

# 2021 年广东省政府专项债券（六十九期）

## 联饶镇光明农场棚户区职工宿舍楼建设

### 项目募投报告



实施单位盖章：联饶镇光明农场场部



主管部门盖章：联饶镇人民政府



市（县、区）财政局盖章：饶平县财政局

2021 年 08 月

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目所处区域财政经济情况.....	1
(二) 本地社会发展规划和行业相关规划.....	2
(三) 项目情况.....	10
(四) 项目立项文件或实施依据.....	11
(五) 项目主体.....	11
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	12
(一) 重要性分析.....	12
(二) 经济效益分析.....	12
(三) 社会效益分析.....	12
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	12
(一) 投资估算.....	12
(二) 筹措方案.....	13
(三) 项目实施安排.....	14
(四) 资金使用计划.....	15
四、项目收益与融资平衡情况.....	15
(一) 项目预期成本收益.....	15
1. 项目收入测算.....	15
2. 项目成本及相关税费.....	22
3. 项目损益情况.....	24
(二) 融资收益平衡情况.....	25
(三) 总体评价.....	27
五、专项债券管理.....	27
(一) 债券资金概况.....	27
(二) 债券资金管理.....	27
(三) 职责分工.....	28
六、项目风险控制.....	29
(一) 潜在风险及控制措施.....	29
(二) 还款保障措施.....	30

七、其他需要说明事项.....	30
-----------------	----

# 2021 年广东省政府专项债券（六十九期）

## 联饶镇光明农场棚户区职工宿舍楼建设项目募投报告

### 一、项目基本情况

#### （一）项目所处区域财政经济情况

潮州市位于广东省最东端，东邻福建，西连揭阳，南接汕头，北通梅州，濒临南海，是广东的“东大门”。潮州市着力优化政治生态、经济生态、自然生态，建设良好的从政环境、营商环境、生活环境，奋力打造广东沿海经济带东部“桥头堡”、粤港澳大湾区重要拓展区、北部生态发展区联动区、潮文化精品城市。

2018-2020 年，潮州市分别实现一般公共预算收入 47.37 亿元、48.01 亿元和 48.63 亿元，政府性基金收入分别为 25.58 亿元、34.33 亿元和 35.74 亿元。

表 1 近三年潮州市财政经济情况

项目	2020-2 年	2020-1 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	1067.28	1080.94	1096.98
一般公共预算收入（亿元）	47.37	48.01	48.63
政府性基金收入（亿元）	25.58	34.33	35.74
其中：国有土地出让收入（亿元）	20.28	29.18	30.10
政府性基金支出（亿元）	20.35	35.21	66.02



其中：国有土地出让支出（亿元）	13.87	15.90	15.63
-----------------	-------	-------	-------

## （二）本地社会发展规划和行业相关规划

### 1、深化改革开放，借力“双区驱动”重大机遇

把握好“双区驱动”重大战略机遇，深度推动对接融合、开放合作和改革攻坚，多措并举打造优质营商环境，引进外生活力、激发内生动力。

做深做好“融”字文章。抢抓编制“十四五”规划契机，把握“湾+带”联动机遇，推动潮州港深度对接“双区”世界级港口群，深化与大湾区的“硬联通”。围绕“双区”优质项目溢出，依托在外饶平商会，组织赴外招商，实施“饶商回归”工程。围绕文化、旅游、金融、商贸、物流等领域加强对接合作，推动人流、物流、资金流、信息流等无障碍流动。

打造优质营商环境。深入破解“用地难”问题，完善土地征储机制，推进“三未”整治、“三旧”改造工作，加快工业地产建设。强化土地执法监察，加大查处违法用地力度。深入破解“融资难”问题，用活用好省中小企业等融资平台、风险补偿基金，拓宽融资渠道，降低融资门槛。深入破解“办事难”问题，落实县领导挂钩服务和“直通车”“夜班车”“工作专班”等机制。持续推进“放管服”改革，提高工程建设项目、不动产登记等审批效率，落实落细“降率减档”等减税降费政策。

