

2025 年 2 月宁波市政府专项债券
慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施五期工程
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

慈天会咨报〔2025〕第 009 号

慈溪天博会计师事务所有限公司

2025 年 02 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) 项目开工日期、竣工日期、建设期，主要建设内容及规模	- 2 -
(七) 项目前期有关情况	- 2 -
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	- 7 -
(一) 项目评估依据	- 7 -
(二) 项目收益及现金流入预测假设	- 8 -
(三) 运营收入	- 9 -
(四) 项目投资支出	- 12 -
(五) 运营成本和税费	- 12 -
(六) 项目收益	- 14 -
(七) 债券还本付息安排	- 14 -
(八) 市场化融资还本付息安排	- 17 -
(九) 收益与融资平衡情况	- 18 -
(十) 其他事项说明	- 30 -
四、风险分析	- 30 -
(一) 运营收益变化形成的还本付息风险	- 30 -
(二) 预期不确定风险	- 31 -
(三) 关注到的其他风险	- 31 -
五、评价结论	- 32 -
(一) 结论意见	- 32 -
(二) 使用限制	- 32 -



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
慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施五期工程
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

慈天会咨报〔2025〕第 009 号

慈溪市息壤建设发展有限公司：

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杭湾金融港综合开发配套基础设施五期工程（以下简称项目或五期工程）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

在尊重“沿江拥江”的城市发展规律的前提下，慈溪市政府计划通过重塑“一江两岸”品质，以实现生态、景观、人文、经济价值的全面跃升，构建“一核两轴、两带两片区”的空间结构。杭湾金融港综合开发项目即在上述理念下，为完善杭湾金融港交通路网所建设。

慈溪杭湾金融港二期综合开发项目一阶段主要建设内容为“慈溪杭湾金融港综合开发城市更新二期项目”“慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施五期工程”和 KD-07-04-03 二级开发。本项目是慈溪杭湾金融港二期综合开发项目一阶段建设内容之一，主要为慈溪杭湾金融港二期综合开发提供配套基础设施。本项目的建设有助于提升金融港服务功能，促进杭湾金融港建设发展，同时可进一步促进区域资源优化配置，推进杭州湾新区、高新技术产业开发区、慈商回归产业园及

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

商品市场园区等产业功能区协同发展。

（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杭湾金融港综合开发配套基础设施五期工程项目建议书的批复》（慈发改审批〔2022〕18 号）；

2023 年 8 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杭湾金融港综合开发配套基础设施五期工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2023〕186 号）。

（三）项目性质

慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施五期工程属于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息壤建设发展有限公司，系由慈溪市国有资产投资控股有限公司和慈溪市慈创建设工程有限公司投资的国有企业，成立于 2020 年 5 月 22 日，注册资金 12258.54 万元人民币，营业范围为：（许可项目）建设工程施工，房地产开发经营（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）；（一般项目）土地整治服务，建筑材料销售，园林绿化工程施工，城市绿化管理，金属材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（五）项目主管部门

项目主管部门为慈溪市交通运输局。

（六）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 2022 年 11 月施工，预计 2026 年 6 月完工，施工工期约为 42 个月。

2. 项目建设内容及规模

项目位于慈溪市中心城区北部，东至东三环路，南至坎墩大街，西至六灶江，北至老三塘横江。总用地面积 368560 平方米。主要建设内容包括：道路工程、水域整治和水土保持工程。

(1) 道路工程

①环镇北路：西起新城大道，东至东三环路，路线全长 1563 米，按城市主干路标准设计，设计速度 60 千米/小时，道路宽 40 米，双向六车道。

②经七路：南起坎墩大街，北至老三塘横江，路线全长 674 米，按城市次干路标准设计，设计速度 40 千米/小时，道路宽 30 米，双向四车道。

③影清北路：南起坎墩大街，北至老三塘横江，路线全长 644 米，按城市次干路标准设计，设计速度 40 千米/小时，道路宽 30 米，双向四车道。

④规划一路：南起坎墩大街，北至环镇北路，路线全长 589 米，按城市支路标准设计，设计速度 30 千米/小时，道路宽 24 米，双向两车道。

⑤横一路：西起新城大道，东至经七路，路线全长 479 米，按城市支路标准设计，设计速度 30 千米/小时，道路宽 24 米，双向两车道。

⑥经八路：南起坎墩大街，北至老三塘横江，路线全长 631 米，按城市支路标准设计，设计速度 30 千米/小时，道路宽 24 米，双向四车道。

⑦规划二路：南起坎墩大街以北 295.5 米，北至老三塘横江，路线全长 254 米，按城市支路标准设计，设计速度 30 千米/小时，道路规划标准宽 16 米，双向两车道。

(2) 水域整治和水土保持工程

①六灶江水域整治及东侧水土保持工程：六灶江水域整治南起坎墩大街，北至老三塘横江，河道疏浚 730 米，河宽拓至 30 米，东侧新建重力式生态自嵌块河坎挡墙 712 米。

