

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三期
项目收益与融资自求平衡财务评价报告
慈天会咨报（2025）第 011 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.....	3
(六) 项目建设期、主要建设内容及规模.....	3
(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.....	8
(三) 运营收入.....	8
(四) 项目投资支出.....	10
(五) 运营成本和税费.....	11
(六) 项目收益.....	13
(七) 债券还本付息安排.....	13
(八) 收益与融资平衡情况.....	14
(九) 其他事项说明.....	18
四、风险分析.....	18
(一) 运营收益变化形成的还本付息风险.....	18
(二) 预期不确定风险.....	18
(三) 关注到的其他风险.....	19
五、评估结论.....	19
(一) 结论意见.....	19
(二) 使用限制.....	20



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三期 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

慈天会咨报〔2025〕第 011 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三期（以下简称项目或滨海三期工程）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的前身是慈东工业区，2020 年获评国家绿色工业园区。作为慈溪经济社会发展的重要一极，慈溪滨海经济开发区紧扣“智造滨海，福地龙山”的功能定位，高质量推进慈东现代化小城市建设。推进慈东片区整合发展，是培育区域发展新的增长点的一项重大举措，有利于区域内集中、有效、合理地配置生产要素和人力资源，统筹建设和利用基础设施，推进慈溪共富共美现代化建设。

沿海北线是慈溪滨海经济开发区内一条南北向一级公路，规划道路北起跳头浦，南至慈东河南侧，路线全长 3.853km。沿海北线的建设将完善慈溪滨海经济开发区路网，对提高路网的运行效益、加快慈溪滨海经济开发区的开发建设、促进慈溪市东南部地区和慈溪滨海经济开发区的经济发展等均具有重要作用。

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 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滨海经济开发区国际产业合作园配套基础建设工程三期项目建议书的复函》（慈发改慈滨审批〔2022〕4 号）；

2022 年 9 月 16 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调整慈溪滨海经济开发区国际产业合作园配套基础建设工程三期项目建议书的复函》（慈发改慈滨审批〔2022〕20 号）；

2022 年 10 月 8 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三期可行性研究报告的复函》（慈发改慈滨审批〔2022〕25 号）；

2023 年 4 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调整慈溪滨海经济开发区国际产业合作园配套基础建设工程三期可行性研究报告的复函》（慈发改慈滨审批〔2023〕9 号）；

2023 年 6 月 21 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三期初步设计的复函》（慈发改慈滨审批〔2023〕14 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三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，经营范围为：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三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：2023 年 9 月开工。
2. 竣工日期：预计 2027 年 8 月完工。
3. 项目建设期：48 个月。
4. 项目建设内容

项目北起跳头浦北侧，南至通海路交叉口，总用地面积 298.3635 亩。设计桩号 K0+000~K3+874，新建道路路线全长 3.874km，道路规划宽度为 44m。按照一级公路标准设计，设计速度 80km/h，双向六车道。工程分二期建设，每期工程分二次实施，先实施路基工程，待路基满足沉降期后，再单独招标实施路面工程。具体内容如下：

其中一期道路北起跳头浦北侧，南至金园大道，路线全长 2.700km，沿线新建桥梁 1 座；二期道路北起金园大道，南至通海路交叉口，路线全长 1.174km；沿线新建桥梁 2 座。

道路路幅布置为：5.5m 中分带(中央隔离带)+2×(0.5m 路缘带+3×3.75m 行车道+0.5m 路缘带+2.5m 侧分带+4.5m 人非混行道)=44m。

桥梁工程布置为：1 号桥(跳头浦桥)桥中心桩号为 K0+063.0，桥梁宽度 44.5m，跨径布置为 16m+2×20m+16m；2 号桥(规划河道桥)桥中心桩号为 K2+741.0，桥梁宽度 51.5m，跨径布置 2×13m；3 号桥(慈东河桥)桥中心桩号为 K3+778.5，桥梁宽度 44.5m，跨径布置 1×20m；结构梁均采用预应力砼矮 T 梁。

路面结构层设置为：1、行车道结构采用 4cm 细粒式 SBS 改性沥青砼(AC-13C)+6cm 中粒式 SBS 改性沥青砼(AC-20C、0.4%抗车辙剂)+8cm 粗粒式沥青砼(AC-25C)+2 层 18cm 水泥稳定碎石上基层(骨架密实型，5MPa/7d)+1 层 18cm 水泥稳定碎石底基层(骨架密实型，4MPa/7d)；2、人非混行道结构采用 4cm 细粒

