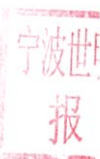


宁波高新区未来产业创新园
土地储备专项债券项目
收益与融资自求平衡财务评估报告
甬世会综[2025]0509 号

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）项目总投资及投资计划	3
（三）资金筹措方案	4
（四）土地储备债券利息	4
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	6
（一）财务评估依据	6
（二）项目收益及现金流预测假设	7
（三）土地出让产生的净收益	7
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	8
（一）项目收益本息覆盖倍数	9
（二）项目收益结余（项目净现金流）本息覆盖倍数	9
（三）敏感性分析	9
六、风险分析及管控措施	10
（一）项目收益风险	10
（二）其他风险	10
（三）风险控制	11
七、评估结论	11
（一）结论意见	11
（二）使用限制	12



宁波高新区未来产业创新园 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

甬世会综[2025]0509 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，对宁波市政府土地储备专项债券包含的“宁波高新区未来产业创新园”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2016年8月，宁波获评“制造强国”全国首个试点示范城市以来，宁波高新区就一直走在全市践行制造业高质量的前列。借助行业龙头企业强大的全产业链影响力和产业组织能力，宁波高新区与这些企业合力建设了宁波鲲鹏生态产业园、东华长三角总部基地及数字经济产业园、电子元器件创新产业园等一批企业主导的产业平台，以产业平台微生态吸引集聚优质产业资源，华为、中软国际、和利时、东华软件、航天信息等一批全国软件百强企业相继落地。目前，宁波高新区

工业互联网相关企业已达 1035 家，其中国家高新技术企业 53 家，省科技型中小企业 215 家，收入超亿元企业达 43 家。未来，宁波高新区将依托自身在工业互联网产业竞争中的先发优势，聚焦产业标准、信息安全、基础网络、工业数据、工业软件等产业发展的关键核心环节，选择两化融合基础较好、带动效应较大的重点行业，构建活跃完善的产业发展生态，充分发挥资源协同能力，打造形成具有国际影响力的工业互联网产业集群高地、国内先进的工业互联网创新应用示范基地、长三角一流的工业互联网创新生态区、特色鲜明的产城融合发展引领高地。

（二）项目投向领域

本项目为新增土地储备项目，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宁波市自然资源整治储备中心（宁波市自然资源征收中心），土地储备机构名录代码为 TC330200，统一社会信用代码为 12330200728099592B。

（四）项目实施范围、实施内容与实施周期

本项目位于高新区聚贤街道和梅墟街道，东至渡驾桥江，南至凌云路，西至陈郎桥江，北至江南路，项目总面积约 44.83 公顷。本项目做地周期为 2025 年—2032 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）项目总投资及投资计划

本项目静态总投资约 110,058.00 万元，考虑债券利息支出后的总投资约 117,217.90 万元。如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	项目	面积（㎡）	金额
一	拆迁补偿费用		110,058.00
（一）	征地费用		
（二）	拆迁成本		110,058.00
1	住宅		
2	非住宅		110,058.00
二	前期开发费用		
三	其他费用		
四	债券利息支出		7,159.90
合计			117,217.90

做地周期各年计划投资支出如下表所示，具体以实际发生费用为准。

金额单位：人民币万元

年份	预计投资总额
2025 年	29,526.83
2026 年	42,291.63
2027 年	38,239.54
合计	110,058.00

（三）资金筹措方案

本项目建设所需资金除财政筹措外，其余通过发行土地储备专项债解决。其中：

1.发行土地储备政府专项债券 84,000.00 万元，根据项目总投资、资金来源和做地周期，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
2025 年	6,000.00	5 年	1.62%	按年付息	已于 2025 年 5 月发行
2025 年	11,000.00	5 年	1.67%	按年付息	已于 2025 年 8 月发行
2025 年	9,000.00	5 年	1.62%	按年付息	已于 2025 年 9 月调入
2026 年	39,000.00	5 年	1.75%	按年付息	其中 39000 万元计划于本批次发行
2027 年	19,000.00	5 年	1.75%	按年付息	
合计	84,000.00				

