



慈溪滨海经济开发区国际产业合作园

配套基础建设工程八期

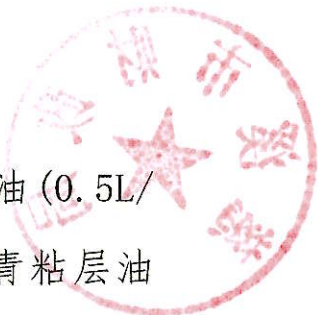
情况说明

一、项目概况

慈溪滨海经济开发区国际产业合作园配套基础建设工程八期为新建工程，本建设段西起规划纵一路，东至规划纵四路，总用地面积 9.4535 公顷。新建道路路线全长约 2.516km，道路规划宽度为 40m，按照城市主干路设计，设计时速 60km/h，双向六车道，沿线新建桥梁 2 座。道路路幅布置为：3.5m 人非混行道+2m 侧分隔带+12m 机动车道 (0.5m 路缘带+3.5m 机动车道+2×3.75m 机动车道+0.5m 路缘带)+5m 中央分隔带+12m 机动车道 (0.5m 路缘带+3.5m 机动车道+2×3.75m 机动车道+0.5m 路缘带)+2m 侧分隔带+3.5m 人非混行道。

桥梁工程布置为：本工程 1 号桥处规划河道宽 26.5m，桥梁与河道正交，2 号桥处规划河道宽 30m，桥梁与河道斜交 5°。桥梁布置为 13+13+13m，桥头两侧各设 6m 搭板。桥梁上部结构 13m 跨径采用 70cm 厚后张法预制预应力混凝土空心板梁。下部结构采用桩柱式墩台，桥台采用 D100cm 钻孔灌注桩基础，桥墩采用 D100cm 立柱接 D120cm 钻孔灌注桩基础。

路面结构层设置为：1. 行车道结构采用 4cm 沥青玛蹄脂碎石混合料 (SMA-13)+改性热沥青粘层油 (0.5L/m²)+6cm 中粒式普通



沥青混凝土(AC-20C)(抗车辙剂)+改性热沥青粘层油(0.5L/m²)+8cm 粗粒式普通沥青混凝土(AC-25C)+改性热沥青粘层油(0.5L/m²)+1cm 厚 ES-3 下封层+液体沥青透层油(1.0L m²)+18cm 水泥稳定碎石上基层(水泥含量 5%)+18cm 水泥稳定碎石下基层(水泥含量 5%)+18cm 水泥稳定碎石底基层(水泥含量 4%)+30cm 塘渣垫层(粒径≤10cm)+30cm 塘渣垫层(粒径≤10cm)+40cm 塘渣垫层(粒径≤10cm),挖方路段挖至设计结构层底,夯实整平,填方路段清表,整平,夯填塘渣。2. 非机动车道路结构采用 4cm 细粒式改性沥青混凝土(AC-13C)+改性热沥青粘层油(0.5L/m²)+6cm 厚中粒式普通沥青砼(AC-20C 型)+液体沥青透层油(1.0L/m²)+18cm 厚水泥稳定碎石上基层(水泥含量 5%)+18cm 厚水泥稳定碎石下基层(水泥含量 4%)+30cm 厚塘渣垫层(粒径≤10cm)+30cm 厚塘渣垫层(粒径≤10cm),挖方路段挖至设计结构层底,夯实整平,填方路段清表,整平,夯填塘渣。

工程建设主要内容为:道路、桥涵,同步实施各类综合管线、路灯、交通安全设施及其他附属等。

二、投资情况及资金来源

(一) 工程投资估算

项目总投资 28,228 万元,其中:静态投资 28,012 万元,占总投资额的 99.23%。建设期利息及债券发行费用 216 万元,占总投资额的 0.77%。项目总投资估算如下表所示:

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	22,236	78.76%
2	工程建设其他费用	1,606	5.69%
3	征地和环境部分	2,836	10.05%
4	预备费	1,334	4.73%
5	建设期利息	216	0.77%
	合计	28,228	-

