

# 慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）

## 实施方案

### 一、项目概况

#### （一）项目概况

2022年7月，国家发展改革委、交通运输部联合发布了《国家公路网规划》（2022年-2035年），普通国道网规划总里程约为29.9万公里，由12条首都放射线、47条北南纵线、60条东西横线，以及182条联络线组成。G228国道（丹东-东兴）是普通国道网规划北南纵线之一，宁波境内起自前湾新区沈海高速，沿线依次途经宁波前湾新区、慈溪、余姚、江北、海曙、鄞州、奉化、宁海，终于台州三门界。G228国道慈溪庵东至余姚梨洲段是沿海国道干线公路的重要组成部分，是余慈地区、前湾新区南北向主要交通通道。

近年来，余慈地区积极全面推进交通基础设施建设，初步形成了以公路、铁路、水运为主体的综合交通运输网。余慈地区南有杭甬高速，北有沈海高速和杭甬复线（在建），东有沈海高速，西有慈余高速，杭甬复线一期建成后，区域周边呈“口”字形布局。《宁波市交通综合运输发展“十四五”规划》中新增了余慈东西高速，加密和完善了“口”字形高速公路网，《国家公路网规划（2022-2035）》又新增了上海

至慈溪高速公路（G1531）规划。但余慈地区内部，公路网络尚存在南北纵向交通通道缺失、路网等级偏低、交通混行严重、车辆通行不畅等问题，相对于余慈地区的区位优势及其经济发展状况，公路基础设施尚显薄弱，公路主骨架亟待完善。

为改善余慈地区交通条件，推进环杭州湾大湾区建设，促进区域经济发展，慈溪市政府计划实施慈溪智创产城融合建设项目产业园工程。

## （二）项目立项审批情况

2023年5月6日，项目经慈溪市发展和改革局审批，取得《慈溪市发展和改革局关于同意慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）项目建议书的批复》（慈发改审批〔2023〕58号）；

2023年5月10日，项目经慈溪市发展和改革局审批，取得《慈溪市发展和改革局关于同意慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）可行性研究报告的批复》（慈发改审批〔2023〕62号）；

2023年9月4日，项目经宁波市发展和改革委员会审批，取得《宁波市发展改革委关于同意228国道慈溪庵东至余姚梨洲段工程（余慈大道城市北环至周浒公路段）初步设计的批复》（甬发改审批〔2023〕166号）；



2023 年 9 月 18 日，项目经慈溪市发展和改革局审批，取得《慈溪市发展和改革局关于同意慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）一配套工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2023〕210 号）；

2025 年 1 月 17 日，项目经慈溪市发展和改革局审批，取得《慈溪市发展和改革局关于同意慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）一标准厂房初步设计的批复》（慈发改审批〔2025〕16 号）。

### （三）项目性质

慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）项目主管部门为慈溪市交通运输局。

### （四）项目单位

项目实施单位为慈溪市慈通建设发展有限公司，系慈溪市慈行建设发展有限公司控股的国有企业，成立于 2020 年 4 月 29 日，注册资金 15000 万元人民币，营业范围为：（许可项目）各类工程建设活动，公路管理与养护，房地产开发经营；（一般项目）交通设施维修，广告制作，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位），广告设计、代理，建筑材料销售，金属制品销售，物业管理，专业保洁、清洗、消毒服务，园区管理服务，集贸市场管理服务，道路货物运输站

经营，停车场服务，国内货物运输代理，国际货物运输代理，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），非居住房地产租赁，土地整治服务，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，游览景区管理，农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营，园艺产品种植，树木种植经营，城市绿化管理，以自有资金从事投资活动（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）；（以下限分支机构经营的许可项目）餐饮服务，住宿服务（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）。

#### （五）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 2023 年开始前期准备，慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）已于 2024 年 3 月开工，计划至 2027 年底建成通车；慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）标准厂房已于 2025 年 3 月开始施工，计划于 2026 年 12 月竣工验收。

##### 2. 项目建设内容及规模

项目主要建设内容包括基础设施（一期）和标准厂房两部



分。

(1) 基础设施（一期）：北起城市北环，在慈溪城市北环附近沿陆中湾东侧折向西南，呈“S”形斜穿高新技术产业开发后，利用现状历崔线、西三环向南，终于周浒公路（余慈界），路线全长 8.61 公里。工程采用高架道路+地面道路形式，高架道路采用一级公路标准（次要干线功能，全部控制出入），兼顾城市快速路功能，设双向六车道，设计速度 80 公里/小时；地面道路采用一级公路标准（主要集散功能），设双向六车道，设计速度 60 公里/小时。沿线设互通式立交 3 处，分别为城市北环交叉处的高新互通（南侧平行匝道纳入本项目）、北三环交叉处的高王互通、周浒公路交叉处的历山互通（北侧平行匝道纳入本项目），匝道设计速度 40 公里/小时。桥梁荷载等级标准采用公路-I 级，地震基本烈度 6 度，桥梁抗震设防类别为 B 类；路面计算荷载采用 BZZ-100 标准轴载。

配套工程新建平行匝道 2 对，地面道路辅路长 6.09 千米，共设中小桥梁 115 米/3 座，完善主要平面交叉口 10 处。主要建设内容包括：路基路面、桥涵、路线交叉、管线及附属设施等。

(2) 标准厂房：厂房位于慈溪智能家电高新技术产业园区，分为慈高新 II202402#地块，慈高新 II202403#地块和慈

高新 II202404#地块。慈高新 II202402#地块，东至高科一路，南至规划路，西至慈宗汉 I202207#地块（规划河道绿地）和规划路，北至新兴大道；慈高新 II202403#地块，东至慈宗汉 I202206#地块（规划河道绿地），南至高王村耕地，西至高科大道，北至规划路；慈高新 II202404#地块，东至高科一路和慈宗汉 I202206#地块，南至怡园村耕地和慈宗汉 I202206#地块，西至慈宗汉 I202206#地块（规划绿化带），北至规划路。总用地面积 105680 平方米。

新建 11 幢标准厂房，1 幢停车楼，3 幢门卫，总建筑面积 219582.83 平方米，计容面积 226527.74 平方米，占地面积 54715.10 平方米，绿地面积 12681.60 平方米，建筑密度 51.77%，容积率 2.14，绿地率 12.00%；设置机动车位 722 个，非机动车停车位（其中地上 425 个，停车楼 297 个），非机动车停车位 600 个。同步实施室外道路、管线、照明等附属工程。

## 二、投资情况及资金来源

### （一）工程投资概算

项目总投资概算为 692,748 万元，其中：静态投资 643,232 万元。根据融资计划测算建设期利息 54,024 万元，即项目总投资 697,256 万元。项目总投资构成概算如下表所示：



## 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      | 365,735 | 52.45%  |
| 2  | 工程建设其他费用 | 36,655  | 5.26%   |
| 3  | 征地和环境部分  | 211,592 | 30.34%  |
| 4  | 预备费      | 29,250  | 4.20%   |
| 5  | 建设期利息    | 54,024  | 7.75%   |
|    | 合计       | 697,256 | 100.00% |

其中：

1. 建设投资：643,232 万元，基础设施（一期）静态投资按照《宁波市发展改革委关于同意 228 国道慈溪庵东至余姚梨洲段工程（余慈大道城市北环至周浒公路段）初步设计的批复》（甬发改审批〔2023〕166 号）和《慈溪市发展和改革局关于同意慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）-配套工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2023〕210 号）确定，标准厂房静态投资按照《慈溪市发展和改革局关于同意慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）-标准厂房初步设计的批复》（慈发改审批〔2025〕16 号）确定。

2. 建设期利息：54,024 万元。

(1) 慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程通过发行专项债券筹集资金 188,997.35 万元,其中①2023 年上半年已发行专项债券 49,000 万元,期限 10 年,利率 2.82%;②2023 年下半年已发行专项债券 47,000 万元,期限 10 年,利率 2.65%;③2023 年下半年,根据宁波市财政局《关于同意调整部分专项债券资金用途的批复》,调入因慈溪市新城河区块(329 国道一北三环)综合改造配套基础设施工程项目已发行的专项债券 18,000 万元(因工程建设进度不及预期),剩余期限 9 年,利率 2.92%,2023 年下半年利息计 263 万元一并转入;调出已发行的专项债券 18,000 万元,年限 10 年,利率 2.65%,2023 年下半年利息计 239 万元一并转出;④2024 年上半年发行专项债券 17,000 万元,期限 20 年,利率 2.53%;⑤2024 年下半年,调出已发行的专项债券 5,702.65 万元,期限 10 年,利率 2.82%;⑥2024 年下半年,发行专项债券 5,700 万元,期限 20 年,利率 2.24%;⑦2025 年上半年已发行专项债券 18,000 万元,期限 20 年,利率 2.08%;⑧2025 年下半年发行专项债券 21,000 万元,期限 30 年,利率 2.46%;⑨2026 年上半年发行专项债券 37,000 万元,期限 30 年,利率 2.46%。

(2) 慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程通过市场化融资 280,000 万元,其中 2023 年下半年已提取 140,000 万元,计划于 2025 年下半年贷款 40,000 万元,2026



年上半年贷款 100,000 万元，贷款年利率：按实际提款日最新公布的 5 年期以上 LPR 基础上减 10 个基点确定，此后遇 LPR 调整按年调整，按期付息，自 2027 年 9 月起分期还本。

