

梅 州 正 德 会 计 师 事 务 所

MEIZHOU ZHENGDE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：梅江三路 142 号进士楼二楼 电话：2258132 2249965 传真：2263898

2020 年广东省农林水利专项债券（一期） 梅州市梅县区南口镇车陂村等 8 个垦造水田项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

梅正会专审字（2019）第 1104 号

梅州市财政局：

我们接受委托，对“2020 年广东省农林水利专项债券（一期）梅县区南口镇车陂村等 8 个垦造水田项目”收益与融资自求平衡情况进行审核，并出具总体评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。项目单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价报告仅供本次发行“2020 年广东省农林水利专项债券（一期）梅县区南口镇车陂村等 8 个垦造水田项目”审批资料之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表公允反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了项目申报、政府审批等相关资料 and 基础数据，通过测算，未发现关于现金流的计算公式存在明显的偏差。总体评价结果如下：

一、项目基本情况

1. 实施单位基本情况：实施单位为梅州市自然资源局梅县分局，单位类型为机关单位，统一社会信用代码11441403007214730K，住所位于梅州市梅县区新城行政区政府前大道41号，法定代表人为凌宏志，设立日期2019年07月12日。

2. 项目基本情况：梅县区南口镇车陂村等8个垦造水田项目，经梅县区发改审（2018）133号批复立项，项目总投资6609.22万元，本期计划发行债券规模2000万元。

建设范围：梅县区南口镇车陂村、石陂村、荷田村、南龙村，松源镇横坊村、雁洋镇东洲村、白渡镇悦来村、丙村镇联和村。

建设内容：2018年度梅州市梅县区南口镇车陂村等8个垦造水田项目总规模面积931.08亩，计划新增水田面积890.61亩。

3. 项目现状：项目开工时间2018年11月，正在推进，预计2020年2月全面完工验收投入运营。

二、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目应付本息情况

梅县区南口镇车陂村等8个垦造水田项目，计划总投资金额6609.22万元，本次计划通过发行政府专项债券融资2000万元，期限10年，假设融资利率3.6%。上述债券每半年支付利息，到期偿还本金。债券存续期间应还本付息情况如下：

单位：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
已融资						
第一年	2,000.00		2,000.00	3.60%	72.00	72.00
第二年	2,000.00		2,000.00	3.60%	72.00	72.00
第三年	2,000.00		2,000.00	3.60%	72.00	72.00
第四年	2,000.00		2,000.00	3.60%	72.00	72.00
第五年	2,000.00		2,000.00	3.60%	72.00	72.00
第六年	2,000.00		2,000.00	3.60%	72.00	72.00
第七年	2,000.00		2,000.00	3.60%	72.00	72.00
第八年	2,000.00		2,000.00	3.60%	72.00	72.00
第九年	2,000.00		2,000.00	3.60%	72.00	72.00
第十年	2,000.00	2,000.00	0.00	3.60%	72.00	2,072.00
合计		2,000.00		3.60%	720.00	2,720.00

期后期间暂无融资，无相关融资成本。

（二）净现金流入

梅县区南口镇车陂村等8个垦造水田项目产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本次预测收入来源主要为垦造水田指标出让收益每亩30万元。项目总规模931.05亩，项目完工后3年内可出让完毕，合计取得出让收益27,931.50万元。距项目完工仍需投入资金2000万元，收益扣除投入后，结余资金可全部用于偿还债券本息。

（2）梅县区南口镇车陂村等8个垦造水田项目的净现金流入

预测本项目债券存续期间梅县区南口镇车陂村等8个垦造水田项目收入、支出、结余如下：

单位：万元

预测债券存续期内现金流										
年度	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
水田出让收入	10000	10000	7931.50	0	0	0	0	0	0	0
项目投入支出	2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
结余	8000	10000	7931.50	0	0	0	0	0	0	0

以上合计结余 25,931.50 万元。

(3) 我们审核了梅州市自然资源局梅县分局的上述资料，基于各项基本假设条件及依据的前提下，认为梅州市自然资源局梅县分局预测债券存续期间的水田出让收、支、结余合理。

(三) 预期未来净现金流入偿还融资本金和利息情况

按本项目预计在债券存续期间（项目建成至债券到期日）以水田出让收入减除部分投资支出后结余（即净现金流入）全部用于债券还本付息的情况下。本息覆盖倍数为 9.53。期初年度结余不足付息部分由市本级财政纳入预算安排垫付。

单位：万元

年 度	借贷本息支付			项目收益	
	本 金	利 息	本息累计	净现金流入	累 计
第一年		72.00	72.00	8,000.00	8,000.00
第二年		72.00	144.00	10,000.00	18,000.00
第三年		72.00	216.00	7,931.50	25,931.50
第四年		72.00	288.00	0.00	25,931.50
第五年		72.00	360.00	0.00	25,931.50
第六年		72.00	432.00	0.00	25,931.50
第七年		72.00	504.00	0.00	25,931.50
第八年		72.00	576.00	0.00	25,931.50
第九年		72.00	648.00	0.00	25,931.50
第十年	2,000.00	72.00	720.00	0.00	25,931.50
合 计	2,000.00	720.00	2,720.00	25,931.50	25,931.50
本息覆盖倍数	9.53				

按债券存续期间（项目建成后至债券到期）10 年间的净现金流入均用于偿还融资本金与利息，预计本项目收益对融资成本覆盖倍数为 9.53，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

梅州正德会计师事务所有限公司
MEI ZHOU
中国·梅州

中国注册会计师：

中国注册会计师：



2020年1月4日