

2025 年 2 月宁波市政府专项债券  
慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施四期工程  
项目收益与融资自求平衡财务评估报告  
慈天会咨报〔2025〕第 010 号

慈溪天博会计师事务所有限公司

2025 年 02 月 14 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

<b>一、项目基本情况 .....</b>	<b>1</b>
(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) 项目建设期, 主要建设内容及规模 .....	2
(七) 项目前期有关情况 .....	3
<b>二、项目投资概算及资金筹措情况 .....</b>	<b>3</b>
(一) 资金筹措原则 .....	3
(二) 项目投资概算 .....	4
(三) 资金筹措方案 .....	4
<b>三、项目运营收益与融资平衡情况分析 .....</b>	<b>5</b>
(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 .....	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
<b>四、风险分析 .....</b>	<b>15</b>
(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
<b>五、评估结论 .....</b>	<b>16</b>
(一) 结论意见 .....	16
(二) 使用限制 .....	16



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

**2025 年 2 月宁波市政府专项债券**  
**慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施四期工程**  
**项目收益与融资自求平衡财务评估报告**

慈天会咨报〔2024〕第 010 号

慈溪市息壤建设发展有限公司：

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 2 月宁波市政府专项债券包含的慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施四期工程（以下简称项目或金融港四期）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

在尊重“沿江拥江”的城市发展规律的前提下，慈溪市政府计划通过重塑“一江两岸”品质，以实现生态、景观、人文、经济价值的全面跃升，构建“一核两轴、两带两片区”的空间结构。杭湾金融港综合开发项目即在上述理念下，为完善杭湾金融港交通路网所建设。

本项目位于慈溪市杭湾金融港区块内，是慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目中的慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施四期工程，主要为市政道路建设、河道整治。本项目的建设有助于提升金融港服务功能，促进杭湾金融港建设发展，同时可进一步促进区域资源优化配置，推进杭州湾新区、高新技术产业开发区、慈商回归产业园及商品市场园区等产业功能区协同发展。

#### （二）项目立项审批情况

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

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



改革局关于同意慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施四期工程项目建议书的批复》（慈发改审批〔2022〕17号）；

2022年11月11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杭湾金融港综合开发配套基础设施四期工程可行性研究报告的批复》（慈发改审批〔2022〕280号）；

2023年2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慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施四期工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2023〕14号）。

### **（三）项目性质**

慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施四期工程项目属于政府投资性公益项目，属产业园区基础设施领域。

### **（四）项目单位**

项目实施单位为慈溪市息壤建设发展有限公司，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5月22日，现有注册资金12258.54万人民币，经营范围为：（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）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**

慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施四期工程项目主管部门为慈溪市国有资产管理中心。

### **（六）项目建设期，主要建设内容及规模**

1 项目建设期：36个月。

2. 项目建设内容：

项目位于坎墩街道、白沙路街道，主要建设内容包括市政道路建设、河道整

治等共 7 个子项。

(1) 规划支路工程：南起坎胜路，北至坎墩大街，长 277 米，用地面积 3771 平方米。

(2) 经八路工程：南起坎胜路，北至坎墩大街，长 333 米，用地面积 6893 平方米。

(3) 影清北路工程：南起坎胜路，北至坎墩大街，长 381 米，用地面积 9008 平方米。

(4) 坎墩大街工程：西起新城大道，东至东三环路，长 1519.3 米，用地面积 70532 平方米。

(5) 二灶江河道整治工程：南起坎胜路，北至坎墩大街，河道长 209 米，用地面积 17980 平方米。

(6) 三灶江河道整治工程：南起坎胜路，北至坎墩大街，河道长 281 米，用地面积 12860 平方米。

(7) 四灶浦东侧沿江整治工程：东临影清北路，南临坎胜路，西临四灶浦江，北临坎墩大街，用地面积 15060 平方米。

### **(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、监理情况：项目主体工程由宁波金地建设有限公司施工，由宁波国际投资咨询有限公司实施监理。

## **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，项目总投资概算为 42,345 万元，其中：初步设计批复的静态投资 41,663 万元，建设期利息 682 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	32,373	76.45%
2	工程建设其他费	7,306	17.25%
3	预备费	1,984	4.69%
4	建设期利息	682	1.61%
	合计	42,345	-

