



奉化现代智造产业园基础设施提升工程专项 债券项目实施方案

一、项目基本情况

（一）项目所在地及行业的概况

项目名称：奉化现代智造产业园基础设施提升工程（以下简称“本项目”）

奉化区，隶属于浙江省宁波市，位于浙江省东部沿海，宁波市南部。2018-2021 年，奉化分别实现一般公共预算收入 49.47 亿元、60.00 亿元、64.51 亿元和 74.18 亿元，政府性基金收入分别为 92.50 亿元、106.77 亿元、268.60 亿元和 196.76 亿元。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施主体：宁波市奉化区全域土地整治有限公司

项目业主：宁波市奉化区全域土地整治有限公司

2. 项目概况

（1）项目建设内容

项目重点建设智能产业分园及周边配套设施，用地面积 147,500m²（约 221.25 亩），新增建筑面积 360,900m²，其中智能化高标准厂房 329,500m²、配套用房 31,400m²；配建停车位、充电

桩、广告牌及相应的园区分布式光伏设施；建设及改造园区配套道路 6 条，长度 15,504m；同时配建给排水、供热、燃气等管线，其中给水管约 16 公里、雨水管 17 公里、排水管 16 公里，另外电力管预留 12 孔 CPVC 管和钢管、通信管预留 6 孔波纹管。

（2）投资规模

本项目静态总投资（不含建设期利息）估算为 573,916 万元。其中工程费用 354,866 万元，工程建设其他费用 192,288 万元，预备费 26,762 万元。

（3）项目立项审批情况

项目已立项，批复为奉发改投〔2023〕28 号。

（4）预计开工竣工时间

2023 年 8 月-2027 年 7 月

（5）项目分年建设计划

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025	2026	2027	合计
建设期资金流出	130,000	100,000	170,000	173,916	573,916

二、项目投资估算及资金筹措方案

本项目静态总投资 573,916 万元，其中：项目资本金 153,916 万元（资金来源：由财政资金安排），占比 26.82%；发行地方政府专项债券 420,000 万元，占比 73.18%。

项目资金来源表

单位：人民币万元

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	本期债券	后续债券	其他债务 融资	
奉化现代智造产业园基础设施提升工程	573,916	153,916	131,304	56,200	56,200	-	734,967

由于项目收益实现前，融资利息由项目单位自有资金偿还，需增加自有资金 22,983 万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 596,899 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

本项目专项债券还本付息以厂房出租收入、厂房出售收入、配套用房出租收入、配套用房出售收入、广告位出租收入、停车位运营收入、充电桩运营收入、土地出让收入作为债券还款来源，债券存续期间运营收入合计 1,040,062 万元。各项收入明细如下：

1.1 厂房出租收入

本项目厂房 2028-2056 年为整体出租，可出租建筑面积约 329,500 m²。厂房计划于 2057 年全部对外出售，运营期末出售部分全部对外出租。

参考同类型厂房，厂房出租价格按 30 元/m²·月计，每三年增长 5%。运营期第一年出租率按 70%，第二年按 80%，第三年及以后年份均按 90%计算。债券存续期内厂房出租收入合计为 399,284 万元。

1.2 厂房出售收入

本项目厂房计划于 2057 年整体出售。厂房可出售面积 329,500 m²，出售价格按 8,000 元/m²计。债券存续期内厂房出售收入合计为 263,600 万元。

1.3 配套用房出租收入

本项目配套用房 2028-2056 年为整体出租，可出租建筑面积 31,400m²。配套用房计划于 2057 年全部对外出售，运营期未出售部分全部对外出租。

参考同类型配套用房，配套用房出租价格按 36 元/m²·月计，每三年增长 5%。运营期第一年出租率按 70%，第二年按 80%，第三年及以后年份均按 90%计算。债券存续期内配套用房出租收入合计为 45,661 万元。

