



宁波市政府专项债券项目之
慈溪市新城河C-7#地块安置房工程项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

慈天会咨报[2022]第002号

慈溪市欣汇建设开发有限公司：

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，对慈溪市新城河C-7#地块安置房工程项目（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，慈溪市新城河C-7#地块安置房工程项目的专项债券收益本息覆盖率可达到1.21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，慈溪市新城河C-7#地块安置房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：由于相关工程项目处于建设前期阶段，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

慈溪市新城河C-7#地块安置房工程为慈溪市新城河区块（329国道—东横河）综合改造开发项目一期的子项目。

项目位于慈溪市白沙路街道，东临规划绿化带，南临规划绿化带，西临彭民路，北临规划绿化带，总用地面积28113平方米。

工程新建住宅及公建配套用房，总建筑面积121820平方米，其中地上建筑面积82720平方米，地下建筑面积39100平方米，容积率2.94，建筑密度21.6%，绿地率35%。

同步实施附属工程。

（二）项目建设单位：慈溪市欣汇建设开发有限公司。

（三）建设期：36个月。

（四）项目投资估算

项目总投资估算为79,307万元，其中：建设投资76,067万元，建设期利息3,240万元。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 | 76,067 |
| 1.1 | 工程费 | 57,720 |
| 1.2 | 工程建设其他费用 | 15,201 |
| 1.3 | 预备费 | 3,146 |
| 2 | 建设期利息 | 3,240 |
| | 投资估算 | 79,307 |

其中：

1. 建设投资：76,067万元，系根据慈溪市发展和改革局关于同意慈溪市新城河C-7#地块安置房工程项目建议书的批复（慈发改审批〔2021〕85号）和《慈溪市新城河C-7#地块安置房工程项目建议书》确定。

2. 建设期利息：3,240万元，系结合建设资金需求及财政资金安排，项目于2022年通过发行十五年期专项债券筹集资金30,000万元，债券利率按3.60%进行测算。

（五）项目筹资

项目计划通过建设单位自筹、慈溪市财政统筹以及争取发行专项债券的方式完成项目建设筹资，其中单位自筹资金为14,307万元，占总投资比例18.04%；财政统筹资金为35,000万元，占44.13%；发行专项债券30,000万元，占总投资比例37.83%。

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 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 合计 |
|-----|------|--------|--------|--------|-------|--------|
| 1 | 资金筹措 | 35,000 | 30,000 | 14,307 | | 79,307 |
| 1.1 | 单位自筹 | 5,000 | | 9,307 | | 14,307 |
| 1.2 | 财政投入 | | 30,000 | 5,000 | | 35,000 |
| 1.2 | 专项债券 | 30,000 | | | | 30,000 |
| 2 | 资金使用 | 32,441 | 30,034 | 15,313 | 1,519 | 79,307 |
| 3 | 资金余额 | 2,559 | 2,525 | 1,519 | | |

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，对慈溪市新城河C-7#地块安置房工程项目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，慈溪市新城河C-7#地块安置房工程项目30,000万元的专项债券于2022年发行30,000万元，债券期限十五年，2037年到期，债券利率3.60%。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 | |
| 2022 | | | 30,000 | | 540 | 540 | 30,000 |
| 2023 | | 30,000 | | | 1,080 | 1,080 | 30,000 |
| 2024 | | 30,000 | | | 1,080 | 1,080 | 30,000 |
| 2025 | | 30,000 | | | 1,080 | 1,080 | 30,000 |
| 2026 | | 30,000 | | | 1,080 | 1,080 | 30,000 |
| 2027 | | 30,000 | | | 1,080 | 1,080 | 30,000 |
| 2028 | | 30,000 | | | 1,080 | 1,080 | 30,000 |
| 2029 | | 30,000 | | | 1,080 | 1,080 | 30,000 |
| 2030 | | 30,000 | | | 1,080 | 1,080 | 30,000 |
| 2031 | | 30,000 | | | 1,080 | 1,080 | 30,000 |

| 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 | |
| 2032 | 30,000 | | | 1,080 | 1,080 | 30,000 |
| 2033 | 30,000 | | | 1,080 | 1,080 | 30,000 |
| 2034 | 30,000 | | | 1,080 | 1,080 | 30,000 |
| 2035 | 30,000 | | | 1,080 | 1,080 | 30,000 |
| 2036 | 30,000 | | | 1,080 | 1,080 | 30,000 |
| 2037 | 30,000 | | 30,000 | 540 | 30,540 | 0 |
| 合计 | | 30,000 | 30,000 | 16,200 | 46,200 | |

