

浏阳市金阳新城高标准农田建设项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告
湘和瑞核字[2023]第0016号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳麓街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：0731-89767893

邮编：410000

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：湘23ASVSRENE



浏阳市金阳新城高标准农田建设项目

预期收益与融资平衡

专项评价报告

湘和瑞核字[2023]第0016号

我们接受委托，对浏阳市金阳新城高标准农田建设项目预期收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。相关项目实施主体对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。

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的浏阳市金阳新城高标准农田建设项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明



（本页无正文，为《浏阳市金阳新城高标准农田建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年三月一十三日



附件：

项目预期收益与融资平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制浏阳市金阳新城高标准农田建设项目收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

三、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称：浏阳市金阳新城高标准农田建设项目

2、项目实施机构：浏阳市农业农村局

3、建设地点：本项目位于湖南省浏阳市金阳新城片区，金阳新城位于浏阳北部，



地处浏阳城区与长沙主城中间位置。金阳新城东至黄花机场，南至杭长高速，北至北盛镇，西至蕉溪镇。

4、项目建设期：2023年1月至2025年12月

5、建设内容及规模：

本项目通过对浏阳市金阳新城全域综合整治，提升耕地连片集中程度，改善农田基础设施配套条件，适应现代农业和规模化经营要求，确保耕地数量增加，耕地质量提高，生态环境改善。优化农村建设用地结构和布局，提升农村建设用地集约化水平。包括高标准农田建设工程、高标准农田升级改造工程、土地增减挂钩项目、项目基础设施配套工程。具体如下：

（1）高标准农田建设工程：

本项目通过高标准农田建设工程的实施，使金阳新城片区农业基本生产、生活条件和生态环境得到改善，抵御自然灾害能力得到加强，农业综合生产能力得到提高，产业结构得到优化调整，农业机械综合作业程度提高，实现"三网"完善、"四新"示范、"五良"配套，最终把金阳新城片区打造成为高产稳产、旱涝保收，节水高效的标准农田示范区，科技推广示范区，水源高效利用示范区。项目规划片区的高标准农田建设包含机耕道、生态作业便道、蓄水池、管道、灌溉渠、渠网建设、渠系配套设施、路网等建设工程，共计农田建设工程85641.90亩、耕地开垦工程4282.10亩。

（2）高标准农田升级改造工程：

本项目高标准农田升级改造工程，主要针对金阳新城片区部分水田以及旱改水的利用状况进行调查、改造、综合整治、提高土地集约利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程。主要建设内容包括调整用地结构，平整土地提高土地集约利用率，道路、沟渠、林网等综合建设，共计水田开发工程2042.70亩，旱改水工程4248.00亩。



(3) 土地增减挂钩项目:

本项目结合乡村旅游建设,为进一步严格保护耕地,促进农村居民点合理布局,推进节约集约用地、缓解全市城镇建设用地供需矛盾,正确处理城镇化与耕地保护和经济发展的关系,促进城乡统筹发展,利用乡村旅游建设区范围内复垦土地进行城乡建设用地增减挂钩项目,本项目水田增减挂钩项目共计2020.65亩。

(4) 项目基础设施配套工程:

结合项目情况,为区域建设项目基础设施配套,共计703.20亩。

项目建设内容与规模指标表

序号	名称	单位	数量	备注
一	建设工程			
1	高标准农田建设工程			
1.1	农田建设工程	亩	85641.90	5709.46 公顷
1.2	耕地开垦工程	亩	4282.10	285.47 公顷
2	高标准农田升级改造工程			
2.1	水田升级改造工程	亩	2042.70	136.18 公顷
2.2	旱改水工程	亩	4248.00	283.2 公顷
3	增减挂钩项目			
3.1	水田增减挂钩项目	亩	2020.65	134.71 公顷
4	项目基础设施配套工程			
4.1	项目基础设施配套工程	亩	703.20	46.88 公顷
二	建设期	年	3	

(二) 项目总投资

经估算,本项目建设总投资为163,750.00万元,主要包括工程费用135,087.03万元、工程建设其他费8,724.38万元、预备费11,586.59万元、建设期利息8,352.00万元。

(三) 资金筹资方案

本项目的资金来源主要为发行政府专项债券和项目资本金(含自有资金及经营性收益)。项目总投资163,750.00万元,其中:项目资本金83,750.00万元,拟申请发行政府专项债券资金80,000.00万元。本次拟申请发行80,000.00万元。拟发行金额、期限及利率详见下表:

金额单位:万元



序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	浏阳市	浏阳市金阳新城高标准农田建设项目	80,000.00	10	3.48%

