

2025年11月

施建设项目

宁波市镇海县

（二）项目所属行业规划

本项目属于市政和产业园区基础设施项目。

工程位于镇海经济开发区（省级）范围内，紧邻国务院批准的宁波石化经济技术开发区。地块范围：东至炼化路、丰收路和甬舟高速；南至德利路；西至万弓塘河；北至镇浦路。建设内容包括厂房、产业载体改造提升、园区管线、附属设施等。

具体规模：建设厂房及产业载体建筑面积 166668 平方米，配建停车位 1800 个；建设电力管线 3000 米，生活给水管 7500 米，工业给水管 4500 米，污水管 3800 米等；建设附属设施排水渠 5600 米及泵站一座。

项目已于 2023 年 5 月开始实施,拟于 2027 年 4 月基本完成建设,建设期 48 个月。

（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 2022 年 10 月 27 日下发的《关于镇海区全域国土空间综合整治蛟川示范片区项目建议书的批复》（镇发改〔2022〕269 号）。

本项目于 2023 年 3 月 14 日经宁波市镇海区发展和改革局《关于宁波石化产业园棉丰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〕20 号）批复，项目赋码 2302-330211-04-01-459362。

（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）项目投资概算

1. 本项目总投资约165,503.00万元，其中：工程费用139,444.00万元，占总投资额的84%；工程建设其他费用18,654.00万元，占总投资额的11%；预备费7,405.00万元，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129,000.00万元，自筹36,503.00万元。

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	金额	占比
一	工程费用	139,444.00	84%
二	工程建设其他费用	18,654.00	11%
三	预备费	7,405.00	4%
四	合计	165,503.00	100%

（二）资金筹措方案

综上，本项目静态总投资165,503.00万元，其中：资本金36,503.00万元，占比22.06%；发行地方政府专项债券129,000.00万元，占比77.94%。具体如下：

- 1. 资本金36,503.00万元，系项目单位自有资金。
- 2. 本项目已于2024年5月发行专项债券30,500.00万元（2024年宁波市其他项目收益专项债券（七期）-2024年宁波市政府专项债

券（十一期）），发行利率 2.62%，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。其中 9,400.00 万元于 2024 年 9 月调出。

3. 本项目已于 2024 年 12 月调入专项债券金额 4,800.00 万元（2024 年宁波市其他项目收益专项债券（七期）-2024 年宁波市政府专项债券（十一期）），发行利率 2.62%，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，归属于本项目的债券存续期为 29 年零 6 个月，到期偿还本金。

4. 本项目已于 2025 年 2 月发行专项债券 13,500.00 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。

5. 拟发行地方政府专项债券 103,100.00 万元。根据项目总投资、资金来源和预期工期，拟定项目发行计划，项目建设期内发行计划如下表：

金额单位：人民币万元

发行年份	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	备注
2025 年	16,800.00	30 年	2.06%/2.46%	半年付息	2025 年 2 月已发行 13500 万元，本次拟发行 3300 万元
2026 年	50,000.00	30 年	2.46%	半年付息	
2027 年	36,300.00	30 年	2.46%	半年付息	
合计	103,100.00				

5. 项目建设周期为 2023 年 5 月-2027 年 4 月，各项资金投入计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
项目资本金	100.00	4,800.00	0.00	20,967.67	10,635.33	36,503.00
政府专项债	-	25,900.00	16,800.00	50,000.00	36,300.00	129,000.00
合计	100.00	30,700.00	16,800.00	70,967.67	46,935.33	165,503.00

结合前述投融资计划，项目静态总投资为 165,503.00 万元。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 5,615.00 万元。因此，考虑建设期利息后的动态总投资为 171,118.00 万元。

基于项目实施方案的投资计划和资金筹措安排，该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）融资本息情况

