

2025 年 11 月宁波市政府专项债券  
宁波北部综合交通枢纽及配套基础设施建设工程  
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

慈天会咨报（2025）第 055 号

慈溪天博会计师事务所有限公司

2025 年 10 月 22 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.....	2
(三) 项目性质.....	2
(四) 项目单位.....	2
(五) 项目主管部门.....	3
(六) 项目开工日期、竣工日期、建设期, 主要建设内容及规模.....	3
(七) 项目前期有关情况.....	4
二、项目投资估算及资金筹措情况.....	4
(一) 资金筹措原则.....	4
(二) 项目投资估算.....	5
(三) 资金筹措方案.....	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.....	7
(三) 运营收入.....	8
(四) 项目投资支出.....	11
(五) 运营成本和税费.....	12
(六) 项目收益.....	15
(七) 债券还本付息安排.....	16
(八) 收益与融资平衡情况.....	18
(九) 其他事项说明.....	23
四、风险分析.....	23
(一) 运营收益变化形成的还本付息风险.....	23
(二) 预期不确定风险.....	23
(三) 关注到的其他风险.....	24
五、评估结论.....	24
(一) 结论意见.....	24
(二) 使用限制.....	25



慈溪天博会计师事务所

Cixi Tianbo Certified Public Accountants

**2025 年 11 月宁波市政府专项债券**  
**宁波北部综合交通枢纽及配套基础设施建设工程**  
**项目收益与融资自求平衡财务评估报告**

慈天会咨报〔2025〕第 055 号

慈溪市通苏嘉甬高铁投资开发建设有限公司：

我们接受委托，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 11 月宁波市政府专项债券包含的宁波北部综合交通枢纽及配套基础设施建设工程（以下简称项目或北部枢纽工程）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**

《慈溪市综合交通运输发展“十四五”规划》提出，到 2025 年，慈溪市初步形成多元立体交通格局，提升对外通行能力，推进市域交通融合，显现运输服务建设优势。通苏嘉甬铁路慈溪站位于中心城区北部，该项目的落地，是“十四五”规划的具体体现，也是慈溪“东优、北聚、西连、南调、中更新”空间发展策略的落实，中心城区北部将依托高铁交通优势，集聚新的产业发展平台，强化新兴产业与生产性服务业融合，促进慈溪经济发展。

目前，中心城区北部交通网络尚不完善，交通基础设施相对滞后，不利于经济的可持续发展。为进一步满足国民经济和社会事业快速发展的需要，慈溪市政府高度重视北部区域基础设施建设，通过配套综合楼、市政道路及河道整治等工程的实施，完善交通基础设施，提升区域整体形象，提高综合服务能力，降低区

地址：浙江省宁波杭州湾新区滨海四路 262 号 16#305 室

电话：+（86）0574-63976992

传真：+（86）0574-63976989



域交通压力，促进中心城区北部经济发展。

## （二）项目立项审批情况

2024年4月12日，项目经慈溪市发展和改革局审批，取得《慈溪市发展和改革局关于同意宁波北部综合交通枢纽及配套基础设施建设工程项目建议书的复函》（慈发改审批〔2024〕38号）；

2024年7月19日，项目经慈溪市发展和改革局审批，取得《慈溪市发展和改革局关于同意宁波北部综合交通枢纽及配套基础设施建设工程可行性研究报告的复函》（慈发改审批〔2024〕48号）；

2024年9月30日，项目经过慈溪市发展和改革局审批，取得《慈溪市发展和改革局关于同意宁波北部综合交通枢纽及配套基础设施建设工程一环站北路（环站西路胜陆公路段）初步设计的复函》（慈发改审批〔2024〕190号）；

2024年12月25日，项目经慈溪市发展和改革局审批，取得《慈溪市发展和改革局关于同意调整宁波北部综合交通枢纽及配套基础设施建设工程一环站北路（环站西路胜陆公路段）初步设计的复函》（慈发改审批〔2024〕243号）；

2025年3月7日，项目经慈溪市发展和改革局审批，取得《慈溪市发展和改革局关于同意宁波北部综合交通枢纽及配套基础设施建设工程一通苏嘉甬铁路慈溪站站房地方配套工程初步设计的复函》（慈发改审批〔2025〕45号）。

2025年8月15日，项目经慈溪市发展和改革局审批，取得《慈溪市发展和改革局关于同意宁波北部综合交通枢纽及配套基础设施建设工程-环站东路（永安路-环站北路段）初步设计的复函》（慈发改审批〔2025〕170号）。

