



德勤

**2018 年福建省（福州市、漳州市、南平市、龙岩市、平潭综合实验区）土地储备专项债券（一期）
——2018 年福建省政府专项债券（七期）
福州市土地储备项目收益与融资自求平衡方案**

财务评估咨询报告

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所



2018 年 9 月 12 日

目录

一、项目概述	1
1. 福州市本级土地储备项目	2
1.1 资金充足性	2
1.2 资金稳定性	7
2. 连江县土地储备项目	8
2.1 资金充足性	8
2.2 资金稳定性	12
3. 罗源县土地储备项目	13
3.1 资金充足性	13
3.2 资金稳定性	17
4. 马尾区土地储备项目	18
4.1 资金充足性	18
4.2 资金稳定性	22
5. 闽清县土地储备项目	23
5.1 资金充足性	23
5.2 资金稳定性	27
6. 永泰县土地储备项目	28
6.1 资金充足性	28
6.2 资金稳定性	32
7. 长乐区土地储备项目	33
7.1 资金充足性	33
7.2 资金稳定性	37
8. 福清市土地储备项目	38
8.1 资金充足性	38
8.2 资金稳定性	42
三、风险分析	43
四、评估结论	43
附件 1：项目地块信息明细表	44
免责声明	52

**2018 年福建省（福州市、漳州市、南平市、龙岩市、平潭
综合实验区）土地储备专项债券（一期）
——2018 年福建省政府专项债券（七期）
福州市土地储备项目收益与融资自求平衡方案
财务评估咨询报告**

一、项目概述

福州，别称榕城，简称“榕”，隶属于福建省，位于福建省东部、闽江下游及沿海地区，是福建省省会，福建省的政治、文化、交通中心，海峡西岸经济区中心城市之一。

本期 2018 年福州市土地储备项目包含内容如下：

- 1、福州市本级土地储备项目
- 2、连江县土地储备项目
- 3、罗源县土地储备项目
- 4、马尾区土地储备项目
- 5、闽清县土地储备项目
- 6、永泰县土地储备项目
- 7、长乐区土地储备项目
- 8、福清市土地储备项目

各区县（市）本次土地储备专项债所涉及的具体地块信息详见附件 1。

为保障土地储备等重点领域的合理融资需求，按照《新预算法》（2014 年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）等文件精神，结合福州市 2018 年土地收储计划，为满足土地收储的融资需求，福州市政府决定发行地方政府土地储备专项债券。

二、评估分析

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。

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，对福州地方政府土地储备专项债券收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

1. 福州市本级土地储备项目

1.1 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 6.47 倍。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：

1.1.1 投资估算

参考 2018 年 7 月 17 日三年期国债收益率 3.23%、五年期国债收益率 3.31%，以及 2018 年 7 月 9 日“2018 年第一批广东省政府土地储备专项债券”五年期发行票面利率 3.5%。本项目从客观、谨慎角度出发，暂按五年期发行利率 4.20% 进行测算，发行费率取 0.1% 进行测算，据此估算总投资为 3,000,427.69 万元，详见表 1-1。

1.1.2 资金筹措

福州市本级土地储备资金筹措总额 3,000,427.69 万元。其中：由福州市足额筹集 2,600,427.69 万元；本期计划于 2018 年申请发行五年期土地储备专项债券 400,000.00 万元。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。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 1-2。

1.1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，福州市土地储备专项债券本息资金覆盖率可达到 6.47，系土地出让收入与本期债券还本付息总额之比。各年度现金流分析测算表详见表 1-3。

1.1.4 小结

综上，在本期专项债券存续期内，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。

表 1-1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	2,916,027.69
征地拆迁补偿费合计	2,916,027.69
二、开发建设费用	
建安费	-
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	
土地招拍挂费用	-
土地整理费用	-
土地出让相关税费合计	-
四、其他专项费用	
债券利息费用	84,000.00
债券发行费用	400.00
其他费用	-
其他专项费用合计	84,400.00
估算总额	3,000,427.69

表 1-2 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年度资金平衡表	以前年度投入	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
资金筹措								
资本金	125,992.22	2,390,535.47	17,627.04	23,000.00	23,000.00	20,272.96	-	2,600,427.69
债券发行	-	400,000.00	-	-	-	-	-	400,000.00
土地出让金收入	-	-	-	-	-	-	3,132,358.80	3,132,358.80
上年余额		-	100.00	927.04	7,127.04	13,327.04	16,800.00	
合计	125,992.22	2,790,535.47	17,727.04	23,927.04	30,127.04	33,600.00	3,149,158.80	6,132,786.49
资金使用								
建设资金使用金额合计	125,992.22	2,790,435.47	16,800.00	16,800.00	16,800.00	16,800.00	16,800.00	3,000,427.69
资金余额（资金筹措—资金使用）	-	100.00	927.04	7,127.04	13,327.04	16,800.00	3,132,358.80	