积极拓展内外市场。想方设法消减疫情影响，全方位拓展对内对外合作空间，着力打造粤闽融合发展“桥头堡”。深度参与“一带一路”建设，支持“走出去”产业联盟发展，推动企业“借船出海”“抱团出海”。借鉴“双区”现代服务业发展先进经验，培育家政、养老、夜间经济等新兴消费。借助现代农业产业园平台，深化农业对外交流合作，全面提高现代农业对外开放合作水平。继续打好“侨牌”，加强与海外乡亲交流，鼓励侨胞回乡投资置业。

## 2、加快产业发展，科学建设现代化经济体系

深入推进供给侧结构性改革，发挥重大产业项目龙头带动作用，推进全县总投资超260亿元的“六大工程”建设，构建经济高质量加快发展新格局。

推动产业集聚发展。抓住潮州港经济开发区体制优化调整契机，统筹利用潮州港经济开发区政策、港口、土地等资源，抓好潮州临港产业园柘林文胜围片区、三百门新港区（小红山片区）规划建设。推动华瀛LNG、益海嘉里、华丰中天LNG等重大产业项目加快建设，形成港、产、城联动发展新格局。完善樟溪低碳工业区（一期）配套设施，加快推进污水处理设施和园区商业小广场配套等建设，继续强化“保姆式”跟踪服务措施，千方百计力促项目早落地、早动工、早出效益。继续大力争取用地指标，

完善樟溪低碳工业区（二期）、联饶工业区、潮州特色产品商贸物流园的用地手续，为引进企业提供用地保障。

加快产业转型升级。继续推动食品、水族机电、陶瓷、水产养殖等传统产业转型升级发展。继续贯彻落实好“实体经济十条”

“民营经济十条”等“1+N”优惠政策措施和升规企业奖补政策，扶持小微企业上规模。深入实施《饶平县深化人才发展体制机制改革的若干措施》，加大高层次人才引进力度。推动全县超过40家规模以上工业企业实施技术改造，鼓励行业龙头企业开展自动化生产系统改造，建设“无人车间”“智能工厂”。落实购置工业机器人、机器臂（手）财政补助政策，力促企业往数字化智能化方向发展。狠抓重点企业培育库建设，扶持引导优质企业“升规”“上限”，培育更多“四梁八柱”企业。推进“质量强县”建设，深入实施品牌、品质和技术标准“三大战略”，积极引导符合条件的企业申报高新技术企业认定。

打造特色产业高地。深化农业供给侧结构性改革，推进钱东、洪洲2个全国农业产业强镇项目建设，加快茶叶、水产2个省级和水产、青梅2个市级现代农业产业园建设，抓紧创建柘林湾渔港经济区，完善农业冷链物流体系，做大做强涉海涉农经济。推广“龙头企业+专业合作社+基地+农户”模式，推进“一村一品、一镇一业”。落实粮食安全责任制、“菜篮子”负责制。在保持好绿水青山底色的基础上，科学发展乡村旅游与观光农业，重点

抓好浮滨镇坪溪“茶区+旅游”建设，促进一二三产业融合发展。深化国家电子商务进农村综合示范县试点工作，聚焦涉农电商新模式，利用国家加快农产品冷链物流体系建设的契机，加快完善农村电商服务体系，打造“茶叶+电商”“海产品+电商”“水果+电商”等一批农村电商基地，培养一批电商龙头企业，大力发展农产品电商产业。

### 3、狠抓“三大攻坚”，决胜全面建成小康社会

聚焦打好打赢三大攻坚战，全力以赴完成各项目标任务，确保全面建成小康社会。

决战决胜脱贫攻坚。坚持开发式与保障性扶贫并重，落实产业、就业、消费等扶贫措施，开展“清零达标”专项行动，确保相对贫困人口和贫困村全部如期出列。及时做好返贫人口和新发生贫困人口的监测帮扶，建立解决相对贫困的长效机制。加快乡村振兴步伐，着力破解城乡二元结构。实施《饶平县探索破解城乡二元结构促进城乡融合发展试点工作方案》，以樟溪镇为试点，探索建立城乡融合发展的体制机制。

纵深推进污染防治。严格落实环保督察整改，深入实施河（湖、塘）长制，打好蓝天、碧水、净土保卫战。加强饮用水源水质保护，建立完善污水治理体制机制，狠抓城市扬尘治理，推进土壤污染防治，强化黄冈河流域水环境整治，加快全域村镇污水处理设施及配套管网建设，确保地表水国考、省考断面达标。

