



宁波仲冠会计师事务所有限公司

Ningbo ZhongGuan Certified Public Accountants Co., Ltd

宁波市鄞州区彩虹南路16号彩虹大厦10楼C区

电话 TEL: 0574-87728827 87728610

传真 FAX: 0574-87728610

E-mail: nbzgcpa@126.com

---

关于徐戎地块棚改安置房项目专项债券

收益与融资自求平衡的财务评价报告

甬仲冠咨字（2022）0303号

宁波仲冠会计师事务所有限公司

2022年3月8日





宁波仲冠会计师事务所有限公司

Ningbo ZhongGuan Certified Public Accountants Co., Ltd

宁波市鄞州区彩虹南路16号彩虹大厦10楼C区

电话 TEL: 0574-87728827 87728610

传真 FAX: 0574-87728610

E-mail: nbzgcpa@126.com

## 关于徐戎地块棚改安置房项目专项债券 收益与融资自求平衡的财务评价报告

甬仲冠咨字（2022）0303 号

宁波市鄞州区住房和城乡建设局：

我们接受委托，对徐戎地块棚改安置房项目（以下简称“该项目”或“项目”）专项债券（以下简称“本期债券”）的收益与融资自求平衡情况评价咨询服务。

我们的评价是依据《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。相关融资主体对该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按预期那样发生，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。

本评价报告仅供本次发行徐戎地块棚改安置房项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在相关融资主体对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的徐戎地块棚改安置房项目融资主体预期产生的项目运营收益能够覆盖融资本金和利息，实现项目整体收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1. 本期债券应付本息情况

徐戎地块棚改安置房项目概算总投资 80,065.33 万元，其中：项目自有资金 20,065.33 万元，融资主体拟就该项目发行专项债券 60,000 万元（其中：2020 年已发行 30,000 万元，实际发行利率 3.38%，2021 年已发行 10,000 万元，实际发行利率 3.03%，2022 年拟申请本期发行 10,000 万元，2022 年下半年预计发行 10,000 万元，期限均为 10 年期）。由于项目收益实现前，债券利息由项目自有资金偿还，需增加自有资金 2,521 万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 82,586.33 万元。假设本期发行债券年利率为 3.80%，每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金，本期债券应还本付息情况如下表：

单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息
2020		30,000.00		30,000.00	
2021	30,000.00	10,000.00		40,000.00	1,014.00
2022	40,000.00	20,000.00		60,000.00	1,507.00
2023	60,000.00			60,000.00	2,077.00
2024	60,000.00			60,000.00	2,077.00
2025	60,000.00			60,000.00	2,077.00
2026	60,000.00			60,000.00	2,077.00
2027	60,000.00			60,000.00	2,077.00
2028	60,000.00			60,000.00	2,077.00
2029	60,000.00			60,000.00	2,077.00
2030	60,000.00		30,000.00	30,000.00	2,077.00
2031	30,000.00		10,000.00	20,000.00	1,063.00
2032	20,000.00		20,000.00	0.00	570.00
合计		60,000.00	60,000.00		20,770.00

## 2. 项目运营预计产生的收入支出

### 2.1 项目预计运营收入

本次融资项目收入主要为住宅购房补差收益、商业出售收入。债券存续期间收入合计 105,953.68 万元。各项收入明细如下：

#### （1）住宅购房补差收益

该项目住宅安置建筑面积 102,929 平方米，补差均价 9,200 元/平方米，预计运营期第一年至第四年每年收益各 15%，第五年至第六年每年收益各 20%，预计运营期住宅购房补差收益合计为 94,694.68 万元。该项目住宅安置建筑面积系《关于同意徐戎地块棚改安置房项目初步设计的批复》（鄞发改投【2019】235 号）中批复同意数据。补差均价数字系预计安置主管单位进行安置工作时，需按照安置房成本支付给项目主管单位的收入，按土地出让金、债券利息合计数及该项目总投金额三者合计金额均摊到住宅安置建筑面积上的平均数值为依据。

## （2）商业出售收入

该项目可供出售商业面积 6,255 平方米，销售均价 18,000 元/平方米，预计运营期第六年至第十年每年销售收入各 20%，预计运营期商业出售收入合计为 11,259 万元。

