

宁波国泰会计师事务所

NINGBO GUOTAI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

甬国会审字[2020]272 号

2020 年宁波市土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

我们接受委托，对宁波市土地储备专项债券项目（包括甬舟跨海大桥两侧收储地块项目和经济开发区收储地块项目，以下简称本项目）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预期和实际的土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下

一、应付本息情况

2019年3月22日，宁波市土地储备专项债券（一期）-2019年宁波市政府专项债券（二期）发行专项债84000万元用于甬舟大桥两侧收储地块项目，票面利率3.04%，期限为3年；宁波市土地储备专项债券（二期）-2019年宁波市政府专项债券（三期）发行专项债116000万元用于经济开发区收储地块项目，票面利率3.32%，期限为5年。

根据财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）等文件规定，经宁波市人民政府同意，为提高债券资金使用效率，尽快形成实物工作量，拟将2019年宁波市土地储备专项债券（一～二期）-2019年宁波市政府专项债券（二～三期）中甬舟跨海大桥两侧收储地块的33000万元专项债调整用于经济开发区收储地块。调整原因为受用海审批等因素影响，难以在短期内继续建设实施。

调整后本项目已使用存量债券情况如下：2019年发行的土地储备专项债券20亿元，包括：三年期债券8.40亿，融资年利率3.04%，其中3.30亿调整用于经济开发区收储地块项目，剩余5.10亿用于甬舟跨海大桥两侧收储地块项目；五年期债券11.60亿，融资年利率3.32%，用于经济开发区收储地块项目。每年支付利息，到期日偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资年利率	应付利息
2019		84,000.00		84,000.00	3.04%	
2020	84,000.00			84,000.00	3.04%	2,553.60
2021	84,000.00			84,000.00	3.04%	2,553.60
2022	84,000.00		84,000.00	-	3.04%	2,553.60
合计			84,000.00			7,660.80

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资年利率	应付利息
2019		116,000.00		116,000.00	3.32%	
2020	116,000.00			116,000.00	3.32%	3,851.20
2021	116,000.00			116,000.00	3.32%	3,851.20
2022	116,000.00			116,000.00	3.32%	3,851.20
2023	116,000.00			116,000.00	3.32%	3,851.20
2024	116,000.00		116,000.00	-	3.32%	3,851.20
合计			116,000.00			19,256.00

二、出让产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

本项目共涉及两宗土地，其中：**甬舟跨海大桥两侧收储地块项目**，东至大海、南至乙烯项目、西至滨海路、北至动力中心；**经济开发区收储地块项目**，系蛟川街道东港河安置区块 1#、2#、3#、4#地块。

经查询工业用地参照宁波市及镇海区土地交易中心土地出让信息，选取其中 3 宗工业土地出让价格，住宅用地以实际成交价作为测算依据，基准地价参考上述出让土地价格。

根据宁波市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.10%、7.80%和 7.00%，近三年平均增速 7.30%，在宁波市政府工作报告中 2019 年 GDP 增速为 6.80%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年增速孰低原则计算土地价格的 growth，即增长率为 6.80%。

（二）出让产生的净现金流入

假设本项目在既定规划用途及出让计划的情况下，自融资开始日起第一至第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。

以 2019 年 GDP 增速 6.80%比例计算土地价格的 growth，以融资开始日起第一至第五年年末土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除市级统筹和相关政策性计提后可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按2019年GDP增速6.80%
工业用地	249,473.86
住宅用地	84,922.73
商服用地	-
其他用地	50,829.99
合计	385,226.58

三、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，结合预期和实际的土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况：按自融资开始日起第一至第五年进行土地挂牌交易，且挂牌后于当年出让完毕；按 2019 年 GDP 增速 6.80%计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.70。

按 2019 年 GDP 增速 6.80%计算土地价格的增长情况下本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	土地收益
2019	-	-	-	22,016.62
2020	-	6,404.80	6,404.80	74,872.99
2021	-	6,404.80	6,404.80	115,032.70
2022	84,000.00	6,404.80	90,404.80	122,474.28
2023	-	3,851.20	3,851.20	50,829.99
2024	116,000.00	3,851.20	119,851.20	
合计	200,000.00	26,916.80	226,916.80	385,226.58
本息覆盖倍数				1.70

附件：项目收益及现金流入评价说明



宁波国泰会计师事务所有限公司

中国·宁波

中国注册会计师：徐建宁

主任会计师：李芳芳

二〇二〇年九月二十八日

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次所预测的本项目（包括甬舟跨海大桥两侧收储地块项目和经济开发区收储地块项目），以预期和实际的土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2019年GDP的增速、市级分成、报批税费等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本项目土地出让收益预测表（2019年GDP（6.80%）增速比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府收储计划、政策处理能顺利执行；

（五）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（六）土地出让价格在正常范围内变动；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目位置及四至范围