1.4 配套用房出售收入

本项目配套用房计划于 2057 年整体出售。配套用房可出售面积 31,400 m²，出售价格按 12,000 元/m²计。债券存续期内配套用房出售收入合计为 37,680 万元。

1.5 广告位出租收入

本项目计划在园区主干道四明路建智慧灯杆，全长约 5 公里，智慧灯杆间隔 25 米，即拟建 200 个智慧灯杆并加装智慧灯杆 LED 广告显示屏。本项目广告位出租价格按照 1,000 元/个/月计算，假设每 3 年 5%的比例递增，每年按 12 个月测算，

运营期第 1~3 年的出租率分别为 60%、70%、80%，从第 3 年起达到稳定。预计运营期内广告位出租收入合计 7,173 万元。

1.6 停车位运营收入

本项目可运营出租车位预计 1,115 个。参考周边停车位收费标准，停车位收费标准暂按 10 元/个/日计，假设每 3 年 5% 的比例递增，每年按 360 天测算，运营期第 1~3 年的使用率分别为 60%、70%、80%，从第 3 年起达到稳定。预计运营期内停车位运营收入合计 11,994 万元。

1.7 充电桩运营收入

本项目按停车位数量的 10% 配备充电桩，即本项目可运营充电桩预计 111 个。充电桩服务费按 0.60 元/千瓦时，功率为 120kW，每日运营时长 24 小时，每年按 360 天测算。运营期首年单桩使用率按 9% 假设，以后年度同比增长 20%，从第五年起达到稳定。预计运营期内充电桩运营收入合计 36,850 万元。

1.8 土地出让收入

本项目拟出让位于萧王庙青云村十号地块，土地四至：东至规划路、西至规划路、南至四明路、北至规划路；地块面积 110 亩，暂按 2,300 万元/亩估算，假设 2028 年土地出让，项目的实施将带动周边的土地增值，产生的增值收益用于本项目。拟出让地块土地出让金在扣除 6% 的相关规费后，本项目债券存续期内土地出让收益为 237,820 万元。

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)	楼面价(元/平方米)
FH02-02-20	2021.11.3	招拍挂	住宅	47,406	2.5	157,862	71.1	2,220	13,320

收入预测情况表

单位：人民币万元

年份	厂房出租收入	厂房出售收入	配套用房出租收入	配套用房出售收入	广告位出租收入	停车位运营收入	充电桩运营收入	土地出让收入	合计
2028	8,303	-	950	-	144	241	621	237,820	248,079
2029	9,490	-	1,085	-	168	281	746	-	11,770
2030	10,676	-	1,221	-	192	321	895	-	13,305
2031	11,210	-	1,282	-	202	337	1,074	-	14,105
2032	11,210	-	1,282	-	202	337	1,289	-	14,320
2033	11,210	-	1,282	-	202	337	1,289	-	14,320
2034	11,770	-	1,346	-	212	354	1,289	-	14,971
2035	11,770	-	1,346	-	212	354	1,289	-	14,971
2036	11,770	-	1,346	-	212	354	1,289	-	14,971
2037	12,359	-	1,413	-	222	372	1,289	-	15,655
2038	12,359	-	1,413	-	222	372	1,289	-	15,655
2039	12,359	-	1,413	-	222	372	1,289	-	15,655
2040	12,977	-	1,484	-	233	390	1,289	-	16,373
2041	12,977	-	1,484	-	233	390	1,289	-	16,373
2042	12,977	-	1,484	-	233	390	1,289	-	16,373
2043	13,625	-	1,558	-	245	410	1,289	-	17,127
2044	13,625	-	1,558	-	245	410	1,289	-	17,127
2045	13,625	-	1,558	-	245	410	1,289	-	17,127
2046	14,307	-	1,636	-	257	430	1,289	-	17,919
2047	14,307	-	1,636	-	257	430	1,289	-	17,919
2048	14,307	-	1,636	-	257	430	1,289	-	17,919
2049	15,022	-	1,718	-	270	452	1,289	-	18,751
2050	15,022	-	1,718	-	270	452	1,289	-	18,751
2051	15,022	-	1,718	-	270	452	1,289	-	18,751
2052	15,773	-	1,804	-	284	474	1,289	-	19,624
2053	15,773	-	1,804	-	284	474	1,289	-	19,624
2054	15,773	-	1,804	-	284	474	1,289	-	19,624
2055	16,562	-	1,894	-	298	498	1,289	-	20,541
2056	16,562	-	1,894	-	298	498	1,289	-	20,541

