

2025 年 11 月宁波市政府专项债券  
宁波石化产业园石化装备片区配套基础设施建设项目  
项目收益与融资自求平衡财务评估报告  
甬世会综[2025]0389 号

宁波世明会计师事务所（特殊普通合伙）

2025 年 10 月

## 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.....	1
(三) 项目投向领域.....	2
(四) 项目建设单位.....	2
(五) 项目主管部门.....	3
(六) 项目主要建设内容、建设规模与建设期.....	3
(七) 项目前期有关情况.....	3
(八) 其他事项.....	3
二、项目投资概算及资金筹措情况.....	6
(一) 资金筹措原则.....	6
(二) 项目投资概算.....	7
(三) 资金筹措方案.....	7
三、项目预期收益与融资平衡情况分析.....	10
(一) 财务评估依据.....	10
(二) 项目收益及现金流预测假设.....	10
(三) 项目收入.....	11
(四) 项目投资支出.....	14
(五) 运营成本.....	15
(六) 税金及附加.....	16
(七) 项目收益.....	18
(八) 项目债务还本付息安排.....	18
(九) 收益与融资平衡情况.....	22
(十) 其他事项说明.....	28
四、风险分析.....	28
(一) 预期不确定风险.....	28
(二) 收入变动风险.....	28
(三) 支出变动风险.....	29
五、评估结论.....	30
(一) 结论意见.....	30
(二) 使用限制.....	30



**2025 年 11 月宁波市政府专项债券**  
**宁波石化产业园石化装备片区配套基础设施建设项目**  
**项目收益与融资自求平衡财务评估报告**

甬世会综[2025]0389 号

**宁波市镇域土地整治有限公司：**

我们接受贵公司委托，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 月宁波市政府其他收益专项债券包含的宁波石化产业园石化装备片区配套基础设施建设项目（下称：本项目）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**

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。地块范围东至蛟川工业园区，南至镇浦路，西至岚湾工业区一期，北至宁波镇海石化仓储有限公司。建设内容包括标准厂房、配套道路以及园区电力、给排水、燃气等管线工程。

**（二）项目立项审批情况**

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),项目赋码 2210-330211-04-01-220872。

本项目已取得宁波市镇海区发展和改革局于 2023 年 3 月 14 日下发的《关于宁波石化产业园石化装备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〕21 号),统一项目代码:2302-330211-04-01-174207,关联主项代码:2210-330211-04-01-220872。

### (三) 项目投向领域

本项目为在建的政府投资项目,属于市政和产业园区基础设施项目,项目自身能产生一定收益。

### (四) 项目建设单位

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)。

## （五）项目主管部门

本项目的主管部门为宁波市自然资源和规划局镇海分局。

## （六）项目主要内容、建设规模与建设期

### 1.项目建设内容与规模

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。地块范围东至蛟川工业园区，南至镇浦路，西至岚湾工业区一期，北至宁波镇海石化仓储有限公司。建设内容包括标准厂房、配套道路以及园区电力、给排水、燃气等管线工程。具体如下：

①建设标准厂房占地 180 亩，建筑面积约 300000 平方米，配建停车位 1680 个；

②建设镇浦路等园区配套道路，长约 5400 米。

③建设 18 孔电力管线 5500 米，工业给水管共 8500 米，生活给水管共 5000 米，污水管共 8500 米，燃气管约 3000 米等。

### 2.项目建设期

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，2027 年 4 月完成竣工验收并投入使用。

## （七）项目前期有关情况

截至报告日，本项目已完成项建书/可研报告编制工作，并取得相关批复。

## （八）其他事项

本项目已于 2023 年 10 月调入专项债券资金 2,500.00 万元，上述专项债券发行于 2023 年 5 月 22 日（2023 年宁波市其他项目收益专

项债券（八期）-2023 年宁波市政府专项债券（十二期）），债券额度为 22,150.00 万元，发行利率 3.17%，债券存续期 30 年，到期日为 2053 年 5 月 23 日，归属于本项目的债券存续期为 29 年零 7 个月，存续期内每年 5 月、11 月支付利息，到期一次还本，则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 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
2023 年		2,500.00		2,500.000	3.17%	6.00
2024 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.23
2025 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.19
2026 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	78.84
2027 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.04
2028 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.87
2029 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.31
2030 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.66
2031 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.46
2032 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2033 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2034 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2035 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2036 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2037 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2038 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2039 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2040 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2041 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2042 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2043 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2044 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2045 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2046 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2047 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2048 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2049 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2050 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2051 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2052 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2053 年	2,500.000		2,500.000	-	3.17%	39.63
合计		2,500.00	2,500.00			2,344.48



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 2,500.00 万元调入宁波石化产业园石化装备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 2023 年 10 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，由原项目收益予以平衡。

本项目已于 2024 年 12 月调出专项债券资金 1,500.00 万元，上述专项债券发行于 2024 年 5 月 28 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）），债券额度为 14,000.00 万元，发行利率 2.62%，债券存续期 30 年，到期日为 2054 年 5 月 28 日，归属于本项目的债券存续期为 6 个月，存续期内每年 5 月、11 月支付利息，到期一次还本，则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 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
2024 年	-	14,000.00	1,500.00	12,500.00	2.62%	183.40
2025 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2026 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2027 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2028 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2029 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2030 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2031 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2032 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2033 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2034 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2035 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2036 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2037 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2038 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2039 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2040 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2041 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50



