

2026 年度宁波市政府专项债券
宁海县大湾塘一期、二期地块土地储备项目
收益与融资自求平衡
财务评估报告

致同咨字（2025）第NB0283号



致同会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所

二〇二五年十二月

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.....	2
(一)项目概况.....	2
(二)项目性质.....	2
(三)项目单位.....	2
(四)项目主管部门.....	2
(五)项目实施周期与后续相关规划.....	2
(六)项目实施阶段.....	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)项目投资估算及分年投资计划.....	4
(三)资金筹措方案.....	4
(四)项目投资与资金筹措平衡情况.....	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.....	6
(三)项目收入预测.....	6
(四)项目成本预测.....	8
(五)还本付息前项目收益.....	8
(六)债券还本付息安排.....	11
(七)项目收益与融资平衡测算.....	11
(八)项目现金流与融资平衡测算.....	12
(九)项目覆盖率测算.....	14
(十)敏感性分析.....	14
(十一)其他事项说明.....	15
四、风险分析.....	15
(一)债券利率变动风险.....	15
(二)项目实施进度风险.....	15
(三)投资估算风险.....	15
(四)征收土地抵质押风险.....	16
(五)现金流预测风险.....	16
五、评估结论.....	16
(一)结论意见.....	16
(二)使用限制.....	16

2026年度宁波市政府专项债券宁海县大湾塘一期、二期地块土地储备项目收益与融资自求平衡 财务评估报告

致同咨字（2025）NB0283号

宁海县土地储备中心：

我们接受贵单位委托，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年度宁波市政府专项债券宁海县大湾塘一期、二期地块土地储备项目土地储备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

本项目位于宁海县跃龙街道，东至银菊北路，南至中山西路西至外环西路，北至怡惠西路，收储面积197.35亩。项目区内现状为其他林地2.85亩，公园绿地面积约20亩，工业用地、商业服务业设施用地等共计174.5亩。

（二）项目性质

该项目属于土地储备项目，该项目收益为土地出让金收入。

（三）项目单位

该项目实施单位为宁海县土地储备中心，属于机关单位。

（四）项目主管部门

该项目主管部门为宁海县自然资源和规划局。

（五）项目实施周期与后续相关规划

1、项目实施周期

项目整体实施周期为2025年7月至2031年12月。其中，大湾塘一期实施周期为2025年7月至2025年12月；大湾塘二期实施周期为2025年7月至2028年12月；大湾塘划拨地块一实施周期为2025年7月至2031年12月；大湾塘划拨地块二实施周期为2025年7月至2031年12月。

2、后续相关规划

宁海县国土空间总体规划（2021至2035年）明确了“甬南大门户、活力创新湾、山海和美城、共富标杆县”的规划定位，明确构建“一核两轴五区”总体格局。本土地储备项目地块所在的龙跃街道是全县“一核两轴五区”规划总体格局中的“一核”，是县域经济社会发展的核心。本项目规划用途涵盖居住、商业和公共服务用地，与提升城市宜居性，完善公共服务配套的规划定位高度契合。

本项目所在区块已编制控制性详细规划，于2023年获得《宁海县人民政府关于同意宁海县跃龙街道22-12（星海小学北）地块等23个控制性详细规划的批复》（宁政函〔2023〕37号）政府批复。项目符合控制性详细规划对用地性质和布局的相关要求。根据所处控规单元的用地布局规划，用地功能主要为居住、商业兼容用地，教育科研用地及公园绿地，具体包括：规划居住、商业兼容用地131.69亩，教育科研用地10.27亩，公园绿地26.41亩、道路与交通设施用地28.98亩。

该土地储备项目后续拟以土地出让和土地划拨两种形式实现土地供应。根据控制性详细规划结果统计，本项目可供出让的居住、商业兼容用地面积共131.69亩，其中大湾塘一期可出让面积72.25亩，计划于2025年12月完成出让；大湾塘二期可出让面积59.44亩，计划于2028年12月完成出让。此外，本项目计划于2031年分两批次实施土地划拨工作，可划拨土地面积23.84亩（其中教育科研用地10.27亩，公园绿地13.57亩），划拨总价款为6500万元。其中，大湾塘划拨地块一面积10.27亩，划拨用途为教育科研用地；大湾塘划拨地块二面积约13.57亩，划拨用途为公园绿地，旨在打造城市公共休闲空间。

