



宁波市政府专项债券项目之
慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施一期工程
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

慈天会咨报[2022]第006号

慈溪市息壤建设发展有限公司：

我们接受委托，依据财预〔2017〕89号《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》的规定，对慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施一期工程项目（以下简称“该项目”或“项目”）的项目收益与融资自求平衡情况提供评价咨询服务。

发行人及相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露，敬请使用者注意。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

根据项目资金平衡分析的结果，慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施一期工程项目的专项债券收益本息覆盖率可达到1.25倍，并且我们未注意到不能够满足资金筹措充足性要求的情况，项目资金稳定性较可靠。总体来看，慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施一期工程项目关联运营收益对拟使用的募集资金保障程度较高。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目和工程处于施工阶段，资金平衡测算报告编制运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期

事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。

具体评价信息及结果如下：

一、项目概述

（一）基本情况

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

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

（二）项目建设单位：慈溪市息壤建设发展有限公司。

（三）建设期：项目于2021年10月开工，建设期30个月。

（四）项目投资估算

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

总投资估算表

序号	项目名称	投资金额
1	建设投资	297,116
1.1	工程费	245,782
1.2	土地征用及迁移补偿费	28,250
1.3	工程建设其他费用	14,430
1.4	预备费	8,654
2	债券发行费用	124
3	建设期利息	15,618
4	投资估算	312,858

其中：

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

2. 债券发行费用：124万元。

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

（五）项目筹资

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

项目建设期内，资金平衡情况如下表所示（单位：万元）：

建设资金平衡情况表

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

二、评价分析

2017年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，地方按

照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。鼓励有条件的地方立足本地区实际，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预〔2017〕89号文件要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施一期工程项目平衡用收益与融资自求平衡情况进行了分析评价。

（一）资金充足性

1. 还本付息支出

根据发行计划，慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施一期工程发行专项债券150,000万元，其中：已于2021年上半年发行50,000万元，债券期限十五年，2036年到期，债券利率3.73%；于2021年下半年发行50,000万元，债券期限十五年，2036年到期，债券利率3.42%；于2022年上半年发行20,000万元，债券期限十五年，2037年到期，债券利率按3.60%进行测算；于2022年下半年发行30,000万元，债券期限十五年，2037年到期，债券利率按3.60%进行测算。每半年支付债券利息，到期一次还本。债券存续期内还本付息情况如下（单位：万元）：

债券还本付息表

年度	项目	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	
2021		-	100,000	-	933	933	100,000
2022		100,000	50,000	-	3,935	3,935	150,000
2023		150,000	-	-	5,375	5,375	150,000
2024		150,000	-	-	5,375	5,375	150,000

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	
2025	150,000	-	-	5,375	5,375	150,000
2026	150,000	-	-	5,375	5,375	150,000
2027	150,000	-	-	5,375	5,375	150,000
2028	150,000	-	-	5,375	5,375	150,000
2029	150,000	-	-	5,375	5,375	150,000
2030	150,000	-	-	5,375	5,375	150,000
2031	150,000	-	-	5,375	5,375	150,000
2032	150,000	-	-	5,375	5,375	150,000
2033	150,000	-	-	5,375	5,375	150,000
2034	150,000	-	-	5,375	5,375	150,000
2035	150,000	-	-	5,375	5,375	150,000
2036	150,000	-	100,000	4,442	104,442	50,000
2037	50,000	-	50,000	1,440	51,440	-
合计		150,000	150,000	80,625	230,625	