本项目计划发行专项债券 129,000.00 万元，其中已发行专项债券 44,000.00 万元，调出 9,400.00 万元，调入 4,800.00 万元，剩余拟发行 89,600.00 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 2024 年 5 月 27 日发行专项债券 30,500.00 万元(2024 年宁波市其他项目收益专项债券（七期）-2024 年宁波市政府专项债券（十一期）），发行利率 2.62%，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，其中 9,400.00 万元已于 2024 年 9 月调出，则自发行之日起三十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
2024 年	0.00	30,500.00	9,400.00	21,100.00	2.62%	358.50
2025 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
2026 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2027 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2028 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2029 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2030 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2031 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2032 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2033 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2034 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2035 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2036 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2037 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2038 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2039 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2040 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2041 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2042 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2043 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2044 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2045 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2046 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2047 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2048 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2049 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2050 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2051 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2052 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2053 年	21,100.00			21,100.00	2.62%	552.82
2054 年	21,100.00		21,100.00	0.00	2.62%	194.32
合计		30,500.00	30,500.00			16,584.60

本项目已于 2024 年 12 月自“镇海区蛟川现代都市农业园建设工程”调入专项债券资金 3,500.00 万元，自“宁波石化产业园石化装备片区配套基础设施建设项目”调入专项债券资金 1,300.00 万元，上述专项债券均发行于 2024 年 5 月 27 日(2024 年宁波市其他项目收益专项债券（七期）--2024 年宁波市政府专项债券（十一期）），发行利率 2.62%，债券存续期 30 年，到期日为 2054 年 5 月 28 日，每

半年支付利息，到期一次还本，归属于本项目的债券存续期为 29 年零 3 个月，该债券还本付息情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
2024 年	-	4,800.00		4,800.00	2.62%	31.44
2025 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2026 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2027 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2028 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2029 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2030 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2031 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2032 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2033 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2034 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2035 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2036 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2037 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2038 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2039 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2040 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2041 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2042 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2043 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2044 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2045 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2046 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2047 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2048 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2049 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2050 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2051 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2052 年	4,800.00			4,800.00	2.62%	125.76
2053 年	4,800.00		-	4,800.00	2.62%	125.76
2054 年	4,800.00		4,800.00	-	2.62%	62.88
合计		4,800.00	4,800.00			3,741.36

因项目实施条件等发生变化，经相关单位申请，将原项目债券资金 4,800.00 万元调入宁波石化产业园棉丰片区配套基础设施建设项

目，原专项债券项目关于调出债券资金的还本付息义务止于 2024 年 11 月，但调出前关于调出资金的还本付息义务仍由原项目单位承担。

本项目已于 2025 年 2 月发行专项债券 13,500.00 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。则自发行之日起三十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
2025 年	0.00	13,500.00		13,500.00	2.06%	139.05
2026 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2027 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2028 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2029 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2030 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2031 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2032 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2033 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2034 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2035 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2036 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2037 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2038 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2039 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2040 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2041 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2042 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2043 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2044 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2045 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2046 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2047 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2048 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2049 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2050 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
2051 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2052 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2053 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2054 年	13,500.00			13,500.00	2.06%	278.10
2055 年	13,500.00		13,500.00	0.00	2.06%	139.05
合计		13,500.00	13,500.00			8,343.00

注：1、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 3,300.00 万元,剩余额度拟于 2026 年、2027 年分别发行 50,000.00 万元、36,300.00 万元,票面利率 2.46%,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,则自发行之日起三十年债券存续期应还本付息情况如下:

金额单位:人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
2025 年	—	3,300.00		3,300.00	2.46%	40.22
2026 年	3,300.00	50,000.00		53,300.00	2.46%	696.18
2027 年	53,300.00	36,300.00		89,600.00	2.46%	1,757.67
2028 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2029 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2030 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2031 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2032 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2033 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2034 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2035 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2036 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2037 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2038 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2039 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2040 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2041 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2042 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2043 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2044 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2045 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
2046 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2047 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2048 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2049 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2050 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2051 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2052 年	89,600.00			89,600.00	2.46%	2,204.16
2053 年	89,600.00		-	89,600.00	2.46%	2,204.16
2054 年	89,600.00		-	89,600.00	2.46%	2,204.16
2055 年	89,600.00		3,300.00	86,300.00	2.46%	2,163.57
2056 年	86,300.00		50,000.00	36,300.00	2.46%	1,507.98
2057 年	36,300.00		36,300.00	-	2.46%	446.86
合计		89,600.00	89,600.00			66,124.80

