

2025 年 11 月宁波市政府专项债券
新城河区块综合改造 G#-1 安置房工程
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

慈天会咨报〔2025〕第 057 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	2
(五) 项目主管部门	2
(六) 项目开工、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	3
二、项目投资及资金筹措情况	3
(一) 资金筹措原则	3
(二) 项目投资概算	4
(三) 资金筹措方案	4
三、项目运营收益与融资平衡情况分析	5
(一) 项目评估依据	5
(二) 项目收益及现金流入预测假设	6
(三) 运营收入	7
(四) 项目投资支出	8
(五) 运营成本	9
(六) 项目收益	10
(七) 项目还本付息安排	11
(八) 收益与融资平衡情况	12
四、风险分析	16
(一) 还本付息风险	16
(二) 预期不确定风险	16
(三) 关注到的其他风险	16
五、评估结论	17
(一) 结论意见	17
(二) 使用限制	17



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 新城河区块综合改造 G#-1 安置房工程 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

慈天会咨报〔2025〕第 057 号

慈溪市欣汇建设开发有限公司：

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 11 月宁波市政府专项债券包含的新城河区块综合改造 G#-1 安置房工程（以下简称项目或 G#-1 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

新城河区块范围东至东三环路，南至南三环，西临新城大道、北到北三环路，是“十四五”规划着力打造的慈溪区域性城市新中心，新江南水乡特色的中央活力区。伴随着长三角区域一体化、前湾新区规划实施和区块的改造建设“起舞”，新城河已成为慈溪城市发展的新核心，新城河区块的不断增值也将带动周边板块升值，成为区域发展新的增长极和动力源。

新城河区块综合改造 G#-1 安置房工程是新城河板块的重要组成部分，项目以改善居住环境、优化城市功能结构、提升城市能级为方向，以“建未来新城，创慈溪品质”为目标，力争打造成绿色低碳智慧的“有机生命体”、宜居宜业宜游的“生活共同体”、资源合理配置的“社会综合体”。项目的建成有利于促进区块的统筹发展，为建设长三角南翼现代化、高品质的海湾之城，建设现代化区

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

域性中心城市提供坚强保障和有力支撑。

（二）项目立项审批情况

2023 年 1 月 31 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新城河区块综合改造 G#-1 安置房工程项目建议书的批复》（慈发改审批〔2023〕13 号）。

2023 年 12 月 26 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新城河区块综合改造 G#-1 安置房工程可行性研究报告的批复》（慈发改审批〔2023〕317 号）。

2024 年 2 月 07 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新城河区块综合改造 G#-1 安置房工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2024〕23 号）。

（三）项目性质

新城河区块综合改造 G#-1 安置房工程项目系政府投资性项目，属于棚户区改造领域。

（四）项目单位

项目实施单位为慈溪市欣汇建设开发有限公司由慈溪市国有资产投资控股有限公司投资的有限责任公司，成立于 2020 年 4 月 16 日，注册资本为 5000 万元人民币，经营范围：（许可项目）各类工程建设活动，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

新城河区块综合改造 G#-1 安置房工程项目主管部门为慈溪市住房和城乡建设局。

（六）项目开工日期、竣工日期、建设期，主要建设内容及规模

1. 开工日期：2024 年 5 月底开工
2. 竣工日期：预计 2027 年 5 月底竣工
3. 项目建设期：36 个月。
4. 项目建设内容及规模

本工程位于白沙路街道，东至规划路，南至北二环规划绿化带，西至梅林路规划绿化带，北至规划居住用地。总用地面积 39743 平方米。

工程新建建筑面积 148065.41 平方米，其中地上建筑面积 98702.87 平方米（含住宅 89815.86 平方米）、地下建筑面积 49362.54 平方米，建筑占地面积 8822.44 平方米，容积率 2.48，建筑密度 22.2%；设置机动车停车位 1005 个（地上 19 个、地下 986 个）、上落客货车位 11 个、非机动车停车位 1053 个（地上 54 个、地下 999 个）；安置房总套数 730 套，设 67 平方米、127 平方米和 157 平方米户型。

工程新建 11 幢 14-26 层住宅、若干低层配套设施用房和地下室(局部二层)，布设安置房、物业经营用房、物业管理用房、社区配套用房、室内体育场馆、养老服务用房、配套商业用房、门卫、消控监控室、生活水泵房、配电用房、垃圾房、地下车库、地下储藏室等。同步实施给排水、电气、暖通、智能化等公用工程，道路、各类管线、照明等室外工程。

