

汕头市潮阳区山海农耕——乡村振兴

海门示范带建设项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

汕头市鮑岛会计师事务所有限公司

2026 年 6 月



汕头市潮阳区山海农耕——乡村振兴

海门示范带建设项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

(一) 应付本息情况

本项目通过发行 2026 年广东省政府专项债券融资 53,000.00 万元，未实际发行前，假设 10 年期融资年利率 2.36%，15 年期融资年利率 2.45%。债券按每半年支付一次利息，到期偿还本金。应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024 年广东省政府专项债券（六十三期）		5,900.00		2.30%	2,035.50	7,935.50
第 1 年	53,000.00		53,000.00	2.36%/2.45%	1,294.00	1,294.00
第 2 年	53,000.00		53,000.00	2.36%/2.45%	1,294.00	1,294.00
第 3 年	53,000.00		53,000.00	2.36%/2.45%	1,294.00	1,294.00
第 4 年	53,000.00		53,000.00	2.36%/2.45%	1,294.00	1,294.00
第 5 年	53,000.00		53,000.00	2.36%/2.45%	1,294.00	1,294.00
第 6 年	53,000.00		53,000.00	2.36%/2.45%	1,294.00	1,294.00
第 7 年	53,000.00		53,000.00	2.36%/2.45%	1,294.00	1,294.00
第 8 年	53,000.00		53,000.00	2.36%/2.45%	1,294.00	1,294.00
第 9 年	53,000.00		53,000.00	2.36%/2.45%	1,294.00	1,294.00
第 10 年	53,000.00	5,000.00	48,000.00	2.36%/2.45%	1,294.00	6,294.00
第 11 年	48,000.00		48,000.00	2.45%	1,176.00	1,176.00
第 12 年	48,000.00		48,000.00	2.45%	1,176.00	1,176.00
第 13 年	48,000.00		48,000.00	2.45%	1,176.00	1,176.00
第 14 年	48,000.00		48,000.00	2.45%	1,176.00	1,176.00
第 15 年	48,000.00	48,000.00	0.00	2.45%	1,176.00	49,176.00

小计		53,000.00			18,820.00	71,820.00
预计期后融资	61,100.00	61,100.00		2.45%	22,454.25	83,554.25
合计	120,000.00	120,000.00			43,309.75	163,309.75

（二）已融资情况

1. 2023 年 8 月发行 2023 年 8 月发行 2023 年广东省政府专项债券（五十二期）2,000.00 万元（用于项目资本金 0 万元），在 2023 年 10 月根据《关于调减 2023 年部分新增债券项目资金的通知》调减 2,000.00 万元。

2. 2024 年 8 月发行 2024 年广东省政府专项债券（六十三期）20000 万元，债券期限 15 年，实际债券利率为 3.95%，每半年付息，到期一次还本。

（三）项目产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

汕头市潮阳区山海农耕——乡村振兴海门示范带建设项目是潮阳区开发的需要，满足城市日益增长的交通需求和人们生活的需要，提升沿线的土地开发利用价值。汕头市潮阳区山海农耕——乡村振兴海门示范带建设项目完工后，由于交通环境改善，土地增值，可以促进沿线土地开发，必将有效带动道路两侧用地的开发和城市整体经济的发展，并将极大改善道路沿线环境，提高城市经济活力。

项目建成后大力改善沿线区域经济发展条件，在带来产业发展并推动城镇化建设的同时，将把沿线居住区和外界更便捷地联系起来，极大程度方便沿线居民的出行，给群众的就业、经商、就学、就医等带来方便，改善群众的生活条件，为城市发展建设提供基础设施保证。

本项目属于基础设施及配套设施建设，属于有一定收益的公益性项目，项目建设完成后将会改善居民生活居住环境，提高片区居民生活质量。本项目根据汕头市澄海区海门镇人民政府预测的收入及成本，用该项目运营期内 15 年的收益与融资进行自求平衡评价。

2. 运营产生的净现金流入

本项目包含多个子项目，建设期是 2024 年 8 月-2027 年 8 月。收入主要为服务业收入、渔港承包经营权转让收入、污水处理收入、场地租金收入、停车收入、广告收入和土地出让收入等方面。收入从 2028 年开始测算，各项收入价格预测如下：

