

镇海区物流枢纽港园区配套产业提升项目实施方案

一、项目基本情况

（一）项目所在地及行业的概况

项目名称：镇海区物流枢纽港园区配套产业提升项目（以下简称“本项目”）

本项目实施范围位于镇海区招宝山街道，地处镇海区东部，三面环水，东、东南、南濒甬江与北仑区戚家山街道、小港街道隔江相望，西南、西北与蛟川街道接壤，北、东北临灰鳖洋与舟山市定海区金塘镇隔洋相眺。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施主体：宁波大宗货物海铁联运物流枢纽港开发有限公司

项目业主：宁波大宗货物海铁联运物流枢纽港开发有限公司

2. 项目概况

（1）项目建设内容

本项目位于镇海区招宝山后海塘（海铁联运物流枢纽港园区内），主要包括后海塘交通设施提升工程和后海塘排涝提升工程。具体如下：

（一）后海塘交通设施提升工程：拟对后海塘片区内道路进行新建和改造，总占地面积 313,950 平方米（470.9 亩），道路全长 11,590 米。其中拟新建道路包括远二路、靖远路（海天路至海四路）、远一路下穿铁路、招宝智造谷南侧道路，占地面积 48,110 平方米（72.1 亩），长度约 2,360 米，改造提升道路包括海四路（威海路至靖远路）、安平路、大通路北段（定海路至海天路）、定海路、平海路、宏远路、青波路，占地面积 265,840 平方米（398.8 亩），长度约 9,230 米。后海塘环境治理及雨污水分流改造，其中环境治理工程涉及雨污水管道总长度约 51.2 千米，其中新建雨污水管道总长度为 3.6 千米；雨污分流改造包括大通路北段原合流管改作污水管（新建约 750 米雨水管）和定海路对原雨污水管进行排查，对破损、差接管道进行修复，新铺缺损管道。

（二）后海塘排涝提升工程：主要包括定海河桥涵改造工程和海天河新建工程，定海河桥涵改造共 15 座，海天河开挖用地面积 21,000 平方米（31.5 亩），长约 2,100 米，河道宽约 10 米。

（2）投资规模

本项目批复总投资为 141,307 万元，其中静态总投资（不含建设期利息）为 127,547 万元，其中：工程费用 101,301 万元，工程建设其他费用 23,073 万元，预备费 3,173 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 7,922 万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 135,469 万元。

（3）项目立项审批情况

项目已立项，立项批复文件为《关于镇海区物流枢纽港园区配套产业提升项目建议书的批复》（镇发改〔2022〕95号）。

（4）预计开工竣工时间

本项目预计开竣工时间为：2022 年 7 月-2027 年 7 月。

（5）项目分年建设计划

单位：人民币万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
建设期资金流出	22,367	15,680	4,500	10,000	39,893	35,107	127,547

二、项目投资估算及资金筹措方案

本项目静态总投资 127,547 万元，其中：不含专项债券的项目自有资金 25,547 万元，占 20%；发行地方政府专项债券 102,000 万元，占 80%。

项目资金来源表

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自有资金	前期债券	本期发行债券	后续债券	其他债务融资	
镇海区物流枢纽港园区配套产业提升项目	127,547	25,547	31,467	1,500	69,033	-	181,382

三、项目预期收益及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 项目运营收入

本项目专项债券还本付息以园区出租收入、停车收入、充电桩收入、土地出让收益作为债券还款来源，债券存续期间运营收入合计 315,368 万元。各项收入明细如下：

1.1 园区出租收入

根据宁波市镇海区招宝山街道《关于同意物流枢纽港园区租赁收入优先用于偿还专项债的说明》，枢纽港园区 A 座 5,523.36 平方米、B 座 17,282.26 平方米、D 座 14,665.98 平方米、F 座 8,476.11 平方米，共 45,947.71 平方米园区可对

