

2026 年 6 月宁波市政府专项债券
新城河区块综合改造 B-4-1 地块安置房工程项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

慈天会咨报〔2026〕第 045 号

慈溪天博会计师事务所有限公司

2026 年 6 月 17 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.....	3
二、项目投资概算及资金筹措情况.....	3
(一) 资金筹措原则.....	3
(二) 项目投资概算.....	3
(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.....	6
(四) 项目投资支出.....	8
(五) 运营成本和税费.....	8
(六) 项目收益.....	9
(七) 债券还本付息安排.....	9
(八) 收益与融资平衡情况.....	10
(九) 其他事项说明.....	14
四、风险分析.....	14
(一) 运营收益变化形成的还本付息风险.....	14
(二) 预期不确定风险.....	14
(三) 关注到的其他风险.....	14
五、评估结论.....	15
(一) 结论意见.....	15
(二) 使用限制.....	16



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

2026 年 6 月宁波市政府专项债券
新城河区块综合改造 B-4-1 地块安置房工程
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

慈天会咨报〔2026〕第 045 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 2026 年 6 月宁波市政府专项债券包含的新城河区块综合改造 B-4-1 地块安置房工程（以下简称项目或 B-4-1 地块安置房工程）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明确部署“新城河区块整体更新、聚力构筑城市全新核心板块”工作任务后，全市紧扣“打造创新活力之城、共建美丽幸福慈溪”发展总方向，锚定“精塑魅力新城河、培育城市发展新极核”建设定位，统筹实施区块综合改造提升工程。通过系统化推进片区开发建设，持续夯实城市发展新增长极，全方位优化群众居住条件、提档升级片区宜居能级，为慈溪加快建成区域性枢纽节点城市、高品质幸福宜居城市筑牢坚实基础。

B-4-1 地块安置房工程为新城河区块开发核心安置配套项目之一，主要建设内容包括高层住宅及配套用房。项目位于白沙路街道，东至新城河 H-1 地块，南至规划文二路，西至规划彭民路，北至现状工业厂房，总用地面积 6436 平方米。项目建成后，将进一步提升城市形象与人居环境质量，助力慈溪朝着新兴现代化

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

城市目标迈进。

（二）项目立项审批情况

2024 年 12 月 31 日，项目经慈溪市发展和改革局备案，并取得《浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表》。

（三）项目性质

新城河区块综合改造 B-4-1 地块安置房工程项目系政府投资项目，属城中村改造领域。

（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 B-4-1 地块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：项目于 2026 年 5 月 15 日正式开工；
2. 竣工日期：预计 2029 年 5 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，东至新城河 H-1 地块，南至规划文二路，西至规划彭

民路，北至现状工业厂房，总用地面积 6436 平方米。

项目总建筑面积 18486.90 m²，其中地上建筑面积 12927.46 m²，地下建筑面积 5559.44 m²，绿地率 35%，容积率 1.85。

（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》《建筑工程施工许可证》。

2. 发改局备案情况：项目已至慈溪市发展和改革局备案，并取得《浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表》。

3. 施工及监理招标情况：项目主体工程由慈溪市力天建设有限公司施工，由中显华正工程管理（浙江）股份有限公司实施监理。

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确定，建设期利息根据融资计划测算。

经测算，项目总投资 19,035 万元，其中：初步设计的静态投资 18,580 万元，建设期利息 455 万元。具体如下表所示：

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	9,648	50.68%
2	工程建设其他费用	1,010	5.31%
3	征地和环境部分	7,602	39.94%
4	预备费	320	1.68%
5	建设期利息	455	2.39%
	合计	19,035	100.00%

（三）资金筹措方案

项目总投资 19,035 万元，其中自筹资金 11,035 万元，占比 57.97%；地方政府专项债券融资 8,000 万元，占比 42.03%。具体如下：

1. 自筹资金 11,035 万元。
2. 拟发行地方政府专项债券融资 8,000 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
2026	上半年	2,600	10	1.80%	每半年付息一次	到期一次性还本	预测利息
	下半年	5,400	10	1.80%			
合 计		8,000	-	-	-		

3. 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	2026	2027	2028	2029	合计
1	资金筹措	12,100	5,000	1,200	735	19,035
1.1	自筹资金	4,100	5,000	1,200	735	11,035
1.2	专项债券	8,000	-	-	-	8,000
2	资金使用	11,125	4,205	2,226	1,479	19,035
3	资金余额	975	1,770	744	-	-

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. 中共中央办公厅、国务院办公厅印发《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. 《浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表》；
11. 《新城河区块综合改造 B-4-1 地块安置房工程初步设计文本》；

