

奉化区茗山智造园及配套工程 专项债券项目 实施方案

项目单位盖章：



主管部门盖章：



财政部门盖章：



2026年6月

目 录

第一章 项目概况 1

 一、项目名称 1

 二、项目单位 1

 三、项目主管部门 2

 四、项目建设内容 2

 五、项目投资估算 3

 六、项目地点及建设工期 3

 七、项目审批情况 4

 八、债券资金使用合规性 4

 九、项目建设运营模式 5

第二章 项目实施必要性、经济社会效益与绩效评估 5

 一、项目实施的必要性 5

 二、项目经济效益 5

 三、项目社会效益 6

 四、项目绩效评估情况 6

第三章 项目投资估算与资金筹措 6

 一、编制依据及原则 6

 二、估算范围 7

 三、估算说明 7

 四、建设内容及投资估算 7

五、资金筹措	8
六、融资情况	9
第四章项目收入分析	9
一、项目经营性收入分析	9
二、项目收入合计	12
第五章项目运营成本分析	13
第六章 项目收益与融资平衡方案	14
一、项目收益分析	14
二、项目融资本息	15
三、项目收益与融资平衡	17
第七章 项目风险控制	22
第八章 投后管理及还款保障	23
一、还款责任及保障	23
二、项目资产管理	24
第九章其他需要说明的事项	24

第一章 项目概况

奉化区茗山智造园及配套工程静态总投资 288,456 万元，动态总投资 302,652 万元，其中：计划申请专项债券总额 220,000 万元，本批次申请发行 5,600 万元，期限 15 年。

一、项目名称

奉化区茗山智造园及配套工程(以下简称“本项目”或“项目”),属于专项债券支持的市政和产业园区基础设施领域项目。

二、项目单位

项目单位为宁波市奉化区惠诚开发建设有限公司,该单位已累计申请专项债券 154,600 万元，支持项目 2 个。其中：本项目已发行专项债券 59,300 万元。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	宁波市奉化区惠诚开发建设有限公司		
法定代表人	王建	成立日期	2019-06-05
注册资本	50,000 万元	营业期限	2019-06-05 至 无固定期限
统一社会信用代码	91330283MA2GR50M6C		
注册地址	浙江省宁波市奉化区岳林街道长汀东路 558 号（城开大厦 3 号楼北幢 1510 室）		
经营范围	一般项目：本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动；肥料销售；工程管理服务；市政设施管理；公共事业管理服务；住房租赁；建筑工程机械与设备租赁；机械设备租赁；花卉种植；园艺产品种植；农业园艺服务；建筑装饰材料销售；建筑材料销售；电子元器件批发；电子元器件零售；电子元器件与机电组件设备销售；电力电子元器件销售；五金产品批发；五金产品零售；机械电气设备销售；机械设备销售(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)。许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修(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)。
单位类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
股东及持股比例	宁波市奉化区城市投资发展集团有限公司持股比例 100.00%

宁波市奉化区惠诚开发建设有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求

三、项目主管部门

本项目主管部门为宁波市奉化区锦屏街道办事处、宁波市奉化区岳林街道办事处。宁波市奉化区锦屏街道办事处、宁波市奉化区岳林街道办事处负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目实施单位加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责制定还本付息资金归集计划，加强专项债券项目管理和监督，组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减宁波市奉化区锦屏街道办事处、宁波市奉化区岳林街道办事处相关预算资金等措施偿债。

四、项目建设内容

根据宁波市奉化区发展和改革局 2021 年 7 月 20 日审批的《宁波市奉化区发展和改革局关于同意奉化区茗山智造园及配套工程项目建议书的批复》（奉发改投〔2021〕88 号），本项目主要建设规模和内容是：茗山智造园规划东区块总面积约 351,800 m²（约 527.7 亩），西区块总用地面积约 180,330 m²（约 270 亩），配套设施建设用地面积约 75,144 m²（约 112.72 亩）。茗山智造园功能东区块包括产业发

