

象山县政实路和新一路交叉口西南角地块土地储备
项目收益与融资自求平衡
财务评估报告

致同咨字[2025]第NB0285号

致同会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所

二〇二五年十二月

致同会计师
骑缝

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)项目性质	1
(三)项目单位	1
(四)项目主管部门	1
(五)项目回收期、主要内容及规模	1
(六)项目有关情况	2
二、项目投资概算及资金筹措情况	2
(一)资金筹措原则	2
(二)项目投资估算	2
(三)资金筹措方案	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)土地出让金收入	4
(四)项目投资支出	4
(五)项目收益	4
(六)债券还本付息安排	4
(七)收益与融资平衡情况	6
(八)其他事项说明	8
四、风险分析	8
(一)还本付息风险	8
(二)预期不确定风险	9
(三)关注到的其他风险	9
五、评估结论	9
(一)结论意见	9
(二)使用限制	10

象山县政实路和新一路交叉口西南角地块土地储备 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

致同咨字[2025]NB0285 号

象山县自然资源储备中心：

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象山县政实路和新一路交叉口西南角地块土地储备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

象山县政实路和新一路交叉口西南角地块位于象山县南部商务区，东侧为新一路，南侧为建成住宅小区，西侧为河流，北侧为政实路。

该地块国有建设用地使用权由宁波翔宸置业有限公司（县属国企）于2022年12月20日通过拍卖出让方式取得，面积3.40公顷，土地用途为住宅及配套用地，容积率1.0-1.8，出让合同编号为3302252022B01742，地块出让金30564万元，未办理不动产权证，未设抵押权。受房地产市场行情影响，一直未开工建设。

目前该地块评估价为24,491.5553万元。

(二)项目性质

该项目属于土地储备项目，该项目收益为土地出让金收入。

(三)项目单位

该项目实施单位为象山县自然资源储备中心，属于事业单位。

(四)项目主管部门

该项目主管部门为象山县自然资源和规划局。

(五)项目回收期、主要内容及规模

1. 项目收回日期：2026年1月

2.主要内容及规模：政实路和新一路交叉口西南角地块项目国有建设用地使用权面积为33,959.45m²（50.94亩），预计项目总投资2.6596亿元，主要用于地块回购等费用。

(六)项目有关情况

项目处于启动阶段。

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)项目投资估算

项目静态总投资24,400.00万元，静态总投资主要为土地储备项目的地块回购费用。

(三)资金筹措方案

项目静态总投资24,400.00万元，考虑债券利息后动态总投资26,596.00万元，其中资本金2,196.00万元，占比8.26%；发行地方政府专项债券24,400.00万元，占比91.74%。具体如下：

1.资本金2,196.00万元。其中：财政资金2,196.00万元，占总投比8.26%。

2.拟发行地方政府专项债券24,400.00万元，具体筹措方案：根据项目总投资、资金来源和预期工期，拟定项目发行计划，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
------	------	------	------	------	----

2026 年 1 月	24,400.00	5 年	1.80%	每年一付	预计利率
合 计	24,400.00				

3.项目存续期为2026年-2031年，动态总投资各项资金投入计划如下：

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
自有资金		439.20	439.20	439.20	439.20	439.20	2,196.00
政府专项债	24,400.00						24,400.00
合计	24,400.00	439.20	439.20	439.20	439.20	439.20	26,596.00

基于项目实施方案的投资计划和资金筹措安排，该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.其他与项目相关的依据。

(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，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行；③预测期内出现的年度资金缺口能够统筹安

排解决。④预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

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)土地出让金收入

1、收入可行性

该项目债券存续期为2026—2031年，项目建成后可产生的收入为土地出让金。

2、收入测算

拟出让的地块主要为居住用地，面积约50.94亩。本项目所在地块位于象山县丹东街道市域铁路南部新城站点附近，区位优势突出，结合丹东街道近三年居住用地出让情况，考虑根据近三年GDP平均增速，预估五年后本项目居住用地出让单价为733.93万元/亩。

(1) 土地出让金收入：居住用地土地出让金收入37,385.83万元。

各项收入情况

单位：万元

年份	居住用地出让金收入	合计
2031年	37,385.83	37,385.83
总计	37,385.83	37,385.83

(2) 相关提留金额：根据相关政策，预估金额为8,224.88万元

(3) 土地出让金净收入=土地出让金收入-相关提留金额=29,160.95万元

(四)项目投资支出

根据项目的预审报告等相关资料，该项目动态投资总额为26,596.00万元。项目投资主要包括土地储备项目的地块回购费用和专项债券利息支出。

(五)项目收益

该项目债券存续期内预计总收入37,385.83万元，扣除相关提留后的总收益29,160.95万元，可用于偿还债券本息的收益29,160.95万元。

(六)债券还本付息安排

1、发行债券总体情况

项目计划发行专项债券24,400.00万元，2026年1月拟发行专项债券24,400.00万元，期限为5年，到期本息合计26,596.00万元，每年付息一次，到期一次性偿还本金，项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过项目资本金和政府性基金预算收入统筹安排。

2、项目发行债券情况

根据发行计划，项目共需发行债券24,400.00万元，其中2026年1月拟发行24,400.00万元，期限5年(债券利息按年利率1.80%测算)。

3、债券还本付息总体情况

本项目收费期内各年债券还本付息情况如下：

债券还本付息情况表

单位：万元

年份	期初专项债券余额	本期专项债券发行金额	本期还本付息			期末专项债券余额
			还本	付息	合计	
2026年		24,400.00				24,400.00
2027年	24,400.00			439.20	439.20	24,400.00
2028年	24,400.00			439.20	439.20	24,400.00
2029年	24,400.00			439.20	439.20	24,400.00
2030年	24,400.00			439.20	439.20	24,400.00
2031年	24,400.00		24,400.00	439.20	24,839.20	
合计		24,400.00	24,400.00	2,196.00	26,596.00	