表 1-3 现金流分析测算表

单位：人民币万元

年度现金流模拟测算表	以前年度投入	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入								
资本金流入	125,992.22	2,390,535.47	17,627.04	23,000.00	23,000.00	20,272.96	-	2,600,427.69
债券资金流入		400,000.00	-	-	-	-	-	400,000.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	-	-	3,132,358.80	3,132,358.80
现金流入总额	125,992.22	2,790,535.47	17,627.04	23,000.00	23,000.00	20,272.96	3,132,358.80	6,132,786.49
现金流出								
建设期资金流出	125,992.22	2,790,035.47	-	-	-	-	-	2,916,027.69
债券发行费用	-	400.00	-	-	-	-	-	400.00
债券还本付息	-	-	16,800.00	16,800.00	16,800.00	16,800.00	416,800.00	484,000.00
现金流出总额	125,992.22	2,790,435.47	16,800.00	16,800.00	16,800.00	16,800.00	416,800.00	3,400,427.69
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	100.00	827.04	6,200.00	6,200.00	3,472.96	2,715,558.80	2,732,358.80
期末项目累计现金结存额	-	100.00	927.04	7,127.04	13,327.04	16,800.00	2,732,358.80	

1.2 资金稳定性

福州市本级土地储备项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础，按照预估的出让单价、出让计划及成本费用，本期福州市本级土地储备专项债券存续期间有稳定的土地出让收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2023 年项目本金偿还后仍有 2,732,358.80 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如图 1-1 所示。

综上，针对福州市本级土地储备项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们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。



图 1-1 债券存续期内资金留存情况

2. 连江县土地储备项目

2.1 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 5.00 倍。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：

2.1.1 投资估算

参考 2018 年 7 月 17 日三年期国债收益率 3.23%、五年期国债收益率 3.31%，以及 2018 年 7 月 9 日“2018 年第一批广东省政府土地储备专项债券”五年期发行票面利率 3.5%。本项目从客观、谨慎角度出发，暂按五年期发行利率 4.20%进行测算，发行费率取 0.1%进行测算，据此估算总投资为 138,946.00 万元，详见表 2-1。

2.1.2 资金筹措

连江县土地储备资金筹措总额 138,946.00 万元。其中：由连江县足额筹集 38,946.00 万元；本期计划于 2018 年申请发行五年期土地储备专项债券 100,000.00 万元。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。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 2-2。

2.1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，连江县土地储备专项债券本息资金覆盖率可达到 5.00 倍，系土地出让收入与本期债券还本付息总额之比。各年度现金流分析测算表详见表 2-3。

2.1.4 小结

综上，在本期专项债券存续期内，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。

表 2-1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	112,024.00
征地拆迁补偿费合计	112,024.00
二、开发建设费用	
建安费	-
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	
土地招拍挂费用	-
土地整理费用	5,822.00
土地出让相关税费合计	5,822.00
四、其他专项费用	
债券利息费用	21,000.00
债券发行费用	100.00
其他费用	-
其他专项费用合计	21,100.00
估算总额	138,946.00

表 2-2 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年度资金平衡表	以前年度投入	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
资金筹措								
资本金	-	17,846.00	7,100.00	7,000.00	7,000.00	-	-	38,946.00
债券发行	-	100,000.00	-	-	-	-	-	100,000.00
土地出让金收入	-	-	-	-	-	-	605,150.00	605,150.00
上年余额		-	5,722.00	2,800.00	5,600.00	8,400.00	4,200.00	
合计	-	117,846.00	12,822.00	9,800.00	12,600.00	8,400.00	609,350.00	744,096.00
资金使用								
建设资金使用金额合计	-	112,124.00	10,022.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	138,946.00
资金余额（资金筹措—资金使用）	-	5,722.00	2,800.00	5,600.00	8,400.00	4,200.00	605,150.00	

表 2-3 现金流分析测算表

单位：人民币万元

年度现金流模拟测算表	以前年度投入	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入								
资本金流入	-	17,846.00	7,100.00	7,000.00	7,000.00	-	-	38,946.00
债券资金流入		100,000.00	-	-	-	-	-	100,000.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	-	-	605,150.00	605,150.00
现金流入总额	-	117,846.00	7,100.00	7,000.00	7,000.00	-	605,150.00	744,096.00
现金流出								
建设期资金流出	-	112,024.00	5,822.00	-	-	-	-	117,846.00
债券发行费用	-	100.00	-	-	-	-	-	100.00
债券还本付息	-	-	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	104,200.00	121,000.00
现金流出总额	-	112,124.00	10,022.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	104,200.00	238,946.00
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	5,722.00	-2,922.00	2,800.00	2,800.00	-4,200.00	500,950.00	505,150.00
期末项目累计现金结存额	-	5,722.00	2,800.00	5,600.00	8,400.00	4,200.00	505,150.00	

2.2 资金稳定性

连江县土地储备项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础，按照预估的出让单价、出让计划及成本费用，本期连江县土地储备专项债券存续期间有稳定的土地出让收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2023年项目本金偿还后仍有505,150.00万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如图2-1所示。

综上，针对连江县土地储备项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们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。



图 2-1 债券存续期内资金留存情况

3. 罗源县土地储备项目

3.1 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 4.06 倍。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：

3.1.1 投资估算

参考 2018 年 7 月 17 日三年期国债收益率 3.23%、五年期国债收益率 3.31%，以及 2018 年 7 月 9 日“2018 年第一批广东省政府土地储备专项债券”五年期发行票面利率 3.5%。本项目从客观、谨慎角度出发，暂按五年期发行利率 4.20%进行测算，发行费率取 0.1%进行测算，据此估算总投资为 27,702.80 万元，详见表 3-1。

3.1.2 资金筹措

罗源县土地储备资金筹措总额 27,702.80 万元。其中：由罗源县足额筹集 17,902.80 万元；本期计划于 2018 年申请发行五年期土地储备专项债券 9,800.00 万元。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。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 3-2。

