

2025 年 11 月宁波市政府专项债券
慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

慈天会咨报（2025）第 054 号

慈溪天博会计师事务所有限公司

2025 年 10 月 22 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	- 3 -
(五) 项目主管部门	- 3 -
(六) 项目开工日期、竣工日期、建设期, 主要建设内容及规模	- 3 -
(七) 项目前期有关情况	- 3 -
二、项目投资概算及资金筹措情况	- 5 -
(一) 资金筹措原则	- 5 -
(二) 项目投资概算	- 5 -
(三) 资金筹措方案	- 6 -
三、项目运营收益与融资平衡情况分析	- 8 -
(一) 项目评估依据	- 8 -
(二) 项目收益及现金流入预测假设	- 9 -
(三) 运营收入	- 10 -
(四) 项目投资支出	- 12 -
(五) 运营成本和税费	- 14 -
(六) 项目收益	- 18 -
(七) 债券还本付息安排	- 18 -
(八) 市场化融资还本付息安排	- 20 -
(九) 收益与融资平衡情况	- 22 -
(十) 其他事项说明	- 37 -
四、风险分析	- 37 -
(一) 运营收益变化形成的还本付息风险	- 37 -
(二) 预期不确定风险	- 38 -
(三) 关注到的其他风险	- 38 -
五、评价结论	- 39 -
(一) 结论意见	- 39 -
(二) 使用限制	- 39 -



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

2025 年 11 月宁波市政府专项债券
慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

慈天会咨报〔2025〕第 054 号

慈溪市慈通建设发展有限公司：

我们接受慈溪市慈通建设发展有限公司委托，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 11 月宁波市政府专项债券包含的慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）（以下简称工程或项目）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

2022 年 7 月，国家发展改革委、交通运输部联合发布了《国家公路网规划》（2022 年—2035 年），普通国道网规划总里程约为 29.9 万公里，由 12 条首都放射线、47 条北南纵线、60 条东西横线，以及 182 条联络线组成。G228 国道（丹东—东兴）是普通国道网规划北南纵线之一，宁波境内起自前湾新区沈海高速，沿线依次途经宁波前湾新区、慈溪、余姚、江北、海曙、鄞州、奉化、宁海，终于台州三门界。G228 国道慈溪庵东至余姚梨洲段是沿海国道干线公路的重要组成部分，是余慈地区、前湾新区南北向主要交通通道。

近年来，余慈地区积极全面推进交通基础设施建设，初步形成了以公路、铁路、水运为主体的综合交通运输网。余慈地区南有杭甬高速，北有沈海高速和杭

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

甬复线（在建），东有沈海高速，西有慈余高速，杭甬复线一期建成后，区域周边呈“口”字形布局。《国家公路网规划（2022-2035）》新增了上海至慈溪高速公路（G1531）规划，《宁波市交通综合运输发展“十四五”规划》新增了余慈东西高速，加密和完善了“口”字形高速公路网。但余慈地区内部，公路网络尚存在南北纵向交通通道缺失、路网等级偏低、交通混行严重、车辆通行不畅等问题，相对于余慈地区的区位优势及经济发展状况，公路基础设施尚显薄弱，公路主骨架亟待完善。

为改善余慈地区交通条件，推进环杭州湾大湾区建设，促进区域经济发展，慈溪市政府计划实施慈溪智创产城融合建设项目产业园工程。

（二）项目立项审批情况

2023年5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慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）项目建议书的批复》（慈发改审批〔2023〕58号）；

2023年5月10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智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）可行性研究报告的批复》（慈发改审批〔2023〕62号）；

2023年9月4日，项目经宁波市发展和改革委员会审批，取得《宁波市发展改革委关于同意228国道慈溪庵东至余姚梨洲段工程（余慈大道城市北环至周浒公路段）初步设计的批复》（甬发改审批〔2023〕166号）；

2023年9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智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）—配套工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2023〕210号）；

2025年1月17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智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）—标准厂房初步设计的批复》（慈发改审批〔2025〕16号）。

（三）项目性质

慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）系产业园区基础设施领域类投资项目。

（四）项目单位

项目实施单位为慈溪市慈通建设发展有限公司，系慈溪市慈行建设发展有限公司控股的国有企业，成立于 2020 年 4 月 29 日，注册资金 15000 万元人民币，营业范围为：（许可项目）各类工程建设活动，公路管理与养护，房地产开发经营；（一般项目）交通设施维修，广告制作，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位），广告设计、代理，建筑材料销售，金属制品销售，物业管理，专业保洁、清洗、消毒服务，园区管理服务，集贸市场管理服务，道路货物运输站经营，停车场服务，国内货物运输代理，国际货物运输代理，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），非居住房地产租赁，土地整治服务，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，游览景区管理，农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营，园艺产品种植，树木种植经营，城市绿化管理，以自有资金从事投资活动（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）；（以下限分支机构经营的许可项目）餐饮服务，住宿服务（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）。

（五）项目主管部门

慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）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 2023 年开始前期准备，慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）已于 2024 年 3 月开工，计划至 2027 年底建成通车；慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）标准厂房已于 2025 年 3 月开始施工，计划于 2026 年 12 月竣工验收。

2. 项目建设内容及规模

项目主要建设内容包括基础设施（一期）和标准厂房两部分。

（1）基础设施（一期）：北起城市北环，在慈溪城市北环附近沿陆中湾东侧折向西南，呈“S”形斜穿高新技术产业开发区后，利用现状历崔线、西三环向南，终于周浒公路（余慈界），路线全长 8.61 公里。工程采用高架道路+地面道路形式，高架道路采用一级公路标准（次要干线功能，全部控制出入），兼顾城市快速路功能，设双向六车道，设计速度 80 公里/小时；地面道路采用一级公路标准（主要集散功能），设双向六车道，设计速度 60 公里/小时。沿线设互通式立交 3 处，分别为城市北环交叉处的高新互通（南侧平行匝道纳入本项目）、北三环交叉处的高王互通、周浒公路交叉处的历山互通（北侧平行匝道纳入本项目），匝道设计速度 40 公里/小时。桥梁荷载等级标准采用公路—I 级，地震基本烈度 6 度，桥梁抗震设防类别为 B 类；路面计算荷载采用 BZZ-100 标准轴载。