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
2042 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2043 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2044 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2045 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2046 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2047 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2048 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2049 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2050 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2051 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2052 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2053 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2054 年	12,500.00		12,500.00	-	2.62%	163.75
合计		14,000.00	14,000.00			9,844.65

因项目实施条件等发生变化，经相关单位申请，将本项目债券资金 1,300.00 万元调出至宁波石化产业园棉丰片区配套基础设施建设项目、200.00 万元调出至宁波石化产业园高端装备片区配套基础设施建设项目，本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，调出前关于调出资金的还本付息义务仍由本项目单位承担，由本项目收益予以平衡。

## 二、项目投资概算及资金筹措情况

### （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）项目投资概算

根据可研报告，本项目估算总投资 278,400.00 万元，其中：工程费用 212,231.00 万元，占总投资额的 76%；工程建设其他费用 54,948.00 万元，占总投资额的 20%；预备费 11,221.00 万元，占总投资额的 4%。投资构成明细详见下表：

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	212,231.00	76%
二	工程建设其他费用	54,948.00	20%
三	预备费	11,221.00	4%
四	合计	278,400.00	100.00%

#### （三）资金筹措方案

综上，本项目静态总投资 278,400.00 万元，其中：资本金 56,400.00 万元，占比 20.26%；发行地方政府专项债券 222,000.00 万元，占比 79.74%。具体如下：

1.资本金 56,400.00 万元，系项目单位自有资金。

2.本项目已于 2023 年 10 月调入专项债券资金 2,500.00 万元，上述专项债券发行于 2023 年 5 月 23 日（2023 年宁波市其他项目收益专项债券（八期）——2023 年宁波市政府专项债券（十二期）），债券额度为 22,150.00 万元，发行利率 3.17%，债券存续期 30 年，到期日为 2053 年 5 月 23 日，归属于本项目的债券存续期为 29 年零 7 个月，存续期内每年 5 月 24 日、11 月 24 日支付利息，到期一次还本。

本项目已于 2024 年 5 月发行专项债券 14,000.00 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，每年 5 月 28 日、11 月 28 日支付债券利息，到期偿还本金。

本项目已于 2024 年 9 月调入专项债券资金 1,000.00 万元，上述专项债券发行于 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%，发行期限 30 年，每年 5 月 28 日、11 月 28 日支付债券利息，到期日为 2054 年 5 月 28 日，归属于本项目的债券存续期为 29 年零 8 个月，存续期内每年 5 月 28 日、11 月 28 日支付利息，到期一次还本。

本项目已于 2024 年 9 月调入专项债券资金 1,300.00 万元，上述专项债券发行于 2024 年 3 月 29 日（2024 年宁波市其他项目收益专项债券（二期）——2024 年宁波市政府专项债券（三期）），发行利率 2.52%，发行期限 20 年，每年 4 月 1 日、10 月 1 日支付债券利息，到期日为 2044 年 4 月 1 日，归属于本项目的债券存续期为 19 年零 6 个月，存续期内每年 4 月 1 日、10 月 1 日支付利息，到期一次还本。

本项目已于 2024 年 12 月调出专项债券资金 1,500.00 万元，上述专项债券发行于 2024 年 5 月 28 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）），债券额度为 14,000.00 万元，发行利率 2.62%，债券存续期 30 年，到期日为 2054 年 5 月 28 日，归属于本项目的债券存续期为 6 个月，存续期内每年 5 月、11 月支付利息，到期一次还本。



本项目已于 2025 年 2 月发行专项债券 14,500.00 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，每年 2 月 28 日、8 月 28 日支付债券利息，到期偿还本金。

本项目已于 2025 年 8 月发行专项债券 3,000.00 万元（2025 年宁波市其他项目收益专项债券（十一期）-2025 年宁波市政府专项债券（二十二期）），发行利率 2.29%，发行期限 30 年，每年 8 月 25 日、2 月 25 日支付债券利息，到期偿还本金。

3.后续计划发行 187,200.00 万元，其中 2025 年 11 月拟发行 10,900.00 万元，2026 年拟发行 119,800.00 万元，2027 年拟发行 56,500.00 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11月	10,900.00	30 年	2.46%	半年付息	
2026年	119,800.00	30 年	2.46%	半年付息	
2027年	56,500.00	30 年	2.46%	半年付息	
合计	187,200.00				

4.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	5,350.00	100.00	100.00	50,750.00	56,400.00
政府专项债	2,500.00	14,800.00	28,400.00	119,800.00	56,500.00	222,000.00
合计	2,600.00	20,150.00	28,500.00	119,900.00	107,250.00	278,400.00

结合前述投融资计划，项目静态总投资为 278,400.00 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，债券利息由项目自有资金偿还，需增加自有资金 6,036.00 万元。因此，考虑建设期



利息后的动态总投资为 284,436.00 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、项目预期收益与融资平衡情况分析