②二灶江水域整治及两侧水土保持工程：二灶江水域整治南起坎墩大街往北 300 米，北至老三塘横江，河道疏浚 200 米，河宽拓至 25 米，两侧新建重力式生态自嵌块河坎挡墙共 290 米；两侧水土保持南起坎墩大街，北至老三塘横江。

③四灶浦两侧水土保持工程：南起坎墩大街，北至老三塘横江，长 627 米，

两侧改造面积 89618 平方米。

④老三塘横江水域整治及南侧水土保持工程：老三塘横江水域整治西起六灶江，东至东三环路，河道疏浚 1645 米，河宽拓至 20-70 米，南侧新建重力式生态自嵌块河坎挡墙 1412 米。

（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、初步设计批复。
3. 施工、监理情况：项目主体工程由宁波金地建设有限公司、浙江宇盛建设有限公司等单位施工，由宁波宁大工程建设监理有限公司实施监理。

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报告批复确定，建设期利息根据融资计划测算。

经测算，项目总投资概算 202,936 万元，其中：初步设计报告批复的静态

投资 188,402 万元，建设期利息 14,534 万元。投资构成明细如下：

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	46,851	23.09%
2	工程建设其他费用	11,784	5.81%
3	征地和环境部分	126,835	62.50%
4	预备费	2,932	1.44%
5	建设期利息	14,534	7.16%
	合计	202,936	-

（三）资金筹措方案

项目总投资 202,936 万元，其中单位自筹 81,936 万元，占比 40.62%；地方政府专项债券 100,000 万元，占比 49.03%；市场化融资 21,000 万元，占比 10.35%。具体如下：

1. 单位自筹 81,936 万元。

2. 拟发行地方政府专项债券 100,000 万元，具体筹措方案：根据项目总投资、资金来源和预期工期，拟定项目发行计划。

（1）已发行专项债券 94,000 万元，其中：①2022 年上半年已发行 20,000 万元，债券利率 2.92%；2024 年上半年已发行 5,000 万元，债券利率 2.62%。②因个别项目专项债券资金支出进度缓慢，经宁波市人民政府及慈溪市人民政府同意，从其他项目专项债券资金用途调整转入专项债券 69,000 万元，包括：龙山医院业务用房建设项目专项债券资金于 2022 年上半年用途调整转入 3,000 万元，债券利率 3.38%；慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施一期工程项目专项债券资金于 2022 年上半年用途调整转入 40,000 万元，债券利率 3.42%；慈溪市水资源开发利用一期工程（邵岙水库分洪联调工程）项目专项债券资金于 2022 年上半年用途调整转入 3,000 万元，债券利率 3.58%；曹娥江引水工程慈溪中部通道基础设施配套工程（水云浦至洋浦）项目专项债券资金于 2022 年下半年用途调

整转入 10,000 万元，债券利率 3.26%；杭湾金融港三期配套基础设施工程项目专项债券资金于 2022 年下半年用途调整转入 10,000 万元，债券利率 3.22%；慈溪市体育健身馆建设工程项目专项债券资金于 2024 年下半年用途调整转入 3,000 万元，债券利率 2.62%。

(2) 拟发行专项债券 6,000 万元，其中：本期计划发行 4,000 万元，债券利息按 1.80% 测算；2025 年下半年计划发行 2,000 万元，债券利息按照 1.80% 进行测算。具体发行计划如下表：

建设期内债券发行计划表

单位：万元、年

发行年份	期次	规模	剩余期限	利率	付息方式	债券到期日	备注
2022 年	上半年	3,000	9	3.38%	每半年支付一次	2031 年 5 月 23 日	调整转入
	上半年	40,000	14.5	3.42%		2036 年 11 月 24 日	调整转入
	上半年	3,000	29.5	3.58%		2051 年 11 月 24 日	调整转入
	上半年	20,000	10	2.92%		2032 年 6 月 30 日	直接发行
	下半年	10,000	20	3.26%		2042 年 6 月 30 日	调整转入
	下半年	10,000	15	3.22%		2037 年 2 月 28 日	调整转入
2024 年	上半年	5,000	30	2.62%		2054 年 5 月 28 日	直接发行
	下半年	3,000	30	2.62%		2054 年 5 月 28 日	调整转入
2025 年	上半年	4,000	10	1.80%		-	计划发行
	下半年	2,000	10	1.80%		-	
合 计		100,000	-	-	-	-	-

3. 市场化融资 21,000 万元，具体筹措方案：①贷款金额：21,000 万元，于 2022 年 9 月取得贷款；②贷款年利率：固定利率 3.52%；③付息方式：按季付息；④还本方式：自 2024 年 9 月起，分期还本。

