

宁波市江北区  
配套基础设施  
2025 年地方政

宁波市镇域土地开发建设有限公司

称：本项目)

本项目属于市政和产业园区基础设施项目。

项目位于宁波市政府批复的甬江科创区基础新材料产业组团范围内，南至镇骆东路，东至临俞规划二路，西至临俞北路，北至俞范东路和镇浦路。

#### (四) 项目建设计划

根据建设条件具备情况及计划开发时序建设，本项目建设周期48个月，于2023年5月开始实施，拟于2027年4月完成竣工验收并投入使用。

### **（五）立项审批情况**

本项目已取得宁波市镇海区发展和改革局于2023年3月15日下发的《关于宁波甬江科创区产业园临俞东片区配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（镇发改〔2023〕26号）。

### **（六）实施单位概况**

单位名称：宁波市镇域土地整治有限公司

住所：浙江省宁波市镇海区骆驼街道锦业街18号9-1室

法定代表人：杨红

统一社会信用代码：91330211MABX01ME4P

注册资本：100000万元人民币

登记管理机关：宁波市镇海区市场监督管理局

营业期限：2022-08-09 至 无固定期限

经营范围：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营(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：土地整治服务；土地调查评估服务；房屋拆迁服务；住房租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；非居住房地产租赁；城市绿化管理；企业管理咨询；物业管理；房地产咨询；房地产评估；工程造价咨询业务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）（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）。

注：该公司曾用名“宁波市镇海全域国土空间综合整治有限公司”，于2023年3月23日变更。

主管部门为宁波市自然资源和规划局镇海分局。

## **二、投资情况及资金来源**

### **（一）项目总投资情况及资金筹措渠道**

本项目总投资约258,494.00万元，其中：工程费用170,949.00万元，占总投资额的66%；工程建设其他费用78,481.00万元，占总投资额的30%；预备费9,064.00万元，占总投资额的4%。建设所需资金由财政资金与建设单位统筹安排。其中债券资金206,000.00万元，自筹52,494.00万元。

综上，本项目静态投资258,494.00万元，其中：资本金52,494.00万元，占比20.31%；发行地方政府专项债券206,000.00万元，占比79.69%。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9,025.00万元。因此，考虑建设期利息后的动态总投资为267,519.00万元。

若后期专项债券无法足额发行，不足部分通过银行贷款解决，项目专项收入按照融资比例分并进行分账管理。

### **（二）融资本息情况**

本项目计划专项债券融资共206,000.00万元，其中已发行35,150.00万元，调出6,225.17万元，拟发行177,075.1705万元，具体情况如下：

## 1. 已发行专项债券应付本息情况

本项目已于 2023 年 5 月发行地方政府专项债券 22,750.00 万元（2023 年宁波市其他项目收益专项债券（八期）-2023 年宁波市其他项目收益专项债券（十二期）），发行利率 3.17%，发行期限 30 年，在债券存续期自发行日期后每半年支付债券利息，到期偿还本金。于 2023 年 10 月调出专项债券资金 4,225.1705 万元。则自发行之日起债券存续期完结之日止的应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加金额	本期偿还（调出）金额	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息合计
2023 年		22,750.00	4,225.1705	18,524.83	3.17%	349.43	4,574.60
2024 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2025 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2026 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2027 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2028 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2029 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2030 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2031 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2032 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2033 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2034 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2035 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2036 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2037 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2038 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2039 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2040 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2041 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2042 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2043 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2044 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2045 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2046 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2047 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2048 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2049 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24

年度	期初本金	本期增加金额	本期偿还（调出）金额	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息合计
2050 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2051 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2052 年	18,524.83			18,524.83	3.17%	587.24	587.24
2053 年	18,524.83		18,524.8295	0.00	3.17%	293.62	18,818.45
合计		22,750.00	22,750.00	0.00		17,673.01	40,423.01

注：债券利息每半年支付一次，测算表按年度内支付总额列示。

2024 年 5 月 27 日已发行 30 年期专项债券 8,600.00 万元，利率为 2.62%，在债券存续期自发行日期后每半年支付债券利息，到期偿还本金。因项目实施条件变化等原因，于 2023 年 10 月调出专项债券资金 2,000.00 万元。则自发行之日起至债券存续期完结之日止的应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 （调出）金额	期末本金 金额	融资利 率	应付利息
2024 年	0.00	8,600.00	2,000.00	6,600.00	2.62%	103.93
2025 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2026 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2027 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2028 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2029 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2030 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2031 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2032 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2033 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2034 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2035 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2036 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2037 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2038 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2039 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2040 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2041 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2042 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2043 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92