展和生活配套；西区块主要为厂区功能，包含生产车间、研发车间、总部办公、蓝领公寓、广场、文化娱乐、综合性便利中心等；以及贯通整个园区的配套设施建设。

五、项目投资估算

本项目动态总投资 302,652 万元，其中建筑工程费用 164,685 万元，占比 54.41%；工程建设其他费用 111,997 万元，占比 37.01%；预备费 11,774 万元，占比 3.89%；建设期利息 14,196 万元，占比 4.69%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费	建设期利息	合计
投资估算金额	164,685	111,997	11,774	14,196	302,652
占比	54.41%	37.01%	3.89%	4.69%	100.00%

从资金来源看，项目使用单位自有资金 82,652 万元，占比 27.31%；专项债券资金 220,000 万元，占比 72.69%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

六、项目地点及建设工期

本项目建设地点位于奉化区岳林街道、锦屏街道内。项目总用地面积约 910.42 亩。

项目为新建项目，建设期 7 年，于 2021 年开工，预计 2028 年竣工验收投入使用。

七、项目审批情况

1.立项审批。已取得宁波市奉化区发展和改革局 2021 年 7 月 20 日审批的《宁波市奉化区发展和改革局关于同意奉化区茗山智造园及配套工程项目建议书的批复》（奉发改投〔2021〕88 号），已取得宁波市奉化区发展和改革局 2021 年 12 月 30 日审批的《宁波市奉化区发展和改革局关于同意奉化区茗山智造园及配套工程一期可行性研究报告的批复》（奉发改投〔2021〕147 号），已取得宁波市奉化区发展和改革局 2022 年 9 月 15 日审批的《宁波市奉化区发展和改革局关于同意奉化区茗山智造园及配套工程三期-正明路道路工程初步设计的批复》（奉发改投〔2022〕155 号），已取得宁波市奉化区发展和改革局 2022 年 12 月 21 日审批的《宁波市奉化区发展和改革局关于同意奉化区茗山智造园及配套工程二期可行性研究报告的批复》（奉发改投〔2022〕211 号），已取得宁波市奉化区发展和改革局 2023 年 3 月 6 日审批的《宁波市奉化区发展和改革局关于同意奉化区茗山智造园及配套工程-长汀路东延（机场南路至规划一路）可行性研究报告的批复》（奉发改投〔2023〕19 号），原则上同意该建设项目。

2.规划审批。本项目无需办理工程用地规划许可与工程规划许可。

3.施工许可。本项目无需办理项目施工许可证。

综上，本项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

八、债券资金使用合规性

债券发行后，由宁波市奉化区惠诚开发建设有限公司向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、

养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目；不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

九、项目建设运营模式

本项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。建设期结束后进入运营期，运营工作由宁波市奉化区惠诚开发建设有限公司负责，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。

第二章 项目实施必要性、经济社会效益与绩效评估

一、项目实施的必要性

本项目的实施有利于融入宁波、对接宁波，推动东部门户区“城边村”更新改造；保障茗山智造园建设的土地供给，助推园区建设；解决小微企业的生产制造，打造绿色智慧园区。

二、项目经济效益

间接经济收益。本项目的实施将彻底改善区域道路交通环境质量，提高周边居民的生活质量，为市民创造一个良好的生存空间；项目的建设将进一步完善奉化区基础配套设施，有利于推进奉化区经济发展，促进招商引资。

直接收益。本项目收入来源主要包括园区停车收入、招商服务费收入、土地出让收益、西区园区物业租赁收入、西区块厂房出售收入、

西区块园区物业费收入、塘渣收入，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 348,735 万元。

三、项目社会效益

本项目的建设运营，将为奉化区提供一个企业交流与合作的重要平台，同时为中小企业进入中国创造了良好的条件。中小企业的引入可以使奉化区的企业结构趋于多元化，进一步促进奉化区企业结构的多元化，在奉化区营造一个层次丰富的企业发展氛围，这样既有利于推进奉化区多种形式的创新参与主体的积聚，使奉化区成为重要的中国创造基地，又有利于促进奉化区经济高速稳定的发展。

四、项目绩效评估情况

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34号)、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知(财预〔2021〕61号)等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展绩效评估工作，并设定项目绩效目标表(见附件：债券项目事前评估绩效表)。

