



宁波市镇海科技文创中心项目 实施方案

一、项目概况

(一) 项目名称

宁波市镇海科技文创中心项目

(二) 项目性质

本项目属于政府投资性项目，公益项目，所属文化旅游领域。

(三) 项目建设内容及规模

本项目位于宁波市镇海区镇海新城北部核心区，箭港湖南岸，拟新建艺术中心、文化中心、科技探索中心、配套文化教育中心等工程。工程总建设用地面积为 55368 平方米，总建筑面积（含附属用房）91579 平方米，地上七层，地下两层。其中地上建筑面积 59079 平方米，地下建筑面积约 32500 平方米，容积率 1.0，建筑密度约为 36%。项目分为一期工程和二期工程，其中一期工程包括地上建筑工程、地下建筑工程、室外工程及配套工程，二期工程主要为改造提升工程。

(四) 项目主管部门

本项目主管部门为宁波市镇海区文化和广电旅游体育局

(五) 项目实施单位

本项目实施单位为宁波市镇海发展有限公司

（六）项目建设期

1. 项目开工日期：2023 年 2 月
2. 项目竣工日期：2028 年 2 月
3. 项目建设期：60 个月
4. 项目建设支出于 2023-2028 年发生

单位：人民币万元

年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
建设期资金流出	25,000.00	25,000.00	23,100.00	28,900.00	30,000.00	4,700.00	136,700.00

二、投资情况及资金来源

1. 本项目静态总投资 136,700.00 万元，其中不含专项债券的项目资本金 26,700.00 万元，计划发行专项债券 110,000.00 万元。按照债券融资计划，2023 年 2 月已发行 30 年期专项债券 12,100.00 万元；2023 年 5 月已发行 30 年期专项债券 700.00 万元；2023 年 9 月已发行 30 年期专项债券 5,300.00 万元；2024 年 3 月已发行 30 年期专项债券 15,000.00 万元；2024 年 5 月已发行 30 年期专项债券 1,000.00 万元；2024 年 9 月调入专项债券 3,000.00 万元（“镇海区物流枢纽港园区配套产业提升项目”因项目实施条件等发生变化，调入本项目 3,000.00 万元，调入债券于 2024 年 3 月发行，债券期限 30 年，实际债券利率为 2.53%）；2025 年 2 月已发行 30 年期专项债券 8,000.00 万元，2025 年 5 月已发行 30 年期专项债券 5,100.00 万元，2025 年 8 月已发行 30 年期专项债券 1,000.00

万元,2025 年本期拟申请发行 30 年期专项债券 1,000.00 万元, 2026 年拟申请发行 30 年期专项债券 27,800.00 万元, 2027 年拟申请发行 30 年期专项债券 30,000.00 万元; 本项目融资到期本息总计 194,093.45 万元。债券利息由项目自有资金偿还, 需增加自有资金 9,176.19 万元, 因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 145,876.19 万元。

2. 调整债券说明: “镇海区物流枢纽港园区配套产业提升项目”因项目实施条件等发生变化, 调入本项目 3,000.00 万元, 调入债券于 2024 年 3 月发行, 债券期限 30 年, 实际债券利率为 2.53%; 被调整项目就调整债券的还本付息义务拟截至 2024 年上半年, 2024 年下半年起剩余期限的还本付息义务由本项目继承。

宁波市镇海科技文创中心项目

资金来源表

金额单位: 万元

项目名称	项目静态总投资	资金来源					项目融资到期本息
		不含专项债券的项目资本金	前期债券	本期债券	后续债券	其他债务融资	
宁波市镇海科技文创中心项目	136,700.00	26,700.00	51,200.00	1,000.00	57,800.00		194,093.45

三、预期收益与融资平衡

(一) 收支预测

1. 项目收入

本项目专项债券还本付息以展馆门票收入、皮划艇基地场地收入、出租收入、停车位收入、充电桩收入、广告位收入、政府补助及土地出让收益等作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 284,983.38 万元。

1) 展馆门票收入

根据项目建议书，本项目拟新建艺术中心、文化中心、科技探索中心等建筑工程，其中连环画美术馆 14619 m²和一楼科技展览馆 1898 m²自营收取门票。参考其他博物馆、科技馆门票价格，考虑本项目公益性质，普通文化展品免收门票，科技展馆和特别展品展馆门票为 100 元/人，中小學生及幼兒、70 周岁老年人免门票，综合平均按 15 元/人计算。参考宁波市博物馆和宁波市植物园 2022 年客流量，考虑本场馆运载能力和地方客流量，预计第一年客流量为 15 万人。考虑物价上涨因素和 GDP 增速，单价每 3 年上涨 15%，每年按 365 天测算，客流量每年增长 3%，增至 27.90 万人后不再增长。

