



宁波城市职业技术学院奉化校区建设项目专项债券项目情况说明

一、项目概况

(一) 项目所在地及行业的概况

项目名称：宁波城市职业技术学院奉化校区建设项目

本项目的实施有利于拓展宁波城市职业技术学院的办学空间，推进学院的发展，通过校地合作，实施协同创新战略，全面提升教育事业的发展，助推奉化区全域旅游示范区创建。项目的实施也是改善教学生活环境，拓宽学院的办学空间的现实需要，项目建设十分必要且紧迫。

(二) 项目情况

1. 参与主体

项目业主：宁波城市职业技术学院

宁波城市职业技术学院于 2003 年 3 月经浙江省人民政府批准设置而成。学校的前身—宁波大学职业技术学院，创建于 1992 年，是浙江省最早开展全日制高等职业技术教育的机构，曾被原浙江省教委确定为省职业技术教育师资培训基地。

2. 项目概况

(1) 项目建设内容

本项目对宁波城市职业技术学院溪口校区整体迁建，学院全日制高职专科学生 7500 余人，本期建设目标为形成 1500 人在校生的办学规模。

项目总用地面积约 420 亩，其中，林地约 164 亩，建设用地面积约 256 亩。主要建设内容为新建图信行政综合楼（图文信息中心，行政办公用房、宁波市植物标本馆）、教学楼、实训大楼、协同创新中心、体艺活动中心、学生宿舍、食堂及其他附属用房。

项目整体规划、分期实施，本期项目使用建设用地约 150 亩，林地 164 亩。主要建设图信行政综合楼、教学楼、协同创新中心，理实一体化教师、学生宿舍、食堂及其他附属用房，总建筑面积约 50,000 平方米。

（2）投资规模

根据预估债券发行情况，项目总投资（不含建设期利息）估算为 42,000 万元，其中工程费用 28,200 万元，工程建设其他费 13,800 万元。

（3）项目立项审批情况

项目已立项，2019 年取得宁波市发展和改革委员会关于同意宁波城市职业技术学院可行性研究报告的复函，文号：**【2019】518 号**，项目代码：2019-330213-83-01-006695-000。

宁波城市职业技术学院作为宁波市教育局直属院校，立项申请通过学院向宁波市教育局申请签报立项，本项目立项发文为宁波市教育局，项目业主为宁波城市职业技术学院。

(4) 预计开工竣工时间

2019 年——2022 年。

(5) 项目分年建设计划

	以前年度	2022
建设期资金流出	25,286	16,714

二、项目投资估算及资金筹措方案

本项目静态总投资 42,000 万元，其中不含专项债券的项目自有资金 12,000 万元，计划发行专项债券 30,000 万元，期限均为 15 年。按照债券融资计划，其中，2020 年 5 月奉化区已发行 12,000 万元，票面利率 3.46%；2020 年 9 月市本级已发行 9,000 万元，票面利率 3.83%；2022 年本期拟申请发行 9,000 万元，假设融资利率 3.60%。

项目资金来源表

金额单位：万元

项目名称	项目静态	资金来源	项目融资
------	------	------	------

	总投资	不含专项债券的项目自有资金	前期债券	本期债券	后续债券	其他债务融资	到期本息
城市职业技术学院奉化校区建设项目	42,000	12,000	21,000	9,000	-	-	46,259

由于项目收益实现前，债券利息由项目自有资金偿还，需增加自有资金 2,431 万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 44,431 万元。

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

本项目以住宿费收入、社会培训收入、土地出让收益作为债券还款来源，债券存续期间 2023 年-2037 年收入合计 62,463 万元。各项收入明细如下：

1.1 住宿费收入

住宿费收入包括本项目对应的住宿收入和项目建设主体整体学生的住宿费收入。本项目宁波职业技术学院奉化新校区预测本期招生总人数 1500 人，住宿费按 1500 元/生·年计算，首年住宿费收入约 225 万元。考虑物价上涨等因素，每三年收入增长 10%；宁波城市职业技术学院本校区在校学生 7500 人，

住宿费按 1500 元/生·年计算，首年住宿费收入约 1125 万元。考虑物价上涨等因素，每三年收入增长 10%；预计项目运营期住宿费收入合计为：24,723 万元。

收入依据参考浙江省物价局、浙江省财政厅、浙江省教育厅发布的《关于规范和调整普通高校住宿费的通知》（浙价费【2016】72 号）。

备注：宁波城市职业技术学院目前已有在校学生 7500 余人，其住宿费收入分配至本项目的营运收入。

1.2 社会培训收入

校区开设园林技术、园艺技术、建筑装饰工程技术、建筑工程技术、土木工程 5 个专业的社会培训，每年各专业安排 2-4 期的培训，预计每年约 5,000 人培训，培训费为 1,000 元/人·年，每年社会培训收入 500 万元。预计项目运营期社会培训收入合计为：7,500 万元。

