

2026 年宁波市政府专项债券
甬江科创北仑片 12#、13#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

康勤财评（2025）第 038 号

宁波康勤会计师事务所（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。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，我们没有注意到上述假设存在不支持预测结论的情况。

四、我们的报告是基于项目单位的一系列假设基础上得出的，包括有关未来事项和推测性假设，财务评估结论不应当被认为其可实现性的保证，故不应像依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目未来实施进展难以与假设依据事项中的预期完全相同，其影响可能重大，不确定因素很高，项目实际结果可能与预测结论存在差异。

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) 项目单位	2
(三) 项目类型	2
(四) 项目实施内容及实施周期	2
(五) 项目地块情况	2
(六) 项目前期相关情况	2
二、项目概算及资金筹措情况	3
(一) 资金筹措原则	3
(二) 项目投资概算	3
(三) 资金筹措方案	4
三、项目运营收益与融资平衡情况分析	4
(一) 项目评估依据	4
(二) 项目收益及现金流入预测假设	5
(三) 土地出让收益情况	5
(四) 债券还本付息安排	6
(五) 收益与融资平衡情况	8
四、风险分析	10
(一) 还本付息风险	10
(二) 预期不确定风险	11
(三) 关注到的其他风险	11
五、评估结论	12
(一) 结论意见	12
(二) 使用限制	12

**2026 年宁波市政府专项债券
甬江科创北仑片 12#、13#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**

康勤财评（2025）第 038 号

宁波市北仑区土地储备中心：

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 2026 年宁波市政府专项债券包含的甬江科创北仑片 12#、13#地块土地储备专项债券项目的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

自《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）政策发布后宁波市积极响应地方政府专项债发行工作。《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）发布后，指出要发挥地方政府专项债稳经济、促发展的作用，各地要把存量闲置土地清单中的地块和确有需求的新增土地储备项目纳入土地储备计划，挑选成熟度高、操作性强、预期效益显著、风险低的项目发行债券。宁波市全面开展地方政府专项债券项目“自审自发”试点，北仑区针对闲置、空闲和低效利用的国有存量建设用地优先储备，遵循“控制增量、挖掘存量”原则对闲置存量土地收储并二次开发，提高区域内土地配置和利用效率。

本项目所在地块存在工业用地低效混杂、开发强度不足、交通接驳滞后等问题，其中工业厂房多为砖混结构，内部设备老化，部分建筑结构存在安全风险；农村住宅年代久远，普遍存在违建现象，道路狭窄，排水系统及配套设施老旧；沿街商铺业态低端、管理粗放，存在乱摆乱放、占道经营、无序停车等不文明现象，带来交通和消防安全隐患，影响市容市貌。通过土地收储和综合利用，政府可以推动地块区域城市更新，提升城市的功能和品质，打造宜居宜业的高品质城市空间，为集聚科创产业、汇聚科创人才创造优质的“生产、生活、生态”空间，为高端要素集聚奠定基础，加快建设产城人文融合发展的“都市未来城”，并促进当地社会经济的持续健康发展。

（二）项目单位

项目单位：宁波市北仑区土地储备中心

土地储备机构名录代码：TC330206

统一社会信用代码：12330206725163667H

（三）项目类型

本项目属于新增土地储备项目。

（四）项目实施内容及实施周期

实施内容：本项目位于宁波市北仑区，四至范围：东至规划江和路，南至规划谢墅路，西至规划杨矩河路，北至用地红线，收储面积约 137.74 亩。

实施周期：2025 年 1 月至 2031 年 9 月。

（五）项目地块情况

项目包含 2 个地块（12#及 13#），项目地块对应的储备地块标识码编号：3302062025R000139。

（六）项目前期相关情况

本项目实施储备的方式为征收。根据《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号），依法收回且原使用权已注销的国有建设用地、收购的国有建设用地、行使优先购买权取得的国有建设用地、已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地、其他依法取得的国有建设用地等均纳入土地储备范围。

二、项目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

根据测算，本工程静态总投资约 60,362 万元，其中用于征地拆迁的费用 60,362 万元。债券利息由财政资金保障，需增加财政资金 3,968 万元，因此考虑债券利息后的动态总投资为 64,330 万元，各项资金投入计划如下表：