2.1 服务业收入

根据建设规模及主要内容，本项目建成后文创基地、田园综合体等特色农村农业景点，通过收取门票，提供农特产品销售、农耕采摘体验，住宿餐饮等服务，实现服务业收入。预计景区门票为 40 元/人，年平均旅客人数 5 万人，住宿收费为 100 元/人，年平均住宿人数为 5000 人，餐饮收费为 50 元/人，年平均就餐人数为 2 万人，农耕采摘体验项目收费为 50 元/小时，年平均收费时长为 5 万小时。预计项目服务业首年收入约 600 万元，假设收入每年增长 3%，计算期内服务业收入为 10251.80 万元。

2.2 渔港承包经营权转让收入

海门中心渔港深水码头工程建成后，可新增渔港运营收入、管理费收入及避风塘收入等渔港收入。考虑到海门中心渔港潮阳港区预计年卸港量为 10 万吨，每吨可获利 500 元，管理费收入每年收入为 300 万，避风塘投产后，可实现泊位租赁、渔产品交易、渔港服务等收入，每年收入为 650 万，通过将渔港承包经营权转让，预计首年可实现收入 5950 万元。假设收入每年增长 3%，计算期内渔港收入为 101663.64 万元。

2.3 污水处理收入

本次收集范围内主要为楼盘等居民居住区，基本无工业，污水类型主要为生活污水。截污干管远期污水处理规模约为每天 3.2 万吨，参照潮阳区发展和改革局《关于潮阳区调整污水处理收费标准的复函》，从 2019 年 11 月 1 日起，潮阳城区污水处理收费标准按用水量居民每吨 1.20 元，非居民每吨 2.00 元，本项目污水处理收入按照单价每吨 0.85 元计算，预计每年收入为 992.80 万元。计算期内污水处理费的总收入为 13899.20 万元。

2.4 场地租金收入

山海农耕——乡村振兴海门示范带项目完成后，将通过出租文创中心文创基地和农贸市场等获取租金收入，假设每年递增 3%。其中：①坑尾村文创中心：预计首年租金收入为 120000 元/年；②坑尾村文创基地：文创基地预计首年租金

收入为 240000 元/年；③坑尾村农贸市场通过打包或分别出租，预计首年租金收入为 480000 元/年。运营期内场地租金的总收入为 1435.26 万元。

2.5 停车场收入

本项目共设计停车位 500 个，根据《汕头市发展和改革局关于中心城区政府定价的机动车停放服务收费标准及有关问题的通知》，小型车 2 小时以内（含）收费 2 元/辆次，2-4 小时内（含）每小时加收 1 元/辆次，4 小时后每小时加收 2 元/辆次，24 小时最高收费标准 18 元/辆次。每个停车位每日收费按 12 元计算，按照每年 3% 的比例增长，据上述假设条件测算得出，运营期内停车车位的总收入为 3741.90 万元。

2.6 广告收入

①根据项目广告牌布置的相关数据，本项目共设计广告位约 50 个。每个广告牌年租金约 10000 元/年*个，出租率为 80%，假设每年租金上涨 3%。

②本项目新建配套建设环卫垃圾桶，大约需布设 749 个环卫垃圾桶，参考《汕头经济特区户外广告设施和招牌设置管理规定》（汕头市人民政府令第 181 号），第三十条利用国有和集体所有的建（构）筑物、户外场地、公共设施等设置户外广告设施的，产权管理单位或者市、区（县）人民政府指定的单位应当通过招标、拍卖或者其他公平竞争方式，确定户外广告位置使用权人，与其签订公共场地户外广告位置使用权出让合同。因使用权出让而取得的收益全额上缴财政，并按照国家、省、市有关公共资源有偿使用收入制度进行管理。每个环卫箱广告位收费按 800 元/年暂计，出租率为 80%，假设每年租金上涨 3%。

据上述假设条件测算得出，运营期内广告的总收入为 1502.50 万元。

2.7 土地出让收入

本项目建成后，整理土地用于出让，其土地出让净收益作为本项目的补贴收入。本项目周边可出让地块为海门镇环市东路东侧地块，总面积约 152.6415 万平方米，包括商业、工业及物流仓储用地，根据谨慎性原则，预计土地出让总收入为 159780.24 万元。