式沥青砼(AC-13C)+6cm 中粒式沥青砼(AC-20C)+1 层 18cm 水泥稳定碎石上基层(骨架密实型, 5MPa/7d)+1 层 18cm 水泥稳定碎石底基层(骨架密实型, 4MPa/7d);
3、桥面铺装结构采用 4cm 细粒式 SBS 改性沥青砼(AC-13C)+6cm 中粒式 SBS 改性沥青砼(AC-20C)。

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, 项目由中能建华东润业工程建设有限公司单位施工, 由江苏华宁工程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 49,490 万元，其中：初步设计批复的静态投资 48,588 万元，建设期利息 902 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	38,572	77.94%
2	工程建设其他费用	5,484	11.08%
3	土地征地费用	2,218	4.48%
4	预备费	2,314	4.68%
5	建设期利息	902	1.82%
	合计	49,490	

（三）资金筹措方案

项目总投资 49,490 万元，其中项目单位自筹 34,490 万元，占比 69.69%；发行地方政府专项债券 15,000 万元，占比 30.31%。具体如下：

1. 项目单位自筹 34,490 万元。
2. 拟发行地方政府专项债券融资 15,000 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	备注
2023 年	上半年	2,000	10	2.99%	每半年支付一次	
2024 年	上半年	3,000	10	2.36%	每半年支付一次	
2025 年	上半年	5,000	10	1.80%	每半年支付一次	
	下半年	3,000	10	1.80%		

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	备注
2026 年	上半年	2,000	10	1.80%	每半年支付一次	
合 计		15,000				

4. 项目建设期为 48 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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
1	资金筹措	1,000	3,000	6,000	22,000	17,490	-	49,490
1.1	自筹投入	1,000	1,000	3,000	14,000	15,490	-	34,490
1.2	财政投入	-	-	-	-	-	-	-
1.3	政府专项债券	-	2,000	3,000	8,000	2,000	-	15,000
2	资金使用	571	2,938	5,709	21,342	13,601	5,329	49,490
3	资金余额	429	491	782	1,440	5,329	-	-

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三期项目建议书的复函》(慈发改慈滨审批〔2022〕4号)；
- 16.《慈溪市发展和改革局关于同意调整慈溪滨海经济开发区国际产业合作园配套基础建设工程三期项目建议书的复函》(慈发改慈滨审批〔2022〕20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三期可行性研究报告的复函》(慈发改慈滨审批〔2022〕25号)；
- 18.《慈溪市发展和改革局关于同意调整慈溪滨海经济开发区国际产业合作园配套基础建设工程三期可行性研究报告的复函》(慈发改慈滨审批〔2023〕9号)；
- 19.《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三期初步设计的复函》(慈发改慈滨审批〔2023〕14号)；
- 20.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能够按照预期假设的销售价格出售，商业及办公建筑物能够按照预期假设的出租率及租赁价格进行运营，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行；

8. 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；

9. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

10. 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、商业及办公建筑物租赁收入、停车位租赁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园四期综合开发项目一阶段工程建成的地块一和部分地块二的厂房。

地块一、地块二的建筑面积分别为 92280 平方米、106680.01 平方米，平衡用工业厂房合计建筑面积 182280 平方米，计划于 2026 年至 2028 年每年销售 10%、2029 年至 2030 年每年销售 15%、2031 年至 2032 年每年销售 20%。销售单价以目前周边工业厂房的市场价格为基础，销售单价按 3000 元/平方米计，每三年增长 5%。

（2）商业及办公建筑物租赁收入

项目平衡用商业及办公建筑为慈溪滨海经济开发区国际产业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 2 的部分建筑。

邻里中心 2 用地面积为 99.45 亩，建筑面积为 211700 平方米，其中 30%由项目单位自持并出租。项目平衡用房为自持商业及办公建筑面积 12000 平方米，计划自 2027 年起出租，预计首年出租率 20%，每年递增 5%，直至出租率达到 35%。租赁价格根据市场分析结果测算，出租首年价格按 0.6 元/平方米·天计，每三年增长 5%计算。

（3）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。

项目平衡用地下停车位 294 个，计划自 2027 年起出租，租赁价格按以下方式测算。考虑车辆的流动性，日间时段测算按照每个车位每天周转 3 次、日间每个泊位按 12 元/天计算，夜间每个泊位按 4 元/天计算。停车位租赁收入按每年增长 5%计算。

