

潮州东大道福聚村片区闲置存量土地回收收购项目

专项债券项目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

2025 年 2 月

目录

一、项目概述	1
1. 政策背景	1
2. 项目基本情况.....	1
3. 项目重要性.....	1
二、评估要素.....	1
1. 资金充足性	2
1.1 投资估算.....	2
1.2 资金筹措.....	3
1.3 资金覆盖率.....	3
三、风险分析.....	3
四、评估结论.....	4
附件一：预期收益及成本分析.....	5
附表一：专项债券还本付息表.....	8
免责声明.....	9

潮州东大道福聚村片区闲置存量土地回收收购项目

专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

潮金德[2025]咨字第 ZQ-046 号

一、项目概述

(一) 政策背景

潮州市位于广东省潮州市潮安区。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。2021-2023年，潮州市分别实现一般公共预算收入51.77亿元、49.22亿元和59.67亿元，政府性基金收入分别为24.84亿元、18.25亿元和10.95亿元。

(二) 项目基本情况

序号	地块名称	位置	面积（单位：公顷）
1	潮州东大道福聚村片区闲置存量土地回收收购项目	潮州东大道福聚村片区	14.1771
合计			14.1771

(三) 项目重要性

1、提供稳定的资金来源：为土地储备工作提供了稳定的资金来源，解决了过去资金筹集渠道多样且不规范的问题，提高了资金的使用效率和管理透明度。

2、促进土地资源的合理利用和城市规划的科学实施：有了稳定的资金支持，能够更好地进行土地的前期开发、整理和储备，保障土地供应与城市发展的需求相匹配，推动城市的有序建设和发展。

3、促进城市基础设施建设和经济发展：项目筹集的资金可以投入到与土地开发相关的基础设施建设中，完善基础设施能够提升土地价值，吸引投资和项目落地，进而推动地方经济的发展。

二、评估要素

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预[2017]62号), 推出土地储备专项债券。同年财政部公布财预[2017]89号《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》(以下简称“通知”), 提出在法定专项债务限额内, 各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券, 着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求, 分类发行专项债券建设的项目, 应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入, 且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求, 地方政府发行土地储备专项债券, 需要在满足法定专项债务限额的前提下, 充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

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, 对潮州东大道福聚村片区闲置存量土地回收收购项目收益与融资自求平衡情况分析评价如下:

1. 资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示, 专项债券存续期内还本付息资金充足, 债券本金资金覆盖率可达 2.16 倍, 即: 项目自有土地出让净收入 178,892.55 万元/债券本息 82,911.40 万元对此, 我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下:

1.1 投资估算

本项目建设期 1 年, 静态总投资为 71,500.00 万元。

2025 年度预计发行专项债券金额 71,500.00 万元, 其中: 2025 年 2 月拟发行期限为 7 年的专项债券 50,500.00 万元, 2025 年度以后月份拟发行期限为 7 年的专项债券 21,000.00 万元。参考以 7 年期发行利率不低于 2.28%进行测算, 本项目从客观、谨慎角度出发, 对发行债券按 2.28%进行利息支出测算。据此估算总投资为 71,578.65 万元。

详见表 1:

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	潮州东大道福聚村片区闲置存量土地回收收购项目	71,500.00

注：上述项目静态总投资金额来源于项目批复文件。

1.2 资金筹措

本次拟通过财政资金、发行专项债券筹措项目所需资金，所筹措资金用于收储土地、专项债券本息。专项债券发行计划详见表 2。

表 2：专项债券发行计划

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行金额	发行年限
1	2025 年 2 月	50,500.00	7 年
2	2025 年以后月份	21,000.00	7 年
合计		71,500.00	

1.3 资金覆盖率

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 2.16 倍，即：项目自有土地出让净收入 178,892.55 万元/债券本息 82,911.40 万元。

项目的预期收益和成本分析见本报告附件一。

三、风险分析

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，当土地出让收入等影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

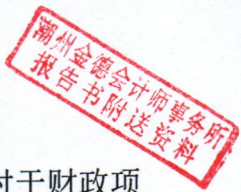
总体来看，本项目地块预计出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响大。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行土地储备专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期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，通过发行地方政府土地储备专项债券的方式，满足潮州市土地储备项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。





附件一：预期收益及成本分析

本项目以项目自有地块出让收入作为专项债券还本付息资金来源；另外对于财政项目补助收入等专用款项，不纳入专项债券还本付息资金来源。

结合本项目的实际情况，通过债券存续期间的项目持有 3 宗自有土地，面积合计 14.1771 公顷（折算 141,771.00 平方米），本次预计以上述土地面积的 100%（即 141,771.00 平方米）作为本项目债券的还本付息来源。