2.财政安排的土地储备预算资金 26,058.00 万元。根据项目总投资、资金来源和做地周期，拟定财政资金筹措计划如下表所示：

金额单位：人民币万元

年份	金额
2025 年	3,526.83
2026 年	3,291.63
2027 年	19,239.54
合计	26,058.00

（四）土地储备债券利息

本项目实施周期内的土地储备债券利息为 7,159.90 万元，在土地出让收入未实现前，利息支出由财政统筹保障。

三、土地储备债券应付本息情况

本项目计划发行专项债资金 84,000.00 万元，其中已发行 26,000.00 万元，拟发行 58,000.00 万元，具体情况如下：

①已发行专项债券应付本息情况

本项目已于 2025 年 5 月 23 日发行专项债券 6,000.00 万元（2025 年宁波市土地储备专项债券（一期）-2025 年宁波市政府专项债券（七期）），发行利率 1.62%，发行期限 5 年，每年 5 月 26 日支付债券利息，到期偿还本金。

本项目已于 2025 年 8 月 22 日发行专项债券 11,000.00 万元（2025 年宁波市土地储备专项债券（三期）-2025 年宁波市政府专项债券（十五期）），发行利率 1.67%，发行期限 5 年，每年 8 月 25 日支付债券利息，到期偿还本金。

本项目已于 2025 年 9 月调入专项债券资金 9,000.00 万元，上述专项债券发行于 2025 年 5 月 23 日（2025 年宁波市土地储备专项债券（一期）-2025 年宁波市政府专项债券（七期）），债券额度为 16,000.00 万元，发行利率 1.62%，发行期限 5 年，到期日为 2030 年 5 月 26 日，归属于本项目的债券存续期为 4 年零 8 个月，存续期内每年 5 月 26 日支付债券利息，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	新增贷款 本金	利率	偿还贷款 本金	贷款本金 余额	应付利息	应付本息
2025 年	0.00	26,000.00	1.62%/1.67%	-	26,000.00	-	-
2026 年	26,000.00	0.00	1.62%/1.67%	-	26,000.00	378.10	378.10
2027 年	26,000.00	0.00	1.62%/1.67%	-	26,000.00	426.70	426.70
2028 年	26,000.00	0.00	1.62%/1.67%	-	26,000.00	426.70	426.70
2029 年	26,000.00	0.00	1.62%/1.67%	-	26,000.00	426.70	426.70
2030 年	26,000.00	0.00	1.62%/1.67%	26,000.00	-	426.70	26,426.70
合计		26,000.00		26,000.00		2,084.90	28,084.90

②拟发行专项债券应付本息情况

本项目假设于 2026 年—2027 年期间发行 58,000.00 万元，其中 2026 年年初拟发行 39,000.00 万元，发行利率为 1.75%，期限为 5 年；

2027 发行 19,000.00 万元，发行利率为 1.75%，期限为 5 年。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	应付本息
2026 年	0.00	39,000.00	1.75%		39,000.00	-	0.00
2027 年	39,000.00	19,000.00	1.75%		58,000.00	682.50	682.50
2028 年	58,000.00		1.75%		58,000.00	1,015.00	1,015.00
2029 年	58,000.00		1.75%		58,000.00	1,015.00	1,015.00
2030 年	58,000.00		1.75%	-	58,000.00	1,015.00	1,015.00
2031 年	58,000.00		1.75%	39,000.00	19,000.00	1,015.00	40,015.00
2032 年	19,000.00		1.75%	19,000.00	-	332.50	19,332.50
合计		58,000.00		58,000.00		5,075.00	63,075.00

本项目关于地方政府专项债券债务本息合计 91,159.90 万元，其中本金 84,000.00 万元，利息 7,159.90 万元。

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）。

（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

估算本项目土地出让收入为 159,699.88 万元。最终以实际土地出让收入为准。

2.项目成本费用

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 18.2%（工业用地）或 30.2%（住宅等经营性用地），即 39,818.79 万元。