项目预计运营收入如下表：

表 2-1 项目预计运营收入表

单位：人民币万元

年度	住宅购房补差收益	商业出售收入	运营收入合计
2023	14,204.20		14,204.20
2024	14,204.20		14,204.20
2025	14,204.20		14,204.20
2026	14,204.20		14,204.20
2027	18,938.94		18,938.94
2028	18,938.94	2,251.80	21,190.74
2029		2,251.80	2,251.80
2030		2,251.80	2,251.80
2031		2,251.80	2,251.80
2032		2,251.80	2,251.80



年度	住宅购房补差收益	商业出售收入	运营收入合计
合计	94,694.68	11,259.00	105,953.68

## 2.2 项目预计运营支出

本次融资项目支出主要为销售费用和补缴土地出让金。预计项目运营期费用合计 3,214.66 万元。

### (1) 销售费用

根据行业情况，销售费用暂按商业销售收入的 1%估算。预计运营期内销售费用共计 112.59 万元。

### (2) 补缴土地出让金

依据宁波市人民政府办公厅《关于市区国有划拨土地使用权补办出让的若干意见》（甬政发〔2018〕92 号）之规定：拆迁安置房用地按现行基准楼面价的 3%补缴土地出让金。

根据建设单位类似项目开发经验，预计运营期内补缴土地出让金第一年至第四年每年各 15%，第五年至第六年每年各 20%。以 9,200 元/平方米为基准价计算补缴土地出让金，地上建设面积合计 112,394 平米，预计运营期内补缴土地出让金共计 3,102.07 万元。

项目预计运营支出如下表：

表 2-2 项目预计运营支出表

单位：人民币万元

年度	销售费用	补缴土地出让金	支出合计
2023		465.31	465.31
2024		465.31	465.31
2025		465.31	465.31
2026		465.31	465.31
2027		620.41	620.41
2028	22.52	620.41	642.93
2029	22.52		22.52

年度	销售费用	补缴土地出让金	支出合计
2030	22.52		22.52
2031	22.52		22.52
2032	22.52		22.52
合计	112.59	3,102.07	3,214.66

2.3 运营期预计现金流量

表 2-3 项目运营预计现金流量表

单位：人民币万元

年份	现金流入				现金流出					当年现金净流量	项目累计现金流量
	自有资金 ①	发债金额 ②	运营收入 ③	现金流入合计 ④=①+②+③	建设支出 ⑤	运营成本 ⑥	债券利息 ⑦	债券偿还本金 ⑧	现金流出合计 ⑨=⑤+⑥+⑦+⑧		
2020	3,306.33	30,000.00	-	33,306.33	33,306.33	-	-		33,306.33	⑩=④-⑨	
2021	15,014.00	10,000.00	-	25,014.00	24,000.00	-	1,014.00		25,014.00	-	-
2022	4,266.00	20,000.00	-	24,266.00	22,759.00	-	1,507.00		24,266.00		
2023			14,204.20	14,204.20		465.31	2,077.00		2,542.31	11,661.89	11,661.89
2024			14,204.20	14,204.20		465.31	2,077.00		2,542.31	11,661.89	23,323.78
2025			14,204.20	14,204.20		465.31	2,077.00		2,542.31	11,661.89	34,985.67
2026			14,204.20	14,204.20		465.31	2,077.00		2,542.31	11,661.89	46,647.56
2027			18,938.94	18,938.94		620.41	2,077.00		2,697.41	16,241.52	62,889.08
2028			21,190.74	21,190.74		642.93	2,077.00		2,719.93	18,470.80	81,359.89
2029			2,251.80	2,251.80		22.52	2,077.00		2,099.52	152.28	81,512.17
2030			2,251.80	2,251.80		22.52	2,077.00	30,000.00	32,099.52	-29,847.72	51,664.45

年份	现金流入				现金流出					当年现金净流 量	项目累计现金流 量
	自有资金 ①	发债金额 ②	运营收入 ③	现金流入合计 ④=①+②+③	建设支出 ⑤	运营成本 ⑥	债券利息 ⑦	债券偿还本 金⑧	现金流出合计 ⑨=⑤+⑥+⑦+⑧	⑩=④-⑨	
2031			2,251.80	2,251.80		22.52	1,063.00	10,000.00	11,085.52	-8,833.72	42,830.73
2032			2,251.80	2,251.80		22.52	570.00	20,000.00	20,592.52	-18,340.72	24,490.02
合计	22,586.33	60,000.00	105,953.68	188,540.01	80,065.33	3,214.66	20,770.00	60,000.00	164,049.99		

