

防伪编号: 0282021010009218140

报告文号: 川融策专审(2021)01-05号

委托单位: 自贡市大安区农业农村局
被审单位名称: 自贡市大安区农业农村局
营业执照号码: 115102030083023881

事务所名称: 四川融策会计师事务所有限公司

报告日期: 2021-01-06

报备时间: 2021-01-06 16:42

被审单位所在地: 自贡

签名注册会计师: 李才高
朱克伦



防伪二维码

自贡市大安区农业农村局

自贡市大安区2021-2023年高标准农田建设项目收益与融资自求平衡债券财务评估报告专项审计报告

事务所名称: 四川融策会计师事务所有限公司

事务所电话: 028-87659276

传真: 028-87659276

通讯地址: 成都市金牛区高新技术产业园区金周路595号3栋6楼04号

电子邮件: scrccpa@163.com

事务所网址:

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是由经依法批准设立的会计师事务所出具, 报告的法律责任主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询, 请报告使用人谨慎使用。

四川省注册会计师协会

防伪查询电话: 028-85316767、028-85317676

防伪查询网址: <http://www.scicpa.org.cn>

自贡市大安区 2021-2023 年高标准农田
建设项目收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

川融策专审〔2021〕01-05 号



四川融策会计师事务所有限公司

目录

一、财务评估声明.....	1
二、财务评估报告使用	2
三、财务评估结论.....	2
(一)项目所在地区经济发展情况	2
(二)债券发行和还本付息情况	3
(三)项目产生的净现金流入	9
(四)预期项目收入偿还债券本金和利息情况	11
(五)项目的公益性	11
附件：项目收益及现金流入评估说明	15

自贡市大安区 2021-2023 年高标准农田 建设项目收益与融资自求平衡专项债券 财务评估报告

川融策专审（2021）01-05 号

自贡市大安区农业农村局：

我们接受委托，对自贡市大安区2021-2023年高标准农田建设项目收益与融资自求平衡专项债券项目进行评估并出具专项评估报告。

一、财务评估声明

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》。相关单位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。

二、财务评估报告使用

本评估报告仅供自贡市大安区农业农村局本次申请自贡市大安区 2021-2023 年高标准农田建设项目收益与融资自求平衡专项债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将总体评估结论作为委托人发行自贡市大安区 2021-2023 年高标准农田建设项目收益与融资自求平衡专项债券必备的文件，随同其他申报材料一起上报。

三、财务评估结论

经专项审核，我们认为，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的自贡市大安区 2021-2023 年高标准农田建设项目，预期项目收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，本项目符合相关法律法规要求，符合财政部对公益性项目的定义。

总体评估结果如下：

(一)项目所在地区经济发展情况

2019 年，自贡市经济保持平稳增长。地区生产总值增长 7.8%，全社会固定资产投资增长 13%，规模以上工业增加值增长 9.5%，服务业增加值增长 8.7%，农业增加值增长 3.0%，地方一般公共预算收入（同口径）增长 8.4%，城乡居民人均可支配收入分别增长 9.0%、10.1%。

2020 年，自贡市经济社会发展主要预期目标是：地区生产总值增长 8%左右，规模以上工业增加值增长 9%左右，服务业增加值增长 9%以上，农业增加值增长 3.6 %以上，全社会固定资产投资增长 12%以上，社会消

费品零售总额增长 10%以上，地方一般公共预算收入（同口径）增长 8%左右，城乡居民人均可支配收入分别增长 8.5%和 9.5%左右，单位地区生产总值能耗下降完成省下目标，城镇登记失业率控制在 4.4%以内。

自贡市地方财政收入包括一般公共预算收入、政府性基金预算收入、社会保险基金收入和国有资本经营收入，地方财政支出包括一般公共预算支出、政府性基金预算支出、社会保险基金支出和国有资本经营支出等。

1、一般公共预算执行情况

2019 年全市地方一般公共预算收入完成 612,455 万元，为预算的 100.1%，同口径增长 8.4%。其中：税收收入 375,419 万元，下降 6.1% 非税收入 237,036 万元，增长 16.1%。加上上级补助、上年结转、调入资金、地方政府一般债券转贷收入等，可供安排的收入总量为 2,734,294 万元。全市一般公共预算支出实现 2,323,780 万元，为预算的 96.7%，下降 4.1%。收入总量减去当年支出、上解上级支出、偿还地方政府一般债务等 2,555,376 万元后，全市结存资金为 178,918 万元。结存资金按规定清理后，补充预算稳定调节基金 99,226 万元、因项目跨年实施需要结转下年继续使用 79,692 万元。全市各级均实现收支平衡。

2、政府性基金预算执行情况

2019 年全市政府性基金预算收入完成 958,093 万元（其中：国土方面的收入 915,733 万元），为预算的 102.9%，下降 28.7%；加上上级补助、上年结余、地方政府专项债券转贷收入等，可供安排的收入总量为 1,619,858 万元。全市政府性基金预算支出实现 1,129,560 万元（其中：国