2. 项目融资平衡测算

(1) 项目收益与融资平衡测算

项目总投资312,858万元，按资金筹措及建设计划投入使用。

债券存续期内累计支付债券利息80,625万元，支付本金150,000万元。

项目以慈溪杭湾金融港综合开发一期项目建成的地块内部分物业（商业综合体）出租产生的现金净流入、配建房销售产生的现金净流入和部分政府性基金留存收入作为专项债券还本付息基础。债券存续期内，上述用于还本付息的付息前运营现金净流入预测为288,439万元。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	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	现金流入	139,325	60,000	55,675	58,455	20,648	6,819	63,852	107,175	13,187	4,754
1.1	其中：自筹资金流入	-	10,000	45,000	57,858	-	-	-	-	-	-
1.2	财政投入资金	39,325	-	10,675	-	-	-	-	-	-	-
1.3	专项债券资金	100,000	50,000	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	政府性基金留存收入	-	-	-	-	17,105	-	57,809	90,394	-	-
1.5	配建房销售流入	-	-	-	597	409	3,395	2,326	12,544	8,636	-
1.6	物业出租流入	-	-	-	-	3,134	3,424	3,717	4,237	4,551	4,754
2	现金流出	28,820	126,172	90,375	67,491	6,540	6,632	6,725	6,894	6,997	7,072
2.1	其中：建设资金流出	27,807	122,193	85,000	62,116	-	-	-	-	-	-
2.2	专项债券发行费用	80	44	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	专项债券还本付息	933	3,935	5,375	5,375	5,375	5,375	5,375	5,375	5,375	5,375
2.4	物业出租流出	-	-	-	-	1,165	1,257	1,350	1,519	1,622	1,697
3	当年项目现金净流入	110,505	-66,172	-34,700	-9,036	14,108	187	57,127	100,281	6,190	-2,318
4	期末项目累计现金结存额	110,505	44,333	9,633	597	14,705	14,892	72,019	172,300	178,490	176,172
5	收益本息覆盖率	1.25									

(续表)

序号	年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	合计
1	现金流入	19,264	15,099	5,757	23,550	18,268	6,534	7,042	625,404
1.1	其中：自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	-	112,858
1.2	财政投入资金	-	-	-	-	-	-	-	50,000
1.3	专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-	150,000
1.4	政府性基金留存流入	-	-	-	-	-	-	-	165,308
1.5	配建房销售流入	14,023	9,630	-	17,243	11,852	-	-	80,655
1.6	物业出租流入	5,241	5,469	5,757	6,307	6,416	6,534	7,042	66,583
2	现金流出	7,244	7,331	7,436	7,641	7,706	106,842	54,054	551,972
2.1	其中：建设资金流出	-	-	-	-	-	-	-	297,116
2.2	专项债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	124
2.3	专项债券还本付息	5,375	5,375	5,375	5,375	5,375	104,442	51,440	230,625
	物业出租流出	1,869	1,956	2,061	2,266	2,331	2,400	2,614	24,107
3	当年项目现金净流入	12,020	7,768	-1,679	15,909	10,562	-100,308	-47,012	73,432
4	期末项目累计现金结存额	188,192	195,960	194,281	210,190	220,752	120,444	73,432	
5	收益本息覆盖率	1.25							

(2) 项目收益本息覆盖率

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

单位：万元

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

(3) 项目净现金流本息覆盖率

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

单位：万元

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

3. 敏感性分析

本次在项目平衡用收入下降10%的情况下，计算债券本息覆盖率。

在慈溪杭湾金融港综合开发一期项目建成的地块内物业（商业综合体）出租收入、配建房销售收入、部分政府性基金留存收入下降10%的情况下，项目债券存续期内可用于还本付息的付息前关联运营现金净流入为259,314万元，债券收益本息覆盖率为1.12，即在项目平衡用收入下降10%的情况下，项目关联运营现金净结余仍可覆盖项目本息。

三、风险分析

总体来看，慈溪杭湾金融港综合开发一期项目建成的地块内物业（商业综合体）出租收入、配建房销售收入、部分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一期项目建设进度、物业销售、租赁市场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政府性基金留存收入、物业销售、出租等收入，进而导致未能及时偿还到期债券本息时，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。

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目建成的地块内物业（商业综合体）出租、配建房销售和部分政府性基金留存收入所对应的现金流作为还本付息的资金来源。通过对项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，可以满足项目建设资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

五、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施

一期工程项目预测数据及关联收入、成本费用进行合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本专项评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

附件：项目收益及现金流入预测说明

慈溪天博会计师事务所有限公司

二〇二二年三月七日



附件：

慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施一期工程 项目关联收益及现金流入预测说明

重要提示：项目关联收益及现金流入预测是基于一定假设和估计基础上编制的，但测算所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、项目概述

（一）基本情况

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

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

（二）投资估算

项目总投资估算为312,858万元，其中建设投资297,116万元，债券发行费用124万元，利息15,618万元。

（三）资金筹措

项目计划通过财政投入、单位自筹和发行政府专项债券的方式完成项目建设筹资，其中财政投入金额为50,000万元，单位自筹资金112,858万元，专项债券150,000万元。

