

秀湖新城国家级土地全域整治示范项目
专项债券项目收益与融资自求平衡
财务评价报告

浙中会咨[2025]第 1573 号

浙江中铭会计师事务所有限公司

2025 年 10 月 10 日



目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目概况	1
(二) 项目立项审批情况	1
(三) 项目性质	1
(四) 项目实施单位	1
(五) 项目业主及单位性质	1
(六) 项目主管部门	2
(七) 项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模.....	2
(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	2
三、项目运营收益与融资平衡情况	2
(一) 运营收入	2
(二) 运营成本及相关税费	4
(三) 项目收益	4
(四) 债券还本付息安排	5
(五) 收益与融资平衡情况	5
(六) 其他事项说明	5
四、评估结论	8



秀湖新城国家级土地全域整治示范项目 专项债券项目收益与融资自求平衡 财务评价报告

浙中会咨[2025]第 1573 号

一、项目基本情况

(一) 项目概况

本项目是开展综合整治、提高土地利用效率、进一步推进可持续发展的需要；是开展土地修复、改善农村人居环境、打造人与自然和谐发展新格局的需要；是补齐农村基础设施短板、推进城乡基本公共服务均等化、促进统筹区域发展需要；也是大力发展乡村旅游，增进农民福祉，助推嘉兴市乡村振兴的需要，建设必要性十分充分且迫切。

本项目整治范围涉及沙家浜村、观音桥村、洛东村、西文桥村、洛兴村、思古桥村、洛西村、旗星村、陡门村、火炬村和富园村等 11 个行政村。建设用地复垦 3132 亩，土地开发 400 亩，旱改水 13.5 亩，耕地质量提升 2250.00 亩，房屋拆迁农户 2762 户。

(二) 项目立项审批情况

本项目已根据《嘉兴市秀洲区发展和改革局关于秀湖新城国家级土地全域整治示范项目可行性研究报告的批复》（秀洲发改批[2022]29 号）立项，发展改革委审批监管平台代码为 2201-330411-04-01-535667。

(三) 项目性质

本项目是政府投资性项目，是公益性项目，所属行业领域为农业，项目自身能产生一定收益。

(四) 项目实施单位

本项目实施单位为嘉兴市聚丰农业开发有限公司。

(五) 项目业主及单位性质

本项目业主为嘉兴市秀洲区新塍镇人民政府，单位性质为政府机关。

（六）项目主管部门

本项目主管部门为嘉兴市秀洲区新塍镇人民政府。

（七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

1. 本项目已于 2022 年 2 月开工建设，预计于 2026 年 2 月竣工。建设期 48 个月。

2. 主要建设内容及规模：

整治范围涉及沙家浜村、观音桥村、洛东村、西文桥村、洛兴村、思古桥村、洛西村、旗星村、陡门村、火炬村和富园村等 11 个行政村。

建设用地复垦 3132 亩，土地开发 400 亩，旱改水 13.5 亩，耕地质量提升 2250.00 亩，房屋拆迁农户 2762 户

（八）项目前期准备情况

本项目已完成前期立项等准备工作，且已于 2022 年 2 月开工建设。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

根据《嘉兴市秀洲区发展和改革局关于秀湖新城国家级土地全域整治示范项目可行性研究报告的批复》（秀洲发改批[2022]29 号），项目估算总投资 172095.82 万元。其中，农村土地整治费用 14439.00 万元，村庄整治 145640.01 万元，工程建设其他费用 3821.77 万元，预备费用及其他 8195.04 万元。

（二）资金筹措

本项目概算 172095.82 万元。其中：项目资本金为 34595.82 万元（资金来源：财政资金解决），项目资本金占比 20.10%；发行地方政府专项债券 137500.00 万元，占比 79.90%。

