

## 2025 年 2 月宁波市政府专项债券



### 鄞州区潘火街道城中村改造项目

#### （王家弄安置小区二期工程）

### 收益与融资自求平衡财务评估报告

中会华债咨[2025]第 002 号

#### 宁波市鄞州潘火村镇开发建设有限公司：

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鄞州区潘火街道城中村改造项目（王家弄安置小区二期工程）（以下简称“该项目”或“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

本项目位于宁波市鄞州区潘火街道，潘火街道凭借着独特的地理位置优势，正在成为未来鄞州区城市化发展的主战场。但由于历史原因，街道内未改造城中村范围内的基础设施薄弱，工业厂房和村庄混杂分布，土地利用效率低下，区域形象与城市发展不匹配，亟待进行改造提升，因此提出鄞州区潘火街道城中村改造项目，旨在降低安全风险隐患，提高土地利用效率，改善人民居住环境、推动城市高质量发展。

##### （二）项目立项审批情况

本项目经鄞州区发展和改革局《关于同意王家弄安置小区二期工程项目建议书的批复》（鄞发改审批〔2021〕255 号）同意实施，项目经鄞州区发展和改革局《关于同意鄞州区潘火街道城中村改造项目（王家弄安置小区二期工程）可行性研究报告的批复》（鄞发改审批〔2024〕6 号），同意本项目的可行性研究报告，审批监管平台代码：2112-330212-04-01-491416。

##### （三）项目性质

该项目为政府投资性的民生项目，是具有一定收益的保障性安居工程——城中村改造项目。

#### **（四）项目单位**

该项目建设单位为宁波市鄞州潘火村镇开发建设有限公司，负责完成本项目前期立项工作以及部分准备阶段工作。

项目单位：宁波市鄞州潘火村镇开发建设有限公司

住所：宁波市鄞州区诚信路 668 号 502 室

负责人：汪海云

统一社会信用代码：9133021205380095XE

#### **（五）项目主管部门**

该项目主管部门为鄞州区征管中心（城中村改造中心）。

#### **（六）项目建设周期，主要建设内容**

1.项目计划建设周期：2024 年 6 月-2027 年 12 月，项目建设工期为 43 个月。

2.主要建设内容：项目对潘火桥村及王家弄村城中村进行改造，改造采用拆除新建方式。项目总用地面积 23,504 平方米，总建筑面积 97,719 平方米，其中住宅 58,729 平方米，物业、社区及其他配套用房 3,755 平方米，幼儿园 4,900 平方米（12 班），地下室 30,335 平方米。

#### **（七）项目前期有关情况**

鄞州区潘火街道城中村改造项目（王家弄安置小区二期工程）已可研批复并开工。

## **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

本项目静态总投资为 69,160 万元(不含建设期利息)，其中工程费用为 53,040 万元、工程建设其他费用 12,827 万元，预备费 3,293 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 2,032 万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 71,192 万元。

#### （三）资金筹措方案

本项目静态总投资 69,160 万元，考虑建设期债券利息后的动态总投资为 71,192 万元，预计自有资金 15,192 万元，占比 21.34%；地方政府专项债券 56,000 万元，占比 78.66%。

本项目已于 2024 年 5 月发行 10,000 万元，发行专项债券票面利率 2.36%，债券期限 10 年。本次 2025 年 2 月计划发行 3,500 万元，假设发行票面利率 1.80%，债券期限 10 年。后续假设 2025 年 6 月发行 8,500 万元，2026 年上半年发行 20,000 万元，2027 年上半年发行 14,000 万元，假设发行债券票面利率 1.80%，债券期限 10 年。

### 三、项目运营收益与融资平衡情况分析

#### （一）运营收入

该项目建成后，通过项目产生的收入偿还本次专项债券本息。主要效益为土地出让收入，安置房差价结算收入、停车位收入、住宅底商出租收入。运营期可实现运营收入合计 87,702 万元。

##### （1）土地出让收入

本项目城中村改造后可腾挪出让 YZ06-16-b6 及 YZ06-16-c10-B 两地块，两地块基本信息如下表。

地块名称	土地性质	土地面积 (平方米)	容积率	预计出让时间
YZ06-16-b6	R2	38,560	2	2034 年
YZ06-16-c10-B	R2	41,447	2.3	2036 年



