

兰溪市上华街道全域土地综合整治与生态修复工程项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

容诚咨字[2022]310F0145 号

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所

二〇二二年八月十一日

目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目概况	1
(三) 项目性质	1
(四) 项目实施单位	1
(五) 项目业主	1
(六) 项目主管部门	1
(七) 项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模	1
(八) 项目前期准备情况	2
二、项目概算及资金筹措	2
(一) 项目概算	2
(二) 资金筹措	3
三、项目运营收益与融资平衡情况	3
(一) 运营收入	3
1.收入可行性	3
2.收入测算	4
(二) 相关税费	5
(三) 项目收益	5
(四) 债券还本付息安排	6
(五) 收益与融资平衡情况	6
(六) 其他事项说明	7
1.现金流充足性	7
2.现金流稳定性	9
四、评估结论	9

兰溪市上华街道全域土地综合整治与生态修复工程项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

一、项目基本情况

（一）项目概况

兰溪市上华街道全域土地综合整治与生态修复工程项目位于上华街道全域土地范围，总面积约74.33平方公里，涉及陈家村、大园畈村等21个行政村。本项目能充分挖掘资源潜力，积极推进村庄整治、农田整治、生态修复等基本内容，并不断开展低效工业用地整治、一二三产业融合发展等若干特色整治项目，可以有效整合各类土地碎片化问题，极大拓展用地空间。项目选址、资金基本落实。

（二）项目立项审批情况

项目已获取兰溪市农业农村局批准同意的《关于兰溪市上华街道全域土地综合整治与生态修复工程项目可行性研究报告的批复》（兰农审投〔2022〕1号），项目代码：2201-330781-20-01-341231。

（三）项目性质

本项目属于政府投资性项目，是土地整治的公益性项目，所属农业行业，项目所整治土地获得补充耕地指标、建设用地增减挂钩结余指标可以产生一定的收益。

（四）项目实施单位

本项目实施单位为兰溪市金兰创新城市建设公司。

（五）项目业主

本项目业主单位为兰溪市金兰创新城市建设公司，为国有企业。

（六）项目主管部门

本项目主管部门兰溪市金兰创新城开发建设中心。

（七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

项目计划2022年9月开工建设，预计2027年9月竣工，建设期为60个月。

项目主要对项目区内农业用地、村庄建设用地、生态用地进行整治修复，优化农村生产、生活、生态空间。实施垦造耕地项目232.48亩，旱改水项目383.88亩，建设用地复垦项目688.97亩，永久基本农田集中连片整治项目16665亩，河道整治 27.59千米，防洪堤修复24.66千米，山塘水库修复3座等。

（八）项目前期准备情况

项目已获取兰溪市农业农村局可行性研究报告的批复，其他相关审批手续正在办理中。

（九）其他信息

兰溪市马涧镇严宅村土地整治项目总投资 39,381.88 万元，申请专项债资金 25,000.00 万元，2022 年已到位专项债资金 25,000.00 万元。由于 2022 年项目进度调整，2022 年预计将有 3,500.00 万元专项债券资金结余。

根据《浙江省财政厅转发财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（浙财债〔2020〕16号）、《浙江省财政厅转发财政部关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》（浙财债〔2021〕25号），为提高债券资金使用效益，发挥债券资金作用，加快兰溪市重点民生工程建设，现申请调整兰溪市马涧镇严宅村土地整治项目专项债券 3,500.00 万元，用于兰溪市上华街道全域土地综合整治与生态修复工程项目建设。兰溪市上华街道全域土地综合整治与生态修复工程项目 2022 年原申请的债券总额有 60,000.00 万元，调整后申请的债券总额 63,500.00 万元。兰溪市上华街道全域土地综合整治与生态修复工程项目申请专项债资金总额度 63,500.00 万元。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

本项目总投资为 116,790.00 万元。具体见表 1。

表1 总投资概算表

单位：人民币万元

项目	估算金额
一、工程施工费用	116,790.00
合计	116,790.00

（二）资金筹措

本项目概算 116,790.00 万元，其中项目资本金 53,290.00 万元（资金来源：财政拨款），占 45.63%，目前未到位；发行地方政府专项债券 63,500.00 万元，占 54.37%。专项债发行计划见表 2，建设期资金平衡见表 3。

表2 债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限（年）
1	2022年5月	60,000.00	5
2	2022年5月（调整资金）	3,500.00	5