外出租并用于本项目还本付息。参考镇海招宝区物流区高标库 32-36 元/平方米·月的租金，本项目运营期首年园区租金按 30 元/平方米·月计，每三年增长 10%，每年按 12 月计。运营期第 1~3 年的出租率分别为 70%、80%、90%，从第 3 年起达到稳定。预计运营期内园区出租收入合计 70,681 万元。

1.2 停车收入

本项目设置停车位 3,500 个，参考周边市场价格，暂按 10 元/个·天估算，每 3 年增长 10%，每年按 360 天测算，运营期第 1~3 年的使用率分别为 70%、80%、90%，从第 3 年起达到稳定。预计运营期内停车收入合计 53,838 万元。

1.3 充电桩收入

本项目设置充电桩 875 个，功率 30kwh，暂按 1.60 元/kwh 估算，每年按 360 天测算，运营期首年单桩使用率按 8% 假设，以后年度每年增加 5%，从第 3 年起达到稳定；运营期第 1~4 年的充电桩车位使用率分别为 30%、40%、50%、60%，从第 4 年起达到稳定。预计运营期内充电桩收入合计 111,837 万元。

1.4 土地出让收益

本项目的实施旨在为改善园区的基础设施，提升市场服务能力，优化产业升级。本项目计划将以下工业地块作为平衡地块，拟出让地块土地出让金在扣除 18.2%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 96,590 万元，扣除相关规费后实际可用于本项目的土地出让收益为 79,012 万元。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 (亩)	用途	单价 (万元/ 亩)	成交金额 (万元)	出让收益 (万元)	拟出让年 份	拟出让时 预估参考 单价(万 元/亩)
孵化区一期（宏远路和定海路交叉口以南）	28	工业	150	4,200	3,436	2051	177
孵化区二期（宏远路和定海路交叉口以南）	115	工业	150	17,250	14,111	2051	177
五矿工贸南侧（定海路和隧道北路交叉口以东）	17	工业	150	2,550	2,086	2051	177
金属园区五期（定海路金属园区公司东边）	77	工业	170	13,090	10,708	2051	177
金属园区（宏远路和海天路交叉口以南）	350	工业	170	59,500	48,671	2051	177
合计	587			96,590	79,012		

根据周边已出让土地信息，选取同类型的镇海区 ZH13-02-11-1 地块为参考地块。以该地块交易单价，即 110 万元/

亩为基准，选取宁波市近三年 GDP 和 CPI 平均增长率的较低者，即 2.3%，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	出让 方式	土地性质	成交面积 (平方米)	容积 率	交易总价 (万元)	成交面积 (亩)	交易单价 (万元/ 亩)
ZH13-02-11-1	2021. 11. 1	招拍 挂	工业	35, 021	2. 0	5, 778	52. 5	110

宁波市近三年 GDP & CPI 增长率

年份	2019	2020	2021	平均增长率
GDP	6.8%	3.3%	8.2%	6.1%
CPI	3.0%	1.9%	2.1%	2.3%

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	园区出租收入	停车收入	充电桩运营收入	土地出让收益	合计
2028	1,158	882	871	-	2,911
2029	1,323	1,008	1,887	-	4,218
2030	1,489	1,134	3,266	-	5,889
2031	1,638	1,247	3,919	-	6,804
2032	1,638	1,247	3,919	-	6,804
2033	1,638	1,247	3,919	-	6,804
2034	1,801	1,372	3,919	-	7,092
2035	1,801	1,372	3,919	-	7,092
2036	1,801	1,372	3,919	-	7,092
2037	1,981	1,509	3,919	-	7,409
2038	1,981	1,509	3,919	-	7,409
2039	1,981	1,509	3,919	-	7,409
2040	2,180	1,660	3,919	-	7,759