四、应付本息情况

（一）本次债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债80,000.00万元，本次拟申请发行80,000.00万元，发行期限为10年，2026年偿还本金的10%，2027年偿还本金的10%，2028年偿还本金的10%，2029年偿还本金的15%，2030年偿还本金的15%，2031年偿还本金的20%，2032年偿还本金的20%。各年分期偿还金额为：2026年偿还本金8,000.00万元，2027年偿还本金8,000.00万元，2028年偿还本金8,000.00万元，2029年偿还本金12,000.00万元，2030年偿还本金12,000.00万元，2031年偿还本金16,000.00万元，2032年偿还本金16,000.00万元。本项目利率根据目前市场行情谨慎考虑，根据2023年02月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，10年期债券年利率3.48%，在债券存续期债券利息情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发债额度	未来拟发债额度	应付利息金额	还本付息金额
1	浏阳市	浏阳市金阳新城高标准农田建设项目	80,000.00	0	21,019.20	101,019.20

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计101,019.20万元，具体情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2023年		80,000.00		80,000.00	2,784.00	2,784.00
2024年	80,000.00			80,000.00	2,784.00	2,784.00
2025年	80,000.00			80,000.00	2,784.00	2,784.00
2026年	80,000.00		8,000.00	72,000.00	2,784.00	10,784.00
2027年	72,000.00		8,000.00	64,000.00	2,505.60	10,505.60



年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2028年	64,000.00		8,000.00	56,000.00	2,227.20	10,227.20
2029年	56,000.00		12,000.00	44,000.00	1,948.80	13,948.80
2030年	44,000.00		12,000.00	32,000.00	1,531.20	13,531.20
2031年	32,000.00		16,000.00	16,000.00	1,113.60	17,113.60
2032年	16,000.00		16,000.00		556.80	16,556.80
合计		80,000.00	80,000.00		21,019.20	101,019.20

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为101,019.20万元，具体情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	浏阳市	浏阳市金阳新城高标准农田建设项目	80,000.00	21,019.20	101,019.20

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

参考项目可行性研究报告，根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

（二）产生的运营净现金流

1、现金流入

项目收入类型概述：本项目不属于市场化运作；不属于商业项目，主要收入来源类型包括：新增耕地指标交易收入（耕地数量指标交易收入、水田规模指标交易收入、粮食产能指标交易收入）、增减挂钩土地节余指标交易收入、停车位及广告牌出租收入，计算期共10年，其中建设期3年，运营期7年。

（1）新增耕地指标交易收入

根据《全省高标准农田建设投融资联动等投融资创新实施意见》(湘农联[2022]109号)、《全省高标准农田建设投融资联动等投融资创新方案》，通过高标准农田建设产生的新增耕地和新增产能指标可用于交易，参照湖南省自然资源厅《关于调整我省



补充耕地指标交易限价的通知》（湘自然资办发[2020]102号），耕地数量指标交易最高价为15万元/亩，水田规模指标交易最高价为10万元/亩，粮食产能指标交易价格为30元/公斤。

湖南省自然资源厅办公室文件

湘自然资办发〔2021〕128号

关于调整我省补充耕地指标交易限价的通知

各市州、县市区自然资源主管部门：

“三调”以后，我省耕地后备资源大幅减少，耕地开发成本明显提高。当前，新冠疫情进入常态化防控阶段，地方建设项目有所增加，占用耕地需求和应增长，而我省大部分市县耕地指标紧缺，供需矛盾突出。为进一步提升耕地保护意识，引导各地建设项目少占或不占耕地，做好耕地占补平衡工作，根据《湖南省国土资源厅关于切实落实耕地占补平衡有关工作的通知》（湘国土资发〔2018〕18号）有关规定，经研究，现将我省补充耕地指标交易限价调整如下。

一、耕地数量指标交易最低价由原来的 5.2 万元/亩调整为

10 万元/亩；最高价保持 15 万元/亩不变。

二、水田规模指标交易最低价由原来的 3.5 万元/亩调整为 6 万元/亩；最高价保持 10 万元/亩不变。

三、粮食产能指标交易价格保持 30 元/公斤不变。

本通知自印发之日起执行。2020 年 5 月下发的《关于调整我省补充耕地指标交易限价的通知》（湘自然资办发〔2020〕102 号）文件同时废止。



根据《浏阳市补充耕地指标使用管理办法》（浏政办发【2018】13号文）文件，开发类耕地指标（水田）指标出让价格为20万元/亩，旱地为8万元/亩，结合单位近



期补充耕地指标转让交易情况，水田指标交易单价为13万元/亩（平均195元/m²），旱地指标交易单价为4.2万元/亩（63元/m²），粮食产能等级为3000元/亩（新增粮食产能指标参照行业评估数值取100公斤/亩，单价30元/公斤）。

补充耕地指标出让价款表

单位：万元/亩

	增减挂钩指标		开发类耕地指标		
	本级 实施的	异地 购买的	本级 实施的	网上 竞买的	上级 借用的
水田	25	成本价+0.2	20	成本价+开垦费	25
旱地	12	成本价+0.2	8	成本价+开垦费	12
旱改水	/	/	8	成本价+开垦费	12
林地	2.6	/	/	/	/

