



慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施五期工程

情况说明

一、项目概况

（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。

慈溪杭湾金融港二期综合开发项目一阶段主要建设内容为“慈溪杭湾金融港综合开发城市更新二期项目”“慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施五期工程”和 KD-07-04-03 二级开发。本项目是慈溪杭湾金融港二期综合开发项目一阶段建设内容之一，主要为慈溪杭湾金融港二期综合开发提供配套基础设施。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）项目性质

慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施五期工程属于政府投资性公益项目，属产业园区基础设施领域。

(三) 项目单位

项目实施单位慈溪市息壤建设发展有限公司，系由慈溪市国有资产投资控股有限公司和慈溪市慈创建设工程有限公司投资的国有企业，成立于2020年5月22日，注册资金12258.54万元人民币，营业范围为：（许可项目）建设工程施工，房地产开发经营（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）；（一般项目）土地整治服务，建筑材料销售，园林绿化工程施工，城市绿化管理，金属材料销售（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）。

(四) 项目开工日期、竣工日期、建设期，主要建设内容及规模

1. 项目开工、竣工日期、建设期

项目于2022年11月开始施工，预计2026年6月完工，施工工期约为42个月。

2. 项目建设内容及规模

项目位于慈溪市中心城区北部，东至东三环路，南至坎墩大街，西至六灶江，北至老三塘横江。总用地面积368560平方米。主要建设内容包括：道路工程、水域整治和水土保持工程。

(1) 道路工程

①环镇北路：西起新城大道，东至东三环路，路线全长1563

米，按城市主干路标准设计，设计速度 60 千米/小时，道路宽 40 米，双向六车道。

②经七路：南起坎墩大街，北至老三塘横江，路线全长 674 米，按城市次干路标准设计，设计速度 40 千米/小时，道路宽 30 米，双向四车道。

③影清北路：南起坎墩大街，北至老三塘横江，路线全长 644 米，按城市次干路标准设计，设计速度 40 千米/小时，道路宽 30 米，双向四车道。

④规划一路：南起坎墩大街，北至环镇北路，路线全长 589 米，按城市支路标准设计，设计速度 30 千米/小时，道路宽 24 米，双向两车道。

⑤横一路：西起新城大道，东至经七路，路线全长 479 米，按城市支路标准设计，设计速度 30 千米/小时，道路宽 24 米，双向两车道。

⑥经八路：南起坎墩大街，北至老三塘横江，路线全长 631 米，按城市支路标准设计，设计速度 30 千米/小时，道路宽 24 米，双向四车道。

⑦规划二路：南起坎墩大街以北 295.5 米，北至老三塘横江，路线全长 254 米，按城市支路标准设计，设计速度 30 千米/小时，道路规划标准宽 16 米，双向两车道。

(2) 水域整治和水土保持工程

①六灶江水域整治及东侧水土保持工程：六灶江水域整治南起坎墩大街，北至老三塘横江，河道疏浚 730 米，河宽拓至 30 米，东侧新建重力式生态自嵌块河坎挡墙 712 米。

②二灶江水域整治及两侧水土保持工程：二灶江水域整治南起坎墩大街往北 300 米，北至老三塘横江，河道疏浚 200 米，河宽拓至 25 米，两侧新建重力式生态自嵌块河坎挡墙共 290 米；两侧水土保持南起坎墩大街，北至老三塘横江。

③四灶浦两侧水土保持工程：南起坎墩大街，北至老三塘横江，长 627 米，两侧改造面积 89618 平方米。

④老三塘横江水域整治及南侧水土保持工程：老三塘横江水域整治西起六灶江，东至东三环路，河道疏浚 1645 米，河宽拓至 20-70 米，南侧新建重力式生态自嵌块河坎挡墙 1412 米。

二、投资情况及资金来源

(一) 项目投资概算

项目总投资概算为 202,936 万元，其中：静态投资 188,402 万元，占总投资额的 92.83%；建设期利息 14,534 万元，占总投资额的 7.17%。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	工程费	46,851	23.09%

投资构成明细表

单位：万元

序号	项目名称	投资金额	比例
2	工程建设其他费用	11,784	5.81%
3	征地和环境部分	126,835	62.50%
4	预备费	2,932	1.44%
5	建设期利息	14,534	7.16%
	合计	202,936	-

其中：

1. 建设投资：188,402 万元，系《慈溪市发展和改革局关于同意慈溪杭湾金融港综合开发-配套基础设施五期工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2023〕186 号）文件确定。