（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。
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. 施工及监理招标情况：项目主体工程由中铁二十四局集团有限公司施工，由宁波高专建设监理有限公司实施监理。

二、项目投资及资金筹措情况

（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，项目总投资 103,639 万元，其中：经批复的静态投资 101,026 万元，建设期利息 2,613 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	77,788	75.06%
2	工程建设其他费用	19,950	19.25%
3	预备费	3,288	3.17%
4	建设期利息	2,613	2.52%
	合计	103,639	-

（三）资金筹措方案

项目总投资 103,639 万元，其中自筹资金安排 43,639 万元，占比 42.11%；发行地方政府专项债券 60,000 万元，占比 57.89%。具体如下：

1. 自筹资金安排 43,639 万元。

2. 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

发行年度	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	10000	10	2.99%	每半年支付一次	到期一次性还本	已发行
2024 年	下半年	-7508	10	2.99%			调整转出
	下半年	7500	10	2.11%			已发行
2025 年	上半年	10000	10	1.78%			已发行
	下半年	10000	10	2.04%			
2026 年	上半年	10000	10	2.04%			
	下半年	10000	10	2.04%			
2027 年	上半年	10008	10	2.04%			
合 计		60000	-	-			

3. 项目建设期为 36 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	2028	合计
1	资金筹措	17,000	18,000	5,992	26,000	24,000	12,647	-	103,639
1.1	自筹投入	17,000	8,000	6,000	6,000	4,000	2,639	-	43,639
1.2	政府专项债券	-	10,000	-8	20,000	20,000	10,008	-	60,000
2	资金使用	15,533	3,163	11,418	25,642	29,927	13,102	4,854	103,639
3	资金余额	1,467	16,304	10,878	11,236	5,309	4,854	-	-

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. 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）；
9. 《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）；
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. 《慈溪市城乡建设发展“十四五”规划》；
12. 《慈溪市发展和改革局关于同意新城河区块综合改造 G#-1 安置房工程项目建议书的批复》（慈发改审批〔2023〕13 号）；
13. 《慈溪市发展和改革局关于同意新城河区块综合改造 G#-1 安置房工程可行性研究报告的批复》（慈发改审批〔2023〕317 号）；
14. 《慈溪市发展和改革局关于同意新城河区块综合改造 G#-1 安置房工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2024〕23 号）；
15. 《新城河区块综合改造 G#-1 安置房工程初步设计》；
16. 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. 项目平衡用安置房、配套停车位能够按照预期假设的价格销售，配套商业用房能够按照预期假设的价格出租，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行；
7. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
8. 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

项目以建成的安置房、配套停车位销售及配套商业用房出租收入作为专项债券还本付息基础。收入预测根据《新城河区块综合改造 G#-1 安置房工程初步设计》结合地块周边的安置房、配套停车位销售及配套商业用房出租价格为基础，结合项目建设期、通货膨胀等因素，谨慎测算项目预期收益。

2. 收入测算

（1）不动产销售收入

①安置房销售收入

项目共建成住宅建筑面积约 89816 平方米，用于平衡项目专项债券的住宅面积为总面积的 80%，为 71853 平方米，销售价格根据项目周边近期安置房结算价格审慎预测，确定为安置房安置价 12,000 元/平方米。

②配套停车位销售收入

项目共建成地上停车位 19 个，地下停车位 986 个，用于平衡项目专项债券

的地下配套停车位 789 个，销售价格参照项目周边近期同类型物业成交价格预测，确定为 7 万元/个。

（2）不动产出租收入

配套商业用房出租收入：

项目建成物业经营用房、物业管理用房、社区配套用房、配套商业用房 8887 平方米，用于平衡项目专项债券的配套商业用房 1500 平方米，出租价格参照周边同类型房屋出租价格预测，起始租金为 25 元/平方米/月，每 3 年租金上涨 5%。

债券存续内，用于项目还本付息的运营现金流入为 92,062 万元，其中安置房销售收入 86,224 万元，配套停车位销售收入 5,524 万元，配套商业用房出租收入 314 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	不动产销售收入		不动产租赁收入	合计
		安置房销售收入	配套停车位销售收入	配套商业用房出租收入	
2028		4,311	276	9	4,596
2029		17,245	1,105	12	18,362
2030		17,245	1,105	16	18,366
2031		17,245	1,105	22	18,372
2032		17,245	1,105	28	18,378
2033		8,622	552	37	9,211
2034		4,311	276	47	4,634
2035		—	—	47	47
2036		—	—	47	47
2037		—	—	49	49
合计		86,224	5,524	314	92,062