土方面的支出 936,414 万元），为预算的 89.3%，下降 0.5%，主要用于征地和拆迁补偿、城市公共设施、文化体育、社会福利等方面；加调出资金、偿还地方政府专项债务等，支出总量为 1,454,293 万元。收入总量减去支出总量后，全市结余为 165,565 万元，主要为未清算土地成本支出。

3、国有资本经营预算执行情况

2019 年全市国有资本经营预收入完成 1,890 万元，为预算的 100%；加上年结转，可供安排的收入总量为 2,067 万元。全市国有资本经营预算支出实现 1,107 万元，为预算的 92.3%，主要用于解决国有企业历史遗留问题、国有企业改革成本等方面。收入总量减去支出和调出资金 1,617 万元后，全市需结转下年继续使用 450 万元。

4、社会保险基金预算执行情况

2019 年全市社会保险基金（不含省级统筹社会保险基金，下同）预算收入完成 443,670 万元，为预算的 100%。全市社会保险基金预算支出实现 425,624 万元，为预算的 100%。全市社会保险基金累计结余 357,049 万元（其中：当年收支结余 18,046 万元）。

经市人大常委会审查批准的全市 2017 年地方政府债务限额为 2,633,899 万元，其中：一般债务限额 1,411,597 万元；专项债务限额 1,222,302 万元。

经省政府批准，省财政厅核定我市 2018 年新增地方政府债务限额 442,433 万元，其中：新增一般债务限额 182,933 万元（市本级 126,078 万元，荣县和富顺县 56,855 万元），新增专项债务限额 259,500 万元（市本级 162,100 万元，荣县和富顺县 97,400 万元）；核减我市 2016 年易地

扶贫搬迁债务限额 11,987 万元。增减品迭后，全市 2018 年地方政府债务限额为 3,064,345 万元，其中：一般债务限额 1,582,543 万元；专项债务限额 1,481,802 万元。

为筹措资金支持经济社会发展，市政府拟在省政府批准我市的 2018 年地方政府债务限额内新增举债 442,433 万元，全部为承接省财政转贷我市新增地方政府债券，其中：新增地方政府一般债券 182,933 万元（市本级留用 54,201 万元，转贷区级 71,877 万元，荣县和富顺县承接 56,855 万元）；新增地方政府专项债券 259,500 万元（市本级留用 90,000 万元，转贷区级 72,100 万元，荣县和富顺县承接 97,400 万元）。

全市 2017 年末地方政府债务余额为 2,420,896 万元，加上此次新增举债 442,433 万元后，全市债务余额变动为 2,863,329 万元，距省核定我市 2018 年地方政府债务限额 3,064,345 万元，尚有 201,016 万元的空间，债务风险处于可控范围。

（二）自贡市大安区发展规划

《大安区农业及农村经济发展“十三五”规划》提出：经过 5 年努力，全区农业和农村经济再上新台阶，到“十三五”期末，农业增加值达到 16.5 亿元，年均增长 3.3%；农民人均可支配收入达到 18450 元，年均增长 9.0%；粮食年均总产量稳定在 10 万吨以上。

1、稳定粮食生产。认真落实扶持粮食生产政策，坚持最严格的耕地和基本农田保护制度，稳定粮食播种面积，提升粮食生产能力，完善粮食购销体制，加快粮食产业化进程。积极推广符合丘陵地区特点的农业机械，推动农机装备总量持续稳步增长，贯彻落实农机购置补贴政策，

完善农机报废更新补贴实施办法，综合机械化率达 50% 以上。“十三五”时期，粮食年产量稳定在 10 万吨以上，年均粮食播面稳定在 29 万亩以上，优质率达到 90%。

2、发展特色产业。在确保粮食安全的基础上，加快传统农业向现代农业转变，努力培育和发展优势特色农业和精品农业。加快调整农业及农村经济结构，发展品牌产品，优化农业产业布局，促进优势特色农业经营集约化、规模化、专业化。以大牛路沿线、长滩河、沱江流域的中远郊乡镇为主，重点发展优质粮油、珍稀树木、绿色果蔬、现代畜牧和健康水产等优势产业，集中打造优质水稻、酿酒高粱、柑桔核桃、设施蔬菜、珍稀树木等五个万亩种植基地，发展中远郊水产、庙坝肉牛、一体化肉鸡等特色养殖基地。到 2020 年，全区珍稀树木产业达到 2 万亩、设施蔬菜 2 万亩、健康水产 2 万亩，年出栏生猪 35 万头、肉牛 3 万头、肉羊 12 万只、肉兔 800 万只。