债券存续内，用于项目还本付息的运营现金流入为 59,899 万元，其中工业厂房销售收入 57,172 万元，商业及办公建筑租赁收入 795 万元，停车位租赁收入 1,932 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	商业及办公建筑物租赁收入	停车位租赁收入	合计
2026	5,468	-	-	5,468
2027	5,468	53	172	5,693
2028	5,468	66	182	5,716
2029	8,613	79	193	8,885
2030	8,613	97	204	8,914
2031	11,484	97	215	11,796
2032	12,058	97	225	12,380
2033	-	102	236	338
2034	-	102	247	349
2035	-	102	258	360
合计	57,172	795	1,932	59,899

（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三期初步设计的复函》（慈发改慈滨审批〔2023〕14号）文件批复，项目总投资概算为53,076万元，其中项目静态投资48,588万元。根据融资计划及建设期安排，测算建设期利息为902万元，故项目总投资为49,490万元。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	38,572
工程建设其他费用	5,484
土地征地费用	2,218

项目投资明细表

单位：万元

项目	投资构成
预备费	2,314
建设期利息	902
合计	49,490

（五）成本和税费

1. 成本费用

项目成本费用包含工业厂房成本及运营付现成本费用。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。运营付现成本费用主要为人工成本、管理费、维修费等，其中：人工成本按 2026 年至 2029 年 6 人、2030 年起 4 人，年薪 8 万元/人计算，每年增长 5%；管理费按租金收入的 5% 计算；维修费按出租房屋建设成本的 1.5% 计算；日常动力费、其他费用分别按首年 13 万元/年、10 万元/年计算，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

项目 年度	工业厂 房成本	人工成 本	管理费	维修费	日常动力费	其他费用	合计
2026	2,971	48	-	-	-	-	3,019
2027	2,971	50	11	-	13	10	3,055
2028	2,971	54	12	-	14	11	3,062
2029	4,457	57	14	116	15	12	4,671
2030	4,457	40	15	116	16	13	4,657
2031	5,942	42	16	116	17	14	6,147
2032	5,942	44	16	116	18	15	6,151
2033	-	46	17	116	19	16	214
2034	-	48	17	116	20	17	218

项目平衡用成本预测明细表

单位：万元

项目 年度	工业厂 房成本	人工成 本	管理费	维修费	日常动力费	其他费用	合计
2035	-	50	18	116	21	18	223
合计	29,711	479	136	812	153	126	31,417

2. 税费

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

债券存续内，对应于项目涉及的相关税金及附加明细如下表所示：

项目涉及的相关税金及附加明细表

单位：万元

项目 年度	增值税	城市维护 建设税	教育费附 加（包括地 方）	房产税	土地使用 税	合计
2026	-	-	-	-	413	413
2027	-	-	-	25	413	438
2028	-	-	-	27	413	440
2029	-	-	-	30	732	762
2030	-	-	-	33	732	765
2031	180	9	9	34	977	1,209
2032	789	39	39	35	1146	2,048
2033	15	1	1	37	-	54
2034	16	1	1	38	-	56
2035	17	1	1	40	-	59
合计	1,017	51	51	299	4,826	6,244

（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、商业及办公建筑物租赁收入、停车位租赁收入产生的现金流合计为59,899万元，预计总成本流出37,661万元，预计项目平衡用净现金流入22,238万元，可用于偿还债券本息的净流入22,238万元。

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109,389万元，现金流出总额104,355万元，期末现金结余5,034万元。

（七）债券还本付息安排

1. 发行债券情况

项目计划共发行专项债券15,000万元，其中：已于2023年2月发行专项债券2,000万元，期限为10年（利率2.99%）、2024年5月发行专项债券3,000万元，期限为10年（利率2.36%）。根据发行计划，2025年上半年计划发行专项债券5,000万元、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2,000万元，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	
2023	-	2,000	-	30	30	2,000
2024	2,000	3,000	-	95	95	5,000
2025	5,000	8,000	-	175	175	13,000
2026	13,000	2,000	-	292	292	15,000