## （三）项目性质

北部枢纽工程项目系综合交通枢纽领域政府投资项目。

## （四）项目单位

项目单位为慈溪市铁路与轨道交通建设中心，项目实施单位为慈溪市通苏嘉甬高铁投资开发建设有限公司。

慈溪市通苏嘉甬高铁投资开发建设有限公司系由慈溪市慈通建设发展有限

公司投资控股的国有企业，成立于 2023 年 6 月 1 日，注册资本 10000 万元人民币，营业范围：（一般项目）以自有资金从事投资活动，土地整治服务，建筑材料销售，园林绿化工程施工，城市绿化管理，物业管理，金属材料销售（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（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）；（许可项目）房地产开发经营，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）。

#### （五）项目主管部门

北部枢纽工程项目主管部门为慈溪市铁路与轨道交通建设中心。

#### （六）项目开工日期、竣工日期、建设期，主要建设内容及规模

1. 开工日期：项目于 2025 年 3 月开工。
2. 竣工日期：预计 2027 年 12 月底前完工。
3. 项目建设期：约 33 个月。
4. 项目建设内容

项目位于浒崇公路以东，永安路以北。总用地面积 504080 平方米，其中新增建设用地面积 430878 平方米。新建建筑面积 61706 平方米，其中地上建筑面积 18859 平方米、地下建筑面积 42847 平方米。主要建设内容包括：

（1）慈溪高铁站站房地下工程：建筑面积 25062 平方米，设置地下机动车停车位 500 个。

（2）铁路桥下停车场工程：新建出租车、城乡客运车场及接驳区域、网约车等停车场，设置机动车停车位 529 个。

（3）慈溪高铁站站房地方配套工程：新建配套综合楼（换乘中心），总建筑面积 30509 平方米，其中地上建筑面积 12724 平方米、地下 17785 平方米，设市域轨道站厅、交通换乘、配套服务用房、设备用房、附属用房等，设置地下机动车停车位 270 个；新建中部连接体雨棚（光廊），连接慈溪高铁站站房与配套综合楼（换乘中心）上空，建筑面积 6135 平方米；新建站前广场；新建进站道

路，长 1868 米，跨新周家路江设桥梁 1 座等。

（4）配套河道改造移位工程：包括区域内三塘横江、新周家路江和羊路头江等 3 条河道改造移位，其中三塘横江长 943 米、新周家路江 610 米、羊路头江 284 米。

（5）交通疏散道路工程：包括环站北路、环站西路、环站东路等周边 3 条主要交通疏散道路和 2 条站内配套道路建设，其中改扩建环站西路，长 948 米；新建环站北路，长 4673 米；新建环站东路，长 928 米；新建站北路，长 360 米；新建东侧进站路，长 900 米。

### （七）项目前期有关情况

1. 规划及许可情况：项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。

2. 发改局立项情况：项目已经慈溪市发展和改革局立项、初步设计（环站北路、站房地方配套工程、环站东路）已批复。

3. 施工、监理情况：项目主体工程由台州众意建设有限公司、宁波市天然缘林建设集团有限公司、中铁十局集团有限公司等公司施工，由浙江天成项目管理有限公司等公司实施监理。

## 二、项目投资估算及资金筹措情况

### （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）项目投资估算

项目总投资估算由静态投资和建设期利息构成，其中静态投资按照可行性研究报告批复确定，建设期利息根据专项债券发行计划测算。

经测算，项目总投资估算为 298,033 万元，其中：可行性研究报告批复的静态投资 292,116 万元，建设期利息 5,917 万元，具体如下表所示：

投资构成明细表

单位：万元

序号	项目名称	投资金额	比例
1	工程费	247,348	82.99%
2	工程建设其他费用	17,942	6.02%
3	征地和环境部分	7,832	2.63%
4	预备费	18,994	6.37%
5	建设期利息	5,917	1.99%
	合计	298,033	-

### （三）资金筹措方案

项目总投资 298,033 万元，其中自筹资金 142,033 万元，占比 47.66%；地方政府专项债券融资 156,000 万元，占比 52.34%。具体如下：

1. 自筹资金 142,033 万元。
2. 拟发行地方政府专项债券融资 156,000 万元。债券发行方案如下：

建设期内债券发行计划表

单位：万元、年

发行年度	期次	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	还本安排	备注
2024	上半年	17,000	15	2.46%	每半年付息一次	到期一次性还本	已发行
	下半年	9,000	15	2.19%			

建设期内债券发行计划表

单位：万元、年

发行年度	期次	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	还本安排	备注
2025	上半年	11,000	15	1.93%	每半年付息一次	到期一次性还本	已发行
	上半年	3,000	20	2.03%			
	下半年	3,000	20	2.31%			
2025	下半年	8,000	30	2.46%	每半年付息一次	到期一次性还本	预测利息
2026	上半年	55,100	30	2.46%			
2027	上半年	49,900	30	2.46%			
合 计		156,000	-	-	-		