金额单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
财政资金	14,460	200	794	794	794	794	593	18,428
政府专项债	12,000	33,902	0	0	0	0	0	45,902
合计	26,460	34,102	794	794	794	794	593	64,330

（三）资金筹措方案

项目静态总投资 60,362 万元，其中：财政资金 14,460 万元，占比 23.96%；发行地方政府专项债券 45,902 万元，占比 76.04%。具体如下：

1. 财政资金 14,460 万元，占比 23.96%。

2. 本项目拟发行地方政府专项债券 45,902 万元，项目建设期内发行计划如下表：

单位：万元

发行年份	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	备注
2025 年	12,000	5 年	1.67%	每年支付一次利息， 到期偿还本金	
2026 年	33,902	5 年	1.75%		
合计	45,902				

债券利息由财政资金偿还，需增加财政资金 3,968 万元，因此考虑债券利息后的动态总投资为 64,330 万元。基于本项目实施方案的投资计划和资金筹措安排，本项目建设期和债券存续期内所需资金不存在缺口的情况。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目评估依据

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. 自然资源部印发《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）；
6. 自然资源部联合财政部印发《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）；

（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.预测期内对项目主体有影响的法律法规无重大变化；
- 4.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顺利执行土地出让计划，土地出让收益用于还本付息；③按照谨慎性原则对项目土地出让单价进行预测，以近五年周边同类用地性质的地块招拍挂成交单价为基础进行合理估算；④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；
- 5.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）土地出让收益情况

本项目范围内有两宗土地，预计分别于 2030 年、2031 年年中出让，拟出让土地面积 90.00 亩，其中二类住宅用地 67.39 亩、商业用地 22.61 亩。其中：项目周边区域住宅用地出让均价 1608 万元/亩，考虑当前市场行情，本项目住宅用地地价按 1367 万元/亩计；项目周边区域商业用地出让均价 265 万元/亩，本项目商业用地地价按 265 万元/亩计。

项目周边住宅用地出让价格参照表

序号	地块名称	用地性质	容积率	亩均 (万元/亩)	楼面价 (元/平方米)
1	北仑滨江新城核心启动区 C 区块 11-14#地块	二类住宅用地	2.56	1603	9395
2	北仑区 BLXB04-04-13b 地块	二类住宅用地	2.2	1613	11000
	均价			1608	

项目周边商业用地出让价格参照表

序号	地块名称	用地性质	容积率	亩均 (万元/亩)
1	北仑区 BLXB04-02-04-01 地块	商业用地	2.6	269
2	北仑区 ZB05-03-10a 地块	商业用地	2.5	254
3	北仑区 BLXB04-02-08a 地块	商业用地	2.6	268
	均价			265

综上，本项目土地出让总收入 98,113 万元，商服、住宅扣除上级统筹留存后(市级统筹按 30.2%)，运营期内土地出让金收益合计 68,483 万元。详见下表：

土地出让情况明细表

地块名称	地块性质	拟出让 时间	土地面积 (亩)	出让价格(万 元/亩)	土地出让金 收入(万元)	土地出让金 返还比例	出让金收 益(万元)
BLXB06-01-09	二类住宅用地	2030 年	67.39	1,367	92,122	69.80%	64,301
BLXB06-01-07b	商业用地	2031 年	22.61	265	5,992		4,182
合计			90.00				68,483

(四) 债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 45,902.00 万元，其中：2025 年已发行 12,000.00 万元（该期债券发债期限 5 年，实际债券利率为 1.67%），本期拟发行 24,000 万元，2026 年后续拟发行 9,902.00 万元，发债期限 5 年，拟发行债券融资利率按 1.75%估算。每年付息一次，到期一次性偿还本金。债券还本付息安排如下：

债券还本付息安排表

单位：万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	0	12,000		12,000	0	0
2026 年	12,000	33,902		45,902	200	200
2027 年	45,902			45,902	794	794
2028 年	45,902			45,902	794	794
2029 年	45,902			45,902	794	794
2030 年	45,902		12,000	33,902	794	12,794
2031 年	33,902		33,902	0	593	34,495
合计		45,902	45,902		3,968	49,870