（六）项目实施阶段

该项目现处于实施阶段。

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)项目投资估算及分年投资计划

本项目静态总投资59,480.00万元，考虑项目运营期间专项债券利息支付，本项目动态总投资为63,725.00万元。项目静态总投资具体包括：征地拆迁费58,732.00万元（含征地补偿费5,100.00万元，拆迁成本53,632.00万元），土地开发成本428.00万元，其它支出320.00万元。具体如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	征迁面积或工程量	成本金额	备注
一	征地拆迁		58,732.00	
(一)	征地补偿费	31 亩	5,100.00	
(二)	拆迁成本		53,632.00	
1	住宅	1700 平方米	3,562.00	
2	非住宅	45300 平方米	50,070.00	
二	土地开发		428.00	
(一)	基础配套		428.00	
	其中：绿化		428.00	
三	其他支出		320.00	
(一)	其他费用		320.00	
四	土地储备成本合计（不含专项债利息）		59,480.00	

注：专项债券利息项目均在后续运营过程中考虑。

项目计划在2025年投资34,320.00万元，具体涵盖征地拆迁、其它支出等；计划在2026年投资25,160.00万元，具体涵盖征地拆迁、土地开发等。

(三)资金筹措方案

本项目静态总投资59,480.00万元，考虑项目运营期间专项债券利息支付，本项目动态总投资为63,725.00万元。其中项目资本金9,480.00万元，占比15%；拟通过发行地方政府专项债券50,000.00万元，占比78%；考虑各期专项债券利率情况，需增加付息资金4,245.00万元，占比7%。具体如下：

项目总资金需求构成情况表

金额单位：人民币万元

地块	项目总资金需求	其中：土地储备专项债券资金	占比	其中：财政安排土地储备专项债券付息资金	占比	其中：其他财政预算资金	占比
1	63,725.00	50,000.00	78%	4,245.00	7%	9,480.00	15%
合计	63,725.00	50,000.00	78%	4,245.00	7%	9,480.00	15%

1、项目资本金

本项目资本金系政府财政资金，金额共计9,480.00万元。

2、地方政府专项债券资金

本项目拟取得地方政府专项债券资金共计50,000.00万元，根据项目总投资、和实施进度，2025年已发行专项债券26,000.00万元，期限为5年；2026年计划申请专项债券24,000万元，发行利率暂按1.75%考虑。债券还本付息方式均按分年付息，到期还本。拟定项目发行计划具体如下表：

金额单位：人民币万元

发行年份	地方政府专项债券发行规模	发行期限	还本付息方式	备注
2025 年	26,000.00	5 年	按年付息，到期还本	
2026 年	24,000.00	5 年	按年付息，到期还本	本次发行利率暂按 1.75%测算
合计	50,000.00	—	—	—

3、按照专项债券本级和预计利息测算，项目运营期内产生财政安排土地储备专项债券付息资金 4,245.00 万元。

（四）项目投资与资金筹措平衡情况

综上所述，宁海县大湾塘一期、二期地块土地储备项目在投资期间，投资与资金筹措实现平衡，具体如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	合计
资本金流入	8,320.00	1,160.00	9,480.00
债券资金流入	26,000.00	24,000.00	50,000.00
现金流入小计	34,320.00	25,160.00	59,480.00
项目投资支出	34,320.00	25,160.00	59,480.00
现金流出小计	34,320.00	25,160.00	59,480.00
净流入小计	-	-	-

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、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

3、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）；

4、财政部印发《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）；

5、其他与项目相关的依据。

（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、税收、经济状况和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、预测期内对发行人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、与项目直接相关的假设如下：

（1）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；

（2）项目在建成投入后，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行；

（3）预测期内出现的年度资金缺口能够统筹安排解决；

（4）预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、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；

6、项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

7、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）项目收入预测

本项目收入系政府性基金收入，具体包括土地出让收入和土地划拨相关收入。鉴于预期土地出让及划拨收益对应的政府性基金收入均划入财政资金，由地方财政统筹使用，所以本项目主要用地块收益进行自求平衡评价。