农业农村部副部长余欣荣 来源：国新办官网

有记者提问，到2022年全国要建成10亿亩高标准农田，那么，这对保障我国粮食安全来说意味着什么？

余欣荣称，保障粮食安全，关键是要保障粮食生产能力，确保需要的时候能够产得出、供得上。建设高标准农田，不仅能够新增粮食产能，而且能够提升农田的抗灾能力。

据评估，高标准农田建成以后，项目区的耕地质量一般提升1到2个等级，粮食产能平均提高10%到20%，亩均粮食产量提高100公斤。在严重气象灾害年份，项目区粮食产能稳定性水平要明显高于非项目区。

近期指标交易统计表

序号	项目名称	位置	价格	来源
1	浏阳市 2022 年度第二十六批次建设用地	浏阳市集里街道锦美村	水田 13.4 万元/亩；旱地 4.2 万元/亩；产能指标 3000 元/亩	指标使用申请审批表
2	浏阳市新屋岭小学项目建设用地	浏阳市集里街道北城村	水田 13 万元/亩；旱地 4.2 万元/亩；产能指标 3000 元/亩	指标使用申请审批表
3	椒花水库项目	浏阳市大围山镇金钟桥、田心村、达浒镇椒花新村、常丰村	水田 18 万元/亩；旱地 7.8 万元/亩；产能指标 45000 元/亩	指标使用申请审批表



浏阳市补充耕地指标使用申请审批表

面积单位：公顷

项目 基本 情况	项目单位	浏阳经开区 2019 年度第三批次建设用					联系电话	13755113646 黄莉莉		
	项目名称	浏阳市永安镇礼耕村、洞阳镇西园村、南园村					项目类型	国有土地报批		
	选址位置									
	总用地	农用地	耕地	水田 (6, 7, 9)		旱地 (11) /水浇地 (9)	林地及其他农用地	建设用地		
	6.0417	5.6054	5.0424	0.9162	1.9847	1.8354	0.1569	0.1492	0.563	0.4363

根据占补平衡的相关规定及存量补充耕地指标情况，该项目可结合使用如下指标：

根据占补平衡	指标类型	征收标准 (元/m²)	使用指标数 (公顷)	金额 (万元)		
耕地开垦费	水 田 (6 等, 7 等)	111	2.9009	321.9999		
	水 田 (9 等)	99	1.8354	181.7046		
	旱 地/水浇地 (9 等, 11 等)	57	0.3061	17.4477		
	根据湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省耕地开垦费征收使用管理办法的通知》(湘政办发[2019]38 号): 省级 20%, 费用 521.1522*20%=104.2304 万元, 浏阳本级 80%, 费用 521.1522*80%=416.9218 万元					
平均耕地等级 7.7299 级		小 计	521.1522			
指标费	指标类型	指标来源	项目名称	征收标准 (元/m²)	使用指标数 (公顷)	金额 (万元)
	水田	本级开发	浏阳市镇头镇土桥村、江 东村土地开发项目, 浏阳 市高坪镇船仓村土地开发 项目	189	2.9009	548.2701
				201	1.8354	368.9154
	旱土	本级开发	浏阳市沙市镇莲塘村、 杨林村土地开发项目	63	0.3061	19.2843
	产能 (等级)	水田 6 级		9000 元 /亩. 级	13.743 亩	12.3687
		水田 7 级		6000 元 /亩. 级	29.7705 亩	17.8623
		水浇地 9 级		6000 元 /亩. 级	2.238 亩	1.3428
				小 计	968.0436	

耕地保护和 资源开发利 用科	签字 (盖章):	财务科	签字 (盖章):
	2019 年 10 月 28 日		2019 年 10 月 25 日
文化旅产 发展有限 责任公司	签字 (盖章):		签字 (盖章):
	2019 年 10 月 28 日		2019 年 10 月 25 日
自然资源局 意见	签字 (盖章):		签字 (盖章):
	2019 年 10 月 28 日		2019 年 10 月 25 日

审批人(经办人): 本审批表核算的费用自耕保和开发科核算之日起 15 日内缴费, 逾期自动作废。



浏阳市补充耕地指标使用申请审批表

面积单位：公顷

项目单位					联系电话		
项目名称	浏阳经开区 2020 年度第一批建设用地				项目类型	国有土地报批	
选址位置	浏阳市北盛镇拔茅村						
总用地	农用地	耕地	水田 (9)	旱土 (12)	林地及其他农用地	建设用地	
21.6177	21.2401	3.5361	3.1849	0.3512	17.704	0.3776	
根据用地预审与选址意见书 (用字第 4301812020) 办理手续, 根据占补平衡的相关规定及存							
补耕地指标情况, 该项目可结合使用如下指标:							
类别	指标类型			征收标准 (元/m²)	使用指标数 (公顷)	金额 (万元)	
也开 费	水 田			99	3.1849	315.3051	
	旱 地			57	0.3512	20.0184	
	根据湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省耕地开垦费征收使用管理办法的通知》(湘政办发[2019]38 号): 省级 20%, 费用 335.3235*20%=67.0647 万元, 浏阳本级 80%, 费用 335.3235*80%=368.2588 万元						
				小 计	335.3235		
示费	指标类型	指标来源	项目名称	征收标准 (元/m²)	使用指标数 (公顷)	金额 (万元)	
	水田	本级开发		201	3.1849	640.1649	
	旱地	本级开发		63	0.3512	22.1256	
	林地及其他 农用地						
	产能 (等级)	水田 9 级以上		3000 元 /亩. 级			
		旱地 11 级以上		3000 元 /亩. 级			
				小 计	662.2905		
保护和 开发利用科	签字 (盖章): 2020 年 月 日			财务科	签字 (盖章): 年 月 日		
旅游产 展有限 公司	签字 (盖章): 已收黄晓			签字 (盖章): 年 月 日			
资源局 意见	签字 (盖章):			年 月 日			

