



宁波仲冠会计师事务所有限公司

Ningbo ZhongGuan Certified Public Accountants Co., Ltd

宁波市鄞州区彩虹南路16号彩虹大厦10楼C区

电话 TEL: 0574-87728827 87728610

传真 FAX: 0574-87728610

E-mail: nbzgcpa@126.com

---

浙江省“万亩千亿”新产业平台-宁波北仑集成电路

产业平台配套基础设施项目

专项债券项目收益与融资自求平衡

## 财务评价报告

甬仲冠财评字（2025）1001号

宁波仲冠会计师事务所有限公司

2025年10月21日





## 宁波仲冠会计师事务所有限公司

Ningbo ZhongGuan Certified Public Accountants Co., Ltd

宁波市鄞州区彩虹南路16号彩虹大厦10楼C区

电话TEL: 0574-87728827 87728610

传真FAX: 0574-87728610

E-mail: nbzgcpa@126.com

### 关于浙江省“万亩千亿”新产业平台-宁波北仑集成电路 产业平台配套基础设施项目

### 专项债券项目收益与融资自求平衡的财务评价报告

甬仲冠财评字（2025）1001号

宁波市仑开投资有限公司：

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浙江省“万亩千亿”新产业平台-宁波北仑集成电路产业平台配套基础设施项目相关的项目收益与融资自求平衡情况进行审核，并出具财务评价报告。

我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》进行的。宁波市仑开投资有限公司对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

根据项目资金平衡分析的结果，浙江省“万亩千亿”新产业平台-宁波北仑集成电路产业平台配套基础设施项目专项债券的本息覆盖率可达到1.28倍，并且我们未注意到不能够满足资金筹措充足性要求的情况。项目资金稳定性较可靠。总体来看，浙江省“万亩千亿”新产业平台-宁波北仑集成电路产业平台配套基础

设施项目专项债券的项目预期收益对其拟使用的募集资金保障程度较好。

具体评价信息及结果如下：

## 一、基本情况

### （一）项目概况

根据宁波市北仑区发展和改革局印发的《北仑区发展和改革局关于浙江省“万亩千亿”新产业平台—宁波北仑集成电路产业平台配套基础设施项目建议书的复函》（仑发改基〔2020〕352号），本项目建设规模及主要建设内容：

#### （1）公共服务基础设施

主要包括集成电路产业创新服务综合体，用地面积约 2.7 万平方米，建筑面积约 6 万平方米；人才公寓，用地面积约 40,000 平方米；附属配套设施，用地面积约 12,500 平方米；集成电路产业平台智慧园区项目，新建多媒体展示平台、数字控制平台等。

#### （2）市政基础设施

主要包括柴桥临港产业园区环区路（横中路-横二路）工程，长约 800 米，宽 20 米，配套建设桥梁 1 座；云台山路（东泰巷-大运河路）工程，长约 4,000 米，宽 36 米，配套建设桥梁 5 座；白云山东延（庙河江-集成电路产业园配套道路）工程，长约 450 米，宽 28 米，配套建设桥梁 1 座；白云山东延（临港一路-学子路）工程，长约 300 米，宽 24 米；临港一路南延工程，长约 2,200 米，宽 44 米，配套建设桥梁 1 座；集成电路产业园配套供水管工程，新建 DN1000 自来水管，长约 1.6 千米；庙河变至协和区块电缆工程，新建 10KV 电力线路，长约 2.5 千米；信润石化 10KV 电力工程，新建 10KV 配套电力线路，长约 7.5 千米等。

### （二）项目立项审批情况

本项目于 2020 年 12 月 29 日取得由宁波市北仑区发展和改革局印发的《北仑区发展和改革局关于浙江省“万亩千亿”新产业平台—宁波北仑集成电路产业平台配套基础设施项目建议书的复函》（仑发改基〔2020〕352号）。

### （三）项目单位

本项目立项主体为宁波市仑开投资有限公司，公司成立于 2003 年 1 月 21 日，统一社会信用代码为 913302067172149706，注册资本 44793 万元。

法定代表人：赵狄



注册地址：浙江省宁波市北仑区大碶街道灵江路 366 号 1 幢(9-1) 906 室

企业类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：许可项目：建设工程施工(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：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务(不含许可类租赁服务)；工程管理服务；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；城市绿化管理；市政设施管理；停车场服务；物业管理；园区管理服务；企业管理；企业管理咨询；工程造价咨询业务；会议及展览服务；社会经济咨询服务(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)。

#### (四) 项目建设期

本项目已于 2021 年正式开工建设,预计于 2027 年完成项目建设并交付使用。

## 二、项目投资概算及资金筹措情况

### (一) 项目投资概算

本项目立项批复估算总投资为 500,000 万元。项目静态总投资 495,939 万元,其中：工程费用 261,712 万元,占静态总投资的 52.77%；工程建设其他费用 206,824 万元,占静态总投资的 41.70%；基本预备费 27,403 万元,占静态总投资的 5.53%。由于项目收益实现前,融资利息由自有资金偿还,需增加自有资金 15,899 万元,因此考虑融资利息后的动态估算总投资为 511,838 万元。动态总投资与批复总投资差异原因系建设期利息测算利率不同导致。具体内容如下表：