收入根据学校近年来实际培训费收入及学校后续社会培训合作计划测定。

1.3 土地出让收益

本项目平衡地块的规划用地性质为商住用地。拟出让地块土地出让金扣除 30% 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。本项目债券存续期内商住用地出让收入合计 43,200 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 30,240 万元。见下表：

拟出让地块信息表

拟出让地块	出让面积(亩)	用途	容积率	预计出让收入(万元)	楼面价(元/㎡)	亩单价(万元/亩)	扣除规费后收益(万元)
北至应梦路，东至武岭东路，南至武岭东路后 11 号围墙，西至马鞍山围墙	90	商住用地	2.0	43,200	3,600	480	30,240

周边已出让地块信息

周边已出让地块名称	交易时间	交易方式	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)
宁奉城际铁路金海路 04-17 地块*	2019-12	挂牌出让	商住用地	57,020	>1.3 且<2.8	74,240.04	85.6	867.30

收入预测情况表

单位：人民币万元

年份	住宿费收入	社会培训收入	土地出让收益	合计
合计	24,723	7,500	30,240	62,463
2023	1,350	500	-	1,850
2024	1,350	500	-	1,850
2025	1,350	500	-	1,850
2026	1,486	500	-	1,986
2027	1,486	500	-	1,986
2028	1,486	500	-	1,986
2029	1,633	500	-	2,133
2030	1,633	500	-	2,133
2031	1,633	500	-	2,133
2032	1,796	500	-	2,296
2033	1,796	500	-	2,296
2034	1,796	500	30,240	32,536
2035	1,976	500	-	2,476
2036	1,976	500	-	2,476
2037	1,976	500	-	2,476

2. 项目运营成本

本项目成本费用主要由社会培训成本、管理费，债券存续期间 2023 年-2037 年支出合计为 6,444 万元。

2.1 社会培训成本

参考宁波城市职业技术学院提供的历年财务报表测算，社会培训成本为培训收入的 20%，每年社会培训成本为 100 万元。预计项目运营期社会培训成本合计为：1,500 万元。

2.2 管理费

参考宁波城市职业技术学院提供的历年财务报表测算，管理费为住宿收入的 20%，首年管理费为 270 万元。预计项目运营期管理费用合计为：4,944 万元。

成本预测情况表

单位：人民币万元

年份	社会培训成本	管理费	合计
合计	1,500	4,944	6,444
2023	100	270	370
2024	100	270	370
2025	100	270	370
2026	100	297	397
2027	100	297	397
2028	100	297	397
2029	100	327	427
2030	100	327	427
2031	100	327	427
2032	100	359	459
2033	100	359	459
2034	100	359	459
2035	100	395	495
2036	100	395	495
2037	100	395	495

（二）融资平衡情况

债券存续期内项目可实现收入 62,463 万元，扣除项目运营成本 6,444 万元，可用于偿还融资本息的项目收益 56,019 万元，对应本项目融资到期本息总计 46,259 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.21。

项目分年预期收益与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	当期需还利息	本期还款	付息	还本	债券期末余额	年末收益
合计	-	30,000	16,259	46,259	16,259	30,000	-	56,019
以前年度	-	21,000	968	968	968	-	21,000	-
2022	21,000	9,000	922	922	922	-	30,000	-
2023	30,000	-	1,084	1,084	1,084	-	30,000	1,480
2024	30,000	-	1,084	1,084	1,084	-	30,000	1,480
2025	30,000	-	1,084	1,084	1,084	-	30,000	1,480
2026	30,000	-	1,084	1,084	1,084	-	30,000	1,589
2027	30,000	-	1,084	1,084	1,084	-	30,000	1,589
2028	30,000	-	1,084	1,084	1,084	-	30,000	1,589
2029	30,000	-	1,084	1,084	1,084	-	30,000	1,706
2030	30,000	-	1,084	1,084	1,084	-	30,000	1,706
2031	30,000	-	1,084	1,084	1,084	-	30,000	1,706
2032	30,000	-	1,084	1,084	1,084	-	30,000	1,837
2033	30,000	-	1,084	1,084	1,084	-	30,000	1,837
2034	30,000	-	1,084	1,084	1,084	-	30,000	32,077
2035	30,000	-	876	21,876	876	21,000	9,000	1,981
2036	9,000	-	324	324	324	-	9,000	1,981
2037	9,000	-	162	9,162	162	9,000	-	1,981

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
------	---------	-------------	----------	--------	----------------

城市职业技术学院奉化校区建设项目	42,000	56,019	9,000	46,259	1.21
------------------	--------	--------	-------	--------	------

