

奉化经济开发区基础设施提升二期工程专项 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：奉化经济开发区基础设施提升二期工程（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。2021 年-2024 年，奉化分别实现一般公共预算收入 74.18 亿元、69.30 亿元、86.9 亿元、87.15 亿元，政府性基金收入分别为 264.07 亿元、161.21 亿元、82.85 亿元、77.84 亿元。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施主体：宁波市奉化区经开控股有限公司

项目业主：宁波市奉化区经开控股有限公司

2. 项目概况

（1）项目建设内容

项目位于奉化经济开发区滨海新区和白杜循环经济园。主要建设内容为新建用地面积约 44 亩奉甬循环材料产业园，建筑面积 71621.5 m²；新建滨海新区北片区规划道路一、滨海新

区北片区规划道路二、滨河路中段（四明东路至南岙路段）、循环经济园区山厂路、循环经济园区规划三路等 5 条道路，总长度约 1932m；提升滨海新区北片区东环线 4170m；整治滨海新区北片区降渚溪滨海新区南片区纵三河及横二河、循环经济园区黄龙桥河及黄龙桥溪等 5 条河道，总长度约 6538m；滨海新区 29 号地块新建一座开闭所，占地面积 100 m²；建设滨海新区架空线路长度约 7.5km，电缆线路长约 30km；滨海新区南片区边坡治理土石方量 60 万 m³。本项目包括滨海新区南片区边坡治理工程，滨海新区 29 号地块周边开闭所新建及迁改工程，滨海新区 35 千伏电力进线配套工程，滨海新区北片区规划道路一、规划道路二工程，滨海新区北片区降渚溪综合治理工程，滨海新区北片区东环线提升工程，循环经济园区滨河路中段（四明东路至南岙路段）工程，奉化经济开发区奉甬循环材料产业园一期项目，奉化经济开发区奉甬循环材料产业园二期项目，奉化区循环经济园区山厂路、规划三路工程，宁波市奉化区循环经济园区黄龙桥河及黄龙桥溪河道整治工程等 11 个子项目。各子项目均按要求单独计划招标。

（2）投资规模

本项目动态总投资为 97,718 万元，其中建筑工程费用 69,523 万元（包括人工费、材料费、施工机具使用费等），工程建设其他费 18,312 万元（包括建设管理费、可行性研究费、

勘察设计费、环境影响评价费等），基本预备费 6,505 万元（包括基本预备费及涨价预备费）。建设期利息 3,378 万元。

（3）项目立项审批情况

项目已立项，可研批复为奉发改投〔2025〕65 号。

（4）预计开工竣工时间

2025 年 9 月-2028 年 9 月

（5）项目分年建设计划

单位：人民币万元

年份	2025	2026	2027	2028	合计
建设期资金流出	9,953	34,656	28,059	21,672	94,340

二、项目投资估算及资金筹措方案

本项目动态总投资 97,718 万元，其中：项目资本金 20,718 万元，占比 21.96%；发行地方政府专项债券 77,000 万元，占比 78.04%。

项目资金来源表

金额单位：万元

项目名称	项目动态总投资	资金来源				项目融资到期本息
		不含专项债券的项目资本金	前期债券	本期债券	后续债券	
奉化经济开发区基础设施提升二期工程	97,718	20,718	3000	1,200	72,800	133,673

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 3,378 万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 97,718 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

根据可行性研究报告及测算得知，本项目专项债券还本付息以厂房出租收入、产业园停车位收入、物业管理收入、快充电桩收入、慢充电桩收入、政府性基金收入作为债券还款来源，债券存续期间运营收入合计 214,380 万元。各项收入明细如下：

1.1 厂房出租收入

本项目可租赁面积 67,511.50 m²，参考白杜循环经济园区的绿色循环表面处理产品产业园厂房租金信息，如下表，厂房租金暂按 63.00 元/m²·月估算，假设每 3 年 5%的比例递增，每年按 12 月测算，运营期第 1~3 年的使用率分别为 75%、85%、95%，从第 3 年起达到稳定。预计运营期内收入合计 181,432 万元。