2057	16,562	263,600	1,894	37,680	298	498	1,289	-	321,821
合计	399,284	263,600	45,661	37,680	7,173	11,994	36,850	237,820	1,040,062

2. 项目运营成本

根据项目可行性研究报告，本项目经营成本包含工资及福利费用、外购燃料动力费、修理维护费、其他费用、厂房和配套用房销售费用、租赁运营成本、税金。债券存续期间运营成本合计为 160,150 万元。各项成本明细如下：

2.1 工资及福利费用

本项目按新增员工 10 人。工资按 8 万元/年估算，假设每 5 年 3%的比例递增，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 2,955 万元。

2.2 外购燃料动力费

本项目外购燃料动力费主要为公共区域的水电费用，参照本项目可行性研究报告，按照收入的 1%测算，预计运营期外购燃料动力费合计 10,402 万元。

2.3 修理维护费

本项目假设固定资产折旧采用年限平均法，残值按照固定资产原值的 5%计算，折旧年限暂按 20 年测算。正常运营年折旧费为 17,657 万元，项目修理费用按照年折旧费用的 10%计算，运营期年修理维护费用为 1,766 万元，预计运营期修理维护费用合计为 52,980 万元。

2.4 其他费用

本项目其他费用主要由其他管理费用构成，其他管理费用是指为管理和组织经营活动所发生的各项费用。为了简化计算，取工资及福利费用的 10%估算，预计运营期其他费用合计 295 万元。

2.5 厂房和配套用房销售费用

厂房和配套用房销售费用按出售厂房及配套用房收入的 3%计算，预计运营期厂房和配套用房销售费用合计 9,038 万元。

2.6 租赁运营成本

租赁运营成本按出租厂房及配套用房收入的 3%计算，预计运营期租赁运营成本合计 13,348 万元。

2.7 税金

根据国家现行税收政策，本项目充电桩运营收入、外购燃料动力费、修理维护费适用增值税税率 13%，厂房出租收入、厂房出售收入、配套用房出租收入、配套用房出售收入、停车位运营收入及工程建设适用增值税税率 9%，广告位出租收入和建设其他费适用增值税税率 6%。按应缴增值税的 5%、3%、2%计缴城建税、教费附加和地方教育附加，按租金的 12%从租计缴房产税。经测算，本项目运营期税金合计 71,132 万元。

成本预测情况表

单位：人民币万元

年份	工资及福利费用	外购燃料动力费	修理维护费	其他费用	厂房和配套用房销售费用	租赁运营成本	税金	合计
2028	91	2,481	1,766	9	-	278	1,019	5,644