其中：

1. 建设投资：28,012 万元，系根据《慈溪滨海经济开发区国际产业合作园配套基础建设工程八期初步设计》确定。

2. 建设期利息：216 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 22,000 万元。项目专项资金计划分别于 2025 年上半年发行 3,000 万元，2025 年下半年发行 3,000 万元，2026 年上半年发行 16,000 万元，期限为十年，债券利率按照 1.80% 进行测算。

（二）项目资金来源

项目计划通过项目单位自筹、发行专项债券的方式完成项目建设筹资，其中项目单位自筹 6,228 万元，占总投资比例 22.06%；专项债券资金 22,000 万元，占总投资比例 77.94%。

项目建设期内，资金平衡情况如下表所示：

资金投入计划表

单位：万元

序号	年度	2023	2024	2025	2026	2027	合计
1	资金筹措	1,900	4,000	6,000	16,328	-	28,228
1.1	项目单位自筹	1,900	4,000	-	328	-	6,228
1.2	专项债券	-	-	6,000	16,000	-	22,000
2	资金使用	38	4,721	6,518	12,981	3,970	28,228
3	资金余额	1,862	1,141	623	3,970	-	-

三、预期融资平衡测算

（一）运营收入

1. 收入可行性

项目以慈溪滨海经济开发区国际产业合作园四期综合开发项目一阶段工程建成的区块内工业厂房销售收入、停车位销售收入产生的净流入作为专项债券还本付息基础。收入预测在慈溪滨海经济开发区国际产业合作园四期综合开发项目一阶段实施方案的基础上，结合项目建设期、通货膨胀等因素谨慎预测。

2. 收入测算

（1）工业厂房销售收入

平衡用工业厂房为慈溪滨海经济开发区国际产业合作园四期综合开发项目一阶段工程建成的地块二十五、地块二十六、地

块二十七、地块二十八的厂房。

地块二十五、地块二十六、地块二十七、地块二十八的厂房建筑面积分别为 54720 平方米、67560 平方米、79800 平方米、78520 平方米，项目平衡用厂房面积为 260000 平方米，计划于 2030 年销售 10%，2031 年销售 15%，2032 年销售 20%、2033 年销售 25%，2034 年销售 20%，2035 年销售 5%，2026 年销售 5%。销售单价以目前周边工业厂房的市场价格为基础，考虑到价格上涨的趋势，销售单价按 3150 元/平方米计，每三年上涨 5%。

（2）停车位销售收入

项目平衡用停车位为慈溪滨海经济开发区国际产业合作园四期综合开发项目一阶段工程建成的公共服务设施邻里中心 1 的部分停车位。

邻里中心 1 停车位 929 个，项目平衡用停车位为 650 个，计划自 2026 年起出售，预计出售价格 130000 元/个。

债券存续内，用于项目还本付息的运营现金流入为 92,819 万元，其中工业厂房销售收入 84,368 万元，停车位销售收入 8,451 万元，具体如下表所示：

项目平衡用收入预测表

单位：万元

年度 \ 项目	工业厂房 销售收入	停车位销售收入	合计
2026	-	1,268	1,268
2027	-	4,225	4,225

年度 \ 项目	工业厂房 销售收入	停车位销售收入	合计
2028	-	2,535	2,535
2029	-	423	423
2030	8,190	-	8,190
2031	12,285	-	12,285
2032	16,380	-	16,380
2033	21,499	-	21,499
2034	17,199	-	21,499
2035	4,300	-	4,300
2036	4,515	-	4,515
合计	84,368	8,451	92,819

（二）运营成本和税费

1. 运营成本费用

项目运营成本费用主要为工业厂房成本、地下停车位成本、人工成本、其他费等，其中：工业厂房成本为征地成本、拍地成本和厂房建造成本，以综合成本单价 1630 元/平方米计算；地下停车位成本为建造成本，以综合成本单价 93228 元/个计算；人工成本按 2026 年起 6 人，年薪 8 万元/人计算，每年增长 5%；其他费用分别按 2026 年起 10 万元/年，每年增长 5%。