3. 项目资金投入计划如下：

资金投入计划表

单位：万元

序号	年度	2024	2025	2026	2027	2028	合计
1	资金筹措	26,500	62,000	117,100	75,900	16,533	298,033
1.1	自筹资金	500	37,000	62,000	26,000	16,533	142,033
1.2	专项债券	26,000	25,000	55,100	49,900	-	156,000
2	资金使用	17,009	70,772	106,473	76,247	27,532	298,033
3	资金余额	9,491	719	11,346	10,999	-	-

### 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. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
3. 《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）；

4. 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）；

5.《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；

6.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

7.《基本建设项目竣工财务决算管理暂行办法》（财建〔2016〕503号）；

8.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；

9.《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）；

10.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；

11.《慈溪市发展和改革局关于同意宁波北部综合交通枢纽及配套基础设施建设工程项目建议书的复函》（慈发改审批〔2024〕38号）；

12.《宁波北部综合交通枢纽及配套基础设施建设工程项目建议书》；

13.《慈溪市发展和改革局关于同意宁波北部综合交通枢纽及配套基础设施建设工程可行性研究报告的复函》（慈发改审批〔2024〕48号）；

14.《宁波北部综合交通枢纽及配套基础设施建设工程可行性研究报告》；

15.《宁波北部综合交通枢纽及配套基础设施建设工程收益及现金流测算报告》；

16.其他法律法规、政策文件及规范性文件。

## （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、经济状况或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.预测期内对项目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.预测期内项目的建设计划、专项债券发行计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；

6. 项目配套综合楼、公交客运场地、停车场、广告位等能够按照预期出租率及出租价格出租；充电桩能够按照预期假设的利用率及服务价格运营，且机动车停放服务和充电桩服务收费政策能够按照预期假设进行调整；预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行；

7. 项目收入预测中，不考虑河道和道路上除停车位有关收入以外的收入；

8. 预测期内经营运作未受到诸如能源、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；

9. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

10. 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

项目以通苏嘉甬铁路慈溪站配套综合楼出租、公交客运场地出租、广告位出租、车位出租、充电桩服务产生的现金净流入作为专项债券还本付息的基础。收入预测在《宁波北部综合交通枢纽及配套基础设施建设工程可行性研究报告》及《宁波北部综合交通枢纽及配套基础设施建设工程收益及现金流测算报告》的基础上，结合项目建设期、通货膨胀等因素谨慎测算项目预期收益。

#### 2. 收入测算

##### （1）不动产租赁收入

①配套综合楼出租收入：配套综合楼出租面积 12724 平方米，计划于 2028 年起出租，租赁价格以市场价格为基础，结合项目周边近期市场分析预测。预计投入使用当年租赁价格 60 元/平方米·月，每三年增长 10%。预计投入使用当年出租率为 50%，逐年增加，最高出租率不超过 90%。

②公交、大巴车场出租收入：公交、大巴车场出租面积 4160 平方米，计划于 2028 年起出租，租赁价格以市场价格为基础，结合项目周边近期市场分析预测。预计投入使用当年租赁价格 8 元/平方米·月，每三年增长 10%。预计投入使

用当年出租率 100%。

## （2）充电桩服务收入

①项目配套慢充充电桩 50 个，预计 2028 年投入使用，首年利用率预计为 30%，每年增长 5%，最高利用率 40%。单个充电桩每小时含税充电服务费按文件规定的服务标准扣除电费成本后的净收益确定，每三年增长 5%。

②项目配套快充充电桩 300 个，预计 2028 年投入使用，首年利用率预计为 25%，每年增长 5%，最高利用率 45%。单个充电桩每小时含税充电服务费按文件规定的服务标准扣除电费成本后的净收益确定，每三年增长 5%。

## （3）停车位出租收入

根据《关于进一步调整和完善机动车停放服务收费政策的通知（试行）》（慈发改价〔2021〕7 号）文件，项目停车场机动车停放服务实行市场调节价。项目配套停车位 1012 个，90%用于出租，预计 2028 年投入使用，首年利用率预计为 30%，每年增长 8%，最高利用率不超过 85%。每个车位预计投入使用当年月均收费 300 元，每三年增长 10%。

