

慈溪滨海经济开发区国际产业合作园 配套基础建设工程四期专项债券项目 实施方案

项目单位盖章：慈溪市慈东工业发展有限公司

主管部门盖章：慈溪市住房和城乡建设局

财政部门盖章：慈溪市财政局

2026年6月

目 录

第一章 项目概况	4
一、项目名称	4
二、项目单位	4
三、项目主管部门	5
四、项目建设内容	5
五、项目投资概算	6
六、项目地点及建设工期	7
七、项目审批情况	7
八、债券资金使用合规性	9
九、项目建设运营模式	9
第二章 项目实施必要性、经济社会效益与绩效评估	9
一、项目实施的必要性	10
二、项目经济效益	10
三、项目社会效益	10
四、项目绩效评估情况	10
第三章 项目投资概算与资金筹措	14
一、编制依据及原则	14
二、概算范围	14
三、概算说明	14
四、建设内容及投资概算	15
五、资金筹措	17

六、融资情况	17
第四章 项目收入分析	18
一、项目经营性收入分析	18
二、项目收入合计	23
第五章 项目运营成本分析	23
一、人工成本	23
二、管理费支出	24
三、税费支出	24
第六章 项目收益与融资平衡方案	27
一、项目收益分析	27
二、项目融资本息	30
三、项目收益与融资平衡	30
第七章 项目风险控制	31
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	31
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	32
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	29
第八章 投后管理及还款保障	32
一、还款责任及保障	32
二、项目资产管理	32

第一章 项目概况

慈溪滨海经济开发区国际产业合作园配套基础建设工程四期静态总投资 57,047 万元，动态总投资 57,701 万元，其中：计划申请专项债券总额 40,000 万元，本批次申请发行 2,900 万元，债务期限十年。

一、项目名称

慈溪滨海经济开发区国际产业合作园配套基础建设工程四期（以下简称本项目或项目），属于专项债券支持的产业园区基础设施（主要支持国家级、省级产业园区基础设施）。

二、项目单位

项目单位为慈溪市慈东工业发展有限公司，该单位已累计使用专项债券 39,900 万元，支持项目 4 个（包括本项目）。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	慈溪市慈东工业发展有限公司		
法定代表人	杨洁青	成立日期	2004 年 03 月 22 日
注册资本	10,000 万元人民币	营业期限	2004 年 03 月 22 日至长期
统一社会信用代码	913302827588779306		
注册地址	浙江省慈溪市慈东工业区天叙路 1 号		
经营范围	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：工程管理服务，以自有资金从事投资活动，物业管理（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）。		
单位类型	其他有限责任公司		
股东及持股比例	慈溪市国有资产投资控股有限公司，持股比例 50%；宁波慈溪交通集团有限公司，持股比例 50%。		

慈溪市慈东工业发展有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，

具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

三、项目主管部门

本项目主管部门为慈溪市住房和城乡建设局。慈溪市住房和城乡建设局负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位慈溪市慈东工业发展有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责制定还本付息资金归集计划，加强专项债券项目管理和监督，组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减主管部门相关预算资金等措施偿债。

四、项目建设内容

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四期可行性研究报告的复函》（慈发改慈滨审批〔2023〕11号），本项目主要建设规模和内容是：项目包含规划横一路、规划横二路和规划纵三路3条市政道路，路线总长7.376251km，总用地面积274.73亩。具体如下：规划横一路建设段西起规划纵一路，东至规划纵四路，总用地面积6.0588公顷。路线全长约2624m，道路规划宽度为24m。按照城市次干路设计，设计时速40km/h，双向四车道，沿线新建桥梁2座；规划横二路建设段西起规划纵一路，东至规划纵四路，总用地面积5.6857公顷。新建道路路线全长约2423.251m，道路规划宽度为24m，按照城市次干路设计，设计时速40km/h，双向四车道，沿线新建桥梁2座；规划纵三路建设段北起规划横一路，南至金园大道，总用地面积6.5710公顷。新建道路路线全长约2329m，道路规划宽度为24m，按照城市次干路设计，设计时速40km/h，双向四车道，沿线新建桥梁1座。