3.1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，罗源县土地储备专项债券本息资金覆盖率可达到 4.06 倍，系土地出让收入与本期债券还本付息总额之比。各年度现金流分析测算表详见表 3-3。

3.1.4 小结

综上，在本期专项债券存续期内，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。

表 3-1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	25,635.00
征地拆迁补偿费合计	25,635.00
二、开发建设费用	
建安费	-
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	
土地招拍挂费用	-
土地整理费用	-
土地出让相关税费合计	-
四、其他专项费用	
债券利息费用	2,058.00
债券发行费用	9.80
其他费用	-
其他专项费用合计	2,067.80
估算总额	27,702.80

表 3-2 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年度资金平衡表	以前年度投入	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
资金筹措								
资本金	8,400.00	-	9,502.80	-	-	-	-	17,902.80
债券发行	-	9,800.00	-	-	-	-	-	9,800.00
土地出让金收入	-	-	-	-	-	-	48,189.00	48,189.00
上年余额		-	1,660.20	1,646.40	1,234.80	823.20	411.60	
合计	8,400.00	9,800.00	11,163.00	1,646.40	1,234.80	823.20	48,600.60	75,891.80
资金使用								
建设资金使用金额合计	8,400.00	8,139.80	9,516.60	411.60	411.60	411.60	411.60	27,702.80
资金余额（资金筹措—资金使用）	-	1,660.20	1,646.40	1,234.80	823.20	411.60	48,189.00	

表 3-3 现金流分析测算表

单位：人民币万元

年度现金流模拟测算表	以前年度投入	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入								
资本金流入	8,400.00	-	9,502.80	-	-	-	-	17,902.80
债券资金流入		9,800.00	-	-	-	-	-	9,800.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	-	-	48,189.00	48,189.00
现金流入总额	8,400.00	9,800.00	9,502.80	-	-	-	48,189.00	75,891.80
现金流出								
建设期资金流出	8,400.00	8,130.00	9,105.00	-	-	-	-	25,635.00
债券发行费用	-	9.80	-	-	-	-	-	9.80
债券还本付息	-	-	411.60	411.60	411.60	411.60	10,211.60	11,858.00
现金流出总额	8,400.00	8,139.80	9,516.60	411.60	411.60	411.60	10,211.60	37,502.80
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	1,660.20	-13.80	-411.60	-411.60	-411.60	37,977.40	38,389.00
期末项目累计现金结存额	-	1,660.20	1,646.40	1,234.80	823.20	411.60	38,389.00	

3.2 资金稳定性

罗源县土地储备项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础，按照预估的出让单价、出让计划及成本费用，本期罗源县土地储备专项债券存续期间有稳定的土地出让收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2023 年项目本金偿还后仍有 38,389.00 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如图 3-1 所示。

综上，针对罗源县土地储备项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们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。

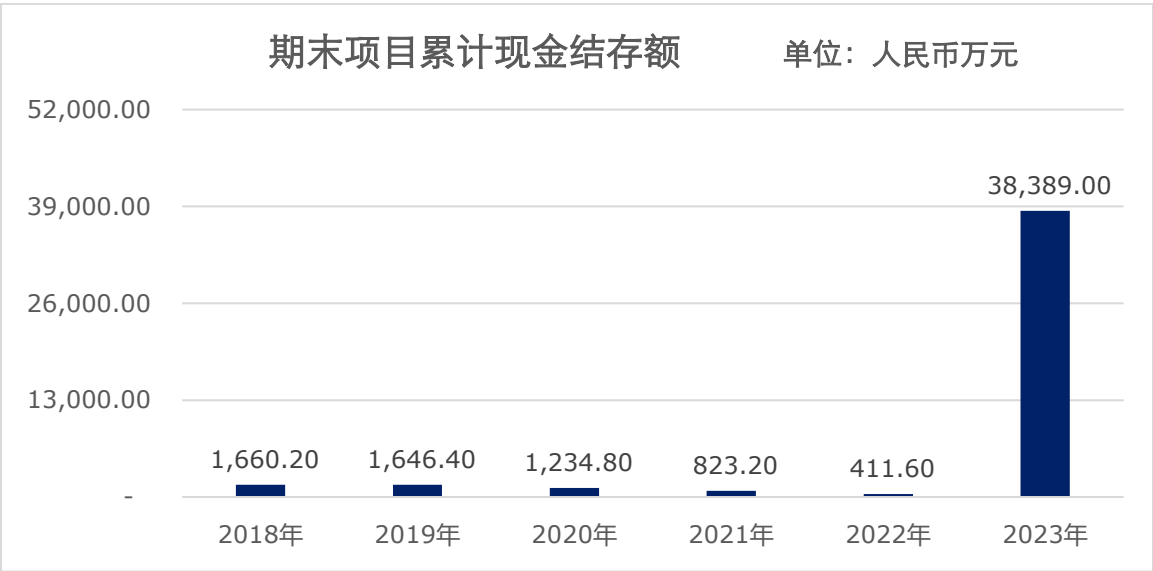


图 3-1 债券存续期内资金留存情况

4. 马尾区土地储备项目

4.1 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 8.55 倍。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：