年份	工资及福利费用	外购燃料动力费	修理维护费	其他费用	厂房和配套用房销售费用	租赁运营成本	税金	合计
2029	91	118	1,766	9	-	317	1,164	3,465
2030	91	133	1,766	9	-	357	1,310	3,666
2031	91	141	1,766	9	-	375	1,375	3,757
2032	91	143	1,766	9	-	375	1,375	3,759
2033	94	143	1,766	9	-	375	1,375	3,762
2034	94	150	1,766	9	-	393	1,444	3,856
2035	94	150	1,766	9	-	393	1,444	3,856
2036	94	150	1,766	9	-	393	1,444	3,856
2037	94	157	1,766	9	-	413	1,516	3,955
2038	97	157	1,766	10	-	413	1,516	3,959
2039	97	157	1,766	10	-	413	1,516	3,959
2040	97	164	1,766	10	-	434	1,592	4,063
2041	97	164	1,766	10	-	434	1,592	4,063
2042	97	164	1,766	10	-	434	1,592	4,063
2043	100	171	1,766	10	-	456	1,672	4,175
2044	100	171	1,766	10	-	456	1,672	4,175
2045	100	171	1,766	10	-	456	1,672	4,175
2046	100	179	1,766	10	-	478	1,755	4,288
2047	100	179	1,766	10	-	478	1,755	4,288
2048	103	179	1,766	10	-	478	1,755	4,291
2049	103	188	1,766	10	-	502	1,843	4,412
2050	103	188	1,766	10	-	502	1,843	4,412
2051	103	188	1,766	10	-	502	1,843	4,412
2052	103	196	1,766	10	-	527	1,935	4,537
2053	106	196	1,766	11	-	527	1,935	4,541
2054	106	196	1,766	11	-	527	1,935	4,541
2055	106	205	1,766	11	-	554	2,032	4,674
2056	106	205	1,766	11	-	554	2,032	4,674
2057	106	3,218	1,766	11	9,038	554	24,179	38,872
合计	2,955	10,402	52,980	295	9,038	13,348	71,132	160,150

（二）融资平衡情况

本项目兼有专项收入及政府性基金收入（土地出让收入），符合 2019 年厅字 33 号文中关于地方政府专项债券项目配套融资的要求。经营期总收入 1,040,062 万元，扣除相关支出

160,150 万元，债券存续期间总收益为 879,912 万元（其中，土地出让收益为 237,820 万元，专项收益为 642,092 万元）。

本项目计划发行专项债券 420,000 万元，为 20 年期、30 年期。

按照债券融资计划，2023 年上半年已发行 26,304 万元，30 年期，票面利率 3.17%；2024 年已申请发行 74,300 万元（其中，宁波南部交通枢纽及配套工程因 2024 年发改审核未通过，为加快资金使用，2024 年 5 月已调出 4,400 万元至本项目；原债券为 2024 年 3 月发行，20 年期，票面利率为 2.52%，宁波南部交通枢纽及配套工程关于调整债券的还本付息义务由本项目承担；2024 年上半年已发行 55,000 万元，30 年期，票面利率 2.62%；奉化区民俗文化园项目因项目实施过程中发生重大变化，需求少于预期，为加快资金使用，2024 年 9 月已调出 5,000 万元至本项目；原债券为 2022 年 10 月发行，30 年期，票面利率为 3.22%，奉化区民俗文化园项目关于调整债券的还本付息义务由本项目承担；奉化区民俗文化园项目因项目实施过程中发生重大变化，需求少于预期，为加快资金使用，2024 年 9 月已调出 4,500 万元至本项目；原债券为 2022 年 2 月发行，30 年期，票面利率为 3.48%，奉化区民俗文化园项目关于调整债券的还本付息义务由本项目承担；奉化区 FH25-02-34 地块（东郊区块）保障性租赁住房建设项目因项目实施条件等

发生变化，工程进度滞后，需求少于预期，为加快资金使用，2024 年 9 月已调出 2,700 万元至本项目；原债券为 2024 年 5 月发行，20 年期，票面利率为 2.53%，奉化区 FH25-02-34 地块（东郊区块）保障性租赁住房建设项目关于调整债券的还本付息义务由本项目承担；云上大堰-大堰乡村文化旅游设施改造提升项目因项目实施过程中发生重大变化，需求少于预期，为加快资金使用，2024 年 9 月已调出 500 万元至本项目；原债券为 2023 年 5 月发行，20 年期，票面利率为 3.06%，云上大堰-大堰乡村文化旅游设施改造提升项目关于调整债券的还本付息义务由本项目承担）；2024 年 9 月已发行 30 年专项债券 11,500 万元，票面利率为 2.25%，于 2024 年 11 月调出 9,300 万元至其他项目，对应的还本付息义务由调入项目承担；2025 年拟申请发行 30 年期专项债券 86,900 万元（其中，2 月已发行 22,000 万元，30 年期，票面利率 2.06%；8 月已申请发行 7,200 万元，30 年期，票面利率 2.29%；9 月已调入专项债券 1,500 万元，30 年期，票面利率 1.93%（原债券为 2025 年 5 月发行的 30 年期专项债券，票面利率 1.93%，调入本项目 1,500 万元，并调入对应的还本付息义务至本项目）；本期拟申请发行 56,200 万元，30 年期）；2026 年拟申请发行 111,600 万元，30 年期；2027 年拟申请发行 120,896 万元，30 年期；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。自发行之日起债券存续期内还本付息情况如下表：