工程建设主要内容为：道路、桥涵，同步实施各类路灯、交通安

全设施及其他附属工程等。相关主要指标如下表：

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

单位：万元

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算
规划横一路	2624M	15680	15680
规划横二路	2423.251M	14759	14759
规划纵三路	2329M	15141	15141
土地使用及拆迁补偿费	274.73 亩	3,590	3590
工程建设其他费	7,376.251M	6,344	6344
预备费	7,376.251M	1,533	1533
建设期贷款利息	7,376.251M	654	654
合计		57,701	57,701

五、项目投资概算

本项目动态总投资 57,701 万元，其中工程费用 45,580 万元，占比 78.99%；工程建设其他费用 6,344 万元，占比 10.99%；征地和环境部分 3,590 万元，占比 6.22%；预备费 1,533 万元，占比 2.66%；建设期利息 654 万元，占比 1.14%。

表 1-3 项目投资概算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	征地和环境部分	预备费用	建设期利息	合计
投资概算金额	45,580	6,344	3,590	1,533	654	57,701
占比	78.99%	10.99%	6.22%	2.66%	1.14%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用单位自有资金 17,701 万元，占比 30.68%；专项债券资金 40,000 万元，占比 69.32%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

六、项目地点及建设工期

本项目建设地点位于慈溪滨海经济开发区的四期区块。项目四至分别是：规划横一路建设段西起规划纵一路，东至规划纵四路；规划横二路建设段西起规划纵一路，东至规划纵四路；规划纵三路建设段北起规划横一路，南至金园大道。

项目为新建项目，建设期 36 个月。项目已于 2024 年 3 月开工，预计 2027 年 3 月竣工验收投入使用。

七、项目审批情况

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园配套基础建设工程四期项目建议书的复函》（慈发改慈滨审批（2022）5 号）；

2022 年 8 月 12 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园配套基础建设工程四期项目建议书的复函》（慈发改慈滨审批（2022）19 号）；

2023 年 5 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园配套基础建设工程四期可行性研究报告的复函》（慈发改慈滨审批（2023）11 号）；

2023 年 9 月 4 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园配套基础建设工程四期-规划纵三路初步设计的复函》（慈发改慈滨审批（2023）15 号）；

2024 年 5 月 27 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园配套基础建设工程四期-规划横一路初步设计的复函》（慈发改慈滨审

批（2024）3号）；

2024年5月27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四期-规划横二路初步设计的复函》（慈发改慈滨审批（2024）4号）。

2023年6月20日，项目取得由慈溪市自然资源和规划局颁发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四期（规划纵三路）《建设用地规划许可证》（地字第330282202310011号）。

2024年12月25日，项目取得由慈溪市自然资源和规划局颁发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四期（规划横二路）《建设用地规划许可证》（地字第3302822024YG01900467号）。

2025年1月24日，项目取得由慈溪市自然资源和规划局颁发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四期（规划横一路）《建设用地规划许可证》（地字第3302822025YG0020516号）。

2024年3月13日，项目经慈溪市住房和城乡建设局批准取得慈溪滨海经济开发区国际产业合作园配套基础建设工程四期（规划纵三路）《建筑工程施工许可证》（编号：330282202403130102）。

2025年2月26日，项目经慈溪市住房和城乡建设局批准取得慈溪滨海经济开发区国际产业合作园配套基础建设工程四期（规划横一路）《建筑工程施工许可证》（编号：330282202502260102）。

2025年2月26日，项目经慈溪市住房和城乡建设局批准取得慈溪滨海经济开发区国际产业合作园配套基础建设工程四期（规划横二路）《建筑工程施工许可证》（编号：330282202502260202）。

2023年9月12日，项目取得由慈溪市自然资源和规划局颁发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四期（规划纵三路）《建筑工程规划许可证》（建字第：330282202310018号）。

2025年1月20日，项目取得由慈溪市自然资源和规划局颁发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四期（规划横二路）《建筑工程规划许可证》（建字第：3302822025GG0018536号）。

2025年2月12日，项目取得由慈溪市自然资源和规划局颁发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四期（规划横一路）《建筑工程规划许可证》（建字第：3302822025GG0033548号）。

慈溪滨海经济开发区国际产业合作园配套基础建设工程四期已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

八、债券资金使用合规性

债券发行后，由慈溪市慈东工业发展有限公司向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于PPP项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