年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 (调出) 金额	期末本金 金额	融资利 率	应付利息
2044 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2045 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2046 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2047 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2048 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2049 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2050 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2051 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2052 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2053 年	6,600.00			6,600.00	2.62%	172.92
2054 年	6,600.00		6,600.00	0.00	2.62%	86.46
合计		8,600.00	8,600.00			5,205.07

注：债券利息每半年支付一次，测算表按年度内支付总额列示。

本项目已于 2025 年 2 月发行地方政府专项债券 3,800.00 万元（2025 年宁波市其他项目收益专项债券（四期）——2025 年宁波市政府专项债券（六期）），发行利率 2.06%，发行期限 30 年，在债券存续期自发行日期后每半年支付债券利息，到期偿还本金。则自发行之日起债券存续期完结之日止的应付本息情况如下：

年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 (调出) 金额	期末本金 金额	融资利 率	应付利息
2025 年	0.00	3,800.00		3,800.00	2.06%	39.14
2026 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2027 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2028 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2029 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2030 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2031 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2032 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2033 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2034 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2035 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2036 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2037 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2038 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2039 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28

年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 (调出) 金额	期末本金 金额	融资利 率	应付利息
2040 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2041 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2042 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2043 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2044 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2045 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2046 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2047 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2048 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2049 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2050 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2051 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2052 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2053 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2054 年	3,800.00			3,800.00	2.06%	78.28
2055 年	3,800.00		3,800.00	0.00	2.06%	39.14
合计		3,800.00	3,800.00			2,348.40

注：债券利息每半年支付一次，测算表按年度内支付总额列示。

## 2. 拟发行专项债券应付本息情况

本项目拟于2025年11月发行30年期专项债券资金800.00万元，剩余分别于2026年-2027年发行133,800.00万元、42,475.1705万元，发行利率2.46%。在债券存续期自发行日期后每半年支付债券利息，到期偿还本金，则自发行之日起至债券存续期完结之日止的应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 金额	融资利 率	应付利息
2025 年	—	800.00		800.00	2.46%	9.84
2026 年	800.00	133,800.00		134,600.00	2.46%	1,665.42
2027 年	134,600.00	42,475.1705		177,075.17	2.46%	3,832.96
2028 年	177,075.17			177,075.17	2.46%	4,356.05
2029 年	177,075.17			177,075.17	2.46%	4,356.05
2030 年	177,075.17			177,075.17	2.46%	4,356.05

年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 金额	融资利 率	应付利息
2031 年	177,075.17			177,075.17	2.46%	4,356.05
2032 年	177,075.17			177,075.17	2.46%	4,356.05
2033 年	177,075.17			177,075.17	2.46%	4,356.05
2034 年	177,075.17			177,075.17	2.46%	4,356.05
2035 年	177,075.17			177,075.17	2.46%	4,356.05
2036 年	177,075.17			177,075.17	2.46%	4,356.05
2037 年	177,075.17			177,075.17	2.46%	4,356.05
2038 年	177,075.17			177,075.17	2.46%	4,356.05
2039 年	177,075.17			177,075.17	2.46%	4,356.05
2040 年	177,075.17			177,075.17	2.46%	4,356.05
2041 年	177,075.17			177,075.17	2.46%	4,356.05
2042 年	177,075.17			177,075.17	2.46%	4,356.05
2043 年	177,075.17			177,075.17	2.46%	4,356.05
2044 年	177,075.17			177,075.17	2.46%	4,356.05
2045 年	177,075.17			177,075.17	2.46%	4,356.05
2046 年	177,075.17			177,075.17	2.46%	4,356.05
2047 年	177,075.17			177,075.17	2.46%	4,356.05
2048 年	177,075.17			177,075.17	2.46%	4,356.05
2049 年	177,075.17			177,075.17	2.46%	4,356.05
2050 年	177,075.17			177,075.17	2.46%	4,356.05
2051 年	177,075.17			177,075.17	2.46%	4,356.05
2052 年	177,075.17			177,075.17	2.46%	4,356.05
2053 年	177,075.17		-	177,075.17	2.46%	4,356.05
2054 年	177,075.17		-	177,075.17	2.46%	4,356.05
2055 年	177,075.17		800.00	176,275.17	2.46%	4,346.21
2056 年	176,275.17		133,800.00	42,475.17	2.46%	2,690.63
2057 年	42,475.17		42,475.1705	-	2.46%	523.07
合计		177,075.1705	177,075.1705			130,681.48