4. 项目资金投入计划如下：

资金投入计划表

单位：万元

序号	年度	2022	2023	2024	2025	2026	合计
1	资金筹措	110,000	16,000	48,000	29,936	-	203,936
1.1	项目单位自筹	3,000	16,000	40,000	23,936	-	82,936
1.2	专项债券	86,000	-	8,000	6,000	-	100,000
1.3	市场化融资	21,000	-	-	-	-	21,000
2	资金使用	109,253	16,295	29,307	40,013	9,068	203,936
3	资金余额	747	452	19,145	9,068	-	-

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. 《城市道路工程设计规范（2016版）》（CJJ37-2012）；
10. 《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）；
11. 《公路工程技术标准》（JTGB01-2014）；

12. 《公路路线设计规范》（JTGD20-2017）；
13. 《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五期工程项目建议书的批复》（慈发改审批〔2022〕18号）；
14. 《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五期工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2023〕186号）；
15. 《慈溪杭湾金融港二期综合开发项目一阶段实施方案》；
16. 《慈溪杭湾金融港综合开发城市更新二期项目》；
17. 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. 慈溪杭湾金融港二期综合开发项目、慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施五期工程开发计划能够顺利执行；
7. 物业销售、出租价格在正常范围内变动；项目平衡用物业销售和出租计划能够顺利执行；充电桩能够按照预期假设的利用率及服务价格运营，且机动车停放服务和充电桩服务收费政策能够按照预期假设进行调整；预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行；
8. 预测期内经营运作未受到诸如能源、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
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

项目以慈溪杭湾金融港综合开发二期项目建成的地块内所涉部分物业销售和出租产生的现金净流入、充电桩服务产生的现金净流入以及政府性基金留存收入作为专项债券还本付息基础。收入预测在浙江省成套工程有限公司出具的《慈溪杭湾金融港二期综合开发项目一阶段实施方案》《慈溪杭湾金融港综合开发城市更新二期项目》的基础上，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，谨慎测算项目预期收益。

2. 收入测算

（1）政府性基金留存收入

慈溪杭湾金融港综合开发二期项目实施范围内出让经营性用地KD-07-04-03地块，该地块已于2024年12月出让，出让价格66,693万元，相应的政府性基金收入40,000万元于2025年始返还。

（2）物业销售收入

慈溪杭湾金融港综合开发二期项目实施范围内部分物业（一期工程）销售产生的净现金流入68%用于平衡专项债券债务本息，32%用于平衡市场化融资债务本息。项目平衡用的安置房销售面积83700平方米，配套商铺销售面积11283平方米，地下车位销售915个（车位共2201个，另地下停车位914个、地上停车位124个、充电桩停车位248个用于出租）。

根据《慈溪杭湾金融港二期综合开发项目一阶段实施方案》《慈溪杭湾金融港综合开发城市更新二期项目》，以项目区域周边近期成交的住宅、商住用房为参照物，与待估用房进行比较，得出项目平衡用房屋和商铺2026年平均房价分别为15600元/平方米、23800元/平方米，地下车库2026年平均价格为103300元/个。

（3）地下、地上停车位出租收入

项目平衡用出租地下停车位914个、地上停车位124个，于2026年起出租，租

赁价格按照市场价格确定。预计投入使用当年地下停车位租赁收入300元/个•月、地上停车位租赁收入360元/个•月，年增长率3%，投入使用当年地下停车位出租率为30%、地上停车位出租率为80%，逐年增加，出租率最高90%。地下、地上停车位出租收入产生的净现金流入80%用于平衡专项债券债务本息，20%用于平衡市场化融资债务本息。

（4）充电桩服务收入

项目根据《宁波市物价局关于核定新能源电动汽车公用充电桩充电服务价格的通知》（甬价费〔2018〕53号）的文件精神，预测充电桩充电服务费。

慈溪市杭湾金融港综合开发五期项目平衡用安置房内共设置充电桩248个，于2026年起投入使用。投入使用当年利用率预计为8%，逐年增长，至2054年利用率为69.02%。单个充电桩每小时含税充电服务费用按文件规定的服务标准扣除电费成本后的净收益确定，每三年增长5%。充电桩服务收入产生的净现金流入90%用于平衡专项债券债务本息，10%用于平衡市场化融资债务本息。

债券存续内，用于项目还本付息的运营现金流入为 422,748 万元，其中物业销售收入 166,876 万元、停车位出租收入 10,857 万元、充电桩服务收入 205,015 万元、政府性基金留存收入 40,000 万元。具体如下表所示（单位：万元）：

项目平衡用收入预测表

单位：万元

项目 年度	物业销 售收入	停车位 出租收入	充电 服务费收入	政府留存 基金收入	合计
2025	-	-	-	16,000	16,000
2026	30,689	142	1,460	24,000	25,602
2027	52,749	194	1,577	-	32,460
2028	52,749	246	1,703	-	54,698
2029	30,689	304	1,931	-	54,984
2030		321	2,087	-	33,097
2031	-	338	2,253	-	2,591
2032	-	366	2,555	-	2,921