九、项目建设运营模式

本项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。建设期结束后进入运营期，运营工作由慈溪市慈东工业发展有限公司负责，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。主要包括区内标准厂房销售、标准厂房租赁、停车位租赁的运营管理

第二章 项目实施必要性、经济社会效益与绩效评估

一、项目实施的必要性

慈溪滨海经济开发区作为全市城乡统筹发展综合试验区，是慈溪当前及未来发展极为重要的产业大平台。围绕“做大做强、开放发展、产城融合、宜居宜业”总体方向，其正全力建设“一带一路”国际合作示范平台、生态一流的开发园区、产城融合的现代化滨海新城。在此背景下，推进慈东片区整合发展，不仅是加快慈溪市新型城镇化的关键任务及有力抓手，更是培育区域发展新增长点的重大举措。项目的实施将有力地促进区域内生产要素和人力资源的集中、高效、合理配置，实现基础设施的统筹共建共享，并有效驱动经济结构调整与产业能级提升。

二、项目经济效益

项目以区块内标准厂房销售收入、标准厂房租赁收入、停车位租赁收入、历年经年结余产生的净流入作为项目收益作为专项债券还本付息的基础。目前项目所在区块经济发展迅速，前景较好，项目收益能得到较好地保障。经测算，项目可产生 56,564 万元的运营现金净流入，收益本息覆盖率达 1.2 倍。

三、项目社会效益

项目是慈溪市深度融入全球产业链、推动区域能级跃升的战略举措，是“产城融合”理念的具体实践，通过提升全域基础设施，将园区从单一的生产功能区，转型为宜居宜业的现代化城市新区；通过引入国际先进技术、管理经验和高附加值产业，推动本地产业体系从传统制造向高端、智能、绿色方向升级，优化区域经济结构。项目的建设运营不仅直接带动建筑、服务等行业的就业，更将长期创造高技术、高技能的管理与技术类岗位。综上，项目是一个综合性社会工程，将有力推动区域社会经济的全面、协调与可持续发展，为建设成为更具竞争力的现代化滨海新城奠定坚实基础。

四、项目绩效评估情况

按照《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展绩效评估工作，并设定项目绩效目标表，详见表 2-1。

表 2-1 项目绩效目标表 (2026 年)						
项目名称		慈溪滨海经济开发区国际产业合作园配套基础设施建设工程四期				
项目单位		慈溪市慈东工业发展有限公司	主管部门		慈溪市住房和城乡建设局	
项目建设期限		36 个月	项目领域		产业园区基础设施（主要支持国家 级、省级产业园区基础设施）	
项目总投资（万元）		57,701				
项目债券资金总需求（万元） (2025 年-2027 年)		40,000	本年度债券 资金需求（万元）		8,800	
总体目标	总目标（2024 年—2027 年）					
	项目计划于 2027 年 3 月建设完工，完成率 100%，质量验收一次性合格，成本得到有效地控制。通过项目的实施，进一步提高路网服务水平，为慈溪滨海经济开发区国际产业合作园的经济可持续发展奠定良好基础。					
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	项目指标值	本年指标	评分标准
	产出指标	数量指标	工程计划完工率	100%	82%	完成率=实际完成数量/计划完成数量 ×100%
		质量指标	设计功能实现率	100%		设计功能实现率=(符合设计要求产出 数/实际产出数) ×100%
	产出指标	质量指标	竣工后验收合格率	100%		一次验收通过率=(一次验收合格工程 产出数/实际完工应验收工程产出数)
		时效指标	项目按计划开工率	100%	100%	项目计划开工率=(按计划开工子项目 数/实际开工子项目数) ×100%

绩效目标审核			项目按计划完工率	100%	100%	项目计划完工率=(按计划完工子项目数/实际完工子项目数)×100%
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	本年指标	备注
	产出指标	成本指标	建设投资增增减率	≤5%	≤5%	建设投资增增减率=[(实际投资-计划投资)/计划投资]×100%
	效益指标	社会效益	完善开发区路网	明显		效益明显,得满分; 效益较明显,得80%; 效益一般,得60%; 效益不明显,得20%。
			推进市政管线建设	明显		
			促进区域经济发展	明显		
	满意度指标	满意度	公众满意度	≥90%		计算得分
	(签章)					
	主管部门审核					
	财政部门审核					