项目土地出让楼面价参考潘火街道近期住宅用地出让情况（如下表），考虑房地产下行风险，保守预计出让楼面价为 16,500 元/平方米。住宅类项目，按规定需上缴国家、省、市部分为土地出让金的 30.2%，考虑镇区两级分成，镇街分成的比例一般是土地出让收入的 20%-30%，本项目按土地出让收入的 24%用于资金平衡。运营期内土地出让收入合计为 68,290 万元。

地块号	土地面积(㎡)	交易日期	成交价格(万元)	土地等级	容积率上限	楼面价(元/平方米)	竞得企业
鄞州区 JD12-04-03/04 地块	20,017	2023 年 2 月	97,922	三级	2.5	19,568	宁波兆诚 房地产有 限公司
鄞州区 JD12-04-16 地 块（华光城地 段）	13,443	2022 年 1 月	58,473	三级	2.4	18,124	宁波江山 万里置业 有限公司
宁波市火车东 站-潘火地段 JD13-06-12 地 块	27,501	2020 年 1 月	125,198	三级	2.5	18,210	宁波轨道 交通绿城 东部置业 有限公司
鄞州区 YZ06-16-b2-B 地块（中河地 段）项目	31,245	2022 年 5 月	150,454	四级	2.4	20,064	宁波万伟 置业有限公司

## （2）安置房差价结算收入

本项目安置户共 330 户，拆除面积为 28,242 平方米，安置房新建面积基本满足拆迁需求，安置房住宅新建面积为 58,454 平方米，补差面积为 30,212 平方米。根据《潘火新村拆迁安置实施细则》及《王家弄村旧村改造新村建设实施细则》，不可调产面积可按不同性质不同价格进行优购，补差面积平均单价约为 6,000 元/平方米，折合平均每户补差结算收入约 55 万元，安置房差价结算合计为 18,150 万元。

## （3）停车位收入

本项目停车位共 687 个，运营期保守按单个车位月收益 150 元/月估算，出租率首年按 50%，次年 70%，后续稳定至 85%，停车位收入合计为 989 万元。

## （4）住宅底商出租收入

本项目住宅底商可出租面积约 482 平米，运营期首年按租金单价 2 元/平米/天估算，出租率首年按 50%，次年 70%，后续稳定至 85%，住宅底商出租收益合计为 273 万元。

### 营运收入预测表

单位：万元

项目	土地出让金收入	安置房差价结算收入	停车位收入	住宅底商出租收入	营运收入合计
2028 年	0.00	18,150.00	62.00	17.00	18,229.00
2029 年	0.00	0.00	87.00	24.00	111.00
2030 年	0.00	0.00	105.00	29.00	134.00
2031 年	0.00	0.00	105.00	29.00	134.00
2032 年	0.00	0.00	105.00	29.00	134.00
2033 年	0.00	0.00	105.00	29.00	134.00
2034 年	30,540.00	0.00	105.00	29.00	30,674.00
2035 年	0.00	0.00	105.00	29.00	134.00
2036 年	37,750.00	0.00	105.00	29.00	37,884.00
2037 年	0.00	0.00	105.00	29.00	134.00
合计	68,290.00	18,150.00	989.00	273.00	87,702.00

### （二）运营成本

本项目运营成本包含人员成本，运营期内经营成本估算合计为 405 万元。

项目拟核定管理人员 2 名，首年薪酬平均 15 万元，其他人员成本按人员薪酬的 20%预估，保守按后续每年上浮 3%考虑，该部分运营成本合计为 405 万元。

### （三）相关税费

经测算，本项目增值税固定资产进项税额可覆盖销项税额，故无需缴纳增值税及附加税，另考虑底商出租应缴纳的房产税，房产税税率 12%，印花税较小予以忽略，运营期相关税费合计为 29 万元。

### 营运成本及相关税费预测表

单位：万元

项目	运营成本-人员成本	相关税费-房产税	营运成本及相关税费合计
2028 年	36.00	2.00	38.00
2029 年	37.00	3.00	40.00
2030 年	38.00	3.00	41.00
2031 年	39.00	3.00	42.00
2032 年	40.00	3.00	43.00
2033 年	41.00	3.00	44.00