注：2022年5月债券发行实际利率为2.61%，2022年8月调整增加债券3,500.00万元系2022年5月发行债券，实际利率为2.61%。

表3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金筹措							
项目资本金		5,000.00	5,000.00	7,000.00	7,000.00	29,290.00	53,290.00
债券发行	63,500.00	-	-	-			63,500.00
上年余额	-	-	-	-			
合计	63,500.00	5,000.00	5,000.00	7,000.00	7,000.00	29,290.00	116,790.00
资金使用							-
资金使用合计	63,500.00	5,000.00	5,000.00	7,000.00	7,000.00	29,290.00	116,790.00
资金余额							

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

三、项目运营收益与融资平衡情况

（一）运营收入

1.收入可行性

本项目债券存续期（2022年—2029年）内收入主要来源于垦造耕地、旱改水、建设用地复垦指标调剂收益。根据《关于兰溪市上华街道全域土地综合整治与生态修复工程项目可行性研究报告的批复》，本项目实施垦造耕地232.48亩、旱改水383.88亩，建设用地复垦688.97亩。

2.收入测算

依据《国务院办公厅关于印发跨省域补充耕地国家统筹管理办法和城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法的通知》（国办发〔2018〕16号）、《浙江省国土资源厅关于做好城乡建设用地增减挂钩节余指标调剂使用管理工作的通知》（浙土资规〔2018〕11号）、《浙江省国土资源厅浙江省财政厅浙江省物价局关于进一步做好补充耕地指标标准农田指标调剂和省统筹补充耕地的通知》（浙土资发〔2018〕20号），浙江省平台交易最低市场调剂指导价格为新增水田35万元/亩、新增旱地20万元/亩、建设用地增减挂钩指标50万/亩。

参照兰溪 2021 年补充耕地指标和城乡建设用地增减挂钩结余指标交易价格，垦造耕地按市场价格 50 万/亩计算，城乡建设用地增减挂钩结余指标按市场价格 150 万/亩计算。

根据兰溪市自然资源规划局《关于兰溪市上华街道全域土地综合整治与生态修复工程项目土地交易指标的说明》，预计有 232.48 亩垦造耕地指标、383.88 亩旱改水指标、688.97 亩建设用地复垦指标纳入金华市市级指标调剂平台进行调剂。具体指标调剂计划见表 4。

表 4 土地交易指标调剂计划

单位：人民币万元

项目	调剂计划		
年份	垦造耕地（亩）	旱改水（亩）	建设用地复垦（亩）
2023 年	50	80	150
2024 年	50	80	150
2025 年	50	80	150
2026 年	50	80	150
2027 年	32.48	63.88	88.97
合计	232.48	383.88	688.97

项目	调剂计划		
调剂单价（万元/亩）	35	20	150
预计收益（万元）	8,136.80	7,677.60	103,345.50

预计垦造耕地指标收益8,136.80万元，旱地改水田指标收益7,677.60万元，建设用地复垦指标收益103,345.50万元。综上考虑，债券存续期内预计收入详见表4，本项目未来实现总收入119,159.90万元。收入明细见表5。

表5 兰溪市上华街道全域土地综合整治与生态修复工程项目收入测算表

单位：人民币万元

项目		小计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
垦造耕地	资源（亩）	232.48	50.00	50.00	50.00	50.00	32.48
	单价	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	小计	8,136.80	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,136.80
旱地改水田	资源（亩）	383.88	80.00	80.00	80.00	80.00	63.88
	单价	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	小计	7,677.60	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,277.60
建设用地复垦	资源（亩）	688.97	150.00	150.00	150.00	150.00	88.97
	单价	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	小计	103,345.50	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	13,345.50
合计		119,159.90	25,850.00	25,850.00	25,850.00	25,850.00	15,759.90

（二）相关税费

本项目税费成本主要为增值税及相关附加税。根据现行税法规定，本项目补充耕地指标收益适用6%增值税税率，城建税税率7%，教育费附加税率5%。本项目收入合计应交增值税6,744.91万元，城建税472.12万元，教育费附加337.24万元。税费成本合计7,554.27万元。详见表5。

表 5 税费成本明细表

单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
增值税	1,463.21	1,463.21	1,463.21	1,463.21	892.07	6,744.91
城建税	102.42	102.42	102.42	102.42	62.44	472.12
教育费附加	73.16	73.16	73.16	73.16	44.60	337.24
合计	1,638.79	1,638.79	1,638.79	1,638.79	999.11	7,554.27

（三）项目收益

本项目债券存续期内总收入119,159.90万元，总成本7,554.27万元，总收益111,605.63万元，可用于偿还债券本息的收益111,605.63万元。项目分年收益明细见表6。