2041	2,180	1,660	3,919	-	7,759
2042	2,180	1,660	3,919	-	7,759
2043	2,398	1,826	3,919	-	8,143
2044	2,398	1,826	3,919	-	8,143
2045	2,398	1,826	3,919	-	8,143
2046	2,637	2,009	3,919	-	8,565
2047	2,637	2,009	3,919	-	8,565
2048	2,637	2,009	3,919	-	8,565
2049	2,901	2,210	3,919	-	9,030
2050	2,901	2,210	3,919	-	9,030
2051	2,901	2,210	3,919	79,012	88,042
2052	3,191	2,431	3,919	-	9,541
2053	3,191	2,431	3,919	-	9,541
2054	3,191	2,431	3,919	-	9,541
2055	3,510	2,674	3,919	-	10,103
2056	3,510	2,674	3,919	-	10,103
2057	3,510	2,674	3,919	-	10,103
合计	70,681	53,838	111,837	79,012	315,368

2. 项目运营成本

本项目经营成本包含工资及福利费用、充电桩运营成本、其他费用、税金。债券存续期间运营成本合计为 76,093 万元。各项成本明细如下：

2.1 工资及福利费用

本项目假设员工 10 人，工资按 8 万元/年估算，每 3 年增长 10%，福利费用按工资的 14% 计算，预计运营期工资及福利费用合计 4,359 万元。

2.2 充电桩运营成本

本项目充电桩运营成本（电费）按 0.7 元/kwh 估算，预计运营期充电桩运营成本合计 48,941 万元。

2.3 其他费用

本项目其他费用按园区出租收入、停车收入的 5%计算，预计运营期其他费用合计 6,227 万元。

2.4 税金

按照相关规定，本项目充电桩收入按 13%计缴增值税；工程费用、园区出租收入、停车收入按 9%计缴增值税；工程建设其他费按 6%计缴增值税；按应缴增值税的 7%，3%，2%计缴城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加；按园区出租收入的 12%从租计缴房产税。预计运营期税金合计 16,566 万元。

综上，本项目每年经营成本测算如下表所示：

成本预测情况

单位：人民币万元

年份	工资及福利费用	充电桩运营成本	其他费用	税金	合计
2028	91	381	102	127	701
2029	91	826	117	146	1,180
2030	91	1,429	131	164	1,815
2031	100	1,715	144	180	2,139
2032	100	1,715	144	180	2,139
2033	100	1,715	144	180	2,139
2034	110	1,715	159	198	2,182
2035	110	1,715	159	198	2,182
2036	110	1,715	159	198	2,182
2037	121	1,715	175	218	2,229
2038	121	1,715	175	218	2,229
2039	121	1,715	175	218	2,229
2040	134	1,715	192	240	2,281

2041	134	1,715	192	240	2,281
2042	134	1,715	192	240	2,281
2043	147	1,715	211	264	2,337
2044	147	1,715	211	264	2,337
2045	147	1,715	211	264	2,337
2046	162	1,715	232	402	2,511
2047	162	1,715	232	1,004	3,113
2048	162	1,715	232	1,004	3,113
2049	178	1,715	256	1,076	3,225
2050	178	1,715	256	1,076	3,225
2051	178	1,715	256	1,076	3,225
2052	195	1,715	281	1,155	3,346
2053	195	1,715	281	1,155	3,346
2054	195	1,715	281	1,155	3,346
2055	215	1,715	309	1,242	3,481
2056	215	1,715	309	1,242	3,481
2057	215	1,715	309	1,242	3,481
合计	4,359	48,941	6,227	16,566	76,093

（二）项目收益与融资平衡情况

本项目计划发行专项债券合计 102,000 万元。

2022 年 5 月存量专项债券调整用于本项目 6,367 万元。

依据《关于开展专项债券资金用途调整工作的通知》（甬财债【2022】371 号）等文件精神，为提高专项债资金使用效益，加快带动扩大有效投资，经宁波市人民政府同意，【2021 年宁波市棚改专项债券（二期）--2021 年宁波市政府专项债券（三期）】中宁波市镇海区危旧房改造二期项目 3,000 万元调整用于本项目，该债券为 2021 年 5 月 21 日发行的 10 年期专项债券，票面利率 3.38%；【2021 年宁波市其他收益专项债券（十二期）--2021 年宁波市政府专项债券（十八期）】中宁波市镇海区九龙康养中心 3,367 万元调整用于本项目，该债券