12.《新城河区块综合改造 B-4-1 地块安置房工程初步设计概算的审核报告》
(慈基概审〔2025〕12 号)；

13. 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、专项债券发行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能够按照预期价格出售，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

项目以新城河区块综合改造 B-4-1 地块安置房、车位、储藏室销售收入及部分车位出租收入作为专项债券还本付息基础。收入预测在《新城河区块综合改造 B-4-1 地块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) 安置房销售收入

B-4-1 地块安置房可售住宅面积 10719.5 平方米，计划于 2030 年起陆续出售，2035 年销售完毕。结合项目周边近期市场分析预测，并从审慎原则出发，定价 9,900 元/平方米，项目运行期间定价不考虑增长。

(2) 车位销售收入

B-4-1 地块安置房可售地下车位 97 个，计划于 2030 年起陆续出售，2035 年销售完毕。结合项目周边近期市场分析预测，并从审慎原则出发，定价 40,000 元/个，项目运行期间定价不考虑增长。

(3) 储藏室销售收入

B-4-1 地块安置房配套储藏室 88 个，计划于 2030 年起陆续出售，2035 年销售完毕。结合项目周边近期市场分析预测，并从审慎原则出发，定价 40,000 元/个，项目运行期间定价不考虑增长。

(4) 车位出租收入

B-4-1 地块安置房地地上可出租停车位 35 个，计划于 2030 年开始出租，出租当年出租率 20%，后续持续增长，最高出租率不超过 75%。结合项目周边近期市场分析预测，并从审慎原则出发，租赁定价 300 元/个·月，项目运行期间定价不考虑增长。

债券存续期内，用于项目还本付息的运营现金流入为 11,403 万元，其中安置房销售收入 10,611 万元、车位销售收入 388 万元、储藏室销售收入 352 万元、车位出租收入 52 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	安置房销售 收入	车位销售收 入	储藏室销售 收入	车位出租 收入	合计
2030	2,122	76	72	3	2,273
2031	2,122	76	72	5	2,275
2032	2,122	76	72	8	2,278

项目平衡用收入预测表

单位：万元

项目 年度	安置房销售 收入	车位销售收 入	储藏室销售 收入	车位出租 收入	合计
2033	1,592	60	52	9	1,713
2034	1,592	60	52	9	1,713
2035	1,061	40	32	9	1,142
2036	-	-	-	9	9
合计	10,611	388	352	52	11,403

（四）项目投资支出

项目总投资为 19,035 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	9,648
工程建设其他费用	1,010
征地和环境部分	7,602
预备费	320
建设期利息	455
合计	19,035

（五）运营成本和税费

项目运营付现成本费用主要为人工成本及税费。项目运营设计定员为 4 人，投入当年年薪按 90,000 元/人/年测算（含社保成本），每三年增长 5%。

税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加（包括地方教育费附加）。根据国家现行税收政策，安置房销售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，对应于项目还本付息的人员成本、税费合计支出 716 万元，

具体如下表所示：

项目平衡用成本预测明细表

单位：万元

项目 年度	人工成本	增值税	城市维护建设税	教育费附加	合计
2030	36	-	-	-	36
2031	36	-	-	-	36
2032	36	-	-	-	36
2033	38	111	8	6	163
2034	38	197	14	10	259
2035	38	131	9	7	185
2036	-	1	-	-	1
合计	222	440	31	23	716

（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，项目配套安置房、车位、储藏室销售收入及部分车位出租收入产生的现金流入合计为11,403万元，预计总成本流出716万元，预计项目平衡用净现金流入10,687万元，可用于偿还债券本息的净流入10,687万元。

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30,438万元，现金流出总额28,736万元，期末现金结余1,702万元。

（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8,000万元，其中：本期计划发行专项债券2,600万元，期限10年（利率1.80%）；2026年下半年计划发行专项债券5,400万元，期限10年（利率1.80%）。

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	
2026	-	8,000	-	23	23	8,000
2027	8,000	-	-	144	144	8,000
2028	8,000	-	-	144	144	8,000
2029	8,000	-	-	144	144	8,000
2030	8,000	-	-	144	144	8,000
2031	8,000	-	-	144	144	8,000
2032	8,000	-	-	144	144	8,000
2033	8,000	-	-	144	144	8,000
2034	8,000	-	-	144	144	8,000
2035	8,000	-	-	144	144	8,000
2036	8,000	-	8,000	121	8,121	-
合计	-	8,000	8,000	1,440	9,440	-