项目运行期内展馆门票收入共计 22,298.48 万元。

2) 皮划艇基地场地收入

根据项目规划，本项目拟建设皮划艇基地收取场地收入，为体现公益性服务于民，打造宁波皮划艇基地名片，本项目皮划艇基地预计 8 万元/年，低于市场其他同类型场地收费，考虑物价上涨因素和 GDP 增速，租赁单价每 3 年上涨 15%。

项目运行期内皮划艇基地场地收入共计 487.26 万元。

3) 出租收入

①科技文创中心出租收入

根据项目建议书，本项目拟新建艺术中心、文化中心、科技探索中心等建筑工程，扣除自营部分，可租赁面积为 20,496 m²。参考镇海其他商区租赁价格，其中吾悦广场商铺价格为 2.2 元/m²/天，庄市商业街 3.33 元/m²/天，天一数码广场 3.5 元/m²/天。考虑文创中心定位，并考虑本项目从 2028 年开始运营，按谨慎性原则，按 2.50 元/m²/天估算；考虑物价上涨因素和 GDP 增速，租赁单价每 3 年上涨 15%，每年按 365 天测算，出租率第一年为 70%，第二年起均为 75%。

项目运行期内科技文创中心出租收入共计 85,346.27 万元。

②沿河艺术街区出租收入

根据项目建议书，本项目建成后沿河艺术街区可租赁面积 2,176 m²，参考上文提及周边商铺租赁价格，按 3.50 元/m²/天估算；考虑物价上涨因素，租赁单价每 3 年上涨 15%，每年按 365 天测算，出租率第一年为 70%，第二年起均为 75%。

项目运行期内沿河艺术街区出租收入共计 12,685.34 万元。

③辅助用房出租收入

根据项目建议书，本项目建成后公区辅助用房可租赁面积 3,621 m²，按 1.50 元/m²/天估算；考虑物价上涨因素，租赁单价每 3 年上涨 15%，每年按 365 天测算，出租率第一年为 70%，第二年起均为 75%。

项目运行期内辅助用房出租收入共计 9,046.78 万元。

④文创书店出租收入

根据项目建议书，本项目新建 2,739 m²最美文创书店，可出租用于出售图书及其他文创产品，按 3.50 元/m²/天估算；考虑物价上涨因素和 GDP 增速，租赁单价每 3 年上涨 15%，每年按 365 天测算，出租率第一年为 70%，第二年起均为 75%。

项目运行期内文创书店出租收入共计 21,191.10 万元。

4) 停车位收入

根据项目建议书，本项目建成后预计设置停车位 602 个，根据宁波市物价局《关于进一步明确机动车停放服务收费等有关事项的通知》（甬价费〔2015〕49 号），停车费按 15 元/次计算，停车位使用率第一年按 80%，第二年按 85%，第三年起按 90%计算；考虑物价上涨因素，收费单价每 3 年上涨 15%，每年按 365 天测算。

项目运行期内停车位收入共计 18,019.02 万元。

5) 充电桩收入

本项目建成后，预计将设置 90 个充电桩，参考《国家发改委等部门关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导

意见》（发改价格〔2015〕2975号）、《浙江省定价目录》（浙江省物价局通告 2015 年第 1 号）、《宁波市关于进一步明确机动车停放服务收费等有关事项的通知》（甬价费〔2015〕49 号）等有关文件，充电桩停车位充电次数按 2 次/个/天，功率为 50kw，每次充电时间为 2 小时，扣除电费成本后实现服务费 0.5 元/度，因此价格按 50 元/次估算，充电桩使用率第一年按 80%，第二年按 85%，第三年起按 90%计算；考虑价格上涨等因素，单价每 3 年上涨 15%，每年按 365 天测算。

项目运行期内充电桩收入共计 17,959.13 万元。

6) 广告牌收入

本项目建成后，滨水舞台及艺术街区附近可设置 15 个大型广告牌、45 个小型广告牌，参考户外广告牌租赁价格，同时考虑人流量及地理位置等因素，预计大型广告牌租赁单价为 10 万元/个/年，小型广告牌包括停车场墙面广告、电梯广告、APP 小程序广告、灯牌广告和 LED 滚动广告，租赁单价平均为 4 万元/个/年。考虑物价上涨因素，单价每 3 年上涨 15%，出租率第一年按 70%，第二年按 80%，第三年起按 90%计算。

由此预估，项目运行期内广告牌收入共计 17,991.60 万元。

7) 政府补助

本项目作为区域重点项目，且项目性质具有公益性，预计运营期内每年可收到政府补助 2,000.00 万元。

由此预估，项目运行期内政府补助为 60,000.00 万元。

8) 土地出让收益

本项目计划将以下地块作为平衡地块，拟出让地块土地出让金在扣除 30%的相关规费后，其土地出让收益全部用于平衡项目专项债券还本付息。本次预测以下述预估的土地拟出让时交易单价为参考，出于土地的位置谨慎考虑，预测土地拟出让时的单价。则债券存续期内土地出让收入合计为 28,512.00 万元，扣除 30%的相关规费后实际可用于本项目的土地出让收益为 19,958.40 万元。土地计划于 2029-2031 年出让。拟出让地块信息详见下表：