### 3. 项目债务应付本息情况

综上，本项目债务应付本息合计 361,907.96 万元，其中：本金 206,000.00 万元，利息 155,907.96 万元。

## 三、预期收益与融资平衡

### （一）收支预测

#### 1. 营运收入预测



用于平衡本项目债务本息的收益为主要为产业园厂房出租收入、停车收入、充电桩服务收入、土地出让收入，债券存续期间收入合计 610,487.90 万元。各项收入的预测如下：

#### （1）产业园厂房出租收入

根据可研报告，本项目可出租面积为 224,693 平方米，参照片区周边同类型厂房出租价格，租金价格为 1.2 元/平方米·天，按每三年上涨 1%。首年租赁率 85%，次年 95%，之后均按 95%租赁率计算，预计收入 298,609.05 万元；

#### （2）停车位收入

根据可研报告，本项目设置停车位 3000 个，参照片区周边停车位出租价格，暂按 15 元/个·天计算，每三年上涨 2%，首年使用率 85%，次年 95%，之后均按 95%使用率计算，预计收入 52,297.20 万元；

#### （3）充电桩服务收入

根据可研报告，按停车位数量 21.5%配置充电桩，共 645 个，扣除电费后服务价格为 0.8 元/千瓦时，功率按 60kW，平均每个车位充电时长按 8 小时/天考虑，负荷初期 20%，每五年增长 2%，预计收入 59,063.25 万元；

#### （4）土地出让收入

根据可研报告，包括住宅用地 233.92 亩（平均按 4000 元/平方米。容积率为 2.5，即 106 万/亩）、工业用地 573.7 亩（平均按 100 万元/亩），共 807.62 亩，出让单价参照近期镇海区一级土拍市场成交情况，详见下表：

土地性质	地块名称	出让面积	土地出让单价 (万元/亩)
------	------	------	------------------

住宅用地	甬储出 2023-005 号	52.988 亩	414
	甬储出 2023-022 号	63.269 亩	457
工业用地	镇海区 ZH04-01-03-01 地块	65.762 亩	173
	镇海区三星工业园 3#-01 地块	63.96 亩	155

在扣除省级提留 6%后预计土地出让净收益 200,518.40 万元，详见下表：

用地性质	土地	可出让面积（亩）	出让收入（万元）
住宅用地	临俞 TOD 地块	73.31	146,590.60
	临俞 TOD 周边地块	160.61	
工业用地	临俞工业园地块	573.70	53,927.80
合计		807.62	200,518.40

## 2. 营运成本预测

本项目涉及的成本费用包括工资福利费、水电费、办公费、修理费用、其他费用等，债券存续期间成本合计 132,342.28 万元。

### （1）工资福利费

主要为根据有关规定应付给项目运营期经营范围内的管理人员的各种薪酬及福利费等，包括：工资、奖金、五险一金、福利费等，暂按当年经营性项目收入的 10%计取，债券存续期内预计发生的相关费用为 41,000.00 万元。

### （2）水电费

主要指为保证项目日常运转所需相关的水电费用，暂按当年经营性项目收入的 7%计取，债券存续期内预计发生的相关费用为 28,697.00 万元。

### （3）办公费

主要指为保证单位日常运转所需相关费用，包括但不限于邮电费、汽车费、差旅费、交通费、业务招待费、劳务费等，暂按当年经

营性项目收入的 3%计取，债券存续期内预计发生的相关费用为 12,298.00 万元。

#### **（4）修理费用**

主要指日常设施设备维护修理费用，主要指日常设施设备维护修理费用，暂定每年按工程费用 258,494.00 万元的 0.5%计取，因固定资产存在老化使得维修费增加的情况，每 5 年增加维修费 6%。债券存续期内预计发生的相关费用为 46,247.28 万元。