3、夯实农业基础设施。加强耕地质量建设，通过“增、提、改、防”四大措施，开展测土配方施肥和秸秆还田，推进高标准基本农田建设，不断提高耕地质量。到 2020 年，建设高标准基本农田 15 万亩，全区农村饮水安全供水保障率达到 90%，新增和恢复蓄引提水能力 8500 万立方米，每年综合治理水土流失面积 15 平方公里。大力建设连接乡镇与村之间、村与村之间、农业生产基地、休闲旅游景区、居民聚居点、产业带路网，建制村通硬化路 1120 公里。

4、培育新型农业经营主体。培育壮大龙头企业、农民专业合作社及联合社、家庭农场、专业大户等新型农业经营主体，到 2020 年，全区龙

头企业达到 50 户，其中，省级龙头企业 4 户以上，市级以上龙头企业 25 户，培育农产品加工企业 15 户以上；农民专业合作社发展到 110 个，其中联合社 5 个。新培育示范合作社 17 个，其中国家级示范 2 个，省级示范 5 个，市级示范 10 个。

5、推进精准扶贫。按照“五年集中攻坚、一年巩固提升”要求，加大精准扶贫攻坚力度，坚持扶持对象、扶贫项目、资金使用、扶贫措施、驻村帮扶、脱贫成效“六个精准”，深入实施“九个一批”扶贫攻坚行动，打好精准扶贫、精准脱贫政策组合拳，抓好结对帮扶、产业扶持、教育培训、危房改造、生态移民、基础设施“六个到村到户”，加快实施水、电、路、气、房和环境改善“六到农家”工程，切实改善群众生产生活条件，让贫困群众住上好房子、过上好日子、养成好习惯、形成好风气，补好扶贫开发“短板”。到 2020 年，全面消除绝对贫困，确保 1.3 万农村贫困人口全部脱贫，26 个贫困村全部“摘帽”。

6、建设幸福美丽新村。坚持绿色发展理念，按照现代农业产业形态、农村四级居住形态、文明乡风文化形态、清洁优美自然生态“四态一体、和谐相融”和“小规模、组团式、微田园、生态化”的要求，推动新农村规划建设与城乡规划、土地总体规划、生态环境保护规划、产业发展规划等“多规合一”。按照“产村相融、成片推进”思路，突出“一乡一主题、一村一特色”，调整优化产业结构，实施产业提升行动。全力争取第三轮省级新农村示范片建设项目，扎实推进新农村民居、产业、基础设施和公共服务同步发展。实施扶贫解困、产业提升、旧村改造、

环境整治、文化传承“五大行动”。到 2020 年，建成“业兴、家富、人和、村美”的幸福美丽新村 120 个。

(三)债券发行和还本付息情况

本项目总投资 13,500.00 万元，建设资金来源包括项目资本金及地方政府专项债券，其中：

(1)项目资本金：以财政预算资金作为项目资本金投入 6,750.00 万元，占资金来源比例 50%；项目资本金来源已落实，以财政预算资金作为资本金，自贡市大安区财政局已将其纳入财政预算。

(2)申请地方政府专项债券融资：6,750.00 万元，计划于 2021 年发行 2250 万元，2022 年发行 2250 万元，2023 年发行 2250 万元，预计债券利率 3.5%，债券期限为 10 年，每半年付息一次，本金到期一次性偿还。

项目建设资金来源计划表(单位:万元)

项目资金构成	金额(万元)	占总投资比重(%)
项目总投资	13,500.00	100.00%
其中：1. 发债金额	6,750.00	50.00%
2. 项目资本金	6,750.00	50.00%
备注：债券利率：3.5%		
债券期限：10 年		

(3)募集资金到位后支付项目建设工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、债券发行费用、发行登记费用等，本项目资金使用情况如下表：

资金使用计划表（单位：万元）

序号	项 目	合计	建设期		
			2021 年	2022 年	2023 年
一	资金使用	13,500.00	4,377.85	4,456.60	4,665.56
1	建安工程直接费用	11,450.00	3,778.50	3,778.50	3,893.00
2	工程建设其他费用	575.11	189.79	189.79	195.54
3	基本预备费	995.64	328.56	328.56	338.52
4	建设期利息	472.50	78.75	157.50	236.25

5	债券发行费用	6.75	2.25	2.25	2.25
二	资金筹措	13,500.00	4,377.85	4,456.60	4,665.56
1	资本金	6,750.00	2,127.85	2,206.60	2,415.56
2	计划发债	6,750.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00
三	当期结余资金	-	-	-	-
四	累计结余	-	-	-	-

(4) 还本付息

本项目拟融资金额 6,750.00 万元，2021 年发行 2250 万元，2022 年发行 2250 万元，2023 年发行 2250 万元，假设债券利率 3.5%，期限为 10 年，每半年付息一次，本金于债券到期一次偿还，应还本付息情况如下：