项目平衡用收入预测表

单位：万元

项目 年度	物业销 售收入	停车位 出租收入	充电 服务费收入	政府留存 基金收入	合计
2033	-	366	2,760	-	3,126
2034	-	366	2,982	-	3,348
2035	-	377	3,382	-	3,759
2036	-	377	3,653	-	4,030
2037	-	377	3,944	-	4,321
2038	-	388	4,472	-	4,860
2039	-	388	4,829	-	5,217
2040	-	388	5,215	-	5,603
2041	-	400	5,914	-	6,314
2042	-	400	6,386	-	6,786
2043	-	400	6,897	-	7,297
2044	-	412	7,821	-	8,233
2045	-	412	8,447	-	8,859
2046	-	412	9,122	-	9,534
2047	-	424	10,343	-	10,767
2048	-	424	11,170	-	11,594
2049	-	424	12,064	-	12,488
2050	-	437	13,681	-	14,118
2051	-	437	14,776	-	15,213
2052	-	437	15,956	-	16,393
2053	-	450	18,094	-	18,544
2054	-	450	19,541	-	19,991
合计	166,876	10,857	205,015	40,000	422,748

（四）项目投资支出

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五期工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2023〕186号），项目静态建设投资188,402万元。根据项目融资安排及建设期安排，测算建设期利息14,534万元，故项目总投资为202,936万元，构成如下：

项目投资明细表

单位：万元

项目	投资构成
工程费	46,851
工程建设其他费用	11,784
征地和环境部分	126,835
预备费	2,932
建设期利息	14,534
合计	202,936

（五）运营成本和税费

1. 物业销售成本

根据《慈溪杭湾金融港二期综合开发项目一阶段实施方案》《慈溪杭湾金融港综合开发城市更新二期项目》，慈溪杭湾金融港二期综合开发项目安置地块一，土地面积168.65亩，建成地上建筑面积225659.16平方米，地下建筑面积95798.7平方米。该地块已出让，出让价格约为129万元/亩计算，建造成本按5493.26元/平方米计算（按可售面积计算）。

2. 充电桩服务成本

充电桩电费0.65元/度，按照充电电量收取；运维费按充电桩收入的2.5%计算。

3. 税金包括增值税、土地增值税、附加税、房产税及土地使用税等，按税法规定计算。

债券存续期内对应于项目还本付息的物业销售成本、充电桩费用及税金支出如下表所示：

项目平衡用成本预测明细表

单位：万元

项目 年度	物业销售成本	充电桩费用	税金	合计
2026	13,575	715	1,823	16,113
2027	22,267	771	3,065	26,103
2028	22,267	834	3,084	26,185
2029	13,575	945	1,886	16,406
2030	-	1,021	197	1,218
2031	-	1,102	212	1,314
2032	-	1,250	237	1,487
2033	-	1,350	251	1,601
2034	-	1,460	265	1,725
2035	-	1,655	293	1,948
2036	-	1,787	311	2,098
2037	-	1,930	330	2,260
2038	-	2,188	367	2,555
2039	-	2,363	391	2,754
2040	-	2,551	416	2,967
2041	-	2,894	464	3,358
2042	-	3,125	495	3,620
2043	-	3,374	529	3,903
2044	-	3,827	592	4,419
2045	-	4,133	633	4,766
2046	-	4,463	677	5,140
2047	-	5,061	760	5,821

项目平衡用成本预测明细表

单位：万元

项目 年度	物业销售成本	充电桩费用	税金	合计
2048	-	5,465	814	6,279
2049	-	5,903	873	6,776
2050	-	6,694	982	7,676
2051	-	7,229	1,054	8,283
2052	-	7,807	1,138	8,945
2053	-	8,853	1,282	10,135
2054	-	9,562	1,377	10,939
合计	215,984	100,312	24,798	196,794

（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，项目建成的地块内所涉部分物业销售和出租、充电桩服务以及政府性基金留存收入产生的现金流入合计为422,748万元，预计总成本流出196,794万元，预计项目平衡用净现金流入225,954万元，可用于偿还债券本息的净流入187,568万元，可用于偿还市场化融资本息的净流入38,386万元。

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626,684万元，现金流出总额565,435万元，期末现金结余61,249万元。

（七）债券还本付息安排

1. 发行债券情况

项目计划发行专项债券 100,000 万元，其中：

（1）已发行专项债券资金 94,000 万元，①2022 年上半年从其他项目专项债券资金用途调整转入 46,000 万元，包括龙山医院业务用房建设项目专项债券资金用途调整转入 3,000 万元，剩余期限 9 年，债券利率 3.38%；慈溪杭湾金融

