

# 汽车东站-福明片区土地储备专项债券项目 财务评价报告书



中会华债咨[2025]第 088 号

## 宁波市鄞州区土地储备中心：

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对汽车东站-福明片区土地储备专项债券项目（以下简称“该项目”或“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《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，鄞州区针对闲置、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。

本项目的实施有助于深化福明街道等区域城市化优势，加快城市面貌改善、城市品质形象提升以及城市产业经济的转型升级，优化完善“品质江城、环城智带、人文钱湖、魅力蓝湾”的城市用地空间格局，充分发挥鄞州区现代化滨海大都市核心功能，助力鄞州区打造为更具引领性、更具魅力、幸福宜居的现代化滨海大都市首善城区，从而高水平展现中国式现代化的鄞州图景。本

项目涉及地块多为低效利用的建设用地，项目实施可以有效盘活存量土地，促进土地集约节约利用，保障有限土地资源利用的合理配置及土地资产的保值增值与持续利用。

## （二）项目单位

项目单位：宁波市鄞州区土地储备中心

土地储备机构名录代码：TC330212

统一社会信用代码：12330227726387750M。

## （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：本项目位于鄞州区福明街道，南至宁穿路，北至樟树街,西至福明路,东至茶树街，实施范围 11.97 公顷（180 亩），收储面积 10.36 公顷（155 亩），其中现状商服用地面积约为 3.76 公顷（56 亩），公交场站、商服及行政办公用地面积约为 3.43 公顷（51 亩），行政办公用地面积约为 0.62 公顷（9 亩），绿地 1.50 公顷（23 亩），商服及道路用地面积约 1.05 公顷（16 亩）。

实施周期: 2025 年 1 月至 2032 年 12 月，实施周期约为 96 个月。

## （五）项目地块情况

项目地块对应的储备地块标识码编号 3302122025R000299。

## （六）项目前期有关情况

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 73550 万元，其中用于拆迁安置补偿费用 53000 万元，土地开发支出 20550 万元。债券利息由财政资金保障，需增加财政资金 6303 万元，因此考虑债券利息后的动态总投资为 79853 万元。

### （三）资金筹措方案

本项目通过地方政府专项债券融资 73550 万元。本项目 2025 年 5 月已发行 13000 万元，发行专项债票面利率 1.62%，期限 5 年；2025 年 8 月已发行 12000 万元，发行专项债票面利率 1.67%，期限 5 年；2026 年计划发行 29600 万元，计划发行专项债票面利率 1.75%，期限 5 年；2027 年计划发行 18950 万元，计划发行专项债票面利率 1.75%，期限 5 年，假设债券于上半年发行，存续期内每满一年付息一次，最后一年偿还本金并支付最后一次利息。在土地出让收入未实现前，利息支出由财政统筹保障。

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、应付本息情况

本项目 2025 年 5 月已发行 13000 万元，发行专项债票面利率 1.62%，期限 5 年；2025 年 8 月已发行 12000 万元，发行专项债票面利率 1.67%，期限 5 年；2026 年计划发行 29600 万元，计划发行专项债票面利率 1.75%，期限 5 年；2027 年计划发行 18950 万元，计划发行专项债票面利率 1.75%，期限 5 年，假设债券于上半年发行，存续期内每满一年付息一次，最后一年偿还本金并支付最后一次利息。

本项目专项债券应付本息合计 79,853 万元，其中专项债券本金 73550 万元，利息合计约 6303 万元。债券存续期应还本付息情况具体如下表所示。

表 1 项目本息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金	应付利息	应付本息
2025 年	0	25000	0	25000	0	0
2026 年	25000	29600	0	54600	411	411
2027 年	54600	18950	0	73550	929	929
2028 年	73550	0	0	73550	1261	1261
2029 年	73550	0	0	73550	1261	1261
2030 年	73550	0	25000	48550	1261	26261
2031 年	48550	0	29600	18950	850	30450
2032 年	18950	0	18950	0	332	19282
合计		73550	73550		6303	79853

#### 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.《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. 国务院办公厅印发《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）；
5. 自然资源部引发《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）基本假设条件

- 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.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。

### （三）土地出让产生的净收益

该项目建成后，主要收入为土地出让收益，通过项目产生的土地出让收入扣减统筹上缴部分用于偿还本次专项债券本息。运营期可实现运营土地出让净收益合计 186454 万元。

#### 1、土地出让计划

本项目用于平衡债务本息的收益为地块出让金收入。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，预计于 2029 年开始出让。

#### 2、土地出让净收益

本项目营运收入为经营性用地的公开出让收入，其中土地出让收入的 30.2%由市级统筹计提为国家、省、市政策性资金，作为国有土地收益基金、社保风险准备金等国家、省政策性资金和市级重大基础设施建设和城市管理资金；土地出让收入的 69.8%返还为本项目的土地出让净收益。

本次拟出让的地块主要为居住用地面积约为 1.38 公顷、商住混合用地面积约为 3.43 公顷、商业商服用地面积约为 2.38 公顷。项目所在地块位于宁波鄞州区福明街道，区位优势突出，结合鄞州区福明街道及周边近五年居住用地出让情况，保守预估五年后本项目住宅用地出让楼面价为 24000 元/平方米；商业商务用地出让楼面价为 3100 元/平方米；假设居住用地与商务商业用地比例为 7：3，商住混合用地出让楼面价为 17730 元/平方米。