2. 建设期利息：14,534 万元，系结合建设资金需求及财政资金安排，项目拟发行地方政府专项债券 100,000 万元，市场化融资 21,000 万元。

（1）专项债券具体筹措方案

已发行专项债券 94,000 万元，其中：①2022 年上半年已发行 20,000 万元，债券利率 2.92%；2024 年上半年已发行 5,000 万元，债券利率 2.62%。②因个别项目专项债券资金支出进度缓慢，经宁波市人民政府及慈溪市人民政府同意，从其他项目专项债券资金用途调整转入专项债券 69,000 万元，包括：龙山医院业务用房建设项目专项债券资金于 2022 年上半年用途调整转入

3,000 万元，债券利率 3.38%；慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施一期工程项目专项债券资金于 2022 年上半年用途调整转入 40,000 万元，债券利率 3.42%；慈溪市水资源开发利用一期工程（邵岙水库分洪联调工程）项目专项债券资金于 2022 年上半年用途调整转入 3,000 万元，债券利率 3.58%；曹娥江引水工程慈溪中部通道基础设施配套工程（水云浦至洋浦）项目专项债券资金于 2022 年下半年用途调整转入 10,000 万元，债券利率 3.26%；杭湾金融港三期配套基础设施工程项目专项债券资金于 2022 年下半年用途调整转入 10,000 万元，债券利率 3.22%；慈溪市体育健身馆建设工程项目专项债券资金于 2024 年下半年用途调整转入 3,000 万元，债券利率 2.62%。

拟发行专项债券 6,000 万元，其中：本期计划发行专项债券 4,000 万元，债券利息按照 1.80%进行测算；2025 年下半年计划发行 2,000 万元，债券利息按照 1.80%进行测算。

（2）市场化融资具体筹措方案

市场化融资 21,000 万元，具体筹措方案：①贷款金额：21,000 万元，于 2022 年 9 月取得贷款；②贷款年利率：固定利率 3.52%；③付息方式：按季付息；④还本方式：自 2024 年 9 月起，分期还本。

（二）项目资金来源

项目计划通过财政投入和发行专项债券的方式完成项目建设期筹资，其中项目单位自筹资金 82,936 万元，占比 40.62%；

发行专项债券 100,000 万元, 占比 49.03% 市场化融资 21,000.00 万元, 占比 10.35%。

项目建设期内, 资金投入计划如下表所示:

资金投入计划表

单位: 万元

序号	年度	2022	2023	2024	2025	2026	合计
1	资金筹措	110,000	16,000	48,000	29,936	-	203,936
1.1	项目单位自筹	3,000	16,000	40,000	23,936	-	82,936
1.2	专项债券	86,000	-	8,000	6,000	-	100,000
1.3	市场化融资	21,000	-	-	-	-	21,000
2	资金使用	109,253	16,295	29,307	40,013	9,068	203,936
3	资金余额	747	452	19,145	9,068	-	-

(三) 融资还本付息安排

1. 专项债券还本付息安排: 项目计划发行专项债券100,000 万元, 其中: 已发行专项债券资金94,000万元, 尚需发行专项债券资金6,000万元。专项债券本息合计148,475万元, 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	专项债 券发行 金额	还本付息			期末专项 债券余额
			还本	付息	合计	
2022	-	86,000	-	1,404	1,404	86,000
2023	86,000	-	-	2,809	2,809	86,000
2024	86,000	8,000	-	2,914	2,914	94,000

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	专项债 券发行 金额	还本付息			期末专项 债券余额
			还本	付息	合计	
2025	94,000	6,000	-	3,054	3,054	100,000
2026	100,000	-	-	3,126	3,126	100,000
2027	100,000	-	-	3,126	3,126	100,000
2028	100,000	-	-	3,126	3,126	100,000
2029	100,000	-	-	3,126	3,126	100,000
2030	100,000	-	-	3,126	3,126	100,000
2031	100,000	-	3,000	3,076	6,076	97,000
2032	97,000	-	20,000	2,733	22,733	77,000
2033	77,000	-	-	2,441	2,441	77,000
2034	77,000	-	-	2,441	2,441	77,000
2035	77,000	-	6,000	2,405	8,405	71,000
2036	71,000	-	40,000	2,334	42,334	31,000
2037	31,000	-	10,000	804	10,804	21,000
2038	21,000	-	-	643	643	21,000
2039	21,000	-	-	643	643	21,000
2040	21,000	-	-	643	643	21,000
2041	21,000	-	-	643	643	21,000
2042	21,000		10,000	480	10,480	11,000
2043	11,000	-	-	317	317	11,000
2044	11,000	-	-	317	317	11,000
2045	11,000	-	-	317	317	11,000
2046	11,000	-	-	317	317	11,000
2047	11,000	-	-	317	317	11,000

