

2025 年 2 月宁波市政府专项债券
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
项目收益与融资自求平衡财务评价报告
慈天会咨报〔2025〕第 014 号

慈溪天博会计师事务所有限公司

2025 年 2 月 14 日



声 明

一、本财务评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

三、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

六、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

目 录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目概况.....	1
(二) 项目立项审批情况.....	2
(三) 项目性质.....	2
(四) 项目单位.....	2
(五) 项目主管部门.....	2
(六) 项目建设期、主要建设内容及规模.....	2
(七) 项目前期有关情况.....	4
二、项目投资概算及资金筹措情况.....	4
(一) 资金筹措原则.....	4
(二) 项目投资概算.....	4
(三) 资金筹措方案.....	5
三、项目运营收益与融资平衡情况分析.....	6
(一) 项目评估依据.....	6
(二) 项目收益及现金流入预测假设.....	7
(三) 运营收入.....	8
(四) 项目投资支出.....	9
(五) 运营成本和税费.....	10
(六) 项目收益.....	11
(七) 债券还本付息安排.....	12
(八) 收益与融资平衡情况.....	13
(九) 其他事项说明.....	17
四、风险分析.....	17
(一) 运营收益变化形成的还本付息风险.....	17
(二) 预期不确定风险.....	17
(三) 关注到的其他风险.....	18
五、评估结论.....	18
(一) 结论意见.....	18
(二) 使用限制.....	19



慈溪天博会计师事务所
Cixi Tianbo Certified Public Accountants

2025 年 2 月宁波市政府专项债券 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 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

慈天会咨报〔2025〕第 0**号

慈溪市慈东工业发展有限公司：

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对 2025 年 2 月宁波市政府专项债券包含的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（以下简称项目或滨海八期工程）相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。现将财务评估情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

慈溪滨海经济开发区位于浙江省宁波慈溪市的东部区域，是慈溪市“东融宁波”、“北承上海”的前沿阵地，也是宁波都市圈向北融入长三角地区和浙江海洋经济发展版图的重要节点。慈溪滨海经济开发区以“产城一体”理念为指导，宁波海洋经济重点突破区、省内一流的生态工业园区、产城融合发展的现代小城市为功能定位，大力发展战略性新兴产业和海洋经济，助推慈溪市经济高质量发展。

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。

地址：浙江省宁波杭州湾新区滨海四路 262 号 16#305 室
电话：+（86）0574-63976992
传真：+（86）0574-63976989

（二）项目立项审批情况

2022 年 1 月 7 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议书的复函》（慈发改慈滨审批〔2022〕38 号）；

2023 年 5 月 19 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滨海经济开发区国际产业合作园配套基础建设工程八期可行性研究报告的复函》（慈发改慈滨审批〔2023〕12 号）；

2023 年 11 月 7 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的复函》（慈发改慈滨审批〔2023〕20 号）。

（三）项目性质

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系政府投资性公益项目，属产业园区基础设施领域。

（四）项目单位

项目实施单位慈溪市慈东工业发展有限公司，系由宁波慈溪交通集团有限公司和慈溪市国有资产投资控股有限公司共同持股的国有企业，成立于 2004 年 03 月 22 日，现有注册资金 10,000 万人民币，营业范围为：建筑工程基础设施建设，项目投资，房屋开发、出租，物业管理，市场经营服务（上市商品：农畜产品、豆制品、淡水产品、水果、熟食、禽蛋、蔬菜、日用品、调味品、粮油制品、海产品、腌腊制品）。

（五）项目主管部门

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主管部门为慈溪滨海经济开发区管理委员会。

（六）项目开工日期、竣工日期、建设期，主要建设内容及规模

1. 开工日期：2024 年 3 月开工。

2. 竣工日期：预计 2026 年 3 月完工。

3. 项目建设期：24 个月。

4. 项目建设内容

项目西起规划纵一路，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。

（七）项目前期有关情况

1. 规划及许可情况：项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。

2. 发改局立项情况：项目已经慈溪市发展和改革局立项、可研、初步设计批复。

3. 施工、监理情况：经公开招标，项目由浙江宁慈建设工程有限公司施工，由浙江省方正工程管理咨询有限公司实施监理。

二、项目投资概算及资金筹措情况

（一）资金筹措原则

1. 满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

2. 遵守规章制度

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

3. 讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

（二）项目投资概算

项目总投资概算由静态投资和建设期利息构成，其中静态投资按照初步设计批复确定，建设期利息根据融资计划测算。

经测算，项目投资概算为 28,228 万元，其中：初步设计批复的静态投资 28,012 万元，建设期利息 216 万元。具体如下表所示：

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	-

（三）资金筹措方案

项目总投资 28,228 万元，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%。具体如下：

1. 项目单位自筹 6,228 万元。
2. 拟发行地方政府专项债券融资 22,000 万元。债券发行方案如下：

建设期内债券发行计划表

单位：万元、年

发行年份	期次	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	还本安排	备注
2025	上半年	3,000	10	1.80%	每半年付息一次	到期一次性还本	
2025	下半年	3,000	10	1.80%	每半年付息一次	到期一次性还本	
2026	上半年	16,000	10	1.80%	每半年付息一次	到期一次性还本	
合计		22,000					

4. 项目建设期为 24 个月，各项资金投入计划如下：

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、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目评估依据