拟出让地块信息表

拟出让地块坐落	面积(平方米)	用途	单价(万元/平方米)	成交金额(万元)	出让收益(万元)	拟出让年份
宁波市镇海区镇海新城北部核心区，箭港湖南岸	47520	酒店商业办公	0.60	28,512.00	19,958.40	2029 年-2031 年

根据周边已出让土地信息，选取以下地块进行参考。考虑本地块土地用途及区域经济，按照谨慎性原则，综合预估土地拟出让时交易单价。

周边已出让地块信息

周边已出让地块名称	交易时间	土地性质	交易总价(万元)	成交面积(平方米)	交易单价(万元/平方米)
镇海区 ZH07-04-24-a、b、c 地块	2023. 3. 31	零售商业用地	42,493.85	49,319.00	0.82

综上，本项目每年收入测算如下表所示：

收入预测情况

单位：人民币万元

年份	展览馆门票收入	皮划艇基地	出租收入	停车位收入	充电桩收入	广告位收入	政府补助	土地出让收益	合计
2029 年	225.00	8.00	1,887.48	263.68	262.80	231.00	2,000.00	5,987.52	10,865.48
2030 年	231.75	8.00	2,022.31	280.16	279.23	264.00	2,000.00	5,987.52	11,072.97
2031 年	238.70	8.00	2,022.31	296.64	295.65	297.00	2,000.00	7,983.36	13,141.66
2032 年	282.74	9.20	2,340.73	341.13	340.00	341.55	2,000.00		5,655.35
2033 年	291.23	9.20	2,340.73	341.13	340.00	341.55	2,000.00		5,663.84
2034 年	299.96	9.20	2,340.73	341.13	340.00	341.55	2,000.00		5,672.57
2035 年	355.31	10.58	2,710.07	392.30	391.00	392.78	2,000.00		6,252.04
2036 年	365.96	10.58	2,710.07	392.30	391.00	392.78	2,000.00		6,262.69
2037 年	376.94	10.58	2,710.07	392.30	391.00	392.78	2,000.00		6,273.67
2038 年	446.49	12.17	3,138.57	451.15	449.65	451.70	2,000.00		6,949.73
2039 年	459.88	12.17	3,138.57	451.15	449.65	451.70	2,000.00		6,963.12
2040 年	473.68	12.17	3,138.57	451.15	449.65	451.70	2,000.00		6,976.92
2041 年	561.07	13.99	3,635.94	518.82	517.09	519.45	2,000.00		7,766.36
2042 年	577.91	13.99	3,635.94	518.82	517.09	519.45	2,000.00		7,783.20
2043 年	595.24	13.99	3,635.94	518.82	517.09	519.45	2,000.00		7,800.53
2044 年	705.07	16.09	4,213.39	596.64	594.66	597.37	2,000.00		8,723.22
2045 年	726.22	16.09	4,213.39	596.64	594.66	597.37	2,000.00		8,744.37
2046 年	748.01	16.09	4,213.39	596.64	594.66	597.37	2,000.00		8,766.16
2047 年	886.01	18.50	4,884.15	686.14	683.86	686.98	2,000.00		9,845.64
2048 年	912.59	18.50	4,884.15	686.14	683.86	686.98	2,000.00		9,872.22
2049 年	939.97	18.50	4,884.15	686.14	683.86	686.98	2,000.00		9,899.60
2050 年	1,113.39	21.28	5,663.54	789.06	786.43	790.03	2,000.00		11,163.73
2051 年	1,113.39	21.28	5,663.54	789.06	786.43	790.03	2,000.00		11,163.73
2052 年	1,113.39	21.28	5,663.54	789.06	786.43	790.03	2,000.00		11,163.73
2053 年	1,280.40	24.47	6,569.56	907.41	904.40	908.53	2,000.00		12,594.77
2054 年	1,280.40	24.47	6,569.56	907.41	904.40	908.53	2,000.00		12,594.77
2055 年	1,280.40	24.47	6,569.56	907.41	904.40	908.53	2,000.00		12,594.77
2056 年	1,472.46	28.14	7,623.18	1,043.53	1,040.06	1,044.81	2,000.00		14,252.18
2057 年	1,472.46	28.14	7,623.18	1,043.53	1,040.06	1,044.81	2,000.00		14,252.18
2058 年	1,472.46	28.14	7,623.18	1,043.53	1,040.06	1,044.81	2,000.00		14,252.18
合计	22,298.48	487.26	128,269.49	18,019.02	17,959.13	17,991.60	60,000.00	19,958.40	284,983.38

2. 项目运营成本

本项目涉及的成本费用包括人工成本、修理费用和管理费用，项目运营期费用预计合计 19,468.28 万元。

1) 人工成本

本项目设置 12 个新增岗位，运营期平均年工资参考 2021 年宁波市平均工资，普通员工按 7 万元/年计算，每 3 年增长 15%。债券存续期内发生的人工成本为 5,116.53 万元。