### （二）项目资金来源

项目计划通过单位自筹、发行专项债券和市场化融资的方式完成项目建设筹资，其中单位自筹 228,258.65 万元，占比 32.74%；地方政府专项债券 188,997.35 万元，占比 27.11%；市场化融资 280,000 万元，占比 40.15%

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     | 2028      | 合计         |
|-----|--------|---------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|------------|
| 1   | 资金筹措   | 238,000 | 18,997.35 | 224,000   | 152,000  | 35,000   | 29,258.65 | 697,256    |
| 1.1 | 项目单位自筹 | 2,000   | 2,000     | 145,000   | 15,000   | 35,000   | 29,258.65 | 228,258.65 |
| 1.2 | 专项债券   | 96,000  | 16,997.35 | 39,000    | 37,000   | -        | -         | 188,997.35 |
| 1.3 | 市场化融资  | 140,000 | -         | 40,000    | 100,000  | -        | -         | 280,000    |
| 2   | 资金使用   | 123,381 | 85,915    | 260,496   | 153,765  | 43,418   | 30,281    | 697,256    |
| 3   | 资金余额   | 114,619 | 47,701.35 | 11,205.35 | 9,440.35 | 1,022.35 | -         | -          |

### （三）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 188,997.35 万元，其中：①2023 年上半年已发行专项债券 49,000 万元，期限 10 年，利率 2.82%；

②2023年下半年已发行专项债券47,000万元，期限10年，利率2.65%；③2023年下半年，根据宁波市财政局《关于同意调整部分专项债券资金用途的批复》，调入因慈溪市新城河区块（329国道—北三环）综合改造配套基础设施工程项目已发行的专项债券18,000万元（因工程建设进度不及预期），剩余期限9年，利率2.92%，2023年下半年利息计263万元一并转入；调出已发行的专项债券18,000万元，年限10年，利率2.65%，2023年下半年利息计239万元一并转出；④2024年上半年发行专项债券17,000万元，期限20年，利率2.53%；⑤2024年下半年，调出已发行的专项债券5,702.65万元，期限10年，利率2.82%；⑥2024年下半年，发行专项债券5,700万元，期限20年，利率2.24%；⑦2025年上半年已发行专项债券18,000万元，期限20年，利率2.08%；⑧2025年下半年发行专项债券21,000万元，期限30年，利率2.46%；⑨2026年上半年发行专项债券37,000万元，期限30年，利率2.46%。

融资存续期内，利息支出预计86,234万元，合计还本付息275,231.35万元。融资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<br>年度 | 期初专项<br>债券余额 | 本期专项<br>债券发行<br>金额 | 本期还本付息 |     |     | 期末专项<br>债券余额 |
|----------|--------------|--------------------|--------|-----|-----|--------------|
|          |              |                    | 还本     | 付息  | 合计  |              |
| 2023     | -            | 96,000             | -      | 691 | 691 | 96,000       |



债券还本付息情况表

单位：万元

| 项目<br>年度 | 期初专项<br>债券余额 | 本期专项<br>债券发行<br>金额 | 本期还本付息 |       |        | 期末专项<br>债券余额 |
|----------|--------------|--------------------|--------|-------|--------|--------------|
|          |              |                    | 还本     | 付息    | 合计     |              |
| 2024     | 96,000       | 16,997             | -      | 2,811 | 2,811  | 112,997.35   |
| 2025     | 112,997.35   | 39,000             | -      | 3,261 | 3,261  | 151,997.35   |
| 2026     | 151,997.35   | 37,000             | -      | 4,420 | 4,420  | 188,997.35   |
| 2027     | 188,997.35   | -                  | -      | 4,875 | 4,875  | 188,997.35   |
| 2028     | 188,997.35   | -                  | -      | 4,875 | 4,875  | 188,997.35   |
| 2029     | 188,997.35   | -                  | -      | 4,875 | 4,875  | 188,997.35   |
| 2030     | 188,997.35   | -                  | -      | 4,875 | 4,875  | 188,997.35   |
| 2031     | 188,997.35   | -                  | -      | 4,875 | 4,875  | 188,997.35   |
| 2032     | 188,997.35   | -                  | 18,000 | 4,871 | 22,871 | 170,997.35   |
| 2033     | 170,997.35   | -                  | 72,297 | 3,731 | 76,028 | 98,700.00    |
| 2034     | 98,700.00    | -                  | -      | 2,359 | 2,359  | 98,700.00    |
| 2035     | 98,700.00    | -                  | -      | 2,359 | 2,359  | 98,700.00    |
| 2036     | 98,700.00    | -                  | -      | 2,359 | 2,359  | 98,700.00    |
| 2037     | 98,700.00    | -                  | -      | 2,359 | 2,359  | 98,700.00    |
| 2038     | 98,700.00    | -                  | -      | 2,359 | 2,359  | 98,700.00    |
| 2039     | 98,700.00    | -                  | -      | 2,359 | 2,359  | 98,700.00    |
| 2040     | 98,700.00    | -                  | -      | 2,359 | 2,359  | 98,700.00    |
| 2041     | 98,700.00    | -                  | -      | 2,359 | 2,359  | 98,700.00    |
| 2042     | 98,700.00    | -                  | -      | 2,359 | 2,359  | 98,700.00    |
| 2043     | 98,700.00    | -                  | -      | 2,359 | 2,359  | 98,700.00    |
| 2044     | 98,700.00    | -                  | 22,700 | 2,144 | 24,844 | 76,000       |
| 2045     | 76,000       | -                  | 18,000 | 1,614 | 19,614 | 58,000       |

债券还本付息情况表

单位：万元

| 项目<br>年度 | 期初专项<br>债券余额 | 本期专项<br>债券发行<br>金额 | 本期还本付息     |        |            | 期末专项<br>债券余额 |
|----------|--------------|--------------------|------------|--------|------------|--------------|
|          |              |                    | 还本         | 付息     | 合计         |              |
| 2046     | 58,000       | -                  | -          | 1,427  | 1,427      | 58,000       |
| 2047     | 58,000       | -                  | -          | 1,427  | 1,427      | 58,000       |
| 2048     | 58,000       | -                  | -          | 1,427  | 1,427      | 58,000       |
| 2049     | 58,000       | -                  | -          | 1,427  | 1,427      | 58,000       |
| 2050     | 58,000       | -                  | -          | 1,427  | 1,427      | 58,000       |
| 2051     | 58,000       | -                  | -          | 1,427  | 1,427      | 58,000       |
| 2052     | 58,000       | -                  | -          | 1,427  | 1,427      | 58,000       |
| 2053     | 58,000       | -                  | -          | 1,427  | 1,427      | 58,000       |
| 2054     | 58,000       | -                  | -          | 1,427  | 1,427      | 58,000       |
| 2055     | 58,000       | -                  | 21,000     | 1,427  | 22,427     | 37,000       |
| 2056     | 37,000       | -                  | 37,000     | 456    | 37,456     | -            |
| 合计       | -            | 188,997.35         | 188,997.35 | 86,234 | 275,231.35 | -            |

#### (四) 市场化融资还本付息安排

项目通过信贷融资 280,000 万元，其中 2023 年已提取贷款 140,000 万元，计划于 2025 年融资 40,000 万元、2026 年融资 100,000 万元，贷款利率按实际提款日最新公布的 5 年期以上 LPR 基础上减 10 个基点确定，此后遇 LPR 调整按年调整，分期还本付息，借款本息合计 460,381 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

| 年度 \ 项目 | 本金     | 利息    | 本息合计   |
|---------|--------|-------|--------|
| 2023    | -      | 1,513 | 1,513  |
| 2024    | -      | 5,465 | 5,465  |
| 2025    | -      | 5,208 | 5,208  |
| 2026    | -      | 8,897 | 8,897  |
| 2027    | 500    | 9,647 | 10,147 |
| 2028    | 2,000  | 9,596 | 11,596 |
| 2029    | 3,000  | 9,507 | 12,507 |
| 2030    | 5,000  | 9,363 | 14,363 |
| 2031    | 5,000  | 9,191 | 14,191 |
| 2032    | 5,500  | 9,009 | 14,509 |
| 2033    | 7,500  | 8,779 | 16,279 |
| 2034    | 8,000  | 8,511 | 16,511 |
| 2035    | 8,500  | 8,225 | 16,725 |
| 2036    | 10,500 | 7,892 | 18,392 |
| 2037    | 10,500 | 7,530 | 18,030 |
| 2038    | 11,000 | 7,158 | 18,158 |
| 2039    | 13,000 | 6,739 | 19,739 |
| 2040    | 13,000 | 6,291 | 19,291 |
| 2041    | 11,500 | 5,873 | 17,373 |
| 2042    | 14,000 | 5,427 | 19,427 |
| 2043    | 10,000 | 5,024 | 15,024 |
| 2044    | 11,000 | 4,659 | 15,659 |
| 2045    | 12,000 | 4,260 | 16,260 |

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    |
|-------|---------|---------|---------|
| 2046  | 12,500  | 3,836   | 16,336  |
| 2047  | 13,000  | 3,395   | 16,395  |
| 2048  | 15,000  | 2,907   | 17,907  |
| 2049  | 15,000  | 2,390   | 17,390  |
| 2050  | 15,000  | 1,873   | 16,873  |
| 2051  | 17,000  | 1,316   | 18,316  |
| 2052  | 18,000  | 710     | 18,710  |
| 2053  | 13,000  | 190     | 13,190  |
| 合计    | 280,000 | 180,381 | 460,381 |

