

德清县全域宜机化改造试点项目  
收益与融资自求平衡方案  
财务评价报告

湖州正诚联合会计师事务所

浙江 湖州

二〇二二年五月

## 德清县全域宜机化改造试点项目 收益与融资自求平衡方案财务评价报告

正诚专审字[2022]0094 号

我们接受委托，对德清县全域宜机化改造试点项目收益与融资自求平衡情况进行总体评价并出具专项评价报告。

总体评价结果如下：

### 一、项目基本情况

#### （一）项目概况

项目位于湖州市德清县各镇（街道），拟对德清县内各镇（街道）50323 亩农田进行宜机化改造。

#### （二）项目立项审批情况

2022 年 1 月 15 日，取得德清县发展和改革局《关于同意德清县全域宜机化改造试点项目建议书的批复》（德发改基立[2022]17 号）。项目代码：2201-330521-04-01-214499

2022 年 3 月 31 日，取得德清县发展和改革局《关于同意德清县全域宜机化改造试点项目可行性研究报告的批复》（德发改基研[2022]8 号）。

#### （三）项目性质

德清县全域宜机化改造试点项目已列入德清县人民政府投资项目。公益性项目，所属领域为农业，项目自身能产生一定的收益。

#### （四）项目实施单位

项目实施单位为德清县农业农村局

#### （五）项目业主

项目业主为德清县农业农村局

#### （六）项目主管部门

项目主管部门是德清县农业农村局

（七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容。

项目 2022 年 3 月开工，计划 2024 年 12 月竣工，建设期为 32 个月。

本项目主要建设内容：项目包括对德清县内 50323 亩农田进行改造提升，其中：41208 亩进行农田宜机化改造，5915 亩建成美丽田园；3200 亩建成绿色农田。建设内容包括道路、沟渠等基础设施宜机化建设；建设农机数字化管理应用平台及 10 个农事服务中心，包含农事服务用房建设等工程。本项目不涉及新增用地。

（八）项目前期准备情况

截止目前已取得项目建议书和可研批复，初步设计批复进行中。

## 二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

项目概算总投资为 15,565.00 万元。其中工程费用 13,991.37 万元，工程建设其他费 875.48 万元，预备费 698.15 万元。

（二）资金筹措

本项目概算 15,565.00 万元，其中，项目资本金 4,565.00 万元（资金来源：财政预算安排），占项目总投资的 29.33%；发行专项债券资金 11,000.00 万元，占项目总投资的 70.67%。

## 三、项目运营收益与融资平衡情况

（一）运营收入

1、收入的可行性

（1）参考文件

①新预算法；

②《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》（财预[2017]89号）；

③关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知（财预[2018]34 号）；

④《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2019]23 号）和 2020 年 11 月 4 日财库〔2020〕36 号；

⑤《德清县全域宜机化改造试点项目可行性研究报告》。

（2）基本假设条件及依据

①遵循以动态分析为主，静态分析为辅；定量分析为主，定性分析为辅的基本原则；

②遵循效益与费用计算口径一致的原则，在计算期内收入及成本均不考虑通货膨胀因素；

③遵循稳妥可靠原则，充分考虑各项因素，保守计算收入；

④假设条件：假定项目建设内容和规模按计划实施并如期完成，建成后其功能和经营状况达到预期目标，且期间国家、地方宏观经济政策保持相对稳定；

⑤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；

⑥国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

2、收入测算

（1）项目收入来源

本项目主要收入来源为美丽田园农事体验收入和农事服务中心出租收入

（2）收入测算

①美丽田园农事体验收入

项目建设在 5 个有一定旅游基础的 5 个乡村，其中包含 13 区块建设美丽田园用于农事体验与青少年研学服务。根据周围农事体验和研学活动，拟定每人收费 60 元。每个区块每日招待约 50 人。

