

宁波市东部新城东片区 D1-6-5、B3-8、B3-9
地块土地储备专项债券项目
收益与融资自求平衡财务评价报告书
甬世会综[2025]0540 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、本财务评价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、我们出具的财务评价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，在执行财务评价基本程序和方法后，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价结论，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价结论，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）项目前期有关情况	1
（三）项目投向领域	2
（四）土地储备机构	2
（五）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）项目总投资及投资计划	3
（三）资金筹措方案	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）财务评价依据	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、预期土地出让对应的政府性基金收入偿还融资本息情况	7
六、风险分析及管控措施	10
（一）偿债风险	10
（二）社会风险	10
（三）环境风险	10
（四）储备开发限制因素	10
七、评价结论	10
（一）结论意见	10
（二）使用限制	11



宁波市东部新城东片区 D1-6-5、B3-8、B3-9
地块土地储备专项债券项目
收益与融资自求平衡财务评价报告书

甬世会综[2025]0540 号

宁波市自然资源整治储备中心：

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 1 月宁波市政府土地储备专项债券包含的“宁波市东部新城东片区 D1-6-5、B3-8、B3-9 地块土地储备专项债券项目”（下称：本项目）相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评价报告。现将财务评价情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

本项目的实施将直接改善该片区居民的居住条件和居住环境，提升整个片区的外在形象，完善生活区功能，为片区带来更多的发展机遇。通过收储本项目所涉土地，能够促进东部新城东片区当地土地使用效率的稳步提升，有利于助力东部新城片区发展。

（二）项目前期有关情况

1.土地储备计划纳入情况

本项目已纳入宁波市 2026 年度土地储备计划。

2.储备地块标识码

标识码编号 3302122025R000450。

3.前期审批情况

本项目已经宁波市自然资源整治储备中心等相关部门实质审查，实施方案相关内容及附件资料的真实、准确，符合土地储备专项债券申报要求，具备实施条件。

（三）项目投向领域

本项目为土地储备项目。项目自身能产生土地出让收益用以平衡土地储备专项债务本息。

（四）土地储备机构

本项目的土地储备机构名称为宁波市自然资源整治储备中心，土地储备机构名录代码为 TC330200，统一社会信用代码为 12330200728099592B。

（五）项目实施范围、实施内容与实施周期

本项目位于邱隘镇，东至芳草路，南至横河，西至人民路，北至规划道路，总用地面积约 58.6635 亩，本次收储面积为 41.724 亩。

本项目的实施周期为 2026 年 1 月至 2031 年 12 月。

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）项目总投资及投资计划

本项目总投资 33,000.00 万元，考虑债券利息支出后的总投资约 35,887.50 万元，如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	项目	征拆面积或工程量	金额
一、征地拆迁			33,000.00
（一）	拆迁成本		33,000.00
1	住宅	8700 平方米	28,000.00
2	幼儿园	5610 平方米	5,000.00
二、债券利息支出			2,887.50
合计			35,887.50

（三）资金筹措方案

本项目所需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 33,000.00 万元，计划于 2026 年 1 月发行。根据项目总投资、资金来源和实施周期，拟定项目发行计划，实施周期内发行计划如下表：

供
方
公
司

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	33,000.00	5 年	1.75%	按年付息	
合计	33,000.00				

三、土地储备债券应付本息情况

本项目拟申请专项债资金约 33,000 万元，计划于 2026 年 1 月发行。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。则自发行之日起至债券存续期完结之日止的应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	期初本金 余额	本期发行 债券	本期偿还 本金	债券本金 余额	债券年 利率	债券应还 利息	债券应还 本息
2026 年		33,000.00		33,000.00	1.75%	-	-
2027 年	33,000.00			33,000.00	1.75%	577.50	577.50
2028 年	33,000.00			33,000.00	1.75%	577.50	577.50
2029 年	33,000.00			33,000.00	1.75%	577.50	577.50
2030 年	33,000.00			33,000.00	1.75%	577.50	577.50
2031 年	33,000.00		33,000.00		1.75%	577.50	33,577.50
合计		33,000.00	33,000.00			2,887.50	35,887.50

四、土地出让产生的净收益

（一）财务评价依据

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）。

（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。

鉴于预期土地出让收益对应的政府性基金收入均划入财政资金，由地方财政统筹使用，本项目主要用收储地块出让收益进行自求平衡。本报告评价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，本报告评价结论无效。

（三）土地出让产生的净收益

1.土地出让计划

根据收储工作计划和出让计划，本项目共 3 个地块可用于出让，计划分别于 2027 年和 2031 年出让。

2.土地出让价格预测

经查询浙江省自然资源智慧交易服务平台关于近期类似地块成交情况，考虑到宁波当前土地交易市场情况，结合项目的实际情况，对土地价格进行预测。

结合以下案例，预测本项目住宅用地楼面价预测价格为 25,000.00 元/平方米（取案例数平均值并下浮 8%保守测算），详见下表：

序号	地块名称	规划用途	出让时间	出让面积	容积率	地价
1	宁波市东部新城核心区以东片区 B1-6#地块	城镇住宅及配套用地	2025-8-4	2.3356	1.5	27,129.00
2	宁波市东部新城核心区以东片区 A5#区块	普通商品房	2024-10-29	13.0802	1.74	25,448.00
3	宁波市东部新城核心区以东片区 A6#区块	普通商品房	2024-10-29	12.0445	2.66	24,310.00
4	东部新城核心区以东片区 D1-3-1#/2#/3#地块	普通商品房	2023-12-27	6.6114	2.20	28,008.99
5	东部新城核心区以东片区 D1-2-1#/2#/3#地块	城镇住宅、零售商业、餐饮用地	2023-7-3	3.5708	2.13	30,383.13