动态估算总投资概算表

单位：万元

1	建设投资	495,939
1.1	建筑工程费用	261,712
1.2	设备购置费	206,824
1.3	安装工程费	27,403
2	建设期利息	15,899
合计		511,838

### (二) 项目筹资



为发挥政府在城市化建设中的主导作用，引入市场机制吸引投资，实现投资主体多元化的投融资模式，本次项目计划通过企业自有资金、发行地方政府专项债券的方式完成项目建设筹资。项目所需资金中，拟通过发行专项债券筹集 308,000 万元，占项目总投资的 60.18%，其余由自有资金解决，占项目总投资的 39.82%。

融资主体拟就该项目发行专项债券 308,000 万元。

2021 年 5 月已发行 23,000 万元；2021 年 11 月已发行 25,000 万元(2022 年 5 月因债券资金使用进度偏慢调出本项目 25,000 万元)；2022 年 6 月已发行 8,500 万元(2022 年 7 月因债券资金使用进度偏慢调出本项目 4,000 万元)；2022 年 10 月已发行 6,000 万元；2023 年 5 月已发行 12,000 万元；2023 年 9 月已发行 7,000 万元；2024 年 3 月已发行 20,000 万元；2024 年 9 月已发行 5,000 万元。

按照债券融资计划，2025 年拟发行 16,600 万元（其中 2025 年 2 月已发行 11,500 万元，本期拟发行 5,100 万元），2026 年拟发行 100,000 万元，2027 年拟发行 113,900 万元。期限均为 30 年期。项目建设期为 2021 年-2027 年，各项资金投入计划如下：

#### 资金投入计划

单位：万元

项 目	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	合 计
自有资金	35,572.00	102,451.00	30,811.00	35,004.00	203,838.00
政府专项债	106,500.00	16,600.00	100,000.00	113,900.00	337,000.00
债券金额调整	-29,000.00				-29,000.00
合 计	113,072.00	119,051.00	130,811.00	148,904.00	511,838.00

### 三、评价分析

2017 年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。鼓励有条件的地方立足本地区实际，积极探索在

有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预〔2017〕89号文件要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据相关文件要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对浙江省“万亩千亿”新产业平台-宁波北仑集成电路产业平台配套基础设施项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

根据项目资金平衡分析结果，浙江省“万亩千亿”新产业平台-宁波北仑集成电路产业平台配套基础设施项目专项债券的本息覆盖率可达到1.28倍，并且我们未注意到不能够满足资金筹措充足性要求的情况。

具体分析如下：

#### （一）应付本息情况

按照债券融资计划，本项目拟申请发行地方政府专项债券308,000万元，期限均为30年。其中：

2021年5月已发行23,000万元（实际债券利率3.87%，发债期限30年）；2021年11月已发行25,000万元（2022年5月因债券资金使用进度偏慢调出本项目25,000万元，该期债券发债期限30年，实际债券利率为3.58%）。每半年支付一次利息，到期偿还本金；

2022年6月已发行8,500万元（2022年7月因债券资金使用进度偏慢调出本项目4,000万元，该期债券发债期限30年，实际债券利率为3.39%），每半年支付一次利息，到期偿还本金；2022年10月已发行6,000万元（实际债券利率3.22%，发债期限30年），每半年支付一次利息，并于2033-2052年等额还本；

2023年5月已发行12,000万元（实际债券利率3.17%，发债期限30年）；2023年9月已发行7,000万元（实际债券利率3%，发债期限30年）。每半年支付一次利息，到期偿还本金；

2024年3月已发行20,000万元（实际债券利率2.53%，发债期限30年）；

2024 年 9 月已发行 5,000 万元（实际债券利率 2.25%，发债期限 30 年）。每半年支付一次利息，到期偿还本金；

按照债券融资计划，2025 年拟申请发行 16,600 万元（其中 2025 年 2 月已发行 11,500 万元，实际债券利率 2.06%，发债期限 30 年；本期拟申请发行 5,100 万元）；2026 年拟申请发行 100,000 万元；2027 年拟申请发行 113,900 万元。假设 30 年期融资利率 2.46%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。自发行之日起债券存续期内还本付息情况如下表：

债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金	本期增加	本期调出	本期调入	本期偿还	期末本金 余额	应付利息
2021		48,000				48,000	445
2022	48,000	14,500	29,000			33,500	1,338
2023	33,500	19,000				52,500	1,426
2024	52,500	25,000				77,500	2,079
2025	77,500	16,600				94,100	2,445
2026	94,100	100,000				194,100	2,853
2027	194,100	113,900				308,000	5,313
2028	308,000					308,000	8,115
2029	308,000					308,000	8,115
2030	308,000					308,000	8,115
2031	308,000					308,000	8,115
2032	308,000					308,000	8,115
2033	308,000				300	307,700	8,115
2034	307,700				300	307,400	8,105
2035	307,400				300	307,100	8,096
2036	307,100				300	306,800	8,086
2037	306,800				300	306,500	8,076
2038	306,500				300	306,200	8,067
2039	306,200				300	305,900	8,057
2040	305,900				300	305,600	8,047
2041	305,600				300	305,300	8,038
2042	305,300				300	305,000	8,028