经测算，本项目计算期内总收入（含税）合计为 292274.54 万元。

3. 扣除经营成本及管理费用等费用，为产生的收益。

（三）预期收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为服务业收入、渔港承包经营权转让收入、污水处理收入、场地租金收入、停车场收入、广告收入和土地出让收入等的经营收益，根据每年的净收益，偿还融资本金和利息情况如下，本息覆盖倍数约为 1.45。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			收益
	本金	利息	本息合计	
2024 年广东省政府专项债券（六十三期）	5,900.00	2,035.50	7,935.50	
第 1 年		1,294.00	1,294.00	
第 2 年		1,294.00	1,294.00	7,601.35
第 3 年		1,294.00	1,294.00	167,579.84
第 4 年		1,294.00	1,294.00	-41,867.85
第 5 年		1,294.00	1,294.00	8,214.14
第 6 年		1,294.00	1,294.00	8,430.78
第 7 年		1,294.00	1,294.00	8,653.92
第 8 年		1,294.00	1,294.00	8,883.75
第 9 年		1,294.00	1,294.00	9,120.48
第 10 年	5,000.00	1,294.00	6,294.00	9,364.31
第 11 年		1,176.00	1,176.00	9,615.46
第 12 年		1,176.00	1,176.00	9,874.14
第 13 年		1,176.00	1,176.00	10,140.58
第 14 年		1,176.00	1,176.00	10,415.01
第 15 年	48,000.00	1,176.00	49,176.00	10,697.68
小计	53,000.00	18,820.00	71,820.00	236,723.58
预计期后融资	61,100.00	22,454.25	83,554.25	
合计	120,000.00	43,309.75	163,309.75	236,723.58
本息覆盖倍数	1.45			

（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进行融资以完成资金筹措，并以预期服务业收入、渔港承包经营权转让收入、污水处理收入、场地租金收入、停车收入、广告收入和土地出让收入等收入对应的政府性基金收入所对应的充足、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在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资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

详见附件：项目收益及现金流入评价说明

附件：

汕头市潮阳区山海农耕——乡村振兴海门示范带建设项目 收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

该项目建设可吸引更多企业前来投资，增加农副产品以及加工品的销售量，振兴乡村经济。项目建设对于附近的产业氛围将起到积极促进作用，带动相关产业的发展，增加就业机会，有助于提高沿线村落居民的收入水平。海门镇人民政府决定启动汕头市潮阳区山海农耕——乡村振兴海门示范带建设项目的建设。

本项目属于基础设施及配套设施建设，属于有一定收益的公益性项目，项目建设完成后将通过改善区域内整体风貌，充分挖掘海门镇美丽乡村的最大价值，促进区域内产业发展和经济增长，改善居民生活条件，便捷交通环境，提高文化水平，推动技术进步、促进社会劳动生产率等。本项目根据汕头市澄海区海门镇人民政府预测的收入及成本，用该项目运营期内 15 年的收益与融资进行自求平衡评价。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）服务业收入、渔港承包经营权转让收入、污水处理收入、场地租金收入、停车场收入、广告收入和土地出让收入增长能够顺利执行；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）建设单位基本情况

本项目实施单位汕头市潮阳区海门镇人民政府。

主要职能：项目单位负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。

负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

（二）项目概况

项目名称：汕头市潮阳区山海农耕——乡村振兴海门示范带建设项目。

项目范围：①打造国道 228 线海门段沿线风光，形成海门特色示范带。②乡村农业休闲观光示范片，涵盖竞海、湖边、坑尾、新地、东门、北门、洪洞和西南门共 8 个村（社区）的乡村示范片区建设。③海门中心渔港潮阳港、海门镇美丽示范圩镇等特色产业项目建设，通过产业带动海门镇整体经济发展。

建设内容：

本项目包括以下子项目工程：①海门中心渔港潮阳港建设项目；②潮阳区海门临港片区市政配套设施工程；③海门镇镇区雨污分流项目；④乡村农业休闲观光示范片建设项目；⑤海门镇美丽示范圩镇建设项目。

（1）海门中心渔港潮阳港建设项目：包括海门中心渔港南防波堤加固工程、海门中心渔港潮阳港区码头区域升级改造工程、海门中心渔港潮阳港区智慧渔港建设项目、海门中心渔港潮阳港区航道疏浚工程、海门中心渔港海门避风锚地工程、海门中心渔港海门避风塘及周边基础设施建设工程、海门中心渔港潮阳港区渔民应急安置点及仓库建设项目、海门中心渔港深水码头工程、海门中心渔港潮阳港区海鲜风情街项目及潮阳港区综合环境整治项目。

（2）潮阳区海门临港片区市政配套设施工程：对海门临港片区全长 4.845 公里路段进行道路和配套设施建设，包括道路、交通配套设施、雨水管网、管线迁改及电信电力管网落地、环境整治等。