配套工程新建平行匝道 2 对，地面道路辅路长 6.09 千米，共设中小桥梁 115 米/3 座，完善主要平面交叉口 10 处。主要建设内容包括：路基路面、桥涵、路线交叉、管线及附属设施等。

（2）标准厂房：厂房位于慈溪智能家电高新技术产业园区，分为慈高新 II202402#地块，慈高新 II202403#地块和慈高新 II202404#地块。慈高新 II202402#地块，东至高科一路，南至规划路，西至慈宗汉 I202207#地块（规划河道绿地）和规划路，北至新兴大道；慈高新 II202403#地块，东至慈宗汉 I202206#地块（规划河道绿地），南至高王村耕地，西至高科大道，北至规划路；慈高新 II202404#地块，东至高科一路和慈宗汉 I202206#地块，南至怡园村耕地和慈宗汉 I202206#地块，西至慈宗汉 I202206#地块（规划绿化带），北至规划路。总用地面积 105680 平方米。

新建 11 幢标准厂房，1 幢停车楼，3 幢门卫，总建筑面积 219582.83 平方米，计容面积 226527.74 平方米，占地面积 54715.10 平方米，绿地面积 12681.60 平方米，建筑密度 51.77%，容积率 2.14，绿地率 12.00%；设置机动车位 722 个，非机动车停车位（其中地上 425 个，停车楼 297 个），非机动车停车位 600 个。

同步实施室外道路、管线、照明等附属工程。

（七）项目前期有关情况

1. 项目立项及初设情况：项目已经慈溪市发展和改革局立项、可研及初设批复。

2. 施工招标情况：经公开招标，项目基础设施（一期）由中铁十六局集团有限公司和浙江交工集团股份有限公司中标承建，标准厂房由中慈国际建设集团有限公司、浙江宇盛建设有限公司及中晟恒业建设有限公司中标承建（三个标段）。

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：基础设施（一期）静态投资按照《宁波市发展改革委关于同意 228 国道慈溪庵东至余姚梨洲段工程（余慈大道城市北环至周浒公路段）初步设计的批复》（甬发改审批〔2023〕166 号）和《慈溪市发展和改革局关于同意慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）一配套工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2023〕210 号）确

定，标准厂房静态投资按照《慈溪市发展和改革局关于同意慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）—标准厂房初步设计的批复》（慈发改审批〔2025〕16号）确定；建设期利息根据融资计划测算。

经测算，项目总投资 697,256 万元，其中：经批复的静态投资 643,232 万元，建设期利息 54,024 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	365,735	52.45%
2	工程建设其他费用	36,655	5.26%
3	征地和环境部分	211,592	30.34%
4	预备费	29,250	4.20%
5	建设期利息	54,024	7.75%
	合计	697,256	100.00%

（三）资金筹措方案

项目总投资 697,256 万元，其中单位自筹 228,258.65 万元，占比 32.74%；地方政府专项债券 188,997.35 万元，占比 27.11%；市场化融资 280,000 万元，占比 40.15%。具体如下：

1. 单位自筹 228,258.65 万元。

2. 拟发行地方政府专项债券 188,997.35 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，项目建设期内发行计划如下表：

建设期内债券发行计划表

单位：万元、年

发行年份	期次	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	还本安排	备注
2023 年	上半年	49,000	10	2.82%	每半年 支付一次	到期一次 性还本	已发行
2023 年	下半年	47,000	10	2.65%			已发行
2023 年	下半年	-18,000	10	2.65%			资金用 途调整
2023 年	下半年	18,000	10	2.92%			已发行
2024 年	上半年	17,000	20	2.53%			资金用 途调整
2024 年	下半年	-5,702.65	10	2.82%			已发行
2024 年	下半年	5,700	20	2.24%			已发行
2025 年	上半年	18,000	20	2.08%	每半年 支付一次	到期一次 性还本	
2025 年	下半年	21,000	30	2.46%			
2026 年	上半年	37,000	30	2.46%			
合计		188,997.35	-	-	-	-	

3. 市场化融资 280,000 万元，具体筹措方案：①贷款金额：280,000 万元，其中 2023 年下半年已提取 140,000 万元，计划于 2025 年下半年贷款 40,000 万元，2026 年上半年贷款 100,000 万元；②贷款年利率：按实际提款日最新公布的 5 年期以上 LPR 基础上减 10 个基点确定，此后遇 LPR 调整按年调整；③付息方式：按期付息；④还本方式：自 2027 年 9 月起，分期还本。

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	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
1	资金筹措	238,000	18,997.35	224,000	152,000	35,000	29,258.65	697,256
1.1	项目单位自筹	2,000	2,000	145,000	15,000	35,000	29,258.65	228,258.65
1.2	专项债券	96,000	16,997.35	39,000	37,000	-	-	188,997.35
1.3	市场化融资	140,000	-	40,000	100,000	-	-	280,000
2	资金使用	123,381	85,915	260,496	153,765	43,418	30,281	697,256

资金投入计划表

单位：万元

序号	年度	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
3	资金余额	114,619	47,701.35	11,205.35	9,440.35	1,022.35	-	-

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. 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；
6. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
7. 《基本建设项目竣工财务决算管理暂行办法》（财建〔2016〕503号）；
8. 《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）；
9. 《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）；
10. 《公路工程技术标准》（JTGB01-2014）；
11. 《公路路线设计规范》（JTGD20-2017）；
12. 《慈溪市发展和改革局关于同意慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）项目建议书的批复》（慈发改审批〔2023〕58号）；
13. 《慈溪市发展和改革局关于同意慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）可行性研究报告的批复》（慈发改审批〔2023〕62号）；
14. 《宁波市发展改革委关于同意 228 国道慈溪庵东至余姚梨洲段工程（余慈大道城市北环至周浒公路段）初步设计的批复》（甬发改审批〔2023〕166号）；

15. 《慈溪市发展和改革局关于同意慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）一配套工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2023〕210号）；
16. 《慈溪市发展和改革局关于同意慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）一标准厂房初步设计的批复》（慈发改审批〔2025〕16号）；
17. 《慈溪智创产城融合产业园建设项目实施方案》；
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. 慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）项目开发计划能够顺利执行；
7. 项目平衡用工业厂房、住宅能够按照预期假设的价格出租、销售；停车位能够按照预期假设的出租率及租赁价格出租；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

