项目，地块的规划用地性质如下表所示。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专项债券还本付息。本项目债券存续期内土地出让收入合计为 158,180 万元，扣除相关规费后实际可用于本项目的土地出让收益为 102,817 万元。详见下表：

拟出让地块信息表

拟出让地块坐落	面积（亩）	用途	容积率	单价（万元/亩）	成交金额（万元）	楼面价（元/m²）	出让收益（万元）
茗山制造园	150	工业		60	9,000	-	5,850
茗山制造园	38	商业	2.3	960	36,480	6,261	23,712
城西岙区块	200	工业		60	12,000	-	7,800
总工会南侧地块	51	住宅	2.2	1,500	76,500	10,227	49,725
梅里达西侧	22	住宅	2.2	1,100	24,200	7,500	15,730
合计	461				158,180		102,817

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）
岳林街道大成路两侧地段II-03b地块	2020-07-01	招拍挂土地	住宅用地	53,901	2.2	131,151.7	80.9	1,622.14

#### 4）西区园区物业租赁收入

本项目建成后，运营期前七年西区园区将有 332,500 m²面积可用于出租，项目出租价格按 120 元/年·平方米计。运营期第一年按 60% 估算，第二年按 70%，第三年按 80%计，第四年及以后年度按 90% 计。运营期合计 22,743 万元。

#### 5）西区块厂房出售收入

本项目建成后，西区园区计划于运营期第八年将物业全部出售。物业面积为 332,500 m²，第八年销售单价按 5,500 元/平方米计。运营期合计 182,875 万元。

#### 6）西区块园区物业费收入

本项目建成后，西区园区物业管理费按 24 元/年·平方米计，物业面积为 332,500 m²，运营期第一年按 60%估算，第二年按 70%，第三年按 80%计，第四年及以后年度按 90%计。运营期合计 11,728 万元。

#### 7）塘渣收入

根据涉及山体整理后的塘渣约 170 万立方出售的利润，本项目预计运营期第一二年可获得塘渣收入各 5,000 万元。运营期合计 10,000 万元。

综上，运营期各年收入汇总如下：

项目各年收入汇总表

金额单位：万元

年份	园区停车 收入	招商服 务费收 入	土地出让 收益	西区园 区物业 租赁收 入	西区块厂 房出售收 入	西区块 园区物 业费收 入	塘渣收 入	合计
2029	486	1,000		2,394		479	5,000	9,359
2030	567	1,000		2,793		559	5,000	9,919
2031	648	1,000		3,192		638		5,478
2032	802	1,000		3,591		718		6,111
2033	802	1,000		3,591		718		6,111
2034	802	1,000		3,591		718		6,111
2035	882	1,000		3,591		718		6,191
2036	882	1,000			182,875	718		185,475
2037	882	1,000				718		2,600
2038	970	1,000	5,850			718		8,538
2039	970	1,000	23,712			718		26,400
2040	970	1,000	7,800			718		10,488
2041	1,067	1,000	49,725			718		52,510
2042	1,067	1,000	15,730			718		18,515
2043	1,067	1,000				718		2,785
2044	1,174	1,000				718		2,892
2045	1,174	1,000				718		2,892
合计	15,212	17,000	102,817	22,743	182,875	11,728	10,000	362,375

#### （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园区管理费用、税金。2029 至 2045 年，债券存续期间经营成本估算合计为 13,640 万元。

##### 1) 园区管理费用

本项目园区管理费用按园区停车收入、西区园区物业租赁收入、西区园区物业费收入的 20% 计算。债券存续期内发生的园区管理费用为 9,937 万元。

## 2) 相关税费

按照相关规定，本项目工程费用、停车收入、物业租赁收入、厂房出售收入按 9% 计缴增值税；工程建设其他费、招商服务费收入、物业费收入按 6% 计缴增值税；塘渣收入按 13% 计缴增值税；按应缴增值税的 7%，3%，2% 计缴城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加；按租金的 12% 从租计缴房产税。预计运营期的税金合计为 3,703 万元。