#### （一）财务评估依据

- 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.中共中央办公厅国务院办公厅印发《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.宁波市镇海区发展和改革局《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）；
- 7.宁波国际投资咨询有限公司出具的《镇海区全域国土空间综合整治蛟川示范片区项目可行性研究报告》；
- 8.其他与项目相关的依据。

#### （二）项目收益及现金流预测假设

- 1.预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 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.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.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预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行；③预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、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；

6.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

7.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）项目收入**

结合全部债券实际发行时间和收入实现情况预估，从保守谨慎的角度出发，运营期第一年暂计算 8 个月收入，运营期最后一年暂计算 4 个月收益，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 593,962.72 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，可出租面积为 30 万平方米，参照片区周边同类型厂房出租价格，租金价格为 1.2 元/平方米·天，按每三年上涨 5%。项目完工起至后 5 个年度租赁率为 80%，之后每隔 5 年递增 5%，最高 90%计算，预计收入 439,171.26 万元。

#### **2.停车位收入**

根据可研报告，主要为厂房停车位的收入，共 1680 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 5%，项目完工起至后 5 个年度租赁率为 80%，之后每隔 5 年递增 5%，最高 90% 计算，预计收入 30,742.02 万元。

### **3.充电桩服务收入**

根据可研报告，按停车位数量 25% 配置充电桩，共 420 个，每个功率为 60kW，充电桩一天 24 小时可提供服务，但考虑到目前电动汽车数量以及电动汽车未来的增长趋势，本项目运营第 1 年充电桩对外使用率按 20% 计算，之后每 5 年充电桩对外使用率上涨 5%，最高 90%。

根据《宁波市物价局关于核定新能源电动汽车公用充电桩充电服务价格的通知》（甬价费〔2018〕53 号），新能源车公用充电桩充电服务费（含电费）基准价为每千瓦时 1.4 元，允许上浮 15%，下浮不限，具体价格由经营者在上限范围内自主确定。本项目拟按照 1.4 元/千瓦时的收费标准对新能源充电桩收取充电服务费（含电价），扣除电费后服务价格为 0.8 元/千瓦时。债券存续期内预计可取得收入约 6,470.44 万元；

### **4.土地出让收入**

根据可研报告，本项目平衡地块为湾塘南工业区地块，面积约 1041.78 亩，用于平衡本项目债务本息的收益为 117,579.00 万元。各项收入的预测如下：

#### **（1）土地出让金收益预测**

①**相关情况说明：**根据宁波国际投资咨询有限公司出具的《宁波石化产业园石化装备片区配套基础设施建设项目可行性研究报告》，



平衡地块为湾塘南工业区地块，面积约 1041.78 亩。贵单位拟用平衡地块出让后的土地出让金收入，扣除省级提留 6%后，用于平衡因实施本项目所产生的债务本息。

镇海区 2021-2024 年全区生产总值同比增速按可比价格计算分别为 21.55%、9.75%、3.33%、6.49%，此次预测按 2021-2024 年镇海区生产总值同比增速平均值估算土地出让价格的增长，即增速为 10.28%。

**②项目土地出让价格及出让单价预测:**依据上表数据，采用市场法将选取案例与平衡地块进行比较，计算本项目出让区域内工业用地平均楼面地价为 1561 元/平方米。具体计算如下表：

序号	地块	占地面积 (平方米)	出让时间	成交地价 (元/平方米)	权重	计算权重 (元/平方米)
1	镇海区 ZH04-03-49-01 地块	15,897.00	2025/6/27	1,833.00	25%	458.25
2	镇海区 ZH01-01-26-03 地块	20,198.00	2024/2/20	1,445.00	25%	361.25
3	镇海区 XCL02-03-03a（高新区）地块	86,620.00	2024/4/17	1,415.00	25%	353.75
4	镇海区 ZH08-04-01-31-b 地块	17,207.00	2024/3/1	1,549.00	25%	387.25
	均价					1,561.00

根据上述近期土地市场情况及项目所在区域周边土地价格结合土地价格增长率 10.28%，若按计划于 2052 年出让，预测项目所在区域土地地价分别为 4046 元/平方米。

**③土地出让收入预测:**根据本项目建设及平衡地块出让计划，平衡地块拟在 2052 年出让，在扣除省级提留 6%、土地征地成本 2245 元/平方米（参考《宁波基准地价技术报告》）后预测实现土地出让净收益为 117,579.00 万元。

综上，债券存续期内各年收入如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度/收入类别	租赁住房出租收入	停车位收入	充电桩服务收入	土地出让收入	小计
2027 年	7,008.00	490.56	39.24		7,537.80
2028 年	10,512.00	735.84	73.58		11,321.42



