

# 湖南省株洲市 2023 年农林水利专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省株洲市 2023 年农林水利专项债券共涉及项目 2 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 33,200.00 万元。其中，荷塘区 11,200.00 万元，攸县 22,000.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
荷塘区	仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目	11,200.00	10 年
攸县	攸县高标准农田建设项目	22,000.00	10 年
合计		33,200.00	



株洲市荷塘区农林水利专项债券  
仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目  
预期收益与融资平衡方案

湖南省株洲市荷塘区《仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目》拟发行农林水利专项债券 11,200.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目	2023 年湖南省农林水利专项债券（三期）-2023 年湖南省政府专项债券（十五期）	11,200.00	10 年	株洲市荷塘区住房和城乡建设局

# 一、项目概况

## (一) 区域介绍

株洲市位于湖南省东部，湘江中下游，罗霄山脉西麓，南岭山至江汉平原的倾斜地段上。地跨东经 112° 03′ -28° 02′ 。东西宽 88.75km，南北长 219.25km。东邻江西省萍乡、莲花、永新、宁冈、井冈山、遂川等县市，南连郴州市所辖的桂东县、永兴县、资兴县，西接郴州市的安仁县、湘潭市及所辖的湘潭县、衡阳市所辖的衡东县，北依浏阳市、长沙县。株洲市辖天元区、芦淞区、荷塘区、石峰区、渌口区 5 区，攸县、茶陵县、炎陵县 3 县，代管县级醴陵市，此外设立有云龙示范区。株洲市是湖南省副中心城市，城市综合竞争力第二强市和中部地区重要的区域中心城市，是华中南部华东、华南、西南地区之间最大的铁路枢纽。全市总面积 11262km<sup>2</sup>。

株洲市荷塘区 2022 年全年地区生产总值(GDP)284.4 亿元，同比增长 5.3%。其中,第一产业增加值 5.1 亿元，第二产业增加值 146.3 亿元，第三产业增加值 133.3 亿元，分别增长 2.6%、6.9%和 3.6%。全区三次产业结构比按现价为:2.0:51.0:47.0。

株洲市荷塘区 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	244.16	271.00	284.8
城镇居民人均可支配收入（元）	51490.72	52399.00	57955
一般预算收入	4.05	4.06	3.97
政府性基金收入	2.25	0.00	0.00
其中：国有土地出让收入	0.00	0.00	0.00

政府性基金支出	14.32	0.00	15.72
其中：国有土地出让支出	2.14	0.00	7.3

注：数据来源株洲市荷塘区各年国民经济和社会发展统计公报

## （二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目	1、项目总投资 50,742.74 万元； 2、项目地点位于株洲市荷塘区； 3、项目建设期间为 2019 年 10 月至 2023 年 9 月。	1、种植基地建设：高标准蔬果种植基地建设 2575 亩、农业大棚建设 50 亩。 2、农业园区建设：园区用地面积共计 220 亩，配套农产品仓库 100000.00 m <sup>2</sup> ，配套农产品加工厂房建设 80000.00 m <sup>2</sup> ，配套生活用房建设 6000.00 m <sup>2</sup> ，并配套建设园区管网、道路硬化、室外照明工程等配套设施建设。	株洲市荷塘区住房和城乡建设局	1、株洲市荷塘区发展和改革局《关于仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（株荷发改发[2019]146 号）； 2、株洲市荷塘区发展和改革局《关于仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目可行性研究报告批复相关事项》（株荷发改审[2021]92 号）； 3、株洲市荷塘区农业农村局《关于仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目初步设计的批复》（株荷农发[2023]14 号）

仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目建设内容包括：

1、种植基地建设：高标准蔬果种植基地建设 2575 亩、农业大棚建设 50 亩。

2、农业园区建设：园区用地面积共计 220 亩，配套农产品

仓库 100000.00 m<sup>2</sup>，配套农产品加工厂房建设 80000.00 m<sup>2</sup>，配套生活用房建设 6000.00 m<sup>2</sup>，并配套建设园区管网、道路硬化、室外照明工程等配套设施建设。

本项目立足于株洲市荷塘区有利的地理条件和资源优势，大力发展农产品生产加工、检验检测、冷链物流配送，既是帮助农民就业增收，促进农村繁荣稳定，也是培育现代乡村产业体系，推动农村一二三产业融合发展，最终实现“乡村振兴”的有力举措。

本项目除少数管理人员和关键岗位技术人员由企业解决外，新增员工均由当地招工解决，项目建成后，将为当地提供大量就业机会，吸收下岗职工与闲置人口再就业，可促进当地经济和谐发展；此外，项目的实施可带动农产品深加工上下游相关产业链的发展，为提高中国综合国力产生巨大而深远影响，对于搞活国民经济、增加国民收入、提高国民生活水平有着非常重要的意义。

仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目已经通过湖南人和（岳阳）律师事务所合法性审查。

## **二、经济社会效益分析**

### **（一）经济效益分析**

本项目收入来源主要为高标准蔬果种植基地出租、温室大棚出租、农产品加工厂房出租、农产品仓库出租、配套生活服务用房出租、停车场停车服务，可产生稳定可预测的现金流，通过财务分析，本项目计算期内产生的净现金流 47,193.63 万元，

可偿还项目融资本息 33,939.77 万元，偿债备付率为 139.05%，且本次债券存续期间（10 年期）每年偿债备付率均大于 1.3，以上充分说明项目投资收益较好。

项目建成后，为仙庾镇本土蔬果业一、二、三产业融合打下良好的基础，在引导产业良性发展的同时，蔬果产品交易也为当地政府带来大量的税收，为项目所在地带来显著的经济效益。

## **（二）社会效益分析**

1、2020 年 10 月，党的十九届五中全会再次作出“优先发展农业农村，全面推进乡村振兴”“发展县域经济，推动农村一二三产业融合发展”的重大决策部署。乡村振兴作为巩固脱贫攻坚成果的重要抓手被上升至新的战略高度。

本项目立足于株洲市荷塘区有利的地理条件和资源优势，大力发展农产品生产加工、检验检测、冷链物流配送，既是帮助农民就业增收，促进农村繁荣稳定，也是培育现代乡村产业体系，推动农村一二三产业融合发展，最终实现“乡村振兴”的有力举措。

2、本项目的建设，贯彻“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，走的是集中开发的规模经营之路，从提供社会大生产的基础设施和综合服务，到职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在园区内得到较好的解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便了企业运作，降低了企业的创业成本，使社会资

源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率。同时，项目建成后可以提供标准化生产厂房，为企业提供优良的生产加工场所，以完善的基础配套及园区政策，从而吸引高质量发展企业入驻，促进产业集聚发展。

3、本项目除少数管理人员和关键岗位技术人员由企业解决外，新增员工均由当地招工解决，项目建成后，将为当地提供大量就业机会，吸收下岗职工与闲置人口再就业，可促进当地经济和谐发展；此外，项目的实施可带动农产品深加工上下游相关产业链的发展，为提高中国综合国力产生巨大而深远影响，对于搞活国民经济、增加国民收入、提高国民生活水平有着非常重要的意义。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

#### **1、项目所属领域**

本项目资金投向领域为农林水利-农业领域，符合地方政府专项债资金投向领域类型。

#### **2、项目立项批复情况**

本项目为续发项目，已于 2019 年开工建设，目前已完成立项、勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作。

### **（四）债券资金需求合理性分析**

仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目的资金来源主要为财政资金和申请专项债。项目总投资 50,742.74 万元，其中：财政资金 25,742.74 万元，占总投资比重的 50.73%；申请专项债 25,000.00 万元，占项目总投资比重为 49.27%。本次

拟申请发行政府专项债 11,200.00 万元。

### **（五）项目事前绩效评价结果**

经荷塘区财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）、《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预〔2021〕61号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》（见附件1）和实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

### **（六）项目存续期**

本项目已于2019年10月开工建设，预计完工时间2023年9月，建设期4年。

本项目已分别于2020年5月发行专项债（15年期）3,700万元、于2022年6月发行专项债（15年期）10,000.00万元，付息方式为半年付一次息；项目计划于2023年7月发行专项债（10年期）100.00万元。以上均为债券到期后一次性还本。

项目计划于2023年3月发行专项债（10年期）11,200.00



万元，根据项目经营情况还本付息，预计 2032 年年底全部偿还。

综上，本项目专项债券存续期为 2020 年 5 月（第一次 15 年期发债时间）至 2037 年 6 月（第二次 15 年期专项债还本时间），整个项目存续期为 17.08 年，包括建设期 3.42 年。

### **（七）项目绩效目标**

仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目建设内容包括：

（1）种植基地建设：高标准蔬果种植基地建设 2575 亩、农业大棚建设 50 亩。

（2）农业园区建设：园区用地面积共计 220 亩，配套农产品仓库 100000.00 m<sup>2</sup>，配套农产品加工厂房建设 80000.00 m<sup>2</sup>，配套生活用房建设 6000.00 m<sup>2</sup>，并配套建设园区管网、道路硬化、室外照明工程等配套设施建设。

整个项目投资估算总额为 50742.74 万元，其中：工程费用 40,287.24 万元，工程建设其他费用 4,851.78 万元，预备费 4,514.00 万元，建设期利息 1,089.72 万元。

本项目收入来源主要为高标准蔬果种植基地出租、温室大棚出租、农产品加工厂房出租、农产品仓库出租、配套生活服务用房出租、停车场停车服务收入。通过财务测算分析，财务内部收益率为 3.89%，大于基准收益率 3.60%；财务净现值为 1,264.28 万元，大于 0；投资回收期为 16.30 年。预计用于融资平衡的相关收益为 47,193.63 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.39。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）项目投资估算

#### 1、项目投资估算依据

仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目投资估算依据如下：

（1）《湖南省建设工程计价办法》《湖南省建设工程消耗量标准》湘建价[2014]113 号；

（2）财建[2016]504 号文《财政部关于印发基本建设项目建设成本管理规定的通知》；

（3）湘建价协[2016]25 号文《关于规范工程造价咨询服务收费的意见》；

（4）湘建价[2014]113 号文《关于印发湖南省建设工程计价办法及湖南省建设工程消耗量标准的通知》；

（5）湘建价[2016]72 号文《关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定》，《关于增值税条件下材料价格与使用的规定》；

（6）湘建价〔2017〕165 号《关于发布 2017 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》；

（7）[2000]湘价房字第 95 号关于转发《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知及国家计委计价格〔1999〕1283 号关于发布《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知；