年度	期初本金	本期增加	本期调出	本期调入	本期偿还	期末本金 余额	应付利息
2043	305,000				300	304,700	8,018
2044	304,700				300	304,400	8,009
2045	304,400				300	304,100	7,999
2046	304,100				300	303,800	7,989
2047	303,800				300	303,500	7,980
2048	303,500				300	303,200	7,970
2049	303,200				300	302,900	7,960
2050	302,900				300	302,600	7,951
2051	302,600				23,300	279,300	7,496
2052	279,300				4,800	274,500	7,041
2053	274,500				19,000	255,500	6,689
2054	255,500				25,000	230,500	6,036
2055	230,500				16,600	213,900	5,670
2056	213,900				100,000	113,900	5,262
2057	113,900				113,900	0	2,802
合计	0	337,000	29,000	0	308,000	0	242,061

## （二）预期结余偿还本金和利息的情况

通过项目产生的专项收入偿还本次专项债券本息，专项收入为人才公寓出租收入、创新服务综合体出租收入、厂房出租收入、物业内停车位出租收入、路边智慧停车收入、路边广告收入、物业收入、土地出让收益。预计项目运营期收入合计 916,541 万元；项目支出主要为物业销售费用、营销费用、工资福利费用、管理费用、维修费、税金构成，预计项目运营期费用合计 211,344 万元。项目运营收益 705,197 万元，总债务融资成本 550,061 万元，债务存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.28。

该项目建设完成后，现金流入总额 1,428,379 万元，现金流出总额 1,257,344 万元，期末资金结余 171,035 万元，项目期末资金覆盖融资本息总额的倍数为 1.31。

具体如下表（单位：万元）：

现金流分析测算表

现金流模拟测算表	以前年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
现金流入	35,572	102,451	30,811	35,004							
资本金流入											
债券资金流入	77,500	16,600	100,000	113,900							
其他融资资金流入											
运营期现金流入					11,216	12,817	14,419	15,635	15,635	16,954	16,954
现金流入总额	113,072	119,051	130,811	148,904	11,216	12,817	14,419	15,635	15,635	16,954	16,954
现金流出											
建设期资金流出	107,784	116,606	127,958	143,591							
债券资金流出											
运营期现金流出					2,616	2,851	3,085	3,334	3,334	3,946	4,054
债券还本付息	5,288	2,445	2,853	5,313	8,115	8,115	8,115	8,115	8,115	8,415	8,405
其他融资还本付息											
现金流出总额	113,072	119,051	130,811	148,904	10,731	10,966	11,200	11,449	11,449	12,361	12,459
现金净流量											
当年项目现金净流入	0	-	-	-	485	1,851	3,219	4,186	4,186	4,593	4,495
期末项目累计现金结存额	0	0	0	0	485	2,336	5,555	9,741	13,927	18,520	23,015

现金流分析测算表（续表）

现金流模拟测算表	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
现金流入												
资本金流入												
债券资金流入												
其他融资资金流入												
运营期现金流入	18,387	18,387	19,942	19,942	21,629	21,629	23,460	23,460	25,447	25,447	27,605	27,605
现金流入总额	18,387	18,387	19,942	19,942	21,629	21,629	23,460	23,460	25,447	25,447	27,605	27,605
现金流出												
建设期资金流出												
债券资金流出												
运营期现金流出	4,227	4,227	4,528	4,528	4,726	4,856	5,066	5,066	5,432	5,432	7,536	8,225
债券还本付息	8,396	8,386	8,376	8,367	8,357	8,347	8,338	8,328	8,318	8,309	8,299	8,289
其他融资还本付息												
现金流出总额	12,623	12,613	12,904	12,895	13,083	13,203	13,404	13,394	13,750	13,741	15,835	16,514
现金净流量												
当年项目现金净流入	5,764	5,774	7,038	7,047	8,546	8,426	10,056	10,066	11,697	11,706	11,770	11,091
期末项目累计现金结存额	5,764	5,774	7,038	7,047	8,546	8,426	10,056	10,066	11,697	11,706	11,770	22,861



现金流分析测算表（续表）

现金流模拟测算表	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	合计
现金流入												203,838
资本金流入												-
债券资金流入												308,000
其他融资资金流入												-
运营期现金流入	29,948	29,948	32,493	32,493	35,255	35,255	178,254	38,254	41,511	41,511	45,049	916,541
现金流入总额	29,948	29,948	32,493	32,493	35,255	35,255	178,254	38,254	41,511	41,511	45,049	1,428,379
现金流出												
建设期资金流出												495,939
债券资金流出												-
运营期现金流出	8,763	8,763	9,521	9,468	8,132	10,235	19,867	11,467	12,418	12,418	13,223	211,344
债券还本付息	8,280	8,270	8,260	8,251	30,796	11,841	25,689	31,036	22,270	105,262	116,702	550,061
其他融资还本付息												-
现金流出总额	17,043	17,033	17,781	17,719	38,928	22,076	45,556	42,503	34,688	117,680	129,925	1,257,344
现金净流量												
当年项目现金净流入	12,905	12,915	14,712	14,774	-3,673	13,179	132,698	-4,249	6,823	-76,169	-84,876	171,035
期末项目累计现金结存额	35,766	48,681	63,393	78,167	74,494	87,673	220,371	216,122	222,945	146,776	61,900	171,035