港综合开发配套基础设施一期工程项目专项债券资金用途调整转入 40,000 万元，剩余期限 14.5 年，债券利率 3.42%；慈溪市水资源开发利用一期工程（邵岙水库分洪联调工程）项目专项债券资金用途调整转入 3,000 万元，剩余期限 29.5 年，债券利率 3.58%；②2022 年上半年直接发行专项债券 20,000 万元，期限 10 年，利率 2.92%③2022 年下半年从其他项目专项债券资金用途调整转入 20,000 万元，包括曹娥江饮水工程慈溪中部通道基础设施配套工程（水云浦至洋浦）项目专项债券资金用途调整转入 10,000 万元，剩余期限 20 年，债券利率 3.26%；杭湾金融港三期配套基础设施工程项目专项债券资金用途调整转入 10,000 万元，剩余期限 15 年，债券利率 3.22%；④2024 年上半年直接发行专项债券 5,000 万元，期限 30 年，利率 2.62%；⑤2024 年下半年慈溪市体育健身馆建设工程项目专项债券资金用途调整转入 3,000 万元，剩余期限 30 年，债券利率 2.62%。

（2）尚需发行专项债券资金 6,000 万元，其中：①本期计划发行 4,000 万元，期限 10 年，债券利息按年利率 1.80%预测；②2025 年下半年计划发行 2,000 万元，期限 10 年，债券利息按年利率 1.80%预测。

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	专项债券 发行金额	还本付息			期末专项 债券余额
			还本	付息	合计	
2022	-	86,000	-	1,404	1,404	86,000
2023	86,000	-	-	2,809	2,809	86,000
2024	86,000	8,000	-	2,914	2,914	94,000
2025	94,000	6,000	-	3,054	3,054	100,000
2026	100,000	-	-	3,126	3,126	100,000
2027	100,000	-	-	3,126	3,126	100,000
2028	100,000	-	-	3,126	3,126	100,000

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	专项债券 发行金额	还本付息			期末专项 债券余额
			还本	付息	合计	
2029	100,000	-	-	3,126	3,126	100,000
2030	100,000	-	-	3,126	3,126	100,000
2031	100,000	-	3,000	3,076	6,076	97,000
2032	97,000	-	20,000	2,733	22,733	77,000
2033	77,000	-	-	2,441	2,441	77,000
2034	77,000	-	-	2,441	2,441	77,000
2035	77,000	-	6,000	2,405	8,405	71,000
2036	71,000	-	40,000	2,334	42,334	31,000
2037	31,000	-	10,000	804	10,804	21,000
2038	21,000	-	-	643	643	21,000
2039	21,000	-	-	643	643	21,000
2040	21,000	-	-	643	643	21,000
2041	21,000	-	-	643	643	21,000
2042	21,000		10,000	480	10,480	11,000
2043	11,000	-	-	317	317	11,000
2044	11,000	-	-	317	317	11,000
2045	11,000	-	-	317	317	11,000
2046	11,000	-	-	317	317	11,000
2047	11,000	-	-	317	317	11,000
2048	11,000	-	-	317	317	11,000
2049	11,000	-	-	317	317	11,000
2050	11,000	-	-	317	317	11,000
2051	11,000	-	3,000	317	3,317	8,000

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	专项债券 发行金额	还本付息			期末专项 债券余额
			还本	付息	合计	
2052	8,000	-		210	210	8,000
2053	8,000	-	-	210	210	8,000
2054	8,000	-	8,000	105	8,105	-
合计		100,000	100,000	48,475	148,475	-

（八）市场化融资还本付息安排

1. 市场化融资情况

项目通过贷款融资21,000万元，于2022年9月取得贷款，期限20年，年利率3.52%，借款本息合计31,764万元。

2. 市场化融资还本付息安排

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

项目 年度	本金	利息	本息合计
2022	-	205	205
2023	-	749	749
2024	250	747	997
2025	500	731	1,231
2026	500	713	1,213
2027	500	695	1,195
2028	500	678	1,178
2029	500	660	1,160
2030	500	642	1,142

市场化融资还本付息情况表

单位：万元

项目 年度	本金	利息	本息合计
2031	500	624	1,124
2032	750	604	1,354
2033	1,000	570	1,570
2034	1,000	535	1,535
2035	1,000	499	1,499
2036	1,000	463	1,463
2037	1,000	427	1,427
2038	1,000	392	1,392
2039	1,000	356	1,356
2040	2,750	302	3,052
2041	4,500	155	4,655
2042	2,250	17	2,267
合计	21,000	10,764	31,764

（九）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

项目以慈溪杭湾金融港综合开发二期项目建成的地块内所涉部分物业销售和出租产生的现金净流入、充电桩服务产生的现金净流入以及政府性基金留存收入作为融资还本付息基础。债券存续期内，上述用于还本付息的付息前营运现金净流入预测为225,954万元。具体如“项目收益与融资平衡测算表”所示。

（2）项目分账收益与融资平衡总体情况

根据贵公司出具的《关于慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施五期工程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慈溪杭湾金融港综合开发二期项目建成的地块内所涉部分物业销售净收益的62%用于平衡专项债券债务本息，38%用于平衡市场化融资债务本息。