债券存续内，对应于项目平衡用成本预测明细如下表所示：

项目平衡用成本预测明细表

单位：万元

年度 \ 项目	不动产销售 成本	人工成本	其他费	合计
2026	909	48	10	967

项目 年度	不动产销售 成本	人工成本	其他费	合计
2027	3,030	50	11	3,091
2028	1,818	53	12	1,883
2029	303	56	13	372
2030	4,238	58	14	4,310
2031	6,357	61	15	6,433
2032	8,476	64	16	8,556
2033	10,595	68	17	10,680
2034	8,476	71	18	8,565
2035	2,119	68	19	2,206
2036	2,119	71	20	2,210
合计	48,440	668	165	49,273

2. 税费

税金包括增值税、营业税金及附加和房产税等。根据国家现行税收政策，项目收入适用增值税税率 9%，城建税、教育费附加和地方教育附加按应缴增值税的 5%、3%、2%计缴，房产税按房屋租金的 12%计算，土地增值税根据增值额采用四级超率累进税率计缴。

债券存续内，对应于项目涉及的相关税金及附加明细如下表所示：

项目涉及的相关税金及附加明细表

单位：万元

项目 年度	增值税	城市维护建设税	教育费附加 (包括地方)	土地增值税	合计
2026	-	-	-	5	5
2027	-	-	-	18	18

项目 年度	增值税	城市维护建设税	教育费附加 (包括地方)	土地增 值税	合计
2028	-	-	-	11	11
2029	-	-	-	2	2
2030	-	-	-	647	647
2031	-	-	-	971	971
2032	728	36	36	1,295	2,095
2033	1,381	69	69	1,898	3,417
2034	1,105	55	55	1,518	2,733
2035	276	14	14	380	684
2036	294	15	15	634	958
合计	3,784	189	189	7,379	11,541

(三) 项目收益与融资平衡测算

项目总投资 28,228 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 3,960 万元, 支付本金 22,000 万元。

项目以慈溪滨海经济开发区国际产业合作园四期综合开发项目一阶段项目建成的区块内工业厂房销售、停车位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 32,005 万元。具体如下表所示:

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

序号	年度	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	现金流入	1,900	4,000	6,000	17,596	4,225	2,535	423
1.1	融资活动现金流入	1,900	4,000	6,000	16,328	-	-	-
1.1.1	项目单位自筹	1,900	4,000	-	328	-	-	-
1.1.2	专项债券	-	-	6,000	16,000	-	-	-
1.2	业务活动现金流入	-	-	-	1,268	4,225	2,535	423
1.2.1	不动产销售收入	-	-	-	1,268	4,225	2,535	423
2	现金流出	38	4,721	6,518	14,079	7,412	2,290	770
2.1	建设投资	38	4,721	6,491	12,855	3,907	-	-
2.2	融资活动现金流出	-	-	27	252	396	396	396
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	支付债券利息	-	-	27	252	396	396	396
2.3	营运成本	-	-	-	972	3,109	1,894	374
2.3.1	成本费用	-	-	-	967	3,091	1,883	372
2.3.2	税金及附加	-	-	-	5	18	11	2
3	当年项目现金净流入	1,862	-721	-518	3,517	-3,187	245	-347
4	期末项目累计现金结存额	1,862	1,141	623	4,140	953	1,198	851

(续表)