#### 四、总体评价

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措,并以项目范围内净收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析,我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述,通过发行地方政府专项债券的方式,可以满足本项目建设资金需求,是现阶段较优的资金解决方案。

附件:项目收益及现金流入预测说明

宁波仲冠会计师事务所有限公司



中国·宁波

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二五年十月二十一日

附件：

浙江省“万亩千亿”新产业平台-宁波北仑集成电路产业  
平台配套基础设施项目专项债券的项目收益及现金流入预测说明

一、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. 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；

5. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

本报告评价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，本报告评价结论无效。

二、资金平衡测算说明

（一）项目评价依据

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. 《北仑区发展和改革局关于浙江省“万亩千亿”新产业平台—宁波北仑集成电路产业平台配套基础设施项目建议书的复函》（仑发改基〔2020〕26号）；

6. 中冠工程管理咨询有限公司出具的《浙江省“万亩千亿”新产业平台—



宁波北仑集成电路产业平台配套基础设施项目可行性研究报告》；

7. 其他与项目相关的依据。

## （二）运营收入

该项目为人才公寓出租收入、创新服务综合体出租收入、厂房出租收入、物业内停车位出租收入、路边智慧停车收入、路边广告收入、物业收入、土地出让收益。

## （三）债券年利率

拟发行的债券年利率假定为 2.46%。

## （四）收益覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1 表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于 1，则表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，则表明该项目不能够取得收入与融资平衡。

# 三、收益预测

项目计算期 38 年，其中建设期 8 年。

## （一）收入测算

该项目建成后，通过项目产生的专项收入偿还本次专项债券本息，专项收入为项目建成后的人才公寓出租收入、创新服务综合体出租收入、厂房出租收入、物业内停车位出租收入、路边智慧停车收入、路边广告收入、物业收入、土地出让收益。

### 1. 人才公寓出租收入

项目建成后，人才公寓有 85,333 平方米用于出租，出租单价按 45 元/平方米·月计。运营期首年出租率按 70%计，逐年递增 10%直至 90%保持不变，则运营期首年人才公寓出租收入为 3,226 万元。考虑物价上涨原因，出租单价每两年上涨 8%。运营期人才公寓出租收入合计 215,748 万元。

### 2. 创新服务综合体出租收入

项目建成后，创新服务综合体有 29,588 平方米用于出租，创新服务综合体为商业办公类物业，鉴于该项目该物业层高约 4.5 米，其出租价格高于普通商业

办公楼市场价格，本次测算出租单价按 40 元/平方米·月计。运营期首年出租率按 70%计，逐年递增 10%直至 90%保持不变，则运营期首年创新服务综合体出租收入为 994 万元。考虑物价上涨原因，出租单价每两年上涨 8%。运营期内创新服务综合体出租收入合计 66,461 万元。

### 3. 厂房出租收入

项目建成后，厂房可出租面积约 147,334 平方米，其中 60,667 平方米用于柴桥集成电路产业基地配套道路(纬中路)工程债券还本付息，测算单价 17 元/平方米。鉴于该项目厂房层高约 6.4 米，有市场普通厂房层高的 2 倍，而且该项目厂房具有特殊功能，出租价格高于普通厂房市场价格 20-30 元/平方米·月，其出租价格按市场普通厂房价格 2 倍的低价 45 元/平方米·月测算，86,667 平方米用于该项目租金单价按差价 23 元/平方米测算，剩余 29,121 平方米按 45 元/平方米测算。运营期首年出租率按 70%计，逐年递增 10%直至 90%保持不变，则运营期首年厂房出租收入为 4,448 万元。考虑物价上涨原因，出租单价每两年上涨 8%。运营期内厂房出租收入合计 297,585 万元。

### 4. 物业内停车位出租收入

项目建成后，可出租停车位 607 个(物业内地下车位均以出租考虑)；目前宁波物业内停车位租金价格大部分在 200 元/个/月以上，同时考虑到物业内停车位主要出租给业主使用，停车位以 200 元/个/月的优惠价出租。运营期首年出租率按 70%计，逐年递增 10%直至 90%保持不变，则运营期首年物业内停车位出租收入为 102 万元。考虑物价上涨原因，出租单价每两年上涨 8%。运营期内物业内停车位出租收入合计 6,754 万元。