2) 修理费用

本项目修理费用包括日常修理及定期修理，按项目收入（不含土地出让收益和政府补助）的 2% 计算，债券存续期内发生的修理费用为 4,100.47 万元。

3) 管理费用

本项目管理费用包括停车位、充电桩维护费用、广告牌维护费用及其他必要的维护管理费用，按项目收入（不含土地出让收益和政府补助）的 5% 计算，债券存续期内发生的管理费用为 10,251.28 元。

本项目成本预测表如下：

项目成本预测明细表

单位：万元

项 目	人工成本	管理费用	修理费用	合 计
2029 年	84.00	143.90	57.56	493.26
2030 年	84.00	154.27	61.71	522.62
2031 年	84.00	157.92	63.17	527.73
2032 年	96.60	182.77	73.11	610.18
2033 年	96.60	183.19	73.28	610.77

项 目	人工成本	管理费用	修理费用	合 计
2034 年	96.60	183.63	73.45	611.38
2035 年	111.09	212.60	85.04	707.09
2036 年	111.09	213.13	85.25	707.83
2037 年	111.09	213.68	85.47	708.60
2038 年	127.75	247.49	98.99	819.76
2039 年	127.75	248.16	99.26	820.70
2040 年	127.75	248.85	99.54	821.67
2041 年	146.92	288.32	115.33	950.86
2042 年	146.92	289.16	115.66	952.03
2043 年	146.92	290.03	116.01	953.25
2044 年	168.95	336.16	134.46	1,103.43
2045 年	168.95	337.22	134.89	1,104.92
2046 年	168.95	338.31	135.32	1,106.44
2047 年	194.30	392.28	156.91	1,281.19
2048 年	194.30	393.61	157.44	1,283.05
2049 年	194.30	394.98	157.99	1,284.97
2050 年	223.44	458.19	183.27	1,488.41
2051 年	223.44	458.19	183.27	1,488.41
2052 年	223.44	458.19	183.27	1,662.07
2053 年	256.96	529.74	211.90	2,664.40
2054 年	256.96	529.74	211.90	2,664.40
2055 年	256.96	529.74	211.90	2,664.40
2056 年	295.50	612.61	245.04	3,082.63
2057 年	295.50	612.61	245.04	3,082.63
2058 年	295.50	612.61	245.04	3,082.63
合 计	5,116.53	10,251.28	4,100.47	39,861.71

2.2 相关税费

本项目涉及相关税金及附加如下：皮划艇基地场地收入、出租收入、停车位收入、充电桩收入、广告位收入需按 9%缴纳增值税，门票收入按 6%缴纳增值税，共计 16,349.72 万元，可用于抵扣的进项税金额为 10,749.72 万元，应缴增值税 5,600.00 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 392.00 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168.00万元;以增值税的2%缴纳地方教育费附加,共计112.00万元。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14,121.43万元;债券存续期内,合计相关税费为20,393.43万元。

项目涉及的相关税金及附加明细表

单位:万元

项 目	增值税	城市维护建设税	教育费附加	地方教育费附加	房产税	合 计
2029 年					207.80	207.80
2030 年					222.64	222.64
2031 年					222.64	222.64
2032 年					257.70	257.70
2033 年					257.70	257.70
2034 年					257.70	257.70
2035 年					298.36	298.36
2036 年					298.36	298.36
2037 年					298.36	298.36
2038 年					345.53	345.53
2039 年					345.53	345.53
2040 年					345.53	345.53
2041 年					400.29	400.29
2042 年					400.29	400.29
2043 年					400.29	400.29
2044 年					463.86	463.86
2045 年					463.86	463.86
2046 年					463.86	463.86
2047 年					537.70	537.70
2048 年					537.70	537.70
2049 年					537.70	537.70
2050 年					623.51	623.51
2051 年					623.51	623.51
2052 年	155.06	10.85	4.65	3.10	623.51	797.17
2053 年	841.56	58.91	25.25	16.83	723.25	1,665.80

项 目	增值税	城市维护建设税	教育费附加	地方教育费附加	房产税	合 计
2054 年	841.56	58.91	25.25	16.83	723.25	1,665.80
2055 年	841.56	58.91	25.25	16.83	723.25	1,665.80
2056 年	973.42	68.14	29.20	19.47	839.25	1,929.48
2057 年	973.42	68.14	29.20	19.47	839.25	1,929.48
2058 年	973.42	68.14	29.20	19.47	839.25	1,929.48
合 计	5,600.00	392.00	168.00	112.00	14,121.43	20,393.43

宁波市镇海科技文创中心项目 预期收益表

金额单位：万元

一	收入	284,983.38
1	展览馆门票收入	22,298.48
2	皮划艇基地	487.26
3	出租收入	128,269.49
4	停车位收入	18,019.02
5	充电桩收入	17,959.13
6	广告位收入	17,991.60
7	政府补助	60,000.00
8	土地出让收益	19,958.40
二	运营成本	39,861.71
1	人工成本	5,116.53
2	管理费用	10,251.28
3	修理费用	4,100.47
4	相关税费	20,393.43
三	收益	245,121.67

