

防伪编号: 07682021080000441740  
报告文号: 潮金德[2021]咨字第ZQ-026号  
委托单位名称: 潮州市财政局  
被审验单位名称: 联饶镇光明农场棚户区职工宿舍楼建设项目  
被审单位所在地: 潮州  
事务所名称: 潮州金德会计师事务所  
报告日期: 2021-08-08



报告防伪查询二维码

## 联饶镇光明农场棚户区职工宿舍楼建设项目 2021年度咨询业务报告

事务所名称: 潮州金德会计师事务所  
事务所电话: 0768-2266881  
传 真: 0768-2266801  
通 讯 地 址: 潮州市潮枫路陈桥涵路段名德园C幢二层201号房  
电 子 邮 件: Jindek@126.com  
事务所网址:

---

如对上述报备资料有疑问的,请与广东省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码: 020-83063940、83063583

防 伪 查 询 网 址: <http://www.gdicpa.org.cn>

联饶镇光明农场棚户区职工宿舍楼建设项目

专项债券收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

潮州金德会计师事务所

2021 年 8 月

## 目 录

一、项目概述 .....	1
（一）政策背景 .....	1
（二）项目基本情况.....	3
（三）项目重要性.....	3
二、评估要素.....	3
（一）资金充足性 .....	4
1.1 投资概算.....	4
1.2 资金筹措.....	5
1.3 资金覆盖率.....	5
1.4 小结.....	10
（二） 资金稳定性.....	10
三、风险分析.....	10
四、评估结论.....	11
附件：预期收益及成本分析.....	12
附表一：承包款净收益明细表.....	17
附表二：项目融资还本付息情况.....	18
免责声明.....	19

# 联饶镇光明农场棚户区职工宿舍楼建设项目专项债券

## 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

潮金德【2021】咨字第 ZQ-026 号

### 一、项目概述

#### （一）项目背景

光明农场于 1952 年筹建，1953 年正式建场，农场属农口企业，2004 年前为科级建制：为饶平县光明农场。2004 年后并入联饶镇，为股级建制，改名为饶平县联饶镇光明农场。全场总面积 3,681,694.25 平方米，管辖两个行政村：暗井村、城岗村，总人口约 599 人，两个行政村均没有经济实体。场部设在暗井村，职工宿舍建于 1957 年至 1958 年，为泥土结构。职工宿舍 140 间，面积约 6300 平方，其中暗井村 98 间，约 4410 平方；城岗村 42 间，约 1890 平方。因年代久远，职工宿舍残破不堪，现职工宿舍都为危房，严重威胁人们的生命财产安全。农业生产收入为农场的主要经济来源，经济较为困难。

棚户区改造是党中央、国务院布置，李克强总理亲自部署的一项民生工程和发展工程。2005 年开始，我国在东北三省实施振兴战略中相继开展了大规模的棚户区改造。

近年来，国家及相关部委相继出台了《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24 号）、《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保[2009]295 号）、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发[2011]45 号）等一系列支持政策，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。2008-2012 年五年内，全国开工改造各类棚户区 1260 万户，占同期城镇保障性安居工程 3100 万套（户）开工量的 40%；基本建成各类棚户区改造安置住房 750 万套。2013 年 6 月，国务院常务会议专题研究棚户区改造问题，7 月 4 日印发《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号）提出 2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户。2014 年 7 月 21 日国务院办公厅印发《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发[2014]36 号），提出确保建设用地供应，落实财税支持政策，加大金融支持力度、加强组织领导等 4 个方面的政策和措施。2015 年，李克强总理在政府工作报告中提出，将继续加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，今年保障性安居工程新安排 740 万套，其中棚户区改造 580 万套，增加 110 万套，把城市危房改造纳入棚改政策范围。2015 年 6 月 25 日，国务院印发了《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37 号），