（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1,440万元，支付债券本金8,000万元。

项目配套安置房、地下车位、储藏室销售收入及部分车位出租收入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10,687万元。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	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	现金流入	12,100	5,000	1,200	735	2,273	2,275
1.1	融资活动现金流入	12,100	5,000	1,200	735	-	-
1.1.1	项目单位自筹	4,100	5,000	1,200	735	-	-
1.1.2	专项债券	8,000	-	-	-	-	-
1.2	业务活动现金流入	-	-	-	-	2,273	2,275
1.2.1	安置房销售收入	-	-	-	-	2,122	2,122
1.2.2	车位销售收入	-	-	-	-	76	76
1.2.3	储藏室销售收入	-	-	-	-	72	72
1.2.4	车位出租收入	-	-	-	-	3	5
2	现金流出	11,125	4,205	2,226	1,479	180	180
2.1	建设投资	11,102	4,061	2,082	1,335	-	-
2.2	融资活动现金流出	23	144	144	144	144	144
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-
2.2.2	支付债券利息	23	144	144	144	144	144
2.3	营运成本	-	-	-	-	36	36
2.3.1	运行成本	-	-	-	-	36	36
2.3.2	税金及附加	-	-	-	-	-	-
3	当年项目现金净流入	975	795	-1,026	-744	2,093	2,095
4	期末项目累计现金结存额	975	1,770	744	-	2,093	4,188

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	合计
1	现金流入	2,278	1,713	1,713	1,142	9	30,438
1.1	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	19,035
1.1.1	项目单位自筹	-	-	-	-	-	11,035
1.1.2	专项债券	-	-	-	-	-	8,000
1.2	业务活动现金流入	2,278	1,713	1,713	1,142	9	11,403
1.2.1	安置房销售收入	2,122	1,592	1,592	1,061	-	10,611
1.2.2	车位销售收入	76	60	60	40	-	388
1.2.3	储藏室销售收入	72	52	52	32	-	352
1.2.4	车位出租收入	8	9	9	9	9	52
2	现金流出	180	307	403	329	8,122	28,736
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	18,580
2.2	融资活动现金流出	144	144	144	144	8,121	9,440
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	8,000	8,000
2.2.2	支付债券利息	144	144	144	144	121	1,440
2.3	营运成本	36	163	259	185	1	716
2.3.1	运行成本	36	38	38	38	-	222
2.3.2	税金及附加	-	125	221	147	1	494
3	当年项目现金净流入	2,098	1,406	1,310	813	-8,113	1,702
4	期末项目累计现金结存额	6,286	7,692	9,002	9,815	1,702	-

(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专项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	11,403
运营成本总额	716
运营现金净流入合计	10,687
偿还债券本金	8,000
支付债券利息	1,440
专项债券本息合计	9,440
收益本息覆盖率	1.13

(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专项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	30,438
现金流出总额	28,736
现金净流入合计	1,702
偿还债券本金	8,000
支付债券利息	1,440
专项债券本息合计	9,440
现金净流入本息覆盖率	1.18

（九）其他事项说明

项目收益及现金流入预测中引用了由浙江联城建筑设计有限公司编制的《新城河区块综合改造B-4-1地块安置房工程初设文本》中有关项目基础数据。本着谨慎性原则，预测时对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1.03倍到1.24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	9,695	10,193	10,687	11,185	11,682
专项债券本息合计	9,440	9,440	9,440	9,440	9,440
覆盖倍数	1.03	1.08	1.13	1.18	1.24

根据以上测算分析，新城河区块综合改造B-4-1地块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

基于相关工程项目处于建设前期阶段，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

受设计方案稳定性、承建商施工技术及管理水平、资金到位情况等影响，项目工期容易延期。而融资建设的项目每年利息费用较大，如果工期拖延，项目投资将增加，项目建成后的运营现金流入将受到影响，用于偿还债券本息的项目净收益将减少，削弱项目偿债能力，同时也会拖延项目投入使用的时间。为防止项目拖延风险，项目单位将强化组织管理，做好前期工作，细化设计方案，减少变更次数，降低工期延误风险。

2. 影响项目资金筹措的风险

项目资金风险来源于资金供应不足、供应不及时或者市场利率波动过大等情况。若资金安排不到位，会影响本项目的建设、实施以及运营。市场利率的非预期性波动会给项目资金成本带来一定影响。当利率上升时，项目债务利息负担增加，造成项目成本增大，影响项目最终的盈利水平。针对可能出现的资金风险，建议项目实施单位合理制定项目实施计划，建立科学的融资结构，健全和完善企业融资风险管理的长效机制，做好融资风险防范工作。

3. 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，或由财政部门采取扣减主管部门相关预算资金等措施补偿。

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，并以项目安置房、地下车位、储藏室销售收入及部分车位出租收入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. 本专项评估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

2026 年 6 月 17 日