（8）湘招协[2015]6 号湖南省招投标协会发布《招标代理

服务收费标准》的通知；

（9）计价格[2002]125号国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知；

（10）湘价服[2014]33号湖南省物价局关于印发《湖南省公共资源交易服务收费管理办法（试行）》的通知；

（11）项目建设管理费参照财建〔2016〕504号文；

（12）基本预备费按工程费用和工程建设其他费用的10%计取；

（13）计划申请地方政府专项债25,000.00万元，已于2020年5月发行专项债3,700.00万元，年利率3.45%；已于2022年6月发行专项债10,000.00万元，年利率3.18%；计划2023年3月发行专项债11,200.00万元，预计发行年利率3.48%，还款期10年，且每年根据项目经营情况还本付息；计划2023年7月发行专项债100.00万元，预计发行年利率3.48%。

（14）类似工程技术经济指标。

总投资估算详细情况如下：

## 投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				单位	工程量	单位造价 (元)	备 注
		建筑工程 费	设备购置费及安 装	其他费 用	合计				
一	工程费用	36790.78	3496.46	0.00	40287.24				
(一)	种植基地建设	9298.99	433.20	0.00	9732.19				
1	农业大棚	40.00			40.00	亩	50.00	8000.00	
2	高标准蔬果种植基地建设	9258.99	433.20	0.00	9692.19				
2.1	土地平整	778.94	0.00	0.00	778.94	亩	2575.00		
2.1.1	土地平整	334.75			334.75	亩	2575.00	1300.00	
2.1.2	耕作层剥离和回填	283.25			283.25	亩	2575.00	1100.00	
2.1.3	细部平整	160.94			160.94	亩	2575.00	625.00	
2.2	土壤改良	47.64	0.00	0.00	47.64				
2.2.1	沙（黏）质土壤治理	25.75			25.75	亩	2575.00	100.00	
2.2.2	地力培肥	21.89			21.89	亩	2575.00	85.00	
2.3	灌溉预配水	7946.10	300.00	0.00	8246.10				
2.3.1	农用井	76.80			76.80	座	128.00	6000.00	
2.3.2	小型集雨设施	514.40			514.40	座	643.00	8000.00	
2.3.3	泵站	120.00			120.00	座	4.00	300000.00	
2.3.4	衬砌明渠	6600.00			6600.00	m	300000.00	220.00	
2.3.5	排水暗渠	630.00			630.00	m	21000.00	300.00	
2.3.6	渠系建筑物	4.90	0.00	0.00	4.90				
	抗旱井	2.80			2.80	座	7.00	4000.00	

	其他	2.10			2.10	口	7.00	3000.00	
2.3.7	其他水利措施		300.00		300.00	项	1.00	3000000.00	
2.4	高效节水灌溉	173.81	0.00	0.00	173.81				
2.4.1	管灌	173.81			173.81	亩	2575.00	675.00	
2.5	田间道路	312.50	0.00	0.00	312.50				
2.5.1	机耕路	312.50			312.50	公里	12.50	250000.00	
2.6	农田输配电	0.00	133.20	0.00	133.20				
2.6.1	10kv 以下的高压输电线路		20.00		20.00	公里	2.00	100000.00	
2.6.2	低压输电线路		1.20		1.20	公里	20.00	600.00	
2.6.3	变压器		80.00		80.00	台	4.00	200000.00	
2.6.4	配电箱		32.00		32.00	处	4.00	80000.00	
(二)	园区建设	27128.63	3063.26	0.00	30191.88				
1	厂房建设	23840.00	1977.00	0.00	25817.00				
1.1	配套仓库	13000.00	0.00	0.00	13000.00	m²	100000.00		
1.1.1	主体工程	10000.00			10000.00	m²	100000.00	1000.00	
1.1.2	装饰装修	3000.00			3000.00	m²	100000.00	300.00	
1.2	农产品加工厂房	10000.00	0.00	0.00	10000.00	m²	80000.00		
1.2.1	主体工程	8000.00			8000.00	m²	80000.00	1000.00	
1.2.2	装饰装修	2000.00			2000.00	m²	80000.00	250.00	
1.3	配套生活服务用房	840.00	0.00	0.00	840.00	m²	6000.00		

1.3.1	主体工程	660.00			660.00	m²	6000.00	1100.00	
1.3.2	装饰装修	180.00			180.00	m²	6000.00	300.00	
1.4	室内安装工程	0.00	1977.00	0.00	1977.00	m²	186000.00		
1.4.1	给排水工程		465.00		465.00	m²	186000.00	25.00	
1.4.2	强弱电工程		930.00		930.00	m²	186000.00	50.00	
1.4.3	亮化工程		372.00		372.00	m²	186000.00	20.00	
1.4.4	通风空调工程		210.00		210.00	m²	6000.00	350.00	
2	总图及室外附属工程	3288.63	1086.26	0.00	4374.88	m²	85167.40		
2.1	土石方工程	668.80			668.80	m³	176000.88	38.00	
2.2	园区道路及零星场地硬化	776.61			776.61	m²	25887.14	300.00	
2.3	生态停车场	259.20			259.20	m²	6480.00	400.00	
2.4	预留电动车用电设备		192.00		192.00	套	64.00	30000.00	
2.5	园区堆场	1584.01			1584.01	m²	52800.26	300.00	
2.6	给排水工程		255.50		255.50	m²	85167.40	30.00	
2.7	亮化工程		212.92		212.92	m²	85167.40	25.00	
2.8	强弱电工程		425.84		425.84	m²	85167.40	50.00	
(三)	美丽乡村建设	363.17	0.00	0.00	363.17				
1	污水处理设施建设	122.00			122.00	项	1.00	1220000.00	
2	农村建筑优化工程	40.08			40.08	项	1.00	400800.00	
3	民房修缮工程	201.09			201.09	项	1.00	2010865.00	

二	工程建设其他费用			4851.78	4851.78				
1	项目建设管理费			354.29	354.29				参考财建[2016]504 号
2	建设工程监理费			857.31	857.31				参考湘监协[2016]2 号文
3	可研编制费			54.05	54.05				参考计价格[1999]1283 号
4	工程勘察费			180.31	180.31				参考计价格[2002]10 号
5	设计费			901.53	901.53				参考计价格[2002]10 号
6	预算编制费			86.13	86.13				参考湘建价协[2016]25 号
7	工程量清单审查			64.46	64.46				参考湘建价协[2016]25 号
8	结算审查费			136.22	136.22				参考湘建价协[2016]25 号
9	工程保险费			102.73	102.73				—*0.3%
10	环境影响咨询服务费			16.06	16.06				参考计价格[2002]125 号
11	质量检验费			48.34	48.34				建标[2007]164 号
12	招标代理费			34.82	34.82				参考湘招协[2015]6 号
13	劳动安全卫生评审费			12.09	12.09				—*0.03%
14	场地准备与临时设施费			201.44	201.44				( 新建工程费用 ) *0.5%
15	公共资源交易服务费			5.00	5.00				湘发改价【2019】366
16	报建费			1488.00	1488.00	m <sup>2</sup>	186000.0 0	80.00	
19	建设期应计列的生产经营费用			309.00	309.00	亩	2575.00	1200.00	
三	预备费			4514.00	4514.00				
1	基本预备费			4513.90	4513.90				( 一+二 ) *10%
四	建设期利息			1089.72	1089.72				

五	总投资				50,742.7 4				
---	-----	--	--	--	---------------	--	--	--	--



本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。

仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目总投资 50,742.74 万元，2023 年投入金额 19,300.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2023 年及以后
仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施 建设项目	50,742.74	31,442.74	19,300.00

2、项目投资估算具体情况

仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目总投资金额 50,742.74 万元（总投明细估算表见附表），其中财政资金 25,742.74 万元，将随项目实施进度逐步投入。项目投资构成情况表如下：

## 项目投资构成情况表

单位：万元

项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	建设期利息	合计
仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目	40,287.24	4,851.78	4,514.00	1,089.72	50,742.74

上述项目计划申请专项债 11,200.00 万元。具体如下表所示：

2023 年项目分月投资估算表

单位：万元

项目名称	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
仙庾镇农村产业融合发展示范园 基础设施建设项目	1,000.00	1,000.00	2,000.00	3,800.00	4,200.00	5,200.00	800.00	800.00	500.00				19,300.00
其中：2023 年 3 月专项债资金			300.00	2,500.00	3,800.00	4,600.00							11,200.00
2023 年 7 月专项债资金							50.00	50.00					100.00

## （二）项目资金筹措方案

仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 50,742.74 万元，其中：用于项目支出的财政资金 25,742.74 万元，占投资总额的 50.73%；拟申请发行政府专项债券 25,000.00 万元，仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目已于 2020 年 5 月发行 2020 年湖南省专项债券二十七期（园区建设专项债）3700.00 万元，年利率 3.45%；已于 2022 年 6 月发行 2022 年湖南省专项债券七十五期（园区建设专项债）10000.00 万元，年利率 3.18%；本次申请发行专项债 11,200.00 万元，未来拟继续申请发行 100.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元、年

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目	50,742.74	25,742.74	13,700.00	11,200.00	—	100.00	—	—	10

## 四、项目收入和成本预测

### （一）项目预期收入预测

本项目收入来源主要为高标准蔬果种植基地出租、温室大棚出租、农产品加工厂房出租、农产品仓库出租、配套生活服务用房出租、停车场停车服务收入。收入的预测依据和单价情况如下：

### 1、高标准蔬果种植基地出租

参考湖南省省内高标准农田租赁价格市场调查如下：

序号	位置	农田类型	出租单价 （元/亩/年）
1	株洲-荷塘区	高标准农田	1000.00
2	株洲-石峰区	高标准农田	800.00
3	株洲-芦淞区	高标准农田	1000.00

附注：询价信息截图

**株洲荷塘区 778.88亩 水田 经营权出租**

土地编码:T707077    更新时间:2022-02-28 14:18:34

**价格**  
1000 元/亩/年 [我要贷款 >](#)

土地地点 湖南/株洲/荷塘区

土地用途 耕地|水田    流转类型 出租

流转年限 20 年    土地面积 778.88 亩

**金牌委托人** 一对一匹配地源 [立即充值](#)

**安全交易** 资金担保 [立即查看](#)

**溯源存证** 土流链溯源存证 [立即查看](#)

**株洲石峰区 55亩 旱地 经营权出租**

土地编码:T707007    更新时间:2022-02-28 11:57:08

**价格**  
800 元/亩/年 [我要贷款 >](#)

土地地点 湖南/株洲/石峰区

土地用途 耕地|旱地    流转类型 出租

流转年限 20 年    土地面积 55 亩

**金牌委托人** 一对一匹配地源 [立即充值](#)

**安全交易** 资金担保 [立即查看](#)

**溯源存证** 土流链溯源存证 [立即查看](#)

暂 无  
图 片

### 株洲芦淞区 30亩 水田 经营权出租

土地编码: T475989    更新时间: 2020-05-25 16:02:39

价格 1000 元/亩/年

已交易

土地地点	湖南/株洲/芦淞区		
土地用途	耕地 水田	流转类型	出租
流转年限	20 年	土地面积	30 亩

**金牌委托人**    一对一匹配地源

立即充值

**安全交易**    资金担保

立即查看

根据上表可知，湖南省当地龙头企业和合作社出租高标准农田租赁的价格在 800~1000 元/亩/年，保守估计，本项目高标准蔬果种植基地出租价格为 780 元/亩/年。