（四）项目投资支出

根据初步设计的批复，项目投资概算 104,176 万元，其中项目静态投资 101,026 万元。根据融资计划及建设期安排，测算建设期利息为 2,613 万元，故项目总投资为 103,639 万元。构成如下表所示：

项目投资明细表

单位：万元

项目	投资概算
工程费	77,788
工程建设其他费用	19,950
预备费	3,288
建设期利息	2,613
合计	103,639

（五）运营成本

1. 运营成本费用

项目运营付现成本主要为管理用房的运营成本，包括人工成本、管理成本。其中：

人工成本按照运营 6 人测算，初期每人每年 9 万元，年增长率 5%，直至安置房销售完毕后人数减至 2 人；

管理成本按照人工成本的 10%测算；

其他费用按照人工成本的 5%测算。

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	其他费	合计
2028	54	5	3	62
2029	57	6	3	66
2030	60	6	3	69
2031	63	6	3	72

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	其他费	合计
2032	66	7	3	76
2033	69	7	3	79
2034	72	7	4	83
2035	25	3	1	29
2036	27	3	1	31
2037	28	3	1	32
合计	521	53	25	599

2. 税金包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、房产税等。根据国家现行税收政策，项目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按应缴增值税的 7%、3%、2%计缴。

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	合计
2028	-	-	-	1	1
2029	-	-	-	1	1
2030	-	-	-	2	2
2031	-	-	-	2	2
2032	-	-	-	3	3
2033	533	37	27	4	601
2034	383	27	19	5	434
2035	4	-	-	5	9
2036	4	-	-	5	9
2037	4	-	-	5	9
合计	928	64	46	33	1,071

（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，项目建成的平衡用安置房、配套停车位销售及配套商业用房出租产生的现金流入合计为92,062万元，预计总成本流出1,670万元，预计项目平衡用净现金流入90,392万元，可用于偿还债券本息的净流入90,392万元。

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195,701万元，现金流出总额175,303万元，期末现金结余20,398万元。

（七）项目还本付息安排

1. 发行债券情况

项目计划发行专项债券60,000万元。

项目已于2023年上半年发行10,000万元，期限10年（利率2.99%），每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金；2024年下半年发行专项债券7,500万元，期限10年（利率2.11%），每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金，另将本项目2,508万元调整转出至慈溪市新潮塘安置房3#地块建设项目，将5,000万元调整转出至新城河区块综合改造I#安置房工程；2025年上半年发行专项债券10,000万元，期限10年（利率1.78%），每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

本期拟发行专项债券10,000万元，期限10年，债券利息按年利率2.04%进行测算，每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金；计划于2026年上半年、2026年下半年和2027年上半年发行专项债券分别为10,000万元、10,000万元和10,008万元，期限10年，债券利息按年利率2.04%进行测算，每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

以上债券本息合计72,607万元。

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	本期债券 调整	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	-	-	10,000	-	150	150	10,000
2024	10,000	-7,508	7,500	-	299	299	9,992
2025	9,992	-	20,000	-	322	322	29,992
2026	29,992	-	20,000	-	717	717	49,992
2027	49,992	-	10,008	-	1,125	1,125	60,000
2028	60,000	-	-	-	1,227	1,227	60,000
2029	60,000	-	-	-	1,227	1,227	60,000
2030	60,000	-	-	-	1,227	1,227	60,000
2031	60,000	-	-	-	1,227	1,227	60,000
2032	60,000	-	-	-	1,227	1,227	60,000
2033	60,000	-	-	2,492	1,190	3,682	57,508
2034	57,508	-	-	7,500	1,152	8,652	50,008
2035	50,008	-	-	20,000	905	20,905	30,008
2036	30,008	-	-	20,000	510	20,510	10,008
2037	10,008	-	-	10,008	102	10,110	-
合计	-	7,508	60,000	60,000	12,607	72,607	-

（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

债券存续期内累计支付债券利息12,607万元，支付本金60,000万元。

项目以建成的安置房、配套停车位销售及配套商业用房出租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90,392万元。具体如下表所示（单位：万元）：

