

# 慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施一期工程

## 情况说明

### 一、项目概况

慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施一期工程在既有的中横线基础上扩建成高架桥，设双向六车道，设计速度 80km/h。

项目路线呈东西走向，起点设于西二环路，沿既有中横线向东，依次经西二环路、浒崇公路、青少年官路、新城大道、胜陆公路后，终于寺马公路，路线全长 8.005km。

### 二、投资情况及资金来源

#### (一) 工程投资估算

项目总投资估算为 312,858 万元，其中：建设投资 297,116 万元、债券发行费用 124 万元、建设期利息 15,618 万元。项目总投资估算如下表所示（单位：万元）：

总投资估算表

序号	项目名称	投资金额
1	建设投资	297,116
1.1	工程费	245,782
1.2	土地征用及迁移补偿费	28,250
1.3	工程建设其他费用	14,430
1.4	预备费	8,654
2	债券发行费用	124

序号	项目名称	投资金额
3	建设期利息	15,618
	投资估算	312,858

其中：

1. 建设投资：297,116 万元，系根据《慈溪市发展和改革局关于同意慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施一期工程初步设计的复函》确定。

2. 债券发行费用：124 万元。

3. 建设期利息：15,618 万元，系结合建设资金需求及财政资金安排，项目计划发行专项债券 150,000 万元。专项债券已于 2021 年上半年发行 50,000 万元，债券利率 3.73%；于 2021 年下半年发行 50,000 万元，债券利率 3.42%；计划于 2022 年上半年发行 20,000 万元，2022 年下半年发行 30,000 万元，债券利率按 3.60%进行测算。

## （二）项目资金来源

项目计划通过财政投入、单位自筹和发行专项债券的方式完成项目建设筹资，其中财政投入金额为 50,000 万元，占总投资比例 15.98%；单位自筹资金为 112,858 万元，占总投资比例 36.07%；发行专项债券 150,000 万元，占总投资比例 47.95%。

项目建设期内，资金平衡情况如下表所示（单位：万元）：

建设资金平衡情况表

序号	年度	2021	2022	2023	2024	合计
1	资金筹措	139,325	60,000	55,675	57,858	312,858
1.1	单位自筹	-	10,000	45,000	57,858	112,858
1.2	财政投入	39,325	0	10,675	-	50,000
1.3	专项债券	100,000	50,000	0	-	150,000
2	资金使用	28,820	126,172	90,375	67,491	312,858
3	资金余额	110,505	44,333	9,633	-	

### 三、预期融资平衡测算

#### (一) 项目收益与融资平衡测算

项目总投资 312,858 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。

债券存续期内累计支付债券利息 80,625 万元，支付本金 150,000 万元。

项目以慈溪杭湾金融港综合开发一期项目建成的地块内物业（商业综合体）出租产生的现金净流入、配建房销售产生的现金净流入和部分政府性基金留存收入作为专项债券还本付息基础。债券存续期内，上述用于还本付息的付息前营运现金净流入预测为 288,439 万元。

### 项目收益与融资平衡测算表

[illegible]

(续表)

[illegible]

## （二）项目收益本息覆盖率

项目收益本息覆盖率以“项目收益与融资平衡测算表”中累计运营现金净流入除以债券还本付息总额计算。项目收益本息覆盖率计算如下：

单位：万元

项 目	金 额
运营收入总额	312,546
运营成本总额	24,107
运营现金净流入合计	288,439
偿还债券本金	150,000
支付债券利息	80,625
债券本息合计	230,625
收益本息覆盖率	1.25

## （三）项目净现金流本息覆盖率

项目净现金流本息覆盖率以项目还本付息前累计现金净流入除以债券还本付息总额计算。项目净现金流本息覆盖率计算如下：

单位：万元

项 目	金 额
现金流入总额	625,404
现金流出总额	551,972
项目净现金流合计	73,432
偿还债券本金	150,000
支付债券利息	80,625
债券本息合计	230,625
净现金流本息覆盖率	1.32

## 四、绩效评估内容与结论

### （一）项目实施必要性、公益性、收益性

#### 1. 项目实施必要性

本项目是慈溪杭湾金融港综合开发项目的配套基础设施工程，是打造杭湾金融港的基础保障，项目的建设有助于完善杭湾金融港服务功能，推进与杭州湾新区、高新技术产业开发区、慈商回归产业园及商品市场园区等产业功能区的链接建设，提升经济社会发展质量。项目符合过“长三角区域一体化发展规划纲要”精神，也是市委市政府谋划三塘横江和四灶浦江“拥江经济带”开发的重要节点，导向明确。

#### 2. 项目公益性

项目建设目的系为提高社会公共服务水平，注重社会发展长期效益，不以盈利为目的，项目平衡关联收益用于偿还债券本息，不存在利润分配的可能性，符合《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）等文件中关于专项债券资金投向的规定，是公益性项目的范畴。

#### 3. 项目收益性

项目以慈溪杭湾金融港综合开发一期项目建成的区块内物业（商业综合体）出租收入、配建用房销售收入及部分政府性基金留存收入作为专项债券还本付息的基础。项目所

在地经济发展迅速，商业综合体店铺出租率高，商品房需求旺盛，项目资金流入能得到较好的保障。

## （二）项目投资合规性、项目成熟度

### 1. 项目投资合规性

（1）主体合法性：项目债券由宁波市政府发行，发行主体合法。

（2）项目合规性：慈溪市息壤建设发展有限公司系国有控股公司，具备相应建设资质。项目已经慈溪市发展和改革局，各项招标工作陆续展开，项目建设符合《慈溪市政府投资项目管理办法》等相关规定。项目与其他单位同类项目或单位内部相关项目不重复。