## （4）广告位出租收入

①站前广场大广告牌出租收入：站前广场大广告牌 3 个，计划于 2028 年起出租，租赁价格以市场价格为基础，结合项目周边近期市场分析预测。每个广告牌预计投入使用当年租赁价格 16000 元/月，每三年增长 10%。预计投入使用当年出租率为 50%，逐年增加，最高出租率不超过 90%。

②地下停车场灯箱广告位出租收入：地下停车场灯箱广告位 40 个，计划于 2028 年起出租，租赁价格以市场价格为基础，结合项目周边近期市场分析预测。每个广告位预计投入使用当年租赁价格 800 元/月，每三年增长 10%。预计投入使用当年出租率为 50%，逐年增加，最高出租率不超过 90%。

③地下停车场出入口广告位出租收入：地下停车场出入口广告位 4 个，计划于 2028 年起出租，租赁价格以市场价格为基础，结合项目周边近期市场分析预测。每个广告位预计投入使用当年租赁价格 10000 元/月，每三年增长 10%。预计投入使用当年出租率为 50%，逐年增加，最高出租率不超过 90%。



④公交、大巴车场站灯箱广告位出租收入：公交、大巴车场站灯箱广告位 30 个，计划于 2028 年起出租，租赁价格以市场价格为基础，结合项目周边近期市场分析预测。每个广告位预计投入使用当年租赁价格 800 元/月，每三年增长 10%。预计投入使用当年出租率为 50%，逐年增加，最高出租率不超过 90%。

⑤智慧灯杆广告位出租收入：智慧灯杆广告位 650 个，计划于 2028 年起出租，租赁价格以市场价格为基础，结合项目周边近期市场分析预测。每个广告位预计投入使用当年租赁价格 360 元/月，每三年增长 10%。预计投入使用当年出租率为 60%，逐年增加，最高出租率不超过 95%。

债券存续期内，用于项目还本付息的运营现金流入为 386,552 万元，其中不动产租赁收入 39,599 万元、广告位租赁收入 19,821 万元、车位租赁收入 12,601 万元、充电桩服务费收入 314,531 万元。具体如下表所示：

项目平衡用收入预测表

单位：万元

项目 年度	不动产 租赁收入	广告位 出租收入	车位 租赁收入	充电桩服务 费收入	合计
2028	498	254	98	4,785	5,635
2029	544	301	125	5,740	6,710
2030	590	346	151	6,697	7,784
2031	699	430	195	8,024	9,348
2032	749	465	224	9,017	10,455
2033	800	465	253	9,017	10,535
2034	935	511	310	9,468	11,224
2035	990	511	337	9,468	11,306
2036	1,046	511	337	9,468	11,362
2037	1,150	561	371	9,942	12,024
2038	1,150	561	371	9,942	12,024
2039	1,150	561	371	9,942	12,024
2040	1,266	619	408	10,439	12,732

项目平衡用收入预测表

单位：万元

项目 年度	不动产 租赁收入	广告位 出租收入	车位 租赁收入	充电桩服务 费收入	合计
2041	1,266	619	408	10,439	12,732
2042	1,266	619	408	10,439	12,732
2043	1,392	681	449	10,961	13,483
2044	1,392	681	449	10,961	13,483
2045	1,392	681	449	10,961	13,483
2046	1,532	749	494	11,510	14,285
2047	1,532	749	495	11,510	14,286
2048	1,532	749	495	11,510	14,286
2049	1,685	823	544	12,085	15,137
2050	1,685	823	544	12,085	15,137
2051	1,685	823	544	12,085	15,137
2052	1,853	906	599	12,689	16,047
2053	1,853	906	599	12,689	16,047
2054	1,853	906	599	12,689	16,047
2055	2,038	995	658	13,323	17,014
2056	2,038	995	658	13,323	17,014
2057	2,038	1,020	658	13,323	17,039
合计	39,599	19,821	12,601	314,531	386,552

（四）项目投资支出

根据《慈溪市发展和改革局关于同意宁波北部综合交通枢纽及配套基础设施建设工程可行性研究报告的复函》（慈发改审批〔2024〕48号）文件批复，项目估算 306,336 万元，其中项目静态投资 292,116 万元。根据专项债券发行计划及建设期安排，测算建设期利息为 5,917 万元，故项目总投资为 298,033 万元。

构成如下表所示：

项目投资明细表

单位：万元

项目	投资估算
工程费	247,348
工程建设其他费用	17,942
征地和环境部分	7,832
预备费	18,994
建设期利息	5,917
合计	298,033