### 三、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 697,256 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 86,234 万元，支付本金 188,997.35 万元。

融资存续期内累计支付市场化融资利息 180,381 万元，支付本金 280,000 万元。

项目以慈溪智创产城融合建设项目一期建成的厂房、停车位，以及潮塘产业园地块内平衡用厂房、停车位、充电桩



和茂士地地块内平衡用商铺、住宅、停车位、充电桩的出租、销售所产生的现金净流入作为专项债券还本付息基础。融资存续期内，上述用于还本付息的付息前营运现金净流入预测为 941,075 万元。具体如“项目收益与融资平衡测算表”所示。

## （二）运营收入

### 1. 收入可行性

项目以慈溪智创产城融合建设项目一期建成的厂房、停车位，以及潮塘产业园地块内平衡用厂房、停车位、充电桩和茂士地地块内平衡用商铺、住宅、停车位、充电桩的出租、销售所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。

### 2. 收入测算

#### （1）不动产销售收入

①平衡用工业厂房销售收入：项目平衡用工业厂房建筑面积 520188 平方米，其中慈溪智创产城融合建设项目一期建成的厂房面积 201188 平方米（未包含零星地下部分），潮塘产业园地块内平衡用厂房面积 319000 平方米，厂房先租后售，拟于 2056 年销售，销售价格以实施方案确定的价格为基础，

结合项目周边近期市场分析预测结果，按单价 3,500 元/平方米确定。

②平衡用商铺销售收入：项目平衡用商铺建筑面积 5400 平方米，系茂士地地块内平衡用商铺面积 5400 平方米，商铺先租后售，拟分别于 2028 年、2029 年销售，销售价格以实施方案确定的价格为基础，结合项目周边近期市场分析预测结果，按单价 23,000 元/平方米确定。

③平衡用住宅销售收入：项目平衡用住宅建筑面积 99600 平方米，系茂士地地块住宅，拟于 2028 年、2029 年销售，销售价格以实施方案确定的价格为基础，结合项目周边近期市场分析预测结果，按单价 12,800 元/平方米确定。

④平衡用停车位销售收入：项目平衡用停车位 1822 个，包括茂士地块车位 1100 个和慈溪智创产城融合建设项目一期建成的厂房配套车位 722 个。其中茂士地块车位拟于 2028 年、2029 年销售，销售价格以实施方案确定的价格为基础，结合项目周边近期市场分析预测结果，按单价 15 万元/个确定；慈溪智创产城融合建设项目一期建成的厂房配套车位先租后售，拟于 2056 年销售，销售价格以实施方案确定的价格为基础，结合项目周边近期市场分析预测结果，按单价 25,000 元/个确定。

## （2）不动产租赁收入



①平衡用工业厂房租赁收入：项目平衡用工业厂房建筑面积 520188 平方米。参考周边房地产市场行情，租金按 19 元/ $\text{m}^2$ ·月计取，每三年上涨 8%。出租率按运营期第一年 60%，每年增加 10%，最高出租率 90%计。

②平衡用原有未拆工业厂房租赁收入：项目平衡用原有潮塘产业园区未拆工业厂房建筑面积 29900 平方米。参考周边房地产市场行情，租金按 19 元/ $\text{m}^2$ ·月计取，自第七年起每三年上涨 8%。出租率按第一年 80%，第二年及以后 90%计。

### (3) 平衡用屋顶租赁收入

项目平衡用屋顶建筑面积 63800 平方米，系潮塘产业园区屋顶，计划出租，用于安装光伏电板发电。参考周边房地产市场行情，租金按 10 元/ $\text{m}^2$ ·月计取，租率按 100%计。

### (4) 平衡用停车位租赁收入

#### ①按时计费停车位租赁收入

根据慈溪市发展和改革局、慈溪市公安局、慈溪市综合行政执法局等三部门联合文件《关于进一步调整和完善机动车停放服务收费政策的通知（试行）》（慈发改价〔2021〕7 号），项目停车场机动车停放服务实行市场调节价。预计投入首年高峰时段（8:00-22:00）平均每小时收费 2 元，非高峰时段（22:00（含）-次日 8:00（含））每小时收费为 0.50

元，系于谨慎性原则考虑，项目不考虑非高峰时段收费。停车场车位收费定期调整。预计项目融资存续期内每三年增长8%。

项目平衡用租赁停车位 470 个，其中茂士地地块停车位 168 个，潮塘产业园区停车位 306 个。预计投入使用首年停车场的高峰时段的利用率为 60%，每年上涨 10%，综合利用率最高上涨至 85%。

## ②按月出租停车位租赁收入

慈溪智创产城融合建设项目一期建成的厂房配套停车位 722 个，根据产业园车位实际使用情况，基于谨慎性原则考虑，停车位按月出租，月租单价按 300 元/月，每三年上涨 8%。出租率按运营期第一年 60%，每年上涨 10%，综合利用率最高上涨至 85%。

## (5) 平衡用充电桩服务费收入

项目根据《省发展改革委 省市场监管局关于进一步优化规范电动汽车充换电设施用电价格有关事项的通知》（浙发改价格〔2023〕316 号）的文件精神，预测充电服务费收入。

项目平衡用充电桩 860 个，预计 2027 年投入使用，首年利用率预计为 15%，每年上涨 10%，最高 38%。

债券存续内，用于项目还本付息的运营现金流入为



1,106,970 万元，其中不动产销售收入 340,279 万元、不动产租赁收入 492,047 万元、车位租赁收入 26,272 万元、充电桩服务费收入 248,372 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<br>年度 | 不动产销售<br>收入 | 不动产租赁<br>收入 | 车位租赁收<br>入 | 充电服务费<br>收入 | 合计     |
|----------|-------------|-------------|------------|-------------|--------|
| 2024     | -           | 545         | -          | -           | 545    |
| 2025     | -           | 614         | -          | -           | 614    |
| 2026     | -           | 614         | -          | -           | 614    |
| 2027     | -           | 8,496       | 444        | 3,729       | 12,669 |
| 2028     | 78,204      | 9,682       | 489        | 4,102       | 92,477 |
| 2029     | 78,204      | 10,869      | 538        | 4,512       | 94,123 |
| 2030     | -           | 12,958      | 638        | 4,963       | 18,559 |
| 2031     | -           | 12,958      | 680        | 5,460       | 19,098 |
| 2032     | -           | 12,958      | 680        | 6,006       | 19,644 |
| 2033     | -           | 13,932      | 734        | 6,606       | 21,272 |
| 2034     | -           | 13,932      | 734        | 7,267       | 21,933 |
| 2035     | -           | 13,932      | 734        | 7,994       | 22,660 |
| 2036     | -           | 14,983      | 792        | 8,793       | 24,568 |
| 2037     | -           | 14,983      | 792        | 9,447       | 25,222 |
| 2038     | -           | 14,983      | 792        | 9,447       | 25,222 |
| 2039     | -           | 16,117      | 856        | 9,447       | 26,420 |
| 2040     | -           | 16,117      | 856        | 9,447       | 26,420 |
| 2041     | -           | 16,117      | 856        | 9,447       | 26,420 |
| 2042     | -           | 17,347      | 925        | 9,447       | 27,719 |

## 项目平衡用收入预测表

单位：万元

| 项目<br>年度 | 不动产销售<br>收入 | 不动产租赁<br>收入 | 车位租赁收<br>入 | 充电服务费<br>收入 | 合计        |
|----------|-------------|-------------|------------|-------------|-----------|
| 2043     | -           | 17,347      | 925        | 9,447       | 27,719    |
| 2044     | -           | 17,347      | 925        | 9,447       | 27,719    |
| 2045     | -           | 18,672      | 1,000      | 9,447       | 29,119    |
| 2046     | -           | 18,672      | 1,000      | 9,447       | 29,119    |
| 2047     | -           | 18,672      | 1,000      | 9,447       | 29,119    |
| 2048     | -           | 20,104      | 1,079      | 9,447       | 30,630    |
| 2049     | -           | 20,104      | 1,079      | 9,447       | 30,630    |
| 2050     | -           | 20,104      | 1,079      | 9,447       | 30,630    |
| 2051     | -           | 21,649      | 1,164      | 9,447       | 32,260    |
| 2052     | -           | 21,649      | 1,164      | 9,447       | 32,260    |
| 2053     | -           | 21,649      | 1,164      | 9,447       | 32,260    |
| 2054     | -           | 23,318      | 1,259      | 9,447       | 34,024    |
| 2055     | -           | 23,318      | 1,077      | 9,447       | 33,842    |
| 2056     | 183,871     | 7,305       | 817        | 9,447       | 201,440   |
| 合计       | 340,279     | 492,047     | 26,272     | 248,372     | 1,106,970 |

### （三）运营成本和税费

#### 1. 运营成本费用

项目运营付现成本费用主要为人工成本、管理费、日常动力费及维修费，其中：人工成本按前三年员工3人、第4年起10人，人员工资及福利首年按7.50万/人计算，每三年递增5%；管理费按不动产租赁收入、停车位租赁收入、充电