根据发行计划，项目150,000万元专项债券于2021年上半年发行50,000万元，债券期限十五年，2036年到期，债券利率为3.73%；于2021年下半年发行50,000万元，债券期限十五年，2036年到期，债券利率为3.42%；于2022年上半年发行20,000万元，债券期限十五年，2037年到期，债券利率按3.60%进行测算；于2022年下半年发行30,000万元，债券期限十五年，2037年到期，债券利率按3.60%进行测算。每半年支付债券利息，到期一次还本。

二、项目收益及现金流入预测编制的相关依据

（一）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

(二)《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》(国发〔2015〕51号)；

(三)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)；

(四)《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》(财库〔2018〕72号)；

(五)中办、国办印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字〔2019〕33号)；

(六)《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26号)；

(七)《公路工程技术标准》(JTG B01-2014)；

(八)《公路路线设计规范》(JTG D20-2017)；

(九)《财政部关于印发〈基本建设项目竣工财务决算管理暂行办法〉的通知》(财建〔2016〕503号)；

(十)《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)；

(十一)《浙江省企业投资项目备案(赋码)信息表》；

(十二)《慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施一期工程备案报告》；

(十三)《慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施一期工程可行性研究报告》；

(十四)《慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目(委托市属国有企业实施)实施方案》；

(十五)慈溪市发展和改革局会议纪要《慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施一期工程项目、慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施一期工程项目互通及附属工程可行性研究报告审查会议纪要》；

(十六)其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

三、项目收益及现金流入预测假设

(一)国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(二)国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三)对项目有影响的法律法规无重大变化；

(四) 慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目、慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施一期工程开发计划能够顺利执行；

(五) 房屋销售、出租价格在正常范围内变动；

(六) 项目平衡用配套商铺、办公楼的建设和出租计划能够顺利执行；

(七) 机动车停放服务收费政策根据国民经济发展变化及时调整；

(八) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；

(九) 本说明中收入和成本支出均为现金收支。

四、建设资金平衡

(一) 预测基础

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物业(商业综合体)出租产生的现金净流入、配建房销售收入产生的现金净流入、部分政府性基金留存收入作为专项债券还本付息基础。本次预测根据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(委托市属国有企业实施)实施方案》，结合项目建设期、通货膨胀因素等，以对预测期间经济环境的最佳估计假设为前提，测算项目预期收益。

(二) 物业(商业综合体)出租净现金流预测

1. 商铺出租收入

慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目计划于2025年开发完成、可出租的配套商铺面积为8500平方米，即自2025年起可出租面积为8500平方米。租赁价格按照市场价格确定，预计投入使用当年租赁价格80元/平方米·月，每三年增长5%。预计投入使用当年出租率为55%，逐年增加，最高出租率不超过90%。

2. 办公楼出租收入

慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目计划于2025年开发完成、可出租的配套办公楼面积为76500平方米，即自2025年起可出租面积为76500平方米。租赁价格按照市场价格确定，预计投入使用当年租赁价格30元/平方米·月，每三年增长5%。预计投入使用当年出租率为55%，逐年增加，最高出租率不超过90%。

3. 临时停车收入

①根据慈溪市发展和改革局、慈溪市城市管理局、慈溪市公安局、慈溪市住房和城乡建设局等四部门联合文件《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的通知》（慈发改价〔2018〕25号），项目停车场机动车停放服务的收费标准为：

30分钟（含）内不收费。8:00-22:00，停放2小时（含）内每车次5元，超过2小时后每小时加收3元；22:00（含）-次日8:00（含）每小时1元，最高每车次5元。连续停放24小时（含）每车次不超过20元。

停车场车位出租收入以此文件为基础，定期调整。预计项目债券存续期内每三年增长5%。

②慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目中平衡用地块停车场设置临停车位810个，于2025年起投入使用。预计投入使用首年停车场的高峰时段（8:00-22:00）、非高峰时段（22:00-8:00）的利用率分别为48%、30%，每年按5%的增加率增加，至2037年综合利用率最高上涨80%、60%。

4. 充电桩服务收入

慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目中平衡用地块停车场共设置充电桩90个，于2025年起投入使用。投入使用当年利用率预计为8%，逐年增长，至2037年利用率为20.16%。

单个充电桩每小时含税充电费用按84元/小时计取（用电60度，单位电费以1.40元/度），每三年增长8%。

5. 物业（商业综合体）出租成本

项目平衡用商铺、办公楼出租付现成本主要为人工成本、管理费、维修费，其中人工成本按普通员工11人、管理人员4人计算，普通员工年薪约8万元/人，管理人员年薪约12万元/人，每年增长2%。其他福利费按照工资的15%计算；管理费按租金收入的2%计算；维修费按租金收入的5%计算。