(五) 收益与融资平衡情况

资金测算平衡表

单位：万元									
序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
一	项目现金流入	26,460	34,102	794	794	794	65,095	4,775	
1	运营期现金流入						64,301	4,182	
2	融资活动现金流入	12,000	33,902						
2.1	债券融资款	12,000	33,902						
3	财政资金投入	14,460	200	794	794	794	794	593	
二	项目现金流出	26,460	34,102	794	794	794	12,794	34,495	
1	工程建设投资	26,460	33,902						
2	运营期现金流出								
3	融资活动现金流出	0	200	794	794	794	12,794	34,495	
3.1	偿还债券本金						12,000	33,902	
3.2	支付债券利息	0	200	794	794	794	794	593	
三	现金结余	0	0	0	0	0	52,301	22,581	
1	期初现金	0	0	0	0	0	0	52,301	
2	期内变动	0	0	0	0	0	52,301	-29,720	
3	期末现金	0	0	0	0	0	52,301	22,581	

经测算，本项目建设完成后，可实现净收益 68,483 万元。本项目发行债券总额 45,902 万元，已发行债券融资利率为 1.67%，拟发行债券融资利率按 1.75% 估算，债券利息总额 3,968 万元，债券本息合计 49,870 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.37 倍，项目预期收益与融资达到平衡。

经测算，本项目建设完成后，现金流入总额 132,814 万元，现金流出总额 110,232 万元，期末资金结余 22,581 万元。本项目发行债券总额 45,902 万元，已发行债券融资利率为 1.67%，拟发行债券融资利率按 1.75% 估算，债券利息总额 3,968 万元，债券本息合计 49,870 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 1.45 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
净收益	68,483
偿还债券本金	45,902
支付债券利息	3,968
债券本息合计	49,870
覆盖倍数	1.37

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	132,814
现金流出总额	110,232
项目资金结余	22,581
偿还债券本金	45,902
支付债券利息	3,968
债券本息合计	49,870
覆盖倍数	1.45

四、风险分析

（一）还本付息风险

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，按项目实现的收益的-10.00%到 10.00%变动，项目收益变动对债券本息的覆盖倍数范围为 1.24 倍到 1.51 倍。

敏感性测算分析表如下：

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%
项目实现的收益	61,635	65,059	68,483	71,908	75,332
债券本息合计	49,870	49,870	49,870	49,870	49,870
覆盖倍数	1.24	1.30	1.37	1.44	1.51

根据以上的测算分析，本项目具有较强偿债能力，项目申请发行专项债券的本息可通过项目自身收益偿还。

2.债券利率变化形成的还本付息风险

本项目拟发行债券融资利率按照 1.75%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本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 1.38 倍到 1.37 倍。敏感性测算分析表如下：

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	68,483	68,483	68,483	68,483	68,483
债券本息合计	49,574	49,722	49,870	50,019	50,167
覆盖倍数	1.38	1.38	1.37	1.37	1.37

（二）预期不确定风险

基于项目收益预测及其所依据的各项假设，项目未来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信息存在差异。

（三）关注到的其他风险

1.收入变动风险

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、浙江省对税金的规定，导致偿债能力减弱。按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，并按计划出让土地，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.项目建设延期风险

由于影响项目进度的因素较多，包括拆迁进度偏慢、土地平整进度偏慢，因此，项目工期容易延期。需融资建设的项目每年利息费用较大，如果工期拖延，项目投资将增加，项目建成后的运营现金流入将受影响，用于偿还债券本息的项目净收益会减少。项目工期拖延将削弱项目偿债能力。为防止项目拖延风险，项目单位需强化组织管理，按计划完成拆迁、土地平整等工作。

五、评估结论

（一）结论意见

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，我们没有注意到导致政府专项债券在预测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 2026 年宁波市政府专项债券包含的甬江科创北仑片 12#、13#地块土地储备专项债券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，不应当被认为其可实现性的保证，因此本报告中的评估结论不能作为鉴证报告来使用。

宁波康勤会计师事务所（普通合伙）

2025 年 12 月 25 日

