

关于信谊小学东安置房项目
专项债券项目收益与融资自求平衡
财务评估报告
甬世会咨[2022]010 号

目录	页次
一、财务评估报告正文	1
二、附件	6
三、附表	12

关于信谊小学东安置房项目 专项债券项目收益与融资自求平衡 财务评估报告

甬世会咨[2022]010号

宁波市海曙开发建设投资集团有限公司：

我们接受委托，对贵公司下属宁波市虹晟置业有限公司负责实施的信谊小学东安置房项目涉及高塘三村地块安置部分（以下简称：本项目）总体方案及募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估，并发表相关评估意见。我们的财务评估是依据《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》进行的。

经评估本报告附件《项目收益及现金流入预测说明》中的项目总体方案及募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况的支持假设证据，我们没有注意到其他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。

经财务评估，我们认为，后附的项目收益及现金流入预测说明公允的反映了项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。

具体评估情况如下：

一、项目专项债应付本息情况

(一)已发行专项债券本息情况

本项目已于 2021 年 5 月(2021 年宁波市棚改专项债券(一期)-2021 年宁波市政府专项债券(二期))发行专项债券 8,000.00 万元，发行债券票面利率 3.19%，期限 5 年，在债券存续期自发行日期后每年支付债券利息，到期偿还本金，自发行之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初 本金余额	本期 增加金额	本期 偿还金额	期末 本金余额	融资利率	应付利息
2021 年		8,000.00		8,000.00	3.19%	0
2022 年	8,000.00			8,000.00	3.19%	255.20
2023 年	8,000.00			8,000.00	3.19%	255.20
2024 年	8,000.00			8,000.00	3.19%	255.20
2025 年	8,000.00			8,000.00	3.19%	255.20
2026 年	8,000.00		8,000.00	0.00	3.19%	255.20
合计		8,000.00	8,000.00			1,276.00

(二)计划发行专项债券本息情况测算

本项目总共拟发行专项债券 24,980.00 万元，其中 8,000.00 万元已于 2021 年 5 月发行，5,000.00 万元计划于 2022 年 3 月发行，剩余 11,980.00 万元计划于 2023 年发行，假设债券票面利率为 3.20%，期限 5 年，在债券存续期自发行日期后每年支付债券利息，到期偿还本金，则自发行之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初 本金余额	本期 增加金额	本期 偿还金额	期末 本金余额	融资利率	应付利息
2022 年		5,000.00		5,000.00	3.20%	0
2023 年	5,000.00	11,980.00		16,980.00	3.20%	160.00
2024 年	16,980.00			16,980.00	3.20%	543.36
2025 年	16,980.00			16,980.00	3.20%	543.36
2026 年	16,980.00			16,980.00	3.20%	543.36
2027 年	16,980.00		5,000.00	11,980.00	3.20%	543.36
2028 年	11,980.00		11,980.00	0.00	3.20%	383.36
合计		16,980.00	16,980.00			2,716.80

二、项目净收益及净现金流情况

(一) 项目净收益

1. 土地出让净收益情况

(1) 基本假设条件及依据

根据项目资金平衡安排，项目现金流入包括平衡地块土地出让收入。相应平衡地块位于宁波市海曙区，系高塘三村棚户区改造后的可出让地块。经查询宁波土地交易中心土地出让信息，2020年-2021年期间，平衡地块周边出让的城镇住宅地块主要为三块，系海曙区西门地段 HS08-05-06 地块、海曙区西门地段 HS08-04-01d 地块、海曙区 HS05-04-22[社区学院南侧]地块。

(2) 出让产生的净收益

宁波市 2018 年~2020 年全市生产总值同比增速按可比价格计算分别为 7.0%、6.8%和 3.3%，近三年平均增速为 5.7%。2021 年宁波市 GDP 目标增速为 7%，此次预测按照近三年平均增速与 2021 年目标增速孰低计算土地出让价格的 growth，即增速为 5.7%。

假设项目涉及的可出让地块在既定规划用途及出让计划的情况下，自 2024 年挂牌交易并出让完毕。地块可出让信息如下表：

地块名称	总用地面积(m ²)	用地性质	容积率	总计容建筑面积(m ²)
西门 HS08-03-04 地块 高塘三村地块	27,000.00	R2	2.9	78,300.00

