

宁波市奉化区江口街道下横住宅地块
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
科信咨报字[2025]第 502 号

浙江科信会计师事务所（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) 项目立项审批情况	1
(三) 项目性质	1
(四) 项目单位	2
(五) 主管单位	2
(六) 项目实施期限	2
(七) 主要内容与规模	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) 项目投资概算	3
(三) 资金筹措方案	3
三、项目运营收益与融资平衡情况分析	4
(一) 项目评估依据	4
(二) 项目收益及现金流入预测假设	4
(三) 运营收入	5
(四) 项目收益	5
(五) 债券还本付息安排	5
(六) 收益与融资平衡情况	7
四、风险分析	8
(一) 还本付息风险	8
(二) 预期不确定风险。	8
(三) 关注到的其他风险	9
五、评估结论	9
(一) 结论意见	10
(二) 使用限制	10

宁波市奉化区江口街道下横住宅地块

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

科信咨报字[2025]第 502 号

宁波市奉化区土地储备中心：

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，对宁波市奉化区江口街道下横住宅地块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

本项目位于宁波市奉化区江口街道，四至范围：东至汇茂路，南至四明东路绿化带，西至规划河道绿化带，北至汇明路，收储面积 91.20 亩，为二类住宅用地。项目仅包含 1 个地块，项目地块对应的储备地块标识码编号：3302132025R000038。总用地面积约为 91.20 亩，规划用地性质为二类居住用地（R2），控规已覆盖，位于城镇开发边界内。本项目地块已纳入 2026 年度宁波市土地储备年度计划。

（二）项目立项审批情况

本项目地块已纳入 2026 年度宁波市土地储备年度计划。项目仅包含 1 个地块，项目地块对应的储备地块标识码编号：3302132025R000038。

（三）项目性质

本项目属于新增土地储备项目，所属行业领域为土地储备，项目可以产生一定的收益。

（四）项目单位

该项目单位为宁波市奉化区土地储备中心，土地储备机构名录代码：TC330283，统一社会信用代码：12330283720409939U。

（五）主管单位

该项目主管单位为宁波市自然资源和规划局奉化分局。

（六）项目实施期限

本工程根据建设条件具备情况及计划开发时序建设，项目计划开工时间为 2025 年，并预计于 2032 年土地出让，建设周期为 7 年。

（七）主要内容与规模

本项目总用地面积约为 91.20 亩，规划用地性质为二类居住用地（R2），控规已覆盖，位于城镇开发边界内。项目开发模式为收回模式。

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

项目总投资约 67,821.65 万元，其中土地收回费用 60,102.47 万元，其他费用 7,719.18 万元。

投资构成明细详见下表：

金额单位：万元

序号	项目名称	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	土地收回费用	60,102.47	88.62
2	利息支出	7,719.18	11.38
	合计	67,821.65	100.00

（三）资金筹措方案

项目总投资 67,821.65 万元，其中财政资金 7,821.65 万元，占总投比 11.53%；发行地方政府专项债券 60,000.00 万元，占比 88.47%。专项债发行计划见表 1，建设期资金平衡见表 2。

表 1 债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度	发行期限
1	2025 年 5 月	16,200	7 年
2	2026 年（本期）	20,000	7 年
3	2026 年后期	23,800	7 年
	合计	60,000	

表 2 建设期资金（不包含利息）平衡表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	合计
债券资金流入	16,200	43,800	60,000.00
财政资金流入	102.47		102.47
现金流入小计	16,302.47	43,800	60,102.47

资金使用	16,302.47	43,800	60,102.47
现金流出小计	16,302.47	43,800	60,102.47
资金余额	-	-	-

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

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）；

（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 项目在建成投入后能够按照预期假设的单价及使用率进行运营，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）运营收入

本项目范围内仅一宗土地，预计 2032 年二季度出让，拟出让土地面积 91.2 亩，项目土地出让总收入 118,560 万元，扣除上级统筹留存后（市级统筹按 30.2%），计算期内项目各项收益合计 82,755 万元。