参考潮州市 2024 年同类型平均土地单价及预计未来潮州市 GDP 增长率 4.87%（参考 2021-2023 年潮州市 GDP 平均增长率），以上地块作为债券本息还款保证，预计于 2032 年分别出让，预计的出让收入详见表 3。

表 3 预计出让的土地金额

地块位置	土地面积 (平方米)	预计出让土地面 积(平方米)	预计出 让时间	土地单价(元 /平方米)	以 GDP 增速 4.87%预计 土地出让收入(万元)
潮州东大道福聚 村片区	141,771.00	141,771.00	2032 年	14,160.1555	200,749.94

二、土地出让收入预测情况说明

1、交易案例及修正系数的计算

(1) 住宅用地与商服用地交易信息

经查询潮州市公共资源交易中心土地出让成交信息，自 2024 年，选取本地储备项目出让商住用地 2 宗、商业用地 1 宗作参照。具体如表 4 所示：

表 4 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 (m²)	容 积 率	中标总地 价(万元)	平均单价 (元/m²)	出让日期	用途
1	规划滨江路与规划祠前路交界处南侧 (D11-04-03A)	湘桥区	38,666.98	≤3.0	38,396.30	9,930.00	2024-12-20	商住混合用地
2	规划滨江路与规划埔涵路交界处南侧 (D11-04-02)	湘桥区	27,104.44	≤3.0	26,670.77	9,840.00	2024-12-20	商住混合用地
3	规划滨江路与规划祠前路交界处南侧 (D11-04-03B)	湘桥区	13,165.54	≤4.0	8,320.60	6,319.98	2024-12-20	商业用地
平均地价						8,696.66		

上述案例与项目项目自有地块处于同一区域，修正系数为 1；并以该土地平均单价为比价基准。

因参照土地性质不同、出让日期差异，经调整后预测土地单价为 10,150.98 元/平方米。

（2）项目项目自有地块出让收入预测

①预计土地转让年度价格

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 GDP 增速 4.87%，至 2032 年目标用地出让价格 14,160.1555 元/平方米。

②土地出让收入预测

根据上述预测价格，目标用地预计出让的年度及出让收入预测如下：

表 5 项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2032 年	
		面积 (m ²)	金额
1	潮州东大道福聚村片区闲置存量土地回收收购项目	141,771.00	200,749.94

③土地出让收益预测

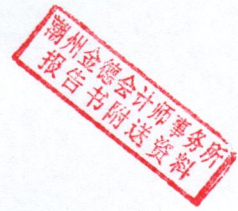
假设自融资开始日起于第七年完成潮州东大道福聚村片区挂牌交易，按上述预测价格及土地出让相关政策预计的出让收入如下：

表 6 项目土地预计出让净收入

单位：人民币万元

序号	地块收购储备项目	2032 年	合计
1	土地出让收入	200,749.94	200,749.94
2	扣除项目合计 (2=a+b+c)	21,857.39	21,857.39
3	用于资金平衡土地相关收益 (3=1-2)	178,892.55	178,892.55

其中：政策性基金包括：教育资金、农田水利建设资金、保障安居工程资金、农业土地开发资金。



A、教育资金：穗财综（2012）6 号。

B、农田水利建设资金：粤财农（2011）276 号。

C、保障性安居工程资金：穗府办（2011）3 号。

D、农业土地开发资金：财综（2006）48 号、财综（2009）24 号。

二、专项债财务费用

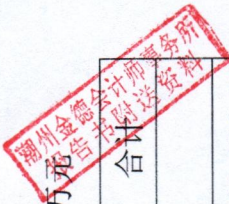
财务费用包括利息费用，还本付息情况表见附表一。

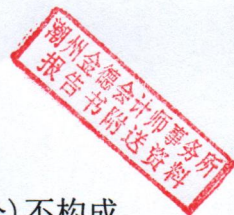
2025 年度预计发行专项债券金额 71,500.00 万元，其中：2025 年 2 月拟发行期限为 7 年的专项债券 50,500.00 万元，2025 年度以后月份拟发行期限为 7 年的专项债券 21,000.00 万元，参考以 7 年期发行利率不低于 2.28%进行测算。

附表一：专项债券还本付息表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
期初专项债券余额		71,500.00	71,500.00	71,500.00	71,500.00	71,500.00	71,500.00	71,500.00	
本期专项债券发行	50,500.00								50,500.00
以后月份发行专项债券	21,000.00								21,000.00
本期还款	-	1,630.20	1,630.20	1,630.20	1,630.20	1,630.20	1,630.20	73,130.20	82,911.40
其中：还本								71,500.00	71,500.00
付息		1,630.20	1,630.20	1,630.20	1,630.20	1,630.20	1,630.20	1,630.20	11,411.40
期末专项债券余额	71,500.00	71,500.00	71,500.00	71,500.00	71,500.00	71,500.00	71,500.00	-	





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。