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

资金测算平衡表

金额单位：人民币万元

序号	收支类别	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
			1	2	3	4	5	6	7	8
一	资金流入	276,917.78	29,526.83	65,536.59	99,095.35	64,087.51	15,882.30	1,441.70	1,015.00	332.50
(一)	评估国有土地使用权出让收入	159,699.88	-	22,866.86	59,746.61	62,645.81	14,440.60	-	-	-
(二)	土地储备项目资金流入	110,058.00	29,526.83	42,291.63	38,239.54	-	-	-	-	-
1	财政安排的土地储备债券资金	84,000.00	26,000.00	39,000.00	19,000.00	-	-	-	-	-
2	财政安排的预算资金	26,058.00	3,526.83	3,291.63	19,239.54	-	-	-	-	-
(三)	财政安排的土地储备专项债券付息资金	7,159.90	-	378.10	1,109.20	1,441.70	1,441.70	1,441.70	1,015.00	332.50
二	资金流出	241,036.69	29,526.83	48,291.66	55,936.51	16,422.61	4,069.88	27,441.70	40,015.00	19,332.50
(一)	土地储备项目资金支出	110,058.00	29,526.83	42,291.63	38,239.54	-	-	-	-	-
1	征地和拆迁补偿支出	110,058.00	29,526.83	42,291.63	38,239.54	-	-	-	-	-
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	39,818.79	-	5,621.93	16,587.77	14,980.91	2,628.18	-	-	-
(三)	偿还土地储备项目债券本金	84,000.00	-	-	-	-	-	26,000.00	39,000.00	19,000.00
(四)	偿还土地储备项目债券利息	7,159.90	-	378.10	1,109.20	1,441.70	1,441.70	1,441.70	1,015.00	332.50
三	净现金流量	35,881.09	-	17,244.93	43,158.84	47,664.90	11,812.42	-26,000.00	-39,000.00	-19,000.00
四	累计净现金流量	35,881.09	-	17,244.93	60,403.77	108,068.67	119,881.09	93,881.09	54,881.09	35,881.09

（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收入，可实现土地出让收益约为 119,881.09 万元，对应债务本息共计 91,159.90 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.32。

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	
2025 年	26,000.00	-	-	-	-
2026 年	39,000.00	-	378.10	378.10	17,244.93
2027 年	19,000.00	-	1,109.20	1,109.20	43,158.84
2028 年	-	-	1,441.70	1,441.70	47,664.90
2029 年	-	-	1,441.70	1,441.70	11,812.42
2030 年	-	26,000.00	1,441.70	27,441.70	
2031 年	-	39,000.00	1,015.00	40,015.00	
2032 年	-	19,000.00	332.50	19,332.50	
合计	84,000.00	84,000.00	7,159.90	91,159.90	119,881.09
本息覆盖倍数	/	1.32			

（二）项目收益结余（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 1.39，如下表所示：

金额单位：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
276,917.78	241,036.69	35,881.09	84,000.00	7,159.90	91,159.90	1.39

（三）敏感性分析

基于谨慎性考虑，本次还分别以预测税后收益的 95%、90%比例计算土地相关收益。项目收益对融资本息的覆盖倍数详见下表：

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
土地相关收益（万元）	119,881.09	113,887.04	107,892.98
本息覆盖倍数	1.32	1.25	1.18

综上所述，于本期债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

六、风险分析及管控措施

（一）项目收益风险

本项目具有周期长的特点，预期土地出让收入对应的政府性基金收入可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。具体而言，就是市场风险。土地储备制度的运作一般分成依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地等三个阶段。这三个阶段都存在一些不确定因素，可能引起运作成本的非预期波动。而在开发的过程中如遇到复杂的地理结构和不合理的地下结构，都会增加开发成本。由于市场大环境受到房地产和经济形势的影响，如果投资不合理，盲目开发，有可能导致收不抵支。另外，在土地出让阶段亦存在出让风险。如企业预期等导致房地产市场波动，企业现金流不畅在土地出让阶段由于周边交易“流拍”等情况，其结果会导致部分地块不能顺利出让。

（二）其他风险

1.自然环境、施工条件、资金落实等影响项目实施进度或收储正常进行的风险。其中资金风险较突出，本项目主要投资为征地拆迁补偿费用。土地储备资金投入时间集中，投入量大，为资金及时到位和项目推进埋下了一定的隐患。此外，项目实施过程中可能出现较多的不确定因素，存在一定的投资估算不准确风险，如土地征拆成本上涨、土地收储进度缓慢、土地出让计划受市场影响延迟、土地开发成本上涨等，都可能导致项目资金的周转率下降和财务费用增加。

2.出让价格波动、规划变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

3.项目涉及用地的征收，按照相关法律法规要求，开展社会稳定风险分析和管理工作，保障权利人权益。

（三）风险控制

针对上述风险采取控制措施如下：

1.建立定期评估机制，根据市场变化合理评估债券项目的成本、预期收益和对应的土地资产价值等，动态调整完善预算平衡方案，保持项目全周期和各年度收支平衡。依托地方政府管理信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库管理，涵盖项目总投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排、资产评估价值等信息。

2.加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位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。

3.充分考虑项目特点，对项目进行周密的安排，保证按期验收和收储土地，充分落实建设所需资金。

4.委托中介机构对实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

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