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

秀湖新城国家级土地全域整治示范项目债券存续期为 2022-2035 年，2026

年 2 月项目竣工，2027 年开始产生收益，项目运营收入来源于城乡建设用地增减挂钩节余指标收益、补充耕地水田指标收益、旱改水指标交易收益等。

2. 收入测算

根据本项目可行性研究报告及项目批复：本项目复垦面积 3132 亩，扣减收购安置房占地 828.60 亩，新增城乡建设用地增减挂钩指标 2303.40 亩；新增补充耕地指标（土地开发）400 亩；新增旱改水指标 13.5 亩，新增耕地质量提升指标 2250 亩。

根据《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）和《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）文件规定，增减挂钩节余指标最低价不低于 50 万元/亩，根据前期交易情况，全域土地整治挂钩指标价格按 95 万元/亩，故本项目新增建设用地指标收入 218823.39 万元。

根据《嘉兴市秀洲区人民政府办公室印发关于进一步加强农村土地综合整治工作实施意见的通知》（秀洲政办发〔2016〕103 号），新增耕地指标，统筹收购价格按新增耕地入库面积 10 万元/亩计算；“旱改水”工程建设补助 1.5 万元/亩；耕地质量等级提升补助 1.5 万元/亩。故本项目实现补充耕地水田指标收入 4000.00 万元、“旱改水”工程建设补助 20.25 万元、耕地质量提升补助 3375.00 万元。

本项目预计于 2026 年 2 月竣工，假设上述各项收入自 2026 年起分 10 年实现，预计专项债存续期间各年度产生的运营收入如下：（单位：万元）

年份	新增建设用地指标收入	补充耕地指标（土地开发）收入	旱地改水田指标收入	耕地质量提升指标收入	项目收入
2026	21882.34	400.00	2.03	337.50	22621.87
2027	21882.34	400.00	2.03	337.50	22621.87
2028	21882.34	400.00	2.03	337.50	22621.87
2029	21882.34	400.00	2.03	337.50	22621.87
2030	21882.34	400.00	2.03	337.50	22621.87
2031	21882.34	400.00	2.03	337.50	22621.87
2032	21882.34	400.00	2.03	337.50	22621.87
2033	21882.34	400.00	2.03	337.50	22621.87

年份	新增建设用地指标收入	补充耕地指标（土地开发）收入	旱地改水田指标收入	耕地质量提升指标收入	项目收入
2034	21882.34	400.00	2.03	337.50	22621.87
2035	21882.33	400.00	1.98	337.50	22621.81
合计	218823.39	4000.00	20.25	3375.00	226218.64

（二）运营成本及相关税费

本项目收入来源于建设用地增减挂钩指标收入、建设用地复垦指标收入、耕地垦造指标收入、旱地改水田指标收入和补充耕地指标收入，不考虑相关税费，运营成本主要为人工成本和管理成本，人工成本按项目实施人员30人配备，年均工资8万元，行政管理成本假设每年60万，合计运营成本300万元每年，预计专项债存续期间各年度产生的运营成本如下：（单位：万元）。

年份	人工费	行政管理费	成本合计
2026	240.00	60.00	300.00
2027	240.00	60.00	300.00
2028	240.00	60.00	300.00
2029	240.00	60.00	300.00
2030	240.00	60.00	300.00
2031	240.00	60.00	300.00
2032	240.00	60.00	300.00
2033	240.00	60.00	300.00
2034	240.00	60.00	300.00
2035	240.00	60.00	300.00
合计	2400.00	600.00	3000.00

（三）项目收益

根据上述项目运营收入成本及相关税费，本项目债券存续期内总收入226218.64万元，总成本3000.00万元，总收益223218.64万元，可用于偿还债券本息的收益223218.64万元，分年度项目收益如下：（单位：万元）

年度	总收入	总成本	项目收益
2026	22621.87	300.00	22321.87
2027	22621.87	300.00	22321.87
2028	22621.87	300.00	22321.87
2029	22621.87	300.00	22321.87
2030	22621.87	300.00	22321.87
2031	22621.87	300.00	22321.87
2032	22621.87	300.00	22321.87
2033	22621.87	300.00	22321.87

年度	总收入	总成本	项目收益
2034	22621.87	300.00	22321.87
2035	22621.81	300.00	22321.81
合计	226218.64	3000.00	223218.64