3. 项目债券应付本息情况

综上，本项目债券应付本息合计 223,793.76 万元，其中：本金 129,000.00 万元，利息 94,793.76 万元。

三、预期收益与融资平衡

（一）收支预测

用于平衡本项目债券本息的收益为主要为租赁厂房出租收入、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 450,936.94 万元。各项收入的预测如下，其中：

1. 营运收入预测

（1）产业园厂房出租收入

根据可研报告，本产业园厂房可出租面积为 16.67 万平方米，参照片区周边同类型厂房出租价格，租金价格为 1.5 元/平方米·天，按每三年上涨 3%。首年租赁率 85%，次年 95%，之后均按 95%租赁率计算，预计收入 305,078.45 万元。

（2）停车位收入

根据可研报告，主要为租赁工业园停车位的收入，共 1800 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 3%，首年租赁率 85%，次年 95%，之后均按 95%租赁率计算，预计收入 34,509.49 万元。

(3) 充电桩服务收入

根据可研报告，本工程项目共设 360 个充电桩，充电服务价格为 1.4 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 5%，预计收入 61,533.00 万元。

(4) 土地出让收入

根据可研报告，包括商业用地 160.42 亩（平均按 200 万元/亩）和工业用地 209.12 亩（平均按 100 万元/亩），共 369.54 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：

用地性质	地块号	出让面积（亩）	土地出让单价
			（万元/亩）
工业用地	镇海区 ZH04-01-03-01 地块	65.762	173
	镇海区三星工业园 3#-01 地块	63.96	155
商务商业用地	镇海区 ZH09-02-24 地块	14.862	241
	镇海区 ZH07-02-36-2-a 地块	8.838	216

在扣除省级提留 6%后预计土地出让净收益 49,816.00 万元，详见下表：

用地性质	土地	可出让面积（亩）	出让收入（万元）
商业商务用地	棉丰村原村委会及周边地块	160.42	30,159.00
工业用地	棉丰工业园地块	209.12	19,657.00
合计		369.54	49,816.00

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 101,207.24 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 7% 计取，债券存续期内预计发生的相关费用为 28,078.47 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（除充电桩收入）6% 计取，债券存续期内预计发生的相关费用为 20,375.28 万元。充电桩电费单独计算，共 360 个充电桩，电费为 0.6 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，车位负荷初期 20%，每五年增长 8%，债券存续期内预计发生的相关费用为 28,583.86 万元。水电费合计 48,959.14 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 2% 计取，债券存续期内预计发生的相关费用为 8,022.42 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 139,444.00 万元的 0.25% 计取，因设施设备存在老化使得维修费增加的情况，每 5 年增加 5% 的维修费，债券存续期内预计发生的相关费用为 12,136.00 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 4,011.21 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 64,630.57 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，厂房和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 11,513.72 万元，以工程费用 139,444.00 万元按 9%税率计算所得，运营期内应交增值税共 27,717.92 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 3,326.00 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 33,586.65 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 450,936.94 万元，运营总成本 165,837.81 万元，项目营运净收益为 285,099.13 万元，可用于偿还债券（融资）本息的收益为 285,099.13 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
631,454.94	564,534.57	66,920.37

(二) 资金平衡测算

1. 项目收益/项目总债券本息覆盖倍数

经测算，本项目建设完成后可实现各项收益 285,099.13 万元。本项目拟发行债券总额 129,000.00 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 94,793.76 万元，债券本息合计 223,793.76 万元

根据以上测算，项目收益覆盖项目总债券本息倍数为 1.27 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：

年度	偿还专项债券、市场化融资本息合计			项目净收益
	本金	利息	本息合计	
2024 年	—	389.94	389.94	
2025 年	—	857.85	857.85	
2026 年	—	1,652.86	1,652.86	
2027 年	—	2,714.35	2,714.35	3,425.54
2028 年	—	3,160.84	3,160.84	7,598.08
2029 年	—	3,160.84	3,160.84	7,598.08
2030 年	—	3,160.84	3,160.84	7,854.95
2031 年	—	3,160.84	3,160.84	7,854.95
2032 年	—	3,160.84	3,160.84	7,856.60
2033 年	—	3,160.84	3,160.84	8,077.42
2034 年	—	3,160.84	3,160.84	8,077.42
2035 年	—	3,160.84	3,160.84	8,077.42
2036 年	—	3,160.84	3,160.84	8,304.91
2037 年	—	3,160.84	3,160.84	8,305.22
2038 年	—	3,160.84	3,160.84	8,305.22
2039 年	—	3,160.84	3,160.84	6,756.21
2040 年	—	3,160.84	3,160.84	7,283.12