项目以慈溪智创产城融合建设项目一期建成的厂房、停车位，以及潮塘产业园地块内平衡用厂房、停车位、充电桩和茂土地地块内平衡用商铺、住宅、停车位、充电桩的出租、销售所产生的现金净流入作为专项债券还本付息基础。收入预测在实施方案的基础上，结合项目建设期、通货膨胀等因素谨慎测算。

2. 收入测算

（1）不动产销售收入

①平衡用工业厂房销售收入：项目平衡用工业厂房建筑面积 520188 平方米，其中慈溪智创产城融合建设项目一期建成的厂房面积 201188 平方米（未包含零星地下部分），潮塘产业园地块内平衡用厂房面积 319000 平方米，厂房先租后售，拟于 2056 年销售，销售价格以实施方案确定的价格为基础，结合项目周边近期市场分析预测结果，按单价 3,500 元/平方米确定。

②平衡用商铺销售收入：项目平衡用商铺建筑面积 5400 平方米，系茂土地地块内平衡用商铺面积 5400 平方米，商铺先租后售，拟分别于 2028 年、2029 年销售，销售价格以实施方案确定的价格为基础，结合项目周边近期市场分析预测结果，按单价 23,000 元/平方米确定。

③平衡用住宅销售收入：项目平衡用住宅建筑面积 99600 平方米，系茂土地地块住宅，拟于 2028 年、2029 年销售，销售价格以实施方案确定的价格为基础，结合项目周边近期市场分析预测结果，按单价 12,800 元/平方米确定。

④平衡用停车位销售收入：项目平衡用停车位 1822 个，包括茂土地块车位 1100 个和慈溪智创产城融合建设项目一期建成的厂房配套车位 722 个。其中茂土地块车位拟于 2028 年、2029 年销售，销售价格以实施方案确定的价格为基础，结合项目周边近期市场分析预测结果，按单价 15 万元/个确定；慈溪智创产城融合建设项目一期建成的厂房配套车位先租后售，拟于 2056 年销售，销售价格以实施方案确定的价格为基础，结合项目周边近期市场分析预测结果，按单价 25,000 元/个确定。

（2）不动产租赁收入

①平衡用工业厂房租赁收入：项目平衡用工业厂房建筑面积 520188 平方米。参考周边房地产市场行情，租金按 19 元/m²·月计取，每三年上涨 8%。出租率按运营期第一年 60%，每年增加 10%，最高出租率 90%计。

②平衡用原有未拆工业厂房租赁收入：项目平衡用原有潮塘产业园区未拆工业厂房建筑面积 29900 平方米。参考周边房地产市场行情，租金按 19 元/m²·月计取，自第七年起每三年上涨 8%。出租率按第一年 80%，第二年及以后 90%计。

③平衡用屋顶租赁收入

项目平衡用屋顶建筑面积 63800 平方米，系潮塘产业园区屋顶，计划出租，用于安装光伏电板发电。参考周边房地产市场行情，租金按 10 元/m²·月计取，租率按 100%计。

（4）平衡用停车位租赁收入

①按时计费停车位租赁收入

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。预计投入首年高峰时段（8:00-22:00）平均每小时收费 2 元，非高峰时段（22:00（含）一次日 8:00（含））每小时收费为 0.50 元，基于谨慎性原则考虑，项目不考虑非高峰时段收费。停车场车位收费定期调整。预计项目融资存续期内每三年增长 8%。

项目平衡用租赁停车位 470 个，其中茂土地地块停车位 168 个，潮塘产业园区停车位 306 个。预计投入使用首年停车场的高峰时段的利用率为 60%，每年上涨 10%，综合利用率最高上涨至 85%。

②按月出租停车位租赁收入

慈溪智创产城融合建设项目一期建成的厂房配套停车位 722 个，根据产业园区车位实际使用情况，基于谨慎性原则考虑，停车位按月出租，月租单价按 300 元/月，每三年上涨 8%。出租率按运营期第一年 60%，每年上涨 10%，综合利用

率最高上涨至 85%。

（5）平衡用充电桩服务费收入

项目根据《省发展改革委 省市场监管局关于进一步优化规范电动汽车充换电设施用电价格有关事项的通知》（浙发改价格〔2023〕316 号）的文件精神，预测充电服务费收入。

项目平衡用充电桩 860 个，预计 2027 年投入使用，首年利用率预计为 15%，每年上涨 10%，最高 38%。

债券存续内，用于项目还本付息的运营现金流入为 1,106,970 万元，其中不动产销售收入 340,279 万元、不动产租赁收入 492,047 万元、车位租赁收入 26,272 万元、充电桩服务费收入 248,372 万元。具体如下表所示：

项目平衡用收入预测表

单位：万元

项目 年度	不动产销 售收入	不动产租 赁收入	车位租赁 收入	充电服务费 收入	合计
2024	-	545	-	-	545
2025	-	614	-	-	614
2026	-	614	-	-	614
2027	-	8,496	444	3,729	12,669
2028	78,204	9,682	489	4,102	92,477
2029	78,204	10,869	538	4,512	94,123
2030	-	12,958	638	4,963	18,559
2031	-	12,958	680	5,460	19,098
2032	-	12,958	680	6,006	19,644
2033	-	13,932	734	6,606	21,272
2034	-	13,932	734	7,267	21,933
2035	-	13,932	734	7,994	22,660
2036	-	14,983	792	8,793	24,568
2037	-	14,983	792	9,447	25,222
2038	-	14,983	792	9,447	25,222

项目平衡用收入预测表

单位：万元

项目 年度	不动产销 售收入	不动产租 赁收入	车位租赁 收入	充电服务费 收入	合计
2039	-	16,117	856	9,447	26,420
2040	-	16,117	856	9,447	26,420
2041	-	16,117	856	9,447	26,420
2042	-	17,347	925	9,447	27,719
2043	-	17,347	925	9,447	27,719
2044	-	17,347	925	9,447	27,719
2045	-	18,672	1,000	9,447	29,119
2046	-	18,672	1,000	9,447	29,119
2047	-	18,672	1,000	9,447	29,119
2048	-	20,104	1,079	9,447	30,630
2049	-	20,104	1,079	9,447	30,630
2050	-	20,104	1,079	9,447	30,630
2051	-	21,649	1,164	9,447	32,260
2052	-	21,649	1,164	9,447	32,260
2053	-	21,649	1,164	9,447	32,260
2054	-	23,318	1,259	9,447	34,024
2055	-	23,318	1,077	9,447	33,842
2056	183,871	7,305	817	9,447	201,440
合计	340,279	492,047	26,272	248,372	1,106,970