②农事服务中心出租收入

项目共建设农事服务中心 20000 平方米，可出租给村集体进行农事服务活动，参照周围价格，与实际情况拟定收取每年 144 元/平方米。

根据上述测算，预测债券存续期内项目运营收入为 25,672.50 万元，具体如下表所示：

**UNITED CPA FIRMS OF ZHENG CHENG**

湖州正诚联合会计师事务所（普通合伙）

电话：（0572）2052853

传真：（0572）2110208

地址：浙江省湖州市丽阳商务大厦 1901-1 室

金额单位：人民币万元

年份	美丽田园农事体验收入				农事服务中心出租收入			运营收入总计
	区块 (个)	人次(人/ 个·日)	单价 (元/ 人)	美丽田园 农事体验 年收入合 计	可出租 面积 (平方 米)	租金单价 (元/平 方米·年)	农事服务 中心出租 年收入合 计	
2025	13	50.00	60.00	1,423.50	20000	144.00	288.00	1,711.50
2026	13	50.00	60.00	1,423.50	20000	144.00	288.00	1,711.50
2027	13	50.00	60.00	1,423.50	20000	144.00	288.00	1,711.50
2028	13	50.00	60.00	1,423.50	20000	144.00	288.00	1,711.50
2029	13	50.00	60.00	1,423.50	20000	144.00	288.00	1,711.50
2030	13	50.00	60.00	1,423.50	20000	144.00	288.00	1,711.50
2031	13	50.00	60.00	1,423.50	20000	144.00	288.00	1,711.50
2032	13	50.00	60.00	1,423.50	20000	144.00	288.00	1,711.50
2033	13	50.00	60.00	1,423.50	20000	144.00	288.00	1,711.50
2034	13	50.00	60.00	1,423.50	20000	144.00	288.00	1,711.50
2035	13	50.00	60.00	1,423.50	20000	144.00	288.00	1,711.50
2036	13	50.00	60.00	1,423.50	20000	144.00	288.00	1,711.50
2037	13	50.00	60.00	1,423.50	20000	144.00	288.00	1,711.50
2038	13	50.00	60.00	1,423.50	20000	144.00	288.00	1,711.50
2039	13	50.00	60.00	1,423.50	20000	144.00	288.00	1,711.50
合计				21,352.50			4,320.00	25,672.50

## (二) 运营成本

本项目运营成本主要包括工资和福利费、水电费及其他费用等, 具体如下:

### 1、工资及福利费

项目预计管理人员 10 人, 年人均工资及福利 6 万元/人, 每 3 年增长 3%

### 2、水电费

本项目预测运营期第 1 年用电量 25 万度, 以后每 5 年用电量增长 5%, 电费单价 0.7 元/度;  
运营期第 1 年用水量 5 万吨, 以后每 5 年用水量增长 5%, 单价 4.85 元/吨。

### 3、其他费用

按年运营收入 2%测算

根据上述测算, 预测债券存续期内运营成本 2,127.55 万元, 具体如下表所示:

金额单位: 人民币万元

年份	工资及福利费			水费			电费			其他费用	运营成本合计
	人员 (人)	人均工资 及福利费 (万元/ 年·人)	年工资及 福利费	年用水量 (万吨)	单价 (元/吨)	年水费	年用电量 (万度)	单价 (元/度)	年电费		
2025	10	6.00	60.00	5.00	4.85	24.25	25.00	0.70	17.50	34.23	135.98
2026	10	6.00	60.00	5.00	4.85	24.25	25.00	0.70	17.50	34.23	135.98
2027	10	6.00	60.00	5.00	4.85	24.25	25.00	0.70	17.50	34.23	135.98
2028	10	6.18	61.80	5.00	4.85	24.25	25.00	0.70	17.50	34.23	137.78
2029	10	6.18	61.80	5.00	4.85	24.25	25.00	0.70	17.50	34.23	137.78
2030	10	6.18	61.80	5.25	4.85	25.46	26.25	0.70	18.38	34.23	139.87
2031	10	6.37	63.70	5.25	4.85	25.46	26.25	0.70	18.38	34.23	141.77
2032	10	6.37	63.70	5.25	4.85	25.46	26.25	0.70	18.38	34.23	141.77
2033	10	6.37	63.70	5.25	4.85	25.46	26.25	0.70	18.38	34.23	141.77
2034	10	6.56	65.60	5.25	4.85	25.46	26.25	0.70	18.38	34.23	143.67
2035	10	6.56	65.60	5.51	4.85	26.72	27.56	0.70	19.29	34.23	145.84
2036	10	6.56	65.60	5.51	4.85	26.72	27.56	0.70	19.29	34.23	145.84
2037	10	6.76	67.60	5.51	4.85	26.72	27.56	0.70	19.29	34.23	147.84
2038	10	6.76	67.60	5.51	4.85	26.72	27.56	0.70	19.29	34.23	147.84
2039	10	6.76	67.60	5.51	4.85	26.72	27.56	0.70	19.29	34.23	147.84
合计			956.10			382.15			275.85	513.45	2,127.55