为 2021 年 11 月 24 日发行的 30 年期专项债券，票面利率 3.58%。

2022 年 6 月已发行 30 年期专项债券 16,000 万元，票面利率 3.39%；2023 年 2 月已发行 30 年期专项债券 2,000 万元，票面利率 3.38%（已发行的 1,000 万元已于 2023 年 10 月调整至宁波石化经济技术开发区解浦地块棚户区改造项目）；2024 年 3 月已发行 30 年期专项债券 11,000 万元，票面利率 2.53%（已发行的 7,000 万元已于 2024 年 9 月因项目实施条件等发生变化的原因，分别调整至宁波市镇海科技文创中心项目 3,000 万元，镇海区骆驼街道 ZH07-02-28 安置地块 4,000 万元）；2025 年 2 月已发行 30 年期专项债券 1,600 万元，票面利率 2.06%；2025 年 5 月已发行 30 年期专项债券 1,000 万元，票面利率 1.93%。每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

2025 年 9 月存量专项债券调整用于本项目 1,500 万元。因项目实施条件等发生变化，经宁波市人民政府同意，【2025 年宁波市其他项目收益专项债券（八期）-2025 年宁波市政府专项债券（十四期）】中镇海区龙赛中学改扩建工程 1,500 万元调整用于本项目，该债券为 2025 年 5 月 23 日发行的 30 年期专项债券，票面利率 1.93%，到期日为 2055 年 5 月 26 日，

归属于本项目的债券存续期为 29 年零 8 个月，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

按照债券融资计划，2025 年本期计划申请发行 30 年期专项债券 1,500 万元，2026 年和 2027 年拟分别申请发行 30 年期专项债券 36,500、32,533 万元；假设 30 年期融资利率 2.46%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，债券应还本付息情况如下表：

金额单位：人民币万元

年份	债券期初余额	本期发行	还本	债券调整	债券期末余额	当期需还利息	还款小计	年末收益
2022	-	16,000		6,367	22,367	111	111	-
2023	22,367	2,000		-1,000	23,367	798	798	-
2024	23,367	11,000		-7,000	27,367	943	943	-
2025	27,367	4,100		1,500	32,967	930	930	-
2026	32,967	36,500			69,467	1,466	1,466	-
2027	69,467	32,533			102,000	2,316	2,316	-
2028	102,000				102,000	2,716	2,716	2,210
2029	102,000				102,000	2,716	2,716	3,038
2030	102,000				102,000	2,716	2,716	4,074
2031	102,000		3,000		99,000	2,665	5,665	4,665
2032	99,000				99,000	2,614	2,614	4,665
2033	99,000				99,000	2,614	2,614	4,665
2034	99,000				99,000	2,614	2,614	4,910
2035	99,000				99,000	2,614	2,614	4,910
2036	99,000				99,000	2,614	2,614	4,910
2037	99,000				99,000	2,614	2,614	5,180
2038	99,000				99,000	2,614	2,614	5,180
2039	99,000				99,000	2,614	2,614	5,180
2040	99,000				99,000	2,614	2,614	5,478
2041	99,000				99,000	2,614	2,614	5,478
2042	99,000				99,000	2,614	2,614	5,478
2043	99,000				99,000	2,614	2,614	5,806
2044	99,000				99,000	2,614	2,614	5,806
2045	99,000				99,000	2,614	2,614	5,806
2046	99,000				99,000	2,614	2,614	6,054
2047	99,000				99,000	2,614	2,614	5,452
2048	99,000				99,000	2,614	2,614	5,452
2049	99,000				99,000	2,614	2,614	5,805