②停车位出租净收益的80%用于平衡专项债券债务本息，20%用于平衡市场化融资债务本息。

③充电桩服务净收益的90%用于平衡专项债券债务本息，10%用于平衡市场化融资债务本息。

④政府留存基金收入全部用于平衡专项债券债务本息。

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

单位: 万元

序号	年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	现金流入	110,000	16,000	48,000	45,936	56,291	54,520	54,698	32,924	2,408	2,591	2,921
1.1	融资活动现金流入	110,000	16,000	48,000	29,936	-	-	-	-	-	-	-
1.1.1	项目单位自筹流入	3,000	16,000	40,000	23,936	-	-	-	-	-	-	-
1.1.2	市场融资	21,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.3	专项债券资金	86,000	-	8,000	6,000	-	-	-	-	-	-	-
1.2	业务活动现金流入	-	-	-	16,000	56,291	54,520	54,698	32,924	2,408	2,591	2,921
1.2.1	政府性基金留存收入	-	-	-	16,000	24,000	-	-	-	-	-	-
1.2.2	住宅等销售流入	-	-	-	-	30,689	52,749	52,749	30,689	-	-	-
1.2.3	营运现金收入	-	-	-	-	1,602	1,771	1,949	2,235	2,408	2,591	2,921
2	现金流出	109,253	16,295	29,307	40,013	27,349	30,424	30,489	20,692	5,486	8,514	25,574
2.1	建设资金流出	107,644	12,737	25,396	35,728	6,897	-	-	-	-	-	-
2.2	融资活动现金流出	1,609	3,558	3,911	4,285	4,339	4,321	4,304	4,286	4,268	7,200	24,087
2.2.1	专项债券还本付息	1,404	2,809	2,914	3,054	3,126	3,126	3,126	3,126	3,126	6,076	22,733
2.2.2	社会融资还本付息	205	749	997	1,231	1,213	1,195	1,178	1,160	1,142	1,124	1,354
2.3	营运成本	-	-	-	-	16,113	26,103	26,185	16,406	1,218	1,314	1,487
2.3.1	住宅等销售成本	-	-	-	-	15,278	25,194	25,194	15,278	-	-	-
2.3.2	营运现金流出	-	-	-	-	835	909	991	1,128	1,218	1,314	1,487
3	当年项目现金净流入	747	-295	18,693	5,923	28,942	24,096	24,209	12,232	-3,078	-5,923	-22,653
4	期末项目累计现金结存额	747	452	19,145	25,068	54,010	78,106	102,315	114,547	111,469	105,546	82,893

续表

项目收益与融资平衡测算表

单位: 万元

序号	年度	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
1	现金流入	3,126	3,348	3,759	4,030	4,321	4,860	5,217	5,603	6,314	6,786	7,297
1.1	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.1	项目单位自筹流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.2	市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.3	专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	业务活动现金流入	3,126	3,348	3,759	4,030	4,321	4,860	5,217	5,603	6,314	6,786	7,297
1.2.1	政府性基金留存收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.2	住宅等销售流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.3	营运现金收入	3,126	3,348	3,759	4,030	4,321	4,860	5,217	5,603	6,314	6,786	7,297
2	现金流出	5,612	5,701	11,852	45,895	14,491	4,590	4,753	6,662	8,656	16,367	4,220
2.1	建设资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	融资活动现金流出	4,011	3,976	9,904	43,797	12,231	2,035	1,999	3,695	5,298	12,747	317
2.2.1	专项债券还本付息	2,441	2,441	8,405	42,334	10,804	643	643	643	643	10,480	317
2.2.2	社会融资还本付息	1,570	1,535	1,499	1,463	1,427	1,392	1,356	3,052	4,655	2,267	
2.3	营运成本	1,601	1,725	1,948	2,098	2,260	2,555	2,754	2,967	3,358	3,620	3,903
2.3.1	住宅等销售成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3.2	营运现金流出	1,601	1,725	1,948	2,098	2,260	2,555	2,754	2,967	3,358	3,620	3,903
3	当年项目现金净流入	-2,486	-2,353	-8,093	-41,865	-10,170	270	464	-1,059	-2,342	-9,581	3,077
4	期末项目累计现金结存额	80,407	78,054	69,961	28,096	17,926	18,196	18,660	17,601	15,259	5,678	8,755