还本付息表（万元）

债券发行期	期初本金金额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	备注
2021 年	-	2,250.00	-	2,250.00	78.75	建设期
2022 年	2,250.00	2,250.00	-	4,500.00	157.5	建设期
2023 年	4,500.00	2,250.00	-	6,750.00	236.25	建设期
2024 年	6,750.00	-	-	6,750.00	525	运营期
2025 年	6,750.00	-	-	6,750.00	525	运营期
2026 年	6,750.00	-	-	6,750.00	525	运营期
2027 年	6,750.00	-	-	6,750.00	525	运营期
2028 年	6,750.00	-	-	6,750.00	525	运营期
2029 年	6,750.00	-	-	6,750.00	525	运营期
2030 年	6,750.00	-	2250	4,500.00	236.25	运营期
2031 年	4,500.00	-	2250	2,250.00	157.5	运营期
2032 年	2,250.00	-	2250	0.00	78.75	运营期

(四)项目产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

(1) 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；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 价格水平等在正常范围内变动;

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响;

2、项目收入估算

本项目可能实现的收入为新增耕地指标出让收入和土地产能提升收入。

本项目运营期预计不含税总收入为 10237.50 万元,详见附件评估说明。

3.成本估算

本项目成本根据行业数据进行测算,预计总成本费用为 8256.94 万元,其中不含税经营成本为 595.69 万元,折旧摊销费 5771.25 万元,财务费用 1890 万元。详见附件评估说明。

4.项目损益

本项目运营期预计不含税总收入为 10237.50 万元,预计不含税经营成本为 595.69 万元,折旧摊销费 5771.25 万元,财务费用 1890 万元,利润总额 1980.56 万元,预计净利润 1980.56 万元,详见附件评估说明。

5.资金测算平衡情况

本项目估算建设总投资为 13,500.00 万元。经测算,项目可用于还本付息资金来源为 9641.81 万元,能够完全覆盖专项债券还本付息金额 8640 万元,项目收益覆盖债券本息倍数 1.12 倍,项目收益与融资能够自求平衡。

(四)预期项目收入偿还债券本金和利息情况

假设本期债券对应项目自融资开始日起第 4 年开始正式运营，运营期为 9 年，运营期内可实现收入 10237.50 万元，减去经营成本 595.69 万元后，净利润 9641.81 万元，可供用于偿还债务的现金流量 9641.81 万元，项目收益覆盖债券本息倍数为 1.12 倍；项目收益与融资能够自求平衡。

根据当前市场状况及数据，对项目未来预期收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定的因素中，各项收入变动对本项目收益的实现影响非常重要。本着保守谨慎性原则，对各项收入进行敏感性分析。

项目收入敏感性分析表

项目	预期收入	收入下降 5%	收入下降 10%
可用于还本付息金额	9641.81	9145.29	8648.77
债券本息	8,640.00	8,640.00	8,640.00
债券本息覆盖倍数	1.12	1.06	1.00

压力测算分析表明，本项目具有一定的抗风险能力。

(五)项目的公益性

本项目是自贡市大安区 2021-2023 年高标准农田建设项目，按照国家发改委和财政部定义，本项目属于公益性项目领域。

1、建设高标准农田是发展现代农业，提升农业科技应用水平的基本前提

通过高标准农田建设项目的实施，实现农田“地平整、土肥沃、旱能灌、涝能排、路相通、林成网”，既能显著增强农田防灾减灾、抗御

风险的能力，也可方便农机作业，充分发挥农机抢农时、省劳力、增效益的作用，大幅度提高生产效率。同时，还可为良种良法配套、农机农艺融合、肥料统测统供统施、农林病虫害统防统治等集成技术普及应用，以及土地流转和适度规模经营创造条件。

2、建设高标准农田是促进农业可持续发展，推进生态文明建设的现实选择

通过高标准农田建设，可为推广科学施肥、节水技术创造条件，增强耕地蓄水保墒能力，促进土壤养分平衡，从而降低水资源消耗和化肥施用量，减轻农业面源污染，促进农业可持续发展，保护和改善农村地区生态环境。

3、建设高标准农田是提高农业比较效益，促进农民增收的有效手段

建成的高标准农田，不仅省工、省水、省肥，而且能够增加农业产量，从而提高农业生产的比较效益，促进农民增收。同时，在高标准农田建设过程中，农民可通过投工投劳方式获得工资性收入，会有一定比例的项目投资直接转化为农民收入。此外，高标准农田建设可有效拉动机械设备制造、建筑建材和运输等行业的发展，从而增加农民就业机会和提高收入水平。

4、建设高标准农田将遏制大气污染和资源浪费，进一步改善生态环境

高标准农田项目实施将大大减少土壤养分的淋溶损失，改善不合理的用肥结构，提高化肥和水资源利用率，控制土壤硝酸盐的增长和减少水体富营养化；科学用肥，可防止土壤硝酸盐的增加，缓解水体富营养