### 5. 路边智慧停车收入

该项目各市政道路均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，该项目可设置 1,668 个智慧停车位。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 30.00 元/日计。运营期首年占有率按 70%，逐年递增 10%直至 90%保持不变，则运营期首年路边智慧停车收入为 1,279 万元。考虑物价上涨原因，收费每两年上涨 10%。运营期内路边智慧停车收入合计 99,317 万元。

### 6. 路边广告收入

该项目市政道路两侧考虑设置部分路灯广告牌，公益广告和收费广告牌各占

一半，收费广告牌约 240 个。参考宁波市区部分大厦电梯内广告收费 2 万元/个·年，该项目考虑到户外广告效益大的特点，每个广告牌暂按 5 万元/个·年计取，运营期首年上刊率按 70%计，逐年递增 10%直至 90%保持不变，则运营期首年路边广告收入为 840 万元。考虑物价上涨原因，收费每两年上涨 10%。运营期内路边广告收入合计 65,273 万元。

#### 7. 物业收入

参考宁波当前一般公寓的物业收费 3.00-4.50 元/平方米·月，该项目考虑吸引人才、发展产业，物业收费按 3.00 元/平方米·月计，物业服务面积合计 129,620 平方米；则运营期首年物业收入为 327 万元。考虑物价上涨原因，收费每两年上涨 10%。运营期内物业收入合计 25,403 万元。

#### 8. 土地出让收益

运营期土地出让收益合计 140,000 万元。该项目平衡地块的规划用地性质由居住用地组成，拟出让地块土地出让金在扣除 30%相关规费后，其土地出让收益全部用于平衡项目专项债券本息。根据《关于浙江省“万亩千亿”新产业平台—宁波北仑集成电路产业平台配套基础设施项目土地出让收益地块变更的情况说明》，因规划调整，经宁波市北仑区财政局和宁波市自然资源和规划局北仑分局共同商议决定，将该项目运营期土地出让收益地块进行调整，调整后地块具体信息如下：

地块坐落	面积 (亩)	用途	容积率	单价(万 元/亩)	成交价格 (万元)	楼面价 (元/m²)	出让收益 (万元)
东至穿山疏港高速出口，南至规划 329 国道，西至规划临港一路，北至万景山路	250	居住	2	1,400	350,000	10,500	140,000

经估算，项目运营期每年收入如下表（单位：万元）：



运营期收入预测表

年份	人才公寓出租收入	创新服务综合体出租收入	厂房出租收入	物业内停车位出租收入	路边智慧停车收入	路边广告收入	物业收入	土地出让收益	收入合计
2028 年	3,226	994	4,448	102	1,279	840	327		11,216
2029 年	3,686	1,136	5,084	117	1,461	960	373		12,817
2030 年	4,147	1,278	5,719	131	1,644	1,080	420		14,419
2031 年	4,479	1,380	6,177	141	1,808	1,188	462		15,635
2032 年	4,479	1,380	6,177	141	1,808	1,188	462		15,635
2033 年	4,837	1,490	6,671	152	1,989	1,307	508		16,954
2034 年	4,837	1,490	6,671	152	1,989	1,307	508		16,954
2035 年	5,224	1,609	7,205	164	2,188	1,438	559		18,387
2036 年	5,224	1,609	7,205	164	2,188	1,438	559		18,387
2037 年	5,642	1,738	7,781	177	2,407	1,582	615		19,942
2038 年	5,642	1,738	7,781	177	2,407	1,582	615		19,942
2039 年	6,093	1,877	8,403	191	2,648	1,740	677		21,629
2040 年	6,093	1,877	8,403	191	2,648	1,740	677		21,629
2041 年	6,580	2,027	9,075	206	2,913	1,914	745		23,460
2042 年	6,580	2,027	9,075	206	2,913	1,914	745		23,460
2043 年	7,106	2,189	9,801	222	3,204	2,105	820		25,447

年份	人才公寓出租收入	创新服务综合体出租收入	厂房出租收入	物业内停车位出租收入	路边智慧停车收入	路边广告收入	物业收入	土地出让收益	收入合计
2044 年	7,106	2,189	9,801	222	3,204	2,105	820		25,447
2045 年	7,674	2,364	10,585	240	3,524	2,316	902		27,605
2046 年	7,674	2,364	10,585	240	3,524	2,316	902		27,605
2047 年	8,288	2,553	11,432	259	3,876	2,548	992		29,948
2048 年	8,288	2,553	11,432	259	3,876	2,548	992		29,948
2049 年	8,951	2,757	12,347	280	4,264	2,803	1,091		32,493
2050 年	8,951	2,757	12,347	280	4,264	2,803	1,091		32,493
2051 年	9,667	2,978	13,335	302	4,690	3,083	1,200		35,255
2052 年	9,667	2,978	13,335	302	4,690	3,083	1,200		35,255
2053 年	10,440	3,216	14,402	326	5,159	3,391	1,320	140,000	178,254
2054 年	10,440	3,216	14,402	326	5,159	3,391	1,320		38,254
2055 年	11,275	3,473	15,554	352	5,675	3,730	1,452		41,511
2056 年	11,275	3,473	15,554	352	5,675	3,730	1,452		41,511
2057 年	12,177	3,751	16,798	380	6,243	4,103	1,597		45,049
合计	215,748	66,461	297,585	6,754	99,317	65,273	25,403	140,000	916,541

