

宁波市余姚黄山西路南侧、开丰路西侧地块
土地储备专项债券项目
收益与融资自求平衡财务评估报告书
甬世会综[2025]0508 号

宁波世明会计师事务所（特殊普通合伙）

2025 年 12 月 25 日



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 1
 - （一）项目概况 1
 - （二）项目投向领域 2
 - （三）土地储备机构 2
 - （四）项目实施范围、实施内容与实施周期 2
- 二、项目投资及资金筹措情况 2
 - （一）资金筹措原则 2
 - （二）项目总投资 3
 - （三）资金筹措方案 3
 - （四）土地储备债券利息及考虑债券利息后的总投资 3
- 三、土地储备债券应付本息情况 4
- 四、土地出让产生的净收益 4
 - （一）财务评估依据 4
 - （二）项目收益及现金流预测假设 5
 - （三）土地出让产生的净收益 5
- 五、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（项目全周期资金平衡表） 7
 - （一）项目收益本息覆盖倍数 8
 - （二）项目净现金流本息覆盖倍数 8
 - （三）敏感性分析 8
- 六、风险分析及管控措施 8
 - （一）风险分析 8
 - （二）风险控制 9
- 七、评估结论 10
 - （一）结论意见 10
 - （二）使用限制 10



宁波市余姚黄山西路南侧、开丰路西侧地块 土地储备专项债券项目 收益与融资自求平衡财务评估报告书

甬世会综[2025]0508 号

余姚市土地交易储备中心：

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，对宁波市政府土地储备专项债券包含的“宁波市余姚黄山西路南侧、开丰路西侧地块”（下称：本项目）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

本项目所涉地块由余姚市城市建设投资发展有限公司于 2023 年 12 月 5 日通过公开出让方式摘得，受让人为余姚市舜拓开发建设有限公司（余姚市城市建设投资发展有限公司全资子公司），受让面积 86605 平方米（129.907 亩），出让价款为 10.57 亿元，电子监管号为 3302812023B000206，合同约定开工时间为 2025 年 12 月 4 日之前，并在 2028 年 12 月 4 日之前竣工。本地块至今尚未开工建设。

（二）项目投向领域

本项目为收回收购存量闲置土地的土地储备项目，项目自身能产生土地收益用以平衡土地储备专项债务本息。

（三）土地储备机构

本项目的土地储备机构名称为余姚市土地交易储备中心，土地储备机构名录代码为 TC330281，统一社会信用代码为 12330281419646468L。

（四）项目实施范围、实施内容与实施周期

本项目位于本项目位于余姚市兰江街道，东至规划开丰路、南至西环南路、西至规划河道、北至黄山西路。储备地块面积约为 129.907 亩。本项目实施周期为 2026 年-2031 年。

二、项目投资及资金筹措情况

（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实施需要为基本要求，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实施的需要，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）项目总投资

根据 242 号文，项目回收收购价格确定的原则是：土地市场评估价和企业土地获取成本相较取其低后确定其收地基础价格，市、县人民政府按照集体决策的机制确定基础价格下调幅度后形成收地价格。

根据本项目当年的土地出让合同，本项目的获取成本为 105,721.70 万元。结合本实施方案编制时点的地块价值评估结果 92,703.34 万元确定本项目的收地基础价格为 92,703.34 万元，经余姚市人民政府集体决策，确定本项目的回购价格为 83,000.00 万元，目前该回购价格已完成公告公示。

（三）资金筹措方案

本项目所需资金拟通过发行土地储备专项债解决，计划发行土地储备专项债券 83,000.00 万元，根据项目总投资、资金来源和实施周期，拟定项目发行计划，做地周期内发行计划如下表：

金额单位：人民币万元

发行年份	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	备注
2026 年	83,000.00	5 年	1.75%	按年付息	
合计	83,000.00				

（四）土地储备债券利息及考虑债券利息后的总投资

经动态测算，本项目实施周期内的土地储备债券利息为 7,262.50 万元，在土地出让收入未实现前，利息支出由财政统筹保障，考虑债券利息后的项目总投资为 90,262.50 万元。

三、土地储备债券应付本息情况

本项目拟申请专项债券金额为 83,000.00 万元。其中本批次申请 39,000.00 万元，2026 年后续批次申请 44,000.00 万元，假设利率为 1.75%，期限为 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。

则上述债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	期初本金 余额	新增债券 本金	利率	偿还债券 本金	债券本金 余额	应付利息
2026 年	-	83,000.00	1.75%		83,000.00	-
2027 年	83,000.00		1.75%		83,000.00	1,452.50
2028 年	83,000.00		1.75%		83,000.00	1,452.50
2029 年	83,000.00		1.75%		83,000.00	1,452.50
2030 年	83,000.00		1.75%		83,000.00	1,452.50
2031 年	83,000.00		1.75%	83,000.00	-	1,452.50
合计		83,000.00		83,000.00		7,262.50

四、土地出让产生的净收益

（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. 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）；
3. 《国土资源部财政部中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162 号）；
4. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；
5. 《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）；
6. 《土地储备项目预算管理办法（试行）》（财预〔2019〕89 号）；
7. 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）；

8.《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）

9.《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）；

10.《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）。

（二）项目收益及现金流预测假设

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）预测期内项目的实施计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完成；（2）预测期内发行人预测的收入能够顺利执行；