加快创建国家森林城市。加快推进垃圾分类工作，全域实施城乡垃圾收运一体化，建立可回收物循环化、厨余垃圾资源化、有害垃圾安全化的分类处理体系。加强“蓝色海湾”综合整治和海岸线生态修复，推进大埕月亮湾、黄冈碧洲、海山东沙湾海岸线修复工程建设。

防范化解重大风险。坚决防范化解经济领域风险，平衡好稳增长与防风险的关系，加强政府隐性债务、房地产、互联网金融、企业流动性等风险的防范化解。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，做好房地产市场调控。

#### 4、加强规划建设，夯实城乡振兴发展根基

突出规划先行，进一步加大基础设施项目投资力度，优化市政配套设施建设，努力提升高质量加快发展的保障支撑能力。

强化规划引领作用。以“打造沿海经济带上的特色精品城市”战略定位谋划制定“十四五”规划。高定位抓好国土空间总体规划编制工作，编制实施“三线一单”，促进资源结构有序重组和效益最大化。高起点规划以黄冈河县城段上游两岸往外拓展的空间区域为核心的凤江新城，打造集“文、教、医、体、旅、商、住”为一体的现代化新城，有序推进新城扩容提质。做好“红、绿、蓝”旅游文章，优化研究全域旅游开发总体规划布局，充分利用汛洲海岛、永善围楼+红色茂芝、坪溪茶旅等文旅资源，打



造“南、北、中”区域旅游核心节点，辐射全域成为粤东后花园、康养地。

加快交通、水利、电力建设。大力完善交通体系，积极争取汕漳沿海高铁设立饶平站和大埔至潮州港疏港铁路启动建设。启动总投资约 5.23 亿元的省道 502 线饶平碧春至拥军路路段改建（含城东大转盘改建）、国道 355 线饶平新丰至三饶改建、国道 355 线饶平上善镇区至饶洋石北路段路面改建等 9 个重大交通项目规划建设；加快推进总投资 77.8 亿元的大潮高速饶平段、省道 502 线饶平李厝（海龙酒家）至施厝路段改建、省道 333 线闽粤交界处至建饶镇区改建等 9 个在建重大交通项目建设。大力推进水利建设，全面推动总投资约 25.13 亿元的引韩济饶供水、黄冈河县城段上游堤围加固提升、全域河溪水陂除险加固等 14 个重大水利项目建设。大力强化能源保障，建设全县供电“一张网”，全面推进总投资约 7.7 亿元的 2 个 220 千伏输变电站（坪溪站、龙湾站）、3 个 110 千伏输变电站（新联站、碧春站、海山站）、1 个 35 千伏输变电站（建饶站）以及 10 千伏以下配电网项目建设，大幅度提高供电保障水平。

提升县城建设水平。推进市政配套设施建设，进一步提升县城的外在形象和内在品位。启动总投资约 6.98 亿元的县城运动场改造及地下停车场建设、凤江广场及地下停车场建设、丁未路名街立面改造提升、丁未广场改造提升、中山公园改造提升、小

公园文化广场改造提升、县殡仪馆迁址新建、县图书馆档案馆“两馆”迁址新建、县城石壁山风景区基础设施改造（二期）等9个市政工程建设。加快推进总投资1.03亿元的新港东路改造、沿河南北路东溪水闸至东溪大桥道路新建、县城华侨医院前道路改造等4条市政道路改扩建。打通糖厂路、新汕路、饶平供电局西侧道路等一批“断头路”。以“创文”“创卫”为抓手，实施绿化亮化、市场改造等提升行动。抓好南信华庭、锦绣东方、海富一品香域、豪友新城、逸景湾等小区建设。

加快美丽乡村建设。深入落实“千村示范、万村整治”，全域推进农村人居环境整治，推进“三清一改”“三线”整治、农村“厕所革命”，建设“四好农村路”“乡村亮灯工程”、垃圾收运等基础设施，实现全县行政村100%达到干净整洁村标准。集中精力规划好、打造好“12+26+40+70”个先行示范村连片连带，带动全域生态宜居美丽乡村建设。加大耕地保护力度，层层落实耕地保护责任制。加快推进高标准基本农田建设、拆旧复垦和水田垦造工作。争创省森林小镇、国家休闲农业和乡村旅游示范县。