项目平衡用停车场付现管理成本主要为人工成本、充电桩电费、运维费。人工成本按普通员工4人、年薪约8万元/人计算，每年增长2%，其他福利费按照工资的15%计算；充电桩电费0.65元/度，按照充电电量收取；运维费按停车场收入和充电桩收入的2.5%计算。

税金包括增值税、附加税及房产税，按税法规定计算。

债券存续期内，平衡用物业（商业综合体）出租现金净流入为42,476万元，

具体如下表所示（单位：万元）：

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
现金流入	3,134	3,424	3,717	4,237	4,551	4,754	5,241
商铺出租收入	449	490	530	600	643	668	729
办公楼出租收入	1,515	1,652	1,790	2,024	2,169	2,256	2,460
临时停车收入	640	710	779	892	960	989	1,071
充电桩收入	530	572	618	721	779	841	981
现金流出	1,165	1,257	1,350	1,519	1,622	1,697	1,869
出租运营成本	293	309	324	348	365	375	397
停车场运营成本	311	335	360	414	445	477	548
税金及附加	561	613	666	757	812	845	924
现金净流入	1,969	2,167	2,367	2,718	2,929	3,057	3,372

（续表）

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	合计
现金流入	5,469	5,757	6,307	6,416	6,534	7,042	66,583
商铺出租收入	756	783	850	850	850	893	9,091
办公楼出租收入	2,551	2,642	2,869	2,869	2,869	3,013	30,679
临时停车收入	1,102	1,187	1,252	1,255	1,257	1,319	13,413
充电桩收入	1060	1145	1336	1442	1558	1817	13,400
现金流出	1,956	2,061	2,266	2,331	2,400	2,614	24,107
出租运营成本	408	421	445	449	453	470	5,057
停车场运营成本	589	634	730	783	840	970	7,436
税金及附加	959	1,006	1,091	1,099	1,107	1,174	11,614
现金净流入	3,513	3,696	4,041	4,085	4,134	4,428	42,476

（三）配建房销售净现金流预测

1. 房价预测

慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目内配建房销售产生的净流入用于项目专项债券还本付息。项目平衡用的配建房共计5个区块，均位于中横线北侧、新

城大道北路东侧，其中商住用房面积共计20156.88平方米，住宅用房面积共计20600.91平方米。

以近期项目区域周边住宅、商住用房为比较物，与待估用房进行比较，得出慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目配建销售住宅用房、商住用房2021年平均房价分为19800元/平方米、12500元/平方米。从谨慎性原则出发，项目所在区域住宅、商住用房价格按每年增长3%预测。

2. 配建房销售收入

项目平衡用的配建住宅用房预计在债券存续期第11年、14年，即2031年、2034年完成开发并交付销售，其中2031年销售9681.52平方米，分两年销售；2034年销售10919.39平方米，分两年销售完毕。

项目平衡用的配建商住房预计在债券存续期第4年、6年、8年，即2024年、2026年和2028年完成开发并交付销售，其中2024年销售800平方米、2026年销售4300平方米、2028年销售15056.88平方米，均分两年销售完毕。配建房销售收入预测情况，具体如下表所示（单位：万元）：

配建房及关联用房收入预测表

内容 \ 年度	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	合计
住宅销售面积（平方米）	5808.91	3872.61	-	6551.63	4367.76	-	20600.91
住宅销售收入（万元）	15,452	10,611	-	19,000	13,060	-	58,123
内容 \ 年度	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
商住销售面积（平方米）	480	320	2580	1720	9034.13	6022.75	20156.88
商住销售收入（万元）	658	451	3,741	2,563	13,822	9,516	30,751

3. 税金包括增值税及附加税，按税法规定计算。

债券存续期内，平衡用配建房销售产生的净流入为80,655万元，其中配建住宅用房销售收入58,123万元、配建商住房销售收入30,751万元，税金及附加8,219万元。具体如下表所示（单位：万元）：

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
现金流入	658	451	3,741	2,563	13,822	9,516	-
住宅销售收入	-	-	-	-	-	-	-