#### （五）运营成本和税费

##### 1. 运营成本费用

项目运营付现成本费用主要为人工成本、管理费、日常动力费、维修费及充电桩维保费，其中：员工人数 8 人，人员工资及福利首年按 10 万元/人•年计算，每三年递增 5%；管理费及维修费均按不动产租赁收入、广告位租赁收入、停车位租赁收入及充电桩服务费收入的 5%计算；日常动力费前三年每年 40 万元，每三年增长 10%；每个充电桩维保费按照 1100 元/年计算，每三年增长 10%。

债券存续期内，对应于项目还本付息的日常动力费、充电桩维保费、人工成本、管理费用、维修费支出如下：

项目平衡用成本预测明细表

单位：万元

项目 年度	人工成本	管理费	维修费	日常动力费	充电桩维 保费	合计
2028	80	282	282	40	39	723
2029	80	336	336	40	39	831
2030	80	389	389	40	39	937

项目平衡用成本预测明细表

单位：万元

项目 年度	人工成本	管理费	维修费	日常动力费	充电桩维 保费	合计
2031	84	467	467	44	42	1,104
2032	84	523	523	44	42	1,216
2033	84	527	527	44	42	1,224
2034	88	561	561	48	47	1,305
2035	88	565	565	48	47	1,313
2036	88	568	568	48	47	1,319
2037	93	601	601	53	51	1,399
2038	93	601	601	53	51	1,399
2039	93	601	601	53	51	1,399
2040	97	637	637	58	56	1,485
2041	97	637	637	58	56	1,485
2042	97	637	637	58	56	1,485
2043	102	674	674	64	62	1,576
2044	102	674	674	64	62	1,576
2045	102	674	674	64	62	1,576
2046	107	714	714	70	68	1,673
2047	107	714	714	70	68	1,673
2048	107	714	714	70	68	1,673
2049	113	757	757	77	75	1,779
2050	113	757	757	77	75	1,779
2051	113	757	757	77	75	1,779
2052	118	802	802	85	82	1,889
2053	118	802	802	85	82	1,889
2054	118	802	802	85	82	1,889

项目平衡用成本预测明细表

单位：万元

项目 年度	人工成本	管理费	维修费	日常动力费	充电桩维 保费	合计
2055	124	851	851	94	91	2,011
2056	124	851	851	94	91	2,011
2057	124	852	852	94	91	2,013
合计	3,018	19,327	19,327	1,899	1,839	45,410

## 2. 税费

税费包括增值税、营业税金及附加、土地使用税和房产税。根据国家现行税收政策，充电桩服务费收入适用增值税税率 13%，项目其他各项收入适用增值税税率 9%，城建税、教育费附加和地方教育附加分别按应缴增值税的 7%、3%、2% 计缴，土地使用税按 9 元/平方米计算，房产税按房屋租金收入的 12% 计算。

债券存续期内，项目涉及的相关税金及附加如下表所示：

项目涉及的相关税金及附加明细表

单位：万元

项目 年度	增值税	城市维护 建设税	教育费附加 (包括地方)	房产税	土地 使用税	合计
2028	-	-	-	61	8	69
2029	-	-	-	69	8	77
2030	-	-	-	77	8	85
2031	-	-	-	94	8	102
2032	-	-	-	102	8	110
2033	-	-	-	111	8	119
2034	-	-	-	132	8	140
2035	-	-	-	141	8	149
2036	-	-	-	147	8	155
2037	-	-	-	162	8	170

项目涉及的相关税金及附加明细表

单位：万元

项目 年度	增值税	城市维护 建设税	教育费附加 (包括地方)	房产税	土地 使用税	合计
2038	-	-	-	162	8	170
2039	-	-	-	162	8	170
2040	-	-	-	178	8	186
2041	-	-	-	178	8	186
2042	-	-	-	178	8	186
2043	-	-	-	196	8	204
2044	-	-	-	196	8	204
2045	-	-	-	196	8	204
2046	-	-	-	215	8	223
2047	474	33	24	215	8	754
2048	1,462	102	73	215	8	1,860
2049	1,545	108	77	237	8	1,975
2050	1,545	108	77	237	8	1,975
2051	1,545	108	77	237	8	1,975
2052	1,634	114	82	260	8	2,098
2053	1,634	114	82	260	8	2,098
2054	1,634	114	82	260	8	2,098
2055	1,727	121	86	286	8	2,228
2056	1,727	121	86	286	8	2,228
2057	1,730	121	87	286	8	2,232
合计	16,657	1,164	833	5,536	240	24,430

## (六) 项目收益

## 1. 项目运营净现金流预测

经测算，债券存续期内，项目配套综合楼出租、公交客运场地出租、广告位出租、车位出租、充电桩服务产生的现金流入合计为386,552万元，预计总成本流出69,840万元，预计项目平衡用净现金流入316,712万元，可用于偿还债券本息的净流入316,712万元。