（三）项目相关税费

项目税费主要包括增值税、房产税、城市维护建设税、教育费附加等。农事服务中心出租收入增值税按 9% 测算，美丽田园农事体验收入增值税按 6% 测算。房屋出租收入房产税按 12% 测算。预测债券存续期内应上缴增值税 1,565.40 万元（增值税属于价外税，不计入税金及附加）。城市维护建设税率为 5%，教育费附加为 3%，地方教育费附加 2%；预测债券存续期内税金及附加 675.00 万元，具体如下表所示：

附：①增值税

金额单位：人民币万元

年份	增值税（9%）		增值税（6%）		增值税合计 （万元）
	农事服务中心 出租收入 （万元）	增值税	美丽田园农事体 验收入 （万元）	增值税	
2025	288.00	23.78	1,423.50	80.58	104.36
2026	288.00	23.78	1,423.50	80.58	104.36
2027	288.00	23.78	1,423.50	80.58	104.36
2028	288.00	23.78	1,423.50	80.58	104.36
2029	288.00	23.78	1,423.50	80.58	104.36
2030	288.00	23.78	1,423.50	80.58	104.36
2031	288.00	23.78	1,423.50	80.58	104.36
2032	288.00	23.78	1,423.50	80.58	104.36
2033	288.00	23.78	1,423.50	80.58	104.36
2034	288.00	23.78	1,423.50	80.58	104.36
2035	288.00	23.78	1,423.50	80.58	104.36
2036	288.00	23.78	1,423.50	80.58	104.36
2037	288.00	23.78	1,423.50	80.58	104.36
2038	288.00	23.78	1,423.50	80.58	104.36
2039	288.00	23.78	1,423.50	80.58	104.36
合计	4,320.00	356.70	21,352.50	1,208.63	1,565.40



②税金及附加

金额单位：人民币万元

年份	农事服务中心出租收入	房产税（12%）	年增值税	城市维护建设税（5%）	教育费附加（3%）	地方教育费附加（2%）	税金及附加合计
2025	288.00	34.56	104.36	5.22	3.13	2.09	45.00
2026	288.00	34.56	104.36	5.22	3.13	2.09	45.00
2027	288.00	34.56	104.36	5.22	3.13	2.09	45.00
2028	288.00	34.56	104.36	5.22	3.13	2.09	45.00
2029	288.00	34.56	104.36	5.22	3.13	2.09	45.00
2030	288.00	34.56	104.36	5.22	3.13	2.09	45.00
2031	288.00	34.56	104.36	5.22	3.13	2.09	45.00
2032	288.00	34.56	104.36	5.22	3.13	2.09	45.00
2033	288.00	34.56	104.36	5.22	3.13	2.09	45.00
2034	288.00	34.56	104.36	5.22	3.13	2.09	45.00
2035	288.00	34.56	104.36	5.22	3.13	2.09	45.00
2036	288.00	34.56	104.36	5.22	3.13	2.09	45.00
2037	288.00	34.56	104.36	5.22	3.13	2.09	45.00
2038	288.00	34.56	104.36	5.22	3.13	2.09	45.00
2039	288.00	34.56	104.36	5.22	3.13	2.09	45.00
合计	4,320.00	518.40	1,565.40	78.30	46.95	31.35	675.00

（四）项目收益

本项目债券存续期内运营总收入 25,672.50 万元，税金及附加 675.00 万元，运营总成本 2,127.55 万元，项目收益 22,869.95 万元，可用于偿还债券本息的收益 22,869.95 万元。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

年份	运营收入	税金及附加	运营成本	项目收益
2025	1,711.50	45.00	135.98	1,530.52
2026	1,711.50	45.00	135.98	1,530.52
2027	1,711.50	45.00	135.98	1,530.52
2028	1,711.50	45.00	137.78	1,528.72
2029	1,711.50	45.00	137.78	1,528.72
2030	1,711.50	45.00	139.87	1,526.63
2031	1,711.50	45.00	141.77	1,524.73
2032	1,711.50	45.00	141.77	1,524.73
2033	1,711.50	45.00	141.77	1,524.73
2034	1,711.50	45.00	143.67	1,522.83
2035	1,711.50	45.00	145.84	1,520.66
2036	1,711.50	45.00	145.84	1,520.66
2037	1,711.50	45.00	147.84	1,518.66
2038	1,711.50	45.00	147.84	1,518.66
2039	1,711.50	45.00	147.84	1,518.66
合计	<b>25,672.50</b>	<b>675.00</b>	<b>2,127.55</b>	<b>22,869.95</b>