“意见”提出，制定城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划。2015—2017 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1060 万户（其中 2015 年 432 万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。2015 年 10 月 10 日，李克强总理对棚户区改造工作作出重要批示强调，“各级政府要按照党中央、国务院统一部署，以对人民群众高度负责的态度，把棚改放在民生工作的突出位置，进一步围绕重点难点、抓住‘硬骨头’矢力攻坚，进一步加大财税金融支持力度、创新机制吸引社会资本参与，进一步严格资金和项目监管，确保工程质量，不折不扣地按期完成既定任务，让更多的住房困难群众受益，带动扩大有效投资，不断提升新型城镇化水平，为保障和改善民生、促进经济社会发展作出更大贡献。”广东省委、省政府高度重视棚户区改造工作，把它作为保障性住房建设的突出任务，纳入省十件民生实事之一，摆在十分重要的位置加以推进。2010 年 11 月，广东省制定了《广东省城市和国有工矿棚户区改造规划(2010-2012 年)》（以下简称“《规划》”）。《规划》指出，从 2010 年开始，结合开展保障性住房建设，力争用三年左右时间基本完成集中成片城市和国有工矿棚户区改造，使棚户区群众的居住条件得到明显改善。为了确保三年完成城市和国有工矿棚户区改造的任务，《规划》推出多项政策和措施，包括设立棚户区改造专项补助资金、改造用地优先安排、税费优惠等保障措施，并采取就地拆建、回迁重建、房屋改建三种建设方式。2013 年，广东部署新一轮棚户区改造工作，各地政府编制完成 2013 年至 2017 年棚户区改造规划，分年度分类别明确改造任务，并分解落实到市县，落实到项目和地块。要求各级政府要严格落实资金、土地支持政策，加大资金补助力度，将棚户区改造用地纳入土地供应计划优先安排；落实税费减免政策，减轻改造负担；要建立或完善棚户区改造贷款还款保障机制，积极吸引信贷资金支持；积极探索在棚户区改造项目中配建一定比例的商业物业。2014 年 2 月，广东省人民政府发布《广东省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》（粤府[2014]2 号），“意见”提出要完善支持政策和配套措施，将棚户区改造工作与粤东西北中心城区扩容提质、城市更新、“三旧”改造、土地整理等工作有机结合起来。按照朱小丹省长提出的“四年任务三年完成”的棚户区改造要求，广东省 2014-2017 年规划棚户区改造 22.73 万户。努力完成好棚户区改造工作是助推经济发展的重要抓手，是改善民生的重要举措，也是一项艰巨的经济任务和政治任务。

在中央及省政府大力推进棚户区改造的背景下，为贯彻落实《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号）和《广东省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》（粤府[2014]2号）精神，饶平县政府期望能抓住机遇，利用国家相关政策、推进实施光明农场的改造工作。

## （二）项目基本情况

本项目为联饶镇光明农场棚户区改造职工宿舍楼建设项目，根据光明农场棚户职工腾退安置方案，在光明农场原四队门前地块作为职工宿舍楼建设用地 10.603 亩（即腾退区），根据调查需求进行安置房及相关配套基础设施建设。经初步摸查，涉及棚改户数 214 户，总人口 599 人（其中城岗村 190 人，暗井村 409 人），棚户区改造征收面积约为 20.5 亩，其中灰埕 2 亩，果园 17.05 亩，建筑上盖物占地 1.45 亩。项目规划总用地面积约 7068.68 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 15696.61 m<sup>2</sup>，安置房建筑面积约 15676.36 m<sup>2</sup>，值班室、门卫等建筑面积 25.25 m<sup>2</sup>。

## （三）项目重要性

项目完成后有利于提升光明农场职工和家属的居住水平和生活环境质量，积极推动联饶镇城镇化建设，促进当地社会经济的发展。总体来看，项目具备较好的社会效益。

## 二、评估要素

2019 年 6 月 10 日中共中央办公厅、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》，发挥专项债券带动作用 and 金融机构市场化融资优势，依法合规推进专项债券支持的重大项目建设。对没有收益的重大项目，通过统筹财政预算资金和地方政府一般债券予以支持。对有一定收益且收益全部属于政府性基金收入的重大项目，由地方政府发行专项债券融资；收益兼有政府性基金收入和其他经营性专项收入（以下简称专项收入，包括交通票款收入等），且偿还专项债券本息后仍有剩余专项收入的重大项目，可以由有关企业法人项目单位（以下简称项目单位）根据剩余专项收入情况向金融机构市场化融资。