债券融资本息情况表

单位：人民币万元

还本付息表	债券期初余额	本期发行	付息	还本	债券期末余额	年末收益
合计	-	420,000	314,967	420,000	-	879,912
以前年度	-	100,604	2,150	-	100,604	-
2025	100,604	86,900	3,063	-	187,504	-
2026	187,504	111,600	4,866	-	299,104	-
2027	299,104	120,896	7,611	-	420,000	-
2028	420,000	-	10,585	-	420,000	242,435
2029	420,000	-	10,585	-	420,000	8,305
2030	420,000	-	10,585	-	420,000	9,639
2031	420,000	-	10,585	-	420,000	10,348
2032	420,000	-	10,585	-	420,000	10,561
2033	420,000	-	10,585	-	420,000	10,558
2034	420,000	-	10,585	-	420,000	11,115
2035	420,000	-	10,585	-	420,000	11,115
2036	420,000	-	10,585	-	420,000	11,115
2037	420,000	-	10,585	-	420,000	11,700
2038	420,000	-	10,585	-	420,000	11,696
2039	420,000	-	10,585	-	420,000	11,696
2040	420,000	-	10,585	-	420,000	12,310
2041	420,000	-	10,585	-	420,000	12,310
2042	420,000	-	10,585	-	420,000	12,310
2043	420,000	-	10,578	500	419,500	12,952
2044	419,500	-	10,480	7,100	412,400	12,952
2045	412,400	-	10,391	-	412,400	12,952
2046	412,400	-	10,391	-	412,400	13,631
2047	412,400	-	10,391	-	412,400	13,631
2048	412,400	-	10,391	-	412,400	13,628
2049	412,400	-	10,391	-	412,400	14,339
2050	412,400	-	10,391	-	412,400	14,339
2051	412,400	-	10,391	-	412,400	14,339
2052	412,400	-	10,310	9,500	402,900	15,087
2053	402,900	-	9,656	26,304	376,596	15,083
2054	376,596	-	8,519	57,200	319,396	15,083
2055	319,396	-	7,529	86,900	232,496	15,867
2056	232,496	-	5,719	111,600	120,896	15,867
2057	120,896	-	2,974	120,896	-	282,949

债券存续期内项目可实现收入 1,040,062 万元，扣除项目运营成本 160,150 万元，可用于偿还融资本息的项目收益 879,912 万元，对应本项目债券到期本息总计 734,967 万元，项目债券口径收益对融资本息的覆盖倍数为 1.20。本项目期末累计现金结存额 167,928 万元，对应本项目融资到期本息总计 734,967 万元，项目期末资金对融资本息的覆盖倍数为 1.23。

项目收益与融资平衡情况表

单位：人民币万元、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	期末资金对融资本息的覆盖倍数
奉化现代智造产业园基础设施提升工程	573,916	879,912	56,200	734,967	1.20	1.23

