

2025 年 11 月宁波市政府专项债券
新城河区块综合改造 I#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 056 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.....	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.....	5
(一) 项目评估依据.....	5
(二) 项目收益及现金流入预测假设.....	7
(三) 运营收入.....	7
(四) 项目投资支出.....	9
(五) 运营成本和税费.....	9
(六) 项目收益.....	11
(七) 债券还本付息安排.....	11
(八) 收益与融资平衡情况.....	12
四、风险分析.....	19
(一) 运营收益变化形成的还本付息风险.....	19
(二) 预期不确定风险.....	19
(三) 关注到的其他风险.....	19
五、评估结论.....	20
(一) 结论意见.....	20
(二) 使用限制.....	20



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 I#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 056 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 I#安置房工程（以下简称项目或 I#安置房工程）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

自慈溪市第十四次党代会提出“大力推进新城河区块改造建设，打造城市新的核心区块”以来，慈溪市对新城河区块的综合改造始终坚定不移、有计划有步骤地推进，努力建设城市发展新核心，努力解决影响城市功能提升和环境改善的突出问题，努力将慈溪建设成为区域节点之城、美丽幸福之城，持续朝着现代化区域性中心城市迈进。

新城河区块综合改造 I#安置房是慈溪现代化城市建设的重要组成部分。工程位于白沙路街道，东至规划居住用地，南至北二环路，西至东三环规划绿化带，北至开发大道，总用地面积 51525 平方米。工程实施后，将进一步改善城市环境面貌和人居环境质量，提升慈溪城市形象品质，提高慈溪市城市的人口集聚力和承载力，推进慈溪发展成为新兴现代化城市。

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 12 月 7 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 I#安置房工程项目建议书的批复》（慈发改审批〔2022〕456 号）；

2023 年 11 月 14 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新城河区块综合改造 I#安置房工程项目建议书的批复》（慈发改审批〔2023〕289 号）；

2023 年 11 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新城河区块综合改造 I#安置房工程可行性研究报告的批复》（慈发改审批〔2023〕292 号）；

2023 年 11 月 29 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 I#安置房工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2023〕299 号）。

（三）项目性质

新城河区块综合改造 I#安置房工程项目系政府投资项目，属棚户区改造领域。

（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，系由慈溪市国有资产投资控股有限公司控股的国有企业，成立于 2020 年 4 月 16 日，现有注册资金 5000 万元人民币，经营范围为：（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 I#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 4 月开工；
2. 竣工日期：预计 2027 年 4 月完工；
3. 项目建设期：36 个月。
4. 项目建设内容

项目位于白沙路街道，东至规划居住用地，南至北二环路，西至东三环规划绿化带，北至开发大道，总用地面积 51525 平方米。

工程新建建筑面积 202333.80 平方米，其中地上建筑面积 140091.05 平方米（含住宅 131794.57 平方米）、地下建筑面积 62242.75 平方米（地下室 56142.6 平方米、地下夹层 6100.15 平方米），建筑占地面积 10544.27 平方米，容积率 2.72，建筑密度 20.46%；设置机动车停车位 1406 个¹（地上 73 个、地下 1333 个）、上落客货车位 15 个、非机动车停车位 1452 个（地上 382 个、地下 1070 个）；安置房总套数 1212 套。

工程新建 13 幢 22-26 层住宅、多层配套设施用房和地下室（局部二层），布设安置房、物业用房、社区用房、养老服务用房、体育活动用房、门卫、消控室、水泵房、配电房、垃圾房等，同步实施电气、给排水、暖通、消防、人防、绿色建筑、智能化等公用工程，道路、综合管线等室外工程。

（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. 施工及监理招标情况：项目主体工程由中铁十四局集团有限公司施工，由浙江工程建设管理有限公司实施监理。

¹ 设置充电停车位 203 个（慢充 196 个，快充 7 个），充电车位设置于地下室。

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，项目总投资 156,144 万元，其中：经批复的静态投资 153,014 万元，建设期利息 3,130 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	97,200	62.25%
2	工程建设其他费	5,289	3.39%
3	征地和环境部分	45,708	29.27%
4	预备费	4,817	3.09%
5	建设期利息	3,130	2.00%
	合计	156,144	-

