



## 慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施四期工程

### 情况说明

#### 一、项目概况

在尊重“沿江拥江”的城市发展规律的前提下，慈溪市政府计划通过重塑“一江两岸”品质，以实现生态、景观、人文、经济价值的全面跃升，构建“一核两轴、两带两片区”的空间结构。杭湾金融港综合开发项目即在上述理念下，为完善杭湾金融港交通路网所建设。

本项目位于慈溪市杭湾金融港区块内，是慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目中的慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施四期工程，主要为市政道路建设、河道整治。本项目的建设有助于提升金融港服务功能，促进杭湾金融港建设发展，同时可进一步促进区域资源优化配置，推进杭州湾新区、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协同发展。

#### 二、投资情况及资金来源

##### （一）项目投资估算

项目总投资概算为 42,345 万元，其中：建设投资 41,663 万元，占总投资的 98.39%；建设期利息 682 万元，占总投资额的 1.61%。投资构成明细详见下表所示：

## 投资构成明细表

单位：万元

序号	项目名称	投资金额	比例
1	建设投资	41,663	98.39%
1.1	工程费	32,373	76.45%
1.2	工程建设其他费用	7,306	17.25%
1.3	预备费	1,984	4.69%
2	建设期利息	682	1.61%
	投资估算	42,345	—

其中：

1. 建设投资：41,663 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四期工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2023〕14 号）确定。

2. 建设期利息：682 万元，系结合建设资金需求及财政资金安排，项目拟发行专项债券 20,000 万元，其中：于 2022 年上半年发行专项债券 10,000 万元，债券期限十年，债券利率为 2.92%；于 2022 年上半年专项债券用途调整转出 7,000 万元，剩余债券年限十年；拟于 2025 年上半年发行专项债券 5,000 万元，下半年发行 5,000 万元，2026 年上半年发行 7,000 万元，债券期限均为十年，债券利率按均 1.80% 进行测算。

## （二）项目资金来源

项目计划通过单位自筹和发行专项债券的方式完成项目建设筹资，其中单位自筹 22,345 万元，占总投资比例 52.77%；发行专项债券 20,000 万元，占总投资比例 47.23%。

项目建设期内，资金平衡情况如下表所示：

建设资金平衡情况表

单位：万元

序号	年度	2022	2023	2024	2025	2026	合计
1	资金筹措	3,043	8,982	10,275	12,500	7,545	42,345
1.1	单位自筹	43	8,982	10,275	2,500	545	22,345
1.2	专项债券	3,000	-	-	10,000	7,000	20,000
2	资金使用	43	11,982	10,275	12,297	7,748	42,345
3	资金余额	3,000	-	-	203	-	-

## 三、债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 20,000 万元，其中：2022 年上半年已发行专项债券 10,000 万元，期限 10 年（利率 2.92%）；2022 年上半年专项债券用途调整转出 7,000 万元，剩余期限 10 年（利率 2.92%）；2025 年上半年计划发行专项债券 5,000 万元，期限 10 年（利率 1.8%）；2025 年下半年计划发行专项债券 5,000 万元，期限 10 年（利率 1.8%）；2026 年上半年计划发行专项债券 7,000 万元，期限 10 年（利率 1.8%）。



债券存续期内，利息支出预计 3,936 万元，合计还本付息 23,936 万元。债券存续期内还本付息情况如下：

债券还本付息情况表

单位：万元

项目 年度	期初专项 债券余额	本期专项 债券发行 金额	本期还本付息			期末专项债 券余额
			还本	付息	合计	
2022	-	3,000	-	43	43	3,000
2023	3,000	-	-	88	88	3,000
2024	3,000	-	-	88	88	3,000
2025	3,000	10,000	-	132	132	13,000
2026	13,000	7,000	-	331	331	20,000
2027	20,000	-	-	394	394	20,000
2028	20,000	-	-	394	394	20,000
2029	20,000	-	-	394	394	20,000
2030	20,000	-	-	394	394	20,000
2031	20,000	-	-	394	394	20,000
2032	20,000	-	3,000	349	3,349	17,000
2033	17,000	-	-	306	306	17,000
2034	17,000	-	-	306	306	17,000
2035	17,000	-	10,000	260	10,260	7,000
2036	7,000	-	7,000	63	7,063	-
合计	-	20,000	20,000	3,936	23,936	-

#### 四、预期收益与融资平衡

## （一）项目收益与融资平衡测算

项目总投资 42,345 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 3,936 万元，支付本金 20,000 万元。

项目以慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目建成的地块内平衡用物业销售产生的现金净流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 30,577 万元。具体如“项目收益与融资平衡测算表”所示。

### 1. 收入可行性

项目以慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目建成的地块内平衡用物业销售产生的现金净流入作为专项债券还本付息基础。收入预测在浙江省成套工程有限公司出具的《慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目实施方案》（以下简称实施方案）的基础上，结合项目建设期、通货膨胀等因素，谨慎测算项目预期收益。

### 2. 收入测算

#### （1）物业销售收入

项目平衡用地块位于中横线北侧、新城大道西侧，安置房面积 35308 平方米（占安置房总面积 20%），地下停车位 472 个（占总可售车位 20%），拟于 2027 年开始销售，于 2030 年销售完毕。根据市场分析结果，预计平衡用安置房 2027 年房价约为 15,500