桩服务费收入之和为基数计算，前三年比例 10%、第 4 年起按 1.5% 计算；维修费按不动产租赁收入、停车位租赁收入、充电桩服务费收入的 2.5% 计算。

融资存续期内，对应于项目还本付息的日常动力费、人工成本、管理费用、维修费支出如下：

项目平衡用成本预测明细表

单位：万元

| 项目年度 | 人工成本 | 管理费 | 维修费 | 日常动力费 | 合计    |
|------|------|-----|-----|-------|-------|
| 2024 | 23   | 55  | 14  |       | 92    |
| 2025 | 23   | 61  | 15  |       | 99    |
| 2026 | 23   | 61  | 15  |       | 99    |
| 2027 | 79   | 190 | 317 | 130   | 716   |
| 2028 | 79   | 214 | 357 | 130   | 780   |
| 2029 | 79   | 239 | 398 | 130   | 846   |
| 2030 | 83   | 278 | 464 | 130   | 955   |
| 2031 | 83   | 286 | 477 | 130   | 976   |
| 2032 | 83   | 295 | 491 | 130   | 999   |
| 2033 | 87   | 319 | 532 | 130   | 1,068 |
| 2034 | 87   | 329 | 548 | 130   | 1,094 |
| 2035 | 87   | 340 | 567 | 130   | 1,124 |
| 2036 | 91   | 369 | 614 | 130   | 1,204 |
| 2037 | 91   | 378 | 631 | 130   | 1,230 |
| 2038 | 91   | 378 | 631 | 130   | 1,230 |

项目平衡用成本预测明细表

单位：万元

| 项目<br>年度 | 人工成本  | 管理费    | 维修费    | 日常动力费 | 合计     |
|----------|-------|--------|--------|-------|--------|
| 2039     | 96    | 396    | 661    | 130   | 1,283  |
| 2040     | 96    | 396    | 661    | 130   | 1,283  |
| 2041     | 96    | 396    | 661    | 130   | 1,283  |
| 2042     | 101   | 416    | 693    | 130   | 1,340  |
| 2043     | 101   | 416    | 693    | 130   | 1,340  |
| 2044     | 101   | 416    | 693    | 130   | 1,340  |
| 2045     | 106   | 437    | 728    | 130   | 1,401  |
| 2046     | 106   | 437    | 728    | 130   | 1,401  |
| 2047     | 106   | 437    | 728    | 130   | 1,401  |
| 2048     | 111   | 459    | 766    | 130   | 1,466  |
| 2049     | 111   | 459    | 766    | 130   | 1,466  |
| 2050     | 111   | 459    | 766    | 130   | 1,466  |
| 2051     | 116   | 484    | 807    | 130   | 1,537  |
| 2052     | 116   | 484    | 807    | 130   | 1,537  |
| 2053     | 116   | 484    | 807    | 130   | 1,537  |
| 2054     | 122   | 510    | 851    | 130   | 1,613  |
| 2055     | 122   | 508    | 846    | 130   | 1,606  |
| 2056     | 122   | 264    | 439    | 130   | 955    |
| 合计       | 3,045 | 11,650 | 19,172 | 3,900 | 37,767 |

## 2. 税费

税费包括增值税、营业税金及附加、土地使用税和房产



税。根据国家现行税收政策，充电桩服务费收入适用增值税税率 13%，项目其他各项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分别按应缴增值税的 7%、3%、2% 计缴，土地使用税按 9 元/平方米计算，房产税按房屋租金的 12% 计算。

融资存续期内，项目涉及的相关税金及附加如下表所示：

项目涉及的相关税金及附加明细表

单位：万元

| 项目<br>年度 | 增值税 | 城市维护<br>建设税 | 教育费附加<br>(包括地<br>方) | 房产税   | 土地使用税 | 合计    |
|----------|-----|-------------|---------------------|-------|-------|-------|
| 2024     | -   | -           | -                   | 60    | 8     | 68    |
| 2025     | -   | -           | -                   | 68    | 8     | 76    |
| 2026     | -   | -           | -                   | 68    | 8     | 76    |
| 2027     | -   | -           | -                   | 851   | 218   | 1,069 |
| 2028     | -   | -           | -                   | 982   | 218   | 1,200 |
| 2029     | -   | -           | -                   | 1,112 | 218   | 1,330 |
| 2030     | -   | -           | -                   | 1,342 | 218   | 1,560 |
| 2031     | -   | -           | -                   | 1,342 | 218   | 1,560 |
| 2032     | -   | -           | -                   | 1,342 | 218   | 1,560 |
| 2033     | -   | -           | -                   | 1,449 | 218   | 1,667 |
| 2034     | -   | -           | -                   | 1,449 | 218   | 1,667 |
| 2035     | -   | -           | -                   | 1,449 | 218   | 1,667 |
| 2036     | -   | -           | -                   | 1,565 | 218   | 1,783 |
| 2037     | -   | -           | -                   | 1,565 | 218   | 1,783 |

项目涉及的相关税金及附加明细表

单位：万元

| 项目<br>年度 | 增值税    | 城市维护<br>建设税 | 教育费附加<br>(包括地方) | 房产税    | 土地使用税 | 合计      |
|----------|--------|-------------|-----------------|--------|-------|---------|
| 2038     | 330    | 23          | 17              | 1,565  | 218   | 2,153   |
| 2039     | 2,396  | 168         | 120             | 1,690  | 218   | 4,592   |
| 2040     | 2,396  | 168         | 120             | 1,690  | 218   | 4,592   |
| 2041     | 2,396  | 168         | 120             | 1,690  | 218   | 4,592   |
| 2042     | 2,500  | 175         | 125             | 1,825  | 218   | 4,843   |
| 2043     | 2,500  | 175         | 125             | 1,825  | 218   | 4,843   |
| 2044     | 2,500  | 175         | 125             | 1,825  | 218   | 4,843   |
| 2045     | 2,611  | 183         | 131             | 1,971  | 218   | 5,114   |
| 2046     | 2,611  | 183         | 131             | 1,971  | 218   | 5,114   |
| 2047     | 2,611  | 183         | 131             | 1,971  | 218   | 5,114   |
| 2048     | 2,731  | 191         | 137             | 2,129  | 218   | 5,406   |
| 2049     | 2,731  | 191         | 137             | 2,129  | 218   | 5,406   |
| 2050     | 2,731  | 191         | 137             | 2,129  | 218   | 5,406   |
| 2051     | 2,861  | 200         | 143             | 2,299  | 218   | 5,721   |
| 2052     | 2,861  | 200         | 143             | 2,299  | 218   | 5,721   |
| 2053     | 2,861  | 200         | 143             | 2,299  | 218   | 5,721   |
| 2054     | 3,001  | 210         | 150             | 2,483  | 218   | 6,062   |
| 2055     | 2,987  | 209         | 149             | 2,483  | 218   | 6,046   |
| 2056     | 16,873 | 1,181       | 844             | 762    | 113   | 19,773  |
| 合计       | 62,488 | 4,374       | 3,128           | 51,679 | 6,459 | 128,128 |

## (四) 项目收益



## 1. 项目运营净现金流预测

经测算，融资存续期内，项目所涉平衡用不动产租赁收入、不动产销售收入、停车位租赁收入及充电桩服务费等收入现金净流入合计 1,106,970 万元，预计总成本流出 165,895 万元，预计项目平衡用净现金流入 941,075 万元，可用于偿还债券本息的净流入 375,800 万元，可用于偿还市场化融资本息的净流入 565,275 万元。

## 2. 项目现金净流入预测

经测算，融资存续期内，项目现金流入总额 1,804,226 万元，现金流出总额 1,544,739.35 万元，期末现金结余 259,486.65 万元。

### （五）项目分账收益与融资平衡总体情况

根据贵公司出具的《关于慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）项目债务本息平衡的情况说明》，分账管理、分别平衡情况如下：

①慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）项目营运及处置净收益营运净收益全部用于平衡市场化融资债务本息。