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	专项债 券发行 金额	还本付息			期末专项 债券余额
			还本	付息	合计	
2048	11,000	-	-	317	317	11,000
2049	11,000	-	-	317	317	11,000
2050	11,000	-	-	317	317	11,000
2051	11,000	-	3,000	317	3,317	8,000
2052	8,000	-		210	210	8,000
2053	8,000	-	-	210	210	8,000
2054	8,000	-	8,000	105	8,105	-
合计		100,000	100,000	48,475	148,475	-

2. 市场化融资还本付息安排

项目通过贷款融资21,000万元，于2022年9月取得贷款，期限20年，年利率3.52%，借款本息合计31,764万元。市场化融资还本付息情况如下：

市场化融资还本付息情况表

单位：万元

项目 年度	本金	利息	本息合计
2022	-	205	205
2023	-	749	749
2024	250	747	997
2025	500	731	1,231
2026	500	713	1,213
2027	500	695	1,195
2028	500	678	1,178

市场化融资还本付息情况表

单位：万元

年度 \ 项目	本金	利息	本息合计
2029	500	660	1,160
2030	500	642	1,142
2031	500	624	1,124
2032	750	604	1,354
2033	1,000	570	1,570
2034	1,000	535	1,535
2035	1,000	499	1,499
2036	1,000	463	1,463
2037	1,000	427	1,427
2038	1,000	392	1,392
2039	1,000	356	1,356
2040	2,750	302	3,052
2041	4,500	155	4,655
2042	2,250	17	2,267
合计	21,000	10,764	31,764

三、预期收益与融资平衡

（一）收入测算

1. 政府性基金留存收入

慈溪杭湾金融港综合开发二期项目实施范围内出让经营性用地 KD-07-04-03 地块，该地块已于 2024 年 12 月出让，出让价格 66,693 万元，相应的政府性基金收入 40,000 万元于 2025 年始返还。

2. 物业销售收入

慈溪杭湾金融港综合开发二期项目实施范围内部分物业（一期工程）销售产生的净现金流入 68%用于平衡专项债券债务本息，32%用于平衡市场化融资债务本息。项目平衡用的安置房销售面积 83700 平方米，配套商铺销售面积 11283 平方米，地下车位销售 915 个（车位共 2201 个，另地下停车位 914 个、地上停车位 124 个、充电桩停车位 248 个用于出租）。

根据《慈溪杭湾金融港二期综合开发项目一阶段实施方案》《慈溪杭湾金融港综合开发城市更新二期项目》，以项目区域周边近期成交的住宅、商住用房为参照物，与待估用房进行比较，得出项目平衡用房屋和商铺 2026 年平均房价分别为 15600 元/平方米、23800 元/平方米，地下车库 2026 年平均价格为 103300 元/个。

3. 地下、地上停车位出租收入

项目平衡用出租地下停车位 914 个、地上停车位 124 个，于 2026 年起出租，租赁价格按照市场价格确定。预计投入使用当年地下停车位租赁收入 300 元/个·月、地上停车位租赁收入 360 元/个·月，年增长率 3%，投入使用当年地下停车位出租率为 30%、地上停车位出租率为 80%，逐年增加，出租率最高 90%。地下、地上停车位出租收入产生的净现金流入 80%用于平衡专项债券债务本息，20%用于平衡市场化融资债务本息。

4. 充电桩服务收入

项目根据《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）的文件精神，预测充电桩充电服务费。

慈溪市杭湾金融港综合开发五期项目平衡用安置房内共设置充电桩 248 个，于 2026 年起投入使用。投入使用当年利用率预计为 8%，逐年增长，至 2054 年利用率为 69.02%。单个充电桩每小时含税充电服务费用按文件规定的服务标准扣除电费成本后的净收益确定，每三年增长 5%。充电桩服务收入产生的净现金流入 90%用于平衡专项债券债务本息，10%用于平衡市场化融资债务本息。

债券存续内，用于项目还本付息的运营现金流入为 422,748 万元，其中政府性基金留存收入 40,000 万元、物业销售收入 166,876 万元、停车位出租收入 10,857 万元、充电桩服务收入 205,015 万元。具体如下表所示（单位：万元）：

项目平衡用收入预测表

单位：万元

项目 年度	物业 销售收入	停车位 出租收入	充电 服务费收入	政府留存 基金收入	合计
2025	-	-	-	16,000	16,000
2026	30,689	142	1,460	24,000	25,602
2027	52,749	194	1,577	-	32,460
2028	52,749	246	1,703	-	54,698
2029	30,689	304	1,931	-	54,984
2030	-	321	2,087	-	33,097
2031	-	338	2,253	-	2,591
2032	-	366	2,555	-	2,921
2033	-	366	2,760	-	3,126