（二）资金平衡测算

本项目计划发行专项债券 110,000.00 万元。2023 年 2 月已发行 30 年期专项债券 12,100.00 万元,实际利率 3.38%;2023 年 5 月已发行 30 年期专项债券 700.00 万元,实际利率 3.17%;2023 年 9 月已发行 30 年期专项债券 5,300.00 万元,实际利率 3.00%;2024 年 3 月已发行 30 年期专项债券 15,000.00 万元,实际利率 2.53%;2024 年 5 月已发行 30 年期专项债券 1,000.00 万元,实际利率 2.62%;2024 年 9 月调入专项债券 3,000.00 万元(“镇海区物流枢纽港园区配套产业提升项目”因项目实施条件等发生变化,调入本项目 3,000.00 万元,调入债券于 2024 年 3 月发行,债券期限 30 年,实际债券利率为 2.53%);2025 年 2 月已发行 30 年期专项债券 8,000.00 万元,实际利率 2.06%;2025 年 5 月已发行 30 年期专项债券 5,100.00 万元,实际利率 1.93%;2025 年 8 月已发行 30 年期专项债券 1,000.00 万元,实际利率 2.29%;2025 年本期拟申请发行 30 年期专项债券 1,000.00 万元;2026 年拟申请发行 30 年期专项债券 27,800.00 万元;2027 年拟申请发行 30 年期专项债券 30,000.00 万元;本项目融资到期本息总计 194,093.45 万元,预计新发行专项债券年利率为 2.46%,每半年付息一次,到期一次偿还本金。

项目分年预期收益与融资本息债券还本付息安排表

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
----	------------	------------	------------	------------	------------	--------------

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
建设期						
2023		18,100.00		18,100.00	215.59	215.59
2024	18,100.00	19,000.00		37,100.00	793.02	793.02
2025	37,100.00	15,100.00		52,200.00	1,203.39	1,203.39
2026	52,200.00	27,800.00		80,000.00	1,724.44	1,724.44
2027	80,000.00	30,000.00		110,000.00	2,435.38	2,435.38
2028	110,000.00			110,000.00	2,804.38	2,804.38
运营期						
2029	110,000.00			110,000.00	2,804.38	2,804.38
2030	110,000.00			110,000.00	2,804.38	2,804.38
2031	110,000.00			110,000.00	2,804.38	2,804.38
2032	110,000.00			110,000.00	2,804.38	2,804.38
2033	110,000.00			110,000.00	2,804.38	2,804.38
2034	110,000.00			110,000.00	2,804.38	2,804.38
2035	110,000.00			110,000.00	2,804.38	2,804.38
2036	110,000.00			110,000.00	2,804.38	2,804.38
2037	110,000.00			110,000.00	2,804.38	2,804.38
2038	110,000.00			110,000.00	2,804.38	2,804.38
2039	110,000.00			110,000.00	2,804.38	2,804.38
2040	110,000.00			110,000.00	2,804.38	2,804.38
2041	110,000.00			110,000.00	2,804.38	2,804.38
2042	110,000.00			110,000.00	2,804.38	2,804.38
2043	110,000.00			110,000.00	2,804.38	2,804.38
2044	110,000.00			110,000.00	2,804.38	2,804.38
2045	110,000.00			110,000.00	2,804.38	2,804.38
2046	110,000.00			110,000.00	2,804.38	2,804.38
2047	110,000.00			110,000.00	2,804.38	2,804.38

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
2048	110,000.00			110,000.00	2,804.38	2,804.38
2049	110,000.00			110,000.00	2,804.38	2,804.38
2050	110,000.00			110,000.00	2,804.38	2,804.38
2051	110,000.00			110,000.00	2,804.38	2,804.38
2052	110,000.00			110,000.00	2,804.38	2,804.38
2053	110,000.00		18,100.00	91,900.00	2,588.80	20,688.80
2054	91,900.00		19,000.00	72,900.00	1,973.41	20,973.41
2055	72,900.00		15,100.00	57,800.00	1,601.00	16,701.00
2056	57,800.00		27,800.00	30,000.00	1,079.94	28,879.94
2057	30,000.00		30,000.00		369.00	30,369.00
合计		110,000.00	110,000.00		84,093.45	194,093.45

债券存续期内项目可实现收入 284,983.38 万元，扣除项目运营成本 39,861.71 万元，可用于偿还融资本息的项目收益 245,121.67 万元，对应本项目融资到期本息总计 194,093.45 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.26。

本项目期末累计现金结存额 60,204.41 万元，对于本项目融资到期本息总计 194,093.45 万元，项目期末资金对融资本息的覆盖倍数为 1.31。

宁波市镇海科技文创中心项目收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

项目名称	项目静态 总投资	用于资金 平衡的 项目收益	本期发行债 券金额	预计 融资 本息	项目收益对 融资本息的 覆盖倍数	期末资金对 融资本息的 覆盖倍数
------	-------------	---------------------	--------------	----------------	------------------------	------------------------