（四）项目投资支出

根据《宁波市发展改革委关于同意 228 国道慈溪庵东至余姚梨洲段工程（余慈大道城市北环至周浒公路段）初步设计的批复》（甬发改审批〔2023〕166 号），和《慈溪市发展和改革局关于同意慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）一配套工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2023〕210 号）和《慈

溪市发展和改革局关于同意慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）一标准厂房初步设计的批复》（慈发改审批〔2025〕16号），项目投资概算692,748万元，其中项目静态建设投资643,232万元。根据项目融资安排及建设期安排，测算建设期利息54,024万元，故项目动态总投资为697,256万元，构成如下：

项目投资明细表

单位：万元

项目	投资概算
工程费	365,735
工程建设其他费用	36,655
征地和环境部分	211,592
预备费	29,250
建设期利息	54,024
合计	697,256

（五）运营成本和税费

1. 运营成本费用

项目运营付现成本费用主要为人工成本、管理费、日常动力费及维修费，其中：人工成本按前三年员工3人、第4年起10人，人员工资及福利首年按7.50万/人计算，每三年递增5%；管理费按不动产租赁收入、停车位租赁收入、充电桩服务费收入之和为基数计算，前三年比例10%、第4年起按1.5%计算；维修费按不动产租赁收入、停车位租赁收入、充电桩服务费收入的2.5%计算。

融资存续期内，对应于项目还本付息的日常动力费、人工成本、管理费用、维修费支出如下：

项目平衡用成本预测明细表

单位：万元

项目 年度	人工成本	管理费	维修费	日常动力费	合计
2024	23	55	14		92
2025	23	61	15		99
2026	23	61	15		99
2027	79	190	317	130	716
2028	79	214	357	130	780
2029	79	239	398	130	846
2030	83	278	464	130	955
2031	83	286	477	130	976
2032	83	295	491	130	999
2033	87	319	532	130	1,068
2034	87	329	548	130	1,094
2035	87	340	567	130	1,124
2036	91	369	614	130	1,204
2037	91	378	631	130	1,230
2038	91	378	631	130	1,230
2039	96	396	661	130	1,283
2040	96	396	661	130	1,283
2041	96	396	661	130	1,283
2042	101	416	693	130	1,340
2043	101	416	693	130	1,340
2044	101	416	693	130	1,340
2045	106	437	728	130	1,401
2046	106	437	728	130	1,401
2047	106	437	728	130	1,401

项目平衡用成本预测明细表

单位：万元

项目 年度	人工成本	管理费	维修费	日常动力费	合计
2048	111	459	766	130	1,466
2049	111	459	766	130	1,466
2050	111	459	766	130	1,466
2051	116	484	807	130	1,537
2052	116	484	807	130	1,537
2053	116	484	807	130	1,537
2054	122	510	851	130	1,613
2055	122	508	846	130	1,606
2056	122	264	439	130	955
合计	3,045	11,650	19,172	3,900	37,767

2. 税费

税费包括增值税、营业税金及附加、土地使用税和房产税。根据国家现行税收政策，充电桩服务费收入适用增值税税率 13%，项目其他各项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分别按应缴增值税的 7%、3%、2% 计缴，土地使用税按 9 元/平方米计算，房产税按房屋租金的 12% 计算。

融资存续期内，项目涉及的相关税金及附加如下表所示：

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
2024	-	-	-	60	8	68
2025	-	-	-	68	8	76
2026	-	-	-	68	8	76
2027	-	-	-	851	218	1,069

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
2028	-	-	-	982	218	1,200
2029	-	-	-	1,112	218	1,330
2030	-	-	-	1,342	218	1,560
2031	-	-	-	1,342	218	1,560
2032	-	-	-	1,342	218	1,560
2033	-	-	-	1,449	218	1,667
2034	-	-	-	1,449	218	1,667
2035	-	-	-	1,449	218	1,667
2036	-	-	-	1,565	218	1,783
2037	-	-	-	1,565	218	1,783
2038	330	23	17	1,565	218	2,153
2039	2,396	168	120	1,690	218	4,592
2040	2,396	168	120	1,690	218	4,592
2041	2,396	168	120	1,690	218	4,592
2042	2,500	175	125	1,825	218	4,843
2043	2,500	175	125	1,825	218	4,843
2044	2,500	175	125	1,825	218	4,843
2045	2,611	183	131	1,971	218	5,114
2046	2,611	183	131	1,971	218	5,114
2047	2,611	183	131	1,971	218	5,114
2048	2,731	191	137	2,129	218	5,406
2049	2,731	191	137	2,129	218	5,406
2050	2,731	191	137	2,129	218	5,406
2051	2,861	200	143	2,299	218	5,721
2052	2,861	200	143	2,299	218	5,721

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
2053	2,861	200	143	2,299	218	5,721
2054	3,001	210	150	2,483	218	6,062
2055	2,987	209	149	2,483	218	6,046
2056	16,873	1,181	844	762	113	19,773
合计	62,488	4,374	3,128	51,679	6,459	128,128

(六) 项目收益

1. 项目运营净现金流预测

经测算，融资存续期内，项目所涉平衡用不动产租赁收入、不动产销售收入、停车位租赁收入及充电桩服务费等收入现金净流入合计1,106,970万元，预计总成本流出165,895万元，预计项目平衡用净现金流入941,075万元，可用于偿还债券本息的净流入375,800万元，可用于偿还市场化融资本息的净流入565,275万元。

2. 项目现金净流入预测

经测算，融资存续期内，项目现金流入总额1,804,226万元，现金流出总额1,544,739.35万元，期末现金结余259,486.65万元。

(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188,997.35万元，其中：①2023年上半年已发行专项债券49,000万元，期限10年，利率2.82%；②2023年下半年已发行专项债券47,000万元，期限10年，利率2.65%；③2023年下半年，根据宁波市财政局《关于同意调整部分专项债券资金用途的批复》，调入因慈溪市新城河区块（329国道一北三环）综合改造配套基础设施工程项目已发行的专项债券18,000万元（因工程建设进度不及预期），剩余期限9年，利率2.92%，2023年下半年利息计263万元一并转入；调出已发行的专项债券18,000万元，年限10年，利率2.65%，

