2026年9月宁波市政府专项债券

慈溪市新城河C-4#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058号

慈溪天博会计师事务所有限公司

2026年9月8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.....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）运营成本和税费.....9

（六）项目收益.....9

（七）债券还本付息安排.....10

（八）收益与融资平衡情况.....11

（九）其他事项说明.....15

四、风险分析.....15

（一）运营收益变化形成的还本付息风险.....15

（二）预期不确定风险.....15

（三）关注到的其他风险.....15

五、评估结论.....16

（一）结论意见.....16

（二）使用限制.....17

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

2026年9月宁波市政府专项债券
慈溪市新城河C-4#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058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9月宁波市政府专项债券包含的慈溪市新城河C-4#地块安置房工程（以下简称项目或C-4#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，慈溪市以“建设创新活力之城、美丽幸福慈溪”为指引，以“建设魅力新城河，打造城市新核心”为目标，有序推进新城河区块改造，努力建设城市发展新核心，切实改善居民生活环境，提升区域宜居品质，为进一步建设成为区域节点之城、美丽幸福之城提供有力支撑。

作为慈溪市新城河区块（329国道—东横河）综合改造开发项目一期的子项目，新城河C-4#地块安置房工程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，东临规划东三环绿化带和现状幼儿园，南临规划新横江绿化带，西临彭民路，北临规划文二路，总用地面积18204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城市目标迈进。

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

2021 年 4 月 16 日，项目经慈溪市发展和改革局审批，取得《关于慈溪市发展和改革局关于同意慈溪市新城河 C-4#地块安置房工程项目建议书的批复》（慈发改审批〔2021〕84 号）；

2022 年 4 月 16 日，项目经慈溪市发展和改革局审批，取得《关于慈溪市发展和改革局关于同意慈溪市新城河 C-4#地块安置房工程可行性研究报告的批复》（慈发改审批〔2022〕354 号）；

2023 年 2 月 9 日，项目经慈溪市发展和改革局审批，取得《关于慈溪市发展和改革局关于同意慈溪市新城河 C-4#地块安置房工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2023〕15 号）。

（三）项目性质

慈溪市新城河 C-4#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

慈溪市新城河 C-4#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2021年开始前期准备工作，2024年4月正式开工；

2.竣工日期：预计2027年4月完工；

3.项目建设期：76个月（其中土建工程计划工期36个月）。

4.项目建设内容

项目位于白沙路街道，东临规划东三环绿化带和现状幼儿园，南临规划新横江绿化带，西临彭民路，北临规划文二路，总用地面积18204平方米。

项目新建 1 幢 14 层住宅、4 幢 25 层住宅、若干多层公共配套用房和二层地下室，安置房总套数 432 套。工程新建建筑面积68971.85 平方米，其中地上建筑面积 43694.41 平方米（含住宅建筑面积 39464.26 平方米、公共配套用房建筑面积 4230.15 平方米）、地下建筑面积 25277.44 平方米，建筑占地面积 3488.47平方米，建筑密度 19.16%，容积率 2.40，绿地率 35%；设置机动车停车位 470 辆（地上停车位 35 辆、地下停车位 435 辆）、非机动车停车位 522 辆、上落客货车停车位 5 辆。

（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二十二局集团有限公司中标承建，宁波宁大工程建设监理有限公司中标负责监理，浙江工业大学工程设计集团有限公司中标负责设计。

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 55,156 万元，其中：初步设计批复的静态投资 54,590 万元，建设期利息 566 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	37,942	68.79%
2	工程建设其他费用	3,339	6.05%
3	征地和环境部分	12,098	21.93%
4	预备费	1,211	2.20%
5	建设期利息	566	1.03%
	合计	55,156	100.00%

（三）资金筹措方案

项目总投资 55,156 万元，其中自筹资金 20,156 万元，占比 36.54%；地方政府专项债券融资 35,000 万元，占比 63.46%。具体如下：

1. 自筹资金 20,156 万元。

2. 拟发行地方政府专项债券融资 35,000 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	10,000	10	1.97%	每半年付息一次	到期一次性还本	实际利率
	下半年	5,000	10	1.80%			预测利率
2027	上半年	20,000	10	1.80%			
合 计		35,000	-	-	-		