注:其中用于项目总投资 20,065.33 万元。



### 3. 覆盖本息倍数

按照 2017 年财政部公布财预[2017]89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

#### 3.1 项目收益覆盖本息倍数

该项目收益为徐戎地块棚改安置房项目运营收入扣除运营支出得到的项目结余，该项目截至 2032 年可供偿债的项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数如下表：

表 3-1 项目收益覆盖本息倍数

单位：人民币万元

运营收入	运营支出	项目运营收益	债券本金	债券利息	应偿还本息 金额	项目收益 覆盖倍数
105,953.68	3,214.66	102,739.02	60,000	20,770	80,770	1.27

#### 3.2 期末资金覆盖本息倍数

该项目期末资金为徐戎地块棚改安置房项目现金流入总额扣除现金流出总额得到的资金结余，该项目截至 2032 年可供偿债的期末资金覆盖应偿还债券本息总额倍数如下表：

表 3-2 期末资金覆盖本息倍数

单位：人民币万元

现金流入总额 A	现金流出总额 B	期末资金 C=A-B	债券本金 D	债券利息 E	应偿还本息 金额 F=D+E	期末资金 覆盖倍数 G=(C+F)/F
188,540.01	164,049.99	24,490.02	60,000	20,770	80,770	1.30

综合项目产生的现金流及项目收益覆盖本息情况，该项目收入能够满足债券偿还要求。

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然>1，还本付息资金具有一定

的稳定性与风险抵抗能力。

附件:评价说明。

宁波仲冠会计师事务所有限公司



中国 宁波

中国注册会计师



中国注册会计师



2022 年 3 月 8 日

附件：

评价说明

一、项目现金流收益预测假设

（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）政府制定的地方发展规划能够顺利执行；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

二、项目概况

徐戎地块棚改安置房项目（以下简称“该项目”）位于宁波市鄞州区明楼街道，总用地面积 51,088 平方米，总建筑面积 156,084 平方米，其中住宅 102,929 平方米，物业、社区及其他配套用房 9,465 平方米，架空层 2,250 平方米，地下室 41,440 平方米。项目实施主体为宁波市鄞州区住房和城乡建设局。

该项目静态总投资为 80,065.33 万元，其中：建筑工程费用 72,592.08 万元（包括土建工程等）、工程建设其他费 5,141.25 万元（包括建设管理费、可行性研究费、勘察设计费等）、基本预备费 2,332.00 万元，详见下表：

项目估算总投资

单位：人民币万元

项目名称	静态总投资
工程费用	72,592.08
工程建设其他费	5,141.25
基本预备费	2,332.00
总计	80,065.33

三、项目实施进度

项目预计开工竣工时间为 2019 年—2022 年，计划建设工期为 36 个月。

四、项目分年建设计划

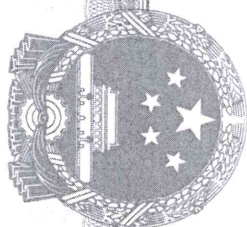
单位：人民币万元

年份	2019	2020	2021	2022
----	------	------	------	------

建设期资金流出	1,306	32,000.33	24,000	22,759
---------	-------	-----------	--------	--------

#### 五、项目批复情况

前期手续	批复文件名称	批复文号	审批时间
可研批复	关于同意徐戎地块棚改安置房项目可行性研究报告的批复	鄞发改投【2019】139号	2019年7月22日
初设批复	关于同意徐戎地块棚改安置房项目初步设计的批复	鄞发改投【2019】235号	2019年10月16日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330204698209358M (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 宁波仲冠会计师事务所有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期 2009年12月09日

法定代表人 毛森美

营业期限 2009年12月09日至长期

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账，会计咨询。企业管理咨询。（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）

住所 鄞州区彩虹南路16号（10-1）（集中办公区）

登记机关