年度	偿还专项债券、市场化融资本息合计			项目净收益
	本金	利息	本息合计	
2041 年	—	3,160.84	3,160.84	7,283.12
2042 年	—	3,160.84	3,160.84	7,480.32
2043 年	—	3,160.84	3,160.84	7,480.32
2044 年	—	3,160.84	3,160.84	7,480.32
2045 年	—	3,160.84	3,160.84	7,698.56
2046 年	—	3,160.84	3,160.84	7,698.56
2047 年	—	3,160.84	3,160.84	7,680.36
2048 年	—	3,160.84	3,160.84	7,905.19
2049 年	—	3,160.84	3,160.84	7,905.19
2050 年	—	3,160.84	3,160.84	7,905.19
2051 年	—	3,160.84	3,160.84	8,135.61
2052 年	—	3,160.84	3,160.84	8,115.22
2053 年	—	3,160.84	3,160.84	17,156.58
2054 年	25,900.00	2,739.46	28,639.46	17,394.23
2055 年	16,800.00	2,302.62	19,102.62	17,394.23
2056 年	50,000.00	1,507.98	51,507.98	17,394.23
2057 年	36,300.00	446.86	36,746.86	17,616.76
合计	129,000.00	94,793.76	223,793.76	285,099.13
本息覆盖倍数	1.27			

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 285,099.13 /223,793.76，为 1.27。

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 1.30，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	债券本金 D	债券利息 E	应偿还本息合计 F=D+E	本息覆盖倍数 G=(C+F)/F
631,454.94	564,534.57	66,920.37	129,000.00	94,793.76	223,793.76	1.30

资金测算平衡表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2023 年							
			1	2	3	4	5	6	7	8
一	资金来源	631,454.94	100.00	40,489.94	17,657.85	72,620.53	54,830.68	11,372.00	11,372.00	11,712.00
(一)	项目收入	450,936.94	-	-	-	-	5,181.00	11,372.00	11,372.00	11,712.00
(二)	项目资本金	36,503.00	100.00	4,800.00	-0.00	20,967.67	10,635.33	-	-	-
(三)	债券资金	138,400.00	-	35,300.00	16,800.00	50,000.00	36,300.00	-	-	-
(四)	自有资金	5,615.00	-	389.94	857.85	1,652.86	2,714.35	-	-	-
二	资金支出	564,534.57	100.00	40,489.94	17,657.85	72,620.53	51,405.14	6,934.76	6,934.76	7,017.89
(一)	建设成本支出	171,118.00	100.00	31,089.94	17,657.85	72,620.53	49,649.68	-	-	-
1	工程费用	165,503.00	100.00	30,700.00	16,800.00	70,967.67	46,935.33	-	-	-
2	建设期利息	5,615.00	-	389.94	857.85	1,652.86	2,714.35	-	-	-
(二)	运营成本	165,837.81	-	-	-	-	1,755.46	3,773.92	3,773.92	3,857.05
(三)	偿还债券本金	138,400.00	-	9,400.00	-	-	-	-	-	-
(四)	偿还债券利息	89,178.76	-	-	-	-	-	3,160.84	3,160.84	3,160.84
三	净现金流	66,920.37	-	-	-	-	3,425.54	4,437.24	4,437.24	4,694.11
四	累计净现金流	66,920.37	-	-	-	-	3,425.54	7,862.78	12,300.02	16,994.13