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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
1	资金筹措	13,000	500	500	646	15,145	25,365	55,156
1.1	自筹资金	13,000	500	500	646	145	5,365	20,156
1.2	专项债券	-	-	-	-	15,000	20,000	35,000
2	资金使用	12,117	50	360	1,145	15,686	25,798	55,156
3	资金余额	883	1,333	1,473	974	433	-	-

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.《关于慈溪市发展和改革局关于同意慈溪市新城河C-4#地块安置房工程项目建议书的批复》（慈发改审批〔2021〕84 号）；

11.《关于慈溪市发展和改革局关于同意慈溪市新城河C-4#地块安置房工程可行性研究报告的批复》（慈发改审批〔2022〕354 号）；

12.《关于慈溪市发展和改革局关于同意慈溪市新城河C-4#地块安置房工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2023〕15 号）；

13.《慈溪市新城河C-4#地块安置房工程可行性研究报告》；

14.《慈溪市新城河C-4#地块安置房工程初步设计文本》；

15.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C-4#地块安置房销售收入、新城河区块综合改造F#安置房10%的销售收入及部分政府性基金返还收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慈溪市新城河C-4#地块安置房工程批复初步设计的批复》《关于同意慈溪市新城河F4#地块安置房工程初步设计的批复》和《新城河C-4#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

①C-4#地块安置房销售收入：C-4#地块安置房可售住宅面积39464.26平方米，计划于2028年起陆续出售，2034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10,000元/平方米，扣除用于其他项目平衡收益约1,050元/平方米，最终以8,950元/平方米作为本项目专项债券还本付息基础，项目运行期间定价不考虑增长。

②F4#地块安置房销售收入：新城河区块综合改造F4#地块安置房工程与本项目同属新城河区块（329国道—东横河）综合改造开发项目一期的子项目。F4#地块安置房可售住宅面积108447.54平方米，其中可售住宅面积的10%用于本项目专项债券还本付息，计划于2028年起出售，2034年销售完毕，定价10,000元/平方米，扣除用于其他项目平衡收益约1,050元/平方米，最终以8,950元/平方米作为本项目专项债券还本付息基础，项目运行期间定价不考虑增长。

（2）政府性基金返还收入

新城河区块（329国道—东横河）综合改造开发项目一期实施范围内出让住宅用地C-5-2地块，该地块面积40.10亩，拟于2028年出让，根据历史拍卖成交价，C-5-2地块预计出让价格400万元/亩。慈溪市政府自2028年起，每年对该项目给予一定额度返还，累计返还2年，返还额合计9,624万元，其中2028年返还4,812万元，2029年返还4,812万元。

债券存续期内，用于项目还本付息的运营现金流入为54,651万元，其中安置房销售收入45,027万元、政府性基金返还收入9,624万元。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	C-4#地块安置房销售收入	F4#地块安置房销售收入	政府性基金返还收入	合计
2028	7,064	1,941	4,812	13,817
2029	5,298	1,456	4,812	11,566
2030	5,298	1,456	-	6,754
2031	5,298	1,456	-	6,754
2032	5,298	1,456	-	6,754
2033	3,532	971	-	4,503
2034	3,532	971	-	4,503
合计	**35,320**	**9,707**	**9,624**	**54,651**

（四）项目投资支出

项目总投资为55,156万元，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	37,942
工程建设其他费用	3,339

项目投资明细表

单位：万元

项目	投资概算
征地和环境部分	12,098
预备费	1,211
建设期利息	566
合计	55,156

（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630万元，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
2028	36	-	-	-	36
2029	36	-	-	-	36
2030	36	-	-	-	36
2031	38	-	-	-	38
2032	38	-	-	-	38
2033	38	-	-	-	38
2034	40	329	23	16	408
合计	262	329	23	16	630

（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，项目配套安置房销售及政府性基金返还产生的现金流入合计为54,651万元，预计总成本流出630万元，预计项目平衡用净现金流入54,021万元，可用于偿还债券本息的净流入54,021万元。

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109,807万元，现金流出总额96,690万元，期末现金结余13,117万元。

（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35,000万元，其中:2026年上半年已发行10,000万元，期限10年，利率1.97%;本期计划发行专项债券5,000万元，期限10年(利率1.80%);2027年上半年计划发行专项债券20,000万元，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	-	15,000	-	99	99	15,000
2027	15,000	20,000	-	467	467	35,000
2028	35,000	-	-	647	647	35,000
2029	35,000	-	-	647	647	35,000
2030	35,000	-	-	647	647	35,000
2031	35,000	-	-	647	647	35,000
2032	35,000	-	-	647	647	35,000