根据 2019 年 6 月 10 日中共中央办公厅、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》要求，地方政府、项目单位和金融机构加强对重大项目融资论证和风险评估，充分论证项目预期收益和融资期限及还本付息的匹配度，合理编制项目预期收益与融资平衡方案，反映项目全生命周期和年度收支平衡情况，使项目预期收益覆盖专项债券及市场化融资本息。



我们根据国家、地方相关政策文件,以真实、客观、可行、独立为原则,对联饶镇光明农场棚户区职工宿舍楼建设项目政府专项债券项目收益与融资自求平衡情况分析评估如下:

(一) 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示,专项债券存续期内还本付息资金充足,债券本息资金覆盖率可达到 1.73 倍。对此,我们从投资概算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下:

1.1 投资概算

本项目建设期 2 年,静态总投资为 5,081.71 万元。

在项目建设期间,2021 年拟发行期限为 20 年的专项债券 5,000.00 万元。参考以 15 年期国债收益率上浮 10%,即发行利率 3.95%进行测算,本项目从客观、谨慎角度出发,对发行债券按 3.95%进行测算进行利息支出测算。据此估算总投资为 5,284.72 万元。

详见表 1 和表 2:

表 1 项目静态总投资表

单位:人民币万元

序号	项目名称	静态总投资
1	饶平县光明农场棚户区职工宿舍楼建设项目	5,081.71

注:上述项目静态总投资金额来源于《联饶镇光明农场棚户区职工宿舍楼建设项目可行性研究报告》,未考虑建设期利息及债券发行费用。

表 2 项目总投资表(调整后)

单位:人民币万元

序号	费用名称	合计
1	静态总投资	5,081.71
2	债券利息费用	197.50
3	债券发行和登记费用	5.50
4	债券还本付息服务费	0.01
合计	项目总投资	5,284.72

注:(1)债券发行费用包括承销费和发行登记费:分别暂按发行债券金额的千分之一和万分之一进行测算;还本付息服务费按建设期内还本付息额的万分之零点五测算。

(2) 本项目于 2021 年预计发行金额 5,000.00 万元，期限为 15 年。拟发行债券利息测算为：暂按 15 年期国债收益率上浮 10%，即发行利率 3.95%进行测算。

### 1.2 资金筹措

本次拟通过财政资金、发行专项债券、项目运营净结余、自有地块出让净收益等收入筹措项目建设期所需资金，所筹措资金用于工程费用、债券发行费用、专项债券本息及还本付息服务费。本期债券发行计划表见表 3，项目建设期资金平衡情况详见表 4：

表 3 债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行时间	发行额度（万元）	发行期限
1	2021 年	5,000.00	15 年期
合计		5,000.00	

表 4 建设期资金平衡情况表

单位：人民币万元

序号	年度	2021 年	2022 年	合计
1	政府资金投入		300.00	
2	债券发行	5,000.00		5,000.00
3	运营期经营净结余			0.00
4	资金筹措合计	5,000.00	300.00	5,300.00
5	工程及设备购置费	4,994.50	87.21	5,081.71
6	债券发行费及登记服务费	5.50		5.50
7	还本付息		197.50	197.50
8	还本付息服务费	0.00	0.01	0.01
9	资金使用合计	5,000.00	284.72	5,284.72
10	资金余额	0.00	15.28	15.28

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

### 1.3 资金覆盖率

联饶镇光明农场棚户区职工宿舍楼建设项目完成后，有利于提升光明农场职工和家属的居住水平和生活环境质量，积极推动联饶镇城镇化建设，促进当地社会经济的发展。总体来看，项目具备较好的社会效益。建设带来的少量环境负面影响，可通过采取有效



的措施，尽量减少并妥善解决。综观全局，项目所在地的社会环境、人文条件适应项目的建设。项目的建设有利于地方经济的可持续发展，社会效益显著。

债券存续期间可通过山地及果林承包款和出让项目自有土地所得净收益偿还本息，预计净收益共 13,755.81 万元。本项目在债券存续期的现金流量分析测算表详见表 5，项目的预测收益和成本分析详见本报告附件。