2050	99,000				99,000	2,614	2,614	5,805
2051	99,000		3,367		95,633	2,614	5,981	84,817
2052	95,633		16,000		79,633	2,494	18,494	6,195
2053	79,633		1,000		78,633	1,934	2,934	6,195
2054	78,633		4,000		74,633	1,867	5,867	6,195
2055	74,633		5,600		69,033	1,776	7,376	6,622
2056	69,033		36,500		32,533	1,249	37,749	6,622
2057	32,533		32,533		-	405	32,938	6,622
合计		102,133	102,000	-133		79,382	181,382	239,275

*注：原项目调出债券资金 6,367 万元的还本付息义务终止于 2022 年 5 月，调出前债券资金还本付息义务仍由原项目单位承担；本项目调出债券资金 1,000 万元的还本付息义务终止于 2023 年 10 月，调出前债券资金还本付息义务仍由本项目单位承担；本项目调出债券资金 7,000 万元的还本付息义务终止于 2024 年 9 月，调出前债券资金还本付息义务仍由本项目单位承担；原项目调出债券资金 1,500 万元的还本付息义务终止于 2025 年 9 月，调出前债券资金还本付息义务仍由原项目单位承担。

本项目可用于偿还融资本息的项目收益 239,275 万元，对应本项目融资到期本息总计 181,382 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.32，项目偿债能力较强。本项目期末累计现金结存额 65,815 万元，对应本项目融资到期本息总计 181,382 万元，项目期末资金结余对融资本息的覆盖倍数为 1.36。

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	期末资金结余对融资本息的覆盖倍数
镇海区物流枢纽港园区配套产业提升项目	127,547	239,275	1,500	181,382	1.32	1.36

综上所述，项目收益可以覆盖融资本息，债券本息偿还安全度较高。

项目现金流分析测算表

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
现金流入										
资本金流入*	111	15,478	1,443	5,330	4,859	6,248				
债券资金流入	16,000	2,000	11,000	4,100	36,500	32,533				
债券资金调整	6,367	-1,000	-7,000	1,500	-	-				
其他融资资金流入										
运营期现金流入							2,911	4,218	5,889	6,804
现金流入总额	22,478	16,478	5,443	10,930	41,359	38,781	2,911	4,218	5,889	6,804
现金流出										
建设期资金流出	22,367	15,680	4,500	10,000	39,893	35,107				
运营期现金流出							701	1,180	1,815	2,139
债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000
债券付息	111	798	943	930	1,466	2,316	2,716	2,716	2,716	2,665
其他融资还本付息										
现金流出总额	22,478	16,478	5,443	10,930	41,359	37,423	3,417	3,896	4,531	7,804
现金净流量										
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	1,358	-506	322	1,358	-1,000
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	1,358	852	1,174	2,532	1,532

*注：其中用于项目总投资 25,547 万元。

项目现金流分析测算表（续）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
现金流入										
资本金流入										
债券资金流入										
债券资金调整										
其他融资资金流入										
运营期现金流入	6,804	6,804	7,092	7,092	7,092	7,409	7,409	7,409	7,759	7,759
现金流入总额	6,804	6,804	7,092	7,092	7,092	7,409	7,409	7,409	7,759	7,759
现金流出										
建设期资金流出										
运营期现金流出	2,139	2,139	2,182	2,182	2,182	2,229	2,229	2,229	2,281	2,281
债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券付息	2,614	2,614	2,614	2,614	2,614	2,614	2,614	2,614	2,614	2,614
其他融资还本付息										
现金流出总额	4,753	4,753	4,796	4,796	4,796	4,843	4,843	4,843	4,895	4,895
现金净流量										
当年项目现金净流入	2,051	2,051	2,296	2,296	2,296	2,566	2,566	2,566	2,864	2,864
期末项目累计现金结存额	3,583	5,634	7,930	10,226	12,522	15,088	17,654	20,220	23,084	25,948