第三章 项目投资概算与资金筹措

一、编制依据及原则

1. 本项目投资概算参照所在地区类似工程建设单价编制；
2. 工程建设其他费用按照《浙江省工程建设其他费用定额（2018版）》计算；
3. 材料价格：材料单价根据宁波市造价信息提供的单价进行编制，不足部分根据调查价及参照相邻地区工程材料单价确定；
4. 《宁波造价信息》（2022年8月）；
5. 《浙江造价信息》（2022年8月）；
6. 《宁波市建设工程造价信息》（2025年4月刊，慈溪除税价）；
7. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）。

二、概算范围

本项目投资概算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、征地和环境部分、预备费用、建设期利息等。工程费用包括规划横一路、规划横二路、规划纵三路，工程建设其他费用包括设计费、监理费等。

三、概算说明

1. 工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和宁波市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；
2. 机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入；
3. 建筑材料价格均依据宁波市现行规定并结合当前的市场情况进行估算；
4. 其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，项目建设管理费参考财建〔2016〕504号文，结合市场情况计取；
5. 基本预备费按第一至第三部分费用合计的5%计入；

6. 建设期利息：专项债券已发行部分按实际利率计取，计划发行部分暂按 2.00% 融资利率计取。

四、建设内容及投资概算

本项目总投资 57,701 万元，项目投资费用概算明细如下：

表 3-1 项目投资概算明细表

序号	建设内容	概算金额 (万元)					是否使用 专项债券	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价 (万元)
一	工程费用									
(一)	建筑工程	45,580.00	-	-	-	45,580.00	使用	M	7,376.251	6.18
1	规划横一路	15,680.00	-	-	-	15,680.00	使用	M	2624	5.98
2	规划横二路	14,759.00	-	-	-	14,759.00	使用	M	2423.251	6.09
3	规划纵三路	15,141.00	-	-	-	15,141.00	使用	M	2329	6.50
(二)	土地征用费用	-	-	-	3,590.00	3,590.00	使用	亩	274.73	13.07
1	规划横一路	-	-	-	1,097.00	1,097.00	使用	亩	83.98	13.06
2	规划横二路	-	-	-	1,031.00	1,031.00	使用	亩	78.91	13.07
3	规划纵三路	-	-	-	1,462.00	1,462.00	使用	亩	111.84	13.07
(三)	工程建设其他费	-	-	-	6,344.00	6,344.00	使用	M	7,376.251	0.86
1	规划横一路	-	-	-	2,100.00	2,100.00	使用	M	2624	0.80
2	规划横二路	-	-	-	1,992.00	1,992.00	使用	M	2423.251	0.82
3	规划纵三路	-	-	-	2,252.00	2,252.00	使用	M	2329	0.97
四	预备费	-	-	-	1,533.00	1,533.00	使用	M	7,376.251	0.21
五	建设期贷款利息	-	-	-	654	654.00	不使用			
项目总投资合计		45,580.00	-	-	12,121.00	57,701.00				

五、资金筹措

本项目动态总投资概算 57,701 万元。计划使用单位自有资金 17,701 万元，占比 30.68%；专项债券资金 40,000 万元，占比 69.32%。

本项目计划使用分年度筹措计划如下：

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	分类型占比
单位自有资金	500	4,000	4,000	-	6,100	3,101	17,701	30.68%
专项债券	-	-	-	6,000	8,800	25,200	40,000	69.32%
合计	500	4,000	4,000	6,000	14,900	28,301	57,701	100.00%
分年度占比	0.87%	6.93%	6.93%	10.40%	25.82%	49.05%	-	-

六、融资情况

本项目计划使用专项债券 40,000 万元。

（一）专项债券融资

融资规模。本项目计划申请专项债券总额 40,000 万元，本批次申请发行 2,900 万元，期限 10 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

专项债券具体融资情况如下：

表 3-3 债券发行计划表

单位：万元

发行年份	期次	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式
2025 年	上半年	6,000	10	1.78%	每半年支付一次
2026 年	上半年	5,000	10	1.97%	每半年支付一次
		2,900	10	1.80%	
	下半年	900	10	1.80%	
2027 年	上半年	16,200	10	1.80%	每半年支付一次