综上，债券存续期内，预计土地出让收益、集卡车停车费收入、租赁收入、政府补助及充电桩收入合计 916,541 万元。

## （二）支出分析

### 1. 项目投资支出

该项目静态投资总额为 495,939 万元。项目投资包括建筑工程费用、工程建设其他费及基本预备费。明细详见下表：

项目投资估算明细表

项 目	投资估算（万元）
工程费用	261,712
工程建设其他费用	206,824
基本预备费	27,403
合 计	495,939

### 2. 运营支出

本项目运营成本费用主要由物业销售费用、营销费用、工资福利费用、管理费用、维修费、税金构成。预计运营期 2028-2057 年的支出合计为 211,344 万元。

#### 2.1 营销费用

该项目营销费用包括前期招商费、广告宣传费、租户招待、临时工作人员等的各种开支费用，按运营收入的 3%计，运营期营销费用为 27,497 万元。

#### 2.2 工资福利费用

该项目预计配置工作人员 163 名，薪资按 6 万元/年·人计，则运营期首年工资福利费用为 978 万元，考虑物价上涨原因，薪资每三年上涨 10%，运营期工资福利费用为 46,770 万元。

#### 2.3 管理费用

该项目管理费用包括前期开办费、管理办公费等，按运营收入的 3%确定，运营期管理费用为 27,497 万元。

#### 2.4 维修费

该项目维修费按 450 万元/年计，预计运营期第六年开始发生维修费用，则运营期维修费为 11,250 万元。

#### 2.5 税金

该项目税金涉及增值税、附加税及房产税。本项目工程费用、人才公寓出租



收入、创新服务综合体出租收入、厂房出租收入、物业内停车位出租收入、路边智慧停车收入、路边广告收入按 9%计缴增值税；工程建设其他费用、物业收入按 6%计缴增值税；维修费按 13%计缴增值税；按应缴增值税的 7%、3%、2%计缴城建税、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。经测算，预计运营期内发生的税金为 98,330 万元。

运营期成本预测详见下表：

运营期成本预测表

单位：万元

年份	营销费用	工资福利费用	管理费用	维修费	税金	合计
2028 年	336	978	336		966	2,616
2029 年	385	978	385		1,103	2,851
2030 年	433	978	433		1,241	3,085
2031 年	469	1,076	469		1,320	3,334
2032 年	469	1,076	469		1,320	3,334
2033 年	509	1,076	509	450	1,402	3,946
2034 年	509	1,184	509	450	1,402	4,054
2035 年	552	1,184	552	450	1,489	4,227
2036 年	552	1,184	552	450	1,489	4,227
2037 年	598	1,302	598	450	1,580	4,528
2038 年	598	1,302	598	450	1,580	4,528
2039 年	649	1,302	649	450	1,676	4,726
2040 年	649	1,432	649	450	1,676	4,856
2041 年	704	1,432	704	450	1,776	5,066
2042 年	704	1,432	704	450	1,776	5,066
2043 年	763	1,575	763	450	1,881	5,432
2044 年	763	1,575	763	450	1,881	5,432
2045 年	828	1,575	828	450	3,855	7,536
2046 年	828	1,733	828	450	4,386	8,225
2047 年	898	1,733	898	450	4,784	8,763

2048 年	898	1, 733	898	450	4, 784	8, 763
2049 年	975	1, 906	975	450	5, 215	9, 521
2050 年	975	1, 906	975	450	5, 162	9, 468
2051 年	1, 058	1, 906	1, 058	450	3, 660	8, 132
2052 年	1, 058	2, 097	1, 058	450	5, 572	10, 235
2053 年	5, 348	2, 097	5, 348	450	6, 624	19, 867
2054 年	1, 148	2, 097	1, 148	450	6, 624	11, 467
2055 年	1, 245	2, 307	1, 245	450	7, 171	12, 418
2056 年	1, 245	2, 307	1, 245	450	7, 171	12, 418
2057 年	1, 351	2, 307	1, 351	450	7, 764	13, 223
合计	27, 497	46, 770	27, 497	11, 250	98, 330	211, 344