（3）海门镇镇区雨污分流项目：建设汕头市潮阳区海门镇城南、城北、城关、北新、新德、莲峰、莲新、和睦、北门、西南门等 10 个村（社区）的雨污分流项目，新建污水管网，改造排水体制。

（4）乡村农业休闲观光示范片建设项目：对竞海、新地、湖边、坑尾、洪洞五个村以及西南门、北门、东门三个社区进行建设，建设内容包括大沟渠提升改造、生态绿道建设、智慧平台、风貌提升、道路提升、田园综合体、农贸市场、

水体整治、文创基地建设、公厕建设 10 种建设类型，项目建成后将全面美化提升海门镇乡村农业休闲示范片。

（5）海门镇美丽示范圩镇建设项目：圩镇环境综合整治、基础设施及配套工程、污水处理设施、历史文化街区整治等。

项目投资：本项目估算总投资为 151,872.43 万元人民币，其中工程费用约为 121,000.00 万元，工程建设其他费用约为 11,878.06 万元，预备费约为 10,630.25 万元，建设期利息为 8,364.13 万元。

投资计划资金筹措方式：本项目估算总投资为 151,872.43 万元人民币。计划通过发行政府专项债券融资共 120,000.00 万元，其余建设资金由汕头市潮阳区财政资金统筹。

资金平衡：本项目发行债券融资的本金和利息用服务业收入、渔港承包经营权转让收入、污水处理收入、场地租金收入、停车场收入、广告收入和土地出让收入等经营收益偿还。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测（金额单位：人民币万元）

（1）收入预测

收入主要为服务业收入、渔港承包经营权转让收入、污水处理收入、场地租金收入、停车场收入、广告收入和土地出让收入等方面。本项目包含五个子项目：中心渔港潮阳港建设项目、临港片区市政配套设施工程、镇区雨污分流项目、乡村农业休闲观光示范片建设及美丽示范圩镇建设项目。先行启动镇区雨污分流项目和乡村农业休闲观光示范片建设项目，镇区雨污分流项目为海门 10 个村（社区）新建户外污水管道 91.88 千米，改造入户雨污分流 7201 户；乡村农业休闲观光示范片建设项目对示范片所涉及的 8 个村（社区）进行周边环境整治、建筑立面改造等，自 2022 年 7 月开始进入前期工作。本项目建设期为 2024 年 8 月-2027 年 8 月。收入从 2028 年开始测算。

其中：1. 服务业收入

根据建设规模及主要内容，本项目建成后文创基地、田园综合体等特色农村农业景点，通过收取门票，提供农特产品销售、农耕采摘体验，住宿餐饮等服务，实现服务业收入。参考同属海门镇区的莲花峰风景区的收费标准（《区物价局关

于汕头市潮阳莲花峰风景区调整门票价格问题的批复》汕潮阳价〔2014〕27号）及近十年来消费水平及生活水平的提高，预计景区门票为40元/人，结合莲花峰风景区去年客流量约60万人的实际情况进行保守预测，预计年平均旅客人数5万人，住宿收费为100元/人，年平均住宿人数为5000人，餐饮收费为50元/人，年平均就餐人数为2万人，农耕采摘体验项目收费为50元/小时，年平均收费时长为5万小时。预计项目服务业首年收入约600万元，假设收入每年增长3%，计算期内服务业收入为10251.80万元。

2. 渔港承包经营权转让收入

海门中心渔港深水码头工程建成后，可新增渔港运营收入、管理费收入及避风塘收入等渔港收入。考虑到海门中心渔港潮阳港区预计年卸港量为10万吨，每吨可获利500元，管理费收入每年收入为300万，避风塘投产后，可实现泊位租赁、渔产品交易、渔港服务等收入，每年收入为650万，随着码头基础设施的改造，可提高港区卸鱼效率、补给效率、作业安全性和防灾减灾能力，结合周边海港如云澳中心渔港、后江渔港未来几年的预测产值，可预计海门中心渔港产值将较为可观，通过将渔港承包经营权转让，预计首年可实现收入5950万元。假设收入每年增长3%，计算期内渔港收入为101663.64万元。

3. 污水处理收入

本次收集范围内主要为楼盘等居民居住区，基本无工业，污水类型主要为生活污水。截污干管远期污水处理规模约为每天3.2万吨，参照潮阳区发展和改革局《关于潮阳区调整污水处理收费标准的复函》，从2019年11月1日起，潮阳城区污水处理收费标准按用水量居民每吨1.20元，非居民每吨2.00元。本项目污水处理收入按照单价每吨0.85元计算，预计每年收入为992.80万元。计算期内污水处理费的总收入为13899.20万元。