第三章 项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

- (1) 《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》；
- (2) 《浙江省建设工程其他费用定额(2018版)》；
- (3) 业主提供的有关资料。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收,按确定的建设内容所发生的全部费用,包括建筑工程费用、工程建设其他费用、基本预备费用、前期费用和建设期利息等。建筑工程费用包括建安费用、设备及安装费用等;工程建设其他费用包括建设管理费、可行性研究费、勘察设计费等。

三、估算说明

列示项目投资估算的使用的主要测算标准。

1.工程费用根据相同结构的类似工程结算,并参考现行市场材料价格和宁波市地区工程造价指数信息进行调整,以单方指标计入;

2.机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入;

3.其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定,并结合本项目实际情况确定,其中:

(1)项目建设管理费:参考财建〔2016〕504号文,结合市场情况计取;

(2)建设项目的期工作咨询费:参考原国家计委计价格〔1999〕1283号文,结合市场情况计取;

4.基本预备费按第一、二部分费用合计的4%计入;

5.建设期利息:专项债券已发行部分按实际利率计取,计划发行部分按15年期估计,暂按2.25%融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目动态总投302,652万元,项目投资费用估算明细如下:

表3-1 项目投资估算明细表(东区块)

序号	建设内容	估算金额(万元)
----	------	----------

		建筑工程费	其他费用	预备费	资本化利息	合计
一	工程费用	164,685				164,685
1	东区块	57,850				57,850
2	西区块	92,908				92,908
3	配套工程	13,927				13,927
二	工程其他费用		111,997			111,997
1	东区块		77,041			77,041
2	西区块		31,759			31,759
3	配套工程		3,197			3,197
三	预备费			11,774		13,774
1	东区块			5,685		5,685
2	西区块			5,183		5,183
3	配套工程			906		906
四	资本化利息				14,196	14,196
	合计	164,685	111,997	11,774	14,196	302,625

五、资金筹措

本项目动态总投资估算 302,625 万元。计划使用单位自有资金 82,652 万元，占比 27.31%；专项债券资金 220,000 万元，占比 72.69%。

项目资本金：单位自有资金 82,652 万元（含建设期利息），资本金合计 82,652 万元，占比 27.31%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

本项目计划使用分年度筹措计划如下：

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	以前年度	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
单位自有资金	62,519	9,804	2,768	7,561	82,652	27.31%
专项债券	58,600	6,300	54,000	101,100	220,000	72.69%
合计	121,119	16,104	56,768	108,661	302,652	100.00%

分年度占比	40.02%	5.32%	18.76%	35.90%	100.00%	-
-------	--------	-------	--------	--------	---------	---

六、融资情况

按照融资计划，本项目计划申请专项债券 220,000 万元，其中，2021 年下半年已发行 15 年期专项债券 28,000 万元，票面利率 3.42%；2023 年 5 月已发行 15 年期专项债券 21,000 万元，票面利率为 2.98%；2024 年 3 月已发行 10 年期专项债券 1,500 万元，票面利率为 2.36%；2024 年 5 月已发行 15 年期专项债券 1,000 万元，票面利率 2.46%，2024 年 9 月已发行 15 年期专项债券 2,500 万元，票面利率 2.19%；2025 年 2 月发行 15 年期专项债券 3,000 万元，票面利率 1.93%；2025 年 5 月已发行 15 年期专项债券 1,000 万元，票面利率 1.91%；2025 年 11 月已发行 20 年期专项债券 600 万元，票面利率 2.36%；2026 年 1 月已发行 15 年期专项债券 700 万元，票面利率 2.31%；2026 年本期拟申请发行 15 年期专项债券 5,600 万元，票面利率 2.20%；2027 年拟申请发行 15 年期专项债券 54,000 万元，票面利率 2.20%；2028 年拟申请发行 15 年期专项债券 101,100 万元，票面利率 2.20%。计划申请发行的债券在存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于本项目有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性资本性支出。

第四章项目收入分析

一、项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入包括园区停车收入、招商服务费收入、土地出让收益、西区园区物业租赁收入、西区块厂房出售收入、