化，解决面源污染；促进标准化生产，减轻作物生理病害，降低农药用量，促进优质无公害农业的发展；加大覆盖栽培，杜绝野外焚烧秸秆，遏制大气污染和资源浪费，特别是野外焚烧秸秆将得到有效控制，大气污染和资源浪费能较好解决，生态环境将有明显改善。

因此，该项目具有较强的公益性。

（六）评估结论

通过发行自贡市大安区 2021-2023 年高标准农田建设项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足自贡市大安区 2021-2023 年高标准农田建设项目的资金需求可行，项目产生的收益能覆盖债券本息支出，实现项目收益与融资的平衡。

附件：项目收益及现金流入评估说明



(此页无正文)

四川融策会计师事务所有限公司



中国·成都

中国注册会计师



中国注册会计师



2020 年 01 月 05 日

附件：项目收益及现金流入评估说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以行业数据为基础测算各项收入，结合项目的建设期、经营期的运营情况及行业情况等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制自贡市大安区 2021-2023 年高标准农田建设项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

1. 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；

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3. 相关法律法规无重大变化；

4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目基本情况

1、项目名称：自贡市大安区 2021-2023 年高标准农田建设项目

2、项目建设地址：自贡市大安区何市镇、回龙镇、新店镇、新民镇、三多寨镇

3、项目建设内容：

本项目主要建设内容为高标准农田建设 4.5 万亩：其中，耕作田块修筑工程 45000 亩，耕作层地力保持工程 45000 亩；土壤改良与培肥工程 45000 亩；水源工程（新建蓄水池）50000 立方米，新建排灌水设施 150km，新建喷微灌工程 2000 亩；新建田间机耕道及生产道 250km。项目建设规模和主要经济技术指标如下表：

序号	项目名称	工程量	单位
1	土地平整	45,000.00	亩
1.1	耕作田块修筑工程	45,000.00	亩
1.2	耕作层地力保持工程	45,000.00	亩
2	土壤改良与培肥		亩
2.1	有机质提升	45,000.00	亩
2.2	测土配方施肥	45,000.00	亩
2.3	土壤酸化治理	45,000.00	亩
3	灌溉与排水		
3.1	水源工程(蓄水池)	50,000.00	立方米
3.2	排灌水工程	150.00	km
3.3	喷微灌工程(造雾灌溉)	2,000.00	亩
4	田间道路		
4.1	田间机耕道及生产道	250	km

(二) 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目总投资 13,500.00 万元，建设资金来源包括项目资本金及地方政府专项债券，其中：工程建设费用 11,450.00 万元，占总投资的 84.81%；工程建设其他费用 575.11 万元，占总投资的 4.26%；预备费 995.64 万元，占总投资的 7.38%；建设期利息 472.50 万元，占总投资的 3.5%；债券发行费用 6.75 万元，占总投资的 0.05%。

(2) 资金筹措方式

本项目总投资 13,500.00 万元，建设资金来源包括项目资本金及地方政府专项债券，其中：

①项目资本金：以财政预算资金作为项目资本金投入 6,750.00 万元，占资金来源比例 50%；项目资本金来源已落实，以财政预算资金作为资本金，自贡市大安区财政局已将其纳入财政预算。

②申请地方政府专项债券融资：6,750.00 万元，计划于 2021 年发行 2250 万元，2022 年发行 2250 万元，2023 年发行 2250 万元，预计债券利率 3.5%，债券期限为 10 年，每半年付息一次，本金到期一次性偿还。

项目建设资金来源计划表(单位:万元)

项目资金构成	金额（万元）	占总投资比重（%）
项目总投资	13,500.00	100.00%
其中：1. 发债金额	6,750.00	50.00%
2. 项目资本金	6,750.00	50.00%
备注：债券利率：3.5%		
债券期限：10 年		

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目收入分类

本项目可能实现的收入为新增耕地指标出让收入和土地产能提升收入。

2、项目收入预测

（1）新增耕地指标出让收入

①.新增耕地面积

通过高标准农田建设后，项目区内将新增耕地面积，根据经验将达到项目总面积的 3.5%-8%以上。根据实施机构历史经验以及本项目对于项目的打造情况，预计本项目建成后将增加耕地面积 2925 亩，占总建设面积的 6.5%左右，属于新增历史水平 3.5%-8%范围内，在收入测算时保持了谨慎性。