2. 项目现金净流入预测

经测算，债券存续期内，项目现金流入总额684,585万元，现金流出总额616,368万元，期末现金结余68,217万元。

(七) 债券还本付息安排

1. 发行债券情况

项目计划发行专项债券156,000万元，其中：2024年上半年已发行专项债券17,000万元，期限15年（利率2.46%）；2024年下半年已发行专项债券9,000万元，期限15年（利率2.19%）；2025年2月已发行专项债券11,000万元，期限15年（利率1.93%）；2025年5月已发行专项债券3,000万元，期限20年（利率2.03%）；2025年8月发行专项债券3,000万元，期限20年（利率2.31%），本期计划发行专项债券8,000万元，期限30年（利率2.46%）；2026年上半年计划发行专项债券55,100万元，期限30年（利率2.46%）；2027年上半年计划发行专项债券49,900万元，期限30年（利率2.46%）。

2. 债券还本付息安排

债券存续期内还本付息情况如下：

债券还本付息情况表

单位：万元

项目 年度	期初专项 债券余额	专项债券发 行金额	还本付息			期末专项 债券余额
			还本	付息	合计	
2024	-	26,000	-	209	209	26,000
2025	26,000	25,000	-	752	752	51,000
2026	51,000	55,100	-	1,832	1,832	106,100
2027	106,100	49,900	-	3,124	3,124	156,000

债券还本付息情况表

单位：万元

项目 年度	期初专项 债券余额	专项债券发 行金额	还本付息			期末专项 债券余额
			还本	付息	合计	
2028	156,000	-	-	3,738	3,738	156,000
2029	156,000	-	-	3,738	3,738	156,000
2030	156,000	-	-	3,738	3,738	156,000
2031	156,000	-	-	3,738	3,738	156,000
2032	156,000	-	-	3,738	3,738	156,000
2033	156,000	-	-	3,738	3,738	156,000
2034	156,000	-	-	3,738	3,738	156,000
2035	156,000	-	-	3,738	3,738	156,000
2036	156,000	-	-	3,738	3,738	156,000
2037	156,000	-	-	3,738	3,738	156,000
2038	156,000	-	-	3,738	3,738	156,000
2039	156,000	-	26,000	3,529	29,529	130,000
2040	130,000	-	11,000	3,015	14,015	119,000
2041	119,000	-	-	2,909	2,909	119,000
2042	119,000	-	-	2,909	2,909	119,000
2043	119,000	-	-	2,909	2,909	119,000
2044	119,000	-	-	2,909	2,909	119,000
2045	119,000	-	6,000	2,879	8,879	113,000
2046	113,000	-	-	2,779	2,779	113,000
2047	113,000	-	-	2,780	2,780	113,000
2048	113,000	-	-	2,780	2,780	113,000
2049	113,000	-	-	2,780	2,780	113,000
2050	113,000	-	-	2,780	2,780	113,000



债券还本付息情况表

单位：万元

项目 年度	期初专项 债券余额	专项债券发 行金额	还本付息			期末专项 债券余额
			还本	付息	合计	
2051	113,000	-	-	2,780	2,780	113,000
2052	113,000	-	-	2,780	2,780	113,000
2053	113,000	-	-	2,780	2,780	113,000
2054	113,000	-	-	2,780	2,780	113,000
2055	113,000	-	8,000	2,780	10,780	105,000
2056	105,000	-	55,100	1,905	57,005	49,900
2057	49,900	-	49,900	614	50,514	-
合计	-	156,000	156,000	98,412	254,412	-

#### （八）收益与融资平衡情况

##### 1. 项目融资平衡测算

##### （1）项目收益与融资平衡测算

债券存续期内，项目累计支付债券利息98,412万元，支付债券本金156,000万元。

项目配套综合楼出租、公交客运场地出租、广告位出租、车位出租、充电桩服务产生的现金净流入作为债券还本付息基础。债券存续期内，上述用于还本付息的付息前运营现金净流入预测为316,712万元。具体如下表所示：