(经办人): 本审批表核算的费用自耕保和开发科核算之日 15 日内缴费, 逾期自动作废。



浏阳市补充耕地指标使用申请审批表

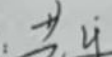
面积单位：公顷

项目单位						联系电话	易敏 18570610588		
项目名称	椒花水库工程					项目类型	国有土地报批-报部审批		
选址位置	浏阳市大围山镇金钟桥、田心桥村、达浒镇椒花新村、常丰村								
总用地	农用地	耕地	水田 (8, 10)		旱土 (8, 11, 12)			林地及其他农用地(未利用)	建设用地
703.4270	584.4157	182.0974	126.5384	44.2751	1.8060	7.7289	1.7490	480.5292	40.8004

根据占补平衡的相关规定及存量补充耕地指标情况，该项目可结合使用如下指标：

费用类别	指标类型	征收标准 (元/m²)	使用指标数 (公顷)	金额 (万元)
耕地开垦费	水田 (8级, 一般农田, 高等)	111	126.5384	14045.7624
	水田 (10级, 一般农田, 中等)	99	44.2751	4383.2349
	旱地/水浇地 (8级, 一般农田, 高等)	69	1.8060	124.614
	旱地 (11, 12级, 一般农田, 中等)	57	9.4779	540.2403
根据《湖南省国土资源厅关于切实落实耕地占补平衡有关工作的通知》(湘国土资发〔2018〕18号)文件规定，重大水利设施等重点项目补充耕地任务省承担30%，市州县市区承担70%。为此，经我局积极对接省自然资源厅，争取了省级指标库配套补充耕地指标50% (合91.0487公顷耕地)。因此，在省配50%耕补指标前提下，本级承担50%部分还有20%耕补指标要缴纳至省厅。综上所述，根据湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省耕地开垦费征收使用管理办法的通知》(湘政办发〔2019〕38号)：				
省级部分实际为60%，费用 19093.8516*60%=11456.311 万元，浏阳本级实际为40%，费用 19093.8516*40%=7637.5406 万元				
根据厅政务服务处开具的《耕地开垦费计算明细表》所占耕地平均质量等别 8.6520 等				
		小 计	19093.8516	

指标类型	指标来源	项目名称	征收标准 (元/m²)	使用指标数 (公顷)	金额 (万元)
水田	省级		264	126.5384	33406.1376
			276	44.2751	12219.9276
旱地	省级		111	1.8060	200.466
			123	9.4779	1166.7817
产能 (等级)		水田 8 级	4.5 万元 / 公顷. 级	126.5384	569.4228
		旱地 8 级	13.5 万元 / 公顷. 级	1.8060	24.381
省配 50% 指标，该部分指标不需要缴纳指标费，因此该项费用基础上乘以 50%			小 计	47586.1167 × 50%=23793.0584	

算人(经办人):  本审批表核算的费用自耕保和开发科核算之日 15 日内缴费，逾期自动作废。



湖南省非税收入一般缴款书



№ 3532281565

征收大厅编码：
执收单位编码：
执收单位名称：

00309

湘财通字(2020)

浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司

2020年07月10日

集中汇缴 ☒ 减征 ☐

浏阳经开区恒康基础设施管理有限公司

浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司

付款人	全称		收款人	全称	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司
	账号			账号	
	开户银行			开户银行	民生银行浏阳支行

收入项目	编码	数量	收缴标准	金额
指标款	721			9,680,436.00

金额(大写) 玖佰陆拾捌万零肆佰叁拾陆元整

(小写)

¥9,680,436.00

执收单位(盖章)

浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司
财务专经协理(签章)

4301810106072

备注:

- 1、用于集中汇缴时,此联不作收据,由执收单位留存。
- 2、用于依法收取罚款、预收款、保证金等款项时,此联不作收据,由缴款人留存,待结算后凭此换取专用收据或办理退付。
- 3、本票据使用至2022年底,过期作废。

①执收单位给缴款人的收据

校验码:

本缴款书付款期为10天(节假日顺延),过期无效。



湖南省非税收入一般缴款书



No 3532367326

征收大厅编码:

执收单位编码:00309

湘财通字(2020)