### （三）资金筹措方案

项目总投资 42,345 万元，其中自筹资金 22,345 万元，占比 52.77%；地方政府专项债券融资 20,000 万元，占比 47.23%。具体如下：

1. 自筹资金 22,345 万元。
2. 拟发行地方政府专项债券融资 20,000 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
2022	上半年	10,000	10	2.92%	每半年付息一次	到期一次性还本	已发行
2022	上半年	-7,000	10	2.92%			调整转出
2025	上半年	5,000	10	1.80%			
2025	下半年	5,000	10	1.80%			
2026	上半年	7,000	10	1.80%			
合 计		20,000					

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	合计
1	资金筹措	3,043	8,982	10,275	12,500	7,545	42,345
1.1	自筹投入	43	8,982	10,275	2,500	545	22,345
1.2	政府专项债券	3,000	-	-	10,000	7,000	20,000
2	资金使用	43	11,982	10,275	12,297	7,748	42,345
3	资金余额	3,000	-	-	203	-	-

### 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. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
6. 《财政部关于印发〈基本建设项目竣工财务决算管理暂行办法〉的通知》（财建〔2016〕503号）；
7. 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）；
8. 《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）；
9. 《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012）；
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. 《慈溪市发展和改革局关于同意慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施四期工程项目建议书的批复》（慈发改审批〔2022〕17号）；
12. 《慈溪市发展和改革局关于同意慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施四期工程可行性研究报告的批复》（慈发改审批〔2022〕280号）；
13. 《慈溪市发展和改革局关于同意慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施四期工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2023〕14号）；
14. 《慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目实施方案》；
15. 《慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施四期工程可行性研究报告（兼项目建议书）》；
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. 与项目直接相关的假设：（1）预测期内慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目、慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施四期工程的建设计划、融资计划能够顺利执行，（2）项目平衡用物业能够按预期假设的价格销售，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行，（3）预测期内物业销售价格正常范围内变动；

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

项目以慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目建成的地块内平衡用物业销售产生的现金净流入作为专项债券还本付息基础。收入预测在浙江省成套工程有限公司出具的《慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目实施方案》（以下简称实施方案）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）物业销售收入

项目平衡用地块位于中横线北侧、新城大道西侧，安置房面积 35308 平方米（占安置房总面积 20%），地下停车位 472 个（占总可售车位 20%），拟于 2027 年开始销售，于 2030 年销售完毕。根据市场分析结果，预计平衡用安置房 2027 年房价约为 15,500 元/平方米，地下停车位平均价格约 120,000 元/个。

债券存续内，用于项目还本付息的运营现金流入为 60,392 万元，其中安置房销售收入 54,728 万元、停车位销售收入 5,664 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	物业销售收入		合计
	安置房销售收入	停车位销售收入	
2027	13,682	1,416	15,098
2028	13,682	1,416	15,098
2029	13,682	1,416	15,098
2030	13,682	1,416	15,098
合计	54,728	5,664	60,392

#### （四）项目投资支出

根据《慈溪市发展和改革局关于同意慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施四期工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2023〕14号），项目总投资概算为42,345万元，其中项目静态投资41,663万元。根据融资计划及建设期安排，测算建设期利息为682万元，故项目总投资为42,345万元。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	32,373
工程建设其他费用	7,306
预备费	1,984
建设期利息	682
合计	42,345

#### （五）运营成本和税费

##### 1. 物业销售成本

慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目KD-06-05-02地块土地面积126.70亩，根据实施方案和市场调查分析结果，安置房建造成本按7,000元/平方米预测，停车位成本按80,000元/个预测。

2. 税金包括增值税、附加税、契税及印花税等，按税法规定计算。

债券存续期内，对应于项目还本付息的不动产销售成本及税金如下：

项目平衡用成本预测明细表

单位：万元

年度 \ 项目	物业销售成本		税金	合计
	安置房销售成本	停车位销售成本		
2027	6,179	944	-	7,123
2028	6,179	944	-	7,123
2029	6,179	944	219	7,342
2030	6,179	944	1,100	8,223
合计	24,716	3,776	1,319	29,811

## （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，项目平衡用物业销售产生的现金流入合计为60,392万元，预计总成本流出29,811元，预计项目平衡用净现金流入30,581万元，可用于偿还债券本息的净流入30,581万元。

### 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102,737万元，现金流出总额95,410万元，期末现金结余7,327万元。

## （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20,000万元，其中：2022年上半年已发行专项债券10,000万元，期限10年（利率2.92%）；2022年上半年专项债券用途调整转出7,000万元，剩余期限10年（利率2.92%）；2025年上半年计划发行专项债券5,000万元，期限10年（利率1.8%）；2025年下半年计划发行专项债券5,000万元，期限10年