项目平衡用收入预测表

单位：万元

项目 年度	物业 销售收入	停车位 出租收入	充电 服务费收入	政府留存 基金收入	合计
2034	-	366	2,982	-	3,348
2035	-	377	3,382	-	3,759
2036	-	377	3,653	-	4,030
2037	-	377	3,944	-	4,321
2038	-	388	4,472	-	4,860
2039	-	388	4,829	-	5,217
2040	-	388	5,215	-	5,603
2041	-	400	5,914	-	6,314
2042	-	400	6,386	-	6,786
2043	-	400	6,897	-	7,297
2044	-	412	7,821	-	8,233
2045	-	412	8,447	-	8,859
2046	-	412	9,122	-	9,534
2047	-	424	10,343	-	10,767
2048	-	424	11,170	-	11,594
2049	-	424	12,064	-	12,488
2050	-	437	13,681	-	14,118
2051	-	437	14,776	-	15,213
2052	-	437	15,956	-	16,393
2053	-	450	18,094	-	18,544
2054	-	450	19,541	-	19,991
合计	166,876	10,857	205,015	40,000	422,748

(二) 运营成本和税费

1. 物业销售成本

根据《慈溪杭湾金融港二期综合开发项目一阶段实施方案》《慈溪杭湾金融港综合开发城市更新二期项目》，慈溪杭湾金融港二期综合开发项目安置地块一，土地面积 168.65 亩，建成地上建筑面积 225659.16 平方米，地下建筑面积 95798.7 平方米。该地块已出让，出让价格约为 129 万元/亩计算，建造成本按 5493.26 元/平方米计算（按可售面积计算）。

2. 充电桩服务成本

充电桩电费 0.65 元/度，按照充电电量收取；运维费按充电桩收入的 2.5%计算。

3. 税金包括增值税、土地增值税、附加税、房产税及土地使用税等，按税法规定计算。

债券存续期内对应于项目还本付息的物业销售成本、充电桩费用及税金支出如下表所示：

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	充电桩费用	税金	合计
2026	13,575	715	1,823	16,113
2027	22,267	771	3,065	26,103
2028	22,267	834	3,084	26,185
2029	13,575	945	1,886	16,406
2030	-	1,021	197	1,218
2031	-	1,102	212	1,314
2032	-	1,250	237	1,487

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	充电桩费用	税金	合计
2033	-	1,350	251	1,601
2034	-	1,460	265	1,725
2035	-	1,655	293	1,948
2036	-	1,787	311	2,098
2037	-	1,930	330	2,260
2038	-	2,188	367	2,555
2039	-	2,363	391	2,754
2040	-	2,551	416	2,967
2041	-	2,894	464	3,358
2042	-	3,125	495	3,620
2043	-	3,374	529	3,903
2044	-	3,827	592	4,419
2045	-	4,133	633	4,766
2046	-	4,463	677	5,140
2047	-	5,061	760	5,821
2048	-	5,465	814	6,279
2049	-	5,903	873	6,776
2050	-	6,694	982	7,676
2051	-	7,229	1,054	8,283
2052	-	7,807	1,138	8,945
2053	-	8,853	1,282	10,135
2054	-	9,562	1,377	10,939
合计	215,984	100,312	24,798	196,794

（三）项目收益与融资平衡测算

项目总投资 202,936 万元,按资金筹措及建设计划投入使用。融资存续期内累计支付债券利息 48,475 万元,支付债券本金 100,000 万元;支付贷款利息 10,764 万元,支付贷款本金 21,000 万元。

1. 项目收益与融资平衡测算。项目以慈溪杭湾金融港综合开发二期项目建成的地块内所涉部分物业销售和出租产生的现金净流入、充电桩服务产生的现金净流入以及政府性基金留存收入作为融资还本付息基础。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 225,954 万元,具体如“项目收益与融资平衡测算表”所示。

2. 项目分账收益与融资平衡总体情况。

项目专项债券与市场化融资分账管理、平衡情况如下:

(1) 慈溪杭湾金融港综合开发二期项目建成的地块内所涉部分物业销售净收益的 62%用于平衡专项债券债务本息, 38%用于平衡市场化融资债务本息。

(2) 停车位出租净收益的 80%用于平衡专项债券债务本息, 20%用于平衡市场化融资债务本息。

(3) 充电桩服务净收益的 90%用于平衡专项债券债务本息, 10%用于平衡市场化融资债务本息。

(4) 政府留存基金收入全部用于平衡专项债券债务本息。

上述净收益的平衡拟根据实际情况按实调整，对于投运初期资金压力较大出现收益不足情况，可考虑提前处置部分不动产确保现金流可周转。

具体情况如“项目收益——专项债券资金平衡表”“项目收益——市场化融资资金平衡表”所示。

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

序号	年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	现金流入	110,000	16,000	48,000	45,936	56,291	54,520	54,698	32,924	2,408	2,591	2,921
1.1	融资活动现金流入	110,000	16,000	48,000	29,936	-	-	-	-	-	-	-
1.1.1	项目单位自筹流入	3,000	16,000	40,000	23,936	-	-	-	-	-	-	-
1.1.1	市场融资	21,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.3	专项债券资金	86,000	-	8,000	6,000	-	-	-	-	-	-	-
1.2	业务活动现金流入	-	-	-	16,000	56,291	54,520	54,698	32,924	2,408	2,591	2,921
1.2.1	政府性基金留存收入	-	-	-	16,000	24,000	-	-	-	-	-	-
1.2.2	住宅等销售流入	-	-	-	-	30,689	52,749	52,749	30,689	-	-	-
1.2.3	营运现金收入	-	-	-	-	1,602	1,771	1,949	2,235	2,408	2,591	2,921
2	现金流出	109,253	16,295	29,307	40,013	27,349	30,424	30,489	20,692	5,486	8,514	25,574
2.1	建设资金流出	107,644	12,737	25,396	35,728	6,897	-	-	-	-	-	-
2.2	融资活动现金流出	1,609	3,558	3,911	4,285	4,339	4,321	4,304	4,286	4,268	7,200	24,087
2.2.1	专项债券还本付息	1,404	2,809	2,914	3,054	3,126	3,126	3,126	3,126	3,126	6,076	22,733
2.2.2	社会融资还本付息	205	749	997	1,231	1,213	1,195	1,178	1,160	1,142	1,124	1,354
2.3	营运成本	-	-	-	-	16,113	26,103	26,185	16,406	1,218	1,314	1,487
2.3.1	住宅等销售成本	-	-	-	-	15,278	25,194	25,194	15,278	-	-	-
2.3.2	营运现金流出	-	-	-	-	835	909	991	1,128	1,218	1,314	1,487
3	当年项目现金净流入	747	-295	18,693	5,923	28,942	24,096	24,209	12,232	-3,078	-5,923	-22,653
4	期末项目累计现金结存额	747	452	19,145	25,068	54,010	78,106	102,315	114,547	111,469	105,546	82,893

续表

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

序号	年度	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
1	现金流入	3,126	3,348	3,759	4,030	4,321	4,860	5,217	5,603	6,314	6,786	7,297
1.1	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.1	项目单位自筹流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.1	市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.3	专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	业务活动现金流入	3,126	3,348	3,759	4,030	4,321	4,860	5,217	5,603	6,314	6,786	7,297
1.2.1	政府性基金留存收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.2	住宅等销售流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.3	营运现金收入	3,126	3,348	3,759	4,030	4,321	4,860	5,217	5,603	6,314	6,786	7,297
2	现金流出	5,612	5,701	11,852	45,895	14,491	4,590	4,753	6,662	8,656	16,367	4,220
2.1	建设资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	融资活动现金流出	4,011	3,976	9,904	43,797	12,231	2,035	1,999	3,695	5,298	12,747	317
2.2.1	专项债券还本付息	2,441	2,441	8,405	42,334	10,804	643	643	643	643	10,480	317
2.2.2	社会融资还本付息	1,570	1,535	1,499	1,463	1,427	1,392	1,356	3,052	4,655	2,267	
2.3	营运成本	1,601	1,725	1,948	2,098	2,260	2,555	2,754	2,967	3,358	3,620	3,903
2.3.1	住宅等销售成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3.2	营运现金流出	1,601	1,725	1,948	2,098	2,260	2,555	2,754	2,967	3,358	3,620	3,903
3	当年项目现金净流入	-2,486	-2,353	-8,093	-41,865	-10,170	270	464	-1,059	-2,342	-9,581	3,077
4	期末项目累计现金结存额	80,407	78,054	69,961	28,096	17,926	18,196	18,660	17,601	15,259	5,678	8,755