执收单位名称:浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司

2020

年

25

月

日

集中汇缴

减征

付款人	湖南金阳新城建设发展集团有限公司	收款人	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司
账号		账号	43050175413600000215
开户银行		开户银行	建设银行浏阳支行
收入项目	指标款	数量	6,622,905.00
编码	721	收缴标准	
金额(大写)	陆佰陆拾贰万贰仟玖佰零伍元整	金额	6,622,905.00
执收单位	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司 财务专用章 4301810100072 经办人(盖章)	备注:	浏阳经开区2020年度第一批建设用埔 1、用于集中汇缴时,此联不作收据,由执收单位留存。 2、用于依法收取滞纳金、预收款、保证金等款项时,此联不作收据,由缴款人留存,待结算后凭此联换取专用收据或办理退付。 3、本票据使用至2022年底,逾期作废。

①执收单位给缴款人的收据

校验码:

本缴款书付款期为10天(节假日顺延),过期无效。



湖南省非税收入一般缴款书						No 3532367537	
征收大厅编码:		湘财通字(2020)					
执收单位编码:		00309					
执收单位名称:		浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司		2020年12月16日		集中汇缴 <input checked="" type="checkbox"/> 减征 <input type="checkbox"/>	
付款人	全称	湖南椒花水利枢纽开发建设股份有限公司		收款人	全称	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	
款	账号			款	账号	20000560472210300000067	
人	开户银行			人	开户银行	江淮村镇银行浏阳支行	
收入项目		编码	数量	收缴标准	金额		
指标款		721			260,855,528.00		
金额(大写)		贰亿陆仟零捌拾伍万伍仟伍佰贰拾捌元整		(小写)		¥260,855,528.00	
执收单位		浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司 财务专用章 4301810106072 经办人(签字)		备注: 椒花水库工程项目指标款 1、用于集中汇缴时,此联不作收据,由执收单位留存。 2、用于依法收取暂扣款、预收款、保证金等款项时,此联不作收据,由缴款人留存,待结算后凭此联取专用收据或办理退付。 3、本票据使用至2022年底,过期作废。			
校验码:		本缴款书付款期为10天(节假日顺延),过期无效。					

本项目通过高标准农田建设及升级改造,计划新增耕地342.57亩,新增水田11208.49亩,新增粮食产能指标参照行业评估数值取100公斤/亩,交易价格分别按4.2万元/亩、13万元/亩及30元/公斤(即3000元/亩)计算,计算期内单价不变,运营期2026年转让指标占总指标的10%,运营期2027-2032年每年转让指标占总指标的15%直至全部转让完毕。

(2) 增减挂钩土地节余指标交易收入

本项目涉及增减挂钩土地节余指标2020.65亩,根据《湖南省国土资源厅关于切实落实耕地占补平衡有关工作的通知》(湘国土资发[2018]18号)、湖南省自然资源厅《关于调整我省补充耕地指标交易限价的通知》(湘自然资办发[2020]102号)、根据《浏阳市补充耕地指标使用管理办法》(浏政办发【2018】13号文)、《湖南省耕地开垦费征收使用管理办法》(湘政办发【2019】38号文)、《关于进一步明确土地开发和城乡建设用地增减挂钩行动有关事项的通知》(浏政办函【2019】11号)等文件,增减挂钩水田指标出让25万元/亩,参照单位近期补充耕地指标转让交易情况,水田指标交易单价为13万元/亩(平均195元/m²),结合本项目实际情况,本项



目耕地开垦指标交易单价暂定为13万元/亩，计算期内单价不变，运营期2026年转让指标占总指标的10%，运营期2027-2032年每年转让指标占总指标的15%直至全部转让完毕。

补充耕地指标出让价款表

单位：万元/亩

	增减挂钩指标		开发类耕地指标		
	本级 实施的	异地 购买的	本级 实施的	网上 竞买的	上级 借用的
水田	25	成本价+0.2	20	成本价+开垦费	25
旱地	12	成本价+0.2	8	成本价+开垦费	12
旱改水	/	/	8	成本价+开垦费	12
林地	2.6	/	/	/	/

近期指标交易统计表

序号	项目名称	位置	价格	来源
1	浏阳市 2022 年度第二十六批次建设用地	浏阳市集里街道锦美村	水田 13.4 万元/亩；旱地 4.2 万元/亩；产能指标 3000 元/亩	指标使用申请审批表
2	浏阳市新屋岭小学项目建设用地	浏阳市集里街道北城村	水田 13 万元/亩；旱地 4.2 万元/亩；产能指标 3000 元/亩	指标使用申请审批表
3	椒花水库项目	浏阳市大围山镇金钟桥、田心村、达浒镇椒花新村、常丰村	水田 18 万元/亩；旱地 7.8 万元/亩；产能指标 45000 元/亩	指标使用申请审批表