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79,307万元，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16,200万元，支付本金30,000万元。

项目以建成后部分安置房销售产生的现金净流入以及慈溪市新城河区块(329国道—东横河)综合改造开发项目一期C-7#和C-5-2、C-6地块建成后的部分停车场、充电桩出租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运营现金净流入预测为56,062万元。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 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|-----|-------------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 | 现金流入 | 35,000 | 30,000 | 14,307 | 6,774 | 8,268 | 11,649 | 8,778 | 5,817 | 2,857 |
| 1.1 | 其中：项目单位自筹流入 | 5,000 | | 9,307 | | | | | | |
| 1.2 | 财政投入资金 | | 30,000 | 5,000 | | | | | | |
| 1.3 | 专项债券资金 | 30,000 | | | | | | | | |
| 1.4 | 项目运营现金流入 | | | | 6,774 | 8,268 | 11,649 | 8,778 | 5,817 | 2,857 |
| 2 | 现金流出 | 32,441 | 30,034 | 14,773 | 3,049 | 2,020 | 2,232 | 2,147 | 2,041 | 1,936 |
| 2.1 | 其中：建设资金流出 | 31,901 | 28,954 | 13,693 | 1,519 | | | | | |
| 2.2 | 专项债券还本付息 | 540 | 1,080 | 1,080 | 1,080 | 1,080 | 1,080 | 1,080 | 1,080 | 1,080 |
| 2.3 | 项目运营现金流出 | | | | 450 | 940 | 1,152 | 1,067 | 961 | 856 |
| 3 | 当年项目现金净流入 | 2,559 | -34 | -466 | 3,725 | 6,248 | 9,417 | 6,631 | 3,776 | 921 |
| 4 | 期末项目累计现金结存额 | 2,559 | 2,525 | 2,059 | 5,784 | 12,032 | 21,449 | 28,080 | 31,856 | 32,777 |
| 5 | 收益偿债覆盖率 | | | | | 1.21 | | | | |

续表

| 序号 | 年度 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 合计 |
|-----|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 1 | 现金流入 | 3,225 | 3,370 | 3,518 | 3,465 | 3,571 | 3,572 | 3,747 | 147,918 |
| 1.1 | 其中：项目单位自筹流入 | | | | | | | | 14,307 |
| 1.2 | 财政投入资金 | | | | | | | | 35,000 |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | | | | | | 30,000 |
| 1.4 | 项目运营现金流入 | 3,225 | 3,370 | 3,518 | 3,465 | 3,571 | 3,572 | 3,747 | 68,611 |
| 2 | 现金流出 | 2,027 | 2,063 | 2,099 | 2,091 | 2,117 | 2,121 | 31,625 | 134,816 |
| 2.1 | 其中：建设资金流出 | | | | | | | | 76,067 |
| 2.2 | 专项债券还本付息 | 1,080 | 1,080 | 1,080 | 1,080 | 1,080 | 1,080 | 30,540 | 46,200 |
| 2.3 | 项目运营现金流出 | 947 | 983 | 1,019 | 1,011 | 1,037 | 1,041 | 1,085 | 12,549 |
| 3 | 当年项目现金净流入 | 1,198 | 1,307 | 1,419 | 1,374 | 1,454 | 1,451 | -27,878 | 13,102 |
| 4 | 期末项目累计现金结存额 | 33,975 | 35,282 | 36,701 | 38,075 | 39,529 | 40,980 | 13,102 | 13,102 |
| 5 | 收益偿债覆盖率 | 1.21 | | | | | | | |

(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 | 68,611 |
| 运营成本总额 | 12,549 |
| 运营现金净流入合计 | 56,062 |
| 偿还债券本金 | 30,000 |
| 支付债券利息 | 16,200 |
| 债券本息合计 | 46,200 |
| 收益本息覆盖率 | 1.21 |

(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 | 147,918 |
| 现金流出总额 | 134,816 |
| 项目净现金流合计 | 13,102 |
| 偿还债券本金 | 30,000 |
| 支付债券利息 | 16,200 |
| 债券本息合计 | 46,200 |
| 净现金流本息覆盖率 | 1.28 |

3. 敏感性分析

本次以项目平衡用收入下降10%的情况下，计算债券本息覆盖率。

在项目建成后部分安置房销售收入以及慈溪市新城河区块（329国道—东横河）综合改造开发项目一期C-7#和C-5-2、C-6地块建成后的部分停车场、充电桩出租收入下降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50,211万元，项目收益本息覆盖率为1.09，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流入仍可覆盖项目本息。