②潮塘产业园地块内平衡用物业运营和处置净收益的 50%用于平衡专项债券债务本息，50%用于平衡市场化融资债

务本息。

③茂士地地块内平衡用物业运营和处置净收益的 60%用于平衡专项债券债务本息，40%用于平衡市场化融资债务本息。

④充电桩服务净收益的 20%用于平衡专项债券债务本息，80%用于平衡市场化融资债务本息。

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

| 序号    | 年度          | 2023    | 2024       | 2025      | 2026      | 2027      | 2028       | 2029    | 2030    | 2031    |
|-------|-------------|---------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|---------|---------|---------|
| 1     | 现金流入        | 238,000 | 19,542.35  | 224,614   | 152,614   | 47,669    | 121,735.65 | 94,123  | 18,559  | 19,098  |
| 1.1   | 融资活动现金流入    | 238,000 | 18,997.35  | 224,000   | 152,000   | 35,000    | 29,258.65  | -       | -       | -       |
| 1.1.1 | 项目单位自筹      | 2,000   | 2,000      | 145,000   | 15,000    | 35,000    | 29,258.65  | -       | -       | -       |
| 1.1.2 | 专项债券        | 96,000  | 16,997.35  | 39,000    | 37,000    | -         | -          | -       | -       | -       |
| 1.1.3 | 市场化融资       | 140,000 | -          | 40,000    | 100,000   | -         | -          | -       | -       | -       |
| 1.2   | 业务活动现金流入    | -       | 545        | 614       | 614       | 12,669    | 92,477     | 94,123  | 18,559  | 19,098  |
| 1.2.1 | 不动产销售收入     | -       | -          | -         | -         | -         | 78,204     | 78,204  | -       | -       |
| 1.2.2 | 不动产租赁收入     | -       | 545        | 614       | 614       | 8,496     | 9,682      | 10,869  | 12,958  | 12,958  |
| 1.2.3 | 车位租赁收入      | -       | -          | -         | -         | 444       | 489        | 538     | 638     | 680     |
| 1.2.4 | 充电服务费收入     | -       | -          | -         | -         | 3,729     | 4,102      | 4,512   | 4,963   | 5,460   |
| 2     | 现金流出        | 123,381 | 86,075     | 260,671   | 153,940   | 45,703    | 41,496     | 19,558  | 21,753  | 21,602  |
| 2.1   | 建设投资        | 121,177 | 77,639     | 252,027   | 140,448   | 28,896    | 23,045     | -       | -       | -       |
| 2.2   | 融资活动现金流出    | 2,204   | 8,276      | 8,469     | 13,317    | 15,022    | 16,471     | 17,382  | 19,238  | 19,066  |
| 2.2.1 | 偿还债券本金      | -       | -          | -         | -         | -         | -          | -       | -       | -       |
| 2.2.2 | 支付债券利息      | 691     | 2,811      | 3,261     | 4,420     | 4,875     | 4,875      | 4,875   | 4,875   | 4,875   |
| 2.2.3 | 偿还市场化融资本金   | -       | -          | -         | -         | 500       | 2,000      | 3,000   | 5,000   | 5,000   |
| 2.2.4 | 支付市场化融资利息   | 1,513   | 5,465      | 5,208     | 8,897     | 9,647     | 9,596      | 9,507   | 9,363   | 9,191   |
| 2.3   | 营运成本        | -       | 160        | 175       | 175       | 1,785     | 1,980      | 2,176   | 2,515   | 2,536   |
| 2.3.1 | 成本费用        | -       | 92         | 99        | 99        | 716       | 780        | 846     | 955     | 976     |
| 2.3.2 | 税金及附加       | -       | 68         | 76        | 76        | 1,069     | 1,200      | 1,330   | 1,560   | 1,560   |
| 3     | 当年项目现金净流入   | 114,619 | -66,532.65 | -36,057   | -1,326    | 1,966     | 80,239.65  | 74,565  | -3,194  | -2,504  |
| 4     | 期末项目累计现金结存额 | 114,619 | 48,086.35  | 12,029.35 | 10,703.35 | 12,669.35 | 92,909     | 167,474 | 164,280 | 161,776 |

单位：万元

续表

项目收益与融资平衡测算表

| 序号    | 年度          | 2032    | 2033    | 2034   | 2035   | 2036   | 2037   | 2038   | 2039   | 2040   |
|-------|-------------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1     | 现金流入        | 19,644  | 21,272  | 21,933 | 22,660 | 24,568 | 25,222 | 25,222 | 26,420 | 26,420 |
| 1.1   | 融资活动现金流入    | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 1.1.1 | 项目单位自筹      | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 1.1.2 | 专项债券        | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 1.1.3 | 市场化融资       | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 1.2   | 业务活动现金流入    | 19,644  | 21,272  | 21,933 | 22,660 | 24,568 | 25,222 | 25,222 | 26,420 | 26,420 |
| 1.2.1 | 不动产销售收入     | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 1.2.2 | 不动产租赁收入     | 12,958  | 13,932  | 13,932 | 13,932 | 14,983 | 14,983 | 14,983 | 16,117 | 16,117 |
| 1.2.3 | 车位租赁收入      | 680     | 734     | 734    | 734    | 792    | 792    | 792    | 856    | 856    |
| 1.2.4 | 充电服务费收入     | 6,006   | 6,606   | 7,267  | 7,994  | 8,793  | 9,447  | 9,447  | 9,447  | 9,447  |
| 2     | 现金流出        | 39,939  | 95,042  | 21,631 | 21,875 | 23,738 | 23,402 | 23,900 | 27,973 | 27,525 |
| 2.1   | 建设投资        | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 2.2   | 融资活动现金流出    | 37,380  | 92,307  | 18,870 | 19,084 | 20,751 | 20,389 | 20,517 | 22,098 | 21,650 |
| 2.2.1 | 偿还债券本金      | 18,000  | 72,297  | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 2.2.2 | 支付债券利息      | 4,871   | 3,731   | 2,359  | 2,359  | 2,359  | 2,359  | 2,359  | 2,359  | 2,359  |
| 2.2.3 | 偿还市场化融资本金   | 5,500   | 7,500   | 8,000  | 8,500  | 10,500 | 10,500 | 11,000 | 13,000 | 13,000 |
| 2.2.4 | 支付市场化融资利息   | 9,009   | 8,779   | 8,511  | 8,225  | 7,892  | 7,530  | 7,158  | 6,739  | 6,291  |
| 2.3   | 营运成本        | 2,559   | 2,735   | 2,761  | 2,791  | 2,987  | 3,013  | 3,383  | 5,875  | 5,875  |
| 2.3.1 | 成本费用        | 999     | 1,068   | 1,094  | 1,124  | 1,204  | 1,230  | 1,230  | 1,283  | 1,283  |
| 2.3.2 | 税金及附加       | 1,560   | 1,667   | 1,667  | 1,667  | 1,783  | 1,783  | 2,153  | 4,592  | 4,592  |
| 3     | 当年项目现金净流入   | -20,295 | -73,770 | 302    | 785    | 830    | 1,820  | 1,322  | -1,553 | -1,105 |
| 4     | 期末项目累计现金结存额 | 141,481 | 67,711  | 68,013 | 68,798 | 69,628 | 71,448 | 72,770 | 71,217 | 70,112 |

单位: 万元



续表

项目收益与融资平衡测算表

| 序号    | 年度          | 2041   | 2042   | 2043   | 2044       | 2045       | 2046      | 2047      | 2048      |
|-------|-------------|--------|--------|--------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| 1     | 现金流入        | 26,420 | 27,719 | 27,719 | 27,719     | 29,119     | 29,119    | 29,119    | 30,630    |
| 1.1   | 融资活动现金流入    | -      | -      | -      | -          | -          | -         | -         | -         |
| 1.1.1 | 项目单位自筹      | -      | -      | -      | -          | -          | -         | -         | -         |
| 1.1.2 | 专项债券        | -      | -      | -      | -          | -          | -         | -         | -         |
| 1.1.3 | 市场化融资       | -      | -      | -      | -          | -          | -         | -         | -         |
| 1.2   | 业务活动现金流入    | 26,420 | 27,719 | 27,719 | 27,719     | 29,119     | 29,119    | 29,119    | 30,630    |
| 1.2.1 | 不动产销售收入     | -      | -      | -      | -          | -          | -         | -         | -         |
| 1.2.2 | 不动产租赁收入     | 16,117 | 17,347 | 17,347 | 17,347     | 18,672     | 18,672    | 18,672    | 20,104    |
| 1.2.3 | 车位租赁收入      | 856    | 925    | 925    | 925        | 1,000      | 1,000     | 1,000     | 1,079     |
| 1.2.4 | 充电服务费收入     | 9,447  | 9,447  | 9,447  | 9,447      | 9,447      | 9,447     | 9,447     | 9,447     |
| 2     | 现金流出        | 25,607 | 27,969 | 23,566 | 46,686     | 42,389     | 24,278    | 24,337    | 26,206    |
| 2.1   | 建设投资        | -      | -      | -      | -          | -          | -         | -         | -         |
| 2.2   | 融资活动现金流出    | 19,732 | 21,786 | 17,383 | 40,503.00  | 35,874     | 17,763    | 17,822    | 19,334    |
| 2.2.1 | 偿还债券本金      | -      | -      | -      | 22,700.00  | 18,000     | -         | -         | -         |
| 2.2.2 | 支付债务利息      | 2,359  | 2,359  | 2,359  | 2,144      | 1,614      | 1,427     | 1,427     | 1,427     |
| 2.2.3 | 偿还市场化融资本金   | 11,500 | 14,000 | 10,000 | 11,000     | 12,000     | 12,500    | 13,000    | 15,000    |
| 2.2.4 | 支付市场化融资利息   | 5,873  | 5,427  | 5,024  | 4,659      | 4,260      | 3,836     | 3,395     | 2,907     |
| 2.3   | 营运成本        | 5,875  | 6,183  | 6,183  | 6,183      | 6,515      | 6,515     | 6,515     | 6,872     |
| 2.3.1 | 成本费用        | 1,283  | 1,340  | 1,340  | 1,340      | 1,401      | 1,401     | 1,401     | 1,466     |
| 2.3.2 | 税金及附加       | 4,592  | 4,843  | 4,843  | 4,843      | 5,114      | 5,114     | 5,114     | 5,406     |
| 3     | 当年项目现金净流入   | 813    | -250   | 4,153  | -18,967.00 | -13,270.00 | 4,841.00  | 4,782.00  | 4,424.00  |
| 4     | 期末项目累计现金结存额 | 70,925 | 70,675 | 74,828 | 55,860.65  | 42,590.65  | 47,431.65 | 52,213.65 | 56,637.65 |