序号	年度	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
1	现金流入	8,190	12,285	16,380	21,499	17,199	4,300	4,515	121,047
1.1	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	28,228
1.1.1	项目单位自筹	-	-	-	-	-	-	-	6,228
1.1.2	专项债券	-	-	-	-	-	-	-	22,000
1.2	业务活动现金流入	8,190	12,285	16,380	21,499	17,199	4,300	4,515	92,819
1.2.1	不动产销售收入	8,190	12,285	16,380	21,499	17,199	4,300	4,515	92,819
2	现金流出	5,353	7,800	11,047	14,493	11,694	9,259	19,312	114,786
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	28,012
2.2	融资活动现金流出	396	396	396	396	396	6,369	16,144	25,960
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	6,000	16,000	22,000
2.2.2	支付债券利息	396	396	396	396	396	369	144	3,960
2.3	营运成本	4,957	7,404	10,651	14,097	11,298	2,890	3,168	60,814
2.3.1	成本费用	4,310	6,433	8,556	10,680	8,565	2,206	2,210	49,273
2.3.2	税金及附加	647	971	2,095	3,417	2,733	684	958	11,541
3	当年项目现金净流入	2,837	4,485	5,333	7,006	5,505	-4,959	-14,797	6,261
4	期末项目累计现金结存额	3,688	8,173	13,506	20,512	26,017	21,058	6,261	

（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、倍

项目	金额
运营收入总额	92,819
运营成本总额	60,814
运营现金净流入合计	32,005
偿还债券本金	22,000
支付债券利息	3,960
债券本息合计	25,960
收益本息覆盖率	1.23

（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：

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	121,047
现金流出总额	114,786
现金净流入合计	6,261
偿还债券本金	22,000
支付债券利息	3,960
债券本息合计	25,960
现金净流入本息覆盖率	1.24

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

道路建设是地块开发建设的前提，是内部联络和对外沟通的纽带。项目的建设实施，对改善地区交通条件、提高路网服务水平、促进区域经济发展与产业结构的调整升级，带动区域产业的发展，改善投资环境，实现国民经济可持续发展战略和满足日益增长的交通需求和社会需求等方面均具有重要意义。规划横三路是慈溪滨海经济开发区国际产业合作园内配套基础设施工程之一，是园区建设的“硬”环境，是四期区块的高质量建设的重要保障，对推进“中国制造 2025”实践基地、生态一流的开发园区、产城融合的现代化滨海新城的建设具有重要意义。

2. 项目公益性

项目具有社会公益属性，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，项目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

建设的实施，将进一步完善慈溪滨海经济开发区道路路网，优化园区投资环境，不仅会提升园区土地价值，也将带动区域产业发展，而且受宁波大市区产业布局调整影响，慈溪滨海经济开发区项目入驻、产业加速提升，故项目收益能得到较为有效的保障。

（二）项目投资合规性、成熟度

项目前期各项审批工作要求完善，已取得项目建议书批复、可研批复、初步设计批复，项目国有建设用地使用权划拨用地已公告。项目前期工作成熟规范，符合《慈溪市政府投资项目管理办法（修订）》（慈政发〔2012〕76号）文件规定，项目建设流程合规。

项目建设单位组织机构齐全，职责分工明确，管理制度完善，积累有丰富的实践经验。建设单位参与项目的可行性研究、工程估算分析、计划立项等前期工作，从建设必要性、需求分析、建设规模、建设方案、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《慈溪滨海经济开发区国际产业合作园配套基础建设工程八期初步设计》，为项目的顺利实施提供了保障。此外，项目具有良好的自然条件，交通、供电、供水、通讯等基础设施到位，能满足工程施工要求，建设条件基本成熟。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目估算总投资 28,228 万元，所需资金来源包括项目单位自筹 6,228 万元，发行专项债券 22,000 万元，分别于 2025 年

上半年发行 3,000 万元，2025 年下半年发行 3,000 万元，2026 年上半年发行 16,000 万元，债券期限十年，债券利率按照 1.80% 计算。

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为发行专项债券 22,000 万元（拟于 2025 年上半年发行 3,000 万元，2025 年下半年发行 3,000 万元，2026 年上半年发行 16,000 万元，债券期限十年）。项目符合专项债券投向，专项债券安排符合相关规定。同时，项目资金根据建设进度到位和投入，资金筹措方案客观可行。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

项目以慈溪滨海经济开发区国际产业合作园四期综合开发项目一阶段项目建成的区块内工业厂房销售、停车位销售产生的现金净流入作为专项债券还本付息基础。

项目单位根据《慈溪滨海经济开发区国际产业合作园配套基础建设工程八期初步设计》等相关资料，通过客观分析，对收入、成本、收益等进行了预测。经评估，项目收入、成本、收益预测合理，具体预测原则如下：