根据项目收益与融资平衡分析结果，专项债券存续期内还本付息资金充足，本项目债券本息资金覆盖率可达到 1.73 倍。为本项目运营期总收益除以债券还本付息总额，即（承包款净收益 302.00 万元+自有地块出让净收益 13,453.81 万元）/债券本息 7,962.50 万元。

表 5 现金流分析测算表

单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
现金流入						
政府资金流入	0.00	300.00				
债券资金流入	5,000.00	-				
项目运营净收益			4,315.33	21.00	21.00	21.00
其中：运营期经营净结余	-	-	21.00	21.00	21.00	21.00
自有地块出让净收益			4,294.33			
现金流入总额	5,000.00	300.00	4,315.33	21.00	21.00	21.00
现金流出						
工程支出及设备购置	4,994.50	87.21				
发行费及发行登记费	5.50					
还本付息		197.50	197.50	197.50	197.50	197.50
还本付息服务费	0	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
现金流出总额	5,000.00	284.72	197.51	197.51	197.51	197.51
现金净流量						
当年项目现金净流入	0.00	15.28	4,117.82	-176.51	-176.51	-176.51
期末项目累计现金结存额	0.00	15.28	4,133.10	3,956.59	3,780.08	3,603.57

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入						
政府资金流入						
债券资金流入						
项目运营净收益	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
其中：运营期经营净结余	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
自有地块出让净收益						
现金流入总额	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
现金流出						
工程支出及设备购置						
发行费及发行登记费						
还本付息	197.50	197.50	197.50	197.50	197.50	197.50
还本付息服务费	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
现金流出总额	197.51	197.51	197.51	197.51	197.51	197.51
现金净流量						
当年项目现金净流入	-176.51	-176.51	-176.51	-176.51	-176.51	-176.51
期末项目累计现金结存额	3,427.06	3,250.55	3,074.04	2,897.53	2,721.02	2,544.51

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
现金流入					
政府资金流入					300.00
债券资金流入					5,000.00
项目运营净收益	23.10	23.10	23.10	9,182.58	13,756.21
其中：运营期经营净结余	23.10	23.10	23.10	23.10	302.40
自有地块出让净收益				9,159.48	13,453.81
现金流入总额	23.10	23.10	23.10	9,182.58	19,056.21
现金流出					
工程支出及设备购置					5,081.71
发行费及发行登记费					5.50
还本付息	197.50	197.50	197.50	5,197.50	7,962.50
还本付息服务费	0.01	0.01	0.01	0.26	0.40
现金流出总额	197.51	197.51	197.51	5,197.76	13,050.11
现金净流量					
当年项目现金净流入	-174.41	-174.41	-174.41	3,984.82	6,006.10
期末项目累计现金结存额	2,370.10	2,195.69	2,021.28	6,006.10	



#### 4. 小结

综上，在本项目专项债券存续期内，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。

##### （二）资金稳定性

本项目以山地及果林承包款和出让受益地块所得净收益作为专项债券还本付息资金来源。专项债券存续期内有项目土地出让收入净收益，可覆盖各年利息及偿还本金的支出需求，且至 2036 年期末仍有现金结余。本项目专项债券存续期内资金留存情况详见图 1。