绿色循环表面处理产品产业园厂房租金一览表

序号	园区名称	租赁企业	房屋 编号	租赁厂房建 筑面积(m ²)	实际支付租金 (元/m ² /月)
1	绿色循环表面处理 产品产业园二期	宁波市诚新环保科技有限公司	101A	4867.68	66.30
2		宁波市诚新环保科技有限公司	101B	4867.68	66.30
3		宁波奉化金奇镀业有限公司	102A	4867.68	66.30
4		宁波万存智能制造有限公司、宁波市精宏超硬工具有限公司	102B	4867.68	66.30
5		宁波市青荣科技有限公司	103	4867.68	67.01
6		宁波市涌昀环保科技有限公司	104A	4471.68	66.29
7		宁波市涌昀环保科技有限公司	104B	6121.68	66.77
8		宁波市诚新环保科技有限公司	105	6121.68	66.77

1.2 产业园停车位收入

本项目设置停车位 119 个,参考奉化区大成东路站停车场、方桥站停车场、璁琳站停车场、南渡站停车场、桥下停车场、大桥菜场停车场和长岭停车场收费标准,根据《关于核定城际铁路大成东路站等 7 个停车场收费标准的批复奉发改价〔2020〕31 号》(奉发改价〔2020〕31 号),本项目暂按 7 元/个·天估算,假设每 3 年 5%的比例递增,每年按 360 天测算,运营期第 1~5 年的使用率分别为 50%、60%、70%、80%、90%,从第 5 年起达到稳定。预计运营期内收入合计 987 万元。

1.4 物业管理收入

本项目物业管理面积 68,121.00 m²,参照周边绿色循环表面处理产品产业园等园区物业费标准 2-3 元/m²/月,本项目奉甬循环材料产业园物业管理费按暂按 2.50 元/m²·月估算,假设每 3 年 5%的比例递增,每年按 12 个月测算,运营期第 1~5 年的使用率分别为 50%、60%、70%、80%、90%,从第 5 年起达到稳定。预计运营期内收入合计 6,674 万元。

1.5 快充电桩收入

本项目设置快电充电桩 32 个,功率 100kw,根据《宁波市物价局关于核定新能源汽车公用充电桩充电服务价格的通知》(甬价费〔2018〕53 号),充电服务费(含电费)基准价为每千瓦时 1.40 元,允许上浮 15%,本项目扣除电费成本后,实现服务费暂按 0.50 元/kwh 估算,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。预计运营期内收入合计 7,375 万元。

1.6 慢充电桩收入

本项目设置慢电充电桩 8 个，功率 7kw，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），充电服务费（含电费）基准价为每千瓦时 1.40 元，允许上浮 15%，本项目扣除电费成本后，实现服务费暂按 0.50 元/kwh 估算，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。预计运营期内收入合计 142 万元。

1.7 政府性基金收入

本项目拟出让地块面积共计 154.41 亩，假设在 2058 年按 267.64 万元/亩出让 68.31 亩、按 330.80 万元/亩出让 86.10 亩，本项目规费暂按成交价格的 62%估算，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。预计运营期内政府性基金收入合计 17,770 万元。

土地出让表

序号	拟出让地块编号	用途	面积(亩)	容积率	单价(万元/亩)	成交金额(万元)	楼面价(元/㎡)	规费	出让收益(万元)
1	FH48-02-06	住宅用地	68.31	2.00	267.64	18,282.83	2,007.31	11,335.83	6,947.00
2	FH48-02-05	住宅用地	86.10	2.20	330.80	28,480.85	2,255.46	17,657.85	10,823.00
	合计		154.41			46,763.68		28,993.68	17,770.00