1、土地出让收入预测

（1）土地出让价格预测

经查询土地交易中心土地出让信息，根据项目所在的基准地价水平，近几年项目周边地块成交情况，结合项目的实际情况，对基础出让土地价格进行预测，具体如下表所示：

序号	地块	出让面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	成交楼面价 (元/m²)	出让日期	用途
1	宁海县桃源街道 24-50 地块 地块	43381	≥1.63	≥70711	45,820.00	6,480.00	2025 年 3 月 19 日	住宅
2	宁海县跃龙街道原客运站南 地块	51489	≥1.6	≥82382	64,011.00	7,770.00	2024 年 5 月 29 日	住宅
3	宁海县跃龙街道 22-12 地块	16520	≥1.25	≥121628	20,800.00	10,073.00	2024 年 10 月 25 日	住宅

参考周边住宅用地出让价格，平均楼面单价为 8108 元/m²，基于审慎原则，本项目按周边地块平均楼面价的 90%即 7297.2 元/m²作为基础进行测算。

(2) 土地出让计划与价格指数

根据控制性详细规划结果统计，本项目可供出让的居住、商业兼容用地面积 131.69 亩，其中一期可出让面积 72.25 亩，计划于 2026 年完成出让；二期可出让面积 59.44 亩，计划于 2028 年 12 月完成出让。

据宁海县统计数据，宁海县 2022-2024 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 4.30%、7.80% 和 4.70%，近三年平均增速 5.60%，在宁海县政府工作报告中预计 2025 年 GDP 增速为 5.50%，此次预测按照近三年平均增速与 2025 年预计增速孰低原则计算土地价格的年增长，即预计年增长率为 5.50%。故后续几年土地价格指数估算如下：

年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
指数	100.00%	105.50%	111.30%	117.42%

(3) 土地出让收入预测结果

综上，本项目各年土地出让收入预计如下：

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	用途	住宅	住宅	住宅	住宅	——
2	出让土地面积 (m²)		48,166.91	-	39,626.86	87,793.77
3	容积率		1.80	——	1.80	——
4	楼面单价 (元/m²)		7,698.55	——	8,568.67	——
5	预测收入 (万元)		66,746.77	-	61,118.94	127,865.71

2、土地划拨收入预测

本项目计划于 2031 年分两批次实施土地划拨工作，结合周边同类教育科研用地、公园绿地划拨价款案例及土地资源管理政策，经评估测算，预计划拨总价款为 6500 万元。其中，大湾塘划拨地块一面积 10.27 亩，划拨用途为教育科研用地；大湾塘划拨地块二面积约 13.57 亩，划拨用途为公园绿地。