年度/收入类别	租赁住房出租收入	停车位收入	充电桩服务收入	土地出让收入	小计
2029 年	10,512.00	735.84	88.30		11,336.14
2030 年	11,037.60	772.63	103.02		11,913.25
2031 年	11,037.60	772.63	117.73		11,927.96
2032 年	11,037.60	772.63	132.45		11,942.68
2033 年	12,313.82	861.97	147.17		13,322.96
2034 年	12,313.82	861.97	161.88		13,337.67
2035 年	12,313.82	861.97	176.60		13,352.39
2036 年	12,929.51	905.07	191.32		14,025.90
2037 年	12,929.51	905.07	206.04		14,040.62
2038 年	13,690.07	958.31	220.75		14,869.13
2039 年	14,374.58	1,006.22	235.47		15,616.27
2040 年	14,374.58	1,006.22	250.19		15,630.99
2041 年	14,374.58	1,006.22	264.90		15,645.70
2042 年	15,093.31	1,056.53	264.90		16,414.74
2043 年	15,093.31	1,056.53	264.90		16,414.74
2044 年	15,093.31	1,056.53	264.90		16,414.74
2045 年	15,847.97	1,109.36	264.90		17,222.23
2046 年	15,847.97	1,109.36	264.90		17,222.23
2047 年	15,847.97	1,109.36	264.90		17,222.23
2048 年	16,640.37	1,164.83	264.90		18,070.10
2049 年	16,640.37	1,164.83	264.90		18,070.10
2050 年	16,640.37	1,164.83	264.90		18,070.10
2051 年	17,472.39	1,223.07	264.90		18,960.36
2052 年	17,472.39	1,223.07	264.90	117,579.00	136,539.36
2053 年	18,346.01	1,284.22	264.90		19,895.13
2054 年	18,346.01	1,284.22	264.90		19,895.13
2055 年	18,346.01	1,284.22	264.90		19,895.13
2056 年	19,263.31	1,348.43	264.90		20,876.64
2057 年	6,421.10	449.48	88.30		6,958.88
合计	439,171.26	30,742.02	6,470.44	117,579.00	593,962.72

#### （四）项目投资支出

本项目动态投资额为 284,436.00 万元，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费与建设期利息。建设期内各年投资计划如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
投资金额	2,606.00	20,417.00	29,115.00	121,000.00	111,298.00	284,436.00
其中：静态投资支出	2,600.00	20,150.00	28,500.00	119,900.00	107,250.00	278,400.00
建设期利息	6.00	267.00	615.00	1,100.00	4,048.00	6,036.00

## **（五）运营成本**

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 56,710.13 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 2%计取，债券存续期内预计发生的相关费用为 9,527.64 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 1.5%计取，债券存续期内预计发生的相关费用为 7,145.76 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 1%计取，债券存续期内预计发生的相关费用为 4,763.83 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 212,231.00 万元的 0.5%计取，债券存续期内预计发生的相关费用为 32,891.00 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 0.5%计取，债券存续期内预计发生的相关费用为 2,381.90 万元。

综上，债券存续期内各年成本费用如下表所示：



金额单位：人民币万元

年度/成本类别	工资福利费	水电费	办公费	修理费用	其他费用	小计
2027 年	150.76	113.07	75.38	1,061.00	37.69	1,437.90
2028 年	226.43	169.82	113.21	1,061.00	56.61	1,627.07
2029 年	226.72	170.04	113.36	1,061.00	56.68	1,627.80
2030 年	238.27	178.70	119.13	1,061.00	59.57	1,656.67
2031 年	238.56	178.92	119.28	1,061.00	59.64	1,657.40
2032 年	238.85	179.14	119.43	1,061.00	59.71	1,658.13
2033 年	266.46	199.84	133.23	1,061.00	66.61	1,727.14
2034 年	266.75	200.07	133.38	1,061.00	66.69	1,727.89
2035 年	267.05	200.29	133.52	1,061.00	66.76	1,728.62
2036 年	280.52	210.39	140.26	1,061.00	70.13	1,762.30
2037 年	280.81	210.61	140.41	1,061.00	70.20	1,763.03
2038 年	297.38	223.04	148.69	1,061.00	74.35	1,804.46
2039 年	312.33	234.24	156.16	1,061.00	78.08	1,841.81
2040 年	312.62	234.46	156.31	1,061.00	78.15	1,842.54
2041 年	312.91	234.69	156.46	1,061.00	78.23	1,843.29
2042 年	328.29	246.22	164.15	1,061.00	82.07	1,881.73
2043 年	328.29	246.22	164.15	1,061.00	82.07	1,881.73
2044 年	328.29	246.22	164.15	1,061.00	82.07	1,881.73
2045 年	344.44	258.33	172.22	1,061.00	86.11	1,922.10
2046 年	344.44	258.33	172.22	1,061.00	86.11	1,922.10
2047 年	344.44	258.33	172.22	1,061.00	86.11	1,922.10
2048 年	361.40	271.05	180.70	1,061.00	90.35	1,964.50
2049 年	361.40	271.05	180.70	1,061.00	90.35	1,964.50
2050 年	361.40	271.05	180.70	1,061.00	90.35	1,964.50
2051 年	379.21	284.41	189.60	1,061.00	94.80	2,009.02
2052 年	379.21	284.41	189.60	1,061.00	94.80	2,009.02
2053 年	397.90	298.43	198.95	1,061.00	99.48	2,055.76
2054 年	397.90	298.43	198.95	1,061.00	99.48	2,055.76
2055 年	397.90	298.43	198.95	1,061.00	99.48	2,055.76
2056 年	417.53	313.15	208.77	1,061.00	104.38	2,104.83
2057 年	139.18	104.38	69.59	1,061.00	34.79	1,408.94
合计	9,527.64	7,145.76	4,763.83	32,891.00	2,381.90	56,710.13