②.耕地指标出让单价

根据成都市农村产权交易所 2020 年四川省各市县新增耕地指标成交案例，耕地指标成交价格最高为 48000 元/亩，最低为 27850 元/亩，



平均价为 33716 元/亩。建设占用耕地易地占补平衡指标成交统计情况见下表：

指标编号	转让方	受让方	成交量(亩)	成交单价(元/亩)	成交时间
QT-FB-278-2020	巴中市恩阳区自然资源和规划局	邛崃市规划和自然资源局	34.74	32,200.00	2020/12/24
QT-FB-280-2020	巴中市恩阳区自然资源和规划局	邛崃市规划和自然资源局	115.22	32,200.00	2020/12/24
QT-FB-273-2020	巴中市恩阳区自然资源和规划局	邛崃市规划和自然资源局	92.46	32,200.00	2020/12/24
QT-FB-272-2020	巴中市恩阳区自然资源和规划局	邛崃市规划和自然资源局	294.45	32,200.00	2020/12/24
QT-FB-271-2020	巴中市恩阳区自然资源和规划局	邛崃市规划和自然资源局	449.47	32,200.00	2020/12/24
QT-FB-276-2020	巴中市恩阳区自然资源和规划局	邛崃市规划和自然资源局	89.26	32,200.00	2020/12/24
QT-FB-275-2020	巴中市恩阳区自然资源和规划局	邛崃市规划和自然资源局	353.03	32,200.00	2020/12/24
QT-FB-274-2020	巴中市恩阳区自然资源和规划局	邛崃市规划和自然资源局	420.59	32,200.00	2020/12/24
QT-FB-279-2020	巴中市恩阳区自然资源和规划局	邛崃市规划和自然资源局	509.14	32,200.00	2020/12/24
QT-FB-277-2020	巴中市恩阳区自然资源和规划局	邛崃市规划和自然资源局	417.23	32,200.00	2020/12/24
QT-FB-036-2020	营山县自然资源和规划局	邛崃市规划和自然资源局	259.81	32,200.00	2020/11/12
QT-FB-037-2020	营山县自然资源和规划局	邛崃市规划和自然资源局	156.49	32,200.00	2020/11/12
QT-FB-034-2020	营山县自然资源和规划局	邛崃市规划和自然资源局	107.12	32,200.00	2020/11/12
QT-FB-033-2020	营山县自然资源和规划局	邛崃市规划和自然资源局	60.56	32,200.00	2020/11/12
QT-FB-032-2020	营山县自然资源和规划局	邛崃市规划和自然资源局	124.98	32,200.00	2020/11/12
QT-FB-031-2020	营山县自然资源和规划局	邛崃市规划和自然资源局	64.37	32,200.00	2020/11/12
QT-FB-039-2020	营山县自然资源和规划局	邛崃市规划和自然资源局	51.32	32,200.00	2020/11/12
QT-FB-041-2020	营山县自然资源和规划局	邛崃市规划和自然资源局	108.30	32,200.00	2020/11/12

QT-FB-040-2020	营山县自然资源和规划局	邛崃市规划和自然资源局	471.38	32,200.00	2020/11/12
QT-FB-038-2020	营山县自然资源和规划局	邛崃市规划和自然资源局	21.72	32,200.00	2020/11/12
QT-FB-216-2020	广安市自然资源和规划局	成都市青白江区规划和自然资源局	163.90	36,317.00	2020/11/12
QT-FB-215-2020	广安市自然资源和规划局	成都市青白江区规划和自然资源局	285.21	36,317.00	2020/11/12
QT-FB-221-2020	广安市自然资源和规划局	成都市青白江区规划和自然资源局	168.09	36,317.00	2020/11/12
QT-FB-220-2020	广安市自然资源和规划局	成都市青白江区规划和自然资源局	260.93	36,317.00	2020/11/12
QT-FB-219-2020	广安市自然资源和规划局	成都市青白江区规划和自然资源局	146.79	36,317.00	2020/11/12
QT-FB-223-2020	广安市自然资源和规划局	成都市青白江区规划和自然资源局	251.33	36,317.00	2020/11/12
QT-FB-222-2020	广安市自然资源和规划局	成都市青白江区规划和自然资源局	183.22	36,317.00	2020/11/12
QT-FB-224-2020	广安市自然资源和规划局	成都市青白江区规划和自然资源局	60.97	36,317.00	2020/11/12
QT-FB-207-2020	达州市渠县自然资源局	四川天府新区成都管理委员会自然资源和规划建设局	345.87	29,620.00	2020/10/29
QT-FB-208-2020	达州市渠县自然资源局	四川天府新区成都管理委员会自然资源和规划建设局	480.00	29,620.00	2020/10/29
QT-FB-206-2020	达州市渠县自然资源局	四川天府新区成都管理委员会自然资源和规划建设局	393.46	29,620.00	2020/10/29
QT-FB-205-2020	达州市渠县自然资源局	四川天府新区成都管理委员会自然资源和规划建设局	467.19	29,620.00	2020/10/29
QT-FB-204-2020	蓬溪县自然资源和规划局	新津县规划和自然资源局	328.29	48,000.00	2020/9/24
QT-FB-203-2020	古蔺县自然资源和规划局	新津县规划和自然资源局	55.74	48,000.00	2020/9/17
QT-FB-202-2020	古蔺县自然资源和规划局	新津县规划和自然资源局	129.90	48,000.00	2020/9/17
QT-FB-201-2020	古蔺县自然资源和规划局	新津县规划和自然资源局	161.86	48,000.00	2020/9/17
QT-FB-153-2020	通江县自然资源和规划局	四川天府新区成都管理委员会自然资源和规划建设局	47.81	31,240.00	2020/8/20