另提供全国高标准农田建设项目统计表，如下图：



全国高标准农田建设项目统计								
序号	省份	项目名称	发行时间	总投资 (亿元)	发行额 (亿元)	期限	票面利率	备注
1	江西省	江西省专项债券13期—乡村振兴-高标准农田建设专项债券	2019.7.4	87.65	29.41	5	3.29%	89个小项目
2	四川省	成都市100万亩菜粮基地高标准农田建设乡村振兴项目（一期）	2019.7.26	29.90	4.00	10	3.41%	
3	四川省	达州市达川区2019年高标准农田建设项目	2020.1.10	6.33	1.10	10	3.38%	
4	江西省	江西省专项债券10期—乡村振兴-高标准农田建设专项债券	2020.1.13	90.96	48.98	5	3.15%	12个小项目
5	山西省	介休市高标准农田建设项目	2020.1.21	3.66	0.40	7	3.28%	
6	黑龙江省	黑龙江省哈尔滨市南岗区红旗满族乡高标准农田暨农业结构调整示范乡建设项目	2020.3.17	1.00	0.80	30	3.50%	
7	甘肃省	甘肃省民乐县现代丝路寒旱农业高标准农田建设项目	2020.4.13	15.14	0.84	20	3.27%	
8	四川省	绵竹市高标准农田建设项目	2020.5.18	2.05	0.20	5	2.27%	
9	四川省	北川羌族自治县2020年高标准农田建设项目	2020.5.18	0.91	0.10	5	2.27%	
10	四川省	资中县2020年高标准农田建设项目	2020.5.18	0.60	0.30	5	2.27%	
11	四川省	四川省德阳市旌阳区2020-2024年高标准农田建设项目	2020.5.18	3.00	0.10	10	2.93%	
12	四川省	绵阳市梓潼县2020-2022年高标准农田建设项目	2020.5.18	3.50	0.10	10	2.93%	
13	四川省	威远县高标准农田建设项目	2020.5.18	2.63	0.10	10	2.93%	
14	四川省	四川省德阳市罗江区2019年高标准农田建设项目	2020.5.18	3.01	0.20	15	3.43%	
15	四川省	简阳市高标准农田提升项目	2020.5.18	5.62	1.00	30	3.72%	
16	四川省	广安市高标准农田建设项目	2020.5.18	2.06	0.50	7	2.80%	
17	四川省	万源县高标准农田建设项目	2020.5.18	2.57	0.44	7	2.80%	
18	四川省	达州市达川区2019年高标准农田建设项目	2020.5.18	6.33	0.50	10	2.93%	
19	山东省	聊城市高标准农田综合整治项目	2020.5.18	20.06	0.75	20	3.55%	

信息来源：北京泓创智胜咨询有限公司根据市场信息整理



债券今日行情

成交净价(元)	最新收益率(%)	涨跌(BP)	加权收益率(%)	交易量(亿)
---	---	---	---	---

债券基本信息

债券简称	22江西债61	债券代码	2271743
债券类型	地方政府债	发行人	江西省政府
债券发行日	2022-10-18	到期兑付日	2027-10-19
债券期限	5年	面值(元)	100.00
发行价格(元)	100.0000	计划发行量(亿)	4.6306
实际发行量(亿)	4.6306	息票类型	附息式固定利率
付息频率	年	债券起息日	2022-10-19
基准利差(%)	---	票面利率(%)	2.6600
基准利率名	---	基准利率	---
信用评级机构一	联合资信评估股份有限公司	债项/主体评级一	AAA/---
是否含权	否	发起人	---

注：A、对于含权债，票面利率/利差指行权前的票面利率/利差；对于浮息债，票面利率指当前的票面利率。

B、数据更新到发行结束为止。

(3) 停车位出租收入

项目安置区域配套建设生态停车位 240 个，均可用于出租，出租单价依据《湖南省定价目录》（湘发改价调〔2017〕1237 号）、《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217 号）、《长沙市机动车停放服务收费实施细则》（长发改价费〔2021〕69 号）文件，本项目停车收费采用分段计时收费的方式：在二级区域，计时方式白天时段首小时内 1 元/半小时、首小时后 1 元/半小时，夜间时段(晚 8 时至次日 7 时)1 元/小时;计次方式每次 10 元。无论哪种方式，该类停车场 24 小时限价为 20 元，凡进入停车场时间不超过 15 分钟的免收停车费。结合项目在当前实际停车收费标准，为简化计算，项目全部按长租车位计算，出租单价按 10 元/天（即 300 元/月）计算，车位出租价格按计算期每 5 年上浮 10%计算。计算期 2026 年至 2028 年的出租面积占可出租面积的比例按 70%、80%、90%逐年增长，2028 年及之后保持 90%（即正常年份空置率 10%）计算。

(4) 大型广告牌位出租收入

项目区域配套计划建设大型户外广告牌位 12 个，均可用于出租，出租单价参考“易播网”发布的类似广告位投放价格与收费标准，本项目出租单价拟按 15000 元/个/月大型户外广告牌位计算，计算期每 5 年上浮 10%计算。计算期 2026 年至 2028 年的出租面积占可出租面积的比例按 70%、80%、90%逐年增长，2028 年及之后保持 90%（即正常年份空置率 10%）计算。