## 2、温室大棚出租价格市场调查

本项目含温室大棚建设 50 亩，根据同类型大棚租赁情况，出租价格在 2000-5180 元/亩·年之间，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目温室大棚出租价格为 1500 元/亩·年。

序号	项目名称	项目位置	金额（元/亩.年）
1	温室大棚	益阳赫山区	2000.00
2	温室大棚	郴州市桂东县	5180.00
3	温室大棚	益阳桃江	5000.00

附注：询价信息截图

#### 益阳赫山区200亩温室蔬菜大棚经营权出租 (23)

土地编码: T357378    更新时间: 2016-01-26 09:01:43    7228 次查看

价格 2000 元/亩/年

已交易

土地地点	湖南/益阳/赫山区		
土地用途	耕地 旱地	流转类型	出租
流转年限	20 年	土地面积	200 亩


**金牌委托人**    一对一匹配地源

立即充值

**安全交易**    资金担保

立即查看





### 郴州桂东县 8.68亩 其它耕地 出租

土地编码:T716467 更新时间:2022-07-20 10:09:05

价格 **5180** 元/亩/年 [我要贷款 >](#)


土地地点 湖南/郴州/桂东县

土地用途 耕地|其它耕地 流转类型 出租

流转年限 10 年 土地面积 8.68 亩

适合经营 **草皮**

[金牌委托人](#) [一对一匹配地源](#) [立即充值](#)



### 益阳桃江县沾溪镇 540亩单体圆拱大棚经营权出租

5000元/亩/年，期限20年。

土地编码:T714445 更新时间:2022-06-13 09:34:10 3 次查看

价格 **5000** 元/亩/年 [我要贷款 >](#)

土地地点 湖南/益阳/桃江县


土地用途 园地|菜园 流转类型 出租

流转年限 20 年 土地面积 540 亩

[金牌委托人](#) [一对一匹配地源](#) [立即充值](#)

[安全交易](#) [资金担保](#) [立即查看](#)

[溯源存证](#) [土流链溯源存证](#) [立即查看](#)



李涛  
土地投资顾问  
153\*\*\*\*6197 [查看](#)

[预约回电](#) [在线咨询](#)

扫一扫，微信咨询

本地还剩1个代理合作名额，手慢无！[点我占位 >](#)

羊粪有机肥，提升果园产量，价格优 [点击了解 >](#)

### 3、农产品加工厂房出租、农产品仓库出租价格市场调查

根据株洲市厂房及仓库租赁市场调查如下：

序号	项目名称	项目位置	金额（元/m²/月）
1	厂房出租	仙庾镇	30.00
2	厂房出租	天元区工业园	22.50
3	厂房出租	天元区	24.90

附注：询价信息截图

**(出租) 1600平方出租，厂房位于荷塘区仙庾镇徐家塘村**

更新于2022-02-10 1596人已浏览



**4.8** 万/月 1元/m²/天

**1600m²** 建筑面积

**暂无数据** 厂房类型

**暂无数据** 起租面积

区域: 荷塘区

地址: 徐家塘 [地图](#)



周老板  
个人  
已在58注册6年  
[实名认证](#)


[电话联系TA](#) [在线沟通](#)





**(出租) 超大型社区商圈中心位置带装修水果店诚意出租或转让**

社区底商 随时入驻 随时可看 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 外摆区 更新于2022-02-12 14人已浏览




**3500**元/月 1.08元/m²/天

**108m²** 建筑面积

**社区底商** 物业类型

**36个月** 起租期

楼 盘: 唯一果园  
地 址: 荷塘区 - 领袖天下 壹信逸都花园

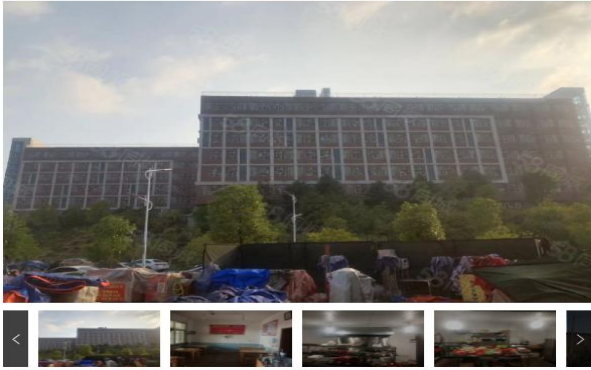


姚常勇 ★★★★★  
株洲市云家科技有限公司  
营业执照编码: 91430211MA4RUC777U

电话联系TA

**(转让) (意佳旺铺) 职教城化工学校后门商业街店铺转让099**

餐饮美食 社区底商 转让费可面议 价格可面议 临街 可餐饮 上水 下水 更新于2022-02-14 74人已浏览




**5500**元/月 转让费: 14.8万元 (费用可面议) 询问具体转让

**160m²** 建筑面积

**社区底商** 物业类型

**48个月** 剩余租期

楼 盘: 小哥哥饭铺  
地 址: 石峰区 - 恒基莱茵小镇 爱琴湾公寓-株洲市石...



谭红 ★★★★★  
株洲意佳旺铺电子商务有限公司  
营业执照编码: 91430203MA4R93436L

电话联系TA

**(转让) (意佳旺铺) 捡篓子! 徐家桥商业街临街门面低价转让018**

餐饮美食 商业街店铺 转让费可面议 随时可看 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 更新于2022-02-14 291人已浏览



**6600**元/月 转让费: 1万元 (转让费可面议) 询问具体转让

**184m²** 建筑面积

**商业街店铺** 物业类型

**3个月** 剩余租期

楼 盘: 老街坊家常菜  
地 址: 芦淞区 - 徐家桥商业街 政华嘉园-株洲市芦淞区



谭红 ★★★★★  
株洲意佳旺铺电子商务有限公司  
营业执照编码: 91430203MA4R93436L

电话联系TA

根据以上信息可知，株洲市类似不动产租赁价格为32.40~36.00元/m²/月，保守估计，本项目园区配套生活用房出租单价为30.00元/m²/月。

## 5、停车场停车服务收入价格预测

根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘价服[2014]11号）、株洲市物价局《株洲市机动车停放服

务收费标准》（株价服[2014]85 号）和株洲市发改《株洲市机动车停放服务收费实施细则》（株发改发[2017]143 号），停车费收费标准如下表：

时间	每小时
白天	5 元
夜间	2 元
备注：不足 1 小时按 1 小时计算，夜间指晚上 22:00 至第二天早上 7:00	

本项目采用各时段停车数量占总停车数量的比重调查情况，结合停车位日周转次数（根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算）来对荷塘区及周边停车位的日收费收入进行测算。如下表：

白天收入测算		收费	比例	周转次数	收入测算
1	1h 以内	5	16.00%	6	4.8
2	1-2h	10	25.00%	4	10
3	2-3h	15	20.00%	4	12
4	3-4h	20	8.00%	4	6.4
5	4-5h	20	6.00%	2	2.4
6	5-6h	20	6.00%	2	2.4
7	6-7h	20	6.00%	1	1.2
8	7-8h	20	4.00%	1	0.8
9	8-9h	20	4.00%	1	0.8
10	9-10h	20	2.00%	1	0.4
11	10-11h	20	2.00%	1	0.4
12	11-12h	20	1.00%	1	0.2
夜晚收入测算					
1	1h 以内	2	35.00%	2	1.40
2	1-2h	4	15.00%	2	1.20
3	2-3h	6	8.00%	1	0.48
4	3-4h	8	2.00%	1	0.16
5	4h 以上	10	40.00%	1	4.00

白天收入测算	收费	比例	周转次数	收入测算
合计				<b>49.0</b>

根据上述推测，每个停车位出租价格为 49.0 元/天，本项目停车位收费采用分段计时收费的方式，适度审慎考虑，本项目停车位综合单价按 15 元/个·天计算。

## 2、项目收入估算结果

本项目收入来源主要为高标准蔬果种植基地出租、温室大棚出租、农产品加工厂房出租、农产品仓库出租、配套生活服务用房出租、停车场停车服务收入。计算期内项目收入合计 68,434.84 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期					运营期				
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 9 月	2023 年 10 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一	总收入	68,434.84						923.60	4,212.04	4,729.67	4,988.49	5,143.78
(一)	项目经营性收入	68,434.84						923.60	4,212.04	4,729.67	4,988.49	5,143.78
1	高标准蔬果种植基地出租收入	2,617.75						35.15	160.68	180.77	190.81	196.83
	可出租面积（亩）							2575	2575	2575	2575	2575
	出租单价（元/亩/年）							780.00	780.00	780.00	780.00	780.00
	出租率							70%	80%	90%	95%	98%
2	温室大棚出租收入	97.75						1.31	6.00	6.75	7.13	7.35
	可出租面积（亩）							50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	出租单价（元/亩/年）							1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
	出租率							70%	80%	90%	95%	98%
3	农业园区出租收入	64,749.60						869.40	3,974.40	4,471.20	4,719.60	4,868.64
3.1	农产品加工厂房出租收入	27,526.40						369.60	1,689.60	1,900.80	2,006.40	2,069.76
	可出租面积（m²）							80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00
	出租单价（元/m²/月）							22	22	22	22	22
	出租率							70%	80%	90%	95%	98%
3.2	农产品仓库出租收入	34,408.00						462.00	2,112.00	2,376.00	2,508.00	2,587.20
	可出租面积（m²）							100000.00	100000.0	100000.0	100000.0	100000.0

								0	0	0	0
	出租单价（元/m²/月）						22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
	出租率						70%	80%	90%	95%	98%
<b>3.3</b>	<b>配套生活服务用房出租收入</b>	<b>2,815.20</b>					<b>37.80</b>	<b>172.80</b>	<b>194.40</b>	<b>205.20</b>	<b>211.68</b>
	可出租面积（m²）						6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00
	出租单价（元/m²/月）						30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	出租率						70%	80%	90%	95%	98%
<b>4</b>	<b>生态停车场收入</b>	<b>969.73</b>					<b>17.74</b>	<b>70.96</b>	<b>70.96</b>	<b>70.96</b>	<b>70.96</b>
	停车位（个）						216	216	216	216	216
	日均收入（元/个）						15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	停车率						60%	60%	60%	60%	60%