综上所述，项目收益可以覆盖融资本息，债务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	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
现金流入											
资本金流入*	31,546	16,163	63,266	65,924	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	100,604	86,900	111,600	120,896	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	248,079	11,770	13,305	14,105	14,320	14,320	14,971
现金流入总额	132,150	103,063	174,866	186,820	248,079	11,770	13,305	14,105	14,320	14,320	14,971
现金流出											
建设期资金流出	130,000	100,000	170,000	173,916	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	5,644	3,465	3,666	3,757	3,759	3,762	3,856
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	2,150	3,063	4,866	7,611	10,585	10,585	10,585	10,585	10,585	10,585	10,585
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	132,150	103,063	174,866	181,527	16,229	14,050	14,251	14,342	14,344	14,347	14,441
现金净流量											
当年项目现金净流入	-	-	-	5,293	231,850	-2,280	-946	-237	-24	-27	530
期末项目累计现金结存额	-	-	-	5,293	237,143	234,863	233,917	233,680	233,656	233,629	234,159

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	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
现金流入												
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	14,971	14,971	15,655	15,655	15,655	16,373	16,373	16,373	17,127	17,127	17,127	17,919
现金流入总额	14,971	14,971	15,655	15,655	15,655	16,373	16,373	16,373	17,127	17,127	17,127	17,919
现金流出												
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	3,856	3,856	3,955	3,959	3,959	4,063	4,063	4,063	4,175	4,175	4,175	4,288
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	10,585	10,585	10,585	10,585	10,585	10,585	10,585	10,585	11,078	17,580	10,391	10,391
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	14,441	14,441	14,540	14,544	14,544	14,648	14,648	14,648	15,253	21,755	14,566	14,679
现金净流量												
当年项目现金净流入	530	530	1,115	1,111	1,111	1,725	1,725	1,725	1,874	-4,628	2,561	3,240
期末项目累计现金结存额	234,689	235,219	236,334	237,445	238,556	240,281	242,006	243,731	245,605	240,977	243,538	246,778

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	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	合计
现金流入												
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	176,899
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	420,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	17,919	17,919	18,751	18,751	18,751	19,624	19,624	19,624	20,541	20,541	321,821	1,040,062
现金流入总额	17,919	17,919	18,751	18,751	18,751	19,624	19,624	19,624	20,541	20,541	321,821	1,636,961
现金流出												-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	573,916
运营期现金流出	4,288	4,291	4,412	4,412	4,412	4,537	4,541	4,541	4,674	4,674	38,872	160,150
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	10,391	10,391	10,391	10,391	10,391	19,810	35,960	65,719	94,429	117,319	123,870	734,967
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	14,679	14,682	14,803	14,803	14,803	24,347	40,501	70,260	99,103	121,993	162,742	1,469,033
现金净流量												-
当年项目现金净流入	3,240	3,237	3,948	3,948	3,948	-4,723	-20,877	-50,636	-78,562	-101,452	159,079	167,928
期末项目累计现金结存额	250,018	253,255	257,203	261,151	265,099	260,376	239,499	188,863	110,301	8,849	167,928	-

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

本项目的建设是落实国家乡村振兴战略的具体行动, 项目建设是助推奉化建设共同富裕特色区的需要, 项目建设是实施奉化区全域国土空间整治的重要举措。

2. 公益性

本项目的实施将全域优化布局乡村生态、农业、建设空间, 全要素综合整治田水路林村, 连片提质建设高标准农田, 集中盘活挂钩存量建设用地, 集约精准保障新农村和产业融合发展用地, 统一治理修复乡村人居环境。实现从“脏乱落后”到“现代化健康美丽新农村”的蜕变。

3. 收益性

间接经济收益。本项目积极响应习近平总书记对浙江“千村示范、万村整治”重要批示精神, 对闲置、利用低效、生态退化及环境破坏的区域开展国土空间综合整治工作。通过对农田、村庄、工业、生态修复的综合整治, 增加有效耕地面积、改善农业生产条件和生态环境推进城乡一体化发展进程, 实现共同富裕。

直接收益。本项目收入来源主要包括厂房出租收入、厂房出售收入、配套用房出租收入、配套用房出售收入、广告位出

租收入、停车位运营收入、充电桩运营收入、土地出让收入，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 879,912 万元。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

