

2025 年宁波市政府专项债券
镇海区物流枢纽港园区配套产业提升项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

科信咨报字[2025]第 417 号

浙江科信会计师事务所（特殊普通合伙）

2025 年 10 月 23 日



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) 项目性质 | 1 |
| (四) 项目单位 | 1 |
| (五) 项目主管部门 | 2 |
| (六) 项目开工、竣工日期, 建设期, 主要建设内容及规模 | 2 |
| (七) 项目前期有关情况 | 3 |
| 二、项目投资概算及资金筹措情况 | 3 |
| (一) 资金筹措原则 | 3 |
| (二) 项目投资概算 | 3 |
| (三) 资金筹措方案 | 4 |
| 三、项目运营收益与融资平衡情况分析 | 5 |
| (一) 项目评估依据 | 5 |
| (二) 项目收益及现金流入预测假设 | 6 |
| (三) 运营收入 | 7 |
| (四) 项目投资支出 | 10 |
| (五) 运营成本 | 10 |
| (六) 项目收益 | 11 |
| (七) 债券还本付息安排 | 12 |
| (八) 收益与融资平衡情况 | 16 |
| (九) 其他事项说明 | 20 |
| 四、风险分析 | 20 |
| (一) 还本付息风险 | 20 |
| (二) 预期不确定风险 | 22 |
| (三) 关注到的其他风险 | 23 |
| 五、评估结论 | 24 |
| (一) 结论意见 | 24 |
| (二) 使用限制 | 24 |

2025 年宁波市政府专项债券
镇海区物流枢纽港园区配套产业提升项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

科信咨报字[2025]第 417 号

宁波大宗货物海铁联运物流枢纽港开发有限公司：

我们接受贵单位委托，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 年宁波市政府专项债券包含的镇海区物流枢纽港园区配套产业提升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

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”），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，旨在改善园区落后的基础设施及水利环境，对提升产业发展起到积极作用。

（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审批的《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）。审批监管平台代码：2204-330211-04-01-415793。

（三）项目性质

镇海区物流枢纽港园区配套产业提升项目属于公益项目，属于市政和产业园区基础设施项目，园区出租收入、停车收入、充电桩收入和土地出让收益等可以产生一定的收益。

（四）项目单位

该项目实施单位为宁波大宗货物海铁联运物流枢纽港开发有限公司，属于国有企业。

（五）项目主管部门

该项目主管部门为宁波市镇海区招宝山街道办事处。

（六）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

1. 项目开工日期：2022 年 7 月
2. 项目竣工日期：2027 年 7 月
3. 项目建设期：60 个月
4. 主要建设内容及规模：

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 313950 平方米（470.9 亩），道路全长 11590 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 48110 平方米（72.1 亩），长度约 2360 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 265840 平方米（398.8 亩），长度约 9230 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 21000 平方米（31.5 亩），长约 2100 米，河道宽约 10 米。

（七）项目前期有关情况

已取得立项批复。

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

项目批复总投资为 141,307 万元，静态总投资 127,547 万元，其中：工程费用 101,301 万元，占静态总投资的 79.42%；工程建设其他费用 23,073 万元，占静态总投资的 18.09%；基本预备费 3,173 万元，占静态总投资的 2.49%。静态总投资构成明细详见下表：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 金额（万元） | 占静态总投资比例（%） |
|----|----------|---------|-------------|
| 1 | 工程费用 | 101,301 | 79.42 |
| 2 | 工程建设其他费用 | 23,073 | 18.09 |

| 序号 | 项目名称 | 金额（万元） | 占静态总投资比例（%） |
|----|-------|---------|-------------|
| 3 | 基本预备费 | 3,173 | 2.49 |
| | 合计 | 127,547 | 100.00 |

（三） 资金筹措方案

项目静态总投资为 127,547 万元，其中资本金 25,547 万元，占比 20%；发行地方政府专项债券 102,000 万元，占比 80%。具体如下：

1. 资本金 25,547 万元。其中：自有资金 25,547 万元，占总投比 20%。

2、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%。

3. 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片区改造项目）；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。因原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。