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	17,000	18,000	5,992	26,000	24,000	12,647	4,596	18,362
1.1	融资活动现金流入	17,000	18,000	5,992	26,000	24,000	12,647	-	-
1.1.1	项目单位自筹	17,000	8,000	6,000	6,000	4,000	2,639	-	-
1.1.2	专项债券	-	10,000	-8	20,000	20,000	10,008	-	-
1.2	业务活动现金流入	-	-	-	-	-	-	4,596	18,362
1.2.1	不动产销售收入	-	-	-	-	-	-	4,587	18,350
1.2.2	不动产租赁收入	-	-	-	-	-	-	9	12
2	现金流出	15,533	3,163	11,418	25,642	29,927	13,102	6,144	1,294
2.1	建设投资	15,533	3,013	11,119	25,320	29,210	11,977	4,854	-
2.2	融资活动现金流出	-	150	299	322	717	1,125	1,227	1,227
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	支付债券利息	-	150	299	322	717	1,125	1,227	1,227
2.3	营运成本	-	-	-	-	-	-	63	67
2.3.1	成本费用	-	-	-	-	-	-	62	66
2.3.2	税金及附加	-	-	-	-	-	-	1	1
3	当年项目现金净流入	1,467	14,837	-5,426	358	-5,927	-455	-1,548	17,068
4	期末项目累计现金结存额	1,467	16,304	10,878	11,236	5,309	4,854	3,306	20,374

(续上表)

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	18,366	18,372	18,378	9,211	4,634	47	47	49	195,701
1.1	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	103,639
1.1.1	项目单位自筹	-	-	-	-	-	-	-	-	43,639
1.1.2	专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	60,000
1.2	业务活动现金流入	18,366	18,372	18,378	9,211	4,634	47	47	49	92,062
1.2.1	不动产销售收入	18,350	18,350	18,350	9,174	4,587				91,748
1.2.2	不动产租赁收入	16	22	28	37	47	47	47	49	314
2	现金流出	1,298	1,301	1,306	4,362	9,169	20,943	20,550	10,151	175,303
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	101,026
2.2	融资活动现金流出	1,227	1,227	1,227	3,682	8,652	20,905	20,510	10,110	72,607
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	2,492	7,500	20,000	20,000	10,008	60,000
2.2.2	支付债券利息	1,227	1,227	1,227	1,190	1,152	905	510	102	12,607
2.3	营运成本	71	74	79	680	517	38	40	41	1,670
2.3.1	成本费用	69	72	76	79	83	29	31	32	599
2.3.2	税金及附加	2	2	3	601	434	9	9	9	1,071
3	当年项目现金净流入	17,068	17,071	17,072	4,849	-4,535	-20,896	-20,503	-10,102	20,398
4	期末项目累计现金结存额	37,442	54,513	71,585	76,434	71,899	51,003	30,500	20,398	-

(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	92,062
运营成本总额	1,670
运营现金净流入合计	90,392
偿还债券本金	60,000
支付债券利息	12,607
债券本息合计	72,607
收益本息覆盖率	1.24

(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	195,701
现金流出总额	175,303
现金净流入合计	20,398
偿还债券本金	60,000
支付债券利息	12,607
债券本息合计	72,607
现金净流入本息覆盖率	1.28

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1.13倍到1.36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	82,062	86,223	90,392	94,543	98,455
债券本息合计	72,607	72,607	72,607	72,607	72,607
覆盖倍数	1.13	1.19	1.24	1.30	1.36

根据以上测算分析，新城河区块综合改造G#-1安置房工程项目具有较强偿债能力，项目申请发行专项债券的本息可通过项目平衡用收益偿还。

（二）预期不确定风险

由于项目处于建设前期阶段，资金平衡测算报告编制运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动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，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。

（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、承建商的施工技术及管理水平的等。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加。对此，项目单位将细化深化前期工作，加强与政府相关职能部门的沟通，降低工程实施难度，从而减少工程投资。

同时细化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，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，新城河区块综合改造G#-1安置房工程项目建成的安置房、配套停车位销售及配套商业用房出租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。但受新城河区块综合改造G#-1安置房建设进度、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、配套停车位销售及配套商业用房出租收入，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，并以新城河区块综合改造G#-1安置房工程项目安置房、配套停车位销售及配套商业用房出租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 10 月 22 日