（3）募集资金用途合理性：项目募集所需资金真实、合理，满足募集需求，不存在重复募集、超申报项目募集等情况。

### 2. 项目成熟度

项目由慈溪市息壤建设发展有限公司负责建设。建设单位组织机构齐全，职责分工明确，管理制度完善。同时，建设单位从建设进度、运作方式、项目风险等多方面对项目进行综合评估，并委托第三方编制了《慈溪市杭湾金融港综合开发一期（委托市属国有企业实施）实施方案》、初步设计等文本，项目严格按照法人负责制、招投标制、合同制和工程建设监理制等进行建设。

## （三）项目资金来源和到位可行性

项目估算总投资 312,858 万元，所需资金来源包括慈溪市息壤建设发展有限公司自筹 112,858 万元、慈溪市财政投入 50,000 万元、发行专项债券 150,000 万元。专项债券分别于 2021 年发行 100,000 万元、2022 年发行 50,000 万元，债券期限十五年。

项目根据客观需求，进行深入研讨，经充分论证后确定筹资途径，资金来源客观可行。

#### （四）项目收入、成本、收益预测合理性

项目以慈溪杭湾金融港综合开发一期项目建成的区块内物业（商业综合体）出租现金净流入、配建房销售现金净流入、部分政府性基金留存收入作为专项资金还本付息的基础。项目单位根据《慈溪市杭湾金融港综合开发一期（委托市属国有企业实施）实施方案》，通过客观分析和市场调查，对收入、成本、收益等进行了预测，并编制了慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施一期工程项目关联收益及现金流入预测说明。经评估，项目收入、成本、收益预测合理，说明如下：

1. 项目收入预测：收入单价预测以现行市场价格为基础，结合周边类似物业实际成交价格，根据 GDP 增长率审慎选择增长率，逐年计算确定项目收入。

2. 项目成本预测：成本费用预测按照付现成本计算，包括人工成本、管理费、维修费及税费等，人工成本单价根据市场情况确定，费用根据出租收入的一定比例确定，税费根

根据国家相关规定计算。

3. 项目收益预测：项目收益按照项目收入扣除项目成本计算确定。

### （五）债券资金需求合理性

经评估，债券资金需求合理，满足项目建设资金需求，不存在超额发债的情况，符合《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》等文件要求。

### （六）项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施

#### 1. 项目偿债计划可行性

项目发行专项债券 150,000 万元，债券期限十五年，以慈溪杭湾金融港综合开发一期项目建成的区块内物业（商业综合体）出租收入、配建房销售收入、部分政府性基金留存收入作为债券还本付息基础。

杭湾金融港已成为宁波前湾新区核心区和省杭州湾大湾区建设重要支点，在宁波前湾新区开发建设中有核心地位，将打造成为市区融合产城融合发展的大平台。目前，杭湾金融港轮廓已形成，已成为慈溪新经济中心，商业繁荣，商业综合体出租需求较高，商品房销售旺盛，故项目资金来源具备持续性，现金流较为可靠、稳定。

另外，项目建立规范的债券资金管理制度，有效保障资金安全性，确保资金使用合法合规，提高资金使用效益。

## 2. 项目偿债风险点及应对措施

项目偿债风险点主要来自于慈溪杭湾金融港综合开发一期项目建设进度、物业销售、租赁市场行情等因素变化。若未能按预期实现相关政府性基金留存收入、物业销售、出租等收入，进而导致未能及时偿还到期债券本息时，项目实施单位将在专项债券限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行专项债券用于周转偿还，待项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加项目投入来满足债券存续期间的还本付息责任。

### （七）绩效目标合理性

项目根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》《宁波市项目支出绩效评价管理办法》规定，结合实际建设内容，设置了“数量”“质量”“时效”“成本”“效益”等指标，绩效目标与项目实际总体相符，与工作目标相匹配，且已将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标，通过清晰、可衡量的指标值进行了体现。

附件：债券项目事前评估绩效表

项目绩效目标表 (2022 年)						
项目名称		慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施一期工程				
项目单位		慈溪市息壤建设发展有限公司		主管部门		慈溪市国有资产管理办公室
项目建设期限		2021 年 10 月至 2024 年 3 月		项目领域		产业园区基础设施
项目总投资（万元）		312858				
项目债券资金总需求 (2021 年—2022 年)		150000		本年度债券 资金需求		50000
总体 目标	总目标（2021 年—2024 年）					
	通过项目的实施，完善慈溪杭湾金融港综合开发区基础配套设施，促进金融港建设发展，推进与杭州湾新区、商品市场园区等产业功能区链接，为打造慈溪杭湾金融港提供有效保障。					
绩效 指标	一级指标	二级指标	三级指标	项目指标值	本年指标值	备注
	产出指标	数量指标	工程计划完成率	100%	30%	
		质量指标	设计功能实现率	100%	100%	
			竣工后验收合格率	100%	100%	
		时效指标	项目按计划开工率	100%	100%	

绩效 指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	本年指标值	备注
	产出指标	时效指标	工程进度达标率	100%	100%	
			建设投资增减率	100%	100%	
		成本指标	提升道路通行能力	≤5%	≤5%	
	效益指标	社会效益	提升道路通行能力	明显	-	
			改善道路服务水平	明显	-	
			提高行车舒适性	明显	-	
			提升城市形象	明显	-	
		经济效益及影响	投入产出效益	明显	-	
			推进区块发展	明显	-	
			降低客、货运输成本	明显	-	
			降低行驶者在途时间	明显	-	
			延长中横线经济寿命	明显	-	
	满意度指标	满意度	公众满意度	≥90%	-	