4. 项目建设期为 2022 年—2027 年，各项资金投入计划如下：

单位：万元

| 项 目 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 合 计 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 自有资本金 | 111 | 15,478 | 1,443 | 5,330 | 4,859 | 6,248 | 33,469 |
| 政府专项债 | 16,000 | 2,000 | 11,000 | 4,100 | 36,500 | 32,533 | 102,133 |
| 债券调整 | 6,367 | -1,000 | -7,000 | 1,500 | | | -133 |
| 合 计 | 22,478 | 16,478 | 5,443 | 10,930 | 41,359 | 38,781 | 135,469 |

由于项目收益实现前，债券利息由项目单位自有资金偿还，需增加资本金 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。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、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目评估依据

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. 宁波市镇海区发展和改革局审批的《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）；
6. 宁波国际投资咨询有限公司出具的《镇海区物流枢纽港园区配套产业提升项目项目建议书》（以下简称“项目建议书”）。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1. 预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；
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 项目在建成投入后能够按照预期假设的出租率及租赁价格进行运营，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行；③ 预测期内出现的年度资金缺口能够由租赁收入统筹安排解决。④ 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）运营收入

1、收入可行性

本项目以园区出租收入、停车收入、充电桩收入和土地出让收益作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 315,368 万元。

2、收入测算

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。

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。

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。

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，运营期各年收入汇总如下：

项目各年收入汇总表

金额单位：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 |

（四）项目投资支出

根据宁波市镇海区发展和改革局审批的《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），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。项目投资包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费等，明细详见下表：

项目投资估算明细表

| 项 目 | 投资估算（万元） |
|----------|----------|
| 工程费用 | 101,301 |
| 工程建设其他费用 | 23,073 |
| 基本预备费 | 3,173 |
| 合 计 | 127,547 |

债券利息由项目自有资金偿还，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。

（五）运营成本

本项目成本费用主要为工资及福利费用、充电桩运营成本、其他费用和税金，债券存续期间支出合计为76,093万元。

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) 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。

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。

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。

项目成本预测明细表

单位: 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 |

（六）项目收益

该项目债券存续期内预计总收入 315,368 万元，预计总成本 76,093 万元，预计总收益 239,275 万元，可用于偿还债券本息的收益 239,275 万元。

（七）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 102,000 万元。

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。

债券还本付息安排表

单位: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 |
|------|--------|--------|----|--------|--------|--------|------|
| 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 |
| 2029 | 102,000 | | | | 102,000 | 2,716 | 2,716 |
| 2030 | 102,000 | | | | 102,000 | 2,716 | 2,716 |
| 2031 | 102,000 | | 3,000 | | 99,000 | 2,665 | 5,665 |
| 2032 | 99,000 | | | | 99,000 | 2,614 | 2,614 |
| 2033 | 99,000 | | | | 99,000 | 2,614 | 2,614 |
| 2034 | 99,000 | | | | 99,000 | 2,614 | 2,614 |
| 2035 | 99,000 | | | | 99,000 | 2,614 | 2,614 |
| 2036 | 99,000 | | | | 99,000 | 2,614 | 2,614 |
| 2037 | 99,000 | | | | 99,000 | 2,614 | 2,614 |
| 2038 | 99,000 | | | | 99,000 | 2,614 | 2,614 |
| 2039 | 99,000 | | | | 99,000 | 2,614 | 2,614 |
| 2040 | 99,000 | | | | 99,000 | 2,614 | 2,614 |
| 2041 | 99,000 | | | | 99,000 | 2,614 | 2,614 |
| 2042 | 99,000 | | | | 99,000 | 2,614 | 2,614 |
| 2043 | 99,000 | | | | 99,000 | 2,614 | 2,614 |
| 2044 | 99,000 | | | | 99,000 | 2,614 | 2,614 |
| 2045 | 99,000 | | | | 99,000 | 2,614 | 2,614 |
| 2046 | 99,000 | | | | 99,000 | 2,614 | 2,614 |
| 2047 | 99,000 | | | | 99,000 | 2,614 | 2,614 |
| 2048 | 99,000 | | | | 99,000 | 2,614 | 2,614 |
| 2049 | 99,000 | | | | 99,000 | 2,614 | 2,614 |
| 2050 | 99,000 | | | | 99,000 | 2,614 | 2,614 |
| 2051 | 99,000 | | 3,367 | | 95,633 | 2,614 | 5,981 |
| 2052 | 95,633 | | 16,000 | | 79,633 | 2,494 | 18,494 |
| 2053 | 79,633 | | 1,000 | | 78,633 | 1,934 | 2,934 |
| 2054 | 78,633 | | 4,000 | | 74,633 | 1,867 | 5,867 |
| 2055 | 74,633 | | 5,600 | | 69,033 | 1,776 | 7,376 |
| 2056 | 69,033 | | 36,500 | | 32,533 | 1,249 | 37,749 |
| 2057 | 32,533 | | 32,533 | | - | 405 | 32,938 |
| 合计 | | 102,133 | 102,000 | -133 | | 79,382 | 181,382 |