近几年项目周边住宅用地出让情况表

序号	地块名称	位置	出让面积 (m²)	容积率	用地性质	出让时间	成交价 (万元)	成交楼面价 (元/m²)
1	奉化经济开发区 滨海新区 14-3 号地块	奉化经济开 发区滨海新 区	17811	2.4	住宅	13/1/2020	5899	1380
2	奉化区阳光海湾 44 号地块	奉化区裘村 镇 (宁波滨 海旅 游休闲 区内)	157663	1.8	住宅	12/6/2020	56759	2000
3	奉化区 FH44-02-27 地块 (尚田安置地块)	奉化区尚田 街道	26546	2.4	住宅	18/1/2022	8986.4	1411
4	奉化区 FH49-01-06a 地块	奉化经济开 发区滨海新 区	54099	2.4	住宅 (保 障 性租 赁住 房)	19/4/2022	6116	471
5	奉化区 FH33-02-05 地块	奉化区西坞 街道	12636	2	住宅 (安 置 房)	29/5/2023	3182.6	1259
6	奉化区 FH36-01-23 地块	奉化区西坞 街道	36429	1.5	住宅	29/10/2024	13677.3	2503

收入预测情况表

单位：人民币万元

年份	厂房出租收入	产业园停车位收入	物业管理收入	快充充电桩收入	慢充电桩收入	政府性基金收入	政府性基金收入	合计
2029	3,828	15	101	124	2			4,070
2030	4,338	18	122	149	3			4,630
2031	4,849	21	142	179	3			5,194
2032	5,091	25	170	215	4			5,505
2033	5,091	28	191	258	5			5,573
2034	5,091	28	191	258	5			5,573
2035	5,346	30	201	258	5			5,840
2036	5,346	30	201	258	5			5,840
2037	5,346	30	201	258	5			5,840
2038	5,613	31	211	258	5			6,118
2039	5,613	31	211	258	5			6,118
2040	5,613	31	211	258	5			6,118
2041	5,894	33	222	258	5			6,412
2042	5,894	33	222	258	5			6,412
2043	5,894	33	222	258	5			6,412

年份	厂房出租收入	产业园停车位收入	物业管理收入	快充充电桩收入	慢充电桩收入	政府性基金收入	政府性基金收入	合计
2044	6,188	34	233	258	5			6,718
2045	6,188	34	233	258	5			6,718
2046	6,188	34	233	258	5			6,718
2047	6,498	36	244	258	5			7,041
2048	6,498	36	244	258	5			7,041
2049	6,498	36	244	258	5			7,041
2050	6,823	38	256	258	5			7,380
2051	6,823	38	256	258	5			7,380
2052	6,823	38	256	258	5			7,380
2053	7,164	40	269	258	5			7,736
2054	7,164	40	269	258	5			7,736
2055	7,164	40	269	258	5			7,736
2056	7,522	42	283	258	5			8,110
2057	7,522	42	283	258	5			8,110
2058	7,522	42	283	258	5	6,947	10,823	25,880
合计	181,432	987	6,674	7,375	142	6,947	10,823	214,380

2. 项目运营成本

根据项目可行性研究报告得知，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、营销推广费、征地成本、税金。债券存续期间运营成本合计为 47,111 万元。各项成本明细如下：

2.1 工资及福利费用

本项目假设普通员工 20 人。普通员工工资按 7.5 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 5,525 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，预计运营期外购燃料动力费合计 1,962 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 2,837 万元，项目修理费用按照年折旧费用的 5% 计算，运营期年修理维护费用为 142 万元，预计运营期修理维护费用合计为 4,260 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 555 万元。

2.5 营销推广费

项目经营销售推广以及与营销相关的各类服务、维护保养、促销而发生的一切费用，根据行业经验估算，营销推广费用约占年营业收入的 1.5% 估算，预计运营期其他费用合计 2,955 万元。