发行年份	期次	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式
2027 年	下半年	9,000	10	1.80%	
合 计		40,000			

资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于慈溪滨海经济开发区国际产业合作园配套基础建设工程四期等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况详见表 3-1。

第四章项目收入分析

一、项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 58,938 万元，具体见下表：

表 4-1 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计		58,938
1	标准厂房销售收入	46,223
2	标准厂房出租收入	10,536
3	停车位租赁收入	1,452
4	历年经营结余	727

（一）标准厂房销售收入 46,223 万元

1. 收入定价：本项收入定价 3,800 元/平方米。确定主要依据：项目位于慈溪滨海经济开发区国际产业合作园四期，近期周边工业厂房销售单价为 2,500 元/平方米-4,000 元/平方米。从审慎原则出发，定价 3,800 元/平方米。

2. 付费对象规模：《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》，项目平衡用标准厂房建筑面积 101500 平方米。

3. 收费单价年增长率：根据宁波市自然资源和规划局发布的宁波市

地价动态监测成果，2023年至2025年各年第3季度工业用地增长率分别为2.32%、2.83%、0.56%，三年平均涨幅为1.90%。本项根据上述增涨水平，结合慈溪工业发展水平，本项收入定价每三年增长率设定为5%。

（二）标准厂房租赁收入 10,536 万元

1. 收入定价：本项收入定价为144元/年·平方米。确定主要依据：租赁单价以周边工业厂房的租赁价格为基础，约200元/年·平方米-300元/年·平方米，标准厂房位于慈溪滨海经济开发区国际产业合作园四期，为新建产业合作园，人流量低于周边工业区，从审慎原则出发，定价144元/年·平方米。

2. 付费对象规模：项目平衡用标准厂房建筑面积101500平方米，计划2029年起出租。参考周边房地产市场行情，租金按12元/㎡·月计取，租率按85%计。

3. 收费单价年增长率：根据宁波市国民经济和社会发展统计公报，2022年至2024年宁波市区居民消费价格指数增长率分别为2.3%、0.4%、0.6%，三年平均增长率为1.1%。本项目根据上述增长水平，考虑通货膨胀因素，本项收入定价每三年增长率设定为5%。

（三）停车位租赁收入 1,452 万元

1. 收入定价：根据项目配套车位的实际使用情况，基于谨慎性原则，产业园内采用月租模式，参考区域产业园区同类配套车位月租近期市场价格，确定首年120元/月·个的基准价，每三年上涨5%。

2. 付费对象规模：本项收入可租赁地上停车位1000个。

3. 收费单价年增长率：根据宁波市国民经济和社会发展统计公报，2022年至2024年宁波市区居民消费价格指数增长率分别为2.3%、0.4%、0.6%，三年平均涨幅为1.1%。本项目根据上述增长水平，考虑通货膨胀因素，本项收入定价每三年增长率设定为5%。

（四）历年经营结余

项目平衡用标准厂房及停车位交付使用前，项目单位安排使用历年

经营结余 727 万元用于支付专项债券利息。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表 4-3 项目分年度经营性收入表

单位：万元

收入类型	收入数据	单位	分年收入												
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
合计					727	1,454	1,454	1,530	1,530	1,530	1,608	5,904	10,201	33,000	
标准厂房销售收入	收入定价	元/平方米	3,800	3,800	3,990	3,990	3,990	4,190	4,190	4190	4400	4400	4400	4620	
	付费对象规模	平方米				101,500	101,500	101,500	101,500	101500	101500	101500	101500	101500	
	出租率	%										10%	20%	70%	
	收入小计	万元										4466	8932	32825	
标准厂房出租收入	收入定价	元/平方米·年	144	144	151	151	151	151	159	159	167	167	167		
	付费对象规模	平方米				101,500	101,500	101,500	101,500	101,500	101,500	101,500	101,500		
	出租率	%				85%	85%	85%	85%	85%	85%	75%	65%		