续项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项 目	合计	运营期									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年 6 月
一	总收入	68,434.84	5,143.78	5,143.78	5,143.78	5,143.78	5,143.78	5,143.78	5,143.78	5,143.78	5,143.78	2,143.24
(一)	项目经营性收入	68,434.84	5,143.78	5,143.78	5,143.78	5,143.78	5,143.78	5,143.78	5,143.78	5,143.78	5,143.78	2,143.24
1	高标准蔬果种植基地出租收入	2,617.75	196.83	196.83	196.83	196.83	196.83	196.83	196.83	196.83	196.83	82.01
	可出租面积（亩）		2575	2575	2575	2575	2575	2575	2575	2575	2575	2575
	出租单价（元/亩/年）		780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00
	出租率		98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
2	温室大棚出租收入	97.75	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	3.06
	可出租面积（亩）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	出租单价（元/亩/年）		1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
	出租率		98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
3	农业园区出租收入	64,749.60	4,868.64	4,868.64	4,868.64	4,868.64	4,868.64	4,868.64	4,868.64	4,868.64	4,868.64	2,028.60
3.1	农产品加工厂房出租收入	27,526.40	2,069.76	2,069.76	2,069.76	2,069.76	2,069.76	2,069.76	2,069.76	2,069.76	2,069.76	862.40
	可出租面积（m²）		80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00

	出租单价（元/m²/月）		22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
	出租率		98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
<b>3.2</b>	<b>农产品仓库出租收入</b>	<b>34,408.00</b>	<b>2,587.20</b>	<b>2,587.20</b>	<b>2,587.20</b>	<b>2,587.20</b>	<b>2,587.20</b>	<b>2,587.20</b>	<b>2,587.20</b>	<b>2,587.20</b>	<b>2,587.20</b>	<b>1,078.00</b>
	可出租面积（m²）		100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00
	出租单价（元/m²/月）		22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
	出租率		98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
<b>3.3</b>	<b>配套生活服务用房出租收入</b>	<b>2,815.20</b>	<b>211.68</b>	<b>211.68</b>	<b>211.68</b>	<b>211.68</b>	<b>211.68</b>	<b>211.68</b>	<b>211.68</b>	<b>211.68</b>	<b>211.68</b>	<b>88.20</b>
	可出租面积（m²）		6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00
	出租单价（元/m²/月）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	出租率		98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
<b>4</b>	<b>生态停车场收入</b>	<b>969.73</b>	<b>70.96</b>	<b>70.96</b>	<b>70.96</b>	<b>70.96</b>	<b>70.96</b>	<b>70.96</b>	<b>70.96</b>	<b>70.96</b>	<b>70.96</b>	<b>29.57</b>
	停车位（个）		216	216	216	216	216	216	216	216	216	216
	日均收入（元/个）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	停车率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

## （二）项目预期成本预测

### 1、成本费用估算说明

项目成本费用包括：职工薪酬、管理及其他费用、土地流转费用、温室大棚维修费用、增值税税金及附加、所得税等。

（1）职工薪酬：项目共需要相关工作人员 15 人，根据薪酬网 2020 年株洲市人均工资如下，本项目人均工资福利按 5.5 万元/年计算，考虑 14%的福利，3%的社保；

	城市	平均工资
1	怀化	¥ 5326
2	张家界	¥ 5188
3	湘西	¥ 4666
4	娄底	¥ 4451
5	常德	¥ 4394
6	永州	¥ 4191
7	邵阳	¥ 4187
8	株洲	¥ 4029
9	岳阳	¥ 3910
10	长沙	¥ 3907

（2）管理及其他费用：主要包括水电费、工作人员日常开销以及接待费等，参照湖南省各园区管理及其他费用参照表如下，本项目园区管理及其他费用按运营收入的 1.5% 计；

项目	怀化市省级经济开发区承接产业转移标准化厂房及相关配套设施项目一期	娄底经济技术开发区三一“5G+工业互联网”先进工程机械制造产业基地项目	湖南省衡东县经济开发区机电智造产业园配套基础设施建设项目
管理及其	按运营收入的 1%测算	按营业收入 1%	按收入的 2%计提



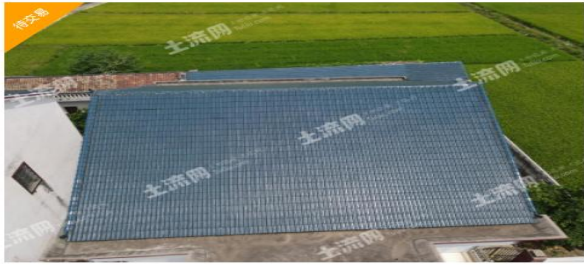

他费用			
-----	--	--	--

(3) 土地流转费用：本项目种植基地建设拟采用土地租赁方式，根据土流网株洲市农业用地租赁价格市场调查如下。保守估计，本项目农用地租赁费用为 400 元/亩/年；

序号	项目名称	项目位置	金额（元/亩/年）
1	耕地	攸县	290
2	水田	攸县	320
3	耕地	株洲县	300

附注：询价信息截图

株洲土流网 > 株洲土地 > 攸县土地 > 攸县耕地 > 攸县水田

### 株洲攸县393亩水田经营权出租

土地编码:T700250 更新时间:2021-12-13 16:52:06 156 次查看

价格	290 元/亩/年	带看费	300 元	<a href="#">我要贷款 &gt;</a>
----	-----------	-----	-------	---------------------------

土地地点	湖南/株洲/攸县	流转类型	出租
土地用途	耕地 水田	土地面积	393 亩
流转年限	3 年		




适合经营 水稻 / 稻田养虾

金牌委托人 一对一匹配地源 [立即充值](#)

安全交易 资金担保 [立即查看](#)

溯源存证 土流链溯源存证 [立即查看](#)

株洲土流网 > 株洲土地 > 攸县土地 > 攸县耕地 > 攸县水田

### 株洲攸县800亩水田经营权出租

土地编码:T700251 更新时间:2021-12-13 16:32:58 100 次查看

价格	320 元/亩/年	带看费	300 元	<a href="#">我要贷款 &gt;</a>
----	-----------	-----	-------	---------------------------

土地地点	湖南/株洲/攸县	流转类型	出租
土地用途	耕地 水田	土地面积	800 亩
流转年限	3 年		

适合经营 水稻 / 稻田养虾

金牌委托人 一对一匹配地源 [立即充值](#)

安全交易 资金担保 [立即查看](#)

溯源存证 土流链溯源存证 [立即查看](#)



待交易

株洲株洲县200亩可种湘莲的水田经营权出

土地编码: 198846    更新时间: 2021-11-24 14:39:58    915 次查看

价格  
300 元/亩/年 [我要贷款 >](#)

土地用途	耕地 水田	流转类型	出租
流转年限	3 年	土地面积	200 亩
土地地点	湖南/株洲/渌口区		

适合经营 [莲藕](#)

[金牌委托人](#)    [一对一匹配地源](#)    [立即充值](#)

[安全交易](#)    [资金担保](#)    [立即查看](#)







(4) 温室大棚维修费用：根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）：固定资产修理费可直接按固定资产原值的一定百分数估算，百分数的选取应考虑行业和项目的特点。

同时根据 <http://www.niuche.com/ask/226121/answer/217659.html>、<https://zhidao.baidu.com/question/178580620318337764.html>，维修费为固定资产原值的 3%-5%，正常工作状况，并不导致固定资产性能的改变或固定资产未来经济效益的增加。

本项目维修费按固定资产原值的 5% 计算。

(5) 各类税金：增值税按 9% 计；项目印花税按 1‰ 计；城市维护建设税按 7% 计；教育费附加按增值税的 5% (含 2% 的地方教育费附加) 计算；房产税按 12% 计；所得税按利润总额的 25% 计。

## 2、总成本费用估算结果

经估算，计算期内项目总成本为 21,241.21 万元。

项目预期成本费用测算表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期					运营期				
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 9 月	2023 年 10 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	职工薪酬	1,319.18						24.13	96.53	96.53	96.53	96.53
2	管理及其他费用（2%）	1,026.52						13.85	63.18	70.95	74.83	77.16
3	土地流转费用（400 元/亩）	1,435.00						26.25	105.00	105.00	105.00	105.00
4	温室大棚维修费用	27.33						0.50	2.00	2.00	2.00	2.00
5	各类税费	17,433.19						159.79	814.34	997.52	1,094.34	1,156.63
6	合计	21,241.21						224.53	1,081.04	1,271.99	1,372.69	1,437.31

## 项目预期成本费用测算表

单位：万元

序号	项 目	合计	运营期									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	职工薪酬	1,319.18	96.53	96.53	96.53	96.53	96.53	96.53	96.53	96.53	96.53	40.22
2	管理及其他费用（2%）	1,026.52	77.16	77.16	77.16	77.16	77.16	77.16	77.16	77.16	77.16	32.15
3	土地流转费用（400 元/亩）	1,435.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	43.75
4	温室大棚维修费用	27.33	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	0.83
5	各类税费	17,433.19	1,167.16	1,177.69	1,188.21	1,198.74	1,445.46	1,577.28	1,577.43	1,598.70	1,609.34	670.56
6	合计	21,241.21	1,447.84	1,458.37	1,468.90	1,479.42	1,726.14	1,857.96	1,858.11	1,879.38	1,890.02	787.51

综上所述，仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目在债券存续期内预期总收入 68,434.84 万元；项目成本为 21,241.21 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 47,193.63 万元。

## **五、项目融资平衡情况**

### **（一）项目净收益**

仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目预期总收入 68,434.84 万元，预期运营成本 21,241.21 万元，项目净收益 47,193.63 万元。

### **（二）项目融资还本付息情况**

仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目总投资金额为 50,742.74 万元，项目计划申请地方政府专项债资金 25,000.00 万元，已于 2020 年 5 月发行专项债 3,700.00 万元，年利率 3.45%；于 2022 年 6 月发行专项债 10,000.00 万元，年利率 3.18%；计划 2023 年 7 月发行专项债 100.00 万元，预测利率为 3.48%。债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本。

本次计划发行专项债 11,200.00 万元，根据 2023 年 2 月相同待偿国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 3.48%，根据项目经营情况还本付息，预计 2032 年年底全部偿还。

建设期债券利息由自有资金统筹安排。

本项目还本付息情况如下表所示：

## 项目专项债还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金(提前 还本)	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息
仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目	2019 年	0.00		0	0.00	0.00	0.00
	2020 年	0.00	3,700.00	0.00	3,700.00	85.10	85.10
	2021 年	3,700.00	0.00	0.00	3,700.00	127.65	127.65
	2022 年	3,700.00	10,000.00	0.00	13,700.00	313.15	313.15
	2023 年	13,700.00	11,300.00	299.40	24,700.60	773.55	1,072.95
	2024 年	24,700.60		1,220.60	23,480.00	828.47	2,049.07
	2025 年	23,480.00		1,210.00	22,270.00	785.99	1,995.99
	2026 年	22,270.00		1,210.00	21,060.00	743.89	1,953.89
	2027 年	21,060.00		1,210.00	19,850.00	701.78	1,911.78
	2028 年	19,850.00		1,210.00	18,640.00	659.67	1,869.67
	2029 年	18,640.00		1,210.00	17,430.00	617.56	1,827.56
	2030 年	17,430.00		1,210.00	16,220.00	575.45	1,785.45
	2031 年	16,220.00		1,210.00	15,010.00	533.35	1,743.35
	2032 年	15,010.00		1,210.00	13,800.00	491.24	1,701.24
	2033 年 7 月	13,800.00		100.00	13,700.00	446.23	546.23
	2034 年	13,700.00		0.00	13,700.00	445.65	445.65
	2035 年 5 月	13,700.00		3,700.00	10,000.00	360.55	4,060.55
	2036 年	10,000.00		0.00	10,000.00	318.00	318.00
	2037 年 6 月	10,000.00		10,000.00	0.00	132.50	10,132.50
	合计		25,000.00	25,000.00		8,939.77	33,939.77