西区块园区物业费收入及塘渣收入，经测算运营期内经营性收入合计 362,375 元，具体见下表：

表4-1 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计		362,375
1	园区停车收入	15,212
2	招商服务费收入	17,000
3	土地出让收益	102,817
4	西区园区物业租赁收入	22,743
5	西区块厂房出售收入	182,875
6	西区块园区物业费收入	11,728
7	塘渣收入	10,000

1) 园区停车收入

园区停车收入包含共 1,500 个停车位，其中东区 800 个、西区 700 个。参考 2022 年奉化区发改局发布的《关于进一步规范城区机动车停放服务收费管理的通知》文件规定，地面公共停车场 1 小时内（含）不收费，1 小时至 2 小时（含）收费 3 元/车次，2 小时至 4 小时（含）每小时加收 2 元/车次，4 小时以上每小时加收 3 元/车次，连续停放 24 小时内（含）最高每车次不超过 20 元，不足 1 小时的按 1 小时计收，免费停车时间计入停车计费时间。超过 24 小时继续停车的，须重新计费。本项目按停车 3 小时，每个停车位周转次数 3 次计，停车位收入按 15 元/个·天估算，此后每 3 年上涨 10%。停车收入运营期第一年按 60%估算，第二年按 70%，第三年按 80%计，第四年及以后年度按 90%计。运营期合计 15,212 万元。

2) 招商服务费收入

本项目建成后,城投公司作为开发商在运营期为茗山智造园招商引资,提高产业园的生产力及竞争力,预计收取服务费 1,000 万元/年。运营期合计 17,000 万元。

3) 土地出让收益

本项目计划将以下地块出让用于本项目,地块的规划用地性质如下表所示。拟出让地块土地出让金在扣除 35%的相关规费后,其土地出让收益全部用于专项债券还本付息。本项目债券存续期内土地出让收入合计为 158,180 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 102,817 万元。详见下表:

拟出让地块信息表

拟出让地块坐落	面积(亩)	用途	容积率	单价(万元/亩)	成交金额(万元)	楼面价(元/m ²)	出让收益(万元)
茗山制造园	150	工业		60	9,000	-	5,850
茗山制造园	38	商业	2.3	960	36,480	6,261	23,712
城西岙区块	200	工业		60	12,000	-	7,800
总工会南侧地块	51	住宅	2.2	1,500	76,500	10,227	49,725
梅里达西侧	22	住宅	2.2	1,100	24,200	7,500	15,730
合计	461				158,180		102,817

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)
岳林街道大成路两侧地段 II-03b 地块	2020-07-01	招拍挂土地	住宅用地	53,901	2.2	131,151.7	80.9	1,622.14

4) 西区园区物业租赁收入

本项目建成后,运营期前七年西区园区将有 332,500 m² 面积可用于出租,项目出租价格按 120 元/年·平方米计。运营期第一年按 60% 估算,第二年按 70%,第三年按 80% 计,第四年及以后年度按 90% 计。运营期合计 22,743 万元。

5) 西区块厂房出售收入

本项目建成后，西区园区计划于运营期第八年将物业全部出售。物业面积为 332,500 m²，第八年销售单价按 5,500 元/平方米计。运营期合计 182,875 万元。

6) 西区块园区物业费收入

本项目建成后，西区园区物业管理费按 24 元/年·平方米计，物业面积为 332,500 m²，运营期第一年按 60%估算，第二年按 70%，第三年按 80%计，第四年及以后年度按 90%计。运营期合计 11,728 万元。

7) 塘渣收入

根据涉及山体整理后的塘渣约 170 万立方出售的利润，本项目预计运营期第一二年可获得塘渣收入各 5,000 万元。运营期合计 10,000 万元。

二、项目收入合计

综上，本项目债券存续期内预计项目收入合计 362,375 万元，分年度收入情况如下：

表4-2 收入预测情况表

单位：人民币万元

年份	园区停车收入	招商服务费收入	土地出让收益	西区园区物业租赁收入	西区块厂房出售收入	西区块园区物业费收入	塘渣收入	合计
合计	15,212	17,000	102,817	22,743	182,875	11,728	10,000	362,375
2029	486	1,000	-	2,394	-	479	5,000	9,359
2030	567	1,000	-	2,793	-	559	5,000	9,919
2031	648	1,000	-	3,192	-	638		5,478
2032	802	1,000	-	3,591	-	718		6,111
2033	802	1,000	-	3,591	-	718		6,111