项目现金流分析测算表（续）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
现金流入									
资本金流入									
债券资金流入									
债券资金调整									
其他融资资金流入									
运营期现金流入	7,759	8,143	8,143	8,143	8,565	8,565	8,565	9,030	9,030
现金流入总额	7,759	8,143	8,143	8,143	8,565	8,565	8,565	9,030	9,030
现金流出									
建设期资金流出									
运营期现金流出	2,281	2,337	2,337	2,337	2,511	3,113	3,113	3,225	3,225
债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券付息	2,614	2,614	2,614	2,614	2,614	2,614	2,614	2,614	2,614
其他融资还本付息									
现金流出总额	4,895	4,951	4,951	4,951	5,125	5,727	5,727	5,839	5,839
现金净流量									
当年项目现金净流入	2,864	3,192	3,192	3,192	3,440	2,838	2,838	3,191	3,191
期末项目累计现金结存额	28,812	32,004	35,196	38,388	41,828	44,666	47,504	50,695	53,886

项目现金流分析测算表（续）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	合计
现金流入								
资本金流入								33,469
债券资金流入								102,133
债券资金调整								-133
其他融资资金流入								-
运营期现金流入	88,042	9,541	9,541	9,541	10,103	10,103	10,103	315,368
现金流入总额	88,042	9,541	9,541	9,541	10,103	10,103	10,103	450,837
现金流出								
建设期资金流出								127,547
运营期现金流出	3,225	3,346	3,346	3,346	3,481	3,481	3,481	76,093
债券还本	3,367	16,000	1,000	4,000	5,600	36,500	32,533	102,000
债券付息	2,614	2,494	1,934	1,867	1,776	1,249	405	79,382
其他融资还本付息								-
现金流出总额	9,206	21,840	6,280	9,213	10,857	41,230	36,419	385,022
现金净流量								
当年项目现金净流入	78,836	-12,299	3,261	328	-754	-31,127	-26,316	65,815
期末项目累计现金结存额	132,722	120,423	123,684	124,012	123,258	92,131	65,815	

四、事前绩效评价

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1. 必要性

本项目以完善基础设施为切入，提高产业综合配套能力，以加速港、产、城融合为契机，打造现代物流的镇海名片，以实现资源集约高效为目标，推动对外经济建设的需要。因此，实施该工程是十分必要的。

2. 公益性

近年来，物流枢纽港园区基础设施破旧，配套产业发展不足，已无法适应新时代园区发展的需求。本项目的实施，对提升产业发展及配套功能起到积极作用。

3. 收益性

间接经济收益。本项目通过片区道路和排涝泄洪设施的建设 and 提升，构建完善的基础设施网络、完善产业配套功能、提升城市品质。本项目的建设对招宝山街道促进城市高质量发展、打造全域城市化示范区具有重要的推动作用。

直接收益。本项目收入来源主要包括园区出租收入、停车收入、充电桩收入、土地出让收益，根据市场调研项目同区域同类型的收费价格，对本项目可实现收入进行预估，并估算相关经营成本后，预计可产生收益 239,275 万元。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

项目于 2022 年 4 月 28 日已获得宁波市镇海区发展和改革局《关于镇海区物流枢纽港园区配套产业提升项目建议书的批复》（镇发改〔2022〕95 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 5 年。2022 年已分别调入 10 年期专项债券 3,000 万元、30 年专项债券 3,367 万元。2022 年已发行 30 年期专项债券 16,000 万元，2023 年已发行 30 年期专项债券 2,000 万元（已发行的 1,000 万元已于 2023 年 10 月调整至宁波石化经济技术开发区解浦地块棚户区改造项目），2024 年 3 月已发行 30 年期专项债券 11,000 万元，票面利率 2.53%（已发行的 7,000 万元已于 2024 年 9 月因项目实施条件等发生变化的原因，分别调整至宁波市镇海科技文创中心项目 3,000.00 万元，镇海区骆驼街道 ZH07-02-28 安置地块 4,000.00 万元），2025 年 2 月已发行 30 年期专项债券 1,600 万元。2025 年 5 月已发行 30 年期专项债券 1,000 万元。2025 年 9 月已调入 30 年期专项债券 1,500 万元。2025 年

