

2026 年宁波市政府专项债券
宁波市江北区永红产城综合体地块
土地储备专项债券项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

宁卓会咨[2025]008 号



宁波卓信会计师事务所有限公司

2025 年 12 月

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	1
(三) 土地储备机构	1
(四) 项目实施范围、实施内容与实施周期	1
二、项目投资概算及资金筹措情况	2
(一) 资金筹措原则	2
(二) 项目投资概算	2
(三) 资金筹措方案	2
(四) 土地储备债券利息及考虑债券利息后的总投资	2
三、项目运营收益与融资平衡情况分析	3
(一) 项目评估依据	3
(二) 项目收益及现金流入预测假设	3
(三) 土地出让产生的净收益	4
(四) 债券还本付息安排	4
(五) 收益与融资平衡情况	6
(六) 项目收益本息盖章倍数	7
(七) 项目净现金流本息盖章倍数	7
(八) 敏感性分析	7
四、风险分析及管控措施	8
(一) 项目收益风险	8
(二) 其他风险	8
(三) 风险控制	8
五、评估结论	9
(一) 结论意见	9
(二) 使用限制	9

2026 年宁波市政府专项债券
宁波市江北区永红产城综合体地块
土地储备专项债券项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

宁暉会咨[2025]008 号

宁波市江北区土地储备中心：

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，对宁波市政府土地储备专项债券包含的宁波市江北区永红产城综合体地块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

本项目位于江北区文教街道，东至姚江东路，西至育才路，南至环城北路，北至姚江东路，片区范围约为 19.8 公顷，计划收储面积约为 7.62 公顷。

本项目的实施，推进了宁波市城市有机更新的具体行动，同时能够大幅提高土地利用效率和集约化程度，为后续配套设施建设提供了资源保证，提升了姚江南岸乃至整个宁波市的城市界面。

（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江北区土地储备中心，土地储备机构名录代码为 TC330205，统一社会信用代码为 12330205684266220M。

（四）项目实施范围、实施内容与实施周期

本项目位于江北区文教街道，东至姚江东路，西至育才路，南至环城北路，北至姚江东路，片区范围约为 19.8 公顷，计划收储面积约为 7.62 公顷。本项目做地周期为 2026 年-2033 年。

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）项目投资概算

该地块做地相关成本约为 65,600.00 万元，项目静态总投资约为 65,600.00 万元，考虑债券利息支出后的总投资约 71,340.00 万元。

（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 65,600.00 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：

单位：万元

发行年份	发行规模	发债期限	债券利率	付息方式	备注
2026 年	55,000.00	5 年	1.75%	按年付息	本批次拟发行 18,000.00
2027 年	5,600.00	5 年	1.75%	按年付息	
2028 年	5,000.00	5 年	1.75%	按年付息	
合计	65,600.00				

（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 5,740.00 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约为 71,340.00 万元。

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.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）；
- 4.《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）；
- 5.《关于印发<土地储备项目预算管理办法（试行）>的通知》（财预〔2019〕89号）；
- 6.《自然资源部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）；
- 7.《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）；
- 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.《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）；
- 10.《宁波市地方政府专项债券管理办法（试行）》；

（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.预测用地规划按预期方案确定；
- 5.政府制定的土地收储计划和出让计划等能够顺利执行；
- 6.土地出让价格在正常范围内变动；
- 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

拟出让住宅地块编号为 JB03-III-5a，出让土地面积约为 2.90 公顷，容积率 2.4，建筑面积约为 69,600.00 平方米。根据土地出让计划，2030 年拟出让 III-5a 地块土地面积约为 2.90 公顷；根据最新自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让成交公示，2025 年 4 月江北区 JB03-III-3a、7a 地块成交楼面价为 16,838.19 元/平方米，考虑本项目未来区域经济发展、城市能级提升、土地资源稀缺性及通货膨胀等因素，本次测算未来住宅土地出让成交楼面价按 16,838.00 元/平方计。以此计算本项目土地出让实际收入为 117,192.48 万元，最终以实际土地出让收入为准。

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 30.2%，为 35,392.13 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 81,800.35 万元。

（四）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 65,600.00 万元，分 3 年发行：2026 年拟申请专项债券 55,000.00 万元，其中本批次拟申请专项债券 18,000.00 万元，下批次拟申请专项债券 37,000.00 万元；2027 年拟申请专项债券 5,600.00 万元；2028 年拟申请专项债券 5,000.00 万元；债券期限均为 5 年，假设 5 年期专项债券融资利率为 1.75%，每年付息一次，到期一次偿还本金，到期本息合计 71,340.00 万元。本项目债券存续期内各年债券还本付息情况如下：