## （六）税金及附加

债券存续期内，本项目涉及相关税金及附加预计 73,012.54 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 17,523.66 万元，以工程费用 212,231.00 万元按 9%税率计算所得，运营期内应交增值税共 22,020.92 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%缴纳教育附加；以增值税的 2%缴纳地方教育附加，共计 2,642.51 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 48,349.11 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度/税费项目	房产税	应交增值税	税金及附加	小计
2027 年	771.52	-	-	771.52
2028 年	1,157.28	-	-	1,157.28
2029 年	1,157.28	-	-	1,157.28
2030 年	1,215.15	-	-	1,215.15
2031 年	1,215.15	-	-	1,215.15
2032 年	1,215.15	-	-	1,215.15
2033 年	1,355.65	-	-	1,355.65
2034 年	1,355.65	-	-	1,355.65
2035 年	1,355.65	-	-	1,355.65
2036 年	1,423.43	-	-	1,423.43
2037 年	1,423.43	-	-	1,423.43
2038 年	1,507.16	-	-	1,507.16
2039 年	1,582.52	-	-	1,582.52
2040 年	1,582.52	-	-	1,582.52
2041 年	1,582.52	-	-	1,582.52
2042 年	1,661.65	87.22	10.47	1,759.34
2043 年	1,661.65	1,363.95	163.67	3,189.27
2044 年	1,661.65	1,363.95	163.67	3,189.27
2045 年	1,744.73	1,430.62	171.67	3,347.02
2046 年	1,744.73	1,430.62	171.67	3,347.02
2047 年	1,744.73	1,430.62	171.67	3,347.02
2048 年	1,831.97	1,500.63	180.08	3,512.68
2049 年	1,831.97	1,500.63	180.08	3,512.68
2050 年	1,831.97	1,500.63	180.08	3,512.68



年度/税费项目	房产税	应交增值税	税金及附加	小计
2051 年	1,923.57	1,574.14	188.90	3,686.61
2052 年	1,923.57	1,574.14	188.90	3,686.61
2053 年	2,019.74	1,651.32	198.16	3,869.22
2054 年	2,019.74	1,651.32	198.16	3,869.22
2055 年	2,019.74	1,651.32	198.16	3,869.22
2056 年	2,120.73	1,732.36	207.88	4,060.97
2057 年	706.91	577.45	69.29	1,353.65
合计	48,349.11	22,020.92	2,642.51	73,012.54

## （七）项目收益

根据上述依据（或假设），债券存续期内项目运营收入 593,962.72 万元，运营总成本 129,722.67 万元，项目营运净收益为 464,240.05 万元，可用于偿还债券本息的收益为 464,240.05 万元，如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
一	项目收入	593,962.72
（一）	产业园厂房出租收入	439,171.26
（二）	停车位收入	30,742.02
（三）	充电桩服务收入	6,470.44
（四）	土地出让收入	117,579.00
二	营运总成本	129,722.67
（一）	税金及附加	73,012.54
（二）	工资福利费	9,527.64
（三）	水电费	7,145.76
（四）	办公费	4,763.83
（五）	修理费用	32,891.00
（六）	其他费用	2,381.90
三	项目净收益	464,240.05

## （八）项目债务还本付息安排

### 1. 专项债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 222,000.00 万元，其中已发行 34,800.00 万元（2023 年该项目作为镇海区全域国土空间综合整治蛟川示范片区项目的子项，已使用专项债 2,500.00 万元），拟发行 187,200.00 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 2023 年 10 月调入专项债券资金 2,500.00 万元，上述专项债券发行于 2023 年 5 月 23 日（2023 年宁波市其他项目收益专项债券（八期）——2023 年宁波市政府专项债券（十二期）），债券额度为 22,150.00 万元，发行利率 3.17%，债券存续期 30 年，到期日为 2053 年 5 月 23 日，归属于本项目的债券存续期为 29 年零 6 个月，存续期内每年 5 月、11 月支付利息，到期一次还本。

本项目已于 2024 年 5 月发行专项债券 14,000.00 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，每年 5 月 28 日、11 月 28 日支付债券利息，到期偿还本金。

本项目已于 2024 年 9 月本期调入专项债券资金 1,000.00 万元，上述专项债券发行于 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%，发行期限 30 年，每年 5 月 28 日、11 月 28 日支付债券利息，到期日为 2054 年 5 月 28 日，归属于本项目的债券存续期为 29 年零 8 个月，存续期内每年 5 月 28 日、11 月 28 日支付利息，到期一次还本。

本项目已于 2024 年 9 月本期调入专项债券资金 1,300.00 万元，上述专项债券发行于 2024 年 3 月 29 日（2024 年宁波市其他项目收益专项债券（二期）——2024 年宁波市政府专项债券（三期）），发行利率 2.52%，发行期限 20 年，每年 4 月 1 日、10 月 1 日支付债券利息，到期日为 2044 年 4 月 1 日，归属于本项目的债券存续期为 19 年零 6 个月，存续期内每年 4 月 1 日、10 月 1 日支付利息，到期