根据上述分析，本项目运营期各项成本费用预测如下：

项目各项运营成本费用测算表

金额单位：万元

年份	园区管理费用	相关税费	合计
2029	672	264	936
2030	784	307	1,091
2031	896	351	1,247
2032	1,022	395	1,417
2033	1,022	395	1,417
2034	1,022	395	1,417
2035	1,038	395	1,433
2036	320	-	320
2037	320	-	320
2038	338	-	338
2039	338	-	338
2040	338	143	481
2041	357	208	565
2042	357	208	565
2043	357	208	565
2044	378	217	595
2045	378	217	595
合计	9,937	3,703	13,640

### （五）项目收益

本项目债券存续期内预计总收入 362,375 万元，预计总成本 13,640 万元，预计总收益 348,735 万元，可用于偿还债券本息的收益 348,735 万元。

### （六）债券还本付息安排

项目计划发行地方政府专项债券 220,000 万元，其中，2021 年下半年已发行 15 年期专项债券 28,000 万元，票面利率 3.42%；2023 年 5 月已发行 15 年期专项债券 21,000 万元，票面利率为 2.98%；2024 年 3 月已发行 10 年期专项债券 1,500 万元，票面利率为 2.36%；2024 年 5 月已发行 15 年期专项债券 1,000 万元，票面利率 2.46%，2024 年 9 月已发行 15 年期专项债券 2,500 万元，票面利率 2.19%；2025 年 2 月发行 15 年期专项债券 3,000 万元，票面利率 1.93%；2025 年 5 月已发行 15 年期专项债券 1,000 万元，票面利率 1.91%；2025 年 11 月已发行 20 年期专项债券 600 万元，票面利率 2.36%；2026 年 1 月已发行 15 年期专项债券 700 万元，票面利率 2.31%；2026 年本期拟申请发行 15 年期专项债券 5,600 万元，票面利率 2.20%；2027 年拟申请发行 15 年期专项债券 54,000 万元，票面利率 2.20%；2028 年拟申请发行 15 年期专项债券 101,100 万元，票面利率 2.20%。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自有资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

专项债还本付息	债券期初余额	本期发行	当期需还利息	本期还款	付息	还本	债券期末余额	年末收益
以前年度		58,600	5,585	5,585	5,585		58,600.00	
2026	58,600	6,300	1,859	1,859	1,859		64,900	
2027	64,900	54,000	2,523	2,523	2,523		118,900	
2028	118,900	101,100	4,229	4,229	4,229		220,000	

专项债还本付息	债券期初余额	本期发行	当期需还利息	本期还款	付息	还本	债券期末余额	年末收益
2029	220,000		5,341	5,341	5,341		220,000	8,423
2030	220,000		5,341	5,341	5,341		220,000	8,828
2031	220,000		5,341	5,341	5,341		220,000	4,231
2032	220,000		5,341	5,341	5,341		220,000	4,694
2033	220,000		5,341	5,341	5,341		220,000	4,694
2034	220,000		5,323	6,823	5,323	1,500	218,500	4,694
2035	218,500		5,305	5,305	5,305		218,500	4,758
2036	218,500		5,305	33,305	5,305	28,000	190,500	185,155
2037	190,500		4,348	4,348	4,348		190,500	2,280
2038	190,500		4,035	25,035	4,035	21,000	169,500	8,200
2039	169,500		3,710	7,210	3,710	3,500	166,000	26,062
2040	166,000		3,604	7,604	3,604	4,000	162,000	10,007
2041	162,000		3,496	9,796	3,496	6,300	155,700	51,945
2042	155,700		2,832	56,832	2,832	54,000	101,700	17,950
2043	101,700		1,126	102,226	1,126	101,100	600	2,220
2044	600		14	14	14		600	2,297
2045	600		7	607	7	600	-	2,297
合计		220,000	80,007	300,007	80,007	220,000		348,735

(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	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
资本金流入*		62,519	9,804	2,768	7,561	-	-	-	-	-	-	-	
债券资金流入		58,600	6,300	54,000	101,100	-	-	-	-	-	-	-	
运营期现金流入		-	-	-	-	9,359	9,919	5,478	6,111	6,111	6,111	6,191	
现金流入总额		121,119	16,104	56,768	108,661	9,359	9,919	5,478	6,111	6,111	6,111	6,191	
现金流出		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
建设期资金流出		115,534	4,245	54,245	114,432	-	-	-	-	-	-	-	
运营期现金流出		-	-	-	-	936	1,091	1,247	1,417	1,417	1,417	1,433	
债券还本付息		5,585	1,859	2,523	4,229	5,341	5,341	5,341	5,341	5,341	6,823	5,305	
现金流出总额		121,119	16,104	56,768	108,661	6,277	6,432	6,588	6,758	6,758	8,240	6,738	
现金净流量		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
当年项目现金净流入		-	-	-	-	3,082	3,487	-1,110	-647	-647	-2,129	-547	
期末项目累计现金结存额		-	-	-	-	3,082	6,569	5,459	4,812	4,166	2,036	1,489	