2023 年下半年利息计 239 万元一并转出；④2024 年上半年发行专项债券 17,000 万元，期限 20 年，利率 2.53%；⑤2024 年下半年，调出已发行的专项债券 5,702.65 万元，期限 10 年，利率 2.82%；⑥2024 年下半年，发行专项债券 5,700 万元，期限 20 年，利率 2.24%；⑦2025 年上半年已发行专项债券 18,000 万元，期限 20 年，利率 2.08%；⑧2025 年下半年发行专项债券 21,000 万元，期限 30 年，利率 2.46%；⑨2026 年上半年发行专项债券 37,000 万元，期限 30 年，利率 2.46%。

2. 债券还本付息安排

融资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	-	96,000	-	691	691	96,000
2024	96,000	16,997	-	2,811	2,811	112,997.35
2025	112,997.35	39,000	-	3,261	3,261	151,997.35
2026	151,997.35	37,000	-	4,420	4,420	188,997.35
2027	188,997.35	-	-	4,875	4,875	188,997.35
2028	188,997.35	-	-	4,875	4,875	188,997.35
2029	188,997.35	-	-	4,875	4,875	188,997.35
2030	188,997.35	-	-	4,875	4,875	188,997.35
2031	188,997.35	-	-	4,875	4,875	188,997.35
2032	188,997.35	-	18,000	4,871	22,871	170,997.35
2033	170,997.35	-	72,297	3,731	76,028	98,700.00
2034	98,700.00	-	-	2,359	2,359	98,700.00
2035	98,700.00	-	-	2,359	2,359	98,700.00
2036	98,700.00	-	-	2,359	2,359	98,700.00
2037	98,700.00	-	-	2,359	2,359	98,700.00

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	
2038	98,700.00	-	-	2,359	2,359	98,700.00
2039	98,700.00	-	-	2,359	2,359	98,700.00
2040	98,700.00	-	-	2,359	2,359	98,700.00
2041	98,700.00	-	-	2,359	2,359	98,700.00
2042	98,700.00	-	-	2,359	2,359	98,700.00
2043	98,700.00	-	-	2,359	2,359	98,700.00
2044	98,700.00	-	22,700	2,144	24,844	76,000
2045	76,000	-	18,000	1,614	19,614	58,000
2046	58,000	-	-	1,427	1,427	58,000
2047	58,000	-	-	1,427	1,427	58,000
2048	58,000	-	-	1,427	1,427	58,000
2049	58,000	-	-	1,427	1,427	58,000
2050	58,000	-	-	1,427	1,427	58,000
2051	58,000	-	-	1,427	1,427	58,000
2052	58,000	-	-	1,427	1,427	58,000
2053	58,000	-	-	1,427	1,427	58,000
2054	58,000	-	-	1,427	1,427	58,000
2055	58,000	-	21,000	1,427	22,427	37,000
2056	37,000	-	37,000	456	37,456	-
合计	-	188,997.35	188,997.35	86,234	275,231.35	-

（八）市场化融资还本付息安排

1. 市场化融资情况

项目通过信贷融资280,000万元，其中2023年已提取贷款140,000万元，计划

于2025年融资40,000万元、2026年融资100,000万元，贷款利率按实际提款日最新公布的5年期以上LPR基础上减10个基点确定，此后遇LPR调整按年调整，分期还本付息，借款本息合计460,381万元。

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

年度 \ 项目	本金	利息	本息合计
2023	-	1,513	1,513
2024	-	5,465	5,465
2025	-	5,208	5,208
2026	-	8,897	8,897
2027	500	9,647	10,147
2028	2,000	9,596	11,596
2029	3,000	9,507	12,507
2030	5,000	9,363	14,363
2031	5,000	9,191	14,191
2032	5,500	9,009	14,509
2033	7,500	8,779	16,279
2034	8,000	8,511	16,511
2035	8,500	8,225	16,725
2036	10,500	7,892	18,392
2037	10,500	7,530	18,030
2038	11,000	7,158	18,158
2039	13,000	6,739	19,739
2040	13,000	6,291	19,291

市场化融资还本付息情况表

单位：万元

年度 \ 项目	本金	利息	本息合计
2041	11,500	5,873	17,373
2042	14,000	5,427	19,427
2043	10,000	5,024	15,024
2044	11,000	4,659	15,659
2045	12,000	4,260	16,260
2046	12,500	3,836	16,336
2047	13,000	3,395	16,395
2048	15,000	2,907	17,907
2049	15,000	2,390	17,390
2050	15,000	1,873	16,873
2051	17,000	1,316	18,316
2052	18,000	710	18,710
2053	13,000	190	13,190
合计	280,000	180,381	460,381

（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

项目以慈溪智创产城融合建设项目一期建成的厂房和停车位，以及潮塘产业园地块内平衡用厂房、停车位、充电桩和茂土地地块内平衡用商铺、住宅、停车位、充电桩的出租、销售所产生的现金净流入作为专项债券还本付息基础。融资存续期内，上述用于还本付息的付息前营运现金净流入预测为941,075万元。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《关于慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）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慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）项目营运及处置净收益营运净收益全部用于平衡市场化融资债务本息。