一次还本。

本项目已于 2024 年 12 月调出专项债券资金 1,500.00 万元，上述专项债券发行于 2024 年 5 月 28 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）），债券额度为 14,000.00 万元，发行利率 2.62%，债券存续期 30 年，到期日为 2054 年 5 月 28 日，归属于本项目的债券存续期为 6 个月，存续期内每年 5 月、11 月支付利息，到期一次还本。

本项目已于 2025 年 2 月发行专项债券 14,500.00 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，每年 2 月 28 日、8 月 28 日支付债券利息，到期偿还本金。

本项目已于 2025 年 8 月发行专项债券 3,000.00 万元（2025 年宁波市其他项目收益专项债券（十一期）-2025 年宁波市政府专项债券（二十二期）），发行利率 2.29%，发行期限 30 年，每年 8 月 25 日、2 月 25 日支付债券利息，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 （调整）	期末本金 金额	融资利率	应付利息
2023 年	-	2,500.00	-	2,500.00	3.17%	6.00
2024 年	2,500.00	16,300.00	1,500.00	17,300.00	3.17%、2.62%、2.52%	267.00
2025 年	17,300.00	17,500.00	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、2.06%、2.29%	615.00
2026 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、2.06%、2.29%	832.70
2027 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、2.06%、2.29%	832.90
2028 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、2.06%、2.29%	833.73
2029 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、2.06%、2.29%	833.17
2030 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、2.06%、2.29%	833.52
2031 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、2.06%、2.29%	833.32
2032 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、2.06%、2.29%	833.11
2033 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、2.06%、2.29%	833.11



年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 (调整)	期末本金 金额	融资利率	应付利息
2034 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、2.06%、2.29%	833.11
2035 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、2.06%、2.29%	833.11
2036 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、2.06%、2.29%	833.11
2037 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、2.06%、2.29%	833.11
2038 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、2.06%、2.29%	833.11
2039 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、2.06%、2.29%	833.11
2040 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、2.06%、2.29%	833.11
2041 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、2.06%、2.29%	833.11
2042 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、2.06%、2.29%	833.11
2043 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、2.06%、2.29%	833.11
2044 年	34,800.00	-	1,300.00	33,500.00	3.17%、2.62%、2.52%、2.06%、2.29%	816.73
2045 年	33,500.00	-	-	33,500.00	3.17%、2.62%、2.06%、2.29%	800.35
2046 年	33,500.00	-	-	33,500.00	3.17%、2.62%、2.06%、2.29%	800.35
2047 年	33,500.00	-	-	33,500.00	3.17%、2.62%、2.06%、2.29%	800.35
2048 年	33,500.00	-	-	33,500.00	3.17%、2.62%、2.06%、2.29%	800.35
2049 年	33,500.00	-	-	33,500.00	3.17%、2.62%、2.06%、2.29%	800.35
2050 年	33,500.00	-	-	33,500.00	3.17%、2.62%、2.06%、2.29%	800.35
2051 年	33,500.00	-	-	33,500.00	3.17%、2.62%、2.06%、2.29%	800.35
2052 年	33,500.00	-	-	33,500.00	3.17%、2.62%、2.06%、2.29%	800.35
2053 年	33,500.00	-	2,500.00	31,000.00	3.17%、2.62%、2.06%、2.29%	760.73
2054 年	31,000.00	-	13,500.00	17,500.00	3.17%、2.62%、2.06%、2.29%	544.25
2055 年	17,500.00	-	17,500.00	-		218.05
合计		36,300.00	36,300.00			24,627.22

## ②拟发行专项债券应付本息情况

本项目假设于 2025 年——2027 年期间发行 187,200.00 万元，其中 2025 年 11 月拟发行 10,900.00 万元，2026 年拟发行 119,800.00 万元，2027 年拟发行 56,500.00 万元，发行利率 2.46%，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，则自发行之日起至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 金额	期末本金 金额	融资利率	应付利息
2025 年	-	10,900.00		10,900.00	2.46%	-
2026 年	10,900.00	119,800.00		130,700.00	2.46%	267.30
2027 年	130,700.00	56,500.00		187,200.00	2.46%	3,215.10
2028 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,606.08
2029 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12

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
2030 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2031 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2032 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2033 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2034 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2035 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2036 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2037 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2038 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2039 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2040 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2041 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2042 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2043 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2044 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2045 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2046 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2047 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2048 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2049 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2050 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2051 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2052 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2053 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2054 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2055 年	187,200.00		10,900.00	176,300.00	2.46%	4,605.12
2056 年	176,300.00		119,800.00	56,500.00	2.46%	4,336.98
2057 年	56,500.00		56,500.00	-	2.46%	1,389.90
合计		187,200.00	187,200.00			138,153.60

## 2.项目债务应付本息小结

综上，本项目债务应付本息合计 384,780.82 万元，其中：本金 222,000.00 万元，利息 162,780.82 万元。

### （九）收益与融资平衡情况

#### 1.项目收益覆盖项目总债务本息倍数

经测算，本项目建设完成后可实现各项收益 464,240.05 万元。本项目拟发行债券总额 222,000.00 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 162,780.82 万元，债券本息合计 384,780.82 万元。