#### （五）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 11,000.00 万元，2022 年调整 2021 年 11 月发行的浙大二院萧山院区项目专项债券到本项目 5,000.00 万元，期限 15 年，实际发行利率 3.37%，到期本息合计 7,443.25 万元。2023 年拟发行 4,000.00 万元，期限 15 年，预计发行利率 4%，到期本息合计 6,400.00 万元。2024 年拟发行 2,000.00 万元，期限 15 年，预计发行利率 4%，到期本息合计 3,200.00 万元。本项目融资到期本息总计 17,043.25 万元。每半年付息一次，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：

UNITED CPA FIRMS OF ZHENG CHENG

湖州正诚联合会计师事务所（普通合伙）

电话：（0572）2052853

传真：（0572）2110208

地址：浙江省湖州市丽阳商务大厦 1901-1 室

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2022		5,000.00		5,000.00	84.25	84.25
2023	5,000.00	4,000.00		9,000.00	248.50	248.50
2024	9,000.00	2,000.00		11,000.00	368.50	368.50
2025	11,000.00			11,000.00	408.50	408.50
2026	11,000.00			11,000.00	408.50	408.50
2027	11,000.00			11,000.00	408.50	408.50
2028	11,000.00			11,000.00	408.50	408.50
2029	11,000.00			11,000.00	408.50	408.50
2030	11,000.00			11,000.00	408.50	408.50
2031	11,000.00			11,000.00	408.50	408.50
2032	11,000.00			11,000.00	408.50	408.50
2033	11,000.00			11,000.00	408.50	408.50
2034	11,000.00			11,000.00	408.50	408.50
2035	11,000.00			11,000.00	408.50	408.50
2036	11,000.00		5,000.00	6,000.00	408.50	5,408.50
2037	6,000.00			6,000.00	240.00	240.00
2038	6,000.00		4,000.00	2,000.00	160.00	4,160.00
2039	2,000.00		2,000.00	0.00	40.00	2,040.00
合计		11,000.00	11,000.00		6,043.25	17,043.25

（六）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 22,869.95 万元，对应本项目融资到期本息总计 17,043.25 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.34，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

#### （七）其他事项说明

根据《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》财预[2017]89号文件的要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

##### 1、现金流充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足和保证程度大小。根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息全部的净现金流入 22,869.95 万元，能够覆盖债券本息金额 17,043.25 元，债务本息偿付保障倍数为 1.34 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

##### 2、现金流稳定性

按照项目产生的所有资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

在债券存续期间，项目运营后年度累计净现金流量均大于 0，项目产生收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性能得到充分保障。

#### 四、评价结论

经上述测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的德清县全域宜机化改造试点项目，预期项目收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，平均偿债覆盖率为 1.34，实现项目收益和融资自求平衡。

UNITED CPA FIRMS OF ZHENG CHENG

湖州正诚联合会计师事务所（普通合伙）

电话：（0572）2052853

传真：（0572）2110208

地址：浙江省湖州市丽阳商务大厦 1901-1 室

---

附件：1、还本付息现金流预测表

2、湖州正诚联合会计师事务所（普通合伙）营业执照

3、湖州正诚联合会计师事务所（普通合伙）执业证书

4、签字注册会计师资格证书



二〇二二年五月十日

中国注册会计师



中国注册会计师



附件：还本付息现金流预测表

德清县全域宜机化改造试点项目拟发行专项债 11,000.00 万元，2022 年调整 2021 年 11 月发行的浙大二院萧山院区项目专项债券到本项目 5,000.00 万元，实际发行利率 3.37%，期限 15 年。2023 年拟发行 4,000.00 万元，预计发行利率 4%，期限 15 年。2024 年拟发行 2,000.00 万元，预计发行利率 4%，期限 15 年。债券按每半年支付利息，到期偿还本金，根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