### （三）项目融资平衡情况

仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目偿债资金来源为经营性收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 47,193.63 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.39 倍。

## 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目	47,193.63	25,000.00	33,939.77	1.39

项目融资平衡情况已经通过湖南一铭会计师事务所（普通合伙）审计通过。

### （四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.19	1.39	1.59
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.45	1.39	1.33

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.19，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.33，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### （五）现金流模拟分析



按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请债券资金情况进行分析，根据项目现金流预测表，本项目期末现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期					运营期				
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 9 月	2023 年 10 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	经营活动净现金流量	47193.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	699.07	3131.00	3457.68	3615.80	3706.47
1.1	现金流入	68434.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	923.60	4212.04	4729.67	4988.49	5143.78
1.1.1	收入	68434.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	923.60	4212.04	4729.67	4988.49	5143.78
1.1.2	其他收入	0.00										
1.2	现金流出	21241.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	224.53	1081.04	1271.99	1372.69	1437.31
1.2.1	经营成本	3808.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	64.74	266.71	274.47	278.35	280.68
1.2.2	税金及附加	10254.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	105.25	481.14	541.27	571.34	589.38
1.2.3	所得税	7178.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	54.54	333.20	456.25	523.00	567.25
2	投资活动净现金流量	-49653.02	-5000.00	-6614.90	-1615.09	-17686.85	-18736.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00										
2.2	现金流出	49653.02	5000.00	6614.90	1615.09	17686.85	18736.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资（不含建设期利息）	49653.02	5000.00	6614.90	1615.09	17686.85	18736.18					

2.2. 2	维持运营投资	0.00										
3	筹资活动净现金流量	16802.97	5000.00	6614.90	1615.09	17686.85	18736.18	-509.12	-2049.07	-1995.99	-1953.89	-1911.78
3.1	现金流入	50742.74	5000.00	6700.00	1742.74	18000.00	19300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1. 1	项目资本金投入	25742.74	5000.00	3000.00	1742.74	8000.00	8000.00					
3.1. 2	建设投资借款	25000.00	0.00	3700.00	0.00	10000.00	11300.00					
3.2	现金流出	33939.77	0.00	85.10	127.65	313.15	563.82	509.12	2049.07	1995.99	1953.89	1911.78
3.2. 1	长期借款利息支出	8939.77	0.00	85.10	127.65	313.15	563.82	209.72	828.47	785.99	743.89	701.78
3.2. 2	偿还长期借款本金	25000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	299.40	1220.60	1210.00	1210.00	1210.00
4	净现金流量	14343.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189.95	1081.93	1461.69	1661.91	1794.69
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189.95	1271.88	2733.56	4395.48	6190.17

## 续项目现金流预测表

单位：万元

序号	项 目	合计	运营期									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年 6 月
1	经营活动净现金流量	47193.63	3695.94	3685.41	3674.88	3664.36	3417.64	3285.82	3285.67	3264.40	3253.76	1355.73
1.1	现金流入	68434.84	5143.78	5143.78	5143.78	5143.78	5143.78	5143.78	5143.78	5143.78	5143.78	2143.24
1.1.1	收入	68434.84	5143.78	5143.78	5143.78	5143.78	5143.78	5143.78	5143.78	5143.78	5143.78	2143.24
1.1.2	其他收入	0.00										
1.2	现金流出	21241.22	1447.84	1458.37	1468.90	1479.42	1726.14	1857.96	1858.11	1879.38	1890.02	787.51
1.2.1	经营成本	3808.03	280.68	280.68	280.68	280.68	280.68	280.68	280.68	280.68	280.68	116.95
1.2.2	税金及附加	10254.24	589.38	589.38	589.38	589.38	904.30	1065.06	1065.06	1065.06	1065.06	443.78
1.2.3	所得税	7178.95	577.78	588.31	598.83	609.36	541.16	512.22	512.36	533.64	544.28	226.78
2	投资活动净现金流量	-49653.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00										
2.2	现金流出	49653.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资（不含建设期利息）	49653.02										

2.2. 2	维持运营投资	0.00										
3	筹资活动净现金流量	16802.97	-1869.6 7	-1827.5 6	-1785.45	-1743.35	-1701.24	-546.23	-445.65	-4060.55	-318.00	-10132.50
3.1	现金流入	50742.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1. 1	项目资本金投入	25742.74										
3.1. 2	建设投资借款	25000.00										
3.2	现金流出	33939.77	1869.67	1827.56	1785.45	1743.35	1701.24	546.23	445.65	4060.55	318.00	10132.50
3.2. 1	长期借款利息支出	8939.77	659.67	617.56	575.45	533.35	491.24	446.23	445.65	360.55	318.00	132.50
3.2. 2	偿还长期借款本金	25000.00	1210.00	1210.00	1210.00	1210.00	1210.00	100.00	0.00	3700.00	0.00	10000.00
4	净现金流量	14343.58	1826.27	1857.85	1889.43	1921.01	1716.40	2739.59	2840.02	-796.15	2935.76	-8776.77
5	累计盈余资金		8016.44	9874.29	11763.7 1	13684.7 3	15401.1 3	18140.7 2	20980.7 4	20184.5 9	23120.3 5	14343.58

## 六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

### （一）社会稳定风险

风险描述：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几

个方面：

### （1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

### （2）对运行期环境影响不适应的风险

通过严格管理，统一收集预处理并外运，不会对周边环境产生不利影响。项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

### （3）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响

都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

## **（二）工程建设风险**

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在主体施工过程，即主体施工过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

应对措施：施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳定风险降到最低。

## **（三）项目收益与预期存在差异风险**

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理。

# **七、还款保障措施**

1、 根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务



应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

3、根据《中共中央办公厅国务院办公厅印发关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）规定，对于组合使用专项债券和市场化融资的项目，其项目收入实行分账管理。其中项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；企业项目法人单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项

目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。

## **八、主管部门责任**

仙庾镇农村产业融合发展示范园基础设施建设项目主管部门为株洲市荷塘区住房和城乡建设局。

项目主管部门将负责按照本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行社会事业专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好其他类型专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好其他类型专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（本页无正文，为《2023 年湖南省农林水利专项债券（三期）-2023 年湖南省政府专项债券（十五期）》之盖章页）

株洲市荷塘区财政局



株洲市荷塘区住房和城乡建设局



2023 年 3 月 13 日

2023 年湖南省农林水利专项债券（三期）-2023 年湖南省政府专项债券（十五期）  
攸县高标准农田建设项目  
预期收益与融资平衡方案

攸县地区攸县高标准农田建设项目拟发行 2023 年湖南省农林水利专项债券（三期）-2023 年湖南省政府专项债券（十五期）22,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
攸县高标准农田建设项目	2023 年湖南省农林水利专项债券（三期）-2023 年湖南省政府专项债券（十五期）	22,000.00	10 年	攸县农业农村局

# 攸县高标准农田建设项目 预期收益与融资平衡方案

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

攸县为湖南省株洲市辖县，位于湖南省东南部，罗霄山脉中段武功山西端。东邻江西萍乡市、莲花县，西连株洲县、衡东县，南达茶陵县、安仁县，北接醴陵市。攸县交通便利，境内主要铁路有吉衡铁路、醴茶铁路等，素有“衡之径庭、潭之门户”之称。2020年至2022年，攸县分别实现一般预算收入20.21亿元、12.42亿元、13.58亿元。2020年至2022年，攸县政府性基金收入分别为22.68亿元、14.91亿元、12.04亿元；其中，国有土地出让收入分别为22.28亿元、14.6亿元、9.88亿元。

### 攸县2020-2022年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020年	2021年	2022年
地区生产总值	460.45	457.16	477.8
居民人均可支配收入（元）	3.75	4.7	4.95
一般预算收入	20.21	12.42	13.58
政府性基金收入	22.68	14.91	12.04
其中：国有土地出让收入	22.28	14.6	9.88
政府性基金支出	27.4	11.12	18.2
其中：国有土地出让支出	15.72	8.7	10.16

注：数据来源攸县财政局

### （二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
攸县高标准农田建设项目	<p>1、项目总投资 47,036.08 万元；</p> <p>2、项目地点位于：攸县域内的菜花坪镇、春联街道、黄丰桥镇、江桥街道、莲塘坳镇、联星街道、渌田镇、鸾山镇、石羊塘镇等 9 个乡镇街道；</p> <p>3、本项目建设期 2 年（2022 年 5 月至 2024 年 4 月）。</p>	<p>本项目为攸县高标准农田建设项目，建设内容包括攸县土地综合整治项目、攸县高标准农田建设项目、攸县农村环境整治，具体包括建成高标准农田 20 万亩，其中水田 16.62 万亩，旱地 3.38 万亩。</p>	攸县农业农村局	<p>1、攸县发展和改革局文件《关于攸县高标准农田建设项目可行性研究报告的批复》（攸发改审〔2022〕46 号）；</p> <p>2、关于攸县高标准农田建设项目环境影响报告表的批复株攸环评表〔2022〕21 号</p> <p>3、攸县高标准农田建设项目用地和选址意见攸自然资预审〔2022〕27 号</p>

## 1、项目拟建地点

项目建设地点位于攸县域内的菜花坪镇、春联街道、黄丰桥镇、江桥街道、莲塘坳镇、联星街道、渌田镇、鸾山镇、石羊塘镇等 9 个乡镇街道。

## 2、项目建设背景

随着攸县经济的发展，人地矛盾日益突出，土地利用效率，产出率普遍低下，农业基础设施非常落后，农业机械化水平低。从发展趋势来看，前景更是不容乐观。随着人口的增加，城乡建设和交通运输业的发展，还需占用大量土地，尤其是耕地。

由此看来，要实现中央关于耕地总量动态平衡的目标，形势十分严峻，同时攸县的后备耕地资源十分有限。

因此，对攸县而言，实现耕地总量动态平衡的主要途径在于对具有新增耕地潜力的土地进行开发以统筹协调城市与农村的发展；坚持土地资源的可持续性利用和土地经济效益的最大化；有效改善该地区的生态环境；确保耕地总量动态平衡，实现社会经济的可持续发展，根据攸县土地资源利用特点及利用中存在的问题。