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。

(八) 收益与融资平衡情况

资金测算平衡表

单位: 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 | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | |
| 债券还本 | - | - | - | - | - | - | 701 | 1,180 | 1,815 | 2,139 |
| 债券付息 | 111 | 798 | 943 | 930 | 1,466 | 2,316 | 2,716 | 2,716 | 2,716 | 3,000 |
| 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。

续上表:

| 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 |

续上表：

| 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 |

续上表:

| 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 | | | | | | | | |
| 债券资金流入 | | | | | | | | 33,469 |
| 债券资金调整 | | | | | | | | 102,133 |
| 其他融资资金流入 | | | | | | | | -133 |
| 运营期现金流入 | 88,042 | 9,541 | 9,541 | 9,541 | 10,103 | 10,103 | 10,103 | - |
| 现金流入总额 | 88,042 | 9,541 | 9,541 | 9,541 | 10,103 | 10,103 | 10,103 | 315,368 |
| 现金流出 | | | | | | | | 450,837 |
| 建设期资金流出 | | | | | | | | |
| 运营期现金流出 | 3,225 | 3,346 | 3,346 | 3,346 | 3,481 | 3,481 | 3,481 | 127,547 |
| 债券还本 | 3,367 | 16,000 | 1,000 | 4,000 | 5,600 | 36,500 | 32,533 | 76,093 |
| 债券付息 | 2,614 | 2,494 | 1,934 | 1,867 | 1,776 | 1,249 | 405 | 102,000 |
| 其他融资还本付息 | | | | | | | | 79,382 |
| 现金流出总额 | 9,206 | 21,840 | 6,280 | 9,213 | 10,857 | 41,230 | 36,419 | - |
| 现金净流量 | | | | | | | | 385,022 |
| 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 | |

经测算，该项目建设完成后，可实现园区出租收入 70,681 万元，停车收入 53,838 万元，充电桩收入 111,837 万元，土地出让收益 79,012 万元，运营成本 76,093 万元，项目实现的各项收益合计 239,275 万元。本项目发行债券总额 102,000 万元。参照目前地方政府债券发行情况，按照 2.46% 的利率测算（调整债券按实际票面利率测算），债券利息总额 79,382 万元，债券本息合计 181,382 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.32 倍，项目预期收益与融资达到平衡。

经测算，该项目建设完成后，现金流入总额 450,837 万元，现金流出总额 385,022 万元，期末资金结余 65,815 万元。本项目发行债券总额 102,000 万元。参照目前地方政府债券发行情况，按照 2.46% 的利率测算（调整债券按实际票面利率测算），债券利息总额 79,382 万元，债券本息合计 181,382 万元。根据以上测算，项目期末资金结余覆盖债券本息总额的倍数为 1.36 倍，项目预期净现金流与融资达到平衡。