（四）项目成本预测

本项目相关成本主要为土地出让产生的专项资金（土地划拨无需计提）。根据国家、浙江省以及宁波市等有关规定执行，从国有土地出让收入中计提有关专项资金如下：

1、用于农业土地开发的土地出让金

宁海县土地出让平均纯收益征收标准为 25 元/m²，按土地出让平均收益的 15% 计提。

2、国有土地收益基金

按国有土地使用权出让总成交价款的 3% 计提。

3、住房保障基金

按国有土地使用权出让收入总额的 2% 以上计提。

4、农发基金

按土地出让纯收益的 5% 计提。

5、劳动培训费

按土地出让纯收益的 1% 计提。

6、社会保障基金

按国有土地使用权出让收入总额的 10% 计提。

7、新增建设用地有偿使用费

按新增建设用地面积计提，征收标准为 16 元/m²。

8、重点基础设施建设经费

按不低于国有土地使用权出让收入总额的 6% 计提。

9、其他成本

基于保守谨慎性原则，本项目预设国有土地使用权出让收入总额 2% 作为其他政策性成本。

（五）还本付息前项目收益

经测算，专项债券还本付息前项目收益合计为 102,277.11 万元，具体如下：

项目可用于还本付息收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	土地供应收入	-	66,746.77	-	61,118.94	-	-	6,500.00	134,365.71
二	土地扣减项目	-	16,556.49	-	15,532.11	-	-	-	32,088.59
1	用于农业土地开发的土地出让金	-	18.06	-	14.86	-	-	-	32.92
2	国有土地收益基金	-	2,002.40	-	1,833.57	-	-	-	3,835.97
3	住房保障基金	-	1,334.94	-	1,222.38	-	-	-	2,557.32
4	农发基金	-	986.35	-	1,216.57	-	-	-	2,202.92
5	劳动培训费	-	197.27	-	243.31	-	-	-	440.58
6	社会保障基金	-	6,674.68	-	6,111.89	-	-	-	12,786.57
7	新增建设用地有偿使用费	-	3.04	-	-	-	-	-	3.04
8	重点基础设施建设经费	-	4,004.81	-	3,667.14	-	-	-	7,671.95
9	其他成本	-	1,334.94	-	1,222.38	-	-	-	2,557.32
三	可用于还本付息项目收益	-	50,190.28	-	45,586.83	-	-	6,500.00	102,277.12

(六) 债券还本付息安排

1、发行债券总体情况

项目计划发行专项债券50,000.00万元，其中2025年已发行专项债券26,000.00万元，期限为5年，按年付息到期还本；2026年拟发行专项债券24,000.00万元，期限为5年，利率预计为1.75%，按年付息到期还本。项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过项目资本金和政府性基金预算收入统筹安排。

2、债券还本付息总体情况

本项目收费期内各年债券还本付息情况如下：

债券还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年份	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	
2025 年	-	26,000.00	-	-	-	26,000.00
2026 年	26,000.00	24,000.00	-	429.00	429.00	50,000.00
2027 年	50,000.00	-	-	849.00	849.00	50,000.00
2028 年	50,000.00	-	-	849.00	849.00	50,000.00
2029 年	50,000.00	-	-	849.00	849.00	50,000.00
2030 年	50,000.00	-	26,000.00	849.00	26,849.00	24,000.00
2031 年	24,000.00	-	24,000.00	420.00	24,420.00	-
合计		50,000.00	50,000.00	4,245.00	54,245.00	-

(七) 项目收益与融资平衡测算

项目静态总投资59,480.00万元，按资金筹措及项目实施进度投入使用。债券存续期内预计需累计支付债券利息4,245.00万元，支付本金50,000.00万元。

项目以建成后土地出让金收入作为专项债券还本付息基础。经测算，债券存续期内项目预计可实现收入134,365.71万元，扣除相关提留后，可用于偿还融资本息的项目收益102,277.12万元，高于专项债本息合计金额54,245.00万元，项目收益与融资平衡。

（八）项目现金流与融资平衡测算

经测算，本项目预计现金流入合计161,757.12万元，包含土地收储成本及专项债券还本付息的预计现金流出合计113,725.00万元，预计项目运营期末资金结余48,032.12万元，项目现金流与融资实现平衡，具体如下表：

项目现金流与融资测算平衡表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	项目现金流入	34,320.00	75,350.28	-	45,586.83	-	-	6,500.00	161,757.12
1	自筹资金	8,320.00	1,160.00	-	-	-	-	-	9,480.00
2	发行债券资金流入	26,000.00	24,000.00	-	-	-	-	-	50,000.00
3	土地出让及划拨收益	-	50,190.28	-	45,586.83	-	-	6,500.00	102,277.12
二	项目现金流出	34,320.00	25,589.00	849.00	849.00	849.00	26,849.00	24,420.00	113,725.00
1	土地收储成本	34,320.00	25,160.00	-	-	-	-	-	59,480.00
2	本金偿还	-	-	-	-	-	26,000.00	24,000.00	50,000.00
3	利息归还	-	429.00	849.00	849.00	849.00	849.00	420.00	4,245.00
三	现金结余测算								
1	期初现金	-	-	49,761.28	48,912.28	93,650.12	92,801.12	65,952.12	
2	期内变动	-	49,761.28	-849.00	44,737.84	-849.00	-26,849.00	-17,920.00	
3	期末现金	-	49,761.28	48,912.28	93,650.12	92,801.12	65,952.12	48,032.12	