本项目涉及两个土地储备项目，其中：

(1) 甬舟跨海大桥两侧收储地块项目，东至大海、南至乙烯项目、西至滨海路、北至动力中心，规划储备土地面积 7,426.46 亩，其中：工业用地 4,900.47 亩；其他用地 2,525.99 亩。

(2) 经济开发区收储地块项目，共计 416.85 亩，包括：蛟川街道东港河安置区块 1#地块 109.28 亩，蛟川街道东港河安置区块 2#地块 93.64 亩，蛟川街道东港河安置区块 3#地块 103.48 亩，蛟川街道东港河安置区块 4#地块 110.45 亩。

2、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目总投资（不含利息）347,110.00 万元。其中：甬舟跨海大桥两侧收储地块项目总投资 183,269.00 万元；经济开发区收储地块项目总投资 163,841.00 万元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式：发行土地储备专项债券 200,000.00 万元，财政资金 147,110.00 万元。

3、资金平衡

根据宁波市人民政府相关政策，土地出让金扣除市级统筹和相关政策性计提后的留存资金，可用于平衡土地相关投入。

(二) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

A. 镇海区土地市场情况说明

经查询宁波市国土资源局土地出让信息，出让为工业用地的可参考案例选取 3 宗，批准文号：甬土字[2017]06019 号、甬土字[2018]第 06022 号、甬土字[2018]第 06023 号。

本次评价参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。具体信息如下表所示：

编号	批准文号	地块名称	出让土地面积(m ²)	用途	总价(万元)	土地单位价(万元/亩)
1	甬土字[2017]第06019号	宁波石化经济技术开发区镇浦路北地段ZH14-01-09-04	46,408.00	工业用地	4,490.00	64.50
2	甬土字[2018]第06022号	镇海区ZH13-01-03-01地块	69,801.00	工业用地	6,130.00	58.55
3	甬土字[2018]第06023号	ZH14-02-16-1地块	1,465,289.00	工业用地	128,800.00	58.60

B. 镇海区土地出让价格预测

参照宁波市自然资源和规划局镇海分局关于本项目的规划意见。根据土地使用类型及位置的不同测算如下：

1)公共管理/公共服务/其他用途划拨的地块，参考近三年镇海区同类地块情况，土地价格暂定为 30 万元/亩。；

2)工业用途出让的地块主要位于宁波市石化经济技术开发区，根据近三年镇海区出让地块的情况，也选择同区域内出让地块的土地价格作为参考，并按此出

让单价的 100%测算。具体计算如下表：

项目	批准文号	地块名称	出让土地面积(m ²)	用途	总价(万元)	土地单位价(万元/亩)	权重	计算权重(万元/亩)
1	甬土字[2017]第06019号	宁波石化经济技术开发区镇浦路北地段ZH14-01-09-04	46,408.00	工业用地	4,490.0000	64.50	0.3333	21.50
2	甬土字[2018]第06022号	镇海区ZH13-01-03-01地块	69,801.00	工业用地	6,130.0000	58.55	0.3334	19.52
3	甬土字[2018]第06023号	ZH14-02-16-1地块	1,465,289.00	工业用地	128,800.0000	58.60	0.3333	19.53
	综合工业用地地价						1.0000	60.55

3)住宅用途出让的地块均位于蛟川街道，已全部完成出让，土地价格按实测算，共计 148,372.93 万元，包括：蛟川街道东港河安置区块 1#地块实际成交价 38,466.38 万元，蛟川街道东港河安置区块 2#地块实际成交价 33,236.76 万元，蛟川街道东港河安置区块 3#地块实际成交价 37,789.98 万元，蛟川街道东港河安置区块 4#地块实际成交价 38,879.81 万元。

(2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目所在区周边土地价格，结合土地价格增长率（参照 2019 年宁波市 GDP 增速 6.80%），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目土地出让收入预测表（工业用地）

单位：万元/亩

项目	土地类型	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
1	工业用地	60.55	64.67	69.07	73.77	78.79	84.15	89.87

(3) 土地出让收益预测

根据用地规划，甬舟大桥两侧地块土地面积 7,426.46 亩，其中：工业用地 4,900.47 亩；其他用地 2,525.99 亩。经济开发区地块土地面积 416.85 亩，系住宅用地。

甬舟大桥两侧地块内的公共管理/公共服务/其他用途土地按 30 万元/亩的价

格测算。

具体情况详见下表：

各类型土地面积情况汇总表

单位：亩

用地类型	甬舟跨海大桥两侧 收储地块项目	经济开发区 收储地块项目
工业用地	4,900.47	-
住宅用地	-	416.85
商服用地	-	
其他用地	2,525.99	
合计	7,426.46	416.85

具体出让计划见下表：

项目收储土地出让计划表

单位：亩

出让地块	用地性质	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	可出让用地合计
甬舟大桥两侧地块	工业用地		258.30	2,324.74	2,317.43	-	4,900.47
总计							4,900.47