#### **（5）其他费用**

系除上述费用以外的其他各类成本费用，暂按当年经营性项目收入的 1%计取，债券存续期内预计发生的相关费用为 4,100.00 万元。

### **3. 税金及附加预测**

债券存续期内，本项目涉及相关税金及附加预计 49,033.46 万元，具体如下：

（1）增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年修订版）的规定收取增值税，厂房、停车位出租的增值税为 9%，充电桩服务费增值税为 13%，本项目建设投资中进项税合计为 21,343.54 万元，以工程费用 258,494.00 万元按 9%税率计算所得，运营期内应交增值税共 14,426.46 万元。

（2）城市维护建设税、教育费附加与地方教育附加：根据《中华人民共和国城市维护建设税法》的规定以增值税的 7%缴纳城市维护建设税，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；以增值税的 2%缴纳地方教育附加，共计 1,729.00 万元；

(3) 房产税：根据《浙江省房产税施行细则》以租赁收入的 12% 缴纳房产税，共计 32,878.00 万元。

#### 4. 项目收益预测

根据上述依据(或假设),债券存续期内项目运营收入 610,487.90 万元，运营总成本 181,375.74 万元，项目营运净收益为 429,112.16 万元，可用于偿还债券（融资）本息的收益为 429,112.16 万元。

#### 5. 项目净现金流情况

根据测算的项目现金流量表，本项目至债券存续期期末净现金流量为项目现金流入总额扣除现金流出总额得到的资金结余，如下表所示：

金额单位：万元

现金总流入 A	现金流出总额 B	期末资金 C=A-B
884,232.07	808,002.87	76,229.20

### (二) 资金平衡测算

#### 1. 项目收益/项目总债务本息覆盖倍数

经测算，本项目建设完成后可实现各项收益 429,112.16 万元。本项目拟发行债券总额 206,000.00 万元，参照目前地方政府债券发行情况，假设发行专项债券年利率 2.46%，债券利息总额 155,907.96 万元，债券本息合计 361,907.96 万元。

根据以上测算，项目收益覆盖项目总债务本息倍数为 1.19 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：

金额单位：人民币万元

年度	偿还专项债券本息合计			项目净收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年	—	349.43	349.43	
2024 年	—	691.17	691.17	
2025 年	—	809.14	809.14	
2026 年	—	2,503.86	2,503.86	

年度	偿还专项债券本息合计			项目净收益
	本金	利息	本息合计	
2027 年	—	4,671.40	4,671.40	4,177.78
2028 年	—	5,194.49	5,194.49	7,725.91
2029 年	—	5,194.49	5,194.49	7,725.91
2030 年	—	5,194.49	5,194.49	7,814.61
2031 年	—	5,194.49	5,194.49	7,814.61
2032 年	—	5,194.49	5,194.49	7,764.25
2033 年	—	5,194.49	5,194.49	7,854.51
2034 年	—	5,194.49	5,194.49	7,854.51
2035 年	—	5,194.49	5,194.49	7,854.51
2036 年	—	5,194.49	5,194.49	7,946.35
2037 年	—	5,194.49	5,194.49	7,892.06
2038 年	—	5,194.49	5,194.49	7,892.06
2039 年	—	5,194.49	5,194.49	7,983.51
2040 年	—	5,194.49	5,194.49	7,983.51
2041 年	—	5,194.49	5,194.49	7,983.51
2042 年	—	5,194.49	5,194.49	8,018.10
2043 年	—	5,194.49	5,194.49	8,018.10
2044 年	—	5,194.49	5,194.49	8,018.10
2045 年	—	5,194.49	5,194.49	8,253.36
2046 年	—	5,194.49	5,194.49	6,785.82
2047 年	—	5,194.49	5,194.49	6,717.86
2048 年	—	5,194.49	5,194.49	6,801.26
2049 年	—	5,194.49	5,194.49	6,801.26
2050 年	—	5,194.49	5,194.49	6,801.26
2051 年	—	5,194.49	5,194.49	6,885.35
2052 年	—	5,194.49	5,194.49	6,813.62
2053 年	18,524.83	4,900.87	23,425.70	46,917.30
2054 年	6,600.00	4,520.79	11,120.79	47,001.11
2055 年	4,600.00	4,385.35	8,985.35	47,001.11
2056 年	133,800.00	2,690.63	136,490.63	47,001.11
2057 年	42,475.17	523.07	42,998.24	47,009.84
合计	206,000.00	155,907.96	361,907.96	429,112.16
本息覆盖倍数	1.19			