（四）债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 137500.00 万元。2022 年已经发行 45000.00 万元，债券期限 7 年，年利率 2.83%。2025 年计划发行 42000 万元，其中 5 月已发行 2500 万元，债券期限 10 年，年利率 1.73%；本次计划发行 39500 万元，债券期限 10 年，预计年利率 4.00%；2026 年计划发行 50500 万元，债券期限 7 年，预计年利率 4.00%，到期本息总计 176787.00 万元。7 年期每年付息一次，10 年期每半年付息一次，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如下：（单位：万元）

年度	期初本金金额	发行新增本金	偿还专项债本金	债券应付利息	债券应付本息
2022		45000.00			0.00
2023	45000.00			1273.50	1273.50
2024	45000.00			1273.50	1273.50
2025	45000.00	42000.00		1295.13	1295.13
2026	87000.00	50500.00		2896.75	2896.75
2027	137500.00			4916.75	4916.75
2028	137500.00			4916.75	4916.75
2029	137500.00		45000.00	4916.75	49916.75
2030	92500.00			3643.25	3643.25
2031	92500.00			3643.25	3643.25
2032	92500.00			3643.25	3643.25
2033	92500.00		50500.00	3643.25	54143.25
2034	42000.00			1623.25	1623.25
2035	42000.00		42000.00	1601.63	43601.63
合计	0.00	137500.00	137500.00	39287.00	176787.00

（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 223218.64 万元，对应本项目融资到期本息总计 176787.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.26 倍，项目内部收益率为 4.34%，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 1.26 倍,项目内部收益率为 4.34%。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如下:(单位:万元)

年份	现金流入				现金流出			当年现金净 流量	项目累计现金 流量	项目内部收 益额
	资本金流入	专项债融资	预计收益	现金流入总额	建设资金支出	债券还本付息	现金流出总额			
2022		45000.00		45000.00	45000.00	0.00	45000.00	0.00	0.00	-45,000.00
2023	15000.00	0.00		15000.00	15000.00	1273.50	16273.50	-1273.50	-1273.50	-15,000.00
2024	15000.00	0.00		15000.00	15000.00	1273.50	16273.50	-1273.50	-2547.00	-15,000.00
2025	2000.00	42000.00		44000.00	44000.00	1295.13	45295.13	-1295.13	-3842.13	-44,000.00
2026	2595.82	50500.00	22321.87	75417.69	53095.82	2896.75	55992.57	19425.12	15583.00	-30,773.95
2027			22321.87	22321.87		4916.75	4916.75	17405.12	32988.12	22,321.87
2028			22321.87	22321.87		4916.75	4916.75	17405.12	50393.24	22,321.87
2029			22321.87	22321.87		49916.75	49916.75	-27594.88	22798.36	22,321.87
2030			22321.87	22321.87		3643.25	3643.25	18678.62	41476.98	22,321.87
2031			22321.87	22321.87		3643.25	3643.25	18678.62	60155.60	22,321.87
2032			22321.87	22321.87		3643.25	3643.25	18678.62	78834.22	22,321.87
2033			22321.87	22321.87		54143.25	54143.25	-31821.38	47012.84	22,321.87
2034			22321.87	22321.87		1623.25	1623.25	20698.62	67711.46	22,321.87
2035			22321.81	22321.81		43601.63	43601.63	-21279.82	46431.64	22,321.81
合计	34595.82	137500.00	223218.64	395314.46	172095.82	176787.00	348882.82	46431.64		
项目内部收益率 (%)										4.34%

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（2022-2035 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 2035 年项目本息偿还后，仍有 46431.64 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。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330401684507709P (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 浙江中铭会计师事务所有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期 2009年01月09日

法定代表人 沈凯军

营业期限 2009年01月09日至2029年01月08日

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；基本建设年度决算审计，代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法规规定的其他业务。（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）

住所 嘉兴市由拳路309号紫御大厦1901室

与原件核对相符
再次复印无效

登记机关



2021年12月15日