②潮塘产业园地块内平衡用物业运营和处置净收益的50%用于平衡专项债券债务本息，50%用于平衡市场化融资债务本息。

③茂土地地块内平衡用物业运营和处置净收益的60%用于平衡专项债券债务本息，40%用于平衡市场化融资债务本息。

④充电桩服务净收益的20%用于平衡专项债券债务本息，80%用于平衡市场化融资债务本息。

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	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	现金流入	238,000	19,542.35	224,614	152,614	47,669	121,735.65	94,123	18,559	19,098
1.1	融资活动现金流入	238,000	18,997.35	224,000	152,000	35,000	29,258.65	-	-	-
1.1.1	项目单位自筹	2,000	2,000	145,000	15,000	35,000	29,258.65	-	-	-
1.1.2	专项债券	96,000	16,997.35	39,000	37,000	-	-	-	-	-
1.1.3	市场化融资	140,000	-	40,000	100,000	-	-	-	-	-
1.2	业务活动现金流入	-	545	614	614	12,669	92,477	94,123	18,559	19,098
1.2.1	不动产销售收入	-	-	-	-	-	78,204	78,204	-	-
1.2.2	不动产租赁收入	-	545	614	614	8,496	9,682	10,869	12,958	12,958
1.2.3	车位租赁收入	-	-	-	-	444	489	538	638	680
1.2.4	充电服务费收入	-	-	-	-	3,729	4,102	4,512	4,963	5,460
2	现金流出	123,381	86,075	260,671	153,940	45,703	41,496	19,558	21,753	21,602
2.1	建设投资	121,177	77,639	252,027	140,448	28,896	23,045	-	-	-
2.2	融资活动现金流出	2,204	8,276	8,469	13,317	15,022	16,471	17,382	19,238	19,066
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	支付债券利息	691	2,811	3,261	4,420	4,875	4,875	4,875	4,875	4,875
2.2.3	偿还市场化融资本金	-	-	-	-	500	2,000	3,000	5,000	5,000
2.2.4	支付市场化融资利息	1,513	5,465	5,208	8,897	9,647	9,596	9,507	9,363	9,191
2.3	营运成本	-	160	175	175	1,785	1,980	2,176	2,515	2,536
2.3.1	成本费用	-	92	99	99	716	780	846	955	976
2.3.2	税金及附加	-	68	76	76	1,069	1,200	1,330	1,560	1,560
3	当年项目现金净流入	114,619	-66,532.65	-36,057	-1,326	1,966	80,239.65	74,565	-3,194	-2,504
4	期末项目累计现金结存额	114,619	48,086.35	12,029.35	10,703.35	12,669.35	92,909	167,474	164,280	161,776

续表

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

序号	年度	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	现金流入	19,644	21,272	21,933	22,660	24,568	25,222	25,222	26,420	26,420
1.1	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.1	项目单位自筹	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.2	专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.3	市场化融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	业务活动现金流入	19,644	21,272	21,933	22,660	24,568	25,222	25,222	26,420	26,420
1.2.1	不动产销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.2	不动产租赁收入	12,958	13,932	13,932	13,932	14,983	14,983	14,983	16,117	16,117
1.2.3	车位租赁收入	680	734	734	734	792	792	792	856	856
1.2.4	充电服务费收入	6,006	6,606	7,267	7,994	8,793	9,447	9,447	9,447	9,447
2	现金流出	39,939	95,042	21,631	21,875	23,738	23,402	23,900	27,973	27,525
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	融资活动现金流出	37,380	92,307	18,870	19,084	20,751	20,389	20,517	22,098	21,650
2.2.1	偿还债券本金	18,000	72,297	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	支付债券利息	4,871	3,731	2,359	2,359	2,359	2,359	2,359	2,359	2,359
2.2.3	偿还市场化融资本金	5,500	7,500	8,000	8,500	10,500	10,500	11,000	13,000	13,000
2.2.4	支付市场化融资利息	9,009	8,779	8,511	8,225	7,892	7,530	7,158	6,739	6,291
2.3	营运成本	2,559	2,735	2,761	2,791	2,987	3,013	3,383	5,875	5,875
2.3.1	成本费用	999	1,068	1,094	1,124	1,204	1,230	1,230	1,283	1,283
2.3.2	税金及附加	1,560	1,667	1,667	1,667	1,783	1,783	2,153	4,592	4,592
3	当年项目现金净流入	-20,295	-73,770	302	785	830	1,820	1,322	-1,553	-1,105
4	期末项目累计现金结存额	141,481	67,711	68,013	68,798	69,628	71,448	72,770	71,217	70,112

续表

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

序号	年度	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
1	现金流入	26,420	27,719	27,719	27,719	29,119	29,119	29,119	30,630
1.1	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.1	项目单位自筹	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.2	专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.3	市场化融资	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	业务活动现金流入	26,420	27,719	27,719	27,719	29,119	29,119	29,119	30,630
1.2.1	不动产销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.2	不动产租赁收入	16,117	17,347	17,347	17,347	18,672	18,672	18,672	20,104
1.2.3	车位租赁收入	856	925	925	925	1,000	1,000	1,000	1,079
1.2.4	充电服务费收入	9,447	9,447	9,447	9,447	9,447	9,447	9,447	9,447
2	现金流出	25,607	27,969	23,566	46,686	42,389	24,278	24,337	26,206
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	融资活动现金流出	19,732	21,786	17,383	40,503.00	35,874	17,763	17,822	19,334
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	22,700.00	18,000	-	-	-
2.2.2	支付债券利息	2,359	2,359	2,359	2,144	1,614	1,427	1,427	1,427
2.2.3	偿还市场化融资本金	11,500	14,000	10,000	11,000	12,000	12,500	13,000	15,000
2.2.4	支付市场化融资利息	5,873	5,427	5,024	4,659	4,260	3,836	3,395	2,907
2.3	营运成本	5,875	6,183	6,183	6,183	6,515	6,515	6,515	6,872
2.3.1	成本费用	1,283	1,340	1,340	1,340	1,401	1,401	1,401	1,466
2.3.2	税金及附加	4,592	4,843	4,843	4,843	5,114	5,114	5,114	5,406
3	当年项目现金净流入	813	-250	4,153	-18,967.00	-13,270.00	4,841.00	4,782.00	4,424.00
4	期末项目累计现金结存额	70,925	70,675	74,828	55,860.65	42,590.65	47,431.65	52,213.65	56,637.65