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	
2033	35,000	-	-	647	647	35,000
2034	35,000	-	-	647	647	35,000
2035	35,000	-	-	647	647	35,000
2036	35,000	-	15,000	548	15,548	20,000
2037	20,000	-	20,000	180	20,180	-
合计	-	**35,000**	**35,000**	**6,470**	**41,470**	

（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6,470万元，支付债券本金35,000万元。

项目安置房销售收入及政府性基金返还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54,021万元。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	13,000	500	500	646	15,145	25,365	13,817	11,566
1.1	融资活动现金流入	13,000	500	500	646	15,145	25,365	-	-
1.1.1	项目单位自筹	13,000	500	500	646	145	5,365	-	-
1.1.2	专项债券	-	-	-	-	15,000	20,000	-	-
1.2	业务活动现金流入	-	-	-	-	-	-	9,005	6,754
1.2.1	C-4#安置房销售收入	-	-	-	-	-	-	7,064	5,298
1.2.2	F#安置房销售收入	-	-	-	-	-	-	1,941	1,456
1.3	政府性基金留存收入	-	-	-	-	-	-	4,812	4,812
2	现金流出	12,117	50	360	1,145	15,686	25,798	683	683
2.1	建设投资	12,117	50	360	1,145	15,587	25,331	-	-
2.2	融资活动现金流出	-	-	-	-	99	467	647	647
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	支付债券利息	-	-	-	-	99	467	647	647
2.3	营运成本	-	-	-	-	-	-	36	36
2.3.1	运行成本	-	-	-	-	-	-	36	36
2.3.1	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
3	当年项目现金净流入	883	450	140	-499	-541	-433	13,134	10,883
4	期末项目累计现金结存额	883	1,333	1,473	974	433	-	13,134	24,017

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	6,754	6,754	6,754	4,503	4,503				109,807
1.1	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	55,156
1.1.1	项目单位自筹	-	-	-	-	-	-	-	-	20,156
1.1.2	专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	35,000
1.2	业务活动现金流入	6,754	6,754	6,754	4,503	4,503	-	-	-	45,027
1.2.1	C-4#安置房销售收入	5,298	5,298	5,298	3,532	3,532	-	-	-	35,320
1.2.2	F#安置房销售收入	1,456	1,456	1,456	971	971	-	-	-	9,707
1.3	政府性基金留存收入	-	-	-	-	-	-	-	-	9,624
2	现金流出	683	685	685	685	1,055	647	15,548	20,180	96,690
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	54,590
2.2	融资活动现金流出	647	647	647	647	647	647	15,548	20,180	41,470
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	15,000	20,000	35,000
2.2.2	支付债券利息	647	647	647	647	647	647	548	180	6,470
2.3	营运成本	36	38	38	38	408	-	-	-	630
2.3.1	运行成本	36	38	38	38	40	-	-	-	262
2.3.2	税金及附加	-	-	-	-	368	-	-	-	368
3	当年项目现金净流入	6,071	6,069	6,069	3,818	3,448	-647	-15,548	-20,180	13,117
4	期末项目累计现金结存额	30,088	36,157	42,226	46,044	49,492	48,845	33,297	13,117	-

（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	54,651
运营成本总额	630
运营现金净流入合计	**54,021**
偿还债券本金	35,000
支付债券利息	6,470
专项债券本息合计	**41,470**
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	109,807
现金流出总额	96,690
现金净流入合计	**13,117**
偿还债券本金	35,000
支付债券利息	6,470
专项债券本息合计	**41,470**
现金净流入本息覆盖率	**1.32**

（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工业大学工程设计集团有限公司编制的《慈溪市新城河 C-4#地块安置房工程初设文本》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 1.18 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	48,924	51,497	54,021	56,544	59,069
专项债券本息合计	41,470	41,470	41,470	41,470	41,470
覆盖倍数	1.18	1.24	1.30	1.36	1.42

根据以上测算分析，慈溪市新城河 C-4#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，并以项目安置房销售收入及政府性基金返还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 9 月 8 日