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	631,454.94	11,712.00	11,800.00	12,098.00	12,098.00	12,098.00	12,405.00	12,498.00	12,498.00
(一)	项目收入	450,936.94	11,712.00	11,800.00	12,098.00	12,098.00	12,098.00	12,405.00	12,498.00	12,498.00
(二)	项目资本金	36,503.00	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	债券资金	138,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)	自有资金	5,615.00	-	-	-	-	-	-	-	-
二	资金支出	564,534.57	7,017.89	7,104.24	7,181.42	7,181.42	7,181.42	7,260.93	7,353.62	7,353.62
(一)	建设成本支出	171,118.00	-	-	-	-	-	-	-	-
1	工程费用	165,503.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2	建设期利息	5,615.00	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)	运营成本	165,837.81	3,857.05	3,943.40	4,020.58	4,020.58	4,020.58	4,100.09	4,192.78	4,192.78
(三)	偿还债券本金	138,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)	偿还债券利息	89,178.76	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84
三	净现金流	66,920.37	4,694.11	4,695.76	4,916.58	4,916.58	4,916.58	5,144.07	5,144.38	5,144.38
四	累计净现金流	66,920.37	21,688.24	26,384.00	31,300.58	36,217.16	41,133.74	46,277.81	51,422.19	56,566.57

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	631,454.94	12,814.00	12,814.00	12,814.00	13,237.00	13,237.00	13,237.00	13,573.00	13,573.00
(一)	项目收入	450,936.94	12,814.00	12,814.00	12,814.00	13,237.00	13,237.00	13,237.00	13,573.00	13,573.00
(二)	项目资本金	36,503.00	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	债券资金	138,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)	自有资金	5,615.00	-	-	-	-	-	-	-	-
二	资金支出	564,534.57	9,218.63	8,691.72	8,691.72	8,917.52	8,917.52	8,917.52	9,035.28	9,035.28
(一)	建设成本支出	171,118.00	-	-	-	-	-	-	-	-
1	工程费用	165,503.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2	建设期利息	5,615.00	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)	运营成本	165,837.81	6,057.79	5,530.88	5,530.88	5,756.68	5,756.68	5,756.68	5,874.44	5,874.44
(三)	偿还债券本金	138,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)	偿还债券利息	89,178.76	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84
三	净现金流	66,920.37	3,595.37	4,122.28	4,122.28	4,319.48	4,319.48	4,319.48	4,537.72	4,537.72
四	累计净现金流	66,920.37	60,161.94	64,284.22	68,406.50	72,725.98	77,045.46	81,364.94	85,902.66	90,440.38

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	631,454.94	13,675.00	14,021.00	14,021.00	14,021.00	14,377.00	14,484.00	24,447.00	24,814.00	24,814.00	24,814.00	25,305.94
(一)	项目收入	450,936.94	13,675.00	14,021.00	14,021.00	14,021.00	14,377.00	14,484.00	24,447.00	24,814.00	24,814.00	24,814.00	25,305.94
(二)	项目资本金	36,503.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	债券资金	138,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)	自有资金	5,615.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	资金支出	564,534.57	9,155.48	9,276.65	9,276.65	9,276.65	9,402.23	9,529.62	10,451.26	36,059.23	26,522.39	58,927.75	44,436.04
(一)	建设成本支出	171,118.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	工程费用	165,503.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	建设期利息	5,615.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)	运营成本	165,837.81	5,994.64	6,115.81	6,115.81	6,115.81	6,241.39	6,368.78	7,290.42	7,419.77	7,419.77	7,419.77	7,689.18
(三)	偿还债券本金	138,400.00	-	-	-	-	-	-	-	25,900.00	16,800.00	50,000.00	36,300.00
(四)	偿还债券利息	89,178.76	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84	3,160.84	2,739.46	2,302.62	1,507.98	446.86
三	净现金流	66,920.37	4,519.52	4,744.35	4,744.35	4,744.35	4,974.77	4,954.38	13,995.74	-11,245.23	-1,708.39	-34,113.75	-19,130.10
四	累计净现金流	66,920.37	94,959.90	99,704.25	104,448.60	109,192.95	114,167.72	119,122.10	133,117.84	121,872.61	120,164.22	86,050.47	66,920.37

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

石油石化装备制造业作为装备制造业的重要组成部分，是石油石化行业的支撑性工业，其发展水平决定着石油石化产业的发展进程。

《中国制造 2025》提出要加快新一代信息技术与制造业深度融合，实现我国炼化装备制造业转型升级，促进中国制造向中国创造的转变，为实现我国从世界制造大国向强国转变做出贡献。目前，镇海区石油石化装备制造业研发气力薄弱，技术水平不高，缺乏具有自主知识产权的核心技术和拳头产品，长期以来没有形成专业化、尺度化、系列化，装备设计和制造水平、装备质量和可靠性还有待进步。