#### 5、强化保障支撑，下大力气办好民生实事

推进治理体系和治理能力现代化，加大民生领域投入力度，不断满足人民群众日益增长的美好生活需要。

建设平安法治饶平。深入落实“一岗双责”“三个抓”，狠抓重点领域安全整治。强化安全监管执法，坚决防范遏制重特大生产安全事故发生。推进食品药品安全监管，确保群众饮食用药安全。深化平安饶平建设，纵深推进扫黑除恶、禁毒、打击电诈、打击涉税“四大战役”，积极创建禁毒示范县，争取涉电信网络诈骗突出问题顺利“摘帽”。推进智慧新警务、“雪亮工程”等建设，提高社会治安立体化、法治化、专业化、智能化水平。在推进治理体系和治理能力现代化上多下功夫，全面加强群防群治，推动社会治理和服务重心向基层下移。

优化提升公共服务。健全统筹城乡、可持续的基本养老和基本医疗保险制度，完善覆盖全民的社会保障体系，坚决兜牢民生底线。落实好《饶平县促进医疗卫生健康事业发展若干措施（试行）》，加强基层医疗队伍和服务能力建设，抓好紧密型县域医共体建设，积极推进省内公立三甲医院整体托管县人民医院、县妇幼保健院、县第二人民医院工作，大力提升医疗保障服务水平。继续推进县人民医院异地搬迁新建、县妇幼保健院整体迁址新建、县中医医院住院大楼、县中医医院整体环境提升、县第三人民医院等医疗卫生重点项目建设；启动总投资约2.84亿元的县卫生检验中心实验大楼、县第二人民医院传染病区、县医疗卫生基础设施等3个新医疗卫生项目规划建设。深入落实《饶平县促进教育创新发展若干措施（试行）》，加快推进总投资13.5



亿元的暨南大学附属潮州实验学校、县中山实验学校、县技工学校新校区、县教师发展中心、饶平（新丰）瑞峰实验学校等5个教育重点项目建设，着力深化办学体制和教育管理改革，进一步提升群众对教育的满意度。

全力加强疫情防控。抓实抓细常态化疫情防控，全面落实“外防输入、内防反弹”总体防控策略，健全“及时发现、快速处置、精准管控、有效救治”的防控机制。精准有序推动复工复产、达工达产，实施针对性强的工作措施，打好财政、金融、税收、社保、就业等纾困“组合拳”，全力帮助企业克时艰、渡难关、促发展。严格落实校园防控各项措施，加快恢复正常教育教学秩序。注重总结经验，加强公共卫生防疫和重大传染病防控，加快补足公共卫生短板，提高公共卫生应急能力。

### （三）项目情况

表2 联饶镇光明农场棚户职工宿舍楼建设项目概况

项目名称	项目概况			项目总投资（万元）	计划发行本期专项债券规模（万元）	项目实施方
	四至范围	项目面积	项目类型			
联饶镇光明农场棚户职工	地处联饶镇西北部，距离饶平县城黄冈镇约12千米，联饶镇政府驻地约4千米。农场东部毗邻高东村，南部自东向西依次与光陇村、	/	具有一定收益的公	5,081.71	4000	联饶镇人

宿舍楼 建设项 目	赤岭村和宅畔村相接，西临黄冈河，北部与樟溪镇接壤，有过境乡道与东面的 S222（省道坑海线）接驳。		益性 事业 领域			民 政 府
-----------------	---	--	----------------	--	--	-------------

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。经初步摸排，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>。

#### （四）项目立项情况或实施依据

2020 年 09 月 25 日，根据潮州市饶平县发展和改革局文件《关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的批复》（饶发改投审【2020】109 号），同意立项实施项目。

#### （五）项目主体

表3 项目主体情况

名称	联饶镇光明农场棚户区职工宿舍楼建设项目
统一社会信用代码	12445122007016312R
住所	饶平县联饶镇光明农场暗井村



法定代表人	谢进汉
注册资本	人民币 108 万元
成立日期	2016-07-14
公司类型	事业单位法人
举办单位	饶平县联饶镇人民政府
经营范围	为农业企业提供管理保障，按授权管理下属行政村，制定农场的发展规划，负责企业的生产、经营和管理。