4. 场地租金收入

山海农耕——乡村振兴海门示范带项目完成后，将通过出租文创中心文创基地和农贸市场等获取租金收入，假设每年递增3%。其中：①坑尾村文创中心：预计首年租金收入为120000元/年；②坑尾村文创基地：文创基地预计首年租金

收入为 240000 元/年；③坑尾村农贸市场通过打包或分别出租，预计首年租金收入为 480000 元/年。运营期内场地租金的总收入为 1435.26 万元。

5. 停车场收入

根据项目停车位布置的相关数据，本项目共设计停车位 500 个，根据《汕头市发展和改革局关于中心城区政府定价的机动车停放服务收费标准及有关问题的通知》，小型车 2 小时以内（含）收费 2 元/辆次，2-4 小时内（含）每小时加收 1 元/辆次，4 小时后每小时加收 2 元/辆次，24 小时最高收费标准 18 元/辆次。每个停车位每日收费按 12 元计算，则首年停车场年收入=可供停车位×单个停车位每日收费×365 天=219 万元。假设收入每年增长 3%，计算期内停车车位的总收入为 3741.90 万元。

6. 广告收入

①根据项目广告牌布置的相关数据，本项目共提供广告位约 50 个。每个广告牌年租金约 10000 元/年，出租率为 80%，假设租金每年增长 3%。

②本项目新建配套建设环卫垃圾桶，大约需布设 749 个环卫垃圾桶，参考《汕头经济特区户外广告设施和招牌设置管理规定》（汕头市人民政府令第 181 号），第三十条利用国有和集体所有的建（构）筑物、户外场地、公共设施等设置户外广告设施的，产权管理单位或者市、区（县）人民政府指定的单位应当通过招标、拍卖或者其他公平竞争方式，确定户外广告位置使用权人，与其签订公共场地户外广告位置使用权出让合同。因使用权出让而取得的收益全额上缴财政，并按照国家、省、市有关公共资源有偿使用收入制度进行管理。每个环卫箱广告位收费按 800 元/年暂计，出租率为 80%，假设租金每年增长 3%。

则计算期内广告收入合计为 1502.50 万元。

7. 土地出让收入

本项目建成后，整理土地用于出让，其土地出让净收益作为本项目的补贴收入。本项目周边可出让地块为海门镇环市东路东侧地块，总面积约 152.6415 万

平方米,包括商业、工业及物流仓储用地,根据谨慎性原则,预计土地出让总收入为 159780.24 万元。

依据:《潮阳区海门镇人民政府<关于要求出具汕头市潮阳区临港特色产业片区配套设施项目国土意见的函>的意见》

经测算,本项目运营期内收入共计 292274.54 万元。

具体如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目	服务业收入	渔港承包经营权转让收入	污水处理收入	场地租金收入	停车场收入	广告收入	土地出让收入
2024 年							
2025 年							
2026 年							
2027 年							
2028 年	600.00	5950.00	992.80	84.00	219.00	87.94	
2029 年	618.00	6128.50	992.80	86.52	225.57	90.57	159780.24
2030 年	636.54	6312.36	992.80	89.12	232.34	93.29	
2031 年	655.64	6501.73	992.80	91.79	239.31	96.09	
2032 年	675.31	6696.78	992.80	94.54	246.49	98.97	
2033 年	695.56	6897.68	992.80	97.38	253.88	101.94	
2034 年	716.43	7104.61	992.80	100.30	261.50	105.00	
2035 年	737.92	7317.75	992.80	103.31	269.34	108.15	
2036 年	760.06	7537.28	992.80	106.41	277.42	111.39	
2037 年	782.86	7763.40	992.80	109.60	285.75	114.74	
2038 年	806.35	7996.30	992.80	112.89	294.32	118.18	
2039 年	830.54	8236.19	992.80	116.28	303.15	121.72	
2040 年	855.46	8483.28	992.80	119.76	312.24	125.38	
2041 年	881.12	8737.78	992.80	123.36	321.61	129.14	
合计	10251.79	101663.63	13899.20	1435.25	3741.90	1502.50	159780.24