元/平方米，地下停车位平均价格约 120,000 元/个。

债券存续内，用于项目还本付息的运营现金流入为 60,392 万元，其中安置房销售收入 54,728 万元、停车位销售收入 5,664 万元。具体如下表所示：

项目平衡用收入预测表

单位：万元

项目 年度	物业销售收入		合计
	安置房销售收入	停车位销售收入	
2027	13,682	1,416	15,098
2028	13,682	1,416	15,098
2029	13,682	1,416	15,098
2030	13,682	1,416	15,098
合计	54,728	5,664	60,392

### （三）运营成本和税费

#### 1. 运营成本费用

慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目 KD-06-05-02 地块土地面积 126.70 亩，根据实施方案和市场调查分析结果，安置房建造成本按 7,000 元/平方米预测，停车位成本按 80,000 元/个预测。

2. 税金包括增值税、附加税、契税及印花税等，按税法规定计算。

债券存续期内，对应于项目还本付息的不动产销售成本及税



金如下：

项目平衡用成本预测明细表

单位：万元

项目 年度	物业销售成本		税金	合计
	安置房销售成本	停车位销售成本		
2027	6,179	944	-	7,123
2028	6,179	944	-	7,123
2029	6,179	944	219	7,342
2030	6,179	944	1,100	8,223
合计	24,716	3,776	1,319	29,811

项目平均本息覆盖率以上述累计营运现金净流入除以债券还本付息总额计算。具体如下表所示（单位：万元）：

项目收益与融资平衡测算表

序号	年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	现金流入	3,043	8,982	10,275	12,500	7,545	15,098	15,098	15,098
1.1	融资活动现金流入		8,982	10,275	12,500	7,545	-	-	-
1.1.1	项目单位自筹	43	8,982	10,275	2,500	545	-	-	-
1.1.2	专项债券	3,000	-	-	10,000	7,000	-	-	-
1.2	业务活动现金流入	-	-	-	-	-	15,098	15,098	15,098
1.2.1	物业销售收入	-	-	-	-	-	15,098	15,098	15,098
2	现金流出	43	11,982	10,275	12,297	7,748	7,517	7,517	7,736
2.1	建设投资		11,894	10,187	12,165	7,417	-	-	-
2.2	融资活动现金流出	43	88	88	132	331	394	394	394
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	支付债券利息	43	88	88	132	331	394	394	394
2.3	营运成本	-	-	-	-	-	7,123	7,123	7,342
2.3.1	成本费用	-	-	-	-	-	7,123	7,123	7,123
2.3.2	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	219
3	当年项目现金净流入	3,000	-3,000	-	203	-203	7,581	7,581	7,362
4	期末项目累计现金结存额	3,000	-	-	203	-	7,581	15,162	22,524



项目收益与融资平衡测算表（续）

序号	年度	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
1	现金流入	15,098	-	-	-	-	-	-	102,737
1.1	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	42,345
1.1.1	项目单位自筹	-	-	-	-	-	-	-	22,345
1.1.2	专项债券	-	-	-	-	-	-	-	20,000
1.2	业务活动现金流入	15,098	-	-	-	-	-	-	60,392
1.2.1	物业销售收入	15,098	-	-	-	-	-	-	60,392
2	现金流出	8,617	394	3,349	306	306	10,260	7,063	95,410
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	41,663
2.2	融资活动现金流出	394	394	3,349	306	306	10,260	7,063	23,936
2.2.1	偿还债券本金	-	-	3,000	-	-	10,000	7,000	20,000
2.2.2	支付债券利息	394	394	349	306	306	260	63	3,936
2.3	营运成本	8,223	-	-	-	-	-	-	29,811
2.3.1	成本费用	7,123	-	-	-	-	-	-	28,492
2.3.2	税金及附加	1,100	-	-	-	-	-	-	1,319
3	当年项目现金净流入	6,481	-394	-3,349	-306	-306	-10,260	-7,063	7,327
4	期末项目累计现金结存额	29,005	28,611	25,262	24,956	24,650	14,390	7,327	-

## （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：

项目收益本息覆盖率测算表

单位：万元

项 目	金 额
运营收入总额	60,392
运营成本总额	29,811
运营现金净流入合计	30,577
偿还债券本金	20,000
支付债券利息	3,936
债券本息合计	23,936
收益本息覆盖率	1.28

## （三）项目现金净流入本息覆盖率

项目现金净流入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。项目现金净流入本息覆盖率计算如下：

项目现金净流入本息覆盖率测算表

单位：万元

项 目	金 额
现金流入总额	102,737
现金流出总额	95,410
项目现金净流入合计	7,323

项 目	金 额
偿还债券本金	20,000
支付债券利息	3,936
债券本息合计	23,936
现金净流入本息覆盖率	1.31

## 五、绩效评估内容与结论

### （一）项目实施必要性、公益性、收益性

#### 1. 实施必要性

项目位于慈溪市杭湾金融港区块内，是慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目中的慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施四期工程，主要为市政道路、河道整治。目前杭湾金融港区块内配套基础设施工程建设滞后，影响了现有区域经济发展，区域整体交通不畅，不能适应项目区域国民经济和社会事业快速发展的需要。区域基础配套保障急需提升，项目建成后，为杭湾金融港区块的建设提供完善的配套基础设施，以及安全、舒适的交通条件，并通过配置合理、完善的管线及配套设施，提升综合服务能力和改善交通及景观环境，提升整体形象，是区块经济发展的需要。