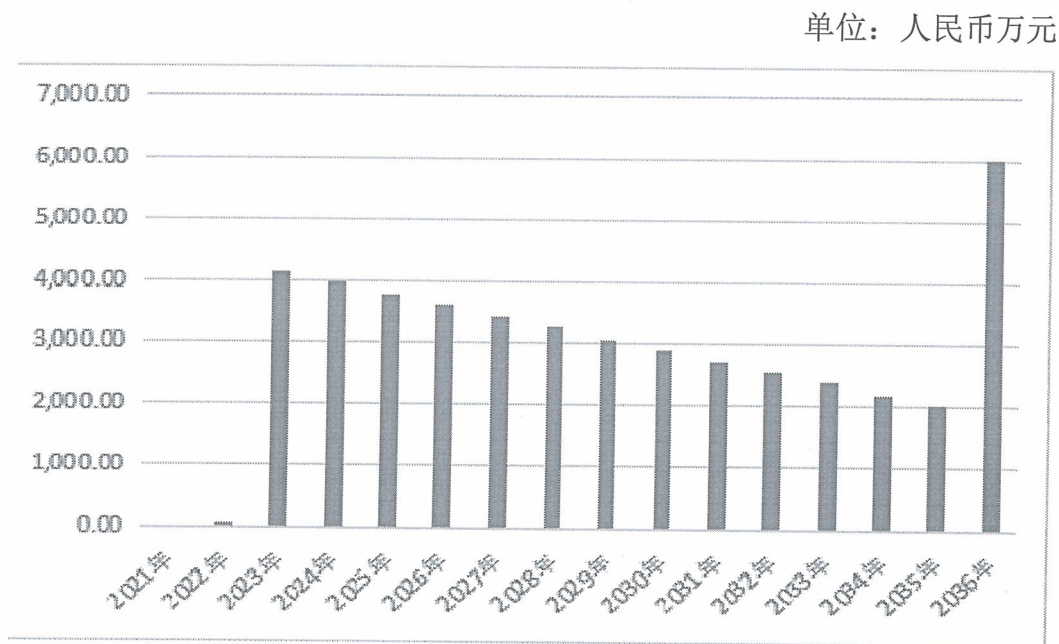


图 1 债券存续期内资金留存情况

综上，针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们均未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

#### 三、风险分析

考虑本项目的具体情况，考虑山地和果园承包净收益、土地出让收入、利率变动等对债券偿债覆盖率产生较大影响的各个因素，为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对上述各因素进行压力测试，分析各因素在有利及不利变动时，对专项债券本金或本息资金覆盖率的影响程度。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当山地和果园承包净收益、土地出让收入、利率变动等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率依然 $>1$ ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目自有地块出让净收益对其拟使用的专项债券资金保障程度较高，但是由于承包收入受不同时期经济景气程度影响，且未来项目地块的实际出让价格、出让进度存在一定不确定性，可能存在相关风险。如土地市场发生变化，导致特定地块的出让提前或延后，与债券偿还时间不一致时，可由地方政府调配其他地块的出让收入作为债券偿还保证。

#### 四、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以国有土地使用权出让所得净收益所对应的充足、稳定现金流作为后续还本付息的资金来源。基于我们对相关项目收益与融资平衡的分析，我们未注意到相关项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

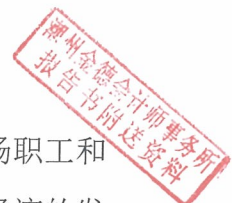


中国注册会计师：郑建德

中国注册会计师：章雄伟

中国 潮州

二〇二一年八月八日



附件：预期收益及成本分析

联饶镇光明农场棚户区职工宿舍楼建设项目完成后，有利于提升光明农场职工和家属的居住水平和生活环境质量，积极推动联饶镇城镇化建设，促进当地社会经济的发展。总体来看，项目具备较好的社会效益。所以可以将自有地块出让净收益用于专项债券还本付息的资金来源。

一、承包款净收益

根据饶平县政府工作会议纪要（饶府办纪[2018]24 号），光明农场土地约 6000 多亩，其中办理征地 648 亩。此外，光明农场自有山地 2000 亩、园地 1600 亩、水库和鱼池 160 亩，部分场地用于承包，年承包净收益为 21 万元。预测每 10 年递增 10%。承包款净收益详见附表一。

二、出让项目地块净收益

结合本工程的实际情况，光明农场自有地块“联饶镇光明农场职工宿西侧和南面用地”已办理征地 648 亩土地，可取得出让收入用于偿还专项债券本息。

债券存续期间，为保障偿债能力，上述地块预计出让净收益（即 13,453.81 万元）作为该项目债券本息还款保证，土地信息如表 1 和表 2。

表 1 预计出让的土地信息

序号	地块位置	出让方式	土地用途	土地面积（平方米）	预计出让时间
1	农场职工宿西侧和南面用地	公开出让	公共管理与公共服务用地	264,001.32	2023 年、2036 年