\*注：其中用于项目总投资68,456万元。



续上表：

现金流模拟测算表	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
现金流入											
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82,652
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	220,000
运营期现金流入	185,475	2,600	8,538	26,400	10,488	52,510	18,515	2,785	2,892	2,892	362,375
现金流入总额	185,475	2,600	8,538	26,400	10,488	52,510	18,515	2,785	2,892	2,892	665,027
现金流出											-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	288,456
运营期现金流出	320	320	338	338	481	565	565	565	595	595	13,640
债券还本付息	33,305	25,348	7,535	7,710	9,904	57,496	103,932	1,126	14	607	300,007
现金流出总额	33,625	25,668	7,873	8,048	10,385	58,061	104,497	1,691	609	1,202	602,103
现金净流量											-
当年项目现金净流入	151,850	-23,068	665	18,352	103	-5,551	-85,982	1,094	2,283	1,690	62,924
期末项目累计现金结存额	153,338	130,271	130,936	149,288	149,391	143,840	57,857	58,951	61,234	62,924	-

经测算，本项目建设完成后，可实现园区停车收入 15,212 万元，招商服务费收入 17,000 万元，土地出让收益 102,817 万元，西区园区物业租赁收入 22,743 万元，西区块厂房出售收入 182,875 万元，西区块园区物业费收入 11,728 万元，塘渣收入 10,000 万元，运营成本 13,640 万元，项目实现的各项收益合计 348,735 万元。本项目发行债券总额 220,000 万元，参照目前地方政府债券发行情况，15 年期债券按照 2.20% 的利率测算，债券利息总额 80,007 万元，债券本息合计 300,007 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.16 倍，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 665,027 万元，现金流出总额 602,103 万元，期末资金结余 62,924 万元。本项目发行债券总额 220,000 万元，参照目前地方政府债券发行情况，15 年期债券按照 2.20% 的利率测算，券利息总额 80,007 万元，债券本息合计 300,007 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 1.21 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
园区停车收入	15,212
招商服务费收入	17,000
土地出让收益	102,817
西区园区物业租赁收入	22,743
西区块厂房出售收入	182,875
西区块园区物业费收入	11,728
塘渣收入	10,000
扣除运营成本	13,640
项目实现的各项收益合计	348,735

项 目	金 额
偿还债券本金	220,000
支付债券利息	80,007
债券本息合计	300,007
覆盖倍数	1.16

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	665,027
现金流出总额	602,103
项目资金结余	62,924
偿还债券本金	220,000
支付债券利息	80,007
债券本息合计	300,007
覆盖倍数	1.21

### （八）其他事项说明

本项目为其他社会事业项目，营业收入来源主要是园区停车收入、招商服务费收入、土地出让收益、西区园区物业租赁收入、西区块厂房出售收入、西区块园区物业费收入及塘渣收入，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自有资金和政府性基金预算收入统筹安排。

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 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1.05倍到1.28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	313,862	331,298	348,735	366,172	383,609
债券本息合计	300,007	300,007	300,007	300,007	300,007
覆盖倍数	1.05	1.10	1.16	1.22	1.28

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2.20%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1.18倍到1.14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	348,735	348,735	348,735	348,735	348,735
债券本息合计	294,680	297,343	300,007	302,671	305,334

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%
覆盖倍数	1.18	1.17	1.16	1.15	1.14

## （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。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

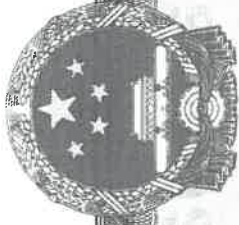
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，我们没有注意到导致政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为奉化区茗山智造园及配套工程预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

### （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）

2026年6月



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91330200MABU6WG227 (1/2)

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 壹仟壹佰柒拾伍万元整

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