续表

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

序号	年度	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	合计
1	现金流入	8,233	8,859	9,534	10,767	11,594	12,488	14,118	15,213	16,393	18,544	19,991	626,684
1.1	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	203,936
1.1.1	项目单位自筹流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82,936
1.1.1	市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,000
1.1.3	专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000
1.2	业务活动现金流入	8,233	8,859	9,534	10,767	11,594	12,488	14,118	15,213	16,393	18,544	19,991	422,748
1.2.1	政府性基金留存收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000
1.2.2	住宅等销售流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	166,876
1.2.3	营运现金收入	8,233	8,859	9,534	10,767	11,594	12,488	14,118	15,213	16,393	18,544	19,991	215,872
2	现金流出	4,736	5,083	5,457	6,138	6,596	7,093	7,993	11,600	9,155	10,345	19,044	565,435
2.1	建设资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	188,402
2.2	融资活动现金流出	317	317	317	317	317	317	317	3,317	210	210	8,105	180,239
2.2.1	专项债券还本付息	317	317	317	317	317	317	317	3,317	210	210	8,105	148,475
2.2.2	社会融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,764
2.3	营运成本	4,419	4,766	5,140	5,821	6,279	6,776	7,676	8,283	8,945	10,135	10,939	196,794
2.3.1	住宅等销售成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80,944
2.3.2	营运现金流出	4,419	4,766	5,140	5,821	6,279	6,776	7,676	8,283	8,945	10,135	10,939	115,850
3	当年项目现金净流入	3,497	3,776	4,077	4,629	4,998	5,395	6,125	3,613	7,238	8,199	947	61,249
4	期末项目累计现金结存额	12,252	16,028	20,105	24,734	29,732	35,127	41,252	44,865	52,103	60,302	61,249	-

项目收益——专项债券资金平衡表

单位：万元

序号	年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	用于专项债券平衡的物业销售运营净收益	-	-	-	-	10,479	18,737	18,737	10,475	-	-	-
2	用于专项债券平衡的停车位出租运营净收益	-	-	-	-	94	128	142	198	209	220	238
3	用于专项债券平衡的充电桩运营净收益	-	-	-	-	584	632	681	773	836	903	1,023
4	用于专项债券平衡的政府留存基金收入	-	-	-	16,000	24,000	-	-	-	-	-	-
5	建设期用于专项债券付息的自筹资金	1,404	2,809	2,914	3,054	1,563	-	-	-	-	-	-
6	偿还专项债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000	20,000
7	偿还专项债券利息	1,404	2,809	2,914	3,054	3,126	3,126	3,126	3,126	3,126	3,076	2,733
8	偿还专项债券融资本息后的年营运现金净流量	-	-	-	16,000	33,594	16,371	16,434	8,320	-2,081	-4,953	-21,472
9	偿还专项债券融资本息后的累计营运现金净流量	-	-	-	16,000	49,594	65,965	82,399	90,719	88,638	83,685	62,213

续表

项目收益——专项债券资金平衡表

单位：万元

序号	年度	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
1	用于专项债券平衡的物业销售营运净收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	用于专项债券平衡的停车位出租运营净收益	238	238	245	245	245	252	252	252	260	260	260
3	用于专项债券平衡的充电桩运营净收益	1,105	1,193	1,354	1,463	1,579	1,791	1,933	2,089	2,368	2,557	2,762
4	用于专项债券平衡的政府留存基金收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	建设期用于专项债券付息的自筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	偿还专项债券本金	-	-	6,000	40,000	10,000	-	-	-	-	10,000	-
7	偿还专项债券利息	2,441	2,441	2,405	2,334	804	643	643	643	643	480	317
8	偿还专项债券融资本息后的年营运现金净流量	-1,098	-1,010	-6,806	-40,626	-8,980	1,400	1,542	1,698	1,985	-7,663	2,705
9	偿还专项债券融资本息后的累计营运现金净流量	61,115	60,105	53,299	12,673	3,693	5,093	6,635	8,333	10,318	2,655	5,360

续表

项目收益——专项债券资金平衡表

单位：万元

序号	年度	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	合计
1	用于专项债券平衡的物业销售 营运净收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58,428
2	用于专项债券平衡的停车位出 租运营净收益	268	268	268	276	276	276	284	284	284	293	293	7,046
3	用于专项债券平衡的充电桩运 营净收益	3,131	3,382	3,653	4,141	4,473	4,830	5,478	5,918	6,389	7,245	7,828	82,094
4	用于专项债券平衡的政府留存 基金收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000
5	建设期用于专项债券利息的自 筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,744
6	偿还专项债券本金	-	-	-	-	-	-	-	3,000	-	-	8,000	100,000
7	偿还专项债券利息	317	317	317	317	317	317	317	317	210	210	105	48,475
8	偿还专项债券融资本息后的年 营运现金净流量	3,082	3,333	3,604	4,100	4,432	4,789	5,445	2,885	6,463	7,328	16	50,837
9	偿还专项债券融资本息后的累 计营运现金净流量	8,442	11,775	15,379	19,479	23,911	28,700	34,145	37,030	43,493	50,821	50,837	-