注：本项目中预期土地出让及划拨收益对应的政府性基金收入均划入财政资金，不能直接用于土地征收补偿及相关政策成本，故项目运营初期须通过发行专项债券满足资金需求。

(九) 项目覆盖率测算

经测算，该项目完成后，可实现土地供应收入134,365.71万元，扣除相关提留后的总收益102,277.12万元。该项目发行债券总额50,000.00万元，参照目前地方政府债券发行情况，拟发行的5年期债券按照1.75%的利率测算，债券利息总额4,245.00万元，债券本息合计54,245.00万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为1.89，项目预期收益与融资达到平衡，具体如下：

项目收益与融资覆盖率测算表

金额单位：人民币万元

项目	金额
土地出让金收益	102,277.12
项目实现的各项收益合计	102,277.12
偿还债券本金	50,000.00
支付债券利息	4,245.00
债券本息合计	54,245.00
覆盖倍数	1.89

经测算，该项目建设完成后，现金流入总额161,757.12万元，现金流出总额113,725.00万元，期末资金结余48,032.12万元。该项目发行债券总额50,000.00万元，参照目前地方政府债券发行情况，按照对应的利率测算，债券利息总额4,245.00万元，债券本息合计54,245.00万元。根据以上测算，项目期末资金覆盖债券本息总额的倍数为1.89，项目现金流与融资达到平衡，具体如下：

项目现金流与融资覆盖率测算表

金额单位：人民币万元

项目	金额
现金流入总额	161,757.12
现金流出总额	113,725.00
项目资金结余	48,032.12
偿还债券本金	50,000.00
支付债券利息	4,245.00
债券本息合计	54,245.00
覆盖倍数	1.89

(十) 敏感性分析

考虑因素变动对专项债券本息覆盖率的影响，本次以楼面地价增长幅度下降10%和20%或者融资成本上升10%和20%的情况下，计算项目收益对债券本息覆盖率，测算结果如下：

项目	指标变动	覆盖倍数	备注
地价增速放缓	0%	1.89	地价年增长率 5.50%
	-10%	1.87	地价年增长率 4.95%
	-20%	1.85	地价年增长率 4.40%
融资成本上升	0%	1.89	若专项债利率为 1.75%
	10%	1.88	若专项债利率为 1.93%
	20%	1.87	若专项债利率为 2.10%

通过测算可得地价增速放缓及融资成本上升对专项债券本息覆盖率的影响不大。

(十一) 其他事项说明

该项目为土地储备项目，收入来源是土地出让金收入，且项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过项目资本金和政府性基金预算收入统筹安排。

该项目存续期间，从现金流入量来看，主要系筹资活动和土地出让金的现金流；从现金流出量来看，主要系建设投资和筹资活动现金流出，用于偿还债务。现金流能实现对融资债务的覆盖。

四、风险分析

基于项目收益预测及其所依据的各项假设，该项目未来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。

(一) 债券利率变动风险

本次专项债券利率按照1.75%测算，实际执行利率以发行的债券票面利率为准。本次财务评估与债券实际发行有一定的时间差，如果国际、国内宏观经济环境和国家经济政策等发生变化，会导致资本市场债券场利率波动。债券利率的波动会影响项目的财务成本，进而影响项目投资收益的平衡。

(二) 项目实施进度风险

影响实施进度因素非常多，如项目实施方的组织管理水平、资金到位情况等。如项目拖延，将导致建设期的财务成本增加，投资增加，同时将影响项目的收入实现时间，导致现金流入受到影响，使得项目的净收益减少，影响偿债能力。

(三) 投资估算风险

本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，如项目总投资金额的估算不准确将会导致项目财务和经营收益风险。

（四）征收土地抵质押风险

拟收购地块存在抵质押情况会带来多重风险。法律层面权属不清易引发纠纷阻碍收购；偿债保障方面，土地处置受限威胁本息偿付；资金回收环节，项目周期延长、收益降低。

（五）现金流预测风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果：整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流不能平衡的结果。

五、评估结论

（一）结论意见

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，我们没有注意到导致政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为宁海县大湾塘一期、二期地块土地储备项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

（二）使用限制

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。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所