现金流量表

项 目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
现金流入										
资本金流入			4,565.00							
债券资金流入	5,000.00	4,000.00	2,000.00							
项目净收益				1,530.52	1,530.52	1,530.52	1,528.72	1,528.72	1,526.63	1,524.73
现金流入总额	5,000.00	4,000.00	6,565.00	1,530.52	1,530.52	1,530.52	1,528.72	1,528.72	1,526.63	1,524.73
现金流出										
项目成本支出	5,000.00	4,000.00	6,565.00							
债券还本付息	84.25	248.50	368.50	408.50	408.50	408.50	408.50	408.50	408.50	408.50
现金流出总额	5,084.25	4,248.50	6,933.50	408.50	408.50	408.50	408.50	408.50	408.50	408.50
现金净流量										
当年项目现金净流入	-84.25	-248.50	-368.50	1,122.02	1,122.02	1,122.02	1,120.22	1,120.22	1,118.13	1,116.23
期末项目累计现金结存	-84.25	-332.75	-701.25	420.77	1,542.79	2,664.81	3,785.03	4,905.25	6,023.38	7,139.61



现金流量表续

项 目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	合计
现金流入									
资本金流入									4,565.00
债券资金流入									11,000.00
项目净收益	1,524.73	1,524.73	1,522.83	1,520.66	1,520.66	1,518.66	1,518.66	1,518.66	22,869.95
现金流入总额	1,524.73	1,524.73	1,522.83	1,520.66	1,520.66	1,518.66	1,518.66	1,518.66	38,434.95
现金流出									
项目成本支出									15,565.00
债券还本付息	408.50	408.50	408.50	408.50	5,408.50	240.00	4,160.00	2,040.00	17,043.25
现金流出总额	408.50	408.50	408.50	408.50	5,408.50	240.00	4,160.00	2,040.00	32,608.25
现金净流量									
当年项目现金净流入	1,116.23	1,116.23	1,114.33	1,112.16	-3,887.84	1,278.66	-2,641.34	-521.34	5,826.70
期末项目累计现金结存额	8,255.84	9,372.07	10,486.40	11,598.56	7,710.72	8,989.38	6,348.04	5,826.70	
平均偿债覆盖率									1.35





姓 名 钟英秋

Full name 女

性 别

Sex

出 生 日 期

Date of birth

工 作 单 位

Working unit

身 份 证 号 码

Identity card No.

1974-09-23

湖州正诚联合会计师事务所

330522197409230228





姓 名 朱雄鹰

Full name

性 别 男

Sex

出 生 日 期

Date of birth

工 作 单 位

Working unit

身 份 证 号 码

Identity card No.

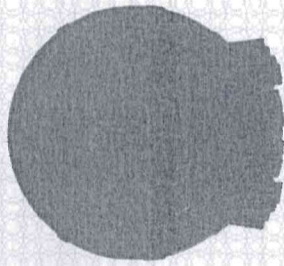
1971-08-01

湖州正诚联合会计师事务所

330227710801821







## 会计师事务所 执业证书

名称：湖州正诚联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：朱雄鹰  
主任会计师：  
经营场所：浙江省湖州市丽阳商务大厦1901-1室



组织形式：普通合伙

执业证书编号：33000234

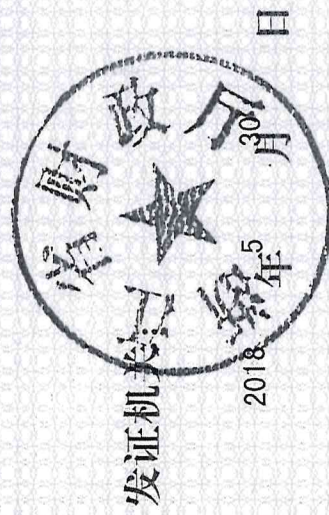
批准执业文号：浙财会字（2004）36号

批准执业日期：2004年5月25日

证书序号：0007530

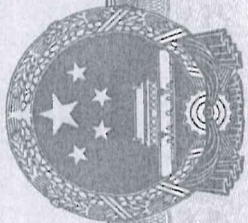
## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330502762540222J (1/1)

扫描二维码登录“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 湖州正诚联合会计师事务所 (普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 朱雄鹰

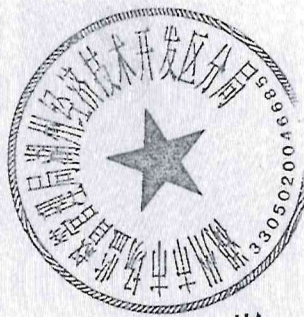
经营范围

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、承办会计咨询、会计服务业务、代理记账服务，评估咨询服务，税务代理服务（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 2004年06月02日

合伙期限 2004年06月02日至长期

主要经营场所 浙江省湖州市丽阳商务大厦1901-1室



登记机关

2019年12月8日