本期预计申请发行 30 年期专项债券 1,500 万元，2026 年和 2027 年拟分别申请发行 30 年期专项债券 36,500、32,533 万元。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《镇海区物流枢纽港园区配套产业提升项目建议书》并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入包含园区出租收入、停车收入、充电桩收入、土地出让收益，预计产生运营收入 315,368 万元，运营成本包含工资及福利费用、充电桩运营成本、其他费用、税金，预计产生运营成本 76,093 万元。债券存续期收益已由浙江科信会计师事务所分析评估，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 181,382 万元，项目收益预计为 239,275 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.32，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

项目债券分别为 10、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 2028 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

2. 项目偿债风险

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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。

（5）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

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		镇海区物流枢纽港区配套产业提升项目			
项目单位		宁波大宗货物海铁联运物流 枢纽港开发有限公司	主管部门		宁波市镇海区招宝山街道办事处
项目建设期限		2022 年-2027 年	项目领域		产业园区基础设施建设
项目静态总投资（万元）		127,547			
项目债券资金总需求（万元）		102,000	本年度债券 资金需求（万元）		5,600
总体目标	总目标（2022 年-20257 年）				
	目标 1：项目按计划实施				
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
	产出指标	数量指标	基础设施工程实际完成率	>=90%	基础设施建设工程实际完成数量与计划数量的比率，反映和考核工程数量目标的实现程度。
		质量指标	可行性研究规范性	定性指标	用以反映项目前期的可行性研究情况
			招标投标规范性	定性指标	反映建设工程履行公开招投标程序情况
					备注（评扣分办法）
				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 5 分	
				定性指标，规范得 5 分，不规范不得分。	
				定性指标，规范得 2 分，不规范不得分	

			设计功能实现率	>=90%	反映项目初始设计功能实现程度	定量指标，设计功能实现率小于80%不得分；设计功能实现率=（实际工程实现功能数量/计划实现功能数量）×100%，此项分值最高5分
			项目设计变更率	<=10%	反映项目设计变更情况	定量指标，设计变更率大于10%不得分；设计变更率=（设计变更工程量/预算工程量）×100%，此项分值最高8分
			竣工后验收合格率	>=90%	反映竣工验收情况	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5分
			项目按计划开工率	>=90%	反映工程按计划开工情况	定量指标，按计划开工率小于80%不得分；按计划开工率=（实际开工工程量/计划开工工程量）×100%，此项分值最高5分
		时效指标	工程进度达标率	>=90%	反映工程建设进度情况	定量指标，按计划开工率小于80%不得分；进度达标率=（当期实际完成工程量/当期计划完成工程量）×100%，此项分值最高5分
			项目按计划完工率	>=90%	反映工程按计划完工情况	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5分
		成本指标	成本控制效果	定性指标	考核项目的成本节约情况	定性指标，酌情评分： A：成本控制效果显著4-5分；B：成本控制效果一般3-3.9分；C：成本控制效果不佳0-2.9分。此项分值最高5分

	效益指标	经济效益	项目收益完成度	>=90%	考核园区出租收入、停车收入、充电桩收入、土地出让收益等收益情况	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
		社会效益	项目受益企业	企业收益情况	考核项目受益企业情况	定性指标，此项分值最高10分
		生态效益指标	区域环境	定性指标	改善区域环境情况	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
		可持续影响	可持续影响度	定性指标	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展产生的可持续影响，包括项目建设带来的地区公共要素提升等	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高10分
	满意度指标	服务对象	企业满意度	>=90%	考核企业对项目实施的满意度	园区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10分