经营性收益——市场化融资资金平衡表

单位：万元

序号	年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	用于市场化融资平衡的物业销售营运净收益	-	-	-	-	4,932	8,818	8,818	4,932	-	-	-
2	用于市场化融资平衡的停车位出租运营净收益	-	-	-	-	24	32	35	50	52	55	60
3	用于市场化融资平衡的充电桩运营净收益	-	-	-	-	65	70	76	86	93	100	114
4	用于市场化融资平衡的政府留存基金收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	建设期用于市场化融资还本付息的自筹资金	205	749	997	1,231	608	-	-	-	-	-	-
6	偿还市场化融资本金			250	500	500	500	500	500	500	500	750
7	偿还市场化融资利息	205	749	747	731	713	695	678	660	642	624	604
8	偿还市场化融资本息后的年营运现金净流量	-	-	-	-	4,416	7,725	7,751	3,908	-997	-969	-1,180
9	偿还市场化融资本息后的累计营运现金净流量	-	-	-	-	4,416	12,141	19,892	23,800	22,803	21,834	20,654

续表

经营性收益——市场化融资资金平衡表

单位：万元

序号	年度	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
1	用于市场化融资平衡的物业销售运营净收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	用于市场化融资平衡的停车位出租运营净收益	60	60	61	61	61	63	63	63	65	65	65
3	用于市场化融资平衡的充电桩运营净收益	123	133	150	163	175	199	215	232	263	284	307
4	用于市场化融资平衡的政府留存基金收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	建设期用于市场化融资还本付息的自筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	偿还市场化融资本金	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	2,750	4,500	2,250	-
7	偿还市场化融资利息	570	535	499	463	427	392	356	302	155	17	-
8	偿还市场化融资本息后的年营运现金流	-1,387	-1,342	-1,288	-1,239	-1,191	-1,130	-1,078	-2,757	-4,327	-1,918	372
9	偿还市场化融资本息后的累计营运现金流	19,267	17,925	16,637	15,398	14,207	13,077	11,999	9,242	4,915	2,997	3,369

续表

经营性收益——市场化融资资金平衡表

单位：万元

序号	年度	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	合计
1	用于市场化融资平衡的物业销售运营净收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,500
2	用于市场化融资平衡的停车位出租运营净收益	67	67	67	69	69	69	71	71	71	73	73	1,762
3	用于市场化融资平衡的充电桩运营净收益	348	376	406	460	497	537	609	658	710	805	870	9,124
4	用于市场化融资平衡的政府留存基金收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	建设期用于市场化融资还本付息的自筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,790
6	偿还市场化融资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,000
7	偿还市场化融资利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,764
8	偿还市场化融资本息后的年营运现金净流量	415	443	473	529	566	606	680	729	781	878	943	10,412
9	偿还市场化融资本息后的累计营运现金净流量	3,784	4,227	4,700	5,229	5,795	6,401	7,081	7,810	8,591	9,469	10,412	-

（四）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测算如下表所示：

项目收益本息覆盖率测算表

单位：万元、倍

项目	金额
运营收入总额	422,748
运营成本总额	196,794
运营现金净流入合计	225,954
偿还专项债券本金	100,000
支付专项债券利息	48,475
偿还市场化融资本息	21,000
支付市场化融资利息	10,764
融资本息合计	180,239
收益本息覆盖率	1.25

根据分账核算情况，项目收益关于地方债务本息覆盖倍数为 1.26 倍，关于市场化融资本息覆盖倍数为 1.21 倍。项目预期收益与融资达到平衡。

（五）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测算如下：

项目现金净流入本息覆盖率测算表

单位：万元、倍

项目	金额
现金流入总额	626,684
现金流出总额	565,435
现金净流入合计	61,249
偿还专项债券本金	100,000
支付专项债券利息	48,475
偿还市场化融资本息	21,000
支付市场化融资利息	10,764
融资本息合计	180,239
现金净流入本息覆盖率	1.34

根据分账核算情况，项目现金净流入关于地方债务本息覆盖倍数为 1.34 倍，关于市场化融资本息覆盖倍数为 1.33 倍。项目预期收益与融资达到平衡。

（六）运营收益变化形成的还本付息风险

考虑项目的敏感性分析，按项目实现的各项收益的-10.00%到 10.00%变动测算，收益变动对融资本息的覆盖倍数范围为 1.09 倍到 1.39 倍。敏感性测算分析表如下：

敏感性测算分析表

单位：万元、倍

项目	压力测试指标及结果				
收益变动百分比	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目实现的各项净收益	196,191	212,572	225,954	239,754	250,552

敏感性测算分析表

单位：万元、倍

项目	压力测试指标及结果				
融资本息合计	180,239	180,239	180,239	180,239	180,239
覆盖倍数	1.09	1.18	1.25	1.33	1.39

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

本项目系为完善杭湾金融港交通路网所建设，有助于提升金融港服务功能，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发展。项目符合“长三角区域一体化发展规划纲要”精神，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，项目导向明确。