续表

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

序号	年度	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	合计
1	现金流入	8,233	8,859	9,534	10,767	11,594	12,488	14,118	15,213	16,393	18,544	19,991	626,684
1.1	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	203,936
1.1.1	项目单位自筹流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82,936
1.1.2	市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,000
1.1.3	专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000
1.2	业务活动现金流入	8,233	8,859	9,534	10,767	11,594	12,488	14,118	15,213	16,393	18,544	19,991	422,748
1.2.1	政府性基金留存收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000
1.2.2	住宅等销售流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	166,876
1.2.3	营运现金收入	8,233	8,859	9,534	10,767	11,594	12,488	14,118	15,213	16,393	18,544	19,991	215,872
2	现金流出	4,736	5,083	5,457	6,138	6,596	7,093	7,993	11,600	9,155	10,345	19,044	565,435
2.1	建设资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	188,402
2.2	融资活动现金流出	317	317	317	317	317	317	317	3,317	210	210	8,105	180,239
2.2.1	专项债券还本付息	317	317	317	317	317	317	317	3,317	210	210	8,105	148,475
2.2.2	社会融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,764
2.3	营运成本	4,419	4,766	5,140	5,821	6,279	6,776	7,676	8,283	8,945	10,135	10,939	196,794
2.3.1	住宅等销售成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80,944
2.3.2	营运现金流出	4,419	4,766	5,140	5,821	6,279	6,776	7,676	8,283	8,945	10,135	10,939	115,850
3	当年项目现金净流入	3,497	3,776	4,077	4,629	4,998	5,395	6,125	3,613	7,238	8,199	947	61,249
4	期末项目累计现金结存额	12,252	16,028	20,105	24,734	29,732	35,127	41,252	44,865	52,103	60,302	61,249	-

项目收益——专项债券资金平衡表

单位：万元

序号	年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	用于专项债券平衡的物业销售运营净收益	-	-	-	-	10,479	18,737	18,737	10,475	-	-	-
2	用于专项债券平衡的停车位出租运营净收益	-	-	-	-	94	128	142	198	209	220	238
3	用于专项债券平衡的充电桩运营净收益	-	-	-	-	584	632	681	773	836	903	1,023
4	用于专项债券平衡的政府留存基金收入	-	-	-	16,000	24,000	-	-	-	-	-	-
5	建设期用于专项债券付息的自筹资金	1,404	2,809	2,914	3,054	1,563	-	-	-	-	-	-
6	偿还专项债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000	20,000
7	偿还专项债券利息	1,404	2,809	2,914	3,054	3,126	3,126	3,126	3,126	3,126	3,076	2,733
8	偿还专项债券融资本息后的年营运现金净流量	-	-	-	16,000	33,594	16,371	16,434	8,320	-2,081	-4,953	-21,472
9	偿还专项债券融资本息后的累计营运现金净流量	-	-	-	16,000	49,594	65,965	82,399	90,719	88,638	83,685	62,213

续表

项目收益——专项债券资金平衡表

单位：万元

序号	年度	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
1	用于专项债券平衡的物业销售运营净收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	用于专项债券平衡的停车位出租运营净收益	238	238	245	245	245	252	252	252	260	260	260
3	用于专项债券平衡的充电桩运营净收益	1,105	1,193	1,354	1,463	1,579	1,791	1,933	2,089	2,368	2,557	2,762
4	用于专项债券平衡的政府留存基金收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	建设期用于专项债券付息的自筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	偿还专项债券本金	-	-	6,000	40,000	10,000	-	-	-	-	10,000	-
7	偿还专项债券利息	2,441	2,441	2,405	2,334	804	643	643	643	643	480	317
8	偿还专项债券融资本息后的年营运现金净流量	-1,098	-1,010	-6,806	-40,626	-8,980	1,400	1,542	1,698	1,985	-7,663	2,705
9	偿还专项债券融资本息后的累计营运现金净流量	61,115	60,105	53,299	12,673	3,693	5,093	6,635	8,333	10,318	2,655	5,360

续表

项目收益——专项债券资金平衡表

单位：万元

序号	年度	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	合计
1	用于专项债券平衡的物业销售 营运净收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58,428
2	用于专项债券平衡的停车位出租 营运净收益	268	268	268	276	276	276	284	284	284	293	293	7,046
3	用于专项债券平衡的充电桩运营 净收益	3,131	3,382	3,653	4,141	4,473	4,830	5,478	5,918	6,389	7,245	7,828	82,094
4	用于专项债券平衡的政府留存 基金收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000
5	建设期用于专项债券支付的自 筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,744
6	偿还专项债券本金	-	-	-	-	-	-	-	3,000	-	-	8,000	100,000
7	偿还专项债券利息	317	317	317	317	317	317	317	317	210	210	105	48,475
8	偿还专项债券融资本息后的年 营运现金净流量	3,082	3,333	3,604	4,100	4,432	4,789	5,445	2,885	6,463	7,328	16	50,837
9	偿还专项债券融资本息后的累 计营运现金净流量	8,442	11,775	15,379	19,479	23,911	28,700	34,145	37,030	43,493	50,821	50,837	-