## 2. 项目收益/项目总地方债券本息覆盖倍数

项目收益/项目总地方债券本息，即 429,112.16/361,907.96，为 1.19。

## 3. 项目净现金流本息覆盖倍数

本项目至债券存续期期末净现金流量为项目现金流入总额扣除现金流出总额得到的资金结余，在债券存续期内持续运营的前提下，本息覆盖倍数为 1.21，详见下表：

金额单位：人民币万元

现金总流入 A	现金流出总 额 B	期末资金 C=A-B	债务本金 D	债务利息 E	应偿还本息合 计 F=D+E	本息覆盖倍数 G=(C+F)/F
884,232.07	808,002.87	76,229.20	206,000.00	155,907.96	361,907.96	1.21

综上所述，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，宁波甬江科创区产业园临俞东片区配套基础设施建设项目预期的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的自求平衡。本项目融资收益平衡情况已经通过宁波世明会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。

资金测算平衡表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			1	2	3	4	5	6	7	8
一	资金来源	884,232.07	23,099.43	9,291.17	15,409.14	176,303.86	56,329.35	12,717.91	12,717.91	12,842.61
(一)	项目收入	610,487.90	-	-	-	-	6,688.78	12,717.91	12,717.91	12,842.61
(二)	项目资本金	52,494.00	-	-	10,000.00	40,000.00	2,494.00	-	-	-
(三)	债券资金	212,225.17	22,750.00	8,600.00	4,600.00	133,800.00	42,475.17	-	-	-
(四)	自有资金	9,025.00	349.43	691.17	809.14	2,503.86	4,671.40	-	-	-
二	资金支出	808,002.87	23,099.43	9,291.17	15,409.14	176,303.86	52,151.57	10,186.49	10,186.49	10,222.49
(一)	建设成本支出	267,519.00	18,874.26	7,291.17	15,409.14	176,303.86	49,640.57	-	-	-
1	工程费用	258,494.00	18,524.83	6,600.00	14,600.00	173,800.00	44,969.17	-	-	-
2	建设期利息	9,025.00	349.43	691.17	809.14	2,503.86	4,671.40	-	-	-
(二)	运营成本	181,375.74	-	-	-	-	2,511.00	4,992.00	4,992.00	5,028.00
(三)	偿还债券本金	212,225.17	4,225.17	2,000.00	-	-	-	-	-	-
(四)	偿还债券利息	146,882.96	-	-	-	-	-	5,194.49	5,194.49	5,194.49
三	净现金流	76,229.20	-	-	-	-	4,177.78	2,531.42	2,531.42	2,620.12
四	累计净现金流	76,229.20	-	-	-	-	4,177.78	6,709.20	9,240.62	11,860.74

续上表:

序号	项目	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
			9	10	11	12	13	14	15	16
一	资金来源	884,232.07	12,842.61	12,878.77	13,005.03	13,005.03	13,005.03	13,132.87	13,169.75	13,169.75
(一)	项目收入	610,487.90	12,842.61	12,878.77	13,005.03	13,005.03	13,005.03	13,132.87	13,169.75	13,169.75
(二)	项目资本金	52,494.00	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	债券资金	212,225.17	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)	自有资金	9,025.00	-	-	-	-	-	-	-	-
二	资金支出	808,002.87	10,222.49	10,309.01	10,345.01	10,345.01	10,345.01	10,381.01	10,472.18	10,472.18
(一)	建设成本支出	267,519.00	-	-	-	-	-	-	-	-
1	工程费用	258,494.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2	建设期利息	9,025.00	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)	运营成本	181,375.74	5,028.00	5,114.52	5,150.52	5,150.52	5,150.52	5,186.52	5,277.69	5,277.69
(三)	偿还债券本金	212,225.17	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)	偿还债券利息	146,882.96	5,194.49	5,194.49	5,194.49	5,194.49	5,194.49	5,194.49	5,194.49	5,194.49
三	净现金流	76,229.20	2,620.12	2,569.76	2,660.02	2,660.02	2,660.02	2,751.86	2,697.57	2,697.57
四	累计净现金流	76,229.20	14,480.86	17,050.62	19,710.64	22,370.66	25,030.68	27,782.54	30,480.11	33,177.68