（四）项目收益

该项目债券存续期内预计总收益 82,755 万元，可用于偿还债券本息的收益 82,755 万元。项目分年收益如下：

项目分年收益表

单位：万元

年度	土地出让总收入	规费合计	土地出让净收益
1	118,560	35,805	82,755

（五）债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 60,000 万元。按照债券融资计划，2025 年度 5 月已发行专项债券 16,200 万元，实际利率 1.67%；2026 年本期发行 20,000 万元,2026 年后期发行 23,800 万元。债券发行期限为 7 年，预计发行利率为 1.90%。每一年付息一次，到期一次偿还本金。自发行之日起债券存续期内还本付息情况如下表。项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过自有资金安排。

债券发行计划表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025		16,200		16,200		-
2026	16,200	43,800		60,000	270.54	270.54
2027	60,000			60,000	1,102.74	1,102.74
2028	60,000			60,000	1,102.74	1,102.74
2029	60,000			60,000	1,102.74	1,102.74
2030	60,000			60,000	1,102.74	1,102.74
2031	60,000			60,000	1,102.74	1,102.74
2032	60,000		16,200	43,800	1,102.74	17,302.74
2033	43,800		43,800	-	832.20	44,632.20
合计		60,000	60,000		7,719.18	67,719.18

(六) 收益与融资平衡情况

资金测算平衡表

序号		项 目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一		现金流入	150,576.65	16,302.47	44,070.54	1,102.74	1,102.74	1,102.74	1,102.74	1,102.74	83,857.74	832.20
1		财政资金流入	82,755.00								82,755.00	
2		债券资金流入	60,000.00	16,200.00	43,800.00							
3		其他现金流入	7,821.65	102.47	270.54	1,102.74	1,102.74	1,102.74	1,102.74	1,102.74	1,102.74	832.20
二		现金流出	127,821.65	16,302.47	44,070.54	1,102.74	1,102.74	1,102.74	1,102.74	1,102.74	17,302.74	44,632.20
1		建设期资金流出	60,102.47	16,302.47	43,800.00	-	-	-	-	-	-	-
1.1		运营期现金流出	60,102.47	16,302.47	43,800.00							
2		债券还本付息	67,719.18	-	270.54	1,102.74	1,102.74	1,102.74	1,102.74	1,102.74	17,302.74	44,632.20
三		当年项目现金净流入	22,755.00	-	-	-	-	-	-	-	66,555.00	-43,800.00
四		期末项目累计现金结存额	-		-	-	-	-	-	-	66,555.00	22,755.00

经测算，该项目建设完成后，可实现收益 82,755 万元。该项目发行债券总额 60,000 万元，2025 年度 5 月已发行专项债券 16,200 万元，实际利率 1.67%；2026 年本期发行 20,000 万元，2026 年后期发行 23,800 万元。债券发行期限为 7 年，预计发行利率为 1.90%。债券本息合计 67,719.18 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.22 倍，项目预期收益与融资达到平衡。且在 2033 年项目本息偿还后，仍有 22,755.00 万元的期末结余资金。

四、风险分析

（一）还本付息风险

1、运营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 1.10 倍到 1.34 倍。敏感性测算分析表如下：

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	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目实现的各项收益	74,480	78,617	82,755	86,893	91,031
债券本息合计	67,719	67,719	67,719	67,719	67,719
覆盖倍数	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34

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。

（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、工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，降低拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资。细化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

2、收入变动风险

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。该项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、浙江省对税金的规定，导致偿债能力减弱。按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

3. 支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。该项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

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，我们认为宁波市奉化区江口街道下横住宅地块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。

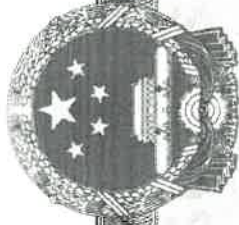
（二）使用限制

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。

浙江科信会计师事务所（特殊普通合伙）

2025年12月25日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91330200MABU6WG227 (1/2)

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 浙江科信会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 罗国芳

经营范围 许可项目：注册会计师业务（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：财务咨询；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务（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）。

出资额 壹仟壹佰柒拾伍万元整

成立日期 2022年07月15日

主要经营场所 浙江省宁波市海曙区气象路827号0649幢201-220室

登记机关



2025年12月04日