## 二、项目实施重要性和经济社会效益分析

### （一）重要性分析

实施棚户区改造的根本目的是改善光明农场职工的生活条件，推进城镇化进程，改善居住环境。光明农场对棚户区改造实施建设安置房。移民安置标准达到每人 20 m<sup>2</sup>，项目实施后，暗井村和城岗村两地村民生活水平得到显著提高。

### （二）经济社会效益分析

项目建设有利于促进当地社会经济增长，有利于盘活光明农场的土地资源、实现土地集约利用，促进联饶镇的可持续发展，推进以人为核心的新型城镇化建设。本项目是落实中央及省政府关于棚户区改造的各项政策和要求的需要。项目有利于改善光明农场职工和家属的人居环境，提高城镇综合承载力和可持续发展能力，也能够有效缓解城市内部二元结构的矛盾。同时，项目建设有利于推进饶平县扩容提质的建设。本项目具有较好的社会效益。

### 三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

#### (一) 投资估算

##### 1. 编制依据及原则

本项目静态总投资为 5,081.71 万元，动态总投资 5,284.72 万元，根据《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》及国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，将该项目做出评估如下：

##### 2. 项目总投资

本项目静态总投资为 5,081.71 万元。

表 4 项目静态总投资表（单位：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

表 5 项目总投资表（调整后）（单位：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

#### (二) 筹措方案



1、市场化融资资金筹措：本项目无市场化融资、资产无抵押。

2、地方政府债券资金筹措：2021年本项目拟发行专项债券融资5000万，债券期限15年，预计债券利率3.95%；本次发行专项债券4000万元。

3、非融资资金筹措：财政性资金284.72万元。

表6 项目资金筹措情况（单位：万元）

项目 总投资	市场化融资 资金(如银行 贷款等)	非融资资金			地方政府专项债券融资		
		单位自有 资金	财政性资金	其他	本次专项 债券发行 金额	以前发行 专项债券 金额	计划以后发 行专项债券 金额
5,284.72	/	/	284.72		4000	/	1000

### （三）项目实施安排

#### 1、前期准备

2020年09月25日，根据潮州市饶平县发展和改革局文件《关于联饶镇光明农场棚户职工宿舍楼建设项目可行性研究报告的批复》（饶发改投审【2020】109号），同意立项实施项目。

#### 2、建设工期

本项目为联饶镇光明农场棚户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>。按照计划，本项目建设期 2 年，开工时间 2021 年 4 月，计划竣工日期 2023 年 4 月。

#### （四）资金使用计划

表 7 项目用款计划（单位：万元）

项目总 投资	以前 年度用 款金额	发行当年用款计划								以后年 度计划 用款金 额
		一 季 度 用 款 金 额	其中： 本次 专项 债券 使用 金额	二 季 度 用 款 金 额	其中： 本次 专项 债券 使用 金额	三 季 度 用 款 金 额	其中： 本次 专项 债券 使用 金额	四 季 度 用 款 金 额	其中： 本次 专项 债券 使用 金额	
5,284.72	0	0	0	0	0	4500	4000	500	0	284.72

### 四、项目收益与融资平衡情况

#### （一）项目预期成本收益

##### 1. 项目收入测算。

联饶镇光明农场棚户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。

### (1) 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%。

表8 承包款净收益明细表（单位：万元）

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

(2) 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。

表 9 预计出让的土地信息（单位：万元）

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下表。

表 10 预计出让的土地金额（单位：万元）

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。具体如表所示：

表11 土地整理储备项目周边土地出让情况表（单位：万元）

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	$\leq 0.05$	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	$\leq 2.5$	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	$\geq 2.5$ 且 $\leq 4.0$	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	$\leq 4.0$	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区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12 土地储备项目出让土地价格预测表（单位：万元）

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 13 项目所在区域土地出让价格预测表 (单位: 万元)

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

目标用地预计出让的年度及出让收入预测如下:

表 14 项目土地出让收入预测表 (单位: 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 15 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：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%作为专款使用。

## 2. 项目成本及相关税费。

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下表。



表 16 项目融资还本付息情况 (单位: 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	

1、2021年本项目拟发行专项债券融资5000万，债券期限15年，预计债券利率3.95%，本次发行专项债券4000万元；

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。

### 3. 项目损益情况。

表17 承包款净收益明细表（单位：万元）

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
---	----------	-------	-------	-------	-------	--------