续上表:

序号	项目	合计	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
			17	18	19	20	21	22	23	24
一	资金来源	884,232.07	13,299.20	13,299.20	13,299.20	13,467.89	13,467.89	13,467.89	13,600.61	13,600.61
(一)	项目收入	610,487.90	13,299.20	13,299.20	13,299.20	13,467.89	13,467.89	13,467.89	13,600.61	13,600.61
(二)	项目资本金	52,494.00	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	债券资金	212,225.17	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)	自有资金	9,025.00	-	-	-	-	-	-	-	-
二	资金支出	808,002.87	10,510.18	10,510.18	10,510.18	10,644.28	10,644.28	10,644.28	10,541.74	12,009.28
(一)	建设成本支出	267,519.00	-	-	-	-	-	-	-	-
1	工程费用	258,494.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2	建设期利息	9,025.00	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)	运营成本	181,375.74	5,315.69	5,315.69	5,315.69	5,449.79	5,449.79	5,449.79	5,347.25	6,814.79
(三)	偿还债券本金	212,225.17	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)	偿还债券利息	146,882.96	5,194.49	5,194.49	5,194.49	5,194.49	5,194.49	5,194.49	5,194.49	5,194.49
三	净现金流	76,229.20	2,789.02	2,789.02	2,789.02	2,823.61	2,823.61	2,823.61	3,058.87	1,591.33
四	累计净现金流	76,229.20	35,966.70	38,755.72	41,544.74	44,368.35	47,191.96	50,015.57	53,074.44	54,665.77

续上表:

序号	项目	合计	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
			25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
一	资金来源	884,232.07	13,638.98	13,773.38	13,773.38	13,773.38	13,909.47	13,948.61	54,052.29	54,190.10	54,190.10	54,190.10	54,369.57
(一)	项目收入	610,487.90	13,638.98	13,773.38	13,773.38	13,773.38	13,909.47	13,948.61	54,052.29	54,190.10	54,190.10	54,190.10	54,369.57
(二)	项目资本金	52,494.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	债券资金	212,225.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)	自有资金	9,025.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	资金支出	808,002.87	12,115.61	12,166.61	12,166.61	12,166.61	12,218.61	12,329.48	30,560.69	18,309.78	16,174.34	143,679.62	50,357.97
(一)	建设成本支出	267,519.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	工程费用	258,494.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	建设期利息	9,025.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)	运营成本	181,375.74	6,921.12	6,972.12	6,972.12	6,972.12	7,024.12	7,134.99	7,134.99	7,188.99	7,188.99	7,188.99	7,359.73
(三)	偿还债券本金	212,225.17	-	-	-	-	-	-	18,524.83	6,600.00	4,600.00	133,800.00	42,475.17
(四)	偿还债券利息	146,882.96	5,194.49	5,194.49	5,194.49	5,194.49	5,194.49	5,194.49	4,900.87	4,520.79	4,385.35	2,690.63	523.07
三	净现金流	76,229.20	1,523.37	1,606.77	1,606.77	1,606.77	1,690.86	1,619.13	23,491.60	35,880.32	38,015.76	-89,489.52	4,011.60
四	累计净现金流	76,229.20	56,189.14	57,795.91	59,402.68	61,009.45	62,700.31	64,319.44	87,811.04	123,691.36	161,707.12	72,217.60	76,229.20

## 四、绩效评估内容与结论

### （一）实施必要性/项目公益性/项目收益性

#### 1. 实施必要性

甬江科创区是宁波市委市政府统筹谋划的重大战略板块和功能平台，推进甬江科创区开发建设是落实国家战略以及省、市党代会工作部署的重要举措，是宁波建设现代化滨海大都市，锻造创新发展硬核力量，推动发展模式转型的战略部署，也是促进宁波市域空间重构和功能优化，引领宁波向更高质量、更高能级发展的核心抓手。