项目	运营成本-人员成本	相关税费-房产税	营运成本及相关税费合计
2034 年	42.00	3.00	45.00
2035 年	43.00	3.00	46.00
2036 年	44.00	3.00	47.00
2037 年	45.00	3.00	48.00
合计	405.00	29.00	434.00

#### （四）项目收益

根据上述依据（或假设），债券存续期内项目运营收入 87,702 万元，运营成本 405 万元，相关税费 29 万元，项目营运净收益为 87,268 万元，可用于偿还债券（融资）本息的收益为 87,268 万元，具体如下表。

#### 债券还本付息安排表

单位：万元

序号	项目	金额
一	运营收入	87,702
1	土地出让金收入	68,290
2	安置房差价结算收入	18,150
3	停车位收入	989
4	住宅底商出租收入	273
二	运营成本	405
1	用人成本	405
三	相关税费	29
四	净收益	87,268

#### （四）项目建设支出及各项资金投入计划

该项目静态投资总额为 69,160 万元。项目投资包括建筑工程费用、工程建设其他费和预备费。分年建设支出计划如下表。

#### 项目分年度建设支出计划表

单位：万元

年度	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
金额	69,160	10,000	12,000	25,000	22,160

考虑建设期利息后，需增加自有资金 2,032 万元，项目动态总投资为 71,192

万元，各项资金投入计划如下表。

各项资金投入计划表

单位：万元

项 目	合 计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
政府专项债	56,000.00	10,000.00	12,000.00	20,000.00	14,000.00
自有资金	15,192.00	118.00	344.00	5,632.00	9,098.00
合 计	71,192.00	10,118.00	12,344.00	25,632.00	23,098.00

基于项目实施方案的投资计划和资金筹措安排，该项目建设期和债券存续期内所需资金不存在缺口的情况。

#### （五）债券还本付息安排

本项目拟申请地方政府专项债券总计 56,000 万元，已于 2024 年 5 月发行 10,000 万元，发行票面利率 2.36%，债券期限 10 年。本次 2025 年 2 月计划发行 3,500 万元，假设发行票面利率 1.80%，债券期限 10 年。

后续假设 2025 年 6 月发行 8,500 万元，2026 年上半年发行 20,000 万元，2027 年上半年发行 14,000 万元，假设发行债券票面利率 1.80%，债券期限 10 年。存续期内每半年付息一次，最后一年偿还本金并支付最后一次利息。

上述专项债券利息合计 10,640 万元，本息合计 66,640 万元，债券存续期应还本付息情况具体如下表所示。

项目本息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增 债券金额	本期偿还 本金	期末本金	应付利息	应付本息
2024 年	0	10,000	0	10,000	118	118
2025 年	10,000	12,000	0	22,000	344	344
2026 年	22,000	20,000	0	42,000	632	632
2027 年	42,000	14,000	0	56,000	938	938
2028 年	56,000	0	0	56,000	1,064	1,064
2029 年	56,000	0	0	56,000	1,064	1,064
2030 年	56,000	0	0	56,000	1,064	1,064
2031 年	56,000	0	0	56,000	1,064	1,064
2032 年	56,000	0	0	56,000	1,064	1,064
2033 年	56,000	0	0	56,000	1,064	1,064



年度	期初本金	本期新增 债券金额	本期偿还 本金	期末本金	应付利息	应付本息
2034 年	56,000	0	10,000	46,000	946	10,946
2035 年	46,000	0	12,000	34,000	720	12,720
2036 年	34,000	0	20,000	14,000	432	20,432
2037 年	14,000	0	14,000	0	126	14,126
合计		56,000	56,000		10,640	66,640



(六) 收益与融资平衡情况

现金流平衡分析表

单位: 万元

现金流模拟测算表	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	合计
现金流入															
自有资金流入	118	344	5,632	9,098											15,192
债券资金流入	10,000	12,000	20,000	14,000											56,000
其他融资资金流入															
运营期现金流入					18,229	111	134	134	134	134	30,674	134	37,884	134	87,702
现金流入总额	10,118	12,344	25,632	23,098	18,229	111	134	134	134	134	30,674	134	37,884	134	158,894
现金流出															
建设期资金流出	10,000	12,000	25,000	22,160											69,160
运营期现金流出					38	40	41	42	43	44	45	46	47	48	434
债券还本											10,000	12,000	20,000	14,000	56,000
债券付息	118	344	632	938	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	946	720	432	126	10,640
其他融资还本付息															
现金流出总额	10,118	12,344	25,632	23,098	1,102	1,104	1,105	1,106	1,107	1,108	10,991	12,766	20,479	14,174	136,234
现金净流量															
当年项目现金净流入	0	0	0	0	17,127	-993	-971	-972	-973	-974	19,683	-12,632	17,405	-14,040	22,660
期末项目累计现金结存额	0	0	0	0	17,127	16,134	15,163	14,191	13,218	12,244	31,927	19,295	36,700	22,660	