2.6 征地成本

本项目征地成本是指为土地出让活动所发生的各项费用。为了简化计算，按土地出让面积的 13 万元/亩估算，预计运营期征地成本合计 2,007 万元。

2.7 税金

根据国家现行税收政策，本项目充电桩收入、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、产业园停车位收入及工程建设适用增值税税率 9%，物业管理收入、广告收入、建设其他费适用增值税税率 6%。按应缴增值税的 7%、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 29,847 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	营销推广费	征地成本	税金	合计
2029	171	41	142	17	61	-	421	853
2030	171	46	142	17	69	-	478	923
2031	171	52	142	17	78	-	534	994
2032	171	55	142	17	83	-	560	1,028
2033	171	56	142	17	84	-	560	1,030
2034	176	56	142	18	84	-	560	1,036
2035	176	58	142	18	88	-	589	1,071
2036	176	58	142	18	88	-	589	1,071
2037	176	58	142	18	88	-	589	1,071
2038	176	61	142	18	92	-	618	1,107
2039	181	61	142	18	92	-	618	1,112
2040	181	61	142	18	92	-	618	1,112
2041	181	64	142	18	96	-	649	1,150
2042	181	64	142	18	96	-	649	1,150
2043	181	64	142	18	96	-	649	1,150

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	营销推广费	征地成本	税金	合计
2044	187	67	142	19	101	-	1,273	1,789
2045	187	67	142	19	101	-	1,278	1,794
2046	187	67	142	19	101	-	1,278	1,794
2047	187	70	142	19	106	-	1,342	1,866
2048	187	70	142	19	106	-	1,342	1,866
2049	192	70	142	19	106	-	1,342	1,871
2050	192	74	142	19	111	-	1,408	1,946
2051	192	74	142	19	111	-	1,408	1,946
2052	192	74	142	19	111	-	1,408	1,946
2053	192	77	142	19	116	-	1,478	2,024
2054	198	77	142	20	116	-	1,478	2,031
2055	198	77	142	20	116	-	1,478	2,031
2056	198	81	142	20	122	-	1,551	2,114
2057	198	81	142	20	122	-	1,551	2,114
2058	198	81	142	20	122	2,007	1,551	4,121
合计	5,525	1,962	4,260	555	2,955	2,007	29,847	47,111

（二）融资平衡情况

本项目专项债券计划发行金额合计为 77,000 万元。2025 年 8 月已发行 30 年期专项债券 3,000 万元，票面利率 2.29%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；2025 年本期申请发行 1,200 万元，30 年期；2026 年拟申请发行 30,000 万元，30 年期；2027 年拟申请发行 26,953 万元，30 年期；2028 年拟申请发行 15,847 万元，30 年期；假设融资利率 2.46%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，本期债券应还本付息情况如下表：

债券融资本息情况表

单位：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	-	77,000	48,510	77,000	-	167,269
2025	-	4,200	-	-	4,200	-
2026	4,200	30,000	98	-	34,200	-
2027	34,200	26,953	836	-	61,153	-
2028	61,153	15,847	1,499	-	77,000	-
2029	77,000	-	1,889	-	77,000	3,217
2030	77,000	-	1,889	-	77,000	3,707
2031	77,000	-	1,889	-	77,000	4,200
2032	77,000	-	1,889	-	77,000	4,477
2033	77,000	-	1,889	-	77,000	4,543
2034	77,000	-	1,889	-	77,000	4,537
2035	77,000	-	1,889	-	77,000	4,769
2036	77,000	-	1,889	-	77,000	4,769
2037	77,000	-	1,889	-	77,000	4,769
2038	77,000	-	1,889	-	77,000	5,011
2039	77,000	-	1,889	-	77,000	5,006
2040	77,000	-	1,889	-	77,000	5,006
2041	77,000	-	1,889	-	77,000	5,262
2042	77,000	-	1,889	-	77,000	5,262
2043	77,000	-	1,889	-	77,000	5,262
2044	77,000	-	1,889	-	77,000	4,929
2045	77,000	-	1,889	-	77,000	4,924
2046	77,000	-	1,889	-	77,000	4,924
2047	77,000	-	1,889	-	77,000	5,175
2048	77,000	-	1,889	-	77,000	5,175
2049	77,000	-	1,889	-	77,000	5,170
2050	77,000	-	1,889	-	77,000	5,434
2051	77,000	-	1,889	-	77,000	5,434
2052	77,000	-	1,889	-	77,000	5,434
2053	77,000	-	1,889	-	77,000	5,712
2054	77,000	-	1,889	-	77,000	5,705
2055	77,000	-	1,889	4,200	72,800	5,705
2056	72,800	-	1,791	30,000	42,800	5,996
2057	42,800	-	1,053	26,953	15,847	5,996
2058	15,847	-	390	15,847	-	21,759