项目收益与融资平衡测算表

单位: 万元

序号	年度	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	现金流入	26,500	62,000	117,100	75,900	22,168	6,710	7,784	9,348	10,455	10,535	11,224	11,306
1.1	融资活动现金流入	26,500	62,000	117,100	75,900	16,533	-	-	-	-	-	-	-
1.1.1	项目单位自筹	500	37,000	62,000	26,000	16,533	-	-	-	-	-	-	-
1.1.2	专项债券	26,000	25,000	55,100	49,900	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	业务活动现金流入	-	-	-	-	5,635	6,710	7,784	9,348	10,455	10,535	11,224	11,306
1.2.1	不动产租赁收入	-	-	-	-	498	544	590	699	749	800	935	990
1.2.2	广告出租位收入	-	-	-	-	254	301	346	430	465	465	511	511
1.2.3	车位租赁收入	-	-	-	-	98	125	151	195	224	253	310	337
1.2.4	充电桩服务费收入	-	-	-	-	4,785	5,740	6,697	8,024	9,017	9,017	9,468	9,468
2	现金流出	17,009	70,772	106,473	76,247	32,062	4,646	4,760	4,944	5,064	5,081	5,183	5,200
2.1	建设投资	16,800	70,020	104,641	73,123	27,532	-	-	-	-	-	-	-
2.2	融资活动现金流出	209	752	1,832	3,124	3,738	3,738	3,738	3,738	3,738	3,738	3,738	3,738
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	支付债券利息	209	752	1,832	3,124	3,738	3,738	3,738	3,738	3,738	3,738	3,738	3,738
2.3	营运成本	-	-	-	-	792	908	1,022	1,206	1,326	1,343	1,445	1,462
2.3.1	成本费用	-	-	-	-	723	831	937	1,104	1,216	1,224	1,305	1,313
2.3.2	税金及附加	-	-	-	-	69	77	85	102	110	119	140	149
3	当年项目现金净流入	9,491	-8,772	10,627	-347	-9,894	2,064	3,024	4,404	5,391	5,454	6,041	6,106
4	期末项目累计现金结存额	9,491	719	11,346	10,999	1,105	3,169	6,193	10,597	15,988	21,442	27,483	33,589

项目收益与融资平衡测算表

单位: 万元

序号	年度	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
1	现金流入	11,362	12,024	12,024	12,024	12,732	12,732	12,732	13,483	13,483	13,483	14,285	14,286
1.1	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.1	项目单位自筹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.2	专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	业务活动现金流入	11,362	12,024	12,024	12,024	12,732	12,732	12,732	13,483	13,483	13,483	14,285	14,286
1.2.1	不动产租赁收入	1,046	1,150	1,150	1,150	1,266	1,266	1,266	1,392	1,392	1,392	1,532	1,532
1.2.2	广告出租位收入	511	561	561	561	619	619	619	681	681	681	749	749
1.2.3	车位租赁收入	337	371	371	371	408	408	408	449	449	449	494	495
1.2.4	充电桩服务费收入	9,468	9,942	9,942	9,942	10,439	10,439	10,439	10,961	10,961	10,961	11,510	11,510
2	现金流出	5,212	5,307	5,307	31,098	15,686	4,580	4,580	4,689	4,689	10,659	4,675	5,207
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	融资活动现金流出	3,738	3,738	3,738	29,529	14,015	2,909	2,909	2,909	2,909	8,879	2,779	2,780
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	26,000	11,000	-	-	-	-	6,000	-	-
2.2.2	支付债券利息	3,738	3,738	3,738	3,529	3,015	2,909	2,909	2,909	2,909	2,879	2,779	2,780
2.3	营运成本	1,474	1,569	1,569	1,569	1,671	1,671	1,671	1,780	1,780	1,780	1,896	2,427
2.3.1	成本费用	1,319	1,399	1,399	1,399	1,485	1,485	1,485	1,576	1,576	1,576	1,673	1,673
2.3.2	税金及附加	155	170	170	170	186	186	186	204	204	204	223	754
3	当年项目现金净流入	6,150	6,717	6,717	-19,074	-2,954	8,152	8,152	8,794	8,794	2,824	9,610	9,079
4	期末项目累计现金结存额	39,739	46,456	53,173	34,099	31,145	39,297	47,449	56,243	65,037	67,861	77,471	86,550