2. 项目公益性

项目是慈溪杭湾金融港二期综合开发的配套基础工程，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，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二期项目建成的地块内所涉部分物业销售和出租产生的现金净流入、充电桩服务产生的现金净流入以及政府性基金留存收入作为专项债券还本付息基础。项目所在地经济发展迅速，商铺及安置房销售率高，项目资金流入能得到较好的保障。

（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，具有相应建设资质。项目单位已按照《慈溪市政府投资项目管理办法》等要求开展项目建设，目前项目已取得《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五期工程初步设计报告》。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：项目募集资金用于金融港综合开发配套基础设施建设，符合地方政府专项债券投向领域要求。项目不存在重复募集、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，并已委托第三方编制了《慈溪杭湾金融港二期综合开发项目一阶段实施方案》《慈溪杭湾金融港综合开发城市更新二期项目》等，目前项目处于施工阶段。

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。项目总投资 202,936 万元，所需资金来源为自筹资金 81,936 万元，市场化融资 21,000 万元发行专项债券 100,000 万元，资金来源客观可行。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

项目以慈溪杭湾金融港综合开发二期项目建成的地块内所涉部分物业销售和出租产生的现金净流入、充电桩服务产生的现金净流入以及政府性基金留存收入作为专项债券还本付息基础。

项目单位根据《慈溪杭湾金融港二期综合开发项目一阶段实施方案》《慈溪杭湾金融港综合开发城市更新二期项目》，通过客观分析，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五期工程项目关

联收益及现金流入说明。经评估，项目收入、成本、收益预测总体合理，具体预测原则如下：

1. 项目收入预测合理性：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，增长率按照 GDP 的增长率审慎选择，逐年计算确定项目收入。

2. 项目成本预测合理性：成本预测按照付现成本划分，包括销售成本、充电桩运行成本及税费等，成本单价根据市场情况确定，费用根据收入的一定比例确定，税费按照国家相关规定计算。

3. 项目收益预测合理性：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

出租率高，商品房销售形势良好。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

（1）工期变化产生的风险

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、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预期的工期目标有一定的难度。如果工期拖延，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。项目单位应做深做细项目建设工作，降低工程实施难度，为项目投资和进度控制打好基础。同时细化各阶段施工方案，强化地质勘探工作，减少工程变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

（2）收入变动风险

总体来看，慈溪杭湾金融港综合开发二期项目建成的地块内所涉部分物业销售和出租产生的现金净流入、充电桩服务产生的现金净流入以及政府性基金留存收入为专项债券项目提供了稳定的现金流入，满足专项债券还本付息要求。但鉴于上述平衡用净现金流入受慈溪杭湾金融港综合开发二期项目建设进度、物业销售行情及社会经济发展等各因素

变化，建议审慎考虑相关风险要素。若项目的假设条件存在变化，导致未能按预期实现相关安置房销售、配套用房销售等收入，进而导致未能及时偿还到期债券本息时，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，可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设施五期工程				
项目单位		慈溪市息壤建设发展有限公司	主管部门		慈溪市交通运输局	
项目建设期限		2022 年 11 月-2026 年 6 月	项目领域		产业园区基础设施	
项目总投资（万元）		202,936				
项目债券资金总需求 (2022 年-2025 年)		100000 万元	本年度债券 资金需求	6000 万元		
总体 目标	总目标（2022 年 11 月-2026 年 6 月）					
通过项目的实施，完善慈溪杭湾金融港综合开发区基础设施，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	评分细则
	产出指标	数量指标	道路工程	新建 4834 米（7 条路）	90%	完成率=实际完成数量/计划 完成数量×100% 计算得分
			水域整治和水土保持工程	河道疏浚 2575 米	90%	
		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

绩效 指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	本年指标值	评分细则
绩效 指标	产出指标	质量指标	竣工后验收合格率	100%	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%	100%	项目计划开工率=（实际开工子项目数/计划开工子项目数）×100% 计算得分
			工程进度达标率	100%	100%	工程进度达标率=（实际进度/计划进度）×100% 计算得分
			项目按计划完工率	100%	100%	计划完工率=（实际完工子项目数/计划完工子项目数）×100%；计算得分
		成本指标	建设投资增减率	≤5%	≤5%	成本节约率=[（实际成本-计划成本）/计划成本]×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	-	

		一级指标	二级指标	三级指标	指标值	本年指标值	评分细则
绩效指标	效益指标	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		
		经济影响	投入产出效益		明显	-	
			促进区块经济发展		明显	-	
	满意度指标	满意度	公众满意度		≥90%		根据结果，计算得分
绩效目标审核		主管部门审核			(签章)		
		财政部门审核					

提报人：

提报时间：