项目于 2023 年 3 月 9 日已获得《宁波市奉化区发展和改革局关于同意奉化现代智造产业园基础设施提升工程项目建议书暨可行性研究报告的复函》（奉发改投〔2023〕28 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

本项目计划建设工期为 2023 年 8 月-2027 年 7 月。

计划发行专项债券 420,000 万元，为 20 年期、30 年期。其中，2023 年上半年已发行 26,304 万元，30 年期，票面利率 3.17%；2024 年已申请发行 74,300 万元（其中，2024 年 5 月已调入 4,400 万元；2024 年上半年已发行 55,000 万元，30 年期，票面利率 2.62%；2024 年 9 月已调入 5,000 万元，30 年期，票面利率为 3.22%，2024 年 9 月已调入 4,500 万元，30 年期，票面利率为 3.48%，2024 年 9 月已调入 2,700 万元，20 年期，票面利率为 2.53%，2024 年 9 月已调入 500 万元，20 年期，票

面利率为 3.06%)；2024 年 9 月已发行 30 年专项债券 11,500 万元，票面利率为 2.25%，于 2024 年 11 月调出 9,300 万元至其他项目；2025 年拟申请发行 30 年期专项债券 86,900 万元（其中，2 月已发行 22,000 万元，30 年期，票面利率 2.06%；8 月已发行 7,200 万元，30 年期，票面利率 2.29%；9 月已申请调入专项债券 1,500 万元，30 年期，票面利率 1.93%；本期拟申请发行 56,200 万元，30 年期）；2026 年拟申请发行 111,600 万元，30 年期；2027 年拟申请发行 120,896 万元，30 年期。

项目资本金将根据融资计划同步投入，可行性较高。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据《奉化现代智造产业园基础设施提升工程可行性研究报告》并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入包含厂房出租收入、厂房出售收入、配套用房出租收入、配套用房出售收入、广告位出租收入、停车位运营收入、充电桩运营收入、土地出让收入，预计产生运营收入 1,040,062 万元，运营成本包含工资及福利费用、外购燃料动力费、修理维护费、其他费用、厂房和配套用房销售费用、租赁运营成本、税金，预计产生运营成本 160,150 万元。债务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）债务资金需求合理性

本项目资本金比例 26.82%，满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例的要求。项目拟申请债务资金本息额共计 734,967 万元，项目收益预计为 879,912 万元，项目收益对债务本息的覆盖倍数计算为 1.20，偿债保障性较高，债务需求额度合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险

1. 可行性

项目债券为 20 年期、30 年期债券，每半年支付一次利息，到期一次还本。建设期债务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，可满足后续债务各年利息偿还，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		奉化现代智造产业园基础设施提升工程				
项目单位		宁波市奉化区全域土地整治有限公司	主管部门		宁波市奉化区自然资源和规划分局	
项目建设期限		2023 年-2027 年	项目领域		市政和产业园区基础设施	
项目静态总投资（万元）		573, 916				
项目债券资金总需求（2023 年-2027 年）		420, 000	本年度债券资金需求		86, 900	
总体目标		总目标（2023 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	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。
			招标投标规范性	是/否	反映建设工程履行公开招标程序情况	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

效益指标	时效指标				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
	成本指标	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
	经济效益	项目收益完成度	≥80%	考核项目厂房出租收入、厂房出售收入、配套用房出租收入、配套用房出售收入、广告位出租收入、停车位运营收入、充电桩运营收入、土地出让收入等情况	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	项目区域基础设施情况	园区、居住基础设施情况	考核片区园区、居住基础设施情况	定性指标，片区基础设施的提升完善状况，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、投资环境改善、营商环境提升等	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高 10 分
		服务对象	企业、居民满意度	>=70%	考核周边企业、居民对项目实施的满意度	企业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
	满意度指标					