表18 预计出让的土地金额（单位：万元）

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

根据潮州金德会计师事务所预测数据，拟发行专项债还本付息最终年限为2036年，本项目净收入收益为13756.21万元。测算如下：

表19 项目净收入收益测算表（单位：万元）

项目	合计
1. 项目运营净收入	13756.21
2. 项目收益合计	13756.21

## （二）融资收益平衡情况

2021年本项目拟发行专项债券融资5000万，债券期限15年，预计债券利率3.95%，本次发行专项债券4000万元。预计债券存续期本息累计7962.5万元。在债券存续期间，应付本息合计7962.5万元。测算如下：



表20 债券存续期间应付本息情况（单位：万元）

年度	期初融资余额	本期还款金额	期末还款金额	融资利率	利息合计
2022	5000		5000	3.95%%	197.5
2023	5000		5000	3.95%%	197.5
2024	5000		5000	3.95%%	197.5
2025	5000		5000	3.95%%	197.5
2026	5000		5000	3.95%%	197.5
2027	5000		5000	3.95%%	197.5
2028	5000		5000	3.95%%	197.5
2029	5000		5000	3.95%%	197.5
2030	5000		5000	3.95%%	197.5
2031	5000		5000	3.95%%	197.5
2032	5000		5000	3.95%%	197.5
2033	5000		5000	3.95%%	197.5
2034	5000		5000	3.95%%	197.5
2035	5000		5000	3.95%%	197.5
2036	5000	5000	5000	3.95%%	197.5
合计					2962.5
本息合计	7962.5				

基于上述融资计划及相关假设，在债券期限内，本项目运营净收入能够覆盖债券本息和，本项目专项债券本息资金覆盖率分别为 1.73。项目收益对债券本息和的覆盖情况如下：

表 21 项目收益覆盖融资本息情况表（单位：万元）

项目	合计
1. 项目运营净收入	13756.21
2. 项目收益合计	13756.21
3. 融资本息合计	7962.5
4. 覆盖率=2/3	1.73

### （三）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流可作为还本付息的资金来源，在运营周期内收益对债券本息和的覆盖倍数为 1.73，有较好的抗风险能力，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况

2021 年本项目拟发行专项债券融资 5000 万，债券期限 15 年，预计债券利率 3.95%；本次发行专项债券 4000 万元，每年付息一次，到期一次性还本。按照财政部管理的要求，此次专项债券纳入 2021 年政府性基金预算管理。

### （二）债券资金管理



本项目无银行融资，不涉及分账管理，资金使用严格按照相关要求管理，项目相关收入均为专项收入，并专门用于归还债券本金和利息，项目收益及还本付息资金纳入政府性基金预算管理。加强项目建设进度管理，充分落实建设所需资金，加强促进现金回流，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力，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，确保债券存续期间不会出现收入与还本付息周期错配的情况。若项目主管部门和项目实施单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

### （三）职责分工

潮州市财政局负责按照专项债务管理规定，审核确定专项债券项目融资平衡方案及相关管理办法，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行材料申报工作。负责组织项目专项债券还本付息。

本项目主管部门是联饶镇政府，主要负责以下内容：

1. 协助监督指导运营主体规划使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；
2. 督促项目实施单位按进度推动项目建设，形成实物工作量，落实项目运营收益及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付；

3. 配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控，确认项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划转拨注入企业；

项目实施单位为联饶镇人民政府，主要负责以下内容：

1. 认真履行项目运营和维护责任，确保项目早日实现持续稳定的收益，配合将项目对应用于债券本息偿付的收入及时足额缴入国库；

2. 在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用，推动在建项目早见成效。

## 六、项目风险控制

### （一）潜在风险及控制措施

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

针对上述风险采取控制措施如下：

1. 落实施工规划明确施工责任，确保工程进度按计划如期实施，强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，杜绝质量问题影响工程进度；

2. 充分考虑项目建设的特点，对项目基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金，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；

3. 加强资金管理，对债券资金流向做全流程监督，确保债券资金用于项目建设，项目收益及时足额缴入国库并用于偿债本息。

## （二）还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

## 七、其他需要说明事项

无。