本项目将通过产业园建设以及配套基础设施的完善，推动相关配套产业升级，推进产业园区的有机更新和布局优化，提高要素使用效率和公共服务效率，提升产业发展空间。项目建成后，将发挥高端人才集聚效应，吸引石化装备产业集聚，带动上下游产业链完善，打造镇海区智能制造的核心技术策源地，有助于镇海区产业集聚集约发展建设镇海科技创新新高地。项目的实施有充分的必要性。

#### 2. 公益性

本项目建设不以盈利为目的，建设期费用和使用期运行费均由建设单位筹措，不额外对社会使用收费。

本项目服务社会公共利益，属于产业园区基础设施项目。项目建设将有利于实现特色产业集聚、生态环境优化、人居生活改善等整治效果，为宁波市建设共同富裕先行市的牵引性工程，推动资源重组、功能重塑、空间重构、产业重整、环境重生的基础性工作助力。

综上，本项目满足《地方政府融资平台公司公益性项债务核算暂行办法》关于公益性项目的定义，即公益性项目是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的的投资项目，项目实施具有一定的公益性。

### **3. 收益性**

本项目完工后，将产生稳定的产业园厂房出租收入、停车位收入、充电桩服务收入、土地出让收入等，项目具有一定的收益性。

## **（二）项目投资合规性/项目成熟度**

为推进宁波甬江科创区产业园临俞东片区配套基础设施建设项目建设，主管部门前期集中力量，组织多方开展调研工作，并对未来的收入、成本进行估算，测算项目收益。本项目经宁波市镇海区发展和改革局《关于宁波甬江科创区产业园临俞东片区配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（镇发改〔2023〕26号）批复同意实施，后续设计、勘察、招投标、施工等工作也逐步落实。该项目建设投资合法、合规，具有一定的成熟度。

## **（三）项目资金来源和到位可行性**

结合本案第二部分所述“投资情况及资金来源”，本项目涉及债务本息合计 361,907.96 万元。其中：地方政府专项债券交易活跃度高、融资规模大，资金保障较为充足，可及时到位。资金来源合法合规，保障程度高，可充分保证项目建设用款需求。

## **（四）项目收入、成本、收益预测合理性**

结合本案第三部分“预期收益与融资平衡”相关内容所述，项目收入、成本、收益预测比较合理。

## **（五）债券资金需求合理性**

本项目资本金比例 20.31%，满足国家发改委对固定资产投资项目的资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计 361,907.96 万元，项目净收益预计为 429,112.16 万元，项目收益对债务本息的覆盖倍数计算为 1.19，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、偿债风险点及应对措施**

### **1. 项目偿债计划可行性**

本项目拟发行债券期限为 30 年，债券票面利率为 2.46%，计划自发行日后每年支付债券利息，到期偿还本金。项目收益本息覆盖倍数为 1.19，有一定收益可以提前归还专项债券资金。总之，项目偿债计划可行。

### **2. 偿债风险点及应对措施**

#### **（1）施工风险**

主要指在本项目施工过程中，施工单位管理组织措施不当、施工技术落后，施工单位人员素质较差，项目的发包方、承包方、监理方合作效率低下，建筑材料存在质量问题，工程事故等风险。

风险控制措施：严格执行招标采购工作，择优选择项目施工单位、设备、材料，明确各方权利、义务；保证项目建设中专业人员的配置，进行充分的项目交底工作；做好对现场材料的保管、设备的安装调试、工程验收等现场工作环节；识别、评估施工危险源，预防工程事故发生，做好项目安全施工的组织管理，及时整改质量、安全隐患。

#### **（2）投资测算风险**

主要指项目收益测算基于项目收入实现的假设，测算结果可能与实际存在一定差距，也可能还含不可避免的人为误差。因此，投资测算的偏差会对项目在实际运营中债券还本付息产生影响。

风险控制措施：构建科学、合理的投资测算模型，结合当地经济社会发展及财政状况进行项目压力测试，确定关键性因素对项目影响的敏感性强度；减小人为误差到可控范围，选择专业机构对项目进行投资测算和复核。