三、风险分析

总体来看，项目建成后部分安置房销售产生的现金净流入以及慈溪市新城河区块（329国道—东横河）综合改造开发项目一期C-7#和C-5-2、C-6地块建成后的部分停车场、充电桩出租产生的现金净流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。但上述各项收入受慈溪市新城河区块（329国道—东横河）综合改造开发一期项目建设进度、租赁市场行情及社会经济发展等因素影响，若本说明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、停车场出租及充电桩充电服务等收入，进而导致未能及时偿还到期债券本息时，将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，待项目平衡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，并以项目建成后部分安置房销售产生的现金净流入以及慈溪市新城河区块（329国道—东横河）综合改造开发项目一期C-7#和C-5-2、C-6地块建成后的部分停车场、充电桩出租产生的现金净流入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，是对慈溪市新城河C-7#地块安置房工程项目预测数据及平衡用收入、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



附件：

慈溪市新城河C-7#地块安置房工程 项目平衡收益及现金流入预测说明

重要提示：项目平衡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

慈溪市新城河C-7#地块安置房工程（以下简称“项目”或“本项目”）为慈溪市新城河区块（329国道—东横河）综合改造开发项目一期的子项目。

项目位于慈溪市白沙路街道，东临规划绿化带，南临规划绿化带，西临彭民路，北临规划绿化带，总用地面积28113平方米。

工程新建住宅及公建配套用房，总建筑面积121820平方米，其中地上建筑面积82720平方米，地下建筑面积39100平方米，容积率2.94，建筑密度21.6%，绿地率35%。

同步实施附属工程。

（二）投资估算

项目总投资估算为79,307万元，其中建设投资76,067万元，建设期利息3,240万元。

（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，其中单位自筹资金14,307万元，财政投入金额为35,000万元，专项债券30,000万元。

根据发行计划，慈溪市新城河C-7#地块安置房工程项目30,000万元专项债券于2022年发行，债券期限十五年，2037年到期，债券利率3.60%。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）《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）；
- （八）《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）；
- （九）《慈溪市新城河区块（329国道—东横河）综合改造开发项目一期实施方案》；
- （十）《慈溪市新城河C-7#地块安置房工程项目建议书》；
- （十一）《慈溪市发展和改革局关于同意慈溪市新城河C-7#地块安置房工程项目建议书的批复》（慈发改审批〔2021〕85号）；
- （十二）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）慈溪市新城河区块（329国道—东横河）综合改造开发项目一期项目、慈溪市新城河C-7#地块安置房工程项目开发计划能够顺利执行；

（五）项目平衡用安置房销售、停车场及充电桩出租价格在正常范围内变动；

（六）项目平衡用安置房销售、停车场及充电桩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

项目以项目建成后部分安置房销售产生的现金净流入以及慈溪市新城河区块（329国道—东横河）综合改造开发项目一期C-7#和C-5-2、C-6地块建成后的部分停车场、充电桩出租产生的现金净流入作为专项债券还本付息基础。本次预测根据《慈溪市新城河区块（329国道—东横河）综合改造开发项目一期实施方案》，结合项目建设期、通货膨胀等因素，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）安置房销售收入净现金流预测

项目建成后，将可售面积的30%安置房销售收入作为专项债券还本付息来源。

根据项目建议书批复，项目地上总建筑面积82,720平方米，可售面积按95%计，即假定项目可出售安置房面积78584平方米，则用于专项债券还本付息的安置房面积23600平方米。销售单价以目前市场价格为基础，以近期项目周边同类物业交易价格为参照，经综合考虑后确定。预计于2025年-2029年完成销售。

税金及附加主要包括增值税、土地增值税、城建税及教育费附加等，按税法规定计算。

债券存续期内，上述安置房出售收入产生的现金净流入为30,240万元（其中税金及附加1,620万元）。

（三）物业出租净现金流预测

本项目即C-7#地块和慈溪市新城河区块（329国道—东横河）综合改造开发项目一期C-5-2、C-6地块建成后的部分停车场出租产生的现金净流入作为专项债券还本付息来源。

1. 停车场车位出租收入

（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），本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。大型车加倍计收。