项目收益与融资测算表如下：

项目收益与融资测算表

单位：万元、倍

| 项 目 | 金 额 |
|-------------|---------|
| 园区出租收入 | 70,681 |
| 停车收入 | 53,838 |
| 充电桩收入 | 111,837 |
| 土地出让收益 | 79,012 |
| 扣除运营成本 | 76,093 |
| 项目实现的各项收益合计 | 239,275 |
| 偿还债券本金 | 102,000 |
| 支付债券利息 | 79,382 |
| 债券本息合计 | 181,382 |

| | |
|------|------|
| 覆盖倍数 | 1.32 |
|------|------|

项目净现金流与融资测算表如下：

项目净现金流与融资测算表

单位：万元、倍

| 项 目 | 金 额 |
|--------|---------|
| 现金流入总额 | 450,837 |
| 现金流出总额 | 385,022 |
| 项目资金结余 | 65,815 |
| 偿还债券本金 | 102,000 |
| 支付债券利息 | 79,382 |
| 债券本息合计 | 181,382 |
| 覆盖倍数 | 1.36 |

（九） 其他事项说明

该项目为产业园区基础设施项目，营业收入来源主要是园区出租收入、停车收入、充电桩收入和土地出让收益，待项目运营后有稳定的收入来源。

该项目投入营运后，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；预计于 2028 年总体现金流入流出净额转为正数，现金流能实现对融资债务的覆盖。

四、风险分析

（一） 还本付息风险

1、运营收益变化形成的还本付息风险

考虑项目的敏感性分析，按项目实现的各项收益的-10.00%到10.00%变动，项目收益对债券本息的覆盖倍数范围为 1.19 倍到 1.45 倍。敏感性测算分析表如下：

敏感性测算分析表

单位：万元、倍

| 项目 | 压力测试指标及结果 | | | | |
|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|
| 收益变动百分比 | -10.00% | -5.00% | 0.00% | 5.00% | 10.00% |
| 项目实现的各项收益 | 215,348 | 227,311 | 239,275 | 251,239 | 263,203 |
| 债券本息合计 | 181,382 | 181,382 | 181,382 | 181,382 | 181,382 |
| 覆盖倍数 | 1.19 | 1.25 | 1.32 | 1.39 | 1.45 |

根据以上的测算分析，该项目具有较强偿债能力，项目申请发行专项债券的本息可通过项目自身收益偿还。

2、债券利率变化形成的还本付息风险

该项目新发行债券年利率按照 2.46% 测算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对该项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。考虑项目的敏感性分析，按债券利率的-10.00%到 10.00% 变动，债券利率变动对债券本息的覆盖倍数范围为 1.36 倍到 1.28 倍。敏感性测算分析表如下：

敏感性测算分析表

单位：万元、倍

| 项目 | 压力测试指标及结果 | | | | |
|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|
| 债券利率变动百分比 | -10.00% | -5.00% | 0.00% | 5.00% | 10.00% |
| 项目实现的各项收益 | 239,275 | 239,275 | 239,275 | 239,275 | 239,275 |
| 债券本息合计 | 176,177 | 178,779 | 181,382 | 183,985 | 186,587 |
| 覆盖倍数 | 1.36 | 1.34 | 1.32 | 1.30 | 1.28 |

（二）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。

（三） 关注到的其他风险

1、工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，降低拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资。细化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

2、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。该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。

3、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。该

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。加强对经费的管理，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，我们认为镇海区物流枢纽港园区配套产业提升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。

浙江科信会计师事务所（特殊普通合伙）

2025 年 10 月 23 日



统一社会信用代码
91330200MABU6WG227 (1/2)

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 浙江科信会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 罗国芳

经营范围 许可项目：注册会计师业务(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：财务咨询；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务(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)。

出资额 壹仟零伍拾万元整

成立日期 2022年07月15日

主要经营场所 浙江省宁波市海曙区气象路827号6649幢201220室



登记机关

2024年11月29日