年份	园区停车收入	招商服务费收入	土地出让收益	西区园区物业租赁收入	西区块厂房出售收入	西区块园区物业费收入	塘渣收入	合计
2034	802	1,000	-	3,591	-	718		6,111
2035	882	1,000	-	3,591	-	718		6,191
2036	882	1,000	-	-	182,875	718		185,475
2037	882	1,000	-	-	-	718		2,600
2038	970	1,000	5,850	-	-	718		8,538
2039	970	1,000	23,712	-	-	718		26,400
2040	970	1,000	7,800	-	-	718		10,488
2041	1,067	1,000	49,725	-	-	718		52,510
2042	1,067	1,000	15,730	-	-	718		18,515
2043	1,067	1,000	-	-	-	718		2,785
2044	1,174	1,000				718		2,892
2045	1,174	1,000				718		2,892

第五章项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 13,640 万元，包括：园区管理费用 9,937 万元，相关税费 3,703 万元。

1) 园区管理费用

本项目园区管理费用按园区停车收入、西区园区物业租赁收入、西区园区物业费收入的 20% 计算。债券存续期内发生的园区管理费用为 9,937 万元。

2) 相关税费

按照相关规定，本项目工程费用、停车收入、物业租赁收入、厂房出售收入按 9% 计缴增值税；工程建设其他费、招商服务费收入、物业费收入按 6% 计缴增值税；塘渣收入按 13% 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；按租金的 12%从租计缴房产税。预计运营期的税金合计为 3,703 万元。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表5-1 成本预测情况表

单位：人民币万元

年份	园区管理费用	相关税费	合计
合计	9,937	3,703	13,640
2029	672	264	936
2030	784	307	1,091
2031	896	351	1,247
2032	1,022	395	1,417
2033	1,022	395	1,417
2034	1,022	395	1,417
2035	1,038	395	1,433
2036	320	-	320
2037	320	-	320
2038	338	-	338
2039	338	-	338
2040	338	143	481
2041	357	208	565
2042	357	208	565
2043	357	208	565
2044	378	217	595
2045	378	217	595

第六章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目债券存续期间预计总收入 362,375 万元，预计总成本 13,640 万元，预计总收益为 348,735 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 348,735 万元。本项目分年度收益情况如下表：

表6-1 项目分年度收益表

单位：人民币万元

年份	项目收入	项目成本	项目收益
合计	362,375	13,640	348,735
2029 年	9,359	936	8,423
2030 年	9,919	1,091	8,828
2031 年	5,478	1,247	4,231
2032 年	6,111	1,417	4,694
2033 年	6,111	1,417	4,694
2034 年	6,111	1,417	4,694
2035 年	6,191	1,433	4,758
2036 年	185,475	320	185,155
2037 年	2,600	320	2,280
2038 年	8,538	338	8,200
2039 年	26,400	338	26,062
2040 年	10,488	481	10,007
2041 年	52,510	565	51,945
2042 年	18,515	565	17,950
2043 年	2,785	565	2,220
2044 年	2,892	595	2,297
2045 年	2,892	595	2,297

二、项目融资本息

（一）债券融资本息

本项目拟申请地方政府专项债券 220,000 万元，其中，2021 年下半年已发行 15 年期专项债券 28,000 万元，票面利率 3.42%；2023 年 5 月已发行 15 年期专项债券 21,000 万元，票面利率为 2.98%；2024 年 3 月已发行 10 年期专项债券 1,500 万元，票面利率为 2.36%；2024 年 5 月已发行 15 年期专项债券 1,000 万元，票面利率 2.46%，2024 年 9 月已发行 15 年期专项债券 2,500 万元，票面利率 2.19%；2025 年 2 月发行 15 年期专项债券 3,000 万元，票面利率 1.93%；2025 年 5 月已发行 15 年期专项债券 1,000 万元，票面利率 1.91%；2025 年已发行 20 年期专项债券 600 万元，票面利率 2.36%；2026 年 1 月已发行 15 年期专项债券 700 万元，票面利率 2.31%；2026 年本期拟申请发行 15