机动车停放服务收费定期调整。预计项目债券存续期内每三年增长一次，增长率为5%。

（2）用于专项债券还本付息的出租物业停车场设置车位共1410个，其中C-7#地块停车位60个，2025年投入使用，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40%、20%，逐年提高，至2037年综合利用率最高不超过65%、40%；C-6和C-5-2地块停车位1350个，2026年投入使用，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40%、20%，逐年提高，至2037年综合利用率最高不超过65%、40%。

2. 停车场出租成本

项目平衡用物业出租付现成本主要为人工成本、管理费、维修费。

人工成本按普通员工10人、年薪约10万元/人，管理人员4人、年薪约15万元/人计算，每年增长2%；

管理费按收入的4%计算；

维修费按收入的5%计算。

3. 税金及附加

税金主要包括增值税、城建税、教育费附加及房土两税，按税法规定计算。

债券存续期内，平衡用停车场出租现金净流入为8,925万元，其中停车场收入15,901万元，停车场管理成本4,498万元，税金及附加2,478万元。具体如下表所示（单位：万元）：

项目停车场出租现金净流入预测表

| 年度 | 现金流入 | 现金流出 | | | | | 现金净流入 |
|------|--------|-------|-------|-----|-------|-------|-------|
| | | 人工成本 | 管理费 | 维修费 | 税金及附加 | 合计 | |
| 2025 | 35 | 35 | 16 | 2 | 2 | 55 | -20 |
| 2026 | 834 | 161 | 76 | 42 | 129 | 408 | 426 |
| 2027 | 945 | 165 | 84 | 47 | 147 | 443 | 502 |
| 2028 | 1,105 | 169 | 96 | 55 | 172 | 492 | 613 |
| 2029 | 1,226 | 173 | 105 | 61 | 191 | 530 | 696 |
| 2030 | 1,341 | 177 | 114 | 67 | 209 | 567 | 774 |
| 2031 | 1,505 | 181 | 129 | 75 | 236 | 621 | 884 |
| 2032 | 1,511 | 185 | 135 | 76 | 236 | 632 | 879 |
| 2033 | 1,511 | 189 | 141 | 76 | 236 | 642 | 869 |
| 2034 | 1,451 | 193 | 139 | 73 | 227 | 632 | 819 |
| 2035 | 1,456 | 197 | 143 | 73 | 227 | 640 | 816 |
| 2036 | 1,456 | 201 | 143 | 73 | 227 | 644 | 812 |
| 2037 | 1,525 | 205 | 150 | 76 | 239 | 670 | 855 |
| 合计 | 15,901 | 2,231 | 1,471 | 796 | 2,478 | 6,976 | 8,925 |

（四）充电桩充电服务净现金流预测

本项目即C-7#地块和慈溪市新城河区块（329国道—东横河）综合改造开发项目一期C-5-2、C-6地块建成后的停车场充电桩出租产生的现金净流入作为专项债券还本付息来源。

1. 充电桩收入

出租物业停车场内共设置充电桩262个，其中C-7#地块93个，投入使用当年利用率预计为10%，逐年增长，至2037年利用率最高不超过20%；C-6和C-5-2地块充电桩169个，投入使用当年利用率预计为10%，逐年增长，至2037年利用率最高不超过20%。

单个充电桩2025年服务费按每小时45元计取，每三年增长一次，增长率为5%。

2. 充电桩成本

出租物业停车场内充电桩运营成本包括充电桩运维费和其他日常运营费。充电桩运维费按收入的5%计算。

债券存续期内，充电桩充电服务现金净流入为16,897万元。具体如下表所示（单位：万元）：

项目充电桩现金净流入预测表

| 项目 | 现金流入 | 现金流出 | | | | 现金净流入 |
|------|--------|-------|------|-------|-------|--------|
| | | 运维费 | 其他费用 | 税金及附加 | 合计 | |
| 2025 | 367 | 18 | 6 | 47 | 71 | 296 |
| 2026 | 1,062 | 53 | 18 | 137 | 208 | 854 |
| 2027 | 1,146 | 57 | 18 | 148 | 223 | 923 |
| 2028 | 1,301 | 65 | 18 | 168 | 251 | 1,050 |
| 2029 | 1,405 | 70 | 18 | 181 | 269 | 1,136 |
| 2030 | 1,516 | 76 | 18 | 195 | 289 | 1,227 |
| 2031 | 1,720 | 86 | 18 | 222 | 326 | 1,394 |
| 2032 | 1,859 | 93 | 18 | 240 | 351 | 1,508 |
| 2033 | 2,007 | 100 | 18 | 259 | 377 | 1,630 |
| 2034 | 2,014 | 101 | 18 | 260 | 379 | 1,635 |
| 2035 | 2,115 | 106 | 18 | 273 | 397 | 1,718 |
| 2036 | 2,116 | 106 | 18 | 273 | 397 | 1,719 |
| 2037 | 2,222 | 111 | 18 | 286 | 415 | 1,807 |
| 合计 | 20,850 | 1,042 | 222 | 2,689 | 3,953 | 16,897 |