QT-FB-151-2020	通江县自然资源局	四川天府新区成都管理委员会自然资源和规划建设局	48.31	31,240.00	2020/8/20
QT-FB-152-2020	通江县自然资源局	四川天府新区成都管理委员会自然资源和规划建设局	82.90	31,240.00	2020/8/20
QT-FB-154-2020	通江县自然资源局	四川天府新区成都管理委员会自然资源和规划建设局	106.12	31,240.00	2020/8/20
QT-FB-166-2020	通江县自然资源局	四川天府新区成都管理委员会自然资源和规划建设局	391.01	31,240.00	2020/8/20
QT-FB-164-2020	通江县自然资源局	四川天府新区成都管理委员会自然资源和规划建设局	88.31	31,240.00	2020/8/20
QT-FB-165-2020	通江县自然资源局	四川天府新区成都管理委员会自然资源和规划建设局	300.67	31,240.00	2020/8/20
QT-FB-084-2019	南充市嘉陵区自然资源局	成都市青白江区规划和自然资源局	248.95	36,800.00	2020/3/26
QT-FB-083-2019	南充市嘉陵区自然资源局	成都市青白江区规划和自然资源局	495.50	36,800.00	2020/3/26
QT-FB-099-2019	盐亭县自然资源局	成都天府国际空港新城管理委员会	521.37	27,850.00	2019/12/26
QT-FB-098-2019	盐亭县自然资源局	成都天府国际空港新城管理委员会	429.96	27,850.00	2019/12/26
QT-FB-096-2019	盐亭县自然资源局	成都天府国际空港新城管理委员会	392.34	27,850.00	2019/12/26
QT-FB-097-2019	盐亭县自然资源局	成都天府国际空港新城管理委员会	880.60	27,850.00	2019/12/26
QT-FB-095-2019	盐亭县自然资源局	成都天府国际空港新城管理委员会	1,033.91	27,850.00	2019/12/26
QT-FB-094-2019	盐亭县自然资源局	成都天府国际空港新城管理委员会	328.19	27,850.00	2019/12/26
QT-FB-092-2019	江油市自然资源局	邛崃市规划和自然资源局	496.51	41,288.00	2019/12/19
QT-FB-093-2019	江油市自然资源局	邛崃市规划和自然资源局	61.98	41,288.00	2019/12/19
指标交易最高价			48,000.00		
指标交易最低价			27,850.00		
指标交易平均价			33,716.00		

本次为保守起见，新增耕地占补平衡指标出让单价按 3 万元/亩计取。计划分 9 年流转，2024-2030 年每年流转率 10%，2031-2032 年每年流转率为 15%。

新增耕地指标出让收入=新增耕地占补平衡指标出让单价×新增耕地面积，运营期新增耕地指标出让收入为 8775 万元。

（2）土地产能提升收入

通过建设高标准农田，除了会新增耕地指标外，由于技术改进以及地力登记的亩均粮食增产预计可达 50—70 公斤，地力提升 0.5 个百分点。国家规定的指标调剂调出产能价明确：根据农用地分等级成果对应的标准粮食产能确定，每亩增长百公斤为 0.8 万元，则建成的高标准农田每亩对应价格增加 0.4-0.56 万元，本次按 0.5 万元测算。

土地产能提升收入=每亩产能价×指标出让数量，运营期土地产能提升收入为 1462.50 万元。

综上，本次项目计算期收入合计为 10237.50 万元

详细计算见经营收入估算表。

收入测算表 (单位:万元)

序号	项目	合计	建设期			经营期									
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
一	新增耕地指标出让收入	8,775.00				877.50	877.50	877.50	877.50	877.50	877.50	877.50	1,316.25	1,316.25	
1	指标出让数量（亩）	2,925.00				292.50	292.50	292.50	292.50	292.50	292.50	292.50	438.75	438.75	
2	出让价格（万元/亩）					3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
二	土地产能提升收入	1,462.50				146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	219.38	219.38	
1	指标出让数量（亩）	2,925.00				292.50	292.50	292.50	292.50	292.50	292.50	292.50	438.75	438.75	
2	产能价（万元/亩）					0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	
三	收入合计	10,237.50				1,023.75	1,023.75	1,023.75	1,023.75	1,023.75	1,023.75	1,023.75	1,535.63	1,535.63	