（三） 资金筹措方案

项目总投资 156,144 万元，其中自筹资金 96,144 万元，占比 61.57%；地方政府专项债券融资 60,000 万元，占比 38.43%。具体如下：

- 1. 自筹资金 96,144 万元。
- 2. 拟发行地方政府专项债券融资 60,000 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
2024	上半年	10000	10	2.36%	每半年支付一次	到期一次性还本	已发行
2024	下半年	5000	8.5	2.99%	每半年支付一次	到期一次性还本	调整转入
2025	上半年	19000	10	1.78%	每半年支付一次	到期一次性还本	已发行
2025	下半年	21000	10	2.04%	每半年支付一次	到期一次性还本	
2026	上半年	5000	10	2.04%	每半年支付一次	到期一次性还本	
合 计		60,000					

- 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	48,000	1,000	16,000	47,000	29,000	12,000	3,144	156,144
1.1	自筹投入	48,000	1,000	1,000	7,000	24,000	12,000	3,144	96,144
1.2	政府专项债券	-	-	15,000	40,000	5,000	-	-	60,000
2	资金使用	47,099	305	16,537	47,501	28,598	11,244	4,860	156,144
3	资金余额	901	1,596	1,059	558	960	1,716	-	-

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. 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）；
10. 《城市道路工程设计规范（2016版）》（CJJ 37-2012）；
11. 《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）；
12. 《慈溪市新城河 I#地块安置房项目备案报告》；
13. 《慈溪市发展和改革局关于同意新城河区块综合改造 I#安置房工程项目建议书的批复》（慈发改审批〔2022〕456号）；
14. 《慈溪市发展和改革局关于同意调整新城河区块综合改造 I#安置房工程项目建议书的批复》（慈发改审批〔2023〕289号）；
15. 《慈溪市发展和改革局关于同意新城河区块综合改造 I#安置房工程可行性研究报告的批复》（慈发改审批〔2023〕292号）；
16. 《慈溪市发展和改革局关于同意新城河区块综合改造 I#安置房工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2023〕299号）；
17. 《新城河区块综合改造 I#安置房工程可行性研究报告》；
18. 《新城河区块综合改造 I#安置房工程初步设计文本》；
19. 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. 项目平衡用建成后安置房、停车位能够按照预期价格出售；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；

7. 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中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

8. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

9. 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 I#安置房工程建成的安置房、停车位销售和充电桩充电服务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《慈溪市发展和改革局关于同意新城河区块综合改造 I#安置房工程初步设计的批复》和《新城河区块综合改造 I#安置房工程初步设计文本》的基础上，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平衡用安置房销售收入：项目平衡用住宅建筑面积 79076.74 平方米（总住宅建筑面积的 60%），拟于 2028 年开始销售，于 2032 年销售完毕，销售价格以市场价格为基础，按单价 11,000 元/平方米确定。

②平衡用停车位销售收入：项目平衡取用地下停车位 678 个（除充电停车位外总地下机动车停车位的 60%），拟于 2028 年开始销售，于 2032 年销售完毕，销售价格以市场价格为基础，按单价 60,000 元/个确定。

(2) 平衡用充电服务费收入

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，预测充电桩充电服务费。

①项目平衡用慢充充电桩 196 个，预计 2029 年投入使用，首年利用率预计为 30%，每年上涨 5%，最高 50%。首年单个充电桩每小时含税充电服务净收益 4.2 万元，每三年涨 8%。

②项目平衡用快充充电桩 7 个，预计 2029 年投入使用，首年利用率预计为 30%，每年上涨 5%，最高 40%。首年单个充电桩每小时含税充电服务净收益 72 万元，每三年涨 8%。