4.1.1 投资估算

参考 2018 年 7 月 17 日三年期国债收益率 3.23%、五年期国债收益率 3.31%，以及 2018 年 7 月 9 日“2018 年第一批广东省政府土地储备专项债券”五年期发行票面利率 3.5%。本项目从客观、谨慎角度出发，暂按五年期发行利率 4.20%进行测算，发行费率取 0.1%进行测算，据此估算总投资为 68,440.00 万元，详见表 4-1。

4.1.2 资金筹措

马尾区土地储备资金筹措总额 68,440.00 万元。其中：由马尾区足额筹集 28,440.00 万元；本期计划于 2018 年申请发行五年期土地储备专项债券 40,000.00 万元。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。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 4-2。

4.1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，马尾区土地储备专项债券本息资金覆盖率可达到 8.55 倍，系土地出让收入与本期债券还本付息总额之比。各年度现金流分析测算表详见表 4-3。

4.1.4 小结

综上，在本期专项债券存续期内，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。

表 4-1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	26,500.00
征地拆迁补偿费合计	26,500.00
二、开发建设费用	
建安费	-
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	
土地招拍挂费用	-
土地整理费用	33,500.00
土地出让相关税费合计	33,500.00
四、其他专项费用	
债券利息费用	8,400.00
债券发行费用	40.00
其他费用	-
其他专项费用合计	8,440.00
估算总额	68,440.00

表 4-2 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年度资金平衡表	以前年度投入	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
资金筹措								
资本金	-	2,000.00	20,000.00	3,400.00	3,040.00	-	-	28,440.00
债券发行	-	40,000.00	-	-	-	-	-	40,000.00
土地出让金收入	-	-	-	-	-	-	414,040.00	414,040.00
上年余额		-	23,960.00	280.00	2,000.00	3,360.00	1,680.00	
合计	-	42,000.00	43,960.00	3,680.00	5,040.00	3,360.00	415,720.00	482,480.00
资金使用								
建设资金使用金额合计	-	18,040.00	43,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	68,440.00
资金余额（资金筹措—资金使用）	-	23,960.00	280.00	2,000.00	3,360.00	1,680.00	414,040.00	

表 4-3 现金流分析测算表

单位：人民币万元

年度现金流模拟测算表	以前年度投入	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入								
资本金流入	-	2,000.00	20,000.00	3,400.00	3,040.00	-	-	28,440.00
债券资金流入		40,000.00	-	-	-	-	-	40,000.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	-	-	414,040.00	414,040.00
现金流入总额	-	42,000.00	20,000.00	3,400.00	3,040.00	-	414,040.00	482,480.00
现金流出								
建设期资金流出	-	18,000.00	42,000.00	-	-	-	-	60,000.00
债券发行费用	-	40.00	-	-	-	-	-	40.00
债券还本付息	-	-	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	41,680.00	48,400.00
现金流出总额	-	18,040.00	43,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	41,680.00	108,440.00
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	23,960.00	-23,680.00	1,720.00	1,360.00	-1,680.00	372,360.00	374,040.00
期末项目累计现金结存额	-	23,960.00	280.00	2,000.00	3,360.00	1,680.00	374,040.00	

4.2 资金稳定性

马尾区土地储备项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础，按照预估的出让单价、出让计划及成本费用，本期马尾区土地储备专项债券存续期间有稳定的土地出让收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2023年项目本金偿还后仍有374,040.00万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如图4-1所示。

综上，针对马尾区土地储备项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们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。



图 4-1 债券存续期内资金留存情况

5. 闽清县土地储备项目

5.1 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 4.90 倍。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：

5.1.1 投资估算

参考 2018 年 7 月 17 日三年期国债收益率 3.23%、五年期国债收益率 3.31%，以及 2018 年 7 月 9 日“2018 年第一批广东省政府土地储备专项债券”五年期发行票面利率 3.5%。本项目从客观、谨慎角度出发，暂按五年期发行利率 4.20%进行测算，发行费率取 0.1%进行测算，据此估算总投资为 133,674.00 万元，详见表 5-1。

5.1.2 资金筹措

闽清县土地储备资金筹措总额 133,674.00 万元。其中：由闽清县足额筹集 99,674.00 万元；本期计划于 2018 年申请发行五年期土地储备专项债券 34,000.00 万元。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。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 5-2。

5.1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，闽清县土地储备专项债券本息资金覆盖率可达到 4.90 倍，系土地出让收入与本期债券还本付息总额之比。各年度现金流分析测算表详见表 5-3。

5.1.4 小结

综上，在本期专项债券存续期内，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。

表 5-1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	86,000.00
征地拆迁补偿费合计	86,000.00
二、开发建设费用	
建安费	-
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	
土地招拍挂费用	-
土地整理费用	40,500.00
土地出让相关税费合计	40,500.00
四、其他专项费用	
债券利息费用	7,140.00
债券发行费用	34.00
其他费用	-
其他专项费用合计	7,174.00
估算总额	133,674.00

表 5-2 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年度资金平衡表	以前年度投入	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
资金筹措								
资本金	-	3,400.00	10,000.00	35,000.00	36,000.00	15,274.00	-	99,674.00
债券发行	-	34,000.00	-	-	-	-	-	34,000.00
土地出让金收入	-	-	-	-	-	-	201,638.45	201,638.45
上年余额		-	33,366.00	5,938.00	4,510.00	4,082.00	1,428.00	
合计	-	37,400.00	43,366.00	40,938.00	40,510.00	19,356.00	203,066.45	335,312.45
资金使用								
建设资金使用金额合计	-	4,034.00	37,428.00	36,428.00	36,428.00	17,928.00	1,428.00	133,674.00
资金余额（资金筹措—资金使用）	-	33,366.00	5,938.00	4,510.00	4,082.00	1,428.00	<u>201,638.45</u>	