大型立柱广告牌出租价格调查表

序号	项目名称	价格	备注
1.1	浏阳市东乡官渡段	20000元/个/月	http://www.51ebo.com/goods/41538.html
1.2	浏阳市开元大道	20000元/个/月	http://www.51ebo.com/goods/41545.html
1.3	浏阳市经开区汽车站外	15000元/个/月	http://www.51ebo.com/goods/41540.html

广告信息查询平台
51ebo.com

登录

媒体介绍
 浏阳市东乡官渡段单立柱广告
 资料文档
 经营单位

刊例价: 20000元/月/面
 所在地区: 湖南>长沙
 资源类型: 城市干道>立柱
 资源规格: 18m (L) *6m (H) *2面
 资源标签: 官渡古镇
 158****6666 查看 信息咨询: 400-606-1611
 人气29 | 更新时间: 2020-08-10

广告信息查询平台
51ebo.com

登录

媒体介绍
 浏阳市开元大道单立柱广告
 资料文档
 经营单位

刊例价: 20000元/月
 所在地区: 湖南>长沙
 资源类型: 城市干道>立柱
 资源规格: 18m (L) *6m (H) *2面
 资源标签: 永安家具城
 158****6666 查看 信息咨询: 400-606-1611
 人气37 | 更新时间: 2020-08-10

广告信息查询平台
51ebo.com

登录

媒体介绍
 浏阳市经开区汽车站外单立柱广告
 资料文档
 经营单位

刊例价: 15000元/月/面
 所在地区: 湖南>长沙
 资源类型: 城市干道>立柱
 资源规格: 15m (L) *5m (H) *2面
 资源标签: 319国道
 158****6666 查看 信息咨询: 400-606-1611
 人气20 | 更新时间: 2020-08-10

测算项目运营期收入明细如下表:

收入测算表

金额单位: 万元



年度	新增耕地指标交易收入	增减挂钩土地节余指标交易收入	停车位出租收入	大型广告牌位出租收入	收入合计
2026年	15,061.45	2,626.85	60.48	144.00	17,892.78
2027年	22,592.17	3,940.27	69.12	162.00	26,763.56
2028年	22,592.17	3,940.27	77.76	180.00	26,790.20
2029年	22,592.17	3,940.27	77.76	180.00	26,790.20
2030年	22,592.17	3,940.27	77.76	180.00	26,790.20
2031年	22,592.17	3,940.27	85.54	198.00	26,815.98
2032年	22,592.17	3,940.27	85.54	198.00	26,815.98
合计	150,614.47	26,268.47	533.96	1,242.00	178,658.90

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

2、现金流出

本项目主要成本包括工资及福利费用、维修维护费用、管理及其他费用、税金及附加。

（1）工资及福利费用

项目公司人员按12人估算，人均工资标准为5.6万元/人/年，另考虑17%的福利费及社保，计算期每5年按10%递增。

职工薪酬参照表

项目	来源	数值
全国 2021 年平均工资（税前）	薪酬网	6848.00 元/月
长沙市 2021 年平均工资（税前）	薪酬网	6178.48 元/月
株洲市 2021 年平均工资（税前）	薪酬网	4971.43 元/月
湘潭市 2021 年平均工资（税前）	薪酬网	5250.72 元/月

（2）维修维护费用

参考《建设项目经济评价方法与参数》，本项目维修维护费按折旧摊销原值的0.15%来计提，故维护费为年均245.63万元/年。

（3）管理及其他费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，管理及其他费用通常按照各成本要素之和（扣除财务费用）的8%-12%计取。本项目管理及其他费用按以上运营成本之和的12%计取。



（4）增值税、税金及附加

根据国家及湖南省、浏阳市的有关税收政策，增值税：根据《关于城乡建设用地增减挂钩试点有关财税政策问题的通知》（财综〔2014〕7号），指标交易收入无需考虑增值税；大型广告牌位出租及停车位出租收入分别按9%、6%计算，增值税及附加：按增值税的7%缴纳城市维护建设税，按增值税的3%缴纳教育费附加，按增值税的2%缴纳地方教育费附加，本项目运营期间进项税额足以抵扣当年销项税额（不足部分由固定资产进项额进行抵扣），故增值税额为零，城建税和教育及教育费附加税以增值税为计费基数也为零。

（5）所得税

根据企业所得税法及其实施条例规定，高标准农田建设工程、高标准农田升级改造、土地增减挂钩项目产生的指标交易收入免征所得税，剩余收入部分按正常计征，税率为25%。

测算项目运营期支出明细如下表：

运营成本及税费测算表

金额单位：万元

年度	工资及福利费用	维修维护费用	管理及其他费用	增值税、税金及附加	所得税	合计
2026年	78.62	245.63	38.91	0.00	0.00	363.16
2027年	78.62	245.63	38.91	0.00	44.92	408.08
2028年	78.62	245.63	38.91	0.00	51.58	414.74
2029年	78.62	245.63	38.91	0.00	51.58	414.74
2030年	78.62	245.63	38.91	0.00	51.58	414.74
2031年	86.48	245.63	39.85	0.00	57.29	429.25
2032年	86.48	245.63	39.85	0.00	57.29	429.25
合计	566.06	1,719.41	274.25	0.00	314.24	2,873.96