4.项目收益与融资平衡测算

项目总投资26,596.00万元，按资金筹措及建设计划投入使用。

债券存续期内累计支付债券利息2,196.00万元，支付本金24,400.00万元。

项目以建成后土地出让金收入作为专项债券还本付息基础。经测算，债券存续期内项目预计可实现收入29,160.95万元，可用于偿还融资本息的项目收益29,160.95万元。项目债券存续期内，本息覆盖率以上述专项用于归还债券的累计土地出让金现金净流入除以债券还本付息总额计算为1.10；具体如下表所示(单位：万元)

(七) 收益与融资平衡情况

资金测算平衡表

单位: 万元

序号	项 目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合 计
一	项目现金流入	24,400.00	439.20	439.20	439.20	439.20	29,600.15	55,756.95
1	自筹资金	-	439.20	439.20	439.20	439.20	439.20	2,196.00
2	发行债券收入	24,400.00	-	-	-	-	-	24,400.00
3	土地出让金收益	-	-	-	-	-	29,160.95	29,160.95
二	项目现金流出	24,400.00	439.20	439.20	439.20	439.20	24,839.20	50,996.00
1	建设投资	24,400.00	-	-	-	-	-	24,400.00
2	本金偿还	-	-	-	-	-	24,400.00	24,400.00
3	利息归还	-	439.20	439.20	439.20	439.20	439.20	2,196.00
三	现金结余	-	-	-	-	-	4,760.95	4,760.95
1	期初现金	-	-	-	-	-	-	-
2	期内变动	-	-	-	-	-	4,760.95	-
3	期末现金	-	-	-	-	-	4,760.95	-

经测算，该项目建设完成后，可实现土地出让金收入37,385.83万元，扣除相关提留后的总收益29,160.95万元。该项目发行债券总额24,400.00万元，参照目前地方政府债券发行情况，拟发行的5年期债券按照1.80%的利率测算，债券利息总额2,196.00万元，债券本息合计26,596.00万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为1.10，项目预期收益与融资达到平衡。

经测算，该项目建设完成后，现金流入总额55,756.95万元，现金流出总额50,996.00万元，期末资金结余4,760.95万元。该项目发行债券总额24,400.00万元，参照目前地方政府债券发行情况，按照对应的利率测算，债券利息总额2,196.00万元，债券本息合计26,596.00万元。根据以上测算，项目期末资金覆盖债券本息总额的倍数为1.18，项目收益与融资测算表如下：

项目收益与融资测算表

金额单位：万元

项目	金额
土地出让金收益	29,160.95
项目实现的各项收益合计	29,160.95
偿还债券本金	24,400.00
支付债券利息	2,196.00
债券本息合计	26,596.00
覆盖倍数	1.10

项目净现金流与融资测算表

金额单位：万元

项目	金额
现金流入总额	55,756.95
现金流出总额	50,996.00
项目资金结余	4,760.95
偿还债券本金	24,400.00
支付债券利息	2,196.00
债券本息合计	26,596.00

覆盖倍数	1.18
------	------

(八)其他事项说明

该项目为土地储备项目，收入来源是土地出让金收入，且项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过项目资本金和政府性基金预算收入统筹安排。

该项目存续期间，从现金流入量来看，主要系筹资活动和土地出让金的现金流；从现金流出量来看，主要系建设投资和筹资活动现金流出，用于偿还债务。现金流能实现对融资债务的覆盖。

四、风险分析

(一)还本付息风险

1、收益变化形成的还本付息风险

考虑项目的敏感性分析，按项目实现的各项收益的-10.00%到10.00%变动，项目收益对债券本息的覆盖倍数范围为0.99倍到1.21倍。敏感性测算分析表如下：

敏感性测算分析表

单位：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%
覆盖倍数	0.99	1.04	1.10	1.15	1.21

根据以上的测算分析，该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

本项目地方政府专项债年利率按照1.80%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该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1.11倍到1.09倍。敏感性测算分析表如下：

敏感性测算分析表

单位：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%
覆盖倍数	1.11	1.10	1.10	1.09	1.09

(二)预期不确定风险。

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设，项目有关未来事项和推测性假设，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。

(三)关注到的其他风险

1、项目实施进度风险

影响实施进度因素非常多，如项目实施方的组织管理水平、资金到位情况等。如项目拖延，将导致回收期的财务成本增加，投资增加，同时将影响项目的收入实现时间，导致现金流入受到影响，使得项目的净收益减少，影响偿债能力。

2、现金流预测风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流不能平衡的结果。

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，我们认为象山县政实路和新一路交叉口西南角地块土地储备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。

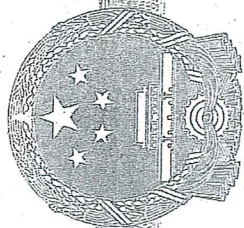
(二)使用限制

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。

（本页无正文，为“致同咨字[2025]第NB0285号”《财务评估报告》盖章页）

致同会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330203316849852G (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 致同会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所

类型 特殊的普通合伙企业分支机构

负责人 孙猛

经营范围

审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。（在许可证有效期内经营）（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）

成立日期 2014年10月15日

营业期限 2014年10月15日至长期

营业场所 浙江省宁波市海曙区机场路1000号2号楼152室



登记机关

2022