表 5-3 现金流分析测算表

单位：人民币万元

年度现金流模拟测算表	以前年度投入	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入								
资本金流入	-	3,400.00	10,000.00	35,000.00	36,000.00	15,274.00	-	99,674.00
债券资金流入		34,000.00	-	-	-	-	-	34,000.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	-	-	201,638.45	201,638.45
现金流入总额	-	37,400.00	10,000.00	35,000.00	36,000.00	15,274.00	201,638.45	335,312.45
现金流出								
建设期资金流出	-	4,000.00	36,000.00	35,000.00	35,000.00	16,500.00	-	126,500.00
债券发行费用	-	34.00	-	-	-	-	-	34.00
债券还本付息	-	-	1,428.00	1,428.00	1,428.00	1,428.00	35,428.00	41,140.00
现金流出总额	-	4,034.00	37,428.00	36,428.00	36,428.00	17,928.00	35,428.00	167,674.00
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	33,366.00	-27,428.00	-1,428.00	-428.00	-2,654.00	166,210.45	167,638.45
期末项目累计现金结存额	-	33,366.00	5,938.00	4,510.00	4,082.00	1,428.00	167,638.45	

5.2 资金稳定性

闽清县土地储备项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础，按照预估的出让单价、出让计划及成本费用，本期闽清县土地储备专项债券存续期间有稳定的土地出让收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2023年项目本金偿还后仍有167,638.45万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如图5-1所示。

综上，针对闽清县土地储备项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们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。



图 5-1 债券存续期内资金留存情况

6. 永泰县土地储备项目

6.1 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 24.12 倍。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：

6.1.1 投资估算

参考 2018 年 7 月 17 日三年期国债收益率 3.23%、五年期国债收益率 3.31%，以及 2018 年 7 月 9 日“2018 年第一批广东省政府土地储备专项债券”五年期发行票面利率 3.5%。本项目从客观、谨慎角度出发，暂按五年期发行利率 4.20%进行测算，发行费率取 0.1%进行测算，据此估算总投资为 111,109.98 万元，详见表 6-1。

6.1.2 资金筹措

永泰县土地储备资金筹措总额 111,109.98 万元。其中：由永泰县足额筹集 95,809.98 万元；本期计划于 2018 年申请发行五年期土地储备专项债券 15,300.00 万元。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。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 6-2。

6.1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，永泰县土地储备专项债券本息资金覆盖率可达到 24.12 倍，系土地出让收入与本期债券还本付息总额之比。各年度现金流分析测算表详见表 6-3。

6.1.4 小结

综上，在本期专项债券存续期内，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。

表 6-1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	100,106.02
征地拆迁补偿费合计	100,106.02
二、开发建设费用	
建安费	-
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	
土地招拍挂费用	-
土地整理费用	50.00
土地出让相关税费合计	50.00
四、其他专项费用	
债券利息费用	3,213.00
债券发行费用	15.30
其他费用（若有）	7,725.66
其他专项费用合计	10,953.96
估算总额	111,109.98

表 6-2 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年度资金平衡表	以前年度投入	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
资金筹措								
资本金	10,351.68	100.00	33,000.00	26,000.00	14,000.00	12,358.30	-	95,809.98
债券发行	-	15,300.00	-	-	-	-	-	15,300.00
土地出让金收入	-	-	-	-	-	-	446,600.00	446,600.00
上年余额		-	84.70	512.10	569.50	926.90	642.60	
合计	10,351.68	15,400.00	33,084.70	26,512.10	14,569.50	13,285.20	447,242.60	557,709.98
资金使用								
建设资金使用金额合计	10,351.68	15,315.30	32,572.60	25,942.60	13,642.60	12,642.60	642.60	111,109.98
资金余额（资金筹措—资金使用）	-	84.70	512.10	569.50	926.90	642.60	446,600.00	

表 6-3 现金流分析测算表

单位：人民币万元

年度现金流模拟测算表	以前年度投入	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入								
资本金流入	10,351.68	100.00	33,000.00	26,000.00	14,000.00	12,358.30	-	95,809.98
债券资金流入		15,300.00	-	-	-	-	-	15,300.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	-	-	446,600.00	446,600.00
现金流入总额	10,351.68	15,400.00	33,000.00	26,000.00	14,000.00	12,358.30	446,600.00	557,709.98
现金流出								
建设期资金流出	10,351.68	15,300.00	31,930.00	25,300.00	13,000.00	12,000.00	-	107,881.68
债券发行费用	-	15.30	-	-	-	-	-	15.30
债券还本付息	-	-	642.60	642.60	642.60	642.60	15,942.60	18,513.00
现金流出总额	10,351.68	15,315.30	32,572.60	25,942.60	13,642.60	12,642.60	15,942.60	126,409.98
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	84.70	427.40	57.40	357.40	-284.30	430,657.40	431,300.00
期末项目累计现金结存额	-	84.70	512.10	569.50	926.90	642.60	431,300.00	