收入类型	收入数据合计	单位	分年收入											
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
					727	1,454	1,454	1,530	1,530	1,530	1,608	5,904	10,201	33,000
	收入小计	万元				1,303	1,303	1,372	1,372	1372	1441	1271	1102	
停车 位租 赁收 入	收入定价	元/ 个·年	120	120	126	126	126	132	132	132	139	139	139	146
	付费对象规模	个				1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
	收入小计	万元				151	151	158	158	158	167	167	167	175
	历年经营结余	万元			727									

二、项目收入合计

表 4-4 项目收入合计表

单位：万元

年度\项目	标准厂房销售收入	标准厂房租赁收入	车位租赁收入	历年经营结余	合计
2026	-	-	-	-	-
2027	-	-	-	-	-
2028	-	-	-	727	727
2029	-	1,303	151	-	1,454
2030	-	1,303	151	-	1,454
2031	-	1,372	158	-	1,530
2032	-	1,372	158	-	1,530
2033	-	1,372	158	-	1,530
2034	-	1,441	167	-	1,608
2035	4,466	1,271	167	-	5,904
2036	8,932	1,102	167	-	10,201
2037	32,825	-	175	-	33,000
合计	46,223	10,536	1,452	727	58,938

第五章项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 2,374 万元，包括：人工成本支出 321 万元，管理费支出 360 万元，其他费用支出 126 万元，税费支出 1,567 万元。

一、人工成本

本项目定员 3 人。参考宁波市统计局公布的 2024 年统计年鉴，该地区该行业从业人员人均工资为 59,449 元/年，本项目人员薪酬按

80,000 元/人/年计算。本项支出测算时，年支出增长率均按照 5% 测算，主要依据是慈溪市居民人均可支配收入较高且增速较快，根据慈溪市统计局公布的《2024 年慈溪市国民经济和社会发展统计公报》，全年全市居民人均可支配收入同期增长率 4.5%。

二、管理费支出

管理费按停车位租赁收入的 3% 计算。

三、其他费用

其他费用按首年 10 万元/年，每年增长 5% 计算。

四、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、土地增值税等。按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：工业厂房销售收入、停车位租赁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 5%、3%、2% 计缴，房产税按停车位租赁收入的 12% 计算。

本项目税费支出详见下表：

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	合计
2026	-	-	-	-	-
2027	-	-	-	-	-
2028	-	-	-	-	-
2029	-	-	-	143	143
2030	-	-	-	143	143
2031	-	-	-	151	151
2032	-	-	-	151	151
2033	-	-	-	151	151
2034	-	-	-	159	159
2035	-	-	-	140	140

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	合计
2036	-	-	-	121	121
2037	370	19	19	-	408
合计	370	19	19	1,159	1,567

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表5-2 项目分年度运营支出表

支出类型		分年度支出											单位: 万元
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
合计					226	229	241	244	246	259	238	217	474
人工成本	人数				3	3	3	3	3	3	3	3	3
	人均支出	8.40	8.82	9.26	9.72	10.21	10.72	11.26	11.82	12.41	13.03	13.68	14.37
	支出小计				29	31	32	34	35	37	39	41	43
管理费支出					44	44	46	46	46	48	43	38	5
其他费用					10	11	12	13	14	15	16	17	18
税费支出					143	143	151	151	151	159	140	121	408

第六章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

表 6-1 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	500	4,000	4,000	6,000	14,900	28,301	727	1,454
1.1	融资活动现金流入	500	4,000	4,000	6,000	14,900	28,301		
1.1.1	项目单位自筹	500	4,000	4,000		6,100	3,101		
1.1.2	专项债券								
1.2	业务活动现金流入				6,000	8,800	25,200		
1.2.1	不动产销售收入							727	1,454
1.2.2	不动产租赁收入								
1.2.3	车位租赁收入								1,303
1.2.4	历年经营结余								151
2	现金流出	63	3,653	3,545	6,752	15,033	28,655	727	953
2.1	建设投资	63	3,653	3,545	6,699	14,851	28,236		
2.2	融资活动现金流出				53	182	419	727	727
2.2.1	偿还债券本金								
2.2.2	支付债券利息				53	182	419	727	727
2.3	营运成本								226
2.3.1	成本费用								83
2.3.2	税金及附加								143
3	当年项目现金净流入	437	347	455	-752	-133	-354		501
4	期末项目累计现金结存额	437	784	1,239	487	354			501