3、项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

金额单位：万元



年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2026年	17,892.78	363.16	17,529.62
2027年	26,763.56	408.08	26,355.48
2028年	26,790.20	414.74	26,375.46
2029年	26,790.20	414.74	26,375.46
2030年	26,790.20	414.74	26,375.46
2031年	26,815.98	429.25	26,386.73
2032年	26,815.98	429.25	26,386.73
合计	178,658.90	2,873.96	175,784.94

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的资金175,784.94万元，如下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	浏阳市	浏阳市金阳新城高标准农田建设项目	178,658.90	2,873.96	175,784.94

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流175,784.94万元，融资还款本息合101,019.20万元，本息保障倍数为1.74倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	汨罗市	浏阳市金阳新城高标准农田建设项目	175,784.94	101,019.20	1.74

（二）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内各年根据还款资金来源安排偿还融资本息，分期还本。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，本项目现金流预测如下表：



项目现金流预测表

金额单位：万元

序号	项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	经营活动净现金流量				17,529.62	26,355.48	26,375.46	26,375.46	26,375.46	26,386.73	26,386.73
2	投资活动净现金流量	-87,216.00	-34,216.00	-33,966.00							
3	筹资活动净现金流量	87,216.00	34,216.00	33,966.00	-10,784.00	-10,505.60	-10,227.20	-13,948.80	-13,531.20	-17,113.60	-16,556.80
4	净现金流量				6,745.62	15,849.88	16,148.26	12,426.66	12,844.26	9,273.13	9,829.93
5	累计盈余资金				6,745.62	22,595.50	38,743.76	51,170.42	64,014.68	73,287.81	83,117.74

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。



（三）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：

金额单位：万元

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	178,658.90	160,793.01	178,658.90
累计现金流出	2,873.96	2,873.96	3,161.36
累计净现金	175,784.94	157,919.05	175,497.54
本息合计	101,019.20	101,019.20	101,019.20
本息保障倍数	1.74	1.56	1.74

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1.56，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1.74，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，不能还本付息风险较小。





统一社会信用代码

91430103MA4RFPY14A

营业执照



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 湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 邓春玲

成立日期 2020年06月30日

合伙期限 长期

主要经营场所 湖南省长沙市天心区芙蓉中路二段168-1号摩天大厦1430-1431房

经营范围 会计、审计及税务服务；企业会计报表审计，基本建设年度财务决算审计；企业合并、分立、清算事宜中的审计；司法会计鉴定；会计咨询；税务咨询；管理咨询；会计培训。（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）



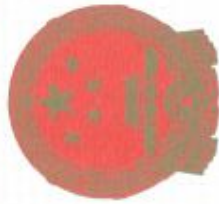
登记机关

2022年8月9日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：邓春玲

主任会计师：

经营场所：湖南省长沙市天心区芙蓉中路二段168-1号
摩天大厦1430-1431房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010135

批准执业文号：湘财会[2020]11号

批准执业日期：2020年07月30日

证书序号：0008635

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》。

发证机关：湖南省财政厅

二〇二〇年七月廿一日

中华人民共和国财政部制

22



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 邓春玲
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1974-05-03
工作单位 Working unit 湖南鹏程有限责任会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 432902197405030925



4

年度检验合格
Annual Renewal Registration
合格专用章

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 430200140046
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007 年 10 月 29 日
Date of Issuance

湖南省注册会计师协会
2013.3.20 年度任职资格检查
合格专用章

湖南省注册会计师协会
2008 年 8 月 21 日

5

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南鹏程会计师事务所有限公司
CPAs

CPA 转所专用章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020 年 7 月 13 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南南经协代管
CPAs

CPA 转所专用章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020 年 7 月 13 日

11



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓 名	毛紫兰	性 别	女	出 生 日 期	1988-12-26	工 作 单 位	湖南新星会计师事务所有限公司
Full name	毛紫兰	Sex	女	Date of birth	1988-12-26	Working unit	湖南新星会计师事务所有限公司
						身份证号码	430722198812264822
						Identity card No.	430722198812264822



证书编号: 430100010042
No. of Certificate


批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020 年 08 月 13 日
Date of Issuance

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南新星会计师事务所有限公司
CPAs

CPA 转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021 年 7 月 8 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南卓信会计师事务所有限公司
CPAs

CPA 转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021 年 7 月 8 日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南卓信会计师事务所有限公司
CPAs

CPA 转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021 年 8 月 25 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)
CPAs

CPA 转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021 年 8 月 25 日