本项目期末累计现金结存额 12,192 万元，对应本项目融资到期本息总计 46,259 万元，项目期末资金对融资本息的覆盖倍数为 1.26。

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	以前年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
现金流入										
资本金流入*	12,967	1,464	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	21,000	9,000	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	1,850	1,850	1,850	1,986	1,986	1,986	2,133	2,133
现金流入总额	33,967	10,464	1,850	1,850	1,850	1,986	1,986	1,986	2,133	2,133
现金流出										
建设期资金流出	25,286	16,714	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	370	370	370	397	397	397	427	427
债券还本付息	968	922	1,084	1,084	1,084	1,084	1,084	1,084	1,084	1,084
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	26,254	17,636	1,454	1,454	1,454	1,481	1,481	1,481	1,511	1,511
现金净流量										
当年项目现金净流入	7,714	-7,172	396	396	396	505	505	505	622	622
期末项目累计现金结存额	7,714	542	938	1,334	1,730	2,235	2,740	3,245	3,867	4,489

*注：其中用于项目总投资 12,000 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									
现金流入	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	合计	
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	14,431	
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	30,000	
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	
运营期现金流入	2,133	2,296	2,296	32,536	2,476	2,476	2,476	-	-
现金流入总额	2,133	2,296	2,296	32,536	2,476	2,476	2,476	62,463	
现金流出								106,894	
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	
运营期现金流出	427	459	459	459	495	495	495	42,000	
债券还本付息	1,084	1,084	1,084	1,084	21,876	324	9,162	6,444	
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	46,259	
现金流出总额	1,511	1,543	1,543	1,543	22,371	819	9,657	-	
现金净流量								94,703	
当年项目现金净流入	622	753	753	30,993	-19,895	1,657	-7,181	12,192	
期末项目累计现金结存额	5,112	5,865	6,618	37,611	17,716	19,373	12,192	-	

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

本项目建设有利于促进溪口的城镇化建设；有利于促进溪口旅游业发展，加快奉化全域旅游示范区建设；有利于促进奉化城西教育园区建设；有利于拓展学院办学空间，促进宁波城市职业技术学院的发展。

2. 公益性

本项目的实施将有利于推动溪口“两城试点”和旅游经济区建设，进一步推进奉化区全域旅游示范区的建设。同时，项目的实施也有利于拓展宁波城市职业技术学院的办学空间，加快学院建设发展，促进教育园区建设和奉化教育事业发展，对区域的经济社会发展也有很好的促进作用。

3. 收益性

间接经济收益。本项目为职业教育基础设施建设，符合区域及行业的发展规划要求。项目的实施与地区经济社会发展水平和人民群众的需求相适应，有利于学校周边社会环境的发展。项目属于固定资产投资项目，项目的实施在扩大有效投资、增加就业等方面具有较好的社会效益。

直接收益。本项目收入来源主要包括住宿费收入、社会培训收入、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 56,019 万元。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

项目已立项，2019 年取得宁波市发展和改革委员会关于同意宁波城市职业技术学院可行性研究报告的复函，文号：

【2019】518 号，项目代码：2019-330213-83-01-006695-000。

目前项目已开工。

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 3 年。项目 2020 年已分别发行 15 年期专项债券 12,000 万元、15 年期专项债券 9,000 万元，2022 年本期拟申请发行 15 年期专项债券 9,000 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《宁波城市职业技术学院奉化校区建设项目建议书》并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入包含住宿费收入、社会培训收入、土地出让收益，预计产生运营收入 62,463 万元，运营成本包含社会培训成本、管理费，预计产生

运营成本 6,444 万元。债券存续期收益已由宁波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 29%，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 46,259 万元，项目收益对债务本息的覆盖倍数计算为 1.21，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

项目债券为 15 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 2023 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 (2022 年度)						
项目名称		宁波城市职业技术学院奉化校区建设项目				
项目单位		宁波城市职业技术学院	主管部门		宁波市教育局	
项目建设期限		2019 年-2022 年	项目领域		教育	
项目静态总投资（万元）		42,000				
项目债券资金总需求		30,000	本年度债券资金需求		9,000	
总体目标	总目标（2019 年-2037 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	备注（评扣分办法）
	产出指标	数量指标	基础设施工程实际完成率	>=80%	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。	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
		质量指标	可行性研究规范性	是/否	用以反映项目前期的可行性研究情况	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分。

		招投标规范性	是/否	反映建设工程履行公开招投标程序情况	定性指标，规范得 2 分，不规范不得分
		设计功能实现率	>=80%	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	>=80%	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	>=80%	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
		工程进度达标率	>=80%	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	>=80%	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 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
		项目收益完成度	>= 80%	考核项目收益情况	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
效益指标	社会效益	项目受益学生	职业教育入学情况	考核项目受益学生情况	定性指标，此项分值最高 10 分
	生态效益指标	区域环境		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	居民满意度	>=70%	考核居民对项目实施的满意度	周边居民满意度加权平均值*分值，满意度小于 70%不得分。此项分值最高 10 分
--	-------	------	-------	-------	---------------	------------------------------------------