根据以上测算，项目收益覆盖项目总债务本息倍数为 1.21 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	0.00	6.00	6.00	0.00
2024 年	0.00	267.00	267.00	0.00
2025 年	0.00	615.00	615.00	0.00
2026 年	0.00	1,100.00	1,100.00	0.00
2027 年	0.00	4,048.00	4,048.00	5,328.38
2028 年	0.00	5,439.81	5,439.81	8,537.07
2029 年	0.00	5,438.29	5,438.29	8,551.06
2030 年	0.00	5,438.64	5,438.64	9,041.43
2031 年	0.00	5,438.44	5,438.44	9,055.41
2032 年	0.00	5,438.23	5,438.23	9,069.40
2033 年	0.00	5,438.23	5,438.23	10,240.17
2034 年	0.00	5,438.23	5,438.23	10,254.13
2035 年	0.00	5,438.23	5,438.23	10,268.12
2036 年	0.00	5,438.23	5,438.23	10,840.17
2037 年	0.00	5,438.23	5,438.23	10,854.16
2038 年	0.00	5,438.23	5,438.23	11,557.51
2039 年	0.00	5,438.23	5,438.23	12,191.94
2040 年	0.00	5,438.23	5,438.23	12,205.93
2041 年	0.00	5,438.23	5,438.23	12,219.89
2042 年	0.00	5,438.23	5,438.23	12,773.67
2043 年	0.00	5,438.23	5,438.23	11,343.74
2044 年	1,300.00	5,421.85	6,721.85	11,343.74
2045 年	0.00	5,405.47	5,405.47	11,953.11
2046 年	0.00	5,405.47	5,405.47	11,953.11
2047 年	0.00	5,405.47	5,405.47	11,953.11
2048 年	0.00	5,405.47	5,405.47	12,592.92
2049 年	0.00	5,405.47	5,405.47	12,592.92
2050 年	0.00	5,405.47	5,405.47	12,592.92
2051 年	0.00	5,405.47	5,405.47	13,264.73
2052 年	0.00	5,405.47	5,405.47	130,843.73
2053 年	2,500.00	5,365.85	7,865.85	13,970.15
2054 年	13,500.00	5,149.37	18,649.37	13,970.15
2055 年	28,400.00	4,823.17	33,223.17	13,970.15



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	
2056 年	119,800.00	4,336.98	124,136.98	14,710.84
2057 年	56,500.00	1,389.90	57,889.90	4,196.29
合计	222,000.00	162,780.82	384,780.82	464,240.05
本息覆盖倍数	1.21			

## 2.项目收益覆盖项目总地方债券本息倍数

项目收益/项目总地方债券本息为 1.21。

## 3.项目净现金流覆盖项目总债务本息倍数

经测算，本项目测算周期现金流入总额 878,398.72 万元，现金流出总额 792,903.49 万元，期末资金结余 85,495.23 万元。本项目债务本息合计 384,780.82 万元。

根据以上测算，结合前述的项目现金流量预测表，项目期末资金覆盖债务本息总额的倍数为 1.22 倍，项目预期净现金流与融资达到平衡。项目净现金流与融资测算表如下：

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
878,398.72	792,903.49	85,495.23	222,000.00	162,780.82	384,780.82	1.22

资金测算平衡表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
			1	2	3	4	6	7	8	9	10	11	12
一	资金来源	878,398.72	2,606.00	20,417.00	29,115.00	121,000.00	118,835.80	11,321.42	11,336.14	11,913.25	11,927.96	11,942.68	13,322.96
(一)	项目收入	593,962.72	-	-	-	-	7,537.80	11,321.42	11,336.14	11,913.25	11,927.96	11,942.68	13,322.96
(二)	项目资本金资金流入	62,436.00	106.00	5,617.00	715.00	1,200.00	54,798.00						
(三)	专项债券资金流入	222,000.00	2,500.00	14,800.00	28,400.00	119,800.00	56,500.00						
二	资金支出	792,903.49	2,606.00	20,417.00	29,115.00	121,000.00	113,507.42	8,224.16	8,223.37	8,310.46	8,310.99	8,311.51	8,521.02
(一)	建设成本支出	284,436.00	2,606.00	20,417.00	29,115.00	121,000.00	111,298.00						
1	工程费用	278,400.00	2,600.00	20,150.00	28,500.00	119,900.00	107,250.00						
2	建设期利息（债券）	6,036.00	6.00	267.00	615.00	1,100.00	4,048.00						
(二)	运营成本	56,710.13	-	-	-	-	1,437.90	1,627.07	1,627.80	1,656.67	1,657.40	1,658.13	1,727.14
(二)	税金及附加	73,012.54	-	-	-	-	771.52	1,157.28	1,157.28	1,215.15	1,215.15	1,215.15	1,355.65
(四)	偿还债券本金	222,000.00											
(五)	偿还债券利息	156,744.82						5,439.81	5,438.29	5,438.64	5,438.44	5,438.23	5,438.23
三	净现金流量	85,495.23	-	-	-	-	5,328.38	3,097.26	3,112.77	3,602.79	3,616.97	3,631.17	4,801.94
四	累计净现金流量	85,495.23	-	-	-	-	5,328.38	8,425.64	11,538.41	15,141.20	18,758.17	22,389.34	27,191.28