(利率1.8%);2026年上半年计划发行专项债券7,000万元,期限10年(利率1.8%)。

## 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	
2022	-	3,000	-	43	43	3,000
2023	3,000	-	-	88	88	3,000
2024	3,000	-	-	88	88	3,000
2025	3,000	10,000	-	132	132	13,000
2026	13,000	7,000	-	331	331	20,000
2027	20,000	-	-	394	394	20,000
2028	20,000	-	-	394	394	20,000
2029	20,000	-	-	394	394	20,000
2030	20,000	-	-	394	394	20,000
2031	20,000	-	-	394	394	20,000
2032	20,000	-	3,000	349	3,349	17,000
2033	17,000	-	-	306	306	17,000
2034	17,000	-	-	306	306	17,000
2035	17,000	-	10,000	260	10,260	7,000
2036	7,000	-	7,000	63	7,063	-
合计	-	20,000	20,000	3,936	23,936	-

## (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3,936万元,支付债券本金20,000万

元。

项目以平衡用物业销售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30,581万元。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	3,043	8,982	10,275	12,500	7,545	15,098	15,098	15,098
1.1	融资活动现金流入	3,043	8,982	10,275	12,500	7,545	-	-	-
1.1.1	项目单位自筹	43	8,982	10,275	2,500	545	-	-	-
1.1.2	专项债券	3,000	-	-	10,000	7,000	-	-	-
1.2	业务活动现金流入	-	-	-	-	-	15,098	15,098	15,098
1.2.1	物业销售收入	-	-	-	-	-	15,098	15,098	15,098
2	现金流出	43	11,982	10,275	12,297	7,748	7,517	7,517	7,736
2.1	建设投资		11,894	10,187	12,165	7,417	-	-	-
2.2	融资活动现金流出	43	88	88	132	331	394	394	394
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	支付债券利息	43	88	88	132	331	394	394	394
2.3	营运成本	-	-	-	-	-	7,123	7,123	7,342
2.3.1	成本费用	-	-	-	-	-	7,123	7,123	7,123
2.3.2	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	219
3	当年项目现金净流入	3,000	-3,000	-	203	-203	7,581	7,581	7,362
4	期末项目累计现金结存额	3,000	-	-	203	-	7,581	15,162	22,524

项目收益与融资平衡测算表 (续)

序号	年度	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
1	现金流入	15,098	-	-	-	-	-	-	102,737
1.1	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	42,345
1.1.1	项目单位自筹	-	-	-	-	-	-	-	22,345
1.1.2	专项债券	-	-	-	-	-	-	-	20,000
1.2	业务活动现金流入	15,098	-	-	-	-	-	-	60,392
1.2.1	物业销售收入	15,098	-	-	-	-	-	-	60,392
2	现金流出	8,617	394	3,349	306	306	10,260	7,063	95,410
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	41,663
2.2	融资活动现金流出	394	394	3,349	306	306	10,260	7,063	23,936
2.2.1	偿还债券本金	-	-	3,000	-	-	10,000	7,000	20,000
2.2.2	支付债券利息	394	394	349	306	306	260	63	3,936
2.3	营运成本	8,223	-	-	-	-	-	-	29,811
2.3.1	成本费用	7,123	-	-	-	-	-	-	28,492
2.3.2	税金及附加	1,100	-	-	-	-	-	-	1,319
3	当年项目现金净流入	6,481	-394	-3,349	-306	-306	-10,260	-7,063	7,327
4	期末项目累计现金结存额	29,005	28,611	25,262	24,956	24,650	14,390	7,327	-

## (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	60,392
运营成本总额	29,811
运营现金净流入合计	30,581
偿还债券本金	20,000
支付债券利息	3,936
债券本息合计	23,936
收益本息覆盖率	1.28

## (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	102,737
现金流出总额	95,410
现金净流入合计	7,327
偿还债券本金	20,000
支付债券利息	3,936
债券本息合计	23,936
现金净流入本息覆盖率	1.31

## 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 1.05 倍到 1.51 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	25,102	27,845	30,581	33,324	36,067
债券本息合计	23,936	23,936	23,936	23,936	23,936
覆盖倍数	1.05	1.16	1.28	1.39	1.51

根据以上测算分析，慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施四期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、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，要实现平衡用项目预定的工期目标有一定的难度。项目每年的利息额较大，如果平衡用项目工期拖延，工程投资将增加。项目单位应做深做细项目前期工作，

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，慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目建成的地块内平衡用物业销售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慈溪市杭湾金融港综合开发一期项目建设进度、物业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物业销售等收入，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，并以慈溪杭湾金融港综合开发配套基础设施四期工程平衡用物业销售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02月14日



17