单位：万元

续表

项目收益与融资平衡测算表

| 序号    | 年度          | 2049      | 2050      | 2051      | 2052      | 2053      | 2054       | 2055       | 2056       | 合计           |
|-------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|--------------|
| 1     | 现金流入        | 30,630    | 30,630    | 32,260    | 32,260    | 32,260    | 34,024     | 33,842     | 201,440    | 1,804,226    |
| 1.1   | 融资活动现金流入    | -         | -         | -         | -         | -         | -          | -          | -          | 697,256      |
| 1.1.1 | 项目单位自筹      | -         | -         | -         | -         | -         | -          | -          | -          | 228,259      |
| 1.1.2 | 专项债券        | -         | -         | -         | -         | -         | -          | -          | -          | 188,997.35   |
| 1.1.3 | 市场化融资       | -         | -         | -         | -         | -         | -          | -          | -          | 280,000      |
| 1.2   | 业务活动现金流入    | 30,630    | 30,630    | 32,260    | 32,260    | 32,260    | 34,024     | 33,842     | 201,440    | 1,106,970    |
| 1.2.1 | 不动产销售收入     | -         | -         | -         | -         | -         | -          | -          | -          | 340,279      |
| 1.2.2 | 不动产租赁收入     | 20,104    | 20,104    | 21,649    | 21,649    | 21,649    | 23,318     | 23,318     | 7,305      | 492,047      |
| 1.2.3 | 车位租赁收入      | 1,079     | 1,079     | 1,164     | 1,164     | 1,164     | 1,259      | 1,077      | 817        | 26,272       |
| 1.2.4 | 充电服务费收入     | 9,447     | 9,447     | 9,447     | 9,447     | 9,447     | 9,447      | 9,447      | 9,447      | 248,372      |
| 2     | 现金流出        | 25,689    | 25,172    | 27,001    | 27,395    | 21,875    | 9,102      | 30,079     | 58,184     | 1,544,739.35 |
| 2.1   | 建设投资        | -         | -         | -         | -         | -         | -          | -          | -          | 643,232      |
| 2.2   | 融资活动现金流出    | 18,817    | 18,300    | 19,743    | 20,137    | 14,617    | 1,427      | 22,427     | 37,456     | 735,612.35   |
| 2.2.1 | 偿还债券本金      | -         | -         | -         | -         | -         | -          | -          | -          | 188,997.35   |
| 2.2.2 | 支付债券利息      | 1,427     | 1,427     | 1,427     | 1,427     | 1,427     | 1,427      | 1,427      | 456        | 86,234       |
| 2.2.3 | 偿还市场化融资本金   | 15,000    | 15,000    | 17,000    | 18,000    | 13,000    | -          | -          | -          | 280,000      |
| 2.2.4 | 支付市场化融资利息   | 2,390     | 1,873     | 1,316     | 710       | 190       | -          | -          | -          | 180,381      |
| 2.3   | 营运成本        | 6,872     | 6,872     | 7,258     | 7,258     | 7,258     | 7,675      | 7,652      | 20,728     | 165,895      |
| 2.3.1 | 成本费用        | 1,466     | 1,466     | 1,537     | 1,537     | 1,537     | 1,613      | 1,606      | 955        | 37,767       |
| 2.3.2 | 税金及附加       | 5,406     | 5,406     | 5,721     | 5,721     | 5,721     | 6,062      | 6,046      | 19,773     | 128,128      |
| 3     | 当年项目现金净流入   | 4,941.00  | 5,458.00  | 5,259.00  | 4,865.00  | 10,385.00 | 24,922.00  | 3,763.00   | 143,256.00 | 259,486.65   |
| 4     | 期末项目累计现金结存额 | 61,578.65 | 67,036.65 | 72,295.65 | 77,160.65 | 87,545.65 | 112,467.65 | 116,230.65 | 259,486.65 | -            |

单位：万元



项目收益——专项债券资金平衡表

单位: 万元

| 序号 | 项目                                  | 2023 | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028   | 2029   | 2030   | 2031   |
|----|-------------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 1  | 用于专项债券平衡的项目<br>一期工程运营净收益            | -    | -     | -     | -     | -     | -      | -      | -      | -      |
| 2  | 用于专项债券平衡的潮塘<br>产业园地块内物业运营和<br>处置净收益 | -    | 193   | 220   | 220   | 2,548 | 3,267  | 3,628  | 3,790  | 3,810  |
| 3  | 用于专项债券平衡的茂士<br>地地块内物业运营和处置<br>净收益   | -    | -     | -     | -     | 52    | 45,983 | 45,909 | 75     | 80     |
| 4  | 用于专项债券平衡的充电<br>桩运营净收益               | -    | -     | -     | -     | 641   | 803    | 882    | 858    | 947    |
| 5  | 建设期用于专项债券付息<br>的自筹资金                | 691  | 2,811 | 3,261 | 4,420 | 4,875 | 2,438  | -      | -      | -      |
| 6  | 偿还专项债券利息                            | 691  | 2,811 | 3,261 | 4,420 | 4,875 | 4,875  | 4,875  | 4,875  | 4,875  |
| 7  | 偿还专项债券本金                            | -    | -     | -     | -     | -     | -      | -      | -      | -      |
| 8  | 偿还专项债券融资本息后<br>的年营运现金净流量            | -    | 193   | 220   | 220   | 3,241 | 47,616 | 45,544 | -152   | -38    |
| 9  | 偿还专项债券融资本息后<br>的累计营运现金净流量           | -    | 193   | 413   | 633   | 3,874 | 51,490 | 97,034 | 96,882 | 96,844 |



续表

项目收益——专项债券资金平衡表

| 单位：万元 |                                     |         |         |        |        |        |        |        |        |        |
|-------|-------------------------------------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 序号    | 项目                                  | 2032    | 2033    | 2034   | 2035   | 2036   | 2037   | 2038   | 2039   | 2040   |
| 1     | 用于专项债券平衡的项目<br>一期工程营运净收益            | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 2     | 用于专项债券平衡的潮塘<br>产业园地块内物业运营和<br>处置净收益 | 3,821   | 4,108   | 4,120  | 4,133  | 4,444  | 4,455  | 4,381  | 4,224  | 4,224  |
| 3     | 用于专项债券平衡的茂士<br>地地块内物业运营和处置<br>净收益   | 80      | 87      | 87     | 88     | 95     | 95     | 93     | 91     | 91     |
| 4     | 用于专项债券平衡的充电<br>桩运营净收益               | 1,045   | 1,151   | 1,270  | 1,402  | 1,545  | 1,664  | 1,636  | 1,469  | 1,469  |
| 5     | 建设期用于专项债券付息<br>的自筹资金                | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 6     | 偿还专项债券利息                            | 4,871   | 3,731   | 2,359  | 2,359  | 2,359  | 2,359  | 2,359  | 2,359  | 2,359  |
| 7     | 偿还专项债券本金                            | 18,000  | 72,297  | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 8     | 偿还专项债券融资本息后<br>的年营运现金净流量            | -17,925 | -70,682 | 3,118  | 3,264  | 3,725  | 3,855  | 3,751  | 3,425  | 3,425  |
| 9     | 偿还专项债券融资本息后<br>的累计营运现金净流量           | 78,919  | 8,237   | 11,355 | 14,619 | 18,344 | 22,199 | 25,950 | 29,375 | 32,800 |

续表

项目收益——专项债券资金平衡表

| 序号 | 项目                                  | 2041   | 2042   | 2043   | 2044      | 2045      | 2046      | 2047      | 2048      |
|----|-------------------------------------|--------|--------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1  | 用于专项债券平衡的项目<br>一期工程营运净收益            | -      | -      | -      | -         | -         | -         | -         | -         |
| 2  | 用于专项债券平衡的潮塘<br>产业园地块内物业运营和<br>处置净收益 | 4,224  | 4,535  | 4,535  | 4,535     | 4,870     | 4,870     | 4,870     | 5,231     |
| 3  | 用于专项债券平衡的茂士<br>地块内物业运营和处置<br>净收益    | 91     | 98     | 98     | 98        | 106       | 106       | 106       | 113       |
| 4  | 用于专项债券平衡的充电<br>桩运营净收益               | 1,469  | 1,468  | 1,468  | 1,468     | 1,467     | 1,467     | 1,467     | 1,466     |
| 5  | 建设期用于专项债券付息<br>的自筹资金                | -      | -      | -      | -         | -         | -         | -         | -         |
| 6  | 偿还专项债券利息                            | 2,359  | 2,359  | 2,359  | 2,144     | 1,614     | 1,427     | 1,427     | 1,427     |
| 7  | 偿还专项债券本金                            | -      | -      | -      | 22,700    | 18,000    | -         | -         | -         |
| 8  | 偿还专项债券融资本息后<br>的年营运现金净流量            | 3,425  | 3,742  | 3,742  | -18,743   | -13,171   | 5,016     | 5,016     | 5,383     |
| 9  | 偿还专项债券融资本息后<br>的累计营运现金净流量           | 36,225 | 39,967 | 43,709 | 24,965.65 | 11,794.65 | 16,810.65 | 21,826.65 | 27,209.65 |