### （三）项目收益

该项目债券存续期内预计总收入 916, 541 万元，预计总成本 211, 344 万元，预计总收益 705, 197 万元。

### （四）收益与融资平衡情况

资金测算平衡表

单位：万元

序号	项 目	以前年度	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	142,072	119,051	130,811	148,904	11,216	12,817	14,419	15,635	15,635	16,954	16,954
1	业务活动现金流入	-	-	-	-	11,216	12,817	14,419	15,635	15,635	16,954	16,954
1.1	人才公寓出租收入					3,226	3,686	4,147	4,479	4,479	4,837	4,837
1.2	创新服务综合体出租收入					994	1,136	1,278	1,380	1,380	1,490	1,490
1.3	厂房出租收入					4,448	5,084	5,719	6,177	6,177	6,671	6,671
1.4	物业内停车位出租收入					102	117	131	141	141	152	152
1.5	路边智慧停车收入					1,279	1,461	1,644	1,808	1,808	1,989	1,989
1.6	路边广告收入					840	960	1,080	1,188	1,188	1,307	1,307
1.7	物业收入					327	373	420	462	462	508	508
1.8	土地出让收益					-	-	-	-	-	-	-
2	融资活动现金流入	106,500	16,600	100,000	113,900	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	106,500	16,600	100,000	113,900							
2.2	其他融资款											
3	资本金投入	35,572	102,451	30,811	35,004							
4	其他资金											
二	项目现金流出	142,072	119,051	130,811	148,904	10,731	10,966	11,200	11,449	11,449	12,361	12,459
1	业务活动现金流出	107,784	116,606	127,958	143,591	2,616	2,851	3,085	3,334	3,334	3,946	4,054
1.1	工程建设投资	107,784	116,606	127,958	143,591							
1.2	营运成本	-	-	-	-	2,616	2,851	3,085	3,334	3,334	3,946	4,054
1.2.1	营销费用					336	385	433	469	469	509	509
1.2.2	工资福利费用					978	978	978	1,076	1,076	1,076	1,184



1.2.3	管理费用					336	385	433	469	469	509	509
1.2.4	维修费					-	-	-	-	-	450	450
1.2.5	税金及附加					966	1,103	1,241	1,320	1,320	1,402	1,402
2	融资活动现金流出	34,288	2,445	2,853	5,313	8,115	8,115	8,115	8,115	8,115	8,415	8,405
2.1	债券发行费用											
2.2	偿还债券本金										300	300
2.3	支付债券利息	5,288	2,445	2,853	5,313	8,115	8,115	8,115	8,115	8,115	8,115	8,105
2.4	偿还其他融资本金											
2.5	支付其他融资利息											
2.6	债券资金流出	29,000										
三	现金结余											
1	期初现金		0	0	0	0	485	2,336	5,555	9,741	13,927	18,520
2	期内变动	0	-	-	-	485	1,851	3,219	4,186	4,186	4,593	4,495
3	期末现金	0	0	0	0	485	2,336	5,555	9,741	13,927	18,520	23,015

资金测算平衡表(续表)

单位: 万元

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	18,387	18,387	19,942	19,942	21,629	21,629	23,460	23,460	25,447	25,447	27,605	27,605
1	业务活动现金流入	18,387	18,387	19,942	19,942	21,629	21,629	23,460	23,460	25,447	25,447	27,605	27,605
1.1	人才公寓出租收入	5,224	5,224	5,642	5,642	6,093	6,093	6,580	6,580	7,106	7,106	7,674	7,674
1.2	创新服务综合体出租收入	1,609	1,609	1,738	1,738	1,877	1,877	2,027	2,027	2,189	2,189	2,364	2,364
1.3	厂房出租收入	7,205	7,205	7,781	7,781	8,403	8,403	9,075	9,075	9,801	9,801	10,585	10,585
1.4	物业内停车位出租收入	164	164	177	177	191	191	206	206	222	222	240	240
1.5	路边智慧停车收入	2,188	2,188	2,407	2,407	2,648	2,648	2,913	2,913	3,204	3,204	3,524	3,524
1.6	路边广告收入	1,438	1,438	1,582	1,582	1,740	1,740	1,914	1,914	2,105	2,105	2,316	2,316
1.7	物业收入	559	559	615	615	677	677	745	745	820	820	902	902
1.8	土地出让收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	融资活动现金流入												
2.1	债券融资款												
2.2	其他融资款												
3	资本金投入												
4	其他资金												
二	项目现金流出	12,623	12,613	12,904	12,895	13,083	13,203	13,404	13,394	13,750	13,741	15,835	16,514
1	业务活动现金流出	4,227	4,227	4,528	4,528	4,726	4,856	5,066	5,066	5,432	5,432	7,536	8,225
1.1	工程建设投资												
1.2	营运成本	4,227	4,227	4,528	4,528	4,726	4,856	5,066	5,066	5,432	5,432	7,536	8,225
1.2.1	营销费用	552	552	598	598	649	649	704	704	763	763	828	828
1.2.2	工资福利费用	1,184	1,184	1,302	1,302	1,302	1,432	1,432	1,432	1,575	1,575	1,575	1,733

1.2.3	管理费用	552	552	598	598	649	649	704	704	763	763	828	828
1.2.4	维修费	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450
1.2.5	税金及附加	1,489	1,489	1,580	1,580	1,676	1,676	1,776	1,776	1,881	1,881	3,855	4,386
2	融资活动现金流出	<b>8,396</b>	<b>8,386</b>	<b>8,376</b>	<b>8,367</b>	<b>8,357</b>	<b>8,347</b>	<b>8,338</b>	<b>8,328</b>	<b>8,318</b>	<b>8,309</b>	<b>8,299</b>	<b>8,289</b>
2.1	债券发行费用												
2.2	偿还债券本金	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
2.3	支付债券利息	8,096	8,086	8,076	8,067	8,057	8,047	8,038	8,028	8,018	8,009	7,999	7,989
2.4	偿还其他融资本金												
2.5	支付其他融资利息												
2.6	债券资金流出												
三	现金结余												
1	期初现金	23,015	28,779	34,553	41,591	48,638	57,184	65,610	75,666	85,732	97,429	109,135	120,905
2	期内变动	5,764	5,774	7,038	7,047	8,546	8,426	10,056	10,066	11,697	11,706	11,770	11,091
3	期末现金	28,779	34,553	41,591	48,638	57,184	65,610	75,666	85,732	97,429	109,135	120,905	131,996