续表

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

序号	年度	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
1	现金流入	30,630	30,630	32,260	32,260	32,260	34,024	33,842	201,440	1,804,226
1.1	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	697,256
1.1.1	项目单位自筹	-	-	-	-	-	-	-	-	228,259
1.1.2	专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	188,997.35
1.1.3	市场化融资	-	-	-	-	-	-	-	-	280,000
1.2	业务活动现金流入	30,630	30,630	32,260	32,260	32,260	34,024	33,842	201,440	1,106,970
1.2.1	不动产销售收入	-	-	-	-	-	-	-	183,871	340,279
1.2.2	不动产租赁收入	20,104	20,104	21,649	21,649	21,649	23,318	23,318	7,305	492,047
1.2.3	车位租赁收入	1,079	1,079	1,164	1,164	1,164	1,259	1,077	817	26,272
1.2.4	充电服务费收入	9,447	9,447	9,447	9,447	9,447	9,447	9,447	9,447	248,372
2	现金流出	25,689	25,172	27,001	27,395	21,875	9,102	30,079	58,184	1,544,739.35
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	643,232
2.2	融资活动现金流出	18,817	18,300	19,743	20,137	14,617	1,427	22,427	37,456	735,612.35
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	21,000	37,000	188,997.35
2.2.2	支付债券利息	1,427	1,427	1,427	1,427	1,427	1,427	1,427	456	86,234
2.2.3	偿还市场化融资本金	15,000	15,000	17,000	18,000	13,000	-	-	-	280,000
2.2.4	支付市场化融资利息	2,390	1,873	1,316	710	190	-	-	-	180,381
2.3	营运成本	6,872	6,872	7,258	7,258	7,258	7,675	7,652	20,728	165,895
2.3.1	成本费用	1,466	1,466	1,537	1,537	1,537	1,613	1,606	955	37,767
2.3.2	税金及附加	5,406	5,406	5,721	5,721	5,721	6,062	6,046	19,773	128,128
3	当年项目现金净流入	4,941.00	5,458.00	5,259.00	4,865.00	10,385.00	24,922.00	3,763.00	143,256.00	259,486.65
4	期末项目累计现金结存额	61,578.65	67,036.65	72,295.65	77,160.65	87,545.65	112,467.65	116,230.65	259,486.65	-

项目收益——专项债券资金平衡表

单位：万元

序号	项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	用于专项债券平衡的项目 一期工程运营净收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	用于专项债券平衡的潮塘 产业园地块内物业运营和 处置净收益	-	193	220	220	2,548	3,267	3,628	3,790	3,810
3	用于专项债券平衡的茂士 地块内物业运营和处置 净收益	-	-	-	-	52	45,983	45,909	75	80
4	用于专项债券平衡的充电 桩运营净收益	-	-	-	-	641	803	882	858	947
5	建设期用于专项债券付息 的自筹资金	691	2,811	3,261	4,420	4,875	2,438	-	-	-
6	偿还专项债券利息	691	2,811	3,261	4,420	4,875	4,875	4,875	4,875	4,875
7	偿还专项债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	偿还专项债券融资本息后 的年营运现金净流量	-	193	220	220	3,241	47,616	45,544	-152	-38
9	偿还专项债券融资本息后 的累计营运现金净流量	-	193	413	633	3,874	51,490	97,034	96,882	96,844

续表

项目收益——专项债券资金平衡表

序号	项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	用于专项债券平衡的项目 一期工程运营净收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	用于专项债券平衡的潮塘 产业园地块内物业运营和 处置净收益	3,821	4,108	4,120	4,133	4,444	4,455	4,381	4,224	4,224
3	用于专项债券平衡的茂士 地块内物业运营和处置 净收益	80	87	87	88	95	95	93	91	91
4	用于专项债券平衡的充电 桩运营净收益	1,045	1,151	1,270	1,402	1,545	1,664	1,636	1,469	1,469
5	建设期用于专项债券付息 的自筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	偿还专项债券利息	4,871	3,731	2,359	2,359	2,359	2,359	2,359	2,359	2,359
7	偿还专项债券本金	18,000	72,297	-	-	-	-	-	-	-
8	偿还专项债券融资本息后 的年营运现金净流量	-17,925	-70,682	3,118	3,264	3,725	3,855	3,751	3,425	3,425
9	偿还专项债券融资本息后 的累计营运现金净流量	78,919	8,237	11,355	14,619	18,344	22,199	25,950	29,375	32,800

续表

项目收益——专项债券资金平衡表

单位：万元

序号	项目	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
1	用于专项债券平衡的项目 一期工程营运净收益	-	-	-	-	-	-	-	-
2	用于专项债券平衡的潮塘 产业园地块内物业运营和 处置净收益	4,224	4,535	4,535	4,535	4,870	4,870	4,870	5,231
3	用于专项债券平衡的茂士 地地块内物业运营和处置 净收益	91	98	98	98	106	106	106	113
4	用于专项债券平衡的充电 桩运营净收益	1,469	1,468	1,468	1,468	1,467	1,467	1,467	1,466
5	建设期用于专项债券付息 的自筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-
6	偿还专项债券利息	2,359	2,359	2,359	2,144	1,614	1,427	1,427	1,427
7	偿还专项债券本金	-	-	-	22,700	18,000	-	-	-
8	偿还专项债券融资本息后 的年营运现金净流量	3,425	3,742	3,742	-18,743	-13,171	5,016	5,016	5,383
9	偿还专项债券融资本息后 的累计营运现金净流量	36,225	39,967	43,709	24,965.65	11,794.65	16,810.65	21,826.65	27,209.65

续表

项目收益——专项债券资金平衡表

单位：万元

序号	项目	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
1	用于专项债券平衡的项目 一期工程营运净收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	用于专项债券平衡的潮塘 产业园地块内物业运营和 处置净收益	5,231	5,231	5,620	5,620	5,620	6,041	6,037	107,944	240,600
3	用于专项债券平衡的茂土 地块内物业运营和处置 净收益	113	113	122	122	122	133	133	154	94,734
4	用于专项债券平衡的充电 桩运营净收益	1,466	1,466	1,464	1,464	1,464	1,463	1,462	1,695	40,466
5	建设期用于专项债券付息 的自筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	18,496
6	偿还专项债券利息	1,427	1,427	1,427	1,427	1,427	1,427	1,427	456	86,234
7	偿还专项债券本金	-	-	-	-	-	-	21,000	37,000	188,997.35
8	偿还专项债券融资本息后 的年营运现金净流量	5,383	5,383	5,779	5,779	5,779	6,210	-14,795	72,337	119,064.65
9	偿还专项债券融资本息后 的累计营运现金净流量	32,592.65	37,975.65	43,754.65	49,533.65	55,312.65	61,522.65	46,727.65	119,064.65	119,064.65