1. 项目平衡用收入预测合理性：项目平衡用收入包括区块内工业厂房销售收入、地下停车位销售收入，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，增长系数参照近几年的 GDP 增长率谨慎选择，逐年计算确定项目收入。

2. 项目成本费用预测合理性:项目成本包括工业厂房成本、地下停车位成本、人工成本、其他费用, 厂房成本包含征地成本、拍地成本、工程建设成本, 地下停车位成本为建造成本, 人工成本单价根据市场情况确定。

3. 项目关联税金及附加预测合理性: 项目税金及附加主要包括增值税、房产税、土地增值税、城建税及教育费附加等, 按税法规定测算。

4. 项目关联收益预测合理性: 项目收益按照项目收入扣除项目成本、税金及附加计算确定。

(五) 债券资金需求合理性

项目募集资金用于慈溪滨海经济开发区国际产业合作园配套基础建设工程八期项目建设, 符合地方政府专项债券投向领域要求, 不存在重复募集、超申报项目募集等情况, 债券资金需求合理, 满足项目建设资金需求, 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

慈溪滨海经济开发区产业集群效应明显, 发展势头良好。债券存续期内, 项目单位测算的运营期内的各年现金收入总计均高于现金支出总额, 资金来源持续稳定, 且累计净流入可覆盖专项债券本息, 为项目偿还债券本息提供了保障。

此外，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

收入变动风险。项目未来运营收益受项目建设进度、社会经济环境以及项目单位战略发展方向等各个因素变化影响，运营收益变动影响项目投资收益的平衡。若确实出现未能按预期实现相关收入的情况，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，可在专项债券限额内周转发行专项债券周转偿还，待项目收入实现后予以归还。

项目工期变化产生的风险。受设计方案稳定性、承建商施工技术及管理水平、资金到位情况等影响，项目工期容易延期。而需融资建设的项目每年利息费用较大，如果工期拖延，项目投资将增加，项目建成后的运营现金流入将受到影响，用于偿还债券本息的项目净收益将减少，削弱项目偿债能力，同时也会拖延项目投入使用的时间。为防止项目拖延风险，项目单位将强化组织管理，做好前期工作，细化设计方案，减少变更次数，降低工期延误风险。

（七）绩效目标合理性

项目单位根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》《宁波市地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》等规定，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 (2025 年)						
项目名称		慈溪滨海经济开发区国际产业合作园配套基础设施工程八期				
项目单位		慈溪市慈东工业发展有限公司	主管部门		慈溪滨海经济开发区管理委员会	
项目建设期限		2024 年 3 月至 2026 年 3 月 (24 个月)		项目领域		产业园区基础设施
项目总投资 (万元)		28,228				
项目债券资金总需求 (万元) (2024 年—2026 年)		22000	本年度债券 资金需求 (万元)		6000	
总体目标	总目标 (2024 年—2026 年)					
	项目计划于 2026 年 3 月建设完工，完成率 100%，质量验收一次性合格，成本得到有效的控制。通过项目的实施，进一步提高路网服务水平，为慈溪滨海经济开发区国际产业合作园的经济可持续发展奠定良好基础。					
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	计划建设内容完成率	100%	80%	
		质量指标	设计功能实现率	100%	-	
			竣工验收合格率	100%	-	
		时效指标	项目按计划开工率	100%	100%	

一级指标	二级指标	三级指标	指标值	本年指标值	备注
绩效指标	产出指标	时效指标	工程进度达标率	100%	
			项目按计划完工率	-	
		成本指标	建设投资增减率	≤5%	
	效益指标	社会效益	完善开发区路网	-	
			推进市政管线建设	-	
			促进区域经济发展	-	
	满意度指标	满意度	公众满意度	≥90%	
绩效目标审核	主管部门审核	(签章)			
	财政部门审核				

汇报人：

汇报时间：

10/10/10