债券存续内，用于项目还本付息的运营现金流入为 95,230 万元，其中不动产销售收入 91,052 万元、充电服务费收入 4,178 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		充电服务费收入		合计
	安置房销售收入	停车位销售收入	慢充充电服务费收入	快充充电服务费收入	
2028	8,698	407	-	-	9,105
2029	13,048	610	216	132	14,006
2030	17,397	814	252	155	18,618
2031	21,746	1,017	288	177	23,228

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		充电服务费收入		合计
	安置房销售收入	停车位销售收入	慢充充电服务费收入	快充充电服务费收入	
2032	26,095	1,220	351	191	27,857
2033	-	-	390	191	581
2034	-	-	390	191	581
2035	-	-	421	206	627
2036	-	-	421	206	627
合计	86,984	4,068	2,729	1,449	95,230

（四）项目投资支出

根据《慈溪市发展和改革局关于同意新城河区块综合改造 I#安置房工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2023〕299 号），项目概算为 156,164 万元，其中项目静态投资 153,014 万元。根据融资计划及建设期安排，测算建设期利息为 3,130 万元，故项目总投资为 156,144 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	97,200
工程建设其他费用	5,289
征地和环境部分	45,708
预备费	4,817
建设期利息	3,130
合计	156,144

（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、维修费及充电桩日常运营电费，其中：人工成本按员工 6 人，人员工资及福利首年按 8.5 万元/人•年计算，每三年递增 5%；管理费按充电服务费收入的 2% 计算；维修费按充电服务费收入的 3% 计算；充电桩日常运营电费按 20 万元/年计算，每三年递增 3%。

债券存续期内，对应于项目还本付息的人工成本、管理费、维修费及充电桩日常运营电费支出如下：

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	充电桩日常 运营电费	合计
2028	51	-	-	-	51
2029	51	7	10	20	88
2030	51	8	12	20	91
2031	54	9	14	20	97
2032	54	11	16	21	102
2033	54	12	17	21	104
2034	56	12	17	21	106
2035	56	13	19	22	110
2036	56	13	19	22	110
合计	483	85	124	167	859

2. 税费

税费包括增值税、营业税金及附加。根据国家现行税收政策，充电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。

债券存续期内，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)	合计
2028	-	-	-	-
2029	-	-	-	-
2030	-	-	-	-
2031	-	-	-	-
2032	-	-	-	-
2033	-	-	-	-
2034	-	-	-	-
2035	5	-	-	5
2036	68	5	3	76
合计	73	5	3	81

(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，项目平衡用安置房、停车位销售和充电桩充电服务产生的现金流入合计为95,230万元，预计总成本流出940万元，预计项目平衡用净现金流入94,290万元，可用于偿还债券本息的净流入94,290万元。

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251,374万元，现金流出总额226,271万元，期末现金结余25,103万元。

(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60,000万元，其中：2024年上半年已发行专项债券10,000万元，期限10年（利率2.36%），2024年下半年从新城河区块综合改造G#-1安置房工程专项债券资金用途调整转入5,000万元，剩余期限8.5年（利率2.99%）；2025年上半年已发行专项债券19,000万元，期限10年（利率1.78%）；2025年下半年计划发行专项债券21,000万元，期限10年（利率2.04%）；2026年上半年计

划发行专项债券5,000万元，期限10年（利率2.04%）。

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	
2024	-	15,000	-	118	118	15,000
2025	15,000	40,000	-	555	555	55,000
2026	55,000	5,000	-	1,203	1,203	60,000
2027	60,000	-	-	1,254	1,254	60,000
2028	60,000	-	-	1,254	1,254	60,000
2029	60,000	-	-	1,254	1,254	60,000
2030	60,000	-	-	1,254	1,254	60,000
2031	60,000	-	-	1,254	1,254	60,000
2032	60,000	-	-	1,254	1,254	60,000
2033	60,000	-	5,000	1,179	6,179	55,000
2034	55,000	-	10,000	987	10,987	45,000
2035	45,000	-	40,000	700	40,700	5,000
2036	5,000	-	5,000	51	5,051	-
合计	-	60,000	60,000	12,317	72,317	-