1. 《中华人民共和国预算法》（2018年12月29日修订）；
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
3. 《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）；
4. 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）；
5. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
6. 《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）；
7. 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）；
8. 《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）；
9. 《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）；
10. 《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）；

11. 《公路工程技术标准》（JTGB01-2014）；
12. 《公路路线设计规范》（JTGD20-2017）；
13. 《慈东工业区四期区块控制性详细规划》；
14. 《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》；
15. 《慈溪市发展和改革局关于同意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议书的复函》（慈发改慈滨审批〔2022〕38号）；
16. 《慈溪市发展和改革局关于同意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可行性研究报告的复函》（慈发改慈滨审批〔2023〕12号）；
17. 《慈溪市发展和改革局关于同意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的复函》（慈发改慈滨审批〔2023〕20号）；
18. 其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1. 预测期内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；
2. 预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；
4. 预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；
5. 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；
6. 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开发计划能够顺利执行；
7. 项目平衡用工业厂房、停车位能够按照预期假设的销售价格出售，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行；
8. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。
9. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

本报告评估结论是以上述预测假设为前提得出的，在上述预测假设变化时，本报告评估结论无效。

（三）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
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

（四）项目投资支出

根据《慈溪市发展和改革局关于同意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的复函》（慈发改慈滨审批〔2023〕14号）文件批复，项目总投资概算为28,228万元，其中项目静态投资28,012万元。根据融资计划及建设期安排，测算建设期利息为216万元，故项目总投资为28,228万元。构成如下表所示：

项目投资明细表

单位：万元

项目	投资构成
工程费	22,236
工程建设其他费用	1,606
征地和环境部分	2,836

项目投资明细表

单位：万元

项目	投资构成
预备费	1,334
建设期利息	216
合计	28,228

（五）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
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

年度 \ 项目	不动产销售成本	人工成本	其他费	合计
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

年度 \ 项目	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
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

（六）项目收益

1. 项目运营净现金流预测

经测算，债券存续期内，项目平衡用工业厂房销售收入、停车位销售收入产生的现金流合计为92,819万元，预计总成本流出60,814万元，预计项目平衡用净现金流入32,005万元，可用于偿还债券本息的净流入32,005万元。

2. 项目现金净流入预测

经测算，债券存续期内，项目现金流入总额121,047万元，现金流出总额114,786万元，期末现金结余6,261万元。

（七）项目还本付息安排

1. 发行债券情况

项目计划共发行专项债券22,000万元，其中：于2025年上半年计划发行专项债券3,000万元、2025年下半年计划发行专项债券3,000万元、2026年上半年计划发行专项债券16,000万元，期限均为10年（利率1.80%）。

2. 债券还本付息安排

债券存续期内还本付息情况如下：

债券还本付息情况表

单位：万元

项目 年度	期初专项 债券余额	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	-	6,000	-	27	27	6,000
2026	6,000	16,000	-	252	252	22,000
2027	22,000	-	-	396	396	22,000
2028	22,000	-	-	396	396	22,000
2029	22,000	-	-	396	396	22,000
2030	22,000	-	-	396	396	22,000
2031	22,000	-	-	396	396	22,000
2032	22,000	-	-	396	396	22,000
2033	22,000	-	-	396	396	22,000
2034	22,000	-	-	396	396	22,000

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			期初专项 债券余额
			还本	付息	合计	
2035	22,000	-	6,000	369	6,369	16,000
2036	16,000	-	16,000	144	16,144	-
合计	-	22,000	22,000	3,960	25,960	-

（八）收益与融资平衡情况

1. 项目融资平衡测算

（1）项目收益与融资平衡测算

债券存续期内，项目累计支付债券利息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运营现金净流入预测为32,005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	

(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测算如下：

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

(3) 项目现金净流入本息覆盖率

项目现金净流入本息覆盖率以项目还本付息前累计现金净流入除以债券还本付息总额计算。项目现金净流入本息覆盖率测算如下：

项目现金净流入本息覆盖率测算表

单位：万元、倍

项目	金额
现金流入总额	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

（九）其他事项说明

项目平衡用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》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。

四、风险分析

（一）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1.00倍到1.44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%
项目实现的各项收益	25,944	28,992	32,005	34,815	37,457
债券本息合计	25,960	25,960	25,960	25,960	25,960
覆盖倍数	1.00	1.12	1.23	1.34	1.44

根据以上的测算分析，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具有较强偿债能力，项目申请发行专项债券的本息可通过平衡项目收益偿还。

（二）预期不确定风险

基于相关工程项目处于建设阶段，对项目收益编制预测运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和事项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，实际结果可能与预测性信息存在差异。

（三）关注到的其他风险

1. 工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预计的工期目标有一定的难度。如果相关工程项目工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入。项目单位应做深做细项目建设工作，降低拆迁和工程实施难度，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。

2. 收入变动风险

总体来看，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出售、停车位销售产生的现金净流入为专项债券项目提供了稳定的现金净流入，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设进度、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工业厂房销售、停车位销售等收入，进而导致未能及时偿还到期债券本息时，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，可在专项债券限额内周转发行专项债券周转偿还，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。

五、评价结论

（一）结论意见

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

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。

（二）使用限制

1. 报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。

2. 本专项评价报告仅供发行人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。

慈溪天博会计师事务所有限公司

2025年2月14日