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）土地出让产生的净收益

1.土地出让收入预测

结合历史成交情况及市场行情，估算本项目土地出让收入为

145,427.00 万元。

2.土地出让相关政策性资金及税费

计提国有土地收益基金、社会风险准备金、农业土地开发资金等国家、省政策性资金 21.00%，为 30,539.67 万元。

3.土地出让净收益

土地出让净收益=土地出让收入-土地出让相关政策性资金及税费，
即 114,887.33 万元。

资金测算平衡表

序号	收支类别	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	资金流入	235,689.50	83,000.00	1,452.50	1,452.50	1,452.50	1,452.50	146,879.50
(一)	评估国有土地使用权出让收入	145,427.00	-	-	-	-	-	145,427.00
(二)	土地储备项目资金流入	83,000.00	83,000.00	-	-	-	-	-
1	财政安排的土地储备债券资金	83,000.00	83,000.00	-	-	-	-	-
2	财政安排的土地储备预算资金	-	-	-	-	-	-	-
(1)	财政自本项目国有土地使用权出让收入安排的资金	-	-	-	-	-	-	-
(2)	财政安排的土地储备其他预算资金	-	-	-	-	-	-	-
(三)	财政安排的土地储备专项债券付息资金	7,262.50	-	1,452.50	1,452.50	1,452.50	1,452.50	1,452.50
二	资金流出	203,802.17	83,000.00	1,452.50	1,452.50	1,452.50	1,452.50	114,992.17
(一)	土地储备项目资金支出	83,000.00	83,000.00	-	-	-	-	-
1	征地和拆迁补偿支出	83,000.00	83,000.00	-	-	-	-	-
2	土地开发支出	-	-	-	-	-	-	-
3	其他支出	-	-	-	-	-	-	-
(二)	土地出让相关政策性资金计提	30,539.67	-	-	-	-	-	30,539.67
(三)	偿还土地储备项目债券本金	83,000.00	-	-	-	-	-	83,000.00
(四)	偿还土地储备项目债券利息	7,262.50	-	1,452.50	1,452.50	1,452.50	1,452.50	1,452.50
三	包含自本项目净收益安排项目资金的资金结余金额	31,887.33	-	-	-	-	-	31,887.33
(一)	减去：自本项目净收益安排的项目资金	-	-	-	-	-	-	-
四	当年资金实际结余	31,887.33	-	-	-	-	-	31,887.33
五	项目累计资金结余	31,887.33	-	-	-	-	-	31,887.33

五、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

（一）项目收益本息覆盖倍数

土储债存续期内项目收益主要为土地出让净收益，结合前述测算情况，可实现土地出让净收益为 114,887.33 万元，则可用于偿还融资本息的项目收益 114,887.33 万元，对应债务本息共计 90,262.50 万元，项目净收益对融资本息的覆盖倍数为 1.27。

年度	债券使用计划	偿还专项债券融资本息			项目净收益
		本金	利息	本息合计	
2026 年	83,000.00				
2027 年			1,452.50	1,452.50	
2028 年			1,452.50	1,452.50	
2029 年			1,452.50	1,452.50	
2030 年			1,452.50	1,452.50	
2031 年		83,000.00	1,452.50	84,452.50	114,887.33
合计	83,000.00	83,000.00	7,262.50	90,262.50	114,887.33
本息覆盖倍数	/	1.27			

（二）项目净现金流本息覆盖倍数

根据资金平衡测算情况，项目净现金流本息覆盖倍数为 1.35。

（三）敏感性分析

基于谨慎性考虑，本次还分别以净收益的 100%、95%、90%比例计算土地出让净收益。项目收益本息覆盖倍数详见下表：

借贷本息支付	项目收益		
	按预测计提相关政策性资金后收益的 100% 计算的 土地相关收益	按预测计提相关政策性资金后收益的 95% 计算的 土地相关收益	按预测计提相关政策性资金后收益的 90% 计算的 土地相关收益
土地相关收益（万元）	114,887.33	109,142.65	103,398.30
本息覆盖倍数	1.27	1.21	1.15

六、风险分析及管控措施

（一）风险分析

1.项目面临政策变动风险。房地产周期受到调控政策的显著影响。房价快速上涨及到达峰值的过程中，一般都伴随着房地产调控政策的收紧；在房价处于低位、经济下行压力凸显的情况下，政府则倾向于放松调控政策以刺激房地产行业的增长。

2.项目面临收入变动风险。收入变动风险是指土地出让金年度预测收入的不确定性带来的风险。

（二）风险控制

针对上述风险采取控制措施如下：

1.加强对宏观经济政策的分析，关注政策环境的变化，并及时与上级部门、监管机构、房地产开发企业、行业研究机构进行沟通，规避尽可能多的风险。

一是研究经济发展政策，分析国家的财政政策、货币政策和产业政策，分析区域经济发展、人口增长趋势，及时对国家和地区的发展方向、经济走势作出预判；

二是研究行业调控政策，对于已经出台的房地产调控政策和土地调控政策进行认真研究，结合本地区和本项目具体情况作出优劣分析和影响评估；

三是根据经济和行业发展趋势、行业调控政策提出积极的应对措施，顺势而为，适时调整本项目的土地出让时序、土地出让价格和招商策略。

四是通过进一步优化规划提升收储区块区域影响力和土地价值，完善区域内道路等基础设施和配套建设，引进优质品牌资源；提高城市建设品质。

2. 促进现金回流。收储机构及属地管理部门应实时监管项目的变现情况，做好相关土地出让计划，尽快落实土地收入，在土地使用权出让后督促土地使用权人按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入，确保资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。如确实出现土地出让收入无法按时实现的情况，按照国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）规定，对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入及政府性基金预算收入等偿还，确保专项债券实现区域平衡。

七、评估结论

（一）结论意见

基于自然资源部、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土地储备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，本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。

宁波世明会计师事务所（特殊普通合伙）

2025年12月25日