以 2018 年-2020 年 GDP 平均增速 5.7%计算楼面地价增长率，考虑扣减 30.2%的出让税费后可用于平衡土地相关净收益情况如下表：

金额单位：人民币万元

可出让地块	按 2018 年-2020 年 GDP 平均增速 5.7%预测地块出让金净收益	信谊小学东安置房债券额度占高塘三村棚户区改造项目和安置房项目总拟发债额度比例	信谊小学东安置房项目可分摊土地出让金收入
西门 HS08-03-04 地块 高塘三村地块	152,340.89	23.80%	36,257.13

2. 销售停车位净收益情况

根据贵公司提供的可行性研究报告、初步设计方案以及建设工程规划许可证，本项目新建住宅户数约 806 套，其中预计用于安置高塘三村地块拆迁户约 400 套，占比约 49.63%；新建停车位 841 个，按照上述占比，可分配给高塘三村地块拆迁户的停车位约 417 个。本次根据可分配的 417 个新建停车位按照 60%比例出售后的收入，扣除相关税费后可产生的净现金流入为 670.40 万元。

(二) 项目净现金流

根据本报告附表所示，项目产生的净现金流为 9,583.69 万元。

三、预期现金流入偿还融资本金和利息情况

(一) 项目收益覆盖本息倍数

融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入以及出售新建停车位产生的现金流入，其中土地交易产生的现金流入参照 2020 年至 2021 年期间项目周边地块实际成交情况计算得出，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：在债券存续期内全部出让完毕平衡地块国有建设用地土地使用权、部分停车位出售的前提下，按 2018 年-2020 年 GDP 平均增速 5.7% 计算土地价格增长的情况下，融资项目截至 2028 年可供偿债的项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.27，详见下表：

金额单位：万元

年度	债券、贷款本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地出让金收入	停车位出售净收益	小计
2021 年	8,000.00	0.00	8,000.00	0.00	0.00	0.00
2022 年	5,000.00	255.20	5,255.20	0.00	0.00	0.00
2023 年	11,980.00	415.20	12,395.20	0.00	0.00	0.00
2024 年		798.56	798.56	36,257.13		36,257.13
2025 年		798.56	798.56	0.00	402.23	402.23
2026 年		798.56	798.56	0.00	268.17	268.17
2027 年		543.36	543.36	0.00	0.00	0.00

年度	债券、贷款本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地出让金收入	停车位出售净收益	小计
2028 年		383.36	383.36	0.00	0.00	0.00
合计	24,980.00	3,992.80	28,972.80	36,257.13	670.40	36,927.53
本息覆盖倍数						1.27

(二) 期末资金覆盖本息倍数

融资项目期末资金为项目现金流入总额扣除现金流出总额得到的资金结余，融资项目截至 2028 年可供偿债的期末资金覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.33，详见下表：

金额单位：万元

现金流入总额	现金流出总额	期末资金	债券本金	债券利息	应偿还本息金额	期末资金覆盖倍数
A	B	C=A-B	D	E	F=D+E	G=(C+F)/F
99,258.25	89,674.55	9,583.69	24,980.00	3,992.80	28,972.80	1.33

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，并根据我们对当前国内融资环境的分析，我们认为，本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，保证项目的顺利实施。同时，土地出让金收入以及停车位出售收入作为资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足了本项目债券还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入预测说明

附表：项目现金流量预测表

宁波世明会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·宁波市

报告日期：2022 年 2 月 11 日

附件:

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以预测期间经济环境的最佳估计为前提，以土地出让金收入以及项目对应停车位销售收入为基础，并结合项目的建设期、GDP 增速、相关税费等条件编制。

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) 对本项目有影响的法律法规等无重大变化；

(四) 本项目平衡地块制定的土地出让计划、停车位销售等能够顺利执行；

(五) 土地出让价格在正常范围内变动；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目顺利实施造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目收益及现金流入预测说明

1. 项目建设背景

宁波市总体规划 2005-2020 中指出：宁波市将促进城乡统筹，调整城市发展规模，落实国家的战略需求以及提升城市功能，到 2020 年，宁波中心城区的人口规模为 395 万，城市建设用地规模从 312 平方公里扩大到 420 平方公里。城市发展方向在进一步完善东部的基础上，重点向西、

向北发展，适度发展南部，满足宁波加快转型发展，城乡统筹，重点区块建设等多方面需要。为未来 5 年城市发展提供空间资源要素保障。为加快城市开发进度，海曙区率先在全市范围内开展棚户区改造工作，目前已启动高塘一村、二村、三村、四村等区域，计划将启动部分成熟区片。