6.2 资金稳定性

永泰县土地储备项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础，按照预估的出让单价、出让计划及成本费用，本期永泰县土地储备专项债券存续期间有稳定的土地出让收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2023年项目本金偿还后仍有431,300.00万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如图6-1所示。

综上，针对永泰县土地储备项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们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。



图 6-1 债券存续期内资金留存情况

7. 长乐区土地储备项目

7.1 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 16.65 倍。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：

7.1.1 投资估算

参考 2018 年 7 月 17 日三年期国债收益率 3.23%、五年期国债收益率 3.31%，以及 2018 年 7 月 9 日“2018 年第一批广东省政府土地储备专项债券”五年期发行票面利率 3.5%。本项目从客观、谨慎角度出发，暂按五年期发行利率 4.20%进行测算，发行费率取 0.1%进行测算，据此估算总投资为 168,606.40 万元，详见表 7-1。

7.1.2 资金筹措

长乐区土地储备资金筹措总额 168,606.40 万元。其中：由长乐区足额筹集 66,206.40 万元；本期计划于 2018 年申请发行五年期土地储备专项债券 102,400.00 万元。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。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 7-2。

7.1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，长乐区土地储备专项债券本息资金覆盖率可达到 16.65 倍，系土地出让收入与本期债券还本付息总额之比。各年度现金流分析测算表详见表 7-3。

7.1.4 小结

综上，在本期专项债券存续期内，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。

表 7-1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	147,000.00
征地拆迁补偿费合计	147,000.00
二、开发建设费用	
建安费	-
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	
土地招拍挂费用	-
土地整理费用	-
土地出让相关税费合计	-
四、其他专项费用	
债券利息费用	21,504.00
债券发行费用	102.40
其他费用	-
其他专项费用合计	21,606.40
估算总额	168,606.40

表 7-2 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年度资金平衡表	以前年度投入	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
资金筹措								
资本金	-	4,240.00	45,000.00	5,000.00	5,000.00	6,966.40	-	66,206.40
债券发行	-	102,400.00	-	-	-	-	-	102,400.00
土地出让金收入	-	-	-	-	-	-	2,063,313.00	2,063,313.00
上年余额		-	56,537.60	236.80	936.00	1,635.20	4,300.80	
合计	-	106,640.00	101,537.60	5,236.80	5,936.00	8,601.60	2,067,613.80	2,231,919.40
资金使用								
建设资金使用金额合计	-	50,102.40	101,300.80	4,300.80	4,300.80	4,300.80	4,300.80	168,606.40
资金余额（资金筹措—资金使用）	-	56,537.60	236.80	936.00	1,635.20	4,300.80	2,063,313.00	

表 7-3 现金流分析测算表

单位：人民币万元

年度现金流模拟测算表	以前年度投入	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入								
资本金流入	-	4,240.00	45,000.00	5,000.00	5,000.00	6,966.40	-	66,206.40
债券资金流入		102,400.00	-	-	-	-	-	102,400.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	-	-	2,063,313.00	2,063,313.00
现金流入总额	-	106,640.00	45,000.00	5,000.00	5,000.00	6,966.40	2,063,313.00	2,231,919.40
现金流出								
建设期资金流出	-	50,000.00	97,000.00	-	-	-	-	147,000.00
债券发行费用	-	102.40	-	-	-	-	-	102.40
债券还本付息	-	-	4,300.80	4,300.80	4,300.80	4,300.80	106,700.80	123,904.00
现金流出总额	-	50,102.40	101,300.80	4,300.80	4,300.80	4,300.80	106,700.80	271,006.40
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	56,537.60	-56,300.80	699.20	699.20	2,665.60	1,956,612.20	1,960,913.00
期末项目累计现金结存额	-	56,537.60	236.80	936.00	1,635.20	4,300.80	1,960,913.00	

7.2 资金稳定性

长乐区土地储备项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础，按照预估的出让单价、出让计划及成本费用，本期长乐区土地储备专项债券存续期间有稳定的土地出让收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2023年项目本金偿还后仍有1,960,913.00万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如图7-1所示。

综上，针对长乐区土地储备项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们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。



图 7-1 债券存续期内资金留存情况

8. 福清市土地储备项目

8.1 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 11.84 倍。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：

8.1.1 投资估算

参考 2018 年 7 月 17 日三年期国债收益率 3.23%、五年期国债收益率 3.31%，以及 2018 年 7 月 9 日“2018 年第一批广东省政府土地储备专项债券”五年期发行票面利率 3.5%。本项目从客观、谨慎角度出发，暂按五年期发行利率 4.20%进行测算，发行费率取 0.1%进行测算，据此估算总投资为 521,436.40 万元，详见表 8-1。

8.1.2 资金筹措

福清市土地储备资金筹措总额 521,436.40 万元。其中：由福清市足额筹集 389,036.40 万元；本期计划于 2018 年申请发行五年期土地储备专项债券 132,400.00 万元。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。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 8-2。

8.1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，福清市土地储备专项债券本息资金覆盖率可达到 11.84 倍，系土地出让收入与本期债券还本付息总额之比率。各年度现金流分析测算表详见表 8-3。

8.1.4 小结

综上，在本期专项债券存续期内，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。

表 8-1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	493,500.00
征地拆迁补偿费合计	493,500.00
二、开发建设费用	
建安费	-
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	
土地招拍挂费用	-
土地整理费用	-
土地出让相关税费合计	-
四、其他专项费用	
债券利息费用	27,804.00
债券发行费用	132.40
其他费用	-
其他专项费用合计	27,936.40
估算总额	521,436.40