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	
2027	15,000	-	-	310	310	15,000
2028	15,000	-	-	310	310	15,000
2029	15,000	-	-	310	310	15,000
2030	15,000	-	-	310	310	15,000
2031	15,000	-	-	310	310	15,000
2032	15,000	-	-	310	310	15,000
2033	15,000	-	2,000	280	2,280	13,000
2034	13,000	-	3,000	215	3,215	10,000
2035	10,000	-	8,000	135	8,135	2,000
2036	2,000	-	2,000	24	2,024	-
合计	-	15,000	15,000	3,106	18,106	-

（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3,106万元，支付本金15,000万元。

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、商业及办公建筑物租赁、停车位租赁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22,238万元。具体如下表所示：

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

序号	年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	现金流入	1,000	3,000	6,000	22,000	22,958	5,693	5,716	8,885
1.1	融资活动现金流入	1,000	3,000	6,000	22,000	17,490	-	-	-
1.1.1	项目单位自筹	1,000	1,000	3,000	14,000	15,490	-	-	-
1.1.2	财政投入	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.3	专项债券	-	2,000	3,000	8,000	2,000	-	-	-
1.2	业务活动现金流入	-	-	-	-	5,468	5,693	5,716	8,885
1.2.1	不动产销售收入	-	-	-	-	5,468	5,468	5,468	8,613
1.2.2	不动产租赁收入	-	-	-	-	-	53	66	79
1.2.3	车位租赁收入	-	-	-	-	-	172	182	193
2	现金流出	571	2,938	5,709	21,342	17,033	8,822	3,812	5,743
2.1	建设投资	571	2,908	5,614	21,167	13,309	5,019	-	-
2.2	融资活动现金流出	-	30	95	175	292	310	310	310
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	支付债券利息	-	30	95	175	292	310	310	310
2.3	营运成本	-	-	-	-	3,432	3,493	3,502	5,433
2.3.1	成本费用	-	-	-	-	3,019	3,055	3,062	4,671
2.3.2	税金及附加	-	-	-	-	413	438	440	762
3	当年项目现金净流入	429	62	291	658	5,925	-3,129	1,904	3,142
4	期末项目累计现金结存额	429	491	782	1,440	7,365	4,236	6,140	9,282

(续表)

序号	年度	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
1	现金流入	8,914	11,796	12,380	338	349	360	-	109,389
1.1	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	49,490
1.1.1	项目单位自筹	-	-	-	-	-	-	-	34,490
1.1.2	财政投入	-	-	-	-	-	-	-	
1.1.3	专项债券	-	-	-	-	-	-	-	15,000
1.2	业务活动现金流入	8,914	11,796	12,380	338	349	360	-	59,899
1.2.1	不动产销售收入	8,613	11,484	12,058	-	-	-	-	57,172
1.2.2	不动产租赁收入	97	97	97	102	102	102	-	795
1.2.3	车位租赁收入	204	215	225	236	247	258	-	1,932
2	现金流出	5,732	7,666	8,509	2,548	3,489	8,417	2,024	104,355
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	48,588
2.2	融资活动现金流出	310	310	310	2,280	3,215	8,135	2,024	18,106
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	2,000	3,000	8,000	2,000	15,000
2.2.2	支付债券利息	310	310	310	280	215	135	24	3,106
2.3	营运成本	5,422	7,356	8,199	268	274	282	-	37,661
2.3.1	成本费用	4,657	6,147	6,151	214	218	223	-	31,417
2.3.2	税金及附加	765	1,209	2,048	54	56	59	-	6,244
3	当年项目现金净流入	3,182	4,130	3,871	-2,210	-3,140	-8,057	-2,024	5,034
4	期末项目累计现金结存额	12,464	16,594	20,465	18,255	15,115	7,058	5,034	-

(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	59,899
运营成本总额	37,661
运营现金净流入合计	22,238
偿还债券本金	15,000
支付债券利息	3,106
债券本息合计	18,106
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	109,389
现金流出总额	104,355
现金净流入合计	5,034
偿还债券本金	15,000
支付债券利息	3,106
债券本息合计	18,106
现金净流入本息覆盖率	1.28

（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1.02倍到1.42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	18,550	20,400	22,238	23,994	25,636
债券本息合计	18,106	18,106	18,106	18,106	18,106
覆盖倍数	1.02	1.13	1.23	1.33	1.42

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三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销售、商业及办公建筑物租赁、停车位租赁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、商业及办公建筑物租赁、停车位租赁等收入，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、评估结论

（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、商业及办公建筑物租赁、停

车位租赁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。

(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