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，吸引绿色石化配套产业集聚，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。本项目建设为镇海区全域国土空间综合整治蛟川示范片区项目，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。项目建成后，将带动周边地块的开发，促进周边基础配套的完善，从长远来

看，有利于项目周边居民生活环境的改善和生活质量的提高，也会一定程度上促进当地居民就业，有效改善当地生态和环境现状，显著扩大了城市功能对产业发展的社会服务容量，并提升了服务的水平。项目有助于推进镇海区高质量发展共同富裕先行区的创建，对积极融入宁波市区、促进城市化进程、提升地区影响力具有积极影响。

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

为推进宁波石化产业园棉丰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。本项目于 2023 年 2 月由宁波国际投资咨询有限公司出具了项目可行性研究报告，经宁波市镇海区发展和改革局《关于宁波石化产业园棉丰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〕20 号）批复同意实施，后续设计、勘察、招投标、施工等工作也将逐步落实。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”，本项目涉及债券本息合计 223,793.76 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 22.06%，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 223,793.76 万元，项目净收益预计为 285,099.13 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.27，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%，计划自发行日后每半年支付债券利息，到期偿还本金。项目收益本息覆盖倍数为 1.27，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。

3. 项目偿债压力测试

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：

金额单位：人民币万元

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	242,334.26	256,589.22	270,844.17	285,099.13	299,354.09	313,609.04	327,864.00
债券还本付息额	223,793.76	223,793.76	223,793.76	223,793.76	223,793.76	223,793.76	223,793.76
债券本息覆盖率	1.08	1.15	1.21	1.27	1.34	1.4	1.47

(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		宁波石化产业园棉丰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限公司	主管部门	宁波市自然资源和规划局镇海分局		
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		
项目总投资（万元）		171,118.00				
项目债券资金总需求（万元）		129,000.00	本年度债券资金需求（万元）	16800		
总体目标	总目标（2023 年-2027 年）					
	具体规模：建设厂房及产业载体建筑面积 166668 平方米，配建停车位 1800 个；建设电力管线 3000 米，生活给水管 7500 米，工业给水管 4500 米，污水管 3800 米等；建设附属设施排水渠 5600 米及泵站一座。					
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
	产出指标	数量指标	新建标准厂房	16.67 万㎡	用以考察项目的工程量完成情况。	定量指标，工程实际完成率小于 80%不得分；工程实际完成率=（实际完成工程量/计划工程量）×100%，此项分值最高 30 分。
			改造厂房	5 万㎡	用以考察项目的工程量完成情况。	
			新建停车位	1800 个	用以考察项目的工程量完成情况。	
		质量指标	项目验收合格率	100%	用以考察项目的完成质量。	定量指标，验收合格率小于 80%不得分；验收合格率=（竣工验收合格工程量/结算总工程量）×100%，此项分值最高 10 分。
		时效指标	项目完成及时性	2027 年竣工	用以考察项目的完成时效。	定量指标，按计划完工率小于 80%不得分；按计划完工率=（建设期时间内实际完成工程量/建设期计划完成工程量）×100%，此项分值最高 10 分。

		专项偿债能力	本息覆盖倍数	≥ 1.20	本指标是分析政信融资项目偿债能力的重要工具。	定量指标，低于 1.2 倍的，不得分，每多 0.01，得 1 分，此项分值最高 10 分。
	效益指标	经济效益	租赁收入	完成度 $\geq 90\%$	用以考察该项目预期收益的完成情况。	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 80%不得分，此项分值最高 10 分
			停车位收入	完成度 $\geq 90\%$	用以考察该项目预期收益的完成情况。	
			充电桩服务费收入	完成度 $\geq 90\%$	用以考察该项目预期收益的完成情况。	
		社会效益	居住环境及投资环境改善程度	明显	用以考察项目区域内居住环境及投资环境改善效果	定性指标，此项分值最高 10 分
		生态效益	建设区域内环保水平	符合环保要求	用以考察项目对周边环境的影响	定性指标，项目未发生对区域环境的负面影响，对区域环境改善有促进作用，此项分值最高 10 分
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众满意度	90%	社会公众对项目实施效果的满意程度。	周边居民满意度加权平均值*分值，满意度小于 90%不得分。此项分值最高 10 分

（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。