项目区水资源充足，水利、道路、电力基础设施条件较好，项目符合攸县土地利用总体规划，符合攸县土地整治规划和攸县土地综合整治和高标准农田建设实施方案，符合国家有关法律法规和政策规定，上述因素给项目提供了可行性条件。

### 3、项目概况

#### （1）建设内容及建设规模

本项目为攸县高标准农田建设项目，建设内容包括攸县土地综合整治项目、攸县高标准农田建设项目、攸县农村环境整治。

建设内容：建成高标准农田 20 万亩，其中水田 16.62 万亩，旱地 3.38 万亩，主要建设工程有：平整土地 13,218 亩，土壤改良 187,896 亩；新建灌溉渠 1,494.7m，维修灌溉渠 2,240.83m；新建排水沟 24,279m，维修排水沟 74,164m、新建涵洞 36 处、新修河坝 70 处、山塘维修 956 处、新修电灌站 190 处、新修机耕路 53,881.25m、新修生产路 51,090.25m，新造防护林 1,025 亩，架

设配电线路 12,043m、架设弱电输电线 9,830m 等，具体建设内容及规模如下表：

序号	工程或费用名称	单位	数量
一	工程施工费		
(一)	土地平整工程		
1	条田修筑	亩	6193
2	梯田修筑	亩	2067
3	耕作层剥离及回填	亩	1554
4	客土回填	亩	1352
5	细部平整	亩	2052
(二)	土壤改良工程		
1	渍涝土壤改良	亩	19650
2	酸性土壤改良	亩	7230
3	浅薄土壤改良	亩	12903
4	砂（粘）质土壤改造	亩	9732
5	贫瘠土壤改良	亩	135441
6	轻度污染土壤修复	亩	2940
(三)	灌溉排水工程		
1	新建排水沟	米	24279
2	维修排水沟	米	74164
3	新建灌溉渠	米	68564
4	维修灌溉渠	米	171317
5	新建、维修闸门	处	1111
6	新建涵洞	处	36
7	新修河坝	座	70
8	山塘维修	口	956
9	新修电灌站	座	190
10	新修机井	座	3480
11	新修蓄水池	座	8504
(四)	道路工程		
1	新修机耕路	米	53881.25
2	新修生产路	米	51090.25



序号	工程或费用名称	单位	数量
(五)	农田防护与生态环境保持工程		
1	新造防护林	亩	1025
2	建设护堤	米	7716
3	建设护岸	米	5652
4	沟道截弯取直	米	2458
5	沟道清淤疏浚	米	21997
6	建设护坡	m <sup>3</sup>	3441
7	建设截水沟	米	5161
8	建设排洪沟	米	4669
9	建设护坎、挡墙	米	8971
10	建设农田林草斑块	亩	553
11	有机废弃物处理与回收点	处	60
12	生态拦截沟	米	737
13	生物通道及生态池	处	2213
(六)	农田输配电建设工程		
1	架设配电线路	米	12043
2	弱电输电线	米	9830
3	安装变压器	台	9
4	安装配电箱	台	9

## (2) 项目周期

项目建设期为 2 年，自 2022 年 5 月至 2024 年 4 月。

攸县地区攸县高标准农田建设项目已经通过湖南人和人律师事务所律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### (一) 经济效益分析

项目建设完成后，攸县县本级计划补充耕地指标为 3,480 亩。攸县县本级补充耕地指标扣除省自然资源厅统筹提留和县

自用指标后，可形成水田交易指标规模为 2,436 亩。

## **（二）社会效益分析**

建设高标准农田能够实现经济、社会、生态这 3 个方面的共赢，加快建设新农村的脚步，能够有效的解决农田环境乱、农田灌排系统不配套、抗灾能力比较低、部分可耕地高低不平等问题，很好的提高了耕地质量，增加了耕地面积，从而扩大了农民的利益。

建设高标准农田能够促进农业生态环境的良性循环以及可持续发展，同时通过平田整地、建设农田林网等措施能够很好的改善农村的面貌，使农村的形象变得更好。

建设高标准农田能够很好的提高现有农业的装备水平，从而便可以提高现有耕地资源的利用效率以及土地的产出效率。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

1、项目建设投资合规性：项目实施主体攸县农业农村局是在中国境内依法设立的机关单位，具备实施本项目的主体资格。本项目已取得立项、规划等相关行政审批手续，现有审批手续符合法律法规要求。因此，本项目具有项目建设投资合规性。

2、项目成熟度：本项目前期手续完善，资金来源合规，为保障项目建设顺利实施与运行，建立了专门的项目组负责该项目建设和各项工作统筹推进，项目组织、进度安排合理，有明确的资金使用进度计划和成本管理措施，项目成熟度较高，具体取得批复情况如下：

### **(1) 项目立项批复情况**

攸县高标准农田建设项目已于 2022 年 2 月 18 日取得可研批复，攸县发展和改革局文件《关于攸县高标准农田建设项目可行性研究报告的批复》（攸发改审〔2022〕46 号）。

### **(2) 项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作开展情况**

1) 关于攸县高标准农田建设项目环境影响报告表的批复株攸环评表〔2022〕21 号

2) 关于攸县高标准农田建设项目的选址意见〔2022〕34 号。

3) 株洲市农业农村局关于攸县高标准农田建设项目初步设计的批复，株农发〔2022〕25 号。

4) 关于攸县高标准农田建设项目施工许可证办理情况的说明

### **(四) 债券资金需求合理性分析**

本项目总投资估算为 47,036.08 万元，其中政府专项债券资金 23,000.00 万元（其中 2023 年发行 22,000.00 万元，之后年度发行 1,000.00 万元），占比 48.90%，债券资金需求合理。

### **(五) 项目事前绩效评价结果**

攸县高标准农田建设项目属农业项目，符合省市战略规划，项目建设存在必要性，且无法还本付息的风险很小。

### **(六) 项目存续期**

攸县高标准农田建设项目的建设期 2022 年 5 月至 2024 年 4 月，测算运营期为 2024 年 5 月至 2033 年 12 月。

### (七) 项目绩效目标

湖南省政府债务项目绩效目标表

单位：万元

项目名称	攸县高标准农田建设项目				
主管部门及其编码	攸县农业农村局 11430223006198097X				
项目实施单位	攸县农业农村局	项目负责人		联系电话	
项目资金	资金总额：47,036.08 万元				
（万元）	一、申请政府专项债资金：23,000.00 万元				
	二、自有资金：24,036.08 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	1、完成策划、可研、设计、招标、施工前准备等前期工作	2022 年 5 月		2022 年 9 月	
	2、完成各子项建设，并竣工验收	2022 年 10 月		2024 年 4 月	
项目绩效目标	本项目建设内容与规模包括：攸县高标准农田建设				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	建设高标准农田	20 万亩	100%
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			质量是否合格	100%	100%
		时效指标	建设工期	2 年	2 年
		成本指标	项目建设总投资成本	47,036.08 万元	47,036.08 万元
			项目融资变动率	≤5%	≤5%
	效益指标	经济效益指标	项目总收入	89,488.00 万元	89,488.00 万元
			项目还本付息	及时足额	及时足额
		社会效益指标	基础设施完善度	大幅提升	大幅提升
改善区域投资环境			有效改善	有效改善	

		生态效益 指标	农村环境改善度	大幅提升	大幅提升
		可持续影 响	可持续运营	达成预期目标	达成预期 目标
		指标	推动区域全面协调 发展	达成预期目标	达成预期 目标
		社会公众 或服务对 象满意度 指标	区域辐射人群满意 度	≥90%	≥90%
			区域生活居民满意 度	≥95%	≥95%

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）项目投资估算

攸县高标准农田建设项目投资估算依据如下：

（1）中华人民共和国财政部、中华人民共和国国土资源部《土地开发整理项目预算定额标准》（财综〔2011〕128号）；

（2）湖南省财政厅、湖南省国土资源厅《湖南省土地开发整理项目预算补充定额标准（试行）》（湘财建〔2014〕22号）；

（3）湖南省国土资源厅、省财政厅《关于印发〈2017年省级高标准农田建设（农村土地整治）项目申报指南〉的通知》（湘国土资发〔2016〕53号）；

（4）《高标准基本农田建设》（DB43/876.1-2014）；

（5）财政部、国土资源部《关于中央分成的新增建设用地土地有偿使用费分配使用管理有关事项的通知》（财建〔2009〕286号）；

（6）财政部、国土资源部《关于加强土地整治项目预审相关资金使用管理问题的通知》（财建〔2009〕625号）；

（7）国土资源部办公厅关于印发《土地整治工程营业税改

征增值税计价依据调整过渡实施方案的通知》(国土资厅发〔2017〕19号);

(8) 《株洲建设工程造价信息 2018 年第二期》;

(9) 湖南省国土资源厅《关于增值税条件下调整土地整治项目预算计价依据的通知》(湘国土资发〔2017〕24号);

(10) 株洲市自然资源和规划局《关于下达 2019 年全市补充耕地计划的通知》(株资规发〔2019〕4号);

(11) 建设单位提供的有关资料。

根据以上依据,项目主要投资估算内容包括攸县高标准农田建设项目、攸县农村环境整治等。项目建设费用由工程施工费、设备购置费、工程其他费用、不可预见费、其他部门资金等组成。

## 2、项目投资估算具体情况

攸县高标准农田建设项目总投资金额 47,036.08 万元,其中财政资金 24,036.08 万元,将随项目实施进度逐步投入。项目投资构成情况表如下:

## 项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	单位	数量	指标（元）	投资额（万元）	备注
一	工程施工费				36852.46	
（一）	土地平整工程				1589.6	
1	条田修筑	亩	6193	1200	743.16	
2	梯田修筑	亩	2067	1200	248.04	
3	耕作层剥离及回填	亩	1554	1000	155.4	
4	客土回填	亩	1352	1000	135.2	
5	细部平整	亩	2052	1500	307.8	
（二）	土壤改良工程				5234.72	
1	渍涝土壤改良	亩	19650	150	294.75	
2	酸性土壤改良	亩	7230	200	144.6	
3	浅薄土壤改良	亩	12903	250	322.58	
4	砂（粘）质土壤改造	亩	9732	300	291.96	
5	贫瘠土壤改良	亩	135441	300	4063.23	
6	轻度污染土壤修复	亩	2940	400	117.6	
（三）	灌溉排水工程				25176.78	
1	新建排水沟	米	24279	186	451.59	