表6 项目分年收益明细表

单位：人民币万元

年度	运营收入	运营成本	预期收益
2023 年	25,850.00	1,638.79	24,211.21
2024 年	25,850.00	1,638.79	24,211.21
2025 年	25,850.00	1,638.79	24,211.21
2026 年	25,850.00	1,638.79	24,211.21
2027 年	15,759.90	999.11	14,760.79
合计	119,159.90	7,554.27	111,605.63

（四）债券还本付息安排

项目发行专项债券63,500.00万元，期限5年，其中2022年5月发行60,000.00万元，期限5年，实际年利率2.61%，到期本息合计67,830.00万元。本期调整增加债券3,500.00万元，系2022年6月发行，实际发行利率为2.61%，期限5年，到期本息合计3,956.75万元。本项目融资到期本息总计71,786.75万元。每年付息一次，到期一次性偿还本金，项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。债券还本付息安排表见表7。

表7 债券还本付息安排表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022		63,500.00		63,500.00	-	-
2023	63,500.00			63,500.00	1,657.35	1,657.35
2024	63,500.00			63,500.00	1,657.35	1,657.35
2025	63,500.00			63,500.00	1,657.35	1,657.35
2026	63,500.00			63,500.00	1,657.35	1,657.35
2027	63,500.00		63,500.00	-	1,657.35	65,157.35
合计		63,500.00	63,500.00		8,286.75	71,786.75

（五）收益与融资平衡情况

上述估算表明，本项目可用于偿还融资本息的项目收益111,605.63元，对应本项目融资到期本息总计71,786.75万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.55，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

（六）其他事项说明

1.现金流充足性

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，债券本息资金覆盖率可达到1.55倍。我们未注意到本项目在专项债券存续期内的资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。各年度现金流分析测算表详见表8。

表8 现金流测算表

单位：人民币万元

项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
现金流入	235,949.90	63,500.00	30,850.00	30,850.00	32,850.00	32,850.00	45,049.90
资本金流入	53,290.00	-	5,000.00	5,000.00	7,000.00	7,000.00	29,290.00
债券资金流入	63,500.00	63,500.00	-	-	-	-	-
运营期现金流入	119,159.90		25,850.00	25,850.00	25,850.00	25,850.00	15,759.90
现金流出	188,576.75	63,500.00	8,296.14	8,296.14	10,296.14	10,296.14	95,446.46
建设期资金流出	116,790.00	63,500.00	5,000.00	5,000.00	7,000.00	7,000.00	29,290.00
运营期现金流出	7,554.27		1,638.79	1,638.79	1,638.79	1,638.79	999.11
债券还本付息	71,786.75	-	1,657.35	1,657.35	1,657.35	1,657.35	65,157.35
当年项目现金净流入	39,818.88	-	22,553.86	22,553.86	22,553.86	22,553.86	-50,396.56
期末项目累计现金结存额	39,818.88	-	22,553.86	45,107.72	67,661.58	90,215.44	39,818.88

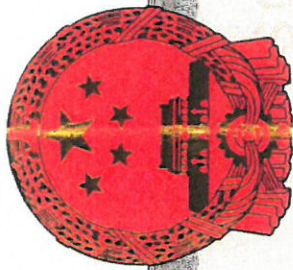
2.现金流稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内（2022年-2027年）各年现金净流量，可稳定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2027年项目本息偿还后，仍有39,818.88万元的期末结余资金。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以及完成资金筹措，并以各项运营收入所对应的充足、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，满足兰溪市上华街道全域土地综合整治与生态修复工程项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



营业执照

统一社会信用代码
91330402MA28AT3A2L

扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息



名称 容诚会计师事务所(普通合伙) 浙江分所

类型 特殊的普通合伙企业分支机构

负责人 濮文斌

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计，代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

成立日期 2016年11月23日

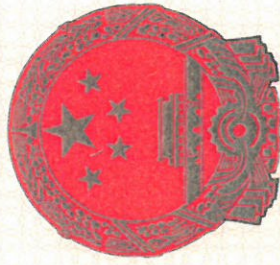
营业期限 2016年11月23日至长期

营业场所 浙江省杭州市下城区环城北路169号汇金国际大厦西2幢1601室



登记机关

2019年07月03日



会计师事务所分所 执业证书



名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

浙江分所

负责人：濮文斌

经营场所：杭州市下城区环城北路169号
汇金国际大厦西2幢1601室

分所执业证书编号：110100323301

批准执业文号：浙财会〔2017〕2号

批准执业日期：2017年1月23日

证书序号：5002888

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：



中华人民共和国财政部制