项目土地出让收益预测表

单位：人民币万元

项目	出让年度					总计
	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	
甬舟大桥两侧地块-工业		17,840.78	171,496.07	182,590.31	-	371,927.16
甬舟大桥两侧地块-其他					75,779.70	75,779.70
经济开发区地块-住宅	38,466.38	109,906.55	-	-	-	148,372.93
总计						596,079.79

项目	项目	甬舟跨海大桥两侧 收储地块项目	经济开发区 收储地块项目	合计
一	土地出让收入	447,706.86	148,372.93	596,079.79
1	工业用地	371,927.16	-	371,927.16
2	住宅用地	-	148,372.93	148,372.93
3	商服用地	-	-	-
4	其他用地	75,779.70	-	75,779.70
二	用于资金平衡土地收益留存	366,224.21	103,564.31	469,788.52
1	土地出让收入	447,706.86	148,372.93	596,079.79
2	市级分成（工业18.2% 和住宅30.2%）	81,482.65	44,808.62	126,291.27
三	报批税费18%	65,920.36	18,641.58	84,561.94
四	用于资金平衡土地相关收益	300,303.85	84,922.73	385,226.58

根据上述测算，在按 2019 年宁波市 GDP 增速 6.80% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 385,226.58 万元；

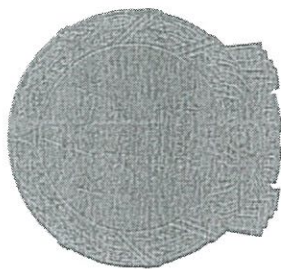
（三）还本付息的测算

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次所评价的土地储备项目，未出让的土地在挂牌出让价的基础上以宁波市 2019 年 GDP 增速（6.80%）比例增长进行预测，已出让的土地以实际成交价作为测算依据，结合预期和实际的土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（四）其他事项

本次融资涉及的土地储备项目总投资（不含利息）为 347,110.00 万元，发行债券融资 200,000.00 万元，差额部分为 147,110.00 万元。因差额部分系财政资金支付，故本评价报告不考虑该差额部分对于土地出让收益与融资自求平衡的影响。

证书序号: 0007454



说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名称: 宁波国泰会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

李美芳

镇海城关人民路7号商业大厦10楼

组织形式:

执业证书编号:

批准执业文号:

批准执业日期:

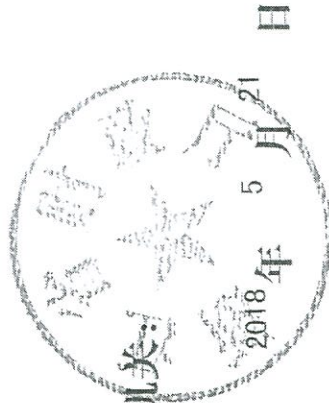
有限责任

330000055

浙财会(1999) 87 号

1999 年 7 月 15 日

发证机关:



中华人民共和国财政部制



姓名	李美芳
性别	女
出生日期	1966-07-08
工作单位	宁波国泰会计师事务所有限公司
身份证号码	330103196607081627
Identity card No.	



年度检验
Annual Renewal
注册会计师任职资格检查
(浙注协[2016]28号)

本证书经
This certificate
this renewal



330000550721

证书编号:
No. of Certificate

浙江省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 1996

03 28

发证日期:
Date of Issuance

年 /y 月 /m 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d



姓名 徐建宁

Full name 男

Sex

出生日期 1971-01-28

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

宁波国泰会计师事务所有限公司

42011197101285696



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this

注册会计师任职资格检查
(浙注协[2018]28号)

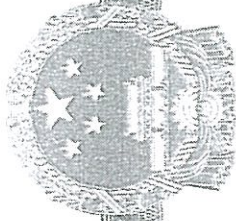


证书编号: 330000550727
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2009 年 04 月 09 日
Date of Issuance

年 月 日
/ /



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9133021171338370XD (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 宁波国泰会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 李美芳

经营范围 审计业务：包括审查企业会计报表，验证企业资本，企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，基建预决算审计，法律、行政法规定的其它审计业务；会计咨询、会计服务业务：包括资产评估，税务代理，工程招标代理，会计管理咨询，设计会计制度，受聘担任常年会计顾问，代理记账，项目可行性研究和项目评估，培训财会人员。（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）

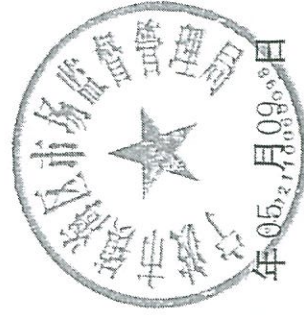
注册资本 伍拾万元整

成立日期 1999年07月15日

营业期限 1999年07月15日至2039年07月14日

住所 镇海城关人民路7号商业大厦10楼

登记机关



2019年05月09日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制