年期专项债券 5,600 万元，票面利率 2.20%；2027 年拟申请发行 15 年期专项债券 54,000 万元，票面利率 2.20%；2028 年拟申请发行 15 年期专项债券 101,100 万元，票面利率 2.20%，每半年付息一次，到期一次偿还本金。项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过项目资本金和政府性基金预算收入统筹安排。经测算，本项目专项债券利息支出总额 80,007 万元，该项目债券存续期内各年债券还本付息情况如下：

表6-2债券融资本息情况表

单位：人民币万元

专项债还本付息	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
合计		220,000	80,007	300,007	80,007	220,000		348
以前年度		58,600	5,585	5,585	5,585		58,600.00	
2026	58,600	6,300	1,859	1,859	1,859		64,900	
2027	64,900	54,000	2,523	2,523	2,523		118,900	
2028	118,900	101,100	4,229	4,229	4,229		220,000	
2029	220,000		5,341	5,341	5,341		220,000	
2030	220,000		5,341	5,341	5,341		220,000	
2031	220,000		5,341	5,341	5,341		220,000	
2032	220,000		5,341	5,341	5,341		220,000	
2033	220,000		5,341	5,341	5,341		220,000	
2034	220,000		5,323	6,823	5,323	1,500	218,500	
2035	218,500		5,305	5,305	5,305		218,500	
2036	218,500		5,305	33,305	5,305	28,000	190,500	18
2037	190,500		4,348	4,348	4,348		190,500	
2038	190,500		4,035	25,035	4,035	21,000	169,500	

专项债还本付息	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
合计		220,000	80,007	300,007	80,007	220,000		348,735
2039	169,500		3,710	7,210	3,710	3,500	166,000	2039
2040	166,000		3,604	7,604	3,604	4,000	162,000	2040
2041	162,000		3,496	9,796	3,496	6,300	155,700	2041
2042	155,700		2,832	56,832	2,832	54,000	101,700	2042
2043	101,700		1,126	102,226	1,126	101,100	600	2043
2044	600		14	14	14		600	2044
2045	600		7	607	7	600	-	2045

三、项目收益与融资平衡

经测算，债券存续期内项目可实现收入 362,375 万元，扣除项目运营成本 13,640 万元，可用于偿还总融资本息的项目收益 348,735 万元。

根据本项目的规划资料及相关备案文件，本项目计划申请发行专项债券 220,000 万元，已发行 59,300 万元，本期计划申请发行 5,600 万元，期限 15 年，假设 15 年期专项债券利率为 2.20%，经测算，债券利息总额 80,007 万元，到期债券本息 300,007 万元。

根据以上测算，项目总收益为 348,735 万元，总融资本息为 300,007 万元，项目收益覆盖项目总债务本息倍数 1.16 倍，项目预期收益与融资达到平衡。

经测算，本项目债券存续期内现金流入总额 665,027 万元，现金流出总额 602,103 万元，期末资金结余 62,924 万元。项目总融资本息为 300,007 万元，项目期末资金覆盖融资本息总额倍数 1.21 倍，项目预期现金流与融资达到平衡。

表6-4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 债务融资本息的 覆盖倍数	资金结余对 债务融资本 息的覆盖倍 数
奉化区茗山智造园及配套工程	288,456	348,735	5,600	300,007	1.16	1.21