表 8-2 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年度资金平衡表	以前年度投入	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
资金筹措								
资本金	-	-	160,000.00	229,036.40	-	-	-	389,036.40
债券发行	-	132,400.00	-	-	-	-	-	132,400.00
土地出让金收入	-	-	-	-	-	-	1,897,500.00	1,897,500.00
上年余额		-	56,767.60	3,206.80	16,682.40	11,121.60	5,560.80	
合计	-	132,400.00	216,767.60	232,243.20	16,682.40	11,121.60	1,903,060.80	<u>2,418,936.40</u>
资金使用								
建设资金使用金额合计	-	75,632.40	213,560.80	215,560.80	5,560.80	5,560.80	5,560.80	521,436.40
资金余额（资金筹措—资金使用）	-	56,767.60	3,206.80	16,682.40	11,121.60	5,560.80	1,897,500.00	

表 8-3 现金流分析测算表

单位：人民币万元

年度现金流模拟测算表	以前年度投入	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入								
资本金流入	-	-	160,000.00	229,036.40	-	-	-	389,036.40
债券资金流入		132,400.00	-	-	-	-	-	132,400.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	-	-	1,897,500.00	1,897,500.00
现金流入总额	-	132,400.00	160,000.00	229,036.40	-	-	1,897,500.00	2,418,936.40
现金流出								
建设期资金流出	-	75,500.00	208,000.00	210,000.00	-	-	-	493,500.00
债券发行费用	-	132.40	-	-	-	-	-	132.40
债券还本付息	-	-	5,560.80	5,560.80	5,560.80	5,560.80	137,960.80	160,204.00
现金流出总额	-	75,632.40	213,560.80	215,560.80	5,560.80	5,560.80	137,960.80	653,836.40
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	56,767.60	-53,560.80	13,475.60	-5,560.80	-5,560.80	1,759,539.20	1,765,100.00
期末项目累计现金结存额	-	56,767.60	3,206.80	16,682.40	11,121.60	5,560.80	1,765,100.00	

8.2 资金稳定性

福清市土地储备项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础，按照预估的出让单价、出让计划及成本费用，本期福清市土地储备专项债券存续期间有稳定的土地出让收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2023年项目本金偿还后仍有1,765,100.00万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如图8-1所示。

综上，针对福清市土地储备项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们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。



图 8-1 债券存续期内资金留存情况

三、风险分析

根据各项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让收入、成本费用、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 20\%$ 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。

总体而言，本项目预计土地出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目地块实际出让价格、出让进度等受宏观经济及土地市场影响较大。若土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金，可在专项债券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用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

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，通过发行地方政府土地储备专项债券的方式，满足福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 1：项目地块信息明细表

福州市本级土地储备项目专项债券存续期内预计土地出让价格详见附表 1-1，未来实现收益约为 3,132,358.80 万元。

附表 1-1 福州市土地出让计划表

序号	地块名称	计划出让年度	出让面积 (亩)	出让价款 (万元)
1	前屿村及周边地块旧屋区改造项目	2019-2023	110.40	253,920.00
2	后浦村及周边旧改项目	2019-2023	216.00	432,000.00
3	南方建材周边旧屋区改造项目二（茶会村）	2019-2023	245.00	490,000.00
4	麦浦综合开发用地项目（金山工业区二期项目）	2019-2023	326.99	392,392.80
5	后屿片及周边地块旧屋区改造项目地块一	2019-2023	483.76	1,064,272.00
6	后屿片及周边地块旧屋区改造项目地块二	2019-2023	227.17	499,774.00
合计			1.609.32	3,132,358.80

连江县土地储备项目专项债券存续期内预计土地出让价格详见附表 1-2，未来实现收益约为 605,150.00 万元。

附表 1-2 连江县土地出让计划表

序号	地块名称	计划出让年度	出让面积 (亩)	出让价款 (万元)
1	连江经济开发区土地收储项目(敖江片区)	2019-2023	602.00	421,400.00
2	连江经济开发区土地收储项目(西北片区)	2019-2023	1,389.00	41,670.00
3	连江经济开发区土地收储项目(浦口片区)	2019-2023	652.00	97,800.00
4	可门经济开发区土地收储项目	2019-2023	1,476.00	44,280.00
合计			4,119.00	605,150.00

罗源县土地储备项目专项债券存续期内预计土地出让价格详见附表 1-3，未来实现收益约为 48,189.00 万元

附表 1-3 罗源县土地出让计划表

序号	地块名称	计划出让年度	出让面积 (亩)	出让价款 (万元)
1	福州台商投资区松山片区群力塘、太平塘收储项目地块	2019-2023	1,056.00	10,560.00
2	开发区年产 100 万吨精品钢铁镀层板项目地块	2019-2023	200.10	9,200.00
3	开发区恒久专用汽车制造项目地块	2019-2023	80.00	3,600.00
4	凤山镇西门外横路下商住项目地块	2019-2023	172.06	24,829.00
合计			1,508.16	48,189.00

马尾县土地储备项目专项债券存续期内预计土地出让价格详见附表 1-4，未来实现收益约为 414,040.00 万元

附表 1-4 马尾县土地出让计划表

序号	地块名称	计划出让年度	出让面积 (亩)	出让价款 (万元)
1	福州市马尾区土地发展中心	2019-2023	495.00	414,040.00
合计			495.00	414,040.00