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
商住销售收入	658	451	3,741	2,563	13,822	9,516	-
现金流出	61	42	346	237	1,278	880	-
税金及附加	61	42	346	237	1,278	880	-
现金净流入	597	409	3,395	2,326	12,544	8,636	-

(续表)

项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	合计
现金流入	15,452	10,611	-	19,000	13,060	-	88,874
住宅销售收入	15,452	10,611	-	19,000	13,060	-	58,123
商住销售收入	-	-	-	-	-	-	30,751
现金流出	1,429	981	-	1,757	1,208	-	8,219
税金及附加	1,429	981	-	1,757	1,208	-	8,219
现金净流入	14,023	9,630	-	17,243	11,852	-	80,655

(四) 政府性基金留存收入

慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目实施范围内计划出让经营性用地3块,计划拟出让年度为2025年、2027年和2028年。出让相应的政府性基金收入用于本项目专项债券还本付息。具体如下表所示(单位:万元):

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
政府性基金收入	-	17,105	-	57,809	90,394	-	165,308

(五) 项目运营净现金流预测

经测算,债券存续期内,项目关联物业(商业综合体)出租产生的现金净流入、配建房销售产生的现金净流入、部分政府性基金留存收入合计为288,439万元,可满足专项债券本息偿还要求。具体如下表所示(单位:万元):

计算期	运营总收入	运营总支出	运营净流入
2024年	597	-	597
2025年	20,648	1,165	19,483
2026年	6,819	1,257	5,562
2027年	63,852	1,350	62,502

计算期	运营总收入	运营总支出	运营净流入
2028 年	107,175	1,519	105,656
2029 年	13,187	1,622	11,565
2030 年	4,754	1,697	3,057
2031 年	19,264	1,869	17,395
2032 年	15,099	1,956	13,143
2033 年	5,757	2,061	3,696
2034 年	23,550	2,266	21,284
2035 年	18,268	2,331	15,937
2036 年	6,534	2,400	4,134
2037 年	7,042	2,614	4,428
合计	312,546	24,107	288,439

（六）项目净现金流预测

经测算，债券存续期内，项目现金流入总额625,404万元，现金流出总额551,972万元，期末现金结余73,432万元。具体如下表所示（单位：万元）：

计算期	现金总收入	现金总支出	项目净流入
2021 年	139,325	28,820	110,505
2022 年	60,000	126,172	-66,172
2023 年	55,675	90,375	-34,700
2024 年	58,455	67,491	-9,036
2025 年	20,648	6,540	14,108
2026 年	6,819	6,632	187
2027 年	63,852	6,725	57,127
2028 年	107,175	6,894	100,281
2029 年	13,187	6,997	6,190
2030 年	4,754	7,072	-2,318
2031 年	19,264	7,244	12,020
2032 年	15,099	7,331	7,768
2033 年	5,757	7,436	-1,679
2034 年	23,550	7,641	15,909

计算期	现金总收入	现金总支出	项目净流入
2035 年	18,268	7,706	10,562
2036 年	6,534	106,842	-100,308
2037 年	7,042	54,054	-47,012
合计	625,404	551,972	73,432

（七）债券还本付息情况

项目计划专项债券150,000万元，其中2021年上半年发行50,000万元，2021年下半年发行50,000万元，2022上半年年发行专项债券20,000万元，于2022下半年年发行专项债券30,000万元，期限均为十五年，债券存续期内每半年付息一次，到期一次还本。还本付息情况如下：

项目本息覆盖情况表

债券本息合计 (万元)		本金	利息	本息合计
		80,625	150,000	230,625
项目收益覆盖情况	运营净现金流 (万元)	288,439		
	收益本息覆盖率	1.25		
项目净现金流覆盖情况	还本付息前 净现金流(万元)	304,057		
	净现金流本息覆盖率	1.32		

（八）对项目引用数据的说明

项目收益及现金流入预测中引用了由浙江省成套工程有限公司编制的《慈溪市杭湾金融港综合开发一期（委托市属国有企业实施）实施方案》中有关项目收入、成本费用等基础数据。本着谨慎性原则，预测时对实施方案部分数据进行了修正。

五、结论

从上述内容可见，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物业（商业综合体）出租产生的净现金流入、配建房销售产生的净现金流入、部分政府性基金留存收入作为专项债券还本付息基础，累计可产生的运营现金净流入为288,439万元，项目收益偿债覆盖率为1.25倍。因此，项目平衡用收益可以满足专项债券还本付息的要求。