单位：万元

续表

项目收益——专项债券资金平衡表

单位: 万元

| 序号 | 项目                                  | 2049      | 2050      | 2051      | 2052      | 2053      | 2054      | 2055      | 2056       | 合计         |
|----|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| 1  | 用于专项债券平衡的项目<br>一期工程运营净收益            | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -          | -          |
| 2  | 用于专项债券平衡的潮塘<br>产业园地块内物业运营和<br>处置净收益 | 5,231     | 5,231     | 5,620     | 5,620     | 5,620     | 6,041     | 6,037     | 107,944    | 240,600    |
| 3  | 用于专项债券平衡的茂士<br>地块内物业运营和处置<br>净收益    | 113       | 113       | 122       | 122       | 122       | 133       | 133       | 154        | 94,734     |
| 4  | 用于专项债券平衡的充电<br>桩运营净收益               | 1,466     | 1,466     | 1,464     | 1,464     | 1,464     | 1,463     | 1,462     | 1,695      | 40,466     |
| 5  | 建设期用于专项债券付息<br>的自筹资金                | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -          | 18,496     |
| 6  | 偿还专项债券利息                            | 1,427     | 1,427     | 1,427     | 1,427     | 1,427     | 1,427     | 1,427     | 456        | 86,234     |
| 7  | 偿还专项债券本金                            | -         | -         | -         | -         | -         | -         | 21,000    | 37,000     | 188,997.35 |
| 8  | 偿还专项债券融资本息后<br>的年营运现金流净流量           | 5,383     | 5,383     | 5,779     | 5,779     | 5,779     | 6,210     | -14,795   | 72,337     | 119,064.65 |
| 9  | 偿还专项债券融资本息后<br>的累计营运现金流净流量          | 32,592.65 | 37,975.65 | 43,754.65 | 49,533.65 | 55,312.65 | 61,522.65 | 46,727.65 | 119,064.65 | 119,064.65 |



经营性收益——市场化融资资金平衡表

| 序号 | 项目                           | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028   | 2029   | 2030   | 2031   |
|----|------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 1  | 用于市场化融资平衡的项目一期工程运营净收益        | -     | -     | -     | -     | 2,498 | 3,311  | 3,770  | 4,048  | 4,074  |
| 2  | 用于市场化融资平衡的潮塘产业园地块内物业运营和处置净收益 | -     | 192   | 219   | 219   | 2,548 | 3,267  | 3,627  | 3,790  | 3,809  |
| 3  | 用于市场化融资平衡的茂士土地块内物业运营和处置净收益   | -     | -     | -     | -     | 34    | 30,655 | 30,606 | 50     | 53     |
| 4  | 用于市场化融资平衡的充电桩运营净收益           | -     | -     | -     | -     | 2,563 | 3,211  | 3,526  | 3,432  | 3,788  |
| 5  | 建设期用于市场化融资支付的自筹资金            | 1513  | 5465  | 5208  | 8897  | 9647  | 4798   | -      | -      | -      |
| 6  | 偿还市场化融资费用化利息                 | 1,513 | 5,465 | 5,208 | 8,897 | 9,647 | 9,596  | 9,507  | 9,363  | 9,191  |
| 7  | 偿还市场化融资本金                    | -     | -     | -     | -     | 500   | 2,000  | 3,000  | 5,000  | 5,000  |
| 8  | 偿还市场化融资本息后的年营运现金净流量          | -     | 192   | 219   | 219   | 7,143 | 33,646 | 29,022 | -3,043 | -2,467 |
| 9  | 偿还市场化融资本息后的累计营运现金净流量         | -     | 192   | 411   | 630   | 7,773 | 41,419 | 70,441 | 67,398 | 64,931 |

续表

经营性收益——市场化融资金平衡表

| 序号 | 项目                           | 2032   | 2033   | 2034   | 2035   | 2036   | 2037   | 2038   | 2039   | 2040   |
|----|------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1  | 用于市场化融资平衡的项目一期工程运营净收益        | 4,086  | 4,421  | 4,434  | 4,448  | 4,812  | 4,824  | 4,743  | 4,600  | 4,600  |
| 2  | 用于市场化融资平衡的潮塘产业园地块内物业运营和处置净收益 | 3,821  | 4,107  | 4,120  | 4,133  | 4,444  | 4,454  | 4,380  | 4,224  | 4,224  |
| 3  | 用于市场化融资平衡的茂士地块内物业运营和处置净收益    | 54     | 58     | 58     | 58     | 63     | 63     | 62     | 60     | 60     |
| 4  | 用于市场化融资平衡的充电桩运营净收益           | 4,179  | 4,606  | 5,082  | 5,607  | 6,179  | 6,654  | 6,544  | 5,877  | 5,877  |
| 5  | 建设期用于市场化融资支付的自筹资金            | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 6  | 偿还市场化融资费用化利息                 | 9,009  | 8,779  | 8,511  | 8,225  | 7,892  | 7,530  | 7,158  | 6,739  | 6,291  |
| 7  | 偿还市场化融资本金                    | 5,500  | 7,500  | 8,000  | 8,500  | 10,500 | 10,500 | 11,000 | 13,000 | 13,000 |
| 8  | 偿还市场化融资本息后的年营运现金流净流量         | -2,369 | -3,087 | -2,817 | -2,479 | -2,894 | -2,035 | -2,429 | -4,978 | -4,530 |
| 9  | 偿还市场化融资本息后的累计营运现金流净流量        | 62,562 | 59,475 | 56,658 | 54,179 | 51,285 | 49,250 | 46,821 | 41,843 | 37,313 |

单位：万元



续表

经营性收益——市场化融资资金平衡表

单位: 万元

| 序号 | 项目                           | 2041   | 2042   | 2043   | 2044   | 2045   | 2046   | 2047   | 2048   |
|----|------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1  | 用于市场化融资平衡的项目一期工程营运净收益        | 4,600  | 4,964  | 4,964  | 4,964  | 5,356  | 5,356  | 5,356  | 5,780  |
| 2  | 用于市场化融资平衡的潮塘产业园地块内物业运营和处置净收益 | 4,224  | 4,535  | 4,535  | 4,535  | 4,869  | 4,869  | 4,869  | 5,230  |
| 3  | 用于市场化融资平衡的茂士地块内物业运营和处置净收益    | 60     | 65     | 65     | 65     | 70     | 70     | 70     | 76     |
| 4  | 用于市场化融资平衡的充电桩运营净收益           | 5,877  | 5,872  | 5,872  | 5,872  | 5,866  | 5,866  | 5,866  | 5,862  |
| 5  | 建设期用于市场化融资付息的自筹资金            | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 6  | 偿还市场化融资费用化利息                 | 5,873  | 5,427  | 5,024  | 4,659  | 4,260  | 3,836  | 3,395  | 2,907  |
| 7  | 偿还市场化融资本金                    | 11,500 | 14,000 | 10,000 | 11,000 | 12,000 | 12,500 | 13,000 | 15,000 |
| 8  | 偿还市场化融资本息后的年营运净流量            | -2,612 | -3,991 | 412    | -223   | -99    | -175   | -234   | -959   |
| 9  | 偿还市场化融资本息后的累计营运净流量           | 34,701 | 30,710 | 31,122 | 30,899 | 30,800 | 30,625 | 30,391 | 29,432 |



续表

经营性收益——市场化融资资金平衡表

| 序号 | 项目                               | 2049   | 2050   | 2051   | 2052   | 2053   | 2054   | 2055   | 2056    | 合计      |
|----|----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 1  | 用于市场化融资平衡的项目一期工程<br>营运净收益        | 5,780  | 5,780  | 6,237  | 6,237  | 6,237  | 6,730  | 6,584  | 64,030  | 207,624 |
| 2  | 用于市场化融资平衡的潮塘产业园地<br>块内物业运营和处置净收益 | 5,230  | 5,230  | 5,620  | 5,620  | 5,620  | 6,041  | 6,037  | -       | 132,642 |
| 3  | 用于市场化融资平衡的茂土地块内<br>物业运营和处置净收益    | 76     | 76     | 82     | 82     | 82     | 88     | 88     | 102     | 63,151  |
| 4  | 用于市场化融资平衡的充电桩运营净<br>收益           | 5,862  | 5,862  | 5,858  | 5,858  | 5,858  | 5,853  | 5,849  | 6,780   | 161,858 |
| 5  | 建设期用于市场化融资付息的自筹资<br>金            | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -       | 35,528  |
| 6  | 偿还市场化融资费用化利息                     | 2,390  | 1,873  | 1,316  | 710    | 190    | -      | -      | -       | 180,381 |
| 7  | 偿还市场化融资本金                        | 15,000 | 15,000 | 17,000 | 18,000 | 13,000 | -      | -      | -       | 280,000 |
| 8  | 偿还市场化融资本息后的年营运现金<br>净流量          | -442   | 75     | -519   | -913   | 4,607  | 18,712 | 18,558 | 70,912  | 140,422 |
| 9  | 偿还市场化融资本息后的累计营运现<br>金净流量         | 28,990 | 29,065 | 28,546 | 27,633 | 32,240 | 50,952 | 69,510 | 140,422 | -       |

## （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融资还本付息总额计算。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    | 1,106,970  |
| 运营成本总额    | 165,895    |
| 运营现金净流入合计 | 941,075    |
| 偿还专项债券本金  | 188,997.35 |
| 支付专项债券利息  | 86,234     |
| 偿还市场化融资本息 | 280,000    |
| 支付市场化融资利息 | 180,381    |
| 融资本息合计    | 735,612.35 |
| 收益本息覆盖率   | 1.28       |

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 1.37 倍，关于市场化融资本息覆盖倍数为 1.23 倍。项目预期收益与融资达到平衡。