(续表)

表 6-1 项目收益与融资平衡测算表

单位: 万元

序号	年度	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	合计
1	现金流入	1,454	1,530	1,530	1,530	1,608	5,904	10,201	33,000	116,639
1.1	融资活动现金流入									57,701
1.1.1	项目单位自筹									17,701
1.1.2	专项债券									
1.2	业务活动现金流入									40,000
1.2.1	不动产销售收入	1,454	1,530	1,530	1,530	1,608	5,904	10,201	33,000	58,938
1.2.2	不动产租赁收入						4,466	8,932	32,825	46,223
1.2.3	车位租赁收入	1,303	1,372	1,372	1,372	1,441	1,271	1,102		10,536
1.2.4	历年经营结余	151	158	158	158	167	167	167	175	1,452
2	现金流出	956	968	971	973	986	6,912	9,562	25,987	106,696
2.1	建设投资									57,047
2.2	融资活动现金流出	727	727	727	727	727	6,674	9,345	25,513	47,275
2.2.1	偿还债券本金						6,000	8,800	25,200	40,000
2.2.2	支付债券利息	727	727	727	727	727	674	545	313	7,275
2.3	营运成本	229	241	244	246	259	238	217	474	2,374
2.3.1	成本费用	86	90	93	95	100	98	96	66	807
2.3.2	税金及附加	143	151	151	151	159	140	121	408	1,567
3	当年项目现金净流入	498	562	559	557	622	-1,008	639	7,013	9,943
4	期末项目累计现金结存额	999	1,561	2,120	2,677	3,299	2,291	2,930	9,943	

二、项目融资本息

项目融资本息情况详见表 6-1。

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表所示：

表 6-2 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	58,938
运营成本总额	2,374
运营现金净流入合计	56,564
偿还专项债券本金	40,000
支付专项债券利息	7,275
融资本息合计	47,275
收益本息覆盖率	1.2

三、项目收益与融资平衡

项目收益与融资平衡情况详见表 6-1。

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：

表 6-3 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	116,639
现金流出总额	106,696
现金净流入合计	9,943
偿还专项债券本金	40,000
支付专项债券利息	7,275

表 6-3 项目现金净流入本息覆盖率测算表

单位：万元、倍

项目	金额
融资本息合计	47,275
现金净流入本息覆盖率	1.21

债券存续期内，本项目运营收入为 58,938 万元，运营成本为 2,374 万元，项目运营收益为 56,564 万元，债券本息为 47,275 万元，累计净现金流为 9,943 万元，项目收益覆盖融资本息倍数为 1.2，净现金流覆盖融资本息倍数为 1.21，能够实现项目收益与融资自求平衡。

第七章 项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

一、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。

二、收入变动风险

项目未来运营收益受项目建设进度、社会经济发展等各项因素影响，运营收益变动影响项目投资收益的平衡。若确实出现未能按预期实现相关收入的情况，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发行相关专项债券周转偿还，项目平衡用收入实现后予以归还。或由财政部门采取扣减主管单位相关预算资金等措施偿债。

第八章 投后管理及还款保障

一、还款责任及保障

专项债券存续期内，主管部门及项目单位将按要求做好收入归集工作。项目收入由慈溪市慈东工业发展有限公司即项目运营单位收取，缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。存续期内，主管部门及项目单位将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》规定，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

二、项目资产管理

专项债券存续期内，本项目形成的资产预计包括：

表 8-1 专项债券项目形成的资产情况表

单位：万元

资产名称	资产类型	数量及单位	预估价值	该资产对应的收入类型	存续期内对应运营收益	其中上缴财政部分的收益	上缴比例
规划横一路	交付资产	2624M	19620	标准厂房销售收入、标准厂房租赁收入、停车位租赁收入	56,564	47,275	79.61%
规划横二路	交付资产	2423.251M	18,482				
规划纵三路	交付资产	2329M	19,599				
合计			57,701		56,564	47,275	79.61%

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在慈溪市慈东工业发展有限公司名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，不会违规对应资产进行处置。在债券存续期间，慈溪市住房和城乡建设局定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。