(2) 成本预测

本项目建设期为 2024 年 8 月-2027 年 8 月,收入成本从 2028 年开始测算。

本项目运营成本不考虑非付现成本,即不考虑固定资产折旧费 and 无形资产摊销等,只考虑付现成本。本项目运营成本费用包括人工成本、运维成本、管理费用等。

1. 人工成本：项目初步确定拟聘用 20 人进行运营管理，参考 2024 年汕头城镇非私营单位就业人员年平均工资 98870 元，本项目年平均工资福利费暂定 9.89 万元/年·人，按每年增长 3%进行测算。

2. 修理维护费：本项目简易、保守估算，折旧摊销年限取 15 年，则每年折旧摊销费为 9567 万元，由于渔港采用承包经营权转让，本项目维护修理费按折旧摊销费的 1%进行测算，每年增长 3%。

3. 管理费及其他：按工资福利费的 15%估算，每年增长 3%。

4. 土地出让对应成本：

①国有土地收益基金

根据《关于计提国有土地收益基金有关问题的通知》（粤财综〔2018〕31 号），从缴入地方国库的以招标、拍卖、挂牌和协议等方式出让国有土地使用权所取得的总价款中，按不低于 1%的比例划出资金用于建立国有土地收益基金。

②农业土地开发资金

项目土地出让面积为 152.6415 万平方米，根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），计提标准取 10.6 元/m²，其中 30%上缴省级，70%留给有关地方政府。

③农田水利建设资金

根据《财政部水利部关于从土地出让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），按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，按照 10%的比例计提农田水利建设资金。

④教育资金

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支

付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，按照10%的比例计提教育资金。

⑤保障性安居工程资金

根据财政部、住房城乡建设部《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》（财综〔2011〕41号），市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径按照不低于10%的比例安排资金。

综上，本项目的土地出让对应成本为49871.65万元，土地出让净收益为109908.59万元。预测土地出让成本情况如下：

金额单位：人民币万元

土地出让成本	测算金额
提取国有土地收益基金	1597.80
提取农业土地开发资金	485.40
提取农田水利建设基金	15929.48
提取教育基金	15929.48
提取保障性安居工程资金	15929.48
合计	49871.65

5. 税费

本项目税费包括增值税、附加税和房产税。其中增值税税率按9%；附加税包括城市维护建设税按5%、教育费附加按3%、地方教育附加按2%；房产税按房屋租赁收入的12%。预计项目计算期内相关税费为158.02万元。

现预测项目在运营期内的成本（不含土地出让成本）情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	人工成本	修理维护费	管理费及其他	税费
2024年				
2025年				
2026年				

2027 年				
2028 年	197.80	95.67	29.67	9.25
2029 年	203.73	98.54	30.56	9.53
2030 年	209.85	101.50	31.48	9.81
2031 年	216.14	104.54	32.42	10.11
2032 年	222.63	107.68	33.39	10.41
2033 年	229.30	110.91	34.40	10.72
2034 年	236.18	114.23	35.43	11.04
2035 年	243.27	117.66	36.49	11.37
2036 年	250.57	121.19	37.59	11.71
2037 年	258.08	124.83	38.71	12.07
2038 年	265.83	128.57	39.87	12.43
2039 年	273.80	132.43	41.07	12.80
2040 年	282.02	136.40	42.30	13.19
2041 年	290.48	140.49	43.57	13.58
合计	3379.67	1634.65	506.95	158.01

(3) 收益预测

根据上述收入、成本测算，则总经营收益 236723.58 万元。现预测项目在运营期内的收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	运营收入	土地出让成本	运营成本	项目收益
2024 年				
2025 年				
2026 年				
2027 年				
2028 年	7933.74		332.39	7601.35
2029 年	167922.20		342.36	167579.84
2030 年	8356.44	49871.65	352.63	-41867.85
2031 年	8577.35		363.21	8214.14
2032 年	8804.88		374.11	8430.78
2033 年	9039.25		385.33	8653.92
2034 年	9280.64		396.89	8883.75
2035 年	9529.28		408.79	9120.48
2036 年	9785.37		421.06	9364.31
2037 年	10049.15		433.69	9615.46
2038 年	10320.84		446.70	9874.14
2039 年	10600.68		460.10	10140.58

2040 年	10888.92		473.91	10415.01
2041 年	11185.80		488.12	10697.68
合计	292274.52	49871.65	5679.28	236723.58

(四) 还本付息的测算

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的经营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，本息覆盖倍数为 1.45，实现项目收益和融资自求平衡。

UNITED LTD.