本项目主要安置海曙区中心城区相关地块拆迁，部分老旧小区房屋大多建于上世纪 80 年代，房屋老旧，部分房屋安全隐患突出。地势低洼，逢雨必涝，居民希望换上新居的愿望很强烈。海曙区计划对部分区域启动片区棚改征收程序，新建信谊小学东安置房工程主要用于安置拆迁居民，作为选择房产安置的房源。

本项目地块属于海曙区望春街道，周围被城市建筑环绕，大部分土地已用于建设各类住宅。整个地块布局杂乱，公建设施落后，水污染、空气污染和噪音污染严重，影响了该区域的发展。虽然地理位置好，但一直没有很好地接受到城市建设快速发展的辐射，发展速度缓慢。本项目实施将完善区域基础设施，建设中高档居住社区，显著提高区内人民的生活水平。

本项目所在地块是海曙区存量土地中面积、用地条件、区位优势都较为突出的一个区块。中山路和望童北路这两条呈十字走向、贯穿海曙南北、东西的主干道打通了海曙西部地区交通瓶颈。海曙区将依托该片区便捷的交通网络、密集的居住区，延伸城市服务功能，优化产业结构，重点增强商务、商贸、体育、社区服务等城市功能，形成城西服务业发展集聚区。

本项目目前已完成立项、可研及初步设计，并于 2020 年 10 月份开工建设。

2.项目概况

（1）项目建设单位基本情况

单位名称：宁波市虹晟置业有限公司（下称：虹晟公司）

企业登记注册类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：浙江省宁波市海曙区西门街道布政巷 16 号 1814 室

法人代表：钟招娣

主要经营范围：房地产建设开发，房屋租赁，物业服务，房产经纪，商品信息咨询服务以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目。（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）。

（2）项目位置、建设规模及内容

根据《海曙区发展和改革局关于同意信谊小学东安置房项目初步设计的批复》（海发改投[2020]164 号），本项目位于海曙区望春街道，东至望童北路、南至徐家漕路，西至信谊小学，北至沿河绿化。项目用地面积约 3.74 万平方米，总建筑面积约 12.67 万平方米，其中：地上建筑面积约为 9.11 万平方米，地下约 3.56 万平方米，容积率 2.68，建筑密度 20.22%，绿地率 30%，计划安置总户数 806 户。其中涉及用于高塘三村地块拆迁户的安置房预测约 400 套。

（3）项目投资及资金来源

根据《海曙区发展和改革局关于同意信谊小学东安置房项目初步设计的批复》（海发改投[2020]164 号），本项目概算总投资为 136,156.08 万元，其中：工程费 67,379.51 万元，工程建设其他费 52,822.26 万元（包含建设用地费 45,000.00 万元），预备费 2,256.05 万元，建设期贷款利息 13,698.26 万元。根据《海曙区发展和改革局关于同意信谊小学东安置房项目建议书资金来源的批复》（海发改投[2021]84 号），本项目资金来源由项目单位自筹和专项债券额度组成。

其中：涉及用于高塘三村地块拆迁户的安置用房静态投资成本约

60,781.55 万元，资金来源为：项目资本金 35,801.55 万元，政府专项债 24,980.00 万元。由于项目收益实现前，债券利息由项目单位自有资金偿还，需增加自有资金 1,468.96 万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 62,250.51 万元。

（4）项目建设周期

根据《海曙区发展和改革局关于同意信谊小学东安置房项目初步设计的批复》（海发改投[2020]164 号），本项目总工期为 51 个月，计划于 2020 年 9 月开工，2024 年 12 月竣工。

（5）资金平衡

①土地出让产生的净现金流

根据提供的相关资料，贵公司拟将高塘三村拆迁地块未来可出让的部分土地出让金收入，用于平衡因实施本项目所产生的债务本息。

②停车位出售产生的净现金流

根据提供的相关资料，本次将新建停车位出售扣除相关税费后的收入，用于平衡因实施本项目所产生的债务本息。

3.项目收益及现金流入预测

（1）土地出让金收入预测

①相关市场情况

经查询宁波土地交易中心土地出让信息，我们选取了 2020 年至 2021 年期间三块与资金平衡地块相近的住宅用地出让记录作为资金平衡地块出让价格的测算依据，如下表所示：

序号	地块	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	出让时间	成交楼面价 (元/m ²)
1	海曙区西门地段 HS08-05-06 地块	12,016	1.8	21,629	2020/6/22	24,030
2	海曙区西门地段 HS08-04-01d 地块	20,729	2.3	47,677	2020/6/22	23,470
3	海曙区 HS05-04-22 [社区学院南侧]地块	19,079	2.4	45,790	2020/5/28	23,310