项目收益与融资平衡测算表

单位: 万元

序号	年度	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	合计
1	现金流入	14,286	15,137	15,137	15,137	16,047	16,047	16,047	17,014	17,014	17,039	684,585
1.1	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	298,033
1.1.1	项目单位自筹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	142,033
1.1.2	专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	156,000
1.2	业务活动现金流入	14,286	15,137	15,137	15,137	16,047	16,047	16,047	17,014	17,014	17,039	386,552
1.2.1	不动产租赁收入	1,532	1,685	1,685	1,685	1,853	1,853	1,853	2,038	2,038	2,038	39,599
1.2.2	广告出租位收入	749	823	823	823	906	906	906	995	995	1,020	19,821
1.2.3	车位租赁收入	495	544	544	544	599	599	599	658	658	658	12,601
1.2.4	充电桩服务费收入	11,510	12,085	12,085	12,085	12,689	12,689	12,689	13,323	13,323	13,323	314,531
2	现金流出	6,313	6,534	6,534	6,534	6,767	6,767	6,767	15,019	61,244	54,759	616,368
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	292,116
2.2	融资活动现金流出	2,780	2,780	2,780	2,780	2,780	2,780	2,780	10,780	57,005	50,514	254,412
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	8,000	55,100	49,900	156,000
2.2.2	支付债券利息	2,780	2,780	2,780	2,780	2,780	2,780	2,780	2,780	1,905	614	98,412
2.3	营运成本	3,533	3,754	3,754	3,754	3,987	3,987	3,987	4,239	4,239	4,245	69,840
2.3.1	成本费用	1,673	1,779	1,779	1,779	1,889	1,889	1,889	2,011	2,011	2,013	45,410
2.3.2	税金及附加	1,860	1,975	1,975	1,975	2,098	2,098	2,098	2,228	2,228	2,232	24,430
3	当年项目现金净流入	7,973	8,603	8,603	8,603	9,280	9,280	9,280	1,995	-44,230	-37,720	68,217
4	期末项目累计现金结存额	94,523	103,126	111,729	120,332	129,612	138,892	148,172	150,167	105,937	68,217	-

## (2) 项目收益本息覆盖率

项目收益本息覆盖率以“项目收益与融资平衡测算表”中累计运营现金净流入除以专项债券还本付息总额计算。项目收益本息覆盖率测算如下：

项目收益本息覆盖率测算表

单位：万元、倍

项目	金额
运营收入总额	386,552
运营成本总额	69,840
运营现金净流入合计	316,712
偿还债券本金	156,000
支付债券利息	98,412
专项债券本息合计	254,412
收益本息覆盖率	1.24

## (3) 项目现金净流入本息覆盖率

项目现金净流入本息覆盖率以项目还本付息前累计现金净流入除以专项债券还本付息总额计算。项目现金净流入本息覆盖率测算如下：

项目现金净流入本息覆盖率测算表

单位：万元、倍

项目	金额
现金流入总额	684,585
现金流出总额	616,368
现金净流入合计	68,217
偿还债券本金	156,000
支付债券利息	98,412
专项债券本息合计	254,412
现金净流入本息覆盖率	1.27

## （九）其他事项说明

项目收益及现金流入预测中引用了由杭州中联筑境建筑设计有限公司编制的《宁波北部综合交通枢纽及配套基础设施建设工程可行性研究报告》及宁波国际投资咨询有限公司编制的《宁波北部综合交通枢纽及配套基础设施建设工程收益及现金流测算报告》中有关项目收入、成本费用等基础数据。本着谨慎性原则，预测时对部分数据进行了修正。

## 四、风险分析

### （一）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%变动测算，收益变动对债券本息的覆盖倍数范围为1.13倍到1.36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	286,949	301,827	316,712	331,585	346,468
专项债券本息合计	254,412	254,412	254,412	254,412	254,412
覆盖倍数	1.13	1.19	1.24	1.30	1.36

根据以上测算分析，宁波北部综合交通枢纽及配套基础设施建设工程具有较强偿债能力，项目专项债券的本息可通过项目平衡用收益偿还。

### （二）预期不确定风险

基于相关工程项目处于建设前期阶段，对项目收益编制预测运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和事项预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，要实现项目预期的工期目标有一定的难度。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。项目单位应做深做细项目前期工作，降低拆迁和工程实施难度，为项目投资和进度控制打好基础。同时细化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程变更，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

总体来看，项目配套综合楼出租、公交客运场地出租、广告位出租、车位出租、充电桩服务产生的现金净流入为专项债券项目提供了稳定的现金流入，满足专项债券还本付息要求。但鉴于上述平衡用净现金流入受项目建设进度、租赁市场行情及社会经济发展等各因素变化，建议审慎考虑相关风险要素。若项目的假设条件存在变化，导致未能按预期实现相关租赁等收入，进而导致未能及时偿还到期债券本息时，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，可在专项债券限额内周转发行专项债券周转偿还，待项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加项目投入来满足债券存续期间的还本付息责任。

### 五、评估结论

#### （一）结论意见

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，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，并以项目配套综合楼出租、公交客运场地出租、广告位出租、车位出租、充电桩服务产生的现金净流入作为还本付息的资金来源。通过对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,可以满足项目建设资金需求,是现阶段较优的资金解决方案。

## (二) 使用限制

1. 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。

2. 本专项评价报告仅供发行人申请专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

慈溪天博会计师事务所有限公司

2025 年 10 月 22 日