宁波市镇海科技文 创中心项目	136,700.00	245,121.67	1,000.00	194,093.45	1.26	1.31
-------------------	------------	------------	----------	------------	------	------

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	2032 年	2033 年	2034 年
一	项目现金流入	430,859.57	25,215.59	25,793.02	24,303.39	30,624.44	32,435.38	7,504.38	10,865.48	11,072.97	13,141.66	5,655.35	5,663.84	5,672.57
1	业务活动现金流入	284,983.38							10,865.48	11,072.97	13,141.66	5,655.35	5,663.84	5,672.57
2	债券融资款	110,000.00	18,100.00	19,000.00	15,100.00	27,800.00	30,000.00							
3	资本金投入	35,876.19	7,115.59	6,793.02	9,203.39	2,824.44	2,435.38	7,504.38						
二	项目现金流出	370,655.16	25,215.59	25,793.02	24,303.39	30,624.44	32,435.38	7,504.38	3,297.64	3,327.00	3,332.11	3,414.56	3,415.15	3,415.76
1	业务活动现金流出	176,561.71	25,000.00	25,000.00	23,100.00	28,900.00	30,000.00	4,700.00	493.26	522.62	527.73	610.18	610.77	611.38
1.1	工程建设投资	136,700.00	25,000.00	25,000.00	23,100.00	28,900.00	30,000.00	4,700.00						
1.2	营运成本	39,861.71							493.26	522.62	527.73	610.18	610.77	611.38
2	债券还本付息	194,093.45	215.59	793.02	1,203.39	1,724.44	2,435.38	2,804.38	2,804.38	2,804.38	2,804.38	2,804.38	2,804.38	2,804.38
三	现金结余	60,204.41							7,567.84	15,313.81	25,123.36	27,364.15	29,612.84	31,869.65
1	期初现金									7,567.84	15,313.81	25,123.36	27,364.15	29,612.84
2	期内变动	60,204.41							7,567.84	7,745.97	9,809.55	2,240.79	2,248.69	2,256.81
3	期末现金	60,204.41							7,567.84	15,313.81	25,123.36	27,364.15	29,612.84	31,869.65

续上表：

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	6,252.04	6,262.69	6,273.67	6,949.73	6,963.12	6,976.92	7,766.36	7,783.20	7,800.53	8,723.22	8,744.37	8,766.16
1	业务活动现金流入	6,252.04	6,262.69	6,273.67	6,949.73	6,963.12	6,976.92	7,766.36	7,783.20	7,800.53	8,723.22	8,744.37	8,766.16
2	债券融资款												
3	资本金投入												
二	项目现金流出	3,511.47	3,512.21	3,512.98	3,624.14	3,625.08	3,626.05	3,755.24	3,756.41	3,757.63	3,907.81	3,909.30	3,910.82
1	业务活动现金流出	707.09	707.83	708.60	819.76	820.70	821.67	950.86	952.03	953.25	1,103.43	1,104.92	1,106.44
1.1	工程建设投资												
1.2	营运成本	707.09	707.83	708.60	819.76	820.70	821.67	950.86	952.03	953.25	1,103.43	1,104.92	1,106.44
2	债券还本付息	2,804.38	2,804.38	2,804.38	2,804.38	2,804.38	2,804.38	2,804.38	2,804.38	2,804.38	2,804.38	2,804.38	2,804.38
三	现金结余	34,610.22	37,360.70	40,121.39	43,446.98	46,785.02	50,135.89	54,147.01	58,173.80	62,216.70	67,032.11	71,867.18	76,722.52
1	期初现金	31,869.65	34,610.22	37,360.70	40,121.39	43,446.98	46,785.02	50,135.89	54,147.01	58,173.80	62,216.70	67,032.11	71,867.18
2	期内变动	2,740.57	2,750.48	2,760.69	3,325.59	3,338.04	3,350.87	4,011.12	4,026.79	4,042.90	4,815.41	4,835.07	4,855.34
3	期末现金	34,610.22	37,360.70	40,121.39	43,446.98	46,785.02	50,135.89	54,147.01	58,173.80	62,216.70	67,032.11	71,867.18	76,722.52