②项目土地出让价格及出让单价预测

依据上表数据，采用市场法将选取案例与平衡地块进行比较，计算本项目出让区域内住宅用地平均楼面地价为 23,603 元/m²。具体计算如下表：

序号	地块	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	出让 时间	成交 楼面价 (元/m ²)	权重	计算 权重 (元/m ²)
1	海曙区西门地段 HS08-05-06 地块	12,016	1.8	21,629	2020/6/22	24,030	33.33%	8,009
2	海曙区西门地段 HS08-04-01d 地块	20,729	2.3	47,677	2020/6/22	23,470	33.33%	7,823
3	海曙区 HS05-04-22 [社区学院南侧]地块	19,079	2.4	45,790	2020/5/28	23,310	33.34%	7,771
	基准年度 2021 年 楼面地价							23,603

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 5.7%，若按计划于 2024 年出让，预测项目所在区土地楼面地价为 27,874 元/m²。

③土地出让收入预测

根据本项目建设及平衡地块出让计划，平衡地块拟于 2024 年进行土地出让并于当年出让完毕，容积率按照相关规划数据进行测算，扣减相关出让税费后预测实现土地出让收益情况如下：

按 2021 年宁波市 GDP 增速 5.7% 计算土地价格增长，于 2024 年出让，可取得土地出让总收入为 218,253.42 万元，扣除 30.2% 的出让税费后，土地出让净收入为 152,340.89 万元。本次根据委托方要求，按照原高塘三村棚改项目已发债额度与安置房项目拟发债额度的比重，对土地出让金进行分摊，安置房项目拟发债 24980 万元，高塘三村棚改项目已发行 8 亿元，安置房项目所占比例约 23.80%，按此比例分摊高塘三村地块土地出让金 36,257.13 万元。如下表：

序号	项目	金额（万元）
一	土地出让回款	218,253.42
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	土地出让收入	218,253.42
2	出让税费（30.2%）	65,912.53

序号	项目	金额（万元）
3	扣除税费后出让收入（1-2）	152,340.89
三	安置房项目所占比例	23.8%
四	安置房项目可分摊土地出让金收益	36,257.13

（2）停车位销售收入预测

根据本项目的可研方案、初步设计方案等相关资料，本项目建成后可用于对外出售的停车位为 841 个，其中按照高塘三村地块预测需安置房套数占项目总套数比例 49.63%，分摊停车位 417 个。本次按 30000 元/个估算，出售比例为 60%，新建停车位预计的销售收入为 750.60 万元，扣除按现行税法计算的税费后，销售停车位产生的净收益为 670.40 万元。

（二）现金流覆盖还本付息的测算

假设上述估算的收益能够实现，并考虑后附的项目现金流量预测表，可实现现金流完全覆盖。

附表:

项目现金流量预测表

金额单位: 万元

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一	资金来源	99,258.25	33,579.41	12,500.55	11,980.00	40,447.69	450.36	300.24	0.00	0.00
(一)	车位销售收入	750.60	0.00	0.00	0.00	0.00	450.36	300.24	0.00	0.00
(二)	土地出让金收入	36,257.13	0.00	0.00	0.00	36,257.13	0.00	0.00	0.00	0.00
(三)	债券资金收入	24,980.00	8,000.00	5,000.00	11,980.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四)	项目资本金	37,270.51	25,579.41	7,500.55		4,190.56		0.00	0.00	0.00
二	资金支出	89,674.55	33,579.41	12,500.55	8,720.29	5,563.64	2,573.31	8,830.63	5,543.36	12,363.36
(一)	建设成本支出	62,250.51	33,579.41	12,500.55	8,880.29	5,563.64	1,726.62	0.00	0.00	0.00
	其中: 概算中列入的利息费用	1,468.96	0.00	255.20	415.20	798.56	0.00	0.00	0.00	0.00
(二)	税金	80.20	0.00	0.00	0.00	0.00	48.13	32.07	0.00	0.00
(三)	偿还债券本金	24,980.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,000.00	5,000.00	11,980.00
(四)	偿还债券利息	2,523.84	0.00	0.00	0.00	0.00	798.56	798.56	543.36	383.36
三	净现金流	9,583.69	0.00	0.00	3,259.71	34,884.04	-2,122.95	-8,530.39	-5,543.36	-12,363.36
四	累计净现金流	9,583.69	0.00	0.00	3,259.71	38,143.76	36,020.80	27,490.41	21,947.05	9,583.69