经营性收益——市场化融资资金平衡表

单位：万元

序号	项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	用于市场化融资平衡的项目一期工程营运净收益	-	-	-	-	2,498	3,311	3,770	4,048	4,074
2	用于市场化融资平衡的潮塘产业园地块内物业运营和处置净收益	-	192	219	219	2,548	3,267	3,627	3,790	3,809
3	用于市场化融资平衡的茂土地地块内物业运营和处置净收益	-	-	-	-	34	30,655	30,606	50	53
4	用于市场化融资平衡的充电桩运营净收益	-	-	-	-	2,563	3,211	3,526	3,432	3,788
5	建设期用于市场化融资付息的自筹资金	1513	5465	5208	8897	9647	4798	-	-	-
6	偿还市场化融资费用化利息	1,513	5,465	5,208	8,897	9,647	9,596	9,507	9,363	9,191
7	偿还市场化融资本金	-	-	-	-	500	2,000	3,000	5,000	5,000
8	偿还市场化融资本息后的年营运现金净流量	-	192	219	219	7,143	33,646	29,022	-3,043	-2,467
9	偿还市场化融资本息后的累计营运现金净流量	-	192	411	630	7,773	41,419	70,441	67,398	64,931

续表

经营性收益——市场化融资资金平衡表

序号	项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	用于市场化融资平衡的项目一期工程运营净收益	4,086	4,421	4,434	4,448	4,812	4,824	4,743	4,600	4,600
2	用于市场化融资平衡的潮塘产业园地块内物业运营和处置净收益	3,821	4,107	4,120	4,133	4,444	4,454	4,380	4,224	4,224
3	用于市场化融资平衡的茂士地块内物业运营和处置净收益	54	58	58	58	63	63	62	60	60
4	用于市场化融资平衡的充电桩运营净收益	4,179	4,606	5,082	5,607	6,179	6,654	6,544	5,877	5,877
5	建设期用于市场化融资支付的自筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	偿还市场化融资费用化利息	9,009	8,779	8,511	8,225	7,892	7,530	7,158	6,739	6,291
7	偿还市场化融资本金	5,500	7,500	8,000	8,500	10,500	10,500	11,000	13,000	13,000
8	偿还市场化融资本息后的年营运现金净流量	-2,369	-3,087	-2,817	-2,479	-2,894	-2,035	-2,429	-4,978	-4,530
9	偿还市场化融资本息后的累计营运现金净流量	62,562	59,475	56,658	54,179	51,285	49,250	46,821	41,843	37,313

续表

经营性收益——市场化融资资金平衡表

单位：万元

序号	项目	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
1	用于市场化融资平衡的项目一期工程营运净收益	4,600	4,964	4,964	4,964	5,356	5,356	5,356	5,780
2	用于市场化融资平衡的潮塘产业园地块内物业运营和处置净收益	4,224	4,535	4,535	4,535	4,869	4,869	4,869	5,230
3	用于市场化融资平衡的茂土地块内物业运营和处置净收益	60	65	65	65	70	70	70	76
4	用于市场化融资平衡的充电桩运营净收益	5,877	5,872	5,872	5,872	5,866	5,866	5,866	5,862
5	建设期用于市场化融资付息的自筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-
6	偿还市场化融资费用化利息	5,873	5,427	5,024	4,659	4,260	3,836	3,395	2,907
7	偿还市场化融资本金	11,500	14,000	10,000	11,000	12,000	12,500	13,000	15,000
8	偿还市场化融资本息后的年营运现金净流量	-2,612	-3,991	412	-223	-99	-175	-234	-959
9	偿还市场化融资本息后的累计营运现金净流量	34,701	30,710	31,122	30,899	30,800	30,625	30,391	29,432

续表

经营性收益——市场化融资资金平衡表

单位：万元										
序号	项目	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
1	用于市场化融资平衡的项目一期工程运营净收益	5,780	5,780	6,237	6,237	6,237	6,730	6,584	64,030	207,624
2	用于市场化融资平衡的潮塘产业园地块内物业运营和处置净收益	5,230	5,230	5,620	5,620	5,620	6,041	6,037	-	132,642
3	用于市场化融资平衡的茂土地地块内物业运营和处置净收益	76	76	82	82	82	88	88	102	63,151
4	用于市场化融资平衡的充电桩运营净收益	5,862	5,862	5,858	5,858	5,858	5,853	5,849	6,780	161,858
5	建设期用于市场化融资付息的自筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	35,528
6	偿还市场化融资费用化利息	2,390	1,873	1,316	710	190	-	-	-	180,381
7	偿还市场化融资本金	15,000	15,000	17,000	18,000	13,000	-	-	-	280,000
8	偿还市场化融资本息后的年营运现金净流量	-442	75	-519	-913	4,607	18,712	18,558	70,912	140,422
9	偿还市场化融资本息后的累计营运现金净流量	28,990	29,065	28,546	27,633	32,240	50,952	69,510	140,422	-

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	1,106,970
运营成本总额	165,895
运营现金净流入合计	941,075
偿还专项债券本金	188,997.35
支付专项债券利息	86,234
偿还市场化融资本息	280,000
支付市场化融资利息	180,381
融资本息合计	735,612.35
收益本息覆盖率	1.28

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1.37倍，关于市场化融资本息覆盖倍数为1.23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	1,804,226
现金流出总额	1,544,739.35
现金净流入合计	259,487

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	188,997.35
支付专项债券利息	86,234
偿还市场化融资本息	280,000
支付市场化融资利息	180,381
融资本息合计	735,612.35
现金净流入本息覆盖率	1.35

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1.43倍，关于市场化融资本息覆盖倍数为1.31倍。项目预期收益与融资达到平衡。

（十）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《慈溪智创产城融合产业园建设项目实施方案》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1.15倍到1.40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	849,508	895,283	941,075	986,824	1,032,629

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	735,612.35	735,612.35	735,612.35	735,612.35	735,612.35
覆盖倍数	1.15	1.22	1.28	1.34	1.40

根据以上测算分析，慈溪智创产城融合建设项目产业园基础设施工程（一期）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。

2. 收入变动风险

总体来看，慈溪智创产城融合建设项目一期建成的厂房、停车位，以及潮塘产业园地块内平衡用厂房、停车位、充电桩和茂土地块内平衡用商铺、住宅、停车位、充电桩的出租、销售所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。但鉴于上述平衡用净现金流入受慈溪智创产城融合产业园建设进度、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

工业厂房租赁及销售、住宅租赁及销售和停车位出租等收入，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融资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，并以慈溪智创产城融合建设项目一期建成的厂房、停车位，以及潮塘产业园地块内平衡用厂房、停车位、充电桩和茂土地地块内平衡用商铺、住宅、停车位、充电桩的出租、销售所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融资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10月22日