（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12,317万元，支付债券本金60,000万元。

项目以平衡用安置房、停车位销售和充电桩充电服务产生的现金净流入作为

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94,290万元。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	48,000	1,000	16,000	47,000	29,000	12,000	12,249	14,006
1.1	融资活动现金流入	48,000	1,000	16,000	47,000	29,000	12,000	3,144	-
1.1.1	项目单位自筹	48,000	1,000	1,000	7,000	24,000	12,000	3,144	-
1.1.2	专项债券	-	-	15,000	40,000	5,000	-	-	-
1.2	业务活动现金流入	-	-	-	-	-	-	9,105	14,006
1.2.1	不动产销售收入	-	-	-	-	-	-	9,105	13,658
1.2.2	充电服务费收入	-	-	-	-	-	-	-	348
1.3	政府性基金留存收入	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	47,099	305	16,537	47,501	28,598	11,244	6,165	1,342
2.1	建设投资	47,099	305	16,419	46,946	27,395	9,990	4,860	-
2.2	融资活动现金流出	-	-	118	555	1,203	1,254	1,254	1,254
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	支付债券利息	-	-	118	555	1,203	1,254	1,254	1,254

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
2.3	营运成本	-	-	-	-	-	-	51	88
2.3.1	成本费用	-	-	-	-	-	-	51	88
2.3.2	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
3	当年项目现金净流入	901	695	-537	-501	402	756	6,084	12,664
4	期末项目累计现金结存额	901	1,596	1,059	558	960	1,716	7,800	20,464

(续表)

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	合计
1	现金流入	18,618	23,228	27,857	581	581	627	627	251,374
1.1	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	156,144
1.1.1	项目单位自筹	-	-	-	-	-	-	-	96,144
1.1.2	专项债券	-	-	-	-	-	-	-	60,000
1.2	业务活动现金流入	18,618	23,228	27,857	581	581	627	627	95,230
1.2.1	不动产销售收入	18,211	22,763	27,315					91,052
1.2.2	充电服务费收入	407	465	542	581	581	627	627	4,178
1.3	政府性基金留存收入	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	1,345	1,351	1,356	6,283	11,093	40,815	5,237	226,271
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	153,014
2.2	融资活动现金流出	1,254	1,254	1,254	6,179	10,987	40,700	5,051	72,317
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	5,000	10,000	40,000	5,000	60,000

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	合计
2.2.2	支付债券利息	1,254	1,254	1,254	1,179	987	700	51	12,317
2.3	营运成本	91	97	102	104	106	115	186	940
2.3.1	成本费用	91	97	102	104	106	110	110	859
2.3.2	税金及附加	-	-	-	-	-	5	76	81
3	当年项目现金净流入	17,273	21,877	26,501	-5,702	-10,512	-40,188	-4,610	25,103
4	期末项目累计现金结存额	37,737	59,614	86,115	80,413	69,901	29,713	25,103	-

(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	95,230
运营成本总额	940
运营现金净流入合计	94,290
偿还债券本金	60,000
支付债券利息	12,317
债券本息合计	72,317
收益本息覆盖率	1.30

(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	251,374
现金流出总额	226,271
现金净流入合计	25,103
偿还债券本金	60,000
支付债券利息	12,317
债券本息合计	72,317
现金净流入本息覆盖率	1.35

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1.17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	84,780	89,619	94,290	98,588	102,894
债券本息合计	72,317	72,317	72,317	72,317	72,317
覆盖倍数	1.17	1.24	1.30	1.36	1.42

根据以上测算分析，新城河区块综合改造I#安置房工程具有较强偿债能力，项目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

基于相关工程处于建设阶段，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。项目单位应做深做细项目建设工作，降低拆迁和工程实施难度，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，新城河区块综合改造I#安置房工程建成的安置房、停车位销售和充电桩充电服务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新城河区块综合改造I#安置房工程建设进度、房屋销售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房屋、停车位销售等收入，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，并以平衡用新城河区块综合改造I#安置房工程建成的安置房、停车位销售和充电桩充电服务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，我们未注意到本期债券存续期内出现无法满足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