债券存续期内项目可实现收入 214,380 万元，扣除项目运营成本 47,111 万元，可用于偿还融资本息的项目收益 167,269

万元，对应本项目融资到期本息总计 133,673 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.25。本项目期末累计现金结存额 36,974 万元，对应本项目融资到期本息总计 133,673 万元，项目期末资金对融资本息的覆盖倍数为 1.28。

项目收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

项目名称	项目动态总投资	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	后续债券	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
奉化经济开发区基础设施提升二期工程	97,718	167,269	1,200	133,673	72,800	1.25	1.28

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	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
现金流入												
资本金流入*	5,753	4,754	1,942	8,269	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	4,200	30,000	26,953	15,847	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	4,070	4,630	5,194	5,505	5,573	5,573	5,840	5,840
现金流入总额	9,953	34,754	28,895	24,116	4,070	4,630	5,194	5,505	5,573	5,573	5,840	5,840
现金流出												
建设期资金流出	9,953	34,656	28,059	21,672	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	853	923	994	1,028	1,030	1,036	1,071	1,071
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	98	836	1,499	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	9,953	34,754	28,895	23,171	2,742	2,812	2,883	2,917	2,919	2,925	2,960	2,960
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	945	1,328	1,818	2,311	2,588	2,654	2,648	2,880	2,880
期末项目累计现金结存额	-	-	-	944	1,328	3,146	5,456	8,044	10,698	13,346	16,226	19,106

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	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
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	5,840	6,118	6,118	6,118	6,412	6,412	6,412	6,718	6,718	6,718	7,041	7,041
现金流入总额	5,840	6,118	6,118	6,118	6,412	6,412	6,412	6,718	6,718	6,718	7,041	7,041
现金流出												
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	1,071	1,107	1,112	1,112	1,150	1,150	1,150	1,789	1,794	1,794	1,866	1,866
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	2,960	2,996	3,001	3,001	3,039	3,039	3,039	3,678	3,683	3,683	3,755	3,755
现金净流量												
当年项目现金净流入	2,880	3,122	3,117	3,117	3,373	3,373	3,373	3,040	3,035	3,035	3,286	3,286
期末项目累计现金结存额	21,986	25,108	28,225	31,342	34,714	38,087	41,460	44,500	47,535	50,570	53,856	57,142

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	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	合计
现金流入											
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,718
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	7,041	7,380	7,380	7,380	7,736	7,736	7,736	8,110	8,110	25,880	214,380
现金流入总额	7,041	7,380	7,380	7,380	7,736	7,736	7,736	8,110	8,110	25,880	312,098
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94,340
运营期现金流出	1,871	1,946	1,946	1,946	2,024	2,031	2,031	2,114	2,114	4,121	47,111
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889	1,889	6,089	31,791	28,006	16,237	133,673
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	3,760	3,835	3,835	3,835	3,913	3,920	8,120	33,905	30,120	20,358	275,124
现金净流量											
当年项目现金净流入	3,281	3,545	3,545	3,545	3,823	3,816	-384	-25,795	-22,010	5,522	36,974
期末项目累计现金结存额	60,423	63,968	67,512	71,057	74,880	78,696	78,312	52,517	30,507	36,029	36,974

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

近年来，开发区产业规模不断扩张，现有产业园规划布局与功能配套的不足，限制了产业集聚；交通网络不完善，配套道路建设滞后，影响物流效率与企业通勤，阻碍了开发区与外部的联系；部分河道淤积、污染严重，影响居民生活与开发区形象；老旧市政管网难以满足企业用水、用电、用气需求，还存在安全隐患；园区边坡因自然因素影响，出现滑坡、坍塌等安全问题，威胁周边企业与居民安全。为全面提升奉化经济开发区基础设施，通过本项目建设，完善产业配套、优化路网、整治河道、更新管网、治理边坡，为高质量发展筑牢根基。