3.土地出让收入预测

土地出让收入=土地面积*预测土地出让价格。

4.土地出让相关政策性资金及税费

为市级统筹的土地出让相关税费，包括：土地出让业务费、农业土地开发资金、社保风险资金、印花税、国有土地收益基金等。本项目按 18.2%计提，为 15,424.50 万元。

5.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 69,325.50 万元。

序号	地块名称	规划用途	预期土地出让时间	出让面积	容积率	楼面地价	预期土地出让收入	计提比例	计提后收入
1	D1-6-5#地块	住宅用地	2031 年	0.87	1.5	25,000.00	32,625.00	18.2%	26,687.25
2	核心区以东片区 B3-8#地块	住宅用地	2027 年	0.75	1.5	25,000.00	28,125.00	18.2%	23,006.25
3	核心区以东片区 B3-9#地块	住宅用地	2027 年	0.64	1.5	25,000.00	24,000.00	18.2%	19,632.00
合计				2.26			84,750.00		69,325.50

五、预期土地出让对应的政府性基金收入偿还融资本息情况

资金测算平衡表

金额单位：人民币万元

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	120,637.50	33,000.00	52,702.50	577.50	577.50	577.50	33,202.50
(一)	评估国有土地使用权出让收入	84,750.00		52,125.00				32,625.00
(二)	土地储备项目资金流入	33,000.00	33,000.00	-	-	-	-	-
1	财政安排的土地储备债券资金	33,000.00	33,000.00					
2	财政安排的预算资金	-	-	-	-	-	-	-
(1)	财政自本项目国有土地使用权出让收入安排的资金	-						
(2)	财政安排的其他预算资金	-	-					
(三)	财政安排的土地储备专项债券付息资金	2,887.50	-	577.50	577.50	577.50	577.50	577.50
二	资金流出	84,312.00	33,000.00	10,064.25	577.50	577.50	577.50	39,515.25
(一)	土地储备项目资金支出	33,000.00	33,000.00	-	-	-	-	-
1	征地和拆迁补偿支出	33,000.00	33,000.00					
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	15,424.50		9,486.75				5,937.75
(三)	偿还土地储备项目债券本金	33,000.00						33,000.00
(四)	偿还土地储备项目债券利息	2,887.50	-	577.50	577.50	577.50	577.50	577.50
三	包含自国有土地使用权出让净收益安排项目资金的结余资金	36,325.50	-	42,638.25	-	-	-	-6,312.75
(一)	减去：自国有土地使用权出让净收益安排的项目资金	-	-	-	-	-	-	-
四	当年资金实际结余	36,325.50	-	42,638.25	-	-	-	-6,312.75
五	项目累计资金结余	36,325.50	-	42,638.25	42,638.25	42,638.25	42,638.25	36,325.50

1.项目收益本息覆盖倍数

债券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 69,325.50 万元，则可用于偿还融资本息的项目收益 69,325.50 万元，对应债务本息共计 35,887.50 万元，项目净收益对融资本息的覆盖倍数为 1.93。

金额单位：人民币万元

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	33,000.00		-	-	
2027 年			577.50	577.50	42,638.25
2028 年			577.50	577.50	
2029 年			577.50	577.50	
2030 年			577.50	577.50	
2031 年		33,000.00	577.50	33,577.50	26,687.25
合计	33,000.00	33,000.00	2,887.50	35,887.50	69,325.50
本息覆盖倍数	/	1.93			

2.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 2.01。

金额单位：人民币万元

现金总流入 A	现金流出总 额 B	期末资金 C=A-B	债务本金 D	债务利息 E	应偿还本息 合计 F=D+E	本息覆盖倍数 G= (C+F) /F
120,637.50	84,312.00	36,325.50	33,000.00	2,887.50	35,887.50	2.01

3.敏感性分析

基于谨慎性考虑，本次还分别以净收益的 95%、90%、85%比例计算土地出让净收益。项目收益本息覆盖倍数均大于 1，详见下表：

借贷本息支付	项目收益			
	按预测税后收益 100%计算的 土地相关收益	按预测税后收益 95%计算的 土地相关收益	按预测税后收益 90%计算的 土地相关收益	按预测税后收益 85%计算的 土地相关收益
土地相关收益	69,325.50	65,859.23	62,392.95	58,926.68
本息覆盖倍数	1.93	1.84	1.74	1.64

六、风险分析及管控措施

（一）偿债风险

通过合理的项目收益预测和偿债计划，确保偿债资金来源稳定可靠。同时，设立偿债准备金，以应对可能出现的偿债压力。

（二）社会风险

加强与权属和社区的沟通，确保项目实施符合社会期望，避免引发社会不满或冲突。同时，建立投诉处理机制，及时回应公众关切

（三）环境风险

在项目规划和实施过程中，严格遵守环保法规，确保项目不对周边环境造成负面影响。同时，制定环境应急预案，以应对可能出现的环境问题。

（四）储备开发限制因素

在项目前期，深入调研和分析土地储备和开发条件，确保项目选址合理、开发可行。与相关部门保持密切沟通，及时解决可能出现的开发限制问题。

七、评价结论

（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，因此本报告中的评价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

伙)