参考潮州市饶平县 2018 年-2020 年同类型平均土地单价及潮州市生产总值（GDP）预计增长率 6.00%，以上地块作为债券本息还款保证，分二期出让，预计的出让收入详见表 2。

表 2 预计出让的土地金额

地块位置	土地面积（平方米）	预计出让时间	土地单价（元）	以 GDP 增速 6% 预计土地出让净收入（万元）
农场职工宿西侧和南面用地	132,000.66	2023 年	429.19	4,294.33
	132,000.66	2036 年	915.43	9,159.48
合计	264,001.32			13,453.81

土地出让收入预测情况如下：

①土地市场情况



经查询潮州市公共资源交易中心和土地交易所土地出让成交信息，自 2018 年-2020 年，选取本土地储备项目周边出让殡葬设施用地、社会停车场用地 1 宗、工业地块 4 宗作参照。具体如表 3 所示：

表 3 土地整理储备项目周边土地出让情况表

序号	地块	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	中标总地价	地价	出让日期	用途
					(万元)	(元/平米)		
1	联饶镇光明农场东片区	联饶镇光明农场	168,041.89	≤0.05	7,060.00	420.13	2019/5/31	殡葬设施用地、社会停车场用地
2	饶平县樟溪低碳工业园	饶平县	5,340.92	≤2.5	230.00	430.64	2020/12/22	工业用地
3	饶平县浮山镇与樟溪镇交界处	饶平县	29,960.84	1.0-1.5	800.00	267.02	2018/12/25	工业用地
4	饶平县樟溪低碳工业区块(编号 A01-10-4)	饶平县	20,030.00	≥2.5 且 ≤4.0	645.00	322.02	2018/8/22	工业
5	饶平县樟溪低碳工业区块(编号 B02-4)	饶平县	65,167.00	≤4.0	1,760.00	270.08	2018/4/3	工业
参考平均土地单价						341.97		

②项目土地出让价格及出让金收入预测。

项目地块“联饶镇光明农场棚户职工宿舍楼建设项目土地”，土地储备面积 264,001.32 m<sup>2</sup>，土地性质为公共管理与公共服务用地。参考上述 5 宗土地出让情况，考虑各地块地段、区域、用途、个别条件等差异和近几年潮州市饶平县片区其他地块成交情况等因素，进行修正并预测。具体计算如下表：

表 4 土地储备项目出让土地价格预测表

项目	地块	土地性质	土地储备面积 (m <sup>2</sup> )	参考平均土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	修正系数	预测土地单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	农场职工宿舍西侧和南面用地	公共管理与公共服务用地	264,001.32	341.97	1.12	381.98



根据上述近期土地市场情况及项目所在区域周边土地价格并结合土地价格增长按潮州市生产总值（GDP）增长率 6.00%，债券存续期内各年土地价格预测如下：

表 5 项目所在区域土地出让价格预测表

单位：元/平方米

序号	项目	土地性质	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	农场职工宿西侧和南面用地	公共管理与公共服务用地	381.98	404.9	429.19	454.94	482.24	511.17	541.84	574.35

序号	项目	土地性质	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	农场职工宿西侧和南面用地	公共管理与公共服务用地	608.81	645.34	684.06	725.1	768.61	814.73	863.61	915.43

目标用地预计出让年份的土地出让价格预测为：2023 年目标用地出让价格 429.19 元/平方米、2036 年目标用地出让价格 915.43 元/平方米。

③土地出让收入预测

根据表 5 预测价格，目标用地预计出让的年度及出让收入预测如下：

表 6 项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2023 年		2036 年	
		土地面积	金额	土地面积	金额
1	农场职工宿西侧和南面用地	132,000.66	5,665.34	132,000.66	12,083.74