（五）项目运营净现金流预测

经测算，债券存续期内，项目建成后部分安置房销售产生的现金净流入以及慈溪市新城河区块（329国道—东横河）综合改造开发项目一期C-7#和C-5-2、C-6地块建成后的部分停车场、充电桩出租产生的现金净流入合计为56,062万元，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 | 项目总收入 | 项目总支出 | 项目净流入 |
|------|--------|--------|--------|
| 2025 | 6,774 | 450 | 6,324 |
| 2026 | 8,268 | 940 | 7,328 |
| 2027 | 11,649 | 1,152 | 10,497 |
| 2028 | 8,778 | 1,067 | 7,711 |
| 2029 | 5,817 | 961 | 4,856 |
| 2030 | 2,857 | 856 | 2,001 |
| 2031 | 3,225 | 947 | 2,278 |
| 2032 | 3,370 | 983 | 2,387 |
| 2033 | 3,518 | 1,019 | 2,499 |
| 2034 | 3,465 | 1,011 | 2,454 |
| 2035 | 3,571 | 1,037 | 2,534 |
| 2036 | 3,572 | 1,041 | 2,531 |
| 2037 | 3,747 | 1,085 | 2,662 |
| 合计 | 68,611 | 12,549 | 56,062 |

（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147,918万元，现金流出总额134,816万元，期末现金结余13,102万元。具体如下表所示（单位：万元）：

| 计算期 | 项目总收入 | 项目总支出 | 项目净流入 |
|--------|--------|--------|-------|
| 2022 年 | 35,000 | 32,441 | 2,559 |
| 2023 年 | 30,000 | 30,034 | -34 |
| 2024 年 | 14,307 | 14,773 | -466 |

| 计算期 | 项目总收入 | 项目总支出 | 项目净流入 |
|--------|---------|---------|---------|
| 2025 年 | 6,774 | 3,049 | 3,725 |
| 2026 年 | 8,268 | 2,020 | 6,248 |
| 2027 年 | 11,649 | 2,232 | 9,417 |
| 2028 年 | 8,778 | 2,147 | 6,631 |
| 2029 年 | 5,817 | 2,041 | 3,776 |
| 2030 年 | 2,857 | 1,936 | 921 |
| 2031 年 | 3,225 | 2,027 | 1,198 |
| 2032 年 | 3,370 | 2,063 | 1,307 |
| 2033 年 | 3,518 | 2,099 | 1,419 |
| 2034 年 | 3,465 | 2,091 | 1,374 |
| 2035 年 | 3,571 | 2,117 | 1,454 |
| 2036 年 | 3,572 | 2,121 | 1,451 |
| 2037 年 | 3,747 | 31,625 | -27,878 |
| 合计 | 147,918 | 134,816 | 13,102 |

（七）债券还本付息情况

项目计划发行专项债券30,000万元，发行时间为2022年，期限为15年，债券存续期内每半年付息一次，到期一次还本。拟发行债券利率参考本报告出具日近期国债收益率，暂按3.60%进行测算。

本息覆盖情况表

| 债券本息合计 (万元) | | 本金 | 利息 | 本息合计 |
|----------------|-------------------|--------|--------|--------|
| | | 30,000 | 16,200 | 46,200 |
| 项目收益覆盖情况 | 运营净现金流 (万元) | 68,611 | | |
| | 收益本息覆盖率 | 1.21 | | |
| 项目净现金流覆盖情况 | 还本付息前 净现金流(万元) | 59,302 | | |
| | 净现金流本息覆盖率 | 1.28 | | |

（八）对项目引用数据的说明

项目平衡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

《慈溪市新城河区块（329国道-东横河）综合改造开发项目一期实施方案》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，项目以建成后部分安置房销售产生的现金净流入以及慈溪市新城河区块（329国道—东横河）综合改造开发项目一期C-7#和C-5-2、C-6地块建成后的部分停车场、充电桩出租产生的现金净流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56,062万元，项目收益偿债覆盖率为1.21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。