序号	工程或费用名称	单位	数量	指标（元）	投资额（万元）	备注
2	维修排水沟	米	74164	111.6	827.67	
3	新建灌溉渠	米	68564	218	1494.7	
4	维修灌溉渠	米	171317	130.8	2240.83	
5	新建、维修闸门	处	1111	118	13.11	
6	新建涵洞	处	36	992.81	3.57	
7	新修河坝	座	70	82465.64	577.26	
8	山塘维修	口	956	27637.25	2642.12	
9	新修电灌站	座	190	71236.23	1353.49	
10	新修机井	座	3480	17867.94	6218.04	
11	新修蓄水池	座	8504	11000	9354.4	
（四）	道路工程				3687.96	
1	新修机耕路	米	53881.25	400	2155.25	
2	新修生产路	米	51090.25	300	1532.71	
（五）	农田防护与生态环境保持工程				1088.48	
1	新造防护林	亩	1025	317.9	32.58	
2	建设护堤	米	7716	221.29	170.75	
3	建设护岸	米	5652	139.13	78.64	
4	沟道截弯取直	米	2458	199.45	49.02	
5	沟道清淤疏浚	米	21997	71.84	158.03	
6	建设护坡	m <sup>2</sup>	3441	528.08	181.71	



序号	工程或费用名称	单位	数量	指标（元）	投资额（万元）	备注
7	建设截水沟	米	5161	118.35	61.08	
8	建设排洪沟	米	4669	329.15	153.68	
9	建设护坎、挡墙	米	8971	96.25	86.35	
10	建设农田林草斑块	亩	553	562.57	31.11	
11	有机废弃物处理与回收点	处	60	614.63	3.69	
12	生态拦截沟	米	737	17.03	1.26	
13	生物通道及生态池	处	2213	364.14	80.58	
(六)	农田输配电建设工程				74.92	
1	架设配电线路	米	12043	48.26	58.12	
2	弱电输电线	米	9830	1.2	1.18	
3	安装变压器	台	9	15732.6	14.16	
4	安装配电箱	台	9	1626.24	1.46	
二	工程其他费用				3556.34	估算依据
1	前期工作费				1342.42	依据《财政部 国土资源部关于 印发土地开发整理项目预算定 额标准的通知》（财综〔2011〕 128 号）、湖南省土地开发整理 项目预算补充定额标准（试行） （2014 年 3 月）
1.1	土地清查费			=36852.46×0.5%	184.26	
1.2	项目可行性研究费			=44+(69-44)×(36852.46 -20000)/(40000-20000)	65.07	
1.3	项目勘测费			=36852.46×1.65%	608.07	
1.4	项目设计与预算编制费			=262+(487-262)×(36852.46 -20000)/(40000-20000)	451.59	

序号	工程或费用名称	单位	数量	指标（元）	投资额（万元）	备注
1.5	项目招标代理费			$=20+(36852.46-10000)\times 0.05\%$	33.43	
2	工程监理费			$=283+(510-283)\times (36852.46-20000)/(40000-20000)$	474.28	
3	竣工验收费				911.74	
3.1	竣工测量及工程复核费			$=62.7+(36852.46-10000)\times 0.51\%$	199.65	
3.2	项目验收费			$=109.5+(36852.46-10000)\times 0.9\%$	351.17	
3.3	项目决算编制与审计费			$=69.5+(36852.46-10000)\times 0.5\%$	203.76	
3.4	整理后土地的重估与登记费			$=49.75+(36852.46-10000)\times 0.4\%$	157.16	
4	业主管理及乡村协调费			$=214+(36852.46-10000)\times 1.6\%$	643.64	
5	临时用水用电费			$=36852.46\times 0.5\%$	184.26	
三	不可预见费				4040.88	
1	不可预见费	万元	40408.8	10%	4040.88	(一+二) *10%
四	其他部门资金				889	
1	建后管护	万元	44449.68	1%	444.5	
2	科技服务	万元	44449.68	1%	444.5	
五	建设期利息				1697.4	
六	合计				<b>47036.08</b>	一+二+三+四

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。

攸县高标准农田建设项目总投资 47,036.08 万元，2023 年投入金额 30,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	2022年及以前投入	2023年	2024年及以后
攸县高标准农田建设项目	47,036.08	10,000.00	30,000.00	7,036.08

项目投资分月计划表

2023 年度，攸县高标准农田建设项目分月投资计划具体如下表所示

单位：万元

月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月
投资金额			6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
其中：专项债券金额			5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00
7月	8月	9月	10月	11月	12月	2023年合计
1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	30,000.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22,000.00

### （二）资金筹措方案

攸县高标准农田建设项目资金来源主要为资本金/自有资金 24,036.08 万元、政府专项债券资金 23,000.00 万元。项目总投资 47,036.08 万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金 24,036.08 万元，占投资总额的 51.10%；拟申请发行政府专项债

券资金 23,000.00 万元；本次申请发行专项债券 22,000.00。

## 攸县高标准农田建设项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
攸县高标准农田建设项目	47,036.08	24,036.08	0	22,000.00	0	1,000.00	0	0	10年

## 四、项目收入和成本预测

### （一）收入预测依据

本项目收入包括新增耕地交易收入及高标准农田流转收入。

#### （1）新增耕地指标收入

##### 1) 耕地指标规模的确定

项目建设完成后，攸县县本级计划补充耕地指标为 3,480 亩，全部为水田。攸县县本级补充耕地指标扣除省自然资源厅统筹提留和县自用指标后，可形成交易指标规模为 2,436 亩。指标纳入攸县农业农村局耕地占补平衡指标库，分十年每年出售 243.60 亩，由其统一安排上市交易，交易取得收入反哺项目建设运营。

##### 2) 耕地指标价格的确定

县本级耕地指标上市交易价格：分析湖南省水田指标交易案例（见下表），水田交易价格主要受水田等级影响，根据谨慎原则本次确定攸县补充耕地指标交易单价为 8 万元/亩。

合同编号：

## 补充耕地指标收购合同

项目： 攸县 2016 年度江桥街道办事处乌坳社区土地开发项目

甲方： 株洲资源投金垚开发建设有限公司

乙方： 攸县人民政府

见证方： 株洲市自然资源和规划局

年 月 日

收购方（以下简称甲方）：株洲资源投资金垌开发建设有限公司

被收购方（以下简称乙方）：攸县人民政府

为落实最严格的耕地保护制度，确保全市耕地占补平衡，调动社会各方面积极性，采用市场化运作方式，多途径、多渠道补充耕地，按照株洲市国土资源局《关于批准 2015 年醴陵市、攸县、茶陵县市本级第一批次水田开发项目立项的通知》（株国土资函〔2016〕9 号）和《关于下达 2014 年度市本级社会自筹土地开发项目建设任务和投资预算的通知》（株国土资函〔2018〕36 号）下达的占补平衡补充耕地建设任务，在全市各县市区实施的社会自筹资金补充耕地项目。本着平等互利的原则，经甲、乙双方共同协商，按照《中华人民共和国民法典》、《关于进一步加强耕地占补平衡工作的通知》（株政办发〔2011〕27 号）、《关于加强占补平衡补充耕地项目资金管理的通知》（株国土资发〔2010〕132 号）和《株洲市社会资金补充耕地项目管理规定的通知》（株国土资办发〔2012〕126 号）、《株洲市人民政府办公室关于改进管理方式确保耕地占补平衡暨下达 2018 年全市补充耕地计划的通知》（株政办函〔2018〕2 号）的有关规定，就该批



补充耕地项目指标收购达成以下协议。

第一条：收购项目名称 攸县 2016 年度江桥街道办事处  
乌坳社区土地开发项目。建设规模旱地 13.1721 公顷，省  
厅补充耕地项目指标确认耕地指标面积旱地 13.1721 公顷。

（详见湖南省补充耕地项目指标确认书）

第二条：项目耕地指标收购标准。

株政办函〔2018〕2 号文件标准，即旱地 8 万元/亩、  
水田 10 万元/亩。

序号	项目名称	土地 类型	土地面积 (亩)	成交价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	竞得单位
1	2016 年度津市市澧 澹农场社会投资旱 地改造水田项目 (第一期)	水田	315	16289	51.71	株洲市国 土资源局
4	攸县土地开发项目 2.7059 公顷 (6 等)	水田	40.5885	531.71	13.1	攸县人民 政府
3	攸县土地开发项目 0.1484 公顷 (6 等)	旱地	2.226	15.58	7	攸县人民 政府

## （2）高标准农田承包收入

本项目从农民手中流转土地 200,000 亩，进行高标准农田整  
理完后，统一租赁给承包商，参考攸县土地经营权出租案例，



攸县土地经营权出租收入大约为 400-450 元/亩，本项目保守估计土地承包收入按 350 元/亩/年计算。



### 株洲攸县30亩旱地经营权出租

出租 9年

**400**元/亩/年

耕地|旱地

玉米|大蒜|花生...

📏 30亩

📍 湖南/株洲/攸县



### 株洲攸县 500亩 有林地 经营权...

转让 24年

**450**万元

林地|有林地

松树

📏 500亩

📍 湖南/株洲/攸县



### 株洲攸县 1000亩 水田 经营权出租

出租 3年

**450**元/亩/年

## **（二）项目预期收入预测**

攸县高标准农田建设项目的建设期 2022 年 5 月至 2024 年 4 月，测算运营期为 2024 年 5 月至 2033 年 12 月，按照前述收入测算依据，攸县高标准农田建设项目债券存续期内项目总收入为 89,488.00 万元，收入测算表如下：

项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一	经营收入	89,488.00	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80
(一)	运营收入	89,488.00	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80
(一)	市场挂牌县本级耕地指标收入	19,488.00	1948.8	1948.8	1948.8	1948.8	1948.8	1948.8	1948.8	1948.8	1948.8	1948.8
1	耕地指标收入	19,488.00	1948.8	1948.8	1948.8	1948.8	1948.8	1948.8	1948.8	1948.8	1948.8	1948.8
1.1	耕地指标面积（亩）	2436	243.60	243.60	243.60	243.60	243.60	243.60	243.60	243.60	243.60	243.60
1.2	单价（万元/亩）		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
(二)	高标准农田流转收入	70,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
1	承包面积		200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000
2	单价（元/亩/年）		350	350	350	350	350	350	350	350	350	350

### （三）项目预期成本预测依据

项目经营成本费用包括土地流转费用、管理费用、维护费用等。

#### 1) 土地流转费用

项目对建设范围内方便集中利用的成片水田通过流转取得使用权，流转土地面积共 200,000.00 亩，该部分水田建成高标准农田后通过整体转让使用权的模式承包给种植大户。根据株洲攸县低效田土地流转费用大约为 200 元/亩/年-240 元/亩/年，本项目土地流转费用按 230 元/亩/年考虑。