#### 2. 项目公益性

项目建设目的是为社会公共利益服务，注重社会发展长期效益，不以盈利为目的，关联收益用于偿还债券本息或项目建设运营，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平衡用物业销售产生的现金净流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,所在区块的综合商业逐渐完善,用房需求旺盛,项目收益能得到较好的保障。

#### (二) 项目投资合规性、成熟度

##### 1. 项目投资合规性

(1) 主体合法性:项目债券由宁波市人民政府发行,发行主体合法。

(2) 项目合法性:项目建设单位是慈溪市息壤建设发展有限公司,建设单位均具备相应资质,项目根据《慈溪市政府投资项目管理办法(修订)》(慈政发[2012]76号)等有关规定、文件精神编制项目相关资料,项目审批流程合规。

(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。本项目是

慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目下的基础配套工程项目，建设单位从建设进度安排、运作方式、项目风险等多方面进行综合评估，并委托第三方编制《慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目实施方案》。

### （三）项目资金来源和到位可行性

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。项目估算总投资 42,345 万元，所需资金来源包括单位自筹 22,345 万元，发行专项债券 20,000 万元，资金来源客观可行。

### （四）项目收入、成本、收益预测合理性

浙江省成套工程有限公司编制了《慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目实施方案》，以慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目建成的地块内平衡用物业销售产生的现金净流入和政府性基金留存收入作为专项债券还本付息的基础。经评估，项目关联收入、关联成本、关联收益预测合理，主要预测原则如下：

1. 项目关联收入预测合理性：项目关联收入包括慈溪杭湾金融港综合开发一期项目区地块内平衡用物业销售收入，收入预测主要以当下市场价格为基础，以项目所在地相关价格为参照物，增长系数按照近几年 GDP 增长率谨慎选择，逐年计算确定项目收入。



2. 项目关联成本预测合理性：项目关联成本包括地块内平衡用物业销售成本及税金，成本预测按照付现成本划分，包括相关税费。

3. 项目关联收益预测合理性：项目收益按照项目关联收入扣除项目关联成本计算确定。

#### （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《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）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

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，在前湾新区开发建设重具备核心地位，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，将成为慈溪新经济中心，商业繁荣，物业销售形势良好。因此项目资金来源具备持续性，现金流较为可靠、稳定。

同时，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：

工期变化产生的风险是指拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、资金到位情况、



承建商的施工技术及管理水平等。项目每年的利息额较大，如果平衡用项目工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，降低拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资。

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是平衡用项目的经营状况、国家、浙江省对税金的规定，导致偿债能力减弱。按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

#### （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，设定了明确的“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 (2025 年)						
项目名称		慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施四期工程				
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中心	
项目建设期限		36 个月	项目领域		产业园区基础设施	
项目总投资（万元）		42,316				
项目债券资金总需求 (2022 年—2026 年)		20000	本年度债券 资金需求		10000	
总体 目标	总目标（2022 年—2026 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%	70%	完成率=实际完成数量/计划完成数量×100%，计算得分
		质量指标	设计功能实现率	100%	-	设计功能实现率=（符合设计要求产出数/实际产出数）×100%，计算得分

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	质量指标	竣工后验收合格率	100%	-	一次验收通过率=(一次验收合格工程产出数/实际完工应验收工程产出数)×100%, 计算得分
	时效指标	项目按计划开工率	100%	-	项目计划开工率=(按计划开工子项目数/实际开工子项目数)×100%
	时效指标	工程进度达标率	100%	100%	工程进度达标率=(实际施工进度/计划施工进度)×100, 计算得分
	成本指标	建设投资增减率	≤5%	≤5%	建设投资增减率=[(实际投资-计划投资)/计划投资]×100%《5%, 计算得分
效益指标	社会效益	提升道路通行能力	明显	-	效益明显, 得满分; 效益较明显, 得 80%; 效益一般, 得 60%; 效益不明显, 得 20%。
		完善区块交通环境	明显	-	
		提升城市形象	明显	-	
	环境效益	优化水环境	明显	-	效益明显, 得满分; 效益较明显, 得 80%; 效益一般, 得 60%; 效益不明显, 得 20%。
		改善生态环境	明显	-	



一级指标		二级指标	三级指标	项目指标值	本年指标值	备注
绩效 目标 审核	效益指标	经济影响	投入产出效益	明显	-	效益明显，得满分； 效益较明显，得 80%； 效益一般，得 60%； 效益不明显，得 20%。
			促进区块经济发展	明显	-	
	满意度指标	满意度	公众满意度	≥90%	-	计算得分
主管部门审核		(签章)				
财政部门审核						

填报人：

填报时间：