闽清县土地储备项目专项债券存续期内预计土地出让价格详见附表 1-5，未来实现收益约为 201,638.45 万元

附表 1-5 闽清县土地出让计划表

序号	地块名称	计划出让年度	出让面积 (亩)	出让价款 (万元)
1	闽安恒龙（百家利地块）	2019-2023	30.47	457.00
2	品来食品地块	2019-2023	14.58	218.68
3	佳禾米业地块	2019-2023	16.50	247.50
4	中建绿色产业地块	2019-2023	391.80	5,877.00
5	宏升纸业地块	2019-2023	10.03	150.45
6	山锦电器有限公司地块	2019-2023	60.83	912.38
7	蓝天二期地块	2019-2023	116.80	1,752.00
8	澳牛一期地块	2019-2023	263.19	3,947.85
9	澳牛启动区地块	2019-2023	271.78	4,076.66
10	东升补征地块	2019-2023	9.69	145.35
11	宝新扩征	2019-2023	28.40	426.00
12	建兴工业区地块	2019-2023	247.36	3,710.45
13	鹿驰小区地块	2019-2023	218.66	98,397.00
14	新城体育馆地块	2019-2023	60.63	9,093.83
15	隆兴环保建材地块	2019-2023	10.49	157.28
16	新城加油加气站地块	2019-2023	21.14	317.07
17	表业公共地块	2019-2023	20.96	314.33
18	表业工业三期地块	2019-2023	85.50	1,282.48
19	瓷天下地块	2019-2023	188.90	18,889.50
20	瓷天下停车场	2019-2023	52.19	5,219.40

附表 1-5 闽清县土地出让计划表(续)

序号	地块名称	计划出让年度	出让面积 (亩)	出让价款 (万元)
21	坂东民德路地块	2019-2023	66.38	1,991.43
22	后峰休闲地块	2019-2023	75.00	8,999.82
23	时光小镇地块	2019-2023	111.34	22,268.00
24	福建大业陶瓷有限公司地块	2019-2023	107.00	3,210.00
25	福州山锦电器有限公司地块	2019-2023	59.00	767.00
26	福建省闽清友邦包装有限公司	2019-2023	50.00	750.00
27	福建省闽清县第一瓷厂	2019-2023	196.00	3,300.00
28	富仕源（福建）食品开发有限公司	2019-2023	35.60	2,000.00
29	福州电瓷电器总厂	2019-2023	11.70	160.00
30	闽清麦王电瓷电器有限公司	2019-2023	12.90	2,600.00
合计			2,844.79	201,638.45

永泰县土地储备项目专项债券存续期内预计土地出让价格详见附表 1-6，未来实现收益约为 297,700.00 万元

附表 1-6 永泰县土地出让计划表

序号	地块名称	计划出让年度	出让面积 (亩)	出让价款 (万元)
1	农业局周边地块	2019-2023	300.00	183,900.00
2	永泰县城峰镇汤洋村城南小学周边地块	2019-2023	22.50	3,000.00
3	葛岭镇半巷地块	2019-2023	250.00	7,500.00
4	葛岭镇溪西村东部地块	2019-2023	268.00	17,500.00
5	山水传说边三角地	2019-2023	72.00	10,800.00
6	城峰镇刘岐汽修厂周边地块	2019-2023	200.00	70,000.00
7	永建新城	2019-2023	150.00	78,900.00
6	城峰镇温泉村小汤地块	2019-2023	300.00	75,000.00
合计			1,562.50	446,600.00

长乐区土地储备项目专项债券存续期内预计土地出让价格详见附表 1-7，未来实现收益约为 2,063,313.00 万元

附表 1-7 长乐区土地出让计划表

序号	地块名称	计划出让年度	出让面积 (亩)	出让价款 (万元)
1	首占营前新区土地征迁收储	2019-2023	1,041.51	1,096,868.00
2	航城街道土地征迁收储	2019-2023	318.93	127,751.00
3	203 省道首占营前新区段非国有企业收储	2019-2023	424.81	424,991.00
4	城区土地征迁收储	2019-2023	459.67	413,703.00
合计			2,244.92	2,063,313.00

福清市土地储备项目专项债券存续期内预计土地出让价格详见附表 1-8，未来实现收益约为 1,897,500.00 万元

附表 1-8 福清市土地出让计划表

序号	地块名称	计划出让年度	出让面积 (亩)	出让价款 (万元)
1	政府储备 2017-047	2019-2023	137.00	137,000.00
2	政府储备 2017-048	2019-2023	159.00	159,000.00
3	政府储备 2017-049	2019-2023	104.00	104,000.00
4	福建天宇钢铁制品有限公司土地收储	2019-2023	91.00	91,000.00
5	福建明达公司土地收储	2019-2023	360.00	360,000.00
6	福清市华兴农牧有限公司土地收储	2019-2023	157.00	157,000.00
7	福清海丝电影港项目	2019-2023	2,700.00	270,000.00
8	林中变电站搬迁	2019-2023	1,023.00	511,500.00
9	福清海壹食品公司土地储备	2019-2023	216.00	108,000.00
合计			4,947.00	1,897,500.00

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，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所（“德勤”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“德勤”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，贵方同意将保护德勤，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。