经测算，该项目建设完成后，可实现收入 87,702 万元，运营成本 405 万元，相关税费 29 万元，项目实现的净收益 87,268 万元。该项目发行债券总额 56,000 万元，按照前述利率测算，债券本息合计 66,640 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.31 倍，项目预期收益与融资达到平衡。

经测算，该项目建设完成后，现金流入总额 158,894 万元，现金流出总额 136,234 万元，期末资金结余 22,660 万元。该项目发行债券总额 56,000 万元，按照前述利率测算，债券本息合计 66,640 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 1.34 倍，项目预期净现金流与融资达到平衡。

项目收益与融资测算表如下：

项目收益与融资测算表

单位：万元、倍

项 目	金 额
项目实现的净收益	87,268.00
偿还债券本金	56,000.00
支付债券利息	10,640.00
债券本息合计	66,640.00
覆盖倍数	1.31

项目净现金流与融资测算表如下：

项目净现金流与融资测算表

单位：万元、倍

项 目	金 额
现金流入总额	158,894.00
现金流出总额	136,234.00
项目资金结余	22,660.00
偿还债券本金	56,000.00
支付债券利息	10,640.00
债券本息合计	66,640.00
覆盖倍数	1.34

#### （七）其他事项

## 1、资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.31。根据本报告中的现金流平衡分析表，本项目的现金流期末累计现金结存额为 22,660 万元，不存在资金缺口。

## 2、资金稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，在扣除项目相关成本后，专项债券还本付息有稳定的现金流入。本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算中，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

# 四、财务风险分析

## 1、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，全口径项目收益对融资本息的覆盖倍数范围为 1.18 倍到 1.44 倍。专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。详见下表：

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	78,541	82,905	87,268	91,631	95,995
债券本息合计	66,640	66,640	66,640	66,640	66,640
覆盖倍数	1.18	1.24	1.31	1.38	1.44

## 2、债券利率变化形成的还本付息风险

该项目新发行 10 年期债券按照 1.8%的利率测算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对该项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。考虑项目的敏感性分析，按债券利率的-10.00%到 10.00%变动，债券利率变动对债券本息的覆盖倍数范围为 1.29 倍到 1.33 倍。专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。详见下表：

## 敏感性测算分析表

单位：万元、倍

项目	压力测试指标及结果				
债券利率变动百分比	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目实现的各项收益	87,268	87,268	87,268	87,268	87,268
债券本息合计	65,812	66,226	66,640	67,054	67,468
覆盖倍数	1.33	1.32	1.31	1.30	1.29

### 五、财务评估说明

#### （一）财务评估依据

- 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.《关于同意王家弄安置小区二期工程建议书的批复》（鄞发改审批〔2021〕255号）；
- 6.《关于同意鄞州区潘火街道城中村改造项目（王家弄安置小区二期工程）可行性研究报告的批复》（鄞发改审批〔2024〕6号）；
- 7.宁波工正工程咨询有限公司出具的《鄞州区潘火街道城中村改造项目（王家弄安置小区二期工程）可行性研究报告》。

#### （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：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项目在建成投入后能够按照预期假设收费金额、收入分成等进行运营，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行；

③预测期内经营运作未受到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。

### （三）使用限制说明

本报告是建立在前述假设基础上对项目收益覆盖专项债券本息的预测评估，仅供发行专项债券目的使用。

## 六、财务评估报告的声明

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该等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。

## 七、财务评估结论

经评估，我们认为，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提

下，本次评估的鄞州区潘火街道城中村改造项目（王家弄安置小区二期工程），预期产生的项目运营收益能够覆盖融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

中会华（宁波）会计师事务所有限公司

2025年2月6日