## 株洲攸县500亩水田经营权出租

土地编码:T700340

更新时间:2022-09-01 18:00:28

1062 次查看

价格

200 元/亩/年

我要贷款 >

成交后，需支付交易服务费 查看详情

>

土地地点 湖南/株洲/攸县

土地用途 耕地|水田

流转类型 出租

流转年限 5 年

土地面积 500 亩

适合经营 水稻



## 株洲攸县500亩水田出租

出租

3年

**220** 元/亩/年

耕地|水田

📏 500亩

水稻 | 稻田养虾

📍 湖南/株洲/攸县



## 株洲攸县393亩水田经营权出租

出租

3年

**240** 元/亩/年

耕地|水田

📏 393亩

水稻 | 稻田养虾

📍 湖南/株洲/攸县

## 2) 管理费用

管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，管理费用占营业收入的比例介于 1%~5%之间，本项目根据谨慎原则，按营业收入的 2% 估算。

### 3) 维修费用

维修费用一般是指企业对固定资产、低值易耗品的修理维修费用，本项目根据项目实际情况固定资产原值的 0.5%估算，维修费用中所含增值税进项税率按 13%估算。

初步估算，计算期内项目经营成本费用估算合计为 49,892.00 万元。

## 2、增值税

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），耕地指标收入增值税率为 6%、根据财税[2017]58 号《财政部、税务局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》文件第四条的规定，纳税人采取转包、出租、互换、转让、入股等方式将承包地流转给农业生产者用于农业

生产，免征增值税。

### 3、税金及附加

根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费、地方教育税附加。根据税法规定，本项目按增值税5%缴纳城市维护建设税，按增值税5%缴纳教育费附加费。

### （四）项目预期成本预测

债券存续期内，项目预计总成本为49,892.00万元，具体测算如下：



项目运营期总成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
一	经营成本	49,892.00	4,989.20	4,989.20	4,989.20	4,989.20	4,989.20	4,989.20	4,989.20	4,989.20	4,989.20	4,989.20
1	土地流转费	46,000.00	4,600.00	4,600.00	4,600.00	4,600.00	4,600.00	4,600.00	4,600.00	4,600.00	4,600.00	4,600.00
2	管理费用（2%）	1,789.80	178.98	178.98	178.98	178.98	178.98	178.98	178.98	178.98	178.98	178.98
3	维修费用（0.5%）	2,102.20	210.22	210.22	210.22	210.22	210.22	210.22	210.22	210.22	210.22	210.22
4	流通过程中的进项税	241.80	24.18	24.18	24.18	24.18	24.18	24.18	24.18	24.18	24.18	24.18
	进项税 $[/math>(1+13%)*13%]$	241.80	24.18	24.18	24.18	24.18	24.18	24.18	24.18	24.18	24.18	24.18
二	增值税											
1.1	销项税	1,103.10	110.31	110.31	110.31	110.31	110.31	110.31	110.31	110.31	110.31	110.31
1.1.1	销项税 $[/math>(1+6%)*6%]$	1,103.10	110.31	110.31	110.31	110.31	110.31	110.31	110.31	110.31	110.31	110.31
1.1.2	销项税 $[/math>(1+9%)*9%]$											
1.2	进项税额	1,103.10	110.31	110.31	110.31	110.31	110.31	110.31	110.31	110.31	110.31	110.31
1.2.1	固定资产抵扣进项税	861.30	86.13	86.13	86.13	86.13	86.13	86.13	86.13	86.13	86.13	86.13
1.2.2	流通过程产生进项税	241.80	24.18	24.18	24.18	24.18	24.18	24.18	24.18	24.18	24.18	24.18
1.3	进项税额留抵		3,208.35	3,122.22	3,036.09	2,949.96	2,863.83	2,777.70	2,691.57	2,605.44	2,519.31	2,433.18
三	税金及附加											
1	城市建设维护税(5%)											
2	教育费附加(3%+2%)											
2	房产税(12%)											
2	土地增值税											
四	运营期成本合计	49,892.00	4,989.20	4,989.20	4,989.20	4,989.20	4,989.20	4,989.20	4,989.20	4,989.20	4,989.20	4,989.20

综上所述，攸县高标准农田建设项目在债券存续期内，项目预期总收入 89,488.00 万元，预期总成本 49,892.00 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 39,596.00 万元。

## **五、项目融资平衡情况**

### **（一）项目净收益**

攸县高标准农田建设项目在债券存续期内，项目预期总收入 89,488.00 万元，预期总成本 49,892.00 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 39,596.00 万元。

### **（二）项目融资还本付息情况**

攸县高标准农田建设项目，已发行政府专项债券 0 万元；本次拟发行专项债券 22,000.00 万元，未来拟发行专项债券 1,000.00 万元，根据 2023 年 2 月（发行前一月）相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 3.48%，债券偿付方式为每半年付息一次,每年偿还本金，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

综合考虑，攸县高标准农田建设项目还本付息情况如下表所示：

## 项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
攸县高标准农田建设项目	2023 年 3 月		22,000.00	-	22,000.00	-	-
	2023 年 9 月	22,000.00		-	22,000.00	638.00	638.00
	2024 年	22,000.00	1,000.00	2,200.00	20,800.00	765.60	2,965.60
	2025 年	20,800.00	-	2,200.00	18,600.00	723.84	2,923.84
	2026 年	18,600.00	-	2,200.00	16,400.00	647.28	2,847.28
	2027 年	16,400.00	-	2,200.00	14,200.00	570.72	2,770.72
	2028 年	14,200.00	-	2,200.00	12,000.00	494.16	2,694.16
	2029 年	12,000.00	-	2,200.00	9,800.00	417.60	2,617.60
	2030 年	9,800.00	-	2,200.00	7,600.00	341.04	2,541.04
	2031 年	7,600.00	-	2,200.00	5,400.00	264.48	2,464.48
	2032 年	5,400.00	-	2,200.00	3,200.00	187.92	2,387.92
	2033 年 3 月	3,200.00	-	2,200.00	1,000.00	47.56	2,247.56
	2034 年	1,000.00	-	1,000.00	-	34.80	1,034.80
	合计		23,000.00	23,000.00		5,133.00	28,133.00

### （三）项目融资平衡情况

攸县高标准农田建设项目偿债资金来源为经营性收入类型，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 39,596.00 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.41。

## 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
攸县高标准农田建设项目	39,596.00	23,000.00	28,133.00	1.41

攸县高标准农田建设项目融资平衡情况已经通过湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司审计通过。

### （四）压力测试

影响本项目财务效益的敏感因素主要是经营收入、经营成本两个方面，本项目对以上两个因素变化对本息覆盖倍数的影响程度作了压力测试。

### 压力测试分析表

单位：%

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	89,488.00	80,539.20	89,488.00
累计现金流出	49,892.00	49,892.00	54,881.20
累计净现金流量	39,596.00	30,647.20	34,606.80
本息合计	28,133.00	28,133.00	28,133.00
本息保障倍数	1.41	1.09	1.23

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.09，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.23，仍然能通过压力测试。

### （五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	现金流入	136,524.08	10,000.00	30,000.00	15,984.88	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80	0.00
1	资本金流入	24,036.08	10,000.00	8,000.00	6,036.08	0.00									
2	专项债券资金流入	23,000.00	0.00	22,000.00	1,000.00	0.00									
3	运营期现金流入	89,488.00	0.00	0.00	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80	8,948.80	0.00
二	现金流出	125,061.08	10,000.00	30,638.00	14,990.88	7,913.04	7,836.48	7,759.92	7,683.36	7,606.80	7,530.24	7,453.68	7,377.12	7,236.76	1,034.80
1	建设期现金流出	47,036.08	10,000.00	30,000.00	7,036.08										
2	运营期现金流出	49,892.00	0.00	0.00	4,989.20	4,989.20	4,989.20	4,989.20	4,989.20	4,989.20	4,989.20	4,989.20	4,989.20	4,989.20	0.00
3	专项债券还本付息	28,133.00	0.00	638.00	2,965.60	2,923.84	2,847.28	2,770.72	2,694.16	2,617.60	2,541.04	2,464.48	2,387.92	2,247.56	1,034.80
三	净现金流量	11,463.00	0.00	-638.00	994.00	1,035.76	1,112.32	1,188.88	1,265.44	1,342.00	1,418.56	1,495.12	1,571.68	1,712.04	-1,034.80
四	期末累积现金结存		0.00	-638.00	356.00	1,391.76	2,504.08	3,692.96	4,958.40	6,300.40	7,718.96	9,214.08	10,785.76	12,497.80	11,463.00

根据项目现金流预测表,本项目期末累计现金结存额大于 0,项目存在资金缺口的风险较小。

## **六、潜在风险评估**

### **(一) 项目风险**

建设项目的风险一般包括市场风险、资源风险、技术风险、工程风险、资金风险、政策风险、外部协助条件风险、社会风险、其他风险等 9 个方面。根据该项目的情况,可能存在的风险主要有:技术风险、工程风险和外部协助条件风险三个方面。

#### **1) 技术风险**

技术风险包括两个方面,一是工程设计考虑的设计方案不尽合理,使用时达不到功能要求;另外设计考虑问题不够周全,有漏项或缺项,致使工程反复而变动施工计划,申请追加投资等情况。

#### **2) 工程风险**

工程风险包括工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化,导致工程量增加、投资额增加、工期拖长。

#### **3) 外部协助条件风险**

外部协作条件风险主要是供电、交通、给排水、通讯、消防等市政基础配套设施是否具备和完善,如果上述条件不具备,将会大大增加项目的投资,延误项目工期,对项目的建设和实施带来不利。

### **(二) 其他风险分析**

#### **(1) 政策风险**

本项目为攸县高标准农田建设项目工程，属于农业工程。尽管本项目政策上无风险，但还可以在政策允许的范围内，尽量争取到政府给予的优惠政策和扶植资金，为企业与社会发展创造更加良好的条件。

## （2）法律风险及对策

工程项目涉及的法律风险主要是安全生产、环境保护、经营活动等，活动中有可能存在违法行为。因此本项目建设安全、环境保护等到方案将按国家有关的规定进行评估、报批，经政府职能验收达标后方投入运行，将风险降至最低。

## （3）项目建设风险及对策

本项目建设使用钢材、水泥、木材，并采购生产设备和大量人工，在本项目建设和生产过程中会发生建材、设备、人工费等涨价风险。控制此风险对策：

1) 留足预备费，做好询价，科学管理，采取招标方式，可减少建设风险；

2) 原材料价格波动带来的风险，可采取内部挖潜，降低费用，将供应链带来的风险内部消化。还可与重要的上游供货商结成战略合作联盟，共同面对风险，把风险降到最低。

## （4）管理风险及对策

项目单位在前期工程积累了不少的工程建设管理经验，工程管理风险不大。对于工程建设过程中存在的管理风险，采取第三方进行项目管理或工程监理，强化工程建设投资、质量、进度的控制，以专业和法律方式降低工程建设的管理风险。



## 七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

## 八、主管部门责任

本项目主管部门是攸县农业农村局。

主管部门负责按照株洲市（攸县）专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融

资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工。

(本页无正文，为《株洲市攸县 2023 年攸县高标准农田建设项目专项债券攸县高标准农田建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

攸县农业农村局



攸县财政局



2023 年 3 月 12 日