## （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融资还本付息总额计算。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、倍

| 项目         | 金额           |
|------------|--------------|
| 现金流入总额     | 1,804,226    |
| 现金流出总额     | 1,544,739.35 |
| 现金净流入合计    | 259,487      |
| 偿还专项债券本金   | 188,997.35   |
| 支付专项债券利息   | 86,234       |
| 偿还市场化融资本息  | 280,000      |
| 支付市场化融资利息  | 180,381      |
| 融资本息合计     | 735,612.35   |
| 现金净流入本息覆盖率 | 1.35         |

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 1.43 倍，关于市场化融资本息覆盖倍数为 1.31 倍。项目预期收益与融资达到平衡。

(四) 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，收益变动对债券本息的覆盖倍数范围为 1.14 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 | 849,508    | 895,283    | 941,075    | 986,824    | 1,032,629  |
| 融资本息合计     | 735,612.35 | 735,612.35 | 735,612.35 | 735,612.35 | 735,612.35 |



敏感性测算分析表

单位：万元、倍

| 项目   | 压力测试指标及结果 |      |      |      |      |
|------|-----------|------|------|------|------|
| 覆盖倍数 | 1.15      | 1.22 | 1.28 | 1.34 | 1.40 |

根据以上测算分析，慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）具有较强偿债能力，项目融资的本息可通过项目平衡用收益偿还。

#### 四、绩效评估内容与结论

##### （一）实施必要性、项目公益性、项目收益性

##### 1. 实施必要性

项目符合经济社会发展规划、党委和政府重大决策部署，符合《慈溪市综合交通运输发展“十四五”规划》及其他相关规划，项目的实施对进一步完善国省道干线公路网规划布局，改善余慈地区交通条件，推进环杭州湾大湾区建设，促进长三角一体化发展等具有重要意义。

##### 2. 项目公益性

项目是慈溪智创产城融合建设项目的基础配套设施，也是G228慈溪段建设工程。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，平衡用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

项目以慈溪智创产城融合建设项目一期建成的厂房、商铺；潮塘产业园地块内平衡用厂房、停车位、充电桩和茂士地地块内平衡用商铺、住宅、停车位、充电桩出租、销售等收入产生的现金净流入作为专项债券还本付息基础。慈溪经济发达，市场活跃，人民生活水平较高，经初步评估，项目能够实现收益与融资自求平衡。

## （二）项目投资合规性、项目成熟度

### 1. 项目投资合规性

项目实施单位负责项目方案策划、项目申报、建设等工作，具备相应建设资质。项目目前已完成初步调研，并委托第三方编制项目建议书，符合《慈溪市政府投资项目管理办法（修订）》（慈政发〔2012〕76号）文件要求，项目建设流程合规。

### 2. 项目成熟度

项目实施单位组织架构设置规范，职责分工明确，内部管理制度完善。建设实施单位已从项目建设必要性、技术标准、建设方案、投资概算、经济评价、社会评价及可能存在的问题等多方面进行了综合评估，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 188,997.35 万元：①2023 年上半年已发行专项债券 49,000 万元，期限 10 年，利率 2.82%；②2023 年下半年已发行专项债券 47,000 万元，期限 10 年，利率 2.65%；③2023 年下半年，根据宁波市财政局《关于同意调整部分专项债券资金用途的批复》，调入因慈溪市新城河区块（329 国道一北三环）综合改造配套基础设施工程项目已发行的专项债券 18,000 万元（因工程建设进度不及预期），剩余期限 9 年，利率 2.92%，2023 年下半年利息计 263 万元一并转入；调出已发行的专项债券 18,000 万元，年限 10 年，利率 2.65%，2023 年下半年利息计 239 万元一并转出；④2024 年上半年发行专项债券 17,000 万元，期限 20 年，利率 2.53%；⑤2024 年下半年，调出已发行的专项债券 5,702.65 万元，期限 10 年，利率 2.82%；⑥2024 年下半年，发行专项债券 5,700 万元，期限 20 年，利率 2.24%；⑦2025 年上半年已发行专项债券 18,000 万元，期限 20 年，利率 2.08%；⑧2025 年下半年发行专项债券 21,000 万元，期限 30 年，利率 2.46%；⑨2026 年上半年发行专项债券 37,000 万元，期限 30 年，利率 2.46%。。

项目通过信贷融资 280,000 万元，其中 2023 年已提取

贷款 140,000 万元，计划于 2025 年融资 40,000 万元、2026 年融资 100,000 万元，贷款利率按实际提款日最新公布的 5 年期以上 LPR 基础上减 10 个基点确定，此后遇 LPR 调整按年调整，分期还本付息

项目具有一定的收益，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

项目实施单位根据《慈溪市发展和改革局关于同意慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）可行性研究报告的批复》《宁波市发展改革委关于同意 228 国道慈溪庵东至余姚梨洲段工程（余慈大道城市北环至周浒公路段）初步设计的批复》等相关资料，结合市场调查分析结果，对收入、成本、收益等进行了预测。经评估，项目收入、成本、收益预测总体合理。

##### 1. 项目收入预测合理性

收入预测用数量根据慈溪智创产城融合建设项目建设方案、结合项目实际需求确定。收入预测用价格以近期市场价格为基础，以项目所在地相关价格为参照。对实行政府指导价的，则采用现行政府规定价格。价格增长系数根据近几年 GDP 增长率谨慎确定。

##### 2. 项目成本预测合理性



成本预测按照付现成本划分为人工成本、管理费用、充电桩电费、维修费用等，人工成本、充电桩电费以现行标准为基础确定，管理费用、维修费用根据相关收入的一定比例确定。

### 3. 项目税金及附加预测合理性

项目税金及附加主要包括房产税、增值税、城建税及教育费附加等，按税法规定测算。

### 4. 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、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

融资存续期内，项目实施单位测算的运营期内的各年平衡用收入总计均高于年支出总额，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。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

收入变动风险。项目收入变动风险主要来自于慈溪智创产城融合建设项目建设进度、社会经济发展等因素，建议审慎考虑相关风险要素。如项目的假设条件存在变化，导致未能按预期实现项目平衡用收入，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融资存续期间的还本付息责任。

项目工期变化产生的风险。拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定性、项目实施单位组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等。项目实施单位将做深做细项目前期工作，降低征地和工程实施难度，为项目投资和进度控制打好基础。同时细化各阶段设计方案，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。

## （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 年度)

|                                  |   |                            |             |                   |       |                                 |
|----------------------------------|---|----------------------------|-------------|-------------------|-------|---------------------------------|
| 项目名称                             |   | 慈溪智创产城融合建设项目产业园区基础设施工程（一期） |             |                   |       |                                 |
| 项目单位                             |   | 慈溪市慈通建设发展有限公司              |             | 主管部门              |       | 慈溪市交通运输局                        |
| 项目建设期限                           |   | 48 个月                      |             | 项目领域              |       | 产业园区基础设施                        |
| 项目总投资（万元）                        |   | 697,256                    |             |                   |       |                                 |
| 项目债券资金总需求（万元）<br>（2023 年—2027 年） |   | 188,997.35                 |             | 本年度债券<br>资金需求（万元） |       | 50,000                          |
| 总体目标                             | 总目标（2023 年—2027 年）  |                            |             |                   |       |                                 |
|                                  | 通过项目的实施，改善余慈地区交通条件，进一步完善国道省道干线公路网规划布局，推进环杭州湾大湾区建设，促进长三角一体化发展。 |                            |             |                   |       |                                 |
| 本年度目标                            | 根据项目实际情况完成征拆工作；<br>按工程建设计划，有序推进慈溪智创产城融合建设项目基础设施工程建设。          |                            |             |                   |       |                                 |
| 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 | 评分标准                            |
|                                  | 产出指标  | 数量指标                       | 道路建设完成率     | 100%              | 60%   | 完成率=实际完成数量/计划<br>完成数量×100%，计算得分 |
|                                  |   |                            | 道路建设规模达标率   | 100%              | 60%   |                                 |
|                                  |   |                            | 道路配套设施建设完成率 | 100%              | 60%   |                                 |



| 一级指标 |      | 二级指标   | 三级指标    | 项目指标值 | 本年指标值 | 评分标准   |
|------|------|--------|---------|-------|-------|--|
| 绩效指标 | 产出指标 | 质量指标   | 设计功能实现率 | 95%   | 95%   | 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                   |
|      |      |        | 竣工验收合格率 | 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   | 项目计划开工率 | 及时    | 及时    | 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%，计算得分                |
|      |      |        | 工程进度达标率 | 及时    | 及时    | 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 | 社会效益指标 | 改善交通状况  | 明显    | -     | 效益明显，得满分；<br>效益较明显，得 80%；<br>效益一般，得 60%；<br>效益不明显，得 20%。 |
|      |      |        | 节约运输时间  | 明显    | -     |  |
|      |      |        | 减少交通事故  | 明显    | -     |  |
|      |      |        | 提升城市形象  | 明显    | -     |  |



| 一级指标   |       | 二级指标    | 三级指标              | 项目指标值 | 本年指标值 | 评分标准   |
|--------|-------|---------|-------------------|-------|-------|--|
| 绩效指标   | 效益指标  | 经济效益及影响 | 提高综合经济效益          | 明显    | -     | 效益明显，得满分；<br>效益较明显，得 80%；<br>效益一般，得 60%；<br>效益不明显，得 20%。 |
|        |       | 可持续影响指标 | 促进区域社会经济和资源的可持续发展 | 明显    | -     |  |
|        | 满意度指标 | 满意度     | 公众满意度             | ≥90%  | -%    | 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：