### **（3）财务风险**

主要指项目建设期、运营期资金不能支付所导致的项目风险，如建设期的施工款、运营期的成本消耗、发行债券的本息等不能按期支付。

风险控制措施：加强对项目建设成本和运营成本的控制，降低成本；强化运营期项目收入管理，通过控制赊销比例、加快款项催收款等多措施加大现金流入；对项目自身收入管理同时，还需发挥其他融资渠道，提前制定项目收益不能支付成本或按期还本付息情况下的解决措施。

### **（4）生态环境风险**

主要指来源于自然环境、社会文化环境、经济环境及其他现场不可预测的风险。如极端天气、未能预测到的特殊地质条件等；对耕地、草场的破坏，对水资源的污染；施工噪声对人民生活的影响等都可能造成项目资产的损失或工期的延误。

风险控制措施：加强地质条件勘察工作，择优确定项目地址，一定程度上规避项目对自然环境的破坏，以及因自然环境和施工条件带

来的风险；对项目进行社会稳定性评估，降低社会风险；转移风险，如购买项目财产保险和施工人员人身保险等。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益作为影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券息覆盖倍数仍然>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：

项目收益变动情况敏感性分析							
收益变动率	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
项目收益（万元）	364,745.34	386,200.94	407,656.55	429,112.16	450,567.77	472,023.38	493,478.98
债券还本付息额（万元）	361,907.96	361,907.96	361,907.96	361,907.96	361,907.96	361,907.96	361,907.96
债券本息覆盖率	1.01	1.07	1.13	1.19	1.24	1.3	1.36

（七）绩效目标合理性

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的要求并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则，设置了产出指标、效益指标和服务对象满意度等绩效目标。

项目绩效目标与项目总投资额或资金量相匹配。绩效目标设置完整、目标值合理，且细化分解为具体的绩效指标，通过清晰、可衡量的指标值予以体现。绩效指标反映了项目产出、建设质量、建设进度及建设成本情况，项目建成后专项债券的偿还能力、综合效益实现情况等。本项目绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

项目绩效目标表  
(2025 年度)

项目名称	宁波甬江科创区产业园临俞东片区配套基础设施建设项目		
项目单位	宁波市镇域 土地整治有	主管部门	宁波市自然资源和规划局镇海分局

			限公司			
项目建设期限			2023年5月—2027年4月	项目领域	市政和产业园区基础设施项目	
项目总投资（万元）			267,519.00			
项目债券资金总需求（万元）			206,000.00	本年度债券资金需求（万元）	4,600	
总体目标	总目标（2023年-2027年）					
	建设内容主要包括：1.建设标准厂房，占地面积168.5亩,建筑面积224693㎡；2.建设配套道路，长约6800m；3.建设生活给水管共9000m、工业给水管14000m、污水管11000m、园区10kV电路排管进线8孔约10500m、热力管5000m；4.配建停车位3000个。					
标	本年度目	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
	产出指标	数量指标	标准厂房占地面积	168.5亩		定量指标
			标准厂房建筑面积	224693㎡		定量指标
			配建停车位	3000个		定量指标
		质量指标	项目验收合格率	100%	反映竣工验收情况	定量指标
		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
		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
	效益指标	经济效益	项目收益本息覆盖倍数	≥1.10	反映专项债的偿还能力	定量指标
			地区生产总值增长率	≥5%	考核项目的经济效益	定量指标
			土地出让收入	≥20亿元	考核项目的经济效益	定量指标
			债券存续期间租金收入	≥32.89亿元	考核债券存续期产业园厂房的租金收入	定量指标
		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
			片区产业集聚度	较上年提升	考核项目的社会效益	定性指标
			城乡居民收入倍差	<1.754	考核项目的社会效益	定量指标
			配套设施覆盖率	≥99%	考核项目的社会效益	定量指标
		生态效益	园区绿地率	≥10%	考核项目带来的生态效益	定量指标
			功能区声环境夜间达标	≥94%	考核项目带来的生态效益	定量指标



			率			
		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
	满意度指标	服务对象满意度指标	受益群体满意度	≥85%	考核企业等受益群体对项目实施的满意度	定量指标
绩效目标	主管部门审核		(签章)			
审核	财政部门审核					

提报人：

提报时间：

## (八) 评估结论

综合上述绩效评估情况，本项目具有公益性且能产生稳定收益，投资合规，项目较成熟，收入成本预测合理，债券资金合理，偿债计划可行，因此，项目申请专项债券资金支持是必要和可行的。