续上表

序号	项目	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
一	资金来源	13,337.67	13,352.39	14,025.90	14,040.62	14,869.13	15,616.27	15,630.99	15,645.70	16,414.74	16,414.74	16,414.74	17,222.23
(一)	项目收入	13,337.67	13,352.39	14,025.90	14,040.62	14,869.13	15,616.27	15,630.99	15,645.70	16,414.74	16,414.74	16,414.74	17,222.23
(二)	项目资本金资金流入												
(三)	专项债券资金流入												
二	资金支出	8,521.77	8,522.50	8,623.96	8,624.69	8,749.85	8,862.56	8,863.29	8,864.04	9,079.30	10,509.23	11,792.85	10,674.59
(一)	建设成本支出												
1	工程费用												
2	建设期利息（债券）												
(二)	运营成本	1,727.89	1,728.62	1,762.30	1,763.03	1,804.46	1,841.81	1,842.54	1,843.29	1,881.73	1,881.73	1,881.73	1,922.10
(二)	税金及附加	1,355.65	1,355.65	1,423.43	1,423.43	1,507.16	1,582.52	1,582.52	1,582.52	1,759.34	3,189.27	3,189.27	3,347.02
(四)	偿还债券本金											1,300.00	
(五)	偿还债券利息	5,438.23	5,438.23	5,438.23	5,438.23	5,438.23	5,438.23	5,438.23	5,438.23	5,438.23	5,438.23	5,421.85	5,405.47
三	净现金流量	4,815.90	4,829.89	5,401.94	5,415.93	6,119.28	6,753.71	6,767.70	6,781.66	7,335.44	5,905.51	4,621.89	6,547.64
四	累计净现金流量	32,007.18	36,837.07	42,239.01	47,654.94	53,774.22	60,527.93	67,295.63	74,077.29	81,412.73	87,318.24	91,940.13	98,487.77



续上表

序号	项目	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
一	资金来源	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
(一)	项目收入	17,222.23	17,222.23	18,070.10	18,070.10	18,070.10	18,960.36	136,539.36	19,895.13	19,895.13	19,895.13	20,876.64	6,958.88
(二)	项目资本金资金流入	17,222.23	17,222.23	18,070.10	18,070.10	18,070.10	18,960.36	136,539.36	19,895.13	19,895.13	19,895.13	20,876.64	6,958.88
(三)	专项债券资金流入												
二	资金支出	10,674.59	10,674.59	10,882.65	10,882.65	10,882.65	11,101.10	11,101.10	13,790.83	24,574.35	39,148.15	130,302.78	60,652.49
(一)	建设成本支出												
1	工程费用												
2	建设期利息(债券)												
(二)	运营成本	1,922.10	1,922.10	1,964.50	1,964.50	1,964.50	2,009.02	2,009.02	2,055.76	2,055.76	2,055.76	2,104.83	1,408.94
(二)	税金及附加	3,347.02	3,347.02	3,512.68	3,512.68	3,512.68	3,886.61	3,686.61	3,869.22	3,869.22	3,869.22	4,060.97	1,353.65
(四)	偿还债券本金								2,500.00	13,500.00	28,400.00	119,800.00	56,500.00
(五)	偿还债券利息	5,405.47	5,405.47	5,405.47	5,405.47	5,405.47	5,405.47	5,405.47	5,365.85	5,149.37	4,823.17	4,336.98	1,389.90
三	净现金流量	6,547.64	6,547.64	7,187.45	7,187.45	7,187.45	7,859.26	125,438.26	6,104.30	-4,679.22	-19,253.02	-109,426.14	-53,693.61
四	累计净现金流量	105,035.41	111,583.05	118,770.50	125,957.95	133,145.40	141,004.66	266,442.92	272,547.22	267,868.00	248,614.98	139,188.84	85,495.23

## （十）其他事项说明

本项目为市政和产业园区基础设施，收入来源主要是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，待项目运营后有稳定的收入来源，且项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过自有资金支付。

本项目投入营运后，从现金流入量来看，主要系经营活动产生的现金流，这说明后续经营情况良好，流入结构较为合理；从现金流出量来看，主要系筹资活动现金流出，用于偿还债务，现金流能实现对融资债务的覆盖。

## 四、风险分析

### （一）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。

### （二）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。本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。

此外，根据国务院办公厅《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）规定，对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还，确保专项债券实现区域平衡。

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	394,604.04	417,816.05	441,028.05	464,240.05	487,452.05	510,664.06	533,876.06
债务还本付息额	384,780.82	384,780.82	384,780.82	384,780.82	384,780.82	384,780.82	384,780.82
债券本息覆盖率	1.03	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33	1.39

（三）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。本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，包括投资项目的选择、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。加强对支出的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，



保证还本付息资金。

## 五、评估结论

### （一）结论意见

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，我们没有注意到导致政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为，本项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

### （二）使用限制

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。



宁波世明会计师事务所所有（特殊普通合伙）

2025.10.10