续上表：

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	2058 年
一	项目现金流入	9,845.64	9,872.22	9,899.60	11,163.73	11,163.73	11,163.73	12,594.77	12,594.77	12,594.77	14,252.18	14,252.18	14,252.18
1	业务活动现金流入	9,845.64	9,872.22	9,899.60	11,163.73	11,163.73	11,163.73	12,594.77	12,594.77	12,594.77	14,252.18	14,252.18	14,252.18
2	债券融资款												
3	资本金投入												
二	项目现金流出	4,085.57	4,087.43	4,089.35	4,292.79	4,292.79	4,466.45	23,353.20	23,637.81	19,365.40	31,962.57	33,451.63	3,082.63
1	业务活动现金流出	1,281.19	1,283.05	1,284.97	1,488.41	1,488.41	1,662.07	2,664.40	2,664.40	2,664.40	3,082.63	3,082.63	3,082.63
1.1	工程建设投资												
1.2	营运成本	1,281.19	1,283.05	1,284.97	1,488.41	1,488.41	1,662.07	2,664.40	2,664.40	2,664.40	3,082.63	3,082.63	3,082.63
2	债券还本付息	2,804.38	2,804.38	2,804.38	2,804.38	2,804.38	2,804.38	20,688.80	20,973.41	16,701.00	28,879.94	30,369.00	
三	现金结余	82,482.59	88,267.38	94,077.63	100,948.57	107,819.51	114,516.79	103,758.37	92,715.33	85,944.70	68,234.31	49,034.86	60,204.41
1	期初现金	76,722.52	82,482.59	88,267.38	94,077.63	100,948.57	107,819.51	114,516.79	103,758.37	92,715.33	85,944.70	68,234.31	49,034.86
2	期内变动	5,760.07	5,784.79	5,810.25	6,870.94	6,870.94	6,697.28	-10,758.43	-11,043.04	-6,770.63	-17,710.39	-19,199.45	11,169.55
3	期末现金	82,482.59	88,267.38	94,077.63	100,948.57	107,819.51	114,516.79	103,758.37	92,715.33	85,944.70	68,234.31	49,034.86	60,204.41

四、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1. 必要性

（1）是提升城区品质、打造城市名片的需要

随着未来城市进一步的推进建设，镇海区正日益突显其区位优势。目前镇海区政府正谋划将镇海建设成“港口强区品质之城”，推动打造宁波主城区北部中心，建设城市新形象是重中之重。《镇海新城北区[ZH07]控制性详细规划（修编）》于 2015 年编制完成并获得宁波市人民政府批复以来，有效指导了片区发展建设。镇海新城作为承担着宁波中心城部分职能，集行政办公、商贸物流、教育科技、现代居住等为一体的综合性新城，对“建设高品质的宁波主城区核心区北片”的总体目标具有重要作用。

本项目位于宁波市镇海区镇海新城北部核心区，箭港湖南岸 ZH07-05-25 地块，与镇海区行政文化中心隔水相望、遥相呼应。项目的建设有助于推进城乡风貌提升和城市品质塑造，助力宁波建设成为宜居、宜业、宜商、宜游的“美丽中国”城市典范，将本地块打造为新的镇海城市名片。

（2）是改善人居环境、汇集人流商机的需要

本项目周边以居住用地、商业商务用地、行政办公用地、文化设施用地为主。箭港湖巨大的尺度，北侧岸线平滑的设计处理，使南北岸线的连接较为困难，岸线所能支持的公共生活

较单一；南侧岸线外围巨大的住宅开发体量及单一统一的立面处理，使得城市界面被高墙阻隔，缺乏公共服务空间。

本项目将建设功能复合、配套完善、两岸联动的公共服务核心区，满足不同人群需求，使其成为本地居民休闲娱乐的活力场所，成为创智人群畅想未来的创新平台，成为商务人士交流往来的汇聚空间，成为外来访客感受城市魅力的展示窗口，形成“24 小时全时段活力”的、展示镇海美好生活的城市公共客厅。

2. 公益性

本项目为社会事业，属于非标专项债重点支持领域之一，本项目建成后，能使人民群众有一个良好的文化教育活动平台，有利于人民群众的身心健康，能进一步丰富人民群众的精神生活。更利于完善镇海新城核心地块箭港湖区块功能拼图，厚植区域艺术文化氛围，有利于打造镇海新城文化地标，加快城市文化品牌打造和宣传，推动地方经济高质量发展。

3. 收益性

项目建成后将产生展览馆门票收入、皮划艇基地场地收入、出租收入、停车位收入、充电桩收入、广告位收入、政府补助及土地出让收益。债券存续期内项目营运净收益为 245,121.67 万元，具有一定的收益性。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已取得宁波市镇海区发展和改革局 2022 年 8 月 30 日出具的《关于宁波市镇海科技文创中心项目项目建议书的批复》（镇发改〔2022〕243 号），统一项目代码 2208-330211-04-01-529784；已取得宁波市镇海区发展和改革局 2022 年 9 月 30 日出具的《关于宁波市镇海科技文创中心项目可行性研究报告的批复》（镇发改〔2022〕271 号）。

项目建设有充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

（三）项目资金来源和可到位性

本项目建设工期共计预计为 60 个月。本项目已发行专项债 51,200.00 万元，本期拟申请发行 30 年期专项债券 1,000.00 万元，后续申请发行 30 年期专项债券 57,800.00 万元（详见“（二）资金平衡测算”）。项目资本金将根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据《宁波市镇海科技文创中心工程项目建议书》、《宁波市镇海科技文创中心项目可行性研究报告》并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入包含展览馆门票收入、皮划艇基地场地收入、出租收入、停车位收入、充电桩收入、广告位收入、政府补助及土地出让收益。债券存续期收益已由浙