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	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入											
资本金流入*	62,519	9,804	2,768	7,561	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	58,600	6,300	54,000	101,100	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	9,359	9,919	5,478	6,111	6,111	6,111	6,191
现金流入总额	121,119	16,104	56,768	108,661	9,359	9,919	5,478	6,111	6,111	6,111	6,191
现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	115,534	4,245	54,245	114,432	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	936	1,091	1,247	1,417	1,417	1,417	1,433
债券还本付息	5,585	1,859	2,523	4,229	5,341	5,341	5,341	5,341	5,341	6,823	5,305
现金流出总额	121,119	16,104	56,768	108,661	6,277	6,432	6,588	6,758	6,758	8,240	6,738
现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	-	-	-	-	3,082	3,487	-1,110	-647	-647	-2,129	-547
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	3,082	6,569	5,459	4,812	4,166	2,036	1,489

*注：其中用于项目总投资 68,456 万元。

项目现金流分析测算表（续）

单位：人民币万元

续上表：

现金流模拟测算表	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
现金流入											
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82,652
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	220,000
运营期现金流入	185,475	2,600	8,538	26,400	10,488	52,510	18,515	2,785	2,892	2,892	362,375
现金流入总额	185,475	2,600	8,538	26,400	10,488	52,510	18,515	2,785	2,892	2,892	665,027
现金流出											-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	288,456
运营期现金流出	320	320	338	338	481	565	565	565	595	595	13,640
债券还本付息	33,305	25,348	7,535	7,710	9,904	57,496	103,932	1,126	14	607	300,007
现金流出总额	33,625	25,668	7,873	8,048	10,385	58,061	104,497	1,691	609	1,202	602,103

第七章 项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。

（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。

第八章 投后管理及还款保障

一、还款责任及保障

专项债券存续期内，主管部门及项目单位将按要求做好收入归集工作。项目收入由宁波市奉化区惠诚开发建设有限公司即项目运营单位收取，缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债；用于市场化融资还本付息的部分按照规定及时纳入指定账户。存续期内，主管部门及项目单位将按照《地方政府债务信息公开办法(试行)》规定，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

二、项目资产管理

专项债券存续期内，本项目形成的资产预计包括：

表8-1 专项债券项目形成的资产情况表

单位：万元

序号	资产名称	资产类型	数量及单位	预估价值	该资产对应的收入类型	存续期内对应运营收益
1	茗山智造园东区块	固定资产	1项	147,494	园区停车收入、招商服务费收入、土地出让收益、西区园区物业租赁收入、西区区块厂房出售收入、西区区块园区物业费收入及塘渣收入	348,735
2	茗山智造园西区块	固定资产	1项	136,240		
3	配套设施	固定资产	1项	18,917		
合计				302,652		348,735

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产种类为固定资产，资产和权益登记在宁波市奉化区惠诚开发建设有限公司名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，不会违规对应资产进行处置。在债券存续期间，宁波市奉化区惠诚开发建设有限公司定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

第九章其他需要说明的事项

无。

附件：债券项目事前评估绩效表

项目绩效目标表

(2026 年度)

项目名称		奉化区若山智造园及配套工程				
项目单位	宁波市奉化区惠诚开发建设有限公司	主管部门	宁波市奉化区锦屏街道办事处、宁波市奉化区岳林街道办事处			
项目建设期限	2021 年-2028 年	项目领域	产业园区基础设施			
项目总投资（万元）			288,456			
项目债券资金总需求	220,000	本年度债券资金需求	5,600			
总体目标	总目标（2021 年-2048 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（评扣办法）
	产出指标	数量指标	姜山保障性租赁住房	保障性租赁住房建筑面积 54,960.00 平方米	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
			配套工程	天童南路（绕城高速-环镇路）改造提升工程全长 4.38 公里；天童南路沿线架空线落地工程高压架空线路总长 22.15 公里；姜山体育公园总用地面积 81,984.00 平方米		

		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标程序情况	定性指标，规范得2分，不规范不得分
质量指标		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	100%		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	2022年9月		反映工程按计划开工情况	此项分值最高5分，延误3个月以上不得分，1-3个月按进度扣分
时效指标		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	2026年9月		反映工程按计划完工情况	此项分值最高5分，延误3个月以上不得分，1-3个月按进度扣分
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		项目收益完成度	100%		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	
社会 效益 生态 效益 指标 可持 续影 响 满意度 指标	项目受益群众	定性指标	考核项目受益公众情况	定性指标，此项分值最高 10 分		
	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		
	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		