资金测算平衡表(续表)

单位: 万元

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	合计
一	项目现金流入	29,948	29,948	32,493	32,493	35,255	35,255	178,254	38,254	41,511	41,511	45,049	1,457,379
1	业务活动现金流入	29,948	29,948	32,493	32,493	35,255	35,255	178,254	38,254	41,511	41,511	45,049	916,541
1.1	人才公寓出租收入	8,288	8,288	8,951	8,951	9,667	9,667	10,440	10,440	11,275	11,275	12,177	215,748
1.2	创新服务综合体出租收入	2,553	2,553	2,757	2,757	2,978	2,978	3,216	3,216	3,473	3,473	3,751	66,461
1.3	厂房出租收入	11,432	11,432	12,347	12,347	13,335	13,335	14,402	14,402	15,554	15,554	16,798	297,585
1.4	物业内停车位出租收入	259	259	280	280	302	302	326	326	352	352	380	6,754
1.5	路边智慧停车收入	3,876	3,876	4,264	4,264	4,690	4,690	5,159	5,159	5,675	5,675	6,243	99,317
1.6	路边广告收入	2,548	2,548	2,803	2,803	3,083	3,083	3,391	3,391	3,730	3,730	4,103	65,273
1.7	物业收入	992	992	1,091	1,091	1,200	1,200	1,320	1,320	1,452	1,452	1,597	25,403
1.8	土地出让收益	-	-	-	-	-	-	140,000	-	-	-	-	140,000
2	融资活动现金流入												337,000
2.1	债券融资款												337,000
2.2	其他融资款												
3	资本金投入												203,838
4	其他资金												
二	项目现金流出	17,043	17,033	17,781	17,719	38,928	22,076	45,556	42,503	34,688	117,680	129,925	1,286,344
1	业务活动现金流出	8,763	8,763	9,521	9,468	8,132	10,235	19,867	11,467	12,418	12,418	13,223	707,283

1.1	工程建设投资												495,939
1.2	营运成本	8,763	8,763	9,521	9,468	8,132	10,235	19,867	11,467	12,418	12,418	13,223	211,344
1.2.1	营销费用	898	898	975	975	1,058	1,058	5,348	1,148	1,245	1,245	1,351	27,497
1.2.2	工资福利费用	1,733	1,733	1,906	1,906	1,906	2,097	2,097	2,097	2,307	2,307	2,307	46,770
1.2.3	管理费用	898	898	975	975	1,058	1,058	5,348	1,148	1,245	1,245	1,351	27,497
1.2.4	维修费	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	11,250
1.2.5	税金及附加	4,784	4,784	5,215	5,162	3,660	5,572	6,624	6,624	7,171	7,171	7,764	98,330
2	融资活动现金流出	8,280	8,270	8,260	8,251	30,796	11,841	25,689	31,036	22,270	105,262	116,702	579,061
2.1	债券发行费用												
2.2	偿还债券本金	300	300	300	300	23,300	4,800	19,000	25,000	16,600	100,000	113,900	308,000
2.3	支付债券利息	7,980	7,970	7,960	7,951	7,496	7,041	6,689	6,036	5,670	5,262	2,802	242,061
2.4	偿还其他融资本金												
2.5	支付其他融资利息												
2.6	债券资金流出												29,000
三	现金结余												
1	期初现金	131,996	144,901	157,816	172,528	187,302	183,629	196,808	329,506	325,257	332,080	255,911	
2	期内变动	12,905	12,915	14,712	14,774	-3,673	13,179	132,698	-4,249	6,823	-76,169	-84,876	171,035
3	期末现金	144,901	157,816	172,528	187,302	183,629	196,808	329,506	325,257	332,080	255,911	171,035	

## （五）结论

本次融资项目运营收益 705,197 万元，总债务融资成本 550,061 万元，债务存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.28。该项目建设完成后，期末资金结余 171,035 万元，项目期末资金覆盖融资本息总额的倍数为 1.31。

因此，在计算期内，该项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以到达平衡。

## 四、潜在风险评估

### （一）运营收益变化形成的还本付息风险

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当运营收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。详见下表：

压力测试表（金额单位：万元）

序号	项目收益变动情况 敏感性分析	变动率				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
1	项目收益	602,943	669,937	705,197	740,457	814,503
2	总债务融资本息	550,061	550,061	550,061	550,061	550,061
3	总债务本息覆盖率	1.10	1.22	1.28	1.35	1.48

### （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。