项目建成后，本项目的建设能够完善奉化经济开发区基础设施，促进资源要素高效，能够有效改善奉化经济开发区的投资软硬环境，切实增强奉化经济开发区对投资者的吸引力，从而吸纳大量新企业落户，引导产业集群式发展，促使技术、人才、信息等要素得以高效流通，从而有力地推动产业转型升级，实现区域经济跨越发展的关键之举。

2. 公益性

产业园的基础设施建设是促进奉化区新兴产业高质量发展的需要，引导产业集群式发展，为奉化区经济可持续发展奠定坚实基础。

随着十四五的到来，各级经济开发区是我国先进制造业集群的重要承载地，能够凭借政策支持、资源汇聚、平台搭建等优势，吸引众多企业在空间上集聚，形成良好的集聚效应。企业之间通过产业链上下游的紧密协作，能够有效实现资源共享、技术交流与人才流动，为新兴产业和未来产业的发展提供肥沃土壤，是推动产业创新发展的重要抓手。推动产业稳步发展，也有利于奉化社会经济的全面发展。

3. 收益性

间接经济收益。开发区建设是一个城市经济发展的重要推动力，基础设施是开发区硬环境建设的重要组成部分。基础设施的状况决定着开发区经济结构的优劣，进而决定其经济发展的水平和速度。开发区要发挥其城市功能，实现经济发展，必须与城市之间发生信息交流和物质交流，道路交通等基础设施就成为了园区与城市、园区与外界交流的载体。

直接收益。本项目收入来源主要包括厂房出租收入、产业园停车位收入、物业管理收入、快充电桩收入、慢充电桩收入、政府性基金收入，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 167,269 万元。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

项目已于 2025 年 7 月 8 日获得宁波市奉化区发展和改革局《关于同意奉化经济开发区基础设施提升二期工程可行性研究报告的批复》（奉发改投〔2025〕65 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 36 个月。

本项目专项债券计划发行金额合计为 77,000 万元。2025 年 8 月已发行 30 年期专项债券 3,000 万元，票面利率 2.29%；2025 年本期申请发行 1,200 万元，30 年期；2026 年拟申请发行 30,000 万元，30 年期；2027 年拟申请发行 26,953 万元，30 年期；2028 年拟申请发行 15,847 万元，30 年期；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《奉化经济开发区基础设施提升二期工程项目可行性研究报告》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、产业园停车位收入、物业管理收入、充电桩收入、慢充电桩收入、政府性基金收入，预计产生运营收入 214,380 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、税金、征地成本，预计产生运营成本 47,111 万元。债券存续期收益已由浙江科信会计师事务所（特殊普通合伙）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 21.96%，满足项目领域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 133,673 万元，项目收益预计为 167,269 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.25，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 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 2029 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		奉化经济开发区基础设施提升二期工程				
项目单位		宁波市奉化区经开控股有限公司	主管部门	宁波市奉化区住建局、宁波市奉化区水利局		
项目建设期限		36 个月	项目领域	产业园区基础设施建设		
项目动态总投资（万元）		97,718				
项目债券资金总需求（2025 年-2028 年）		77,000	本年度债券资金需求	4,200		
		总目标（2025 年-2058 年）				
总体目标		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	是	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	是	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			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			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			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			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			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
	成本控制效果			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			考核厂房出租收入、产业园停车位收入、物业管理收入、快充充电桩收入、慢充电桩收入、政府性基金收入情况	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			优化奉化区文化体育设施的布局, 为奉化居民提供一个良好的运动休闲	定性指标, 区域内基础设施提升和完善, 此项分值最高 10 分

	场所					
	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
	满意度 指标	服务对象 周边居民		>=70%	考核区域周边居民对项目实施的满意度	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