江科信会计师事务所（特殊普通合伙）分析评估，预测合理性较高。

（五）债券资金需求合理性

本项目资本金比例 20%，满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计 194,093.45 万元，项目收益预计为 245,121.67 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.26，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险

1. 可行性

项目债券为 30 年期债券，每半年支付一次利息，到期一次还本。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2029 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金专账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

2. 项目偿债风险

（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 1.14 倍到 1.39 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				
	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
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	220,610.00	232,866.00	245,121.67	257,378.00	269,634.00
债券本息合计	194,093.45	194,093.45	194,093.45	194,093.45	194,093.45
覆盖倍数	1.14	1.20	1.26	1.33	1.39

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）投资估算风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。项目实施方需通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（3）工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

（4）融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

（5）财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（6）自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定的相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

（七）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

（八）其他需要纳入其他绩效评估的事项

综上所述，以上项目用于融资平衡的收益对融资本息覆盖倍数为 1.26。同时，以上项目融资平衡情况已经通过浙江科信会计师事务所（特殊普通合伙）评估，项目收益可以覆盖融资本息，债券本息偿还安全度较高。

附件：债券项目事前评估绩效表

项目绩效目标表 (2025 年度)						
项目名称		宁波市镇海科技文创中心项目				
项目单位		宁波市镇海发展有限 公司	主管部门	宁波市镇海区文化和广电旅游体育局		
项目建设期限		2023 年-2028 年	项目领域	文化旅游		
项目静态总投资（万元）		136,700.00				
项目债券资金总需求（万元）		110,000.00	本期债券 资金需求(万元)	1,000.00		
总体目 标	总目标（2023 年-2058 年）					
	本项目位于宁波市镇海区镇海新城北部核心区，箭港湖南岸，拟新建艺术中心、文化中心、科技探索中心、配套文化教育中心等工程。工程总建设用地面积为 55368 平方米，总建筑面积（含附属用房）91579 平方米，地上七层，地下两层。其中地上建筑面积 59079 平方米，地下建筑面积约 32500 平方米，容积率 1.0，建筑密度约为 36%。项目分为一期工程和二期工程，其中一期工程包括地上建筑工程、地下建筑工程、室外工程及配套工程，二期工程主要为改造提升工程					
本年度 目标	目标 1：建设期进度、投资、质量控制得当，项目产出达到预期。 目标 2：项目未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，并能实现预期国民经济效益和社会效益。					
绩效指 标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标解释	备注（评扣分办法）
	产出指标	数量指标	建设工程占地面积	55368 平方米		定量指标，规范得 5 分，不规范不得分。
			建设工程建筑面积	91579 平方米		定量指标，规范得 5 分，不规范不得分。
			停车位	602 个		定量指标，规范得 5 分，不规范不得分。
			充电桩	90 个		定量指标，规范得 5 分，不规范不得分。

		质量指标	项目验收合格率	100%	反映竣工验收情况	定量指标，规范得 5 分，不规范不得分。
		时效指标	工程完工及时性	2027 年 4 月竣工	反映工程按计划完工情况	定量指标，规范得 5 分，不规范不得分。
		成本指标	建设成本节约率	≥0	考核项目的成本节约情况	定量指标，规范得 5 分，不规范不得分。
	效益指标	经济效益	项目收益本息覆盖倍数	≥1.20	反映专项债的偿还能力	定量指标，规范得 6 分，不规范不得分。
			地区生产总值增长率	≥5%	考核项目的经济效益	定量指标，规范得 6 分，不规范不得分。
			项目收益完成度	≥90%	考核项目收益等情况	定量指标，项目收益完成度=实际收益/估算收益；实际收益/估算收益小于 90%不得分，此项分值最高 6 分。
		社会效益	当地居民就业率	较上年提升	考核项目的社会效益	定性指标，规范得 6 分，不规范不得分。
			片区产业集中度	较上年提升	考核项目的社会效益	定性指标，规范得 6 分，不规范不得分。
			城乡居民收入倍差	<1.754	考核项目的社会效益	定量指标，规范得 6 分，不规范不得分。
			配套设施覆盖率	≥99%	考核项目的社会效益	定量指标，规范得 6 分，不规范不得分。
		生态效益	功能区声环境夜间达标率	≥94%	考核项目带来的生态效益	定量指标，规范得 7 分，不规范不得分。
		可持续影响	建立长效机制	打造产城融合新模式	考察项目建成后对区域经济社会发展产生的可持续影响	定性指标，规范得 7 分，不规范不得分。
	满意度指标	服务对象	收益群众满意度	≥80%	考核企业等受益群体对项目实施的满意度	周边入驻企业满意度加权平均值*分值，满意度小于 70%不得分。此项分值最高 8 分