经营性收益——市场化融资资金平衡表

单位：万元

序号	年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	用于市场化融资平衡的物业销售运营净收益	-	-	-	-	4,932	8,818	8,818	4,932	-	-	-
2	用于市场化融资平衡的停车位出租运营净收益	-	-	-	-	24	32	35	50	52	55	60
3	用于市场化融资平衡的充电桩运营净收益	-	-	-	-	65	70	76	86	93	100	114
4	用于市场化融资平衡的政府留存基金收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	建设期用于市场化融资还本付息的自筹资金	205	749	997	1,231	608	-	-	-	-	-	-
6	偿还市场化融资本金			250	500	500	500	500	500	500	500	750
7	偿还市场化融资利息	205	749	747	731	713	695	678	660	642	624	604
8	偿还市场化融资本息后的年营运现金流量	-	-	-	-	4,416	7,725	7,751	3,908	-997	-969	-1,180
9	偿还市场化融资本息后的累计营运现金流量	-	-	-	-	4,416	12,141	19,892	23,800	22,803	21,834	20,654

续表

经营性收益——市场化融资资金平衡表

单位：万元

序号	年度	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
1	用于市场化融资平衡的物业销售运营净收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	用于市场化融资平衡的停车位出租运营净收益	60	60	61	61	61	63	63	63	65	65	65
3	用于市场化融资平衡的充电桩运营净收益	123	133	150	163	175	199	215	232	263	284	307
4	用于市场化融资平衡的政府留存基金收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	建设期用于市场化融资还本付息的自筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	偿还市场化融资本金	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	2,750	4,500	2,250	-
7	偿还市场化融资利息	570	535	499	463	427	392	356	302	155	17	-
8	偿还市场化融资本息后的年营运现金流	-1,387	-1,342	-1,288	-1,239	-1,191	-1,130	-1,078	-2,757	-4,327	-1,918	372
9	偿还市场化融资本息后的累计营运现金流	19,267	17,925	16,637	15,398	14,207	13,077	11,999	9,242	4,915	2,997	3,369

续表

经营性收益——市场化融资资金平衡表

单位：万元

序号	年度	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	合计
1	用于市场化融资平衡的物业销售运营净收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,500
2	用于市场化融资平衡的停车位出租运营净收益	67	67	67	69	69	69	71	71	71	73	73	1,762
3	用于市场化融资平衡的充电桩运营净收益	348	376	406	460	497	537	609	658	710	805	870	9,124
4	用于市场化融资平衡的政府留存基金收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	建设期用于市场化融资还本付息的自筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,790
6	偿还市场化融资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,000
7	偿还市场化融资利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,764
8	偿还市场化融资本息后的年营运现金净流量	415	443	473	529	566	606	680	729	781	878	943	10,412
9	偿还市场化融资本息后的累计营运现金净流量	3,784	4,227	4,700	5,229	5,795	6,401	7,081	7,810	8,591	9,469	10,412	-

(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融资还本付息总额计算。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	422,748
运营成本总额	196,794
运营现金净流入合计	225,954
偿还专项债券本金	100,000
支付专项债券利息	48,475
偿还市场化融资本息	21,000
支付市场化融资利息	10,764
融资本息合计	180,239
收益本息覆盖率	1.25

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1.26倍，关于市场化融资本息覆盖倍数为1.21倍。项目预期收益与融资达到平衡。

(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融资还本付息总额计算。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	626,684
现金流出总额	565,435
现金净流入合计	61,249

项目现金净流入本息覆盖率测算表

单位：万元、倍

项目	金额
偿还专项债券本金	100,000
支付专项债券利息	48,475
偿还市场化融资本息	21,000
支付市场化融资利息	10,764
融资本息合计	180,239
现金净流入本息覆盖率	1.34

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1.34倍，关于市场化融资本息覆盖倍数为1.33倍。项目预期收益与融资达到平衡。

（十）其他事项说明

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《慈溪杭湾金融港二期综合开发项目一阶段实施方案》《慈溪杭湾金融港综合开发城市更新二期项目》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，收益变动对融资本息的覆盖倍数范围为1.09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	196,191	212,572	225,954	239,754	250,552

敏感性测算分析表

单位：万元、倍

项目	压力测试指标及结果				
融资本息合计	180,239	180,239	180,239	180,239	180,239
覆盖倍数	1.09	1.18	1.25	1.33	1.39

根据以上的测算分析，慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施五期工程项目具有较强偿债能力，项目融资的本息可通过项目平衡用收益偿还。

（二）预期不确定风险

基于相关工程项目处于施工阶段，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、承建商的施工技术和管理水平等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预期的工期目标有一定的难度。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。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。同时细化各阶段施工方案，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，慈溪杭湾金融港综合开发二期项目建成的地块内所涉部分物业销售和出租产生的现金净流入、充电桩服务产生的现金净流入以及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二期项目建设进度、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安置房销售、配套用房销售等收入，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。

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，并以慈溪杭湾金融港综合开发二期项目建成的地块内所涉部分物业销售和出租产生的现金净流入、充电桩服务产生的现金净流入以及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。

（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