债券还本付息安排表

单位:万元

年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	应付利息	本息合计
2026 年	-	55,000.00		55,000.00		-

年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	应付利息	本息合计
2027 年	55,000.00	5,600.00		60,600.00	962.50	962.50
2028 年	60,600.00	5,000.00		65,600.00	1,060.50	1,060.50
2029 年	65,600.00			65,600.00	1,148.00	1,148.00
2030 年	65,600.00		-	65,600.00	1,148.00	1,148.00
2031 年	65,600.00		55,000.00	10,600.00	1,148.00	56,148.00
2032 年	10,600.00		5,600.00	5,000.00	185.50	5,785.50
2033 年	5,000.00		5,000.00	-	87.50	5,087.50
合计		65,600.00	65,600.00		5,740.00	71,340.00

(五) 收益与融资平衡情况

资金测算平衡表

单位: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	2033年
一	资金流入	188,532.48	-	55,000.00	6,562.50	6,060.50	1,148.00	118,340.48	1,148.00	185.50	87.50
(一)	评估国有土地使用权出让收入	117,192.48		-	-	-	-	117,192.48	-	-	-
(二)	土地储备项目资金流入	65,600.00	-	55,000.00	5,600.00	5,000.00	-	-	-	-	-
1	财政安排的土地储备债券资金	65,600.00	-	55,000.00	5,600.00	5,000.00					
2	财政安排的土地储备预算资金	-									
(三)	财政安排的土地储备专项债券付息资金	5,740.00	-	-	962.50	1,060.50	1,148.00	1,148.00	1,148.00	185.50	87.50
二	资金流出	172,332.13	-	55,000.00	6,562.50	6,060.50	1,148.00	36,540.13	56,148.00	5,785.50	5,087.50
(一)	土地储备项目资金支出	65,600.00		55,000.00	5,600.00	5,000.00					
(二)	土地出让相关政策性资金计提及税费	35,392.13		-	-	-	-	35,392.13	-	-	-
(三)	偿还土地储备项目债券本金	65,600.00							55,000.00	5,600.00	5,000.00
(四)	偿还土地储备项目债券利息	5,740.00	-	-	962.50	1,060.50	1,148.00	1,148.00	1,148.00	185.50	87.50
三	当年资金实际结余	16,200.35	-	-	-	-	-	81,800.35	-55,000.00	-5,600.00	-5,000.00
四	项目累计资金结余	16,200.35	-	-	-	-	-	81,800.35	26,800.35	21,200.35	16,200.35

（六）项目收益本息盖章倍数

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 81,800.35 万元，对应债券本息共计 71,340.00 万元，项目收益覆盖融资本息倍数为 1.15，能够实现项目收益与融资自求平衡。

单位: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	55,000.00	-		-	-
2027 年	5,600.00	-	962.50	962.50	
2028 年	5,000.00	-	1,060.50	1,060.50	-
2029 年		-	1,148.00	1,148.00	-
2030 年		-	1,148.00	1,148.00	81,800.35
2031 年		55,000.00	1,148.00	56,148.00	-
2032 年		5,600.00	185.50	5,785.50	-
2033 年		5,000.00	87.50	5,087.50	
合计	65,600.00	65,600.00	5,740.00	71,340.00	81,800.35
本息覆盖倍数	1.15	项目净收益(计提后出让收入)/本息合计			

（七）项目净现金流本息盖章倍数

根据资金平衡测算情况，项目净现金流本息覆盖倍数为 1.23，如下表所示：

单位: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
188,532.48	172,332.13	16,200.35	65,600.00	5,740.00	71,340.00	1.23

（八）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	81,800.35	77,710.33	73,620.32	69,530.30
本息覆盖倍数	1.15	1.09	1.03	0.97

四、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式的影响，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。

五、评估结论

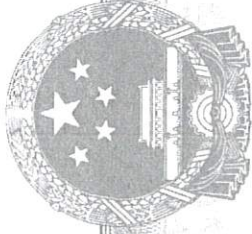
（一）结论意见

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，我们认为宁波市江北区永红产城综合体地块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。


宁波晔信会计师事务所有限公司
2025 年 12 月



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91330205MAE89BG6X5 (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 宁波暉信会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 杨华

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：税务服务；企业管理咨询；财务咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程管理服务；（以上不含投资咨询）(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

注册资本 伍拾万元整

成立日期 2024年12月27日

住所 浙江省宁波市海曙区望春工业园区科创北路1号B幢2320室

登记机关

2025