#### ④土地出让收益预测

假设自融资开始日起的第二年和第十五年分两次完成农场职工宿西侧和南面用地项目土地挂牌交易，按上述预测价格及土地出让相关政策预计的出让收入如下：

表 7 饶平县光明农场棚户区职工宿舍楼建设项目土地预计出让净收入

单位：人民币万元

序号	项目	2023 年	2036 年	合计
1	土地出让收入	5,665.34	12,083.74	17,749.08
2	扣除项目合计 (2=a+b+c)	1,371.01	2,924.26	4,295.27
a	政策性基金 (1*60%*30%)	1,019.76	2,175.07	3,194.83
b	土地出让工作经费 (1*60%*2%)	67.98	145.00	212.98
c	预设其他扣除项目 (1*5%)	283.27	604.19	887.46
3	用于资金平衡土地相关收益 (3=1-2)	4,294.33	9,159.48	13,453.81

其中：政策性基金包括：农业土地开发支出、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金、土地出让业务费、被征地农民保障资金。

1、农业土地开发支出：财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）。

2、国有土地收益基金：据国务院《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》和财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》。

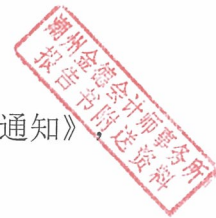
3、保障性安居工程资金：根据《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财政部和住房和城乡建设部财综〔2011〕41号）。

4、农田水利建设资金：根据财政部 水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）。

5、教育资金：根据财政部 教育部《关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）。

6、土地出让业务费：根据财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）。

7、被征地农民保障资金：根据国务院办公厅转发劳动保障部关于做好被征地农民就业培训和社会保障工作指导意见的通知（国办发〔2006〕29号）和《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）和劳动保障



部、国土资源部日前发出《关于切实做好被征地农民社会保障工作有关问题的通知》（劳社部发〔2007〕14号）规定。

上述政策性基金的计提基数为土地出让收入的60%，应提留30%作为专款专项资金使用。

### 三、专项债财务费用

财务费用包括债券发行费、还本付息费用以及还本付息服务费。本项目债券存续期内还本付息情况见附表一。

1、本年度拟发行专项债券5,000.00万元，发行期限为15年；

2、专项债券利率以15年期国债收益率上浮10%，即发行利率3.95%进行测算；本次专项债券暂按发行费用0.1%，发行登记费用0.01%进行测算；债券存续期内每年还本付息时需交纳还本付息服务费，按0.005%进行测算。

附表一：承包款净收益明细表



序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	山地承包款净收益			1.00	1.00	1.00	1.00
2	果园承包款净收益			20.00	20.00	20.00	20.00
3	承包款净收益合计			21.00	21.00	21.00	21.00

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	山地承包款净收益	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2	果园承包款净收益	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
3	承包款净收益合计	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1	山地承包款净收益	1.10	1.10	1.10	1.10	14.40
2	果园承包款净收益	22.00	22.00	22.00	22.00	288.00
3	承包款净收益合计	23.10	23.10	23.10	23.10	302.40



附表二：项目融资还本付息情况

单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
期初专项债券余额		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
本期专项债券发行	5,000.00					
本期还款		197.50	197.50	197.50	197.50	197.50
其中：还本						
付息		197.50	197.50	197.50	197.50	197.50
期末专项债券余额	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
期初专项债券余额	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
本期专项债券发行						
本期还款	197.50	197.50	197.50	197.50	197.50	197.50
其中：还本						
付息	197.50	197.50	197.50	197.50	197.50	197.50
期末专项债券余额	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
期初专项债券余额	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	
本期专项债券发行					5,000.00
本期还款	197.50	197.50	197.50	197.50	7,962.50
其中：还本				5,000.00	5,000.00
付息	197.50	197.50	197.50	197.50	2,962.50
期末专项债券余额	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	

## 免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容(无论整体或部分)不构成我们的意见

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料(未经独立核实)为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释(“权威法规”)。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，潮州金德会计师事务所(“金德”或“我们”)与其他任何人士或任何方(“第三方”)均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖我们的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任(包括但不限于疏忽引起的责任)。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护金德，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告(无论是否经过我们的同意)有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。