表 2 近五年福明街道及周边居住用地出让情况表

序号	成交日期	地块名称	地点	用地性质	成交楼面价 (元/平米)
1	2025/ 3/3	鄞州区 JD10-A3-8 地块	福明街道	居住用地	26316
2	2024/ 4/3	鄞州区 JD12-02-25、 JD12-02-28 地块	东柳街道	居住用地	25876
3	2023/ 4/10	鄞州区 JD10-A5-1 地块	鄞州区宁穿路地段, 东 至新天路, 南至樟树 街, 西至沧海路, 北至 惊驾路	居住用地	24152

表 3 近五年鄞州区福明街道及周边商业商务用地出让情况表

序号	成交日期	地块名称	地点	用地性质	成交楼面价 (元/平米)
1	2024/ 4/19	东部新城核心区 A3-13#/14# 地块	鄞州区福明街道, 嘉会街以 南, 规划支路以北, 昌乐路 以东, 承源路以西	商业 商务 用地	3099
2	2023/ 4/21	东部新城核心区 A3-1#/2#/3# 地块	鄞州区福明街道, 甬新河沿 河绿地以东, 宁东路以南, 宁穿路以北, 江澄北路以西	商业 商务 用地	5986
3	2022/ 6/22	东部新城核心区 A3-19-2#地 块	东部新城核心区, 宁东路以 南, 嘉会街以北, 和源路以 东, 鼎泰路以西	商业 商务 用地	3900

结合本项目开发进度, 本项目预计 2029 年进行土地出让, 开发周期内预计可取得土地出让金净收益(扣除统筹部分 30.2%) 约 186454 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

债券存续期内项目可用于偿还融资本息的项目收益 186454 万元, 对应本项目融资到期本息总计 79,853 万元, 项目收益对融资本息的覆盖倍数为 2.33。

表 4 项目分年预期收益与融资本息平衡情况表

单位：人民币万元

年度	债券还本	债券付息	融资本息小计	预计收益
2025 年	0	0	0	
2026 年	0	411	411	
2027 年	0	929	929	
2028 年	0	1261	1261	
2029 年	0	1261	1261	186454
2030 年	25000	1261	26261	
2031 年	29600	850	30450	
2032 年	18950	332	19282	
合计	73550	6303	79853	186454

表 5 项目收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

项目静态总投资	用于资金 平衡的 项目收益	本期发行债券金 额	预计 融资 本息	项目收益对 融资本息的 覆盖倍数
73550	186,454	73,550	79,853	2.33

## 六、收益与融资平衡情况

### 现金流平衡分析表

单位：万元

现金流模拟测算表	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
现金流入									
财政资金流入	-	411	929	1,261	1,261	1,261	850	332	6,303
债券资金流入	25,000	29,600	18,950	-					73,550
其他融资资金流入									-
运营期现金流入					186,454		-	-	186,454
现金流入总额	25,000	30,011	19,879	1,261	187,715	1,261	850	332	266,308
现金流出									
建设期资金流出	25,000	29,600	18,950	-					73,550
运营期现金流出					-			-	-
债券还本						25,000	29,600	18,950	73,550
债券付息	-	411	929	1,261	1,261	1,261	850	332	6,303
其他融资还本付息									-
现金流出总额	25,000	30,011	19,879	1,261	1,261	26,261	30,450	19,282	153,403
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	-	-	186,454	-25,000	-29,600	-18,950	112,904
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	186,454	161,454	131,854	112,904	112,904



经测算，该项目建设完成后，可实现净收益 186,454 万元。该项目发行债券总额 73550 万元，按照前述利率测算，债券本息合计 79,853 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 2.33 倍，项目预期收益与融资达到平衡。

## 七、风险分析

### (一) 项目风险

#### 1、土地出让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，全口径项目收益对融资本息的覆盖倍数范围为 1.40 倍到 2.57 倍。专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。详见下表：

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%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目实现的各项收益	167809	177132	186454	195777	205100
债券本息合计	79,853	79,853	79,853	79,853	79,853
覆盖倍数	1.40	2.22	2.33	2.45	2.57

#### 2、债券利率变化形成的还本付息风险

该项目发行 5 年期债券按照 1.75%的利率测算，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 2.33 倍到 2.36 倍。专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。详见下表：

敏感性测算分析表

单位：万元、倍

项目	压力测试指标及结果
----	-----------

项目	压力测试指标及结果				
债券利率变动百分比	-10%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目实现的各项收益	186454	186454	186454	186454	186454
债券本息合计	79428	79641	79853	80066	80278
覆盖倍数	2.35	2.34	2.33	2.33	2.32

## （二）项目风险评估

### 1、资金充足性

本项目专项债券存续期内还本付息资金充足，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 2.33，对于还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力。

### 2、资金稳定性

本项目专项债券还本付息主要为土地出让收益，专项债券还本付息有稳定的现金流入。本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算中，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

## 八、财务评估报告的声明

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该等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。

## 九、财务评估结论

经评估，我们认为，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的汽车东站-福明片区土地储备专项债券项目，预期产生的项目土地出让收益能够覆盖融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

中会华（宁波）会计师事务所有限公司

2025年12月24日