3、成本费用估算

项目运行期间，总成本费用包括修理维护费用、管理费用、财务费用和折旧摊销费用。

(1) 修理维护费用

为保证项目的正常运行，项目在经营期按照折旧的 5%计提维护费用。项目运营期内发生修理维护费用 288.56 万元。

(2) 管理费用

根据项目综合情况，本次项目管理费用按照收入的 3%计算。项目运营期内发生管理费用 307.13 万元。

(3) 财务费用

运营期财务费用按债务年初本金余额的 3.5%计算，运营期共计 1,890.00 万元。

(4) 折旧摊销费

本项目建设形成的固定资产账面价值 13500 万元，折旧年限为 20 年，残值率 5%。计算出运营期折旧费为 5,771.25 万元。



4、税费支出

新增耕地指标出让调入调剂库不缴纳基金，不纳税。

项目成本预测表（万元）

序号	项目	备注	合计	建设期			经营期											
				第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年			
一	经营成本合计		595.69				62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	78.13	78.13			
1	修理维护费用	5%	288.56				32.06	32.06	32.06	32.06	32.06	32.06	32.06	32.06	32.06			
2	管理费用	3%	307.13				30.71	30.71	30.71	30.71	30.71	30.71	30.71	46.07	46.07			
二	财务费用		1,890.00				236.25	236.25	236.25	236.25	236.25	236.25	236.25	157.50	78.75			
三	折旧摊销费用		5,771.25				641.25	641.25	641.25	641.25	641.25	641.25	641.25	641.25	641.25			
四	合 计		8,256.94				940.28	940.28	940.28	940.28	940.28	940.28	940.28	876.88	798.13			



3、项目损益

根据收入和成本估算，本项目运营期预计总收入为 10,237.50 万元，预计经营成本为 595.69 万元，财务费用 1890 万元，折旧摊销费用 5771.25 万元，利润总额 1980.56 万元，预计净利润 1980.56 万元。损益表明细见下表：

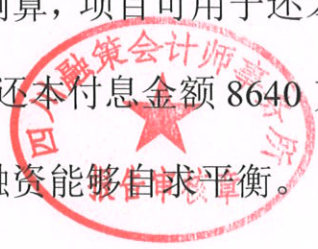


项目损益表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	建设期			经营期											
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年			
1	经营收入	10,237.50				1,023.75	1,023.75	1,023.75	1,023.75	1,023.75	1,023.75	1,023.75	1,023.75	1,535.63			
1.1	新增耕地指标出让收入	8,775.00				877.50	877.50	877.50	877.50	877.50	877.50	877.50	877.50	1,316.25			
1.2	土地产能提升收入	1,462.50				146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	219.38			
2	总成本费用	8,256.94				940.28	940.28	940.28	940.28	940.28	940.28	940.28	940.28	798.13			
其中:	财务费用	1,890.00				236.25	236.25	236.25	236.25	236.25	236.25	236.25	236.25	78.75			
	折旧摊销费用	5,771.25				641.25	641.25	641.25	641.25	641.25	641.25	641.25	641.25	641.25			
3	利润总额	1,980.56				83.47	83.47	83.47	83.47	83.47	83.47	83.47	83.47	658.74			
4	弥补以前年度亏损	-				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
5	应纳所得税额	-				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
6	所得税 (税率 25%)	-				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
7	税后利润	1,980.56				83.47	83.47	83.47	83.47	83.47	83.47	83.47	83.47	737.49			

5、资金测算平衡情况

本项目估算建设总投资为 13,500.00 万元。经测算，项目可用于还本付息资金来源为 9641.81 万元，能够完全覆盖专项债券还本付息金额 8640 万元，项目收益覆盖债券本息倍数 1.12 倍，项目收益与融资能够自求平衡。



项目收益及融资自求平衡现金流量表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期			运营期									
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
一	经营活动产生的现金	9,641.81				960.97	960.97	960.97	960.97	960.97	960.97	960.97	1,457.49	1,457.49	
1	经营活动产生的现金净现金流量 (1.1-1.2)	9,641.81	-			960.97	960.97	960.97	960.97	960.97	960.97	960.97	1,457.49	1,457.49	
1.1	经营活动产生的现金流入	10,237.50				1,023.75	1,023.75	1,023.75	1,023.75	1,023.75	1,023.75	1,023.75	1,535.63	1,535.63	
1.2	经营活动产生的现金流出	595.69				62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	78.13	78.13	
1.2.1	经营成本	595.69				62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	78.13	78.13	
1.2.2	税金及附加	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二	投资活动产生的现金	-13,500.00	-4,377.85	-4,456.60	-4,665.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	投资活动产生的净现金流量 (2.1-2.2)	-13,500.00	-4,377.85	-4,456.60	-4,665.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.1	投资活动产生的净现金流量流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.1.1	回收固定资产余值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2	投资活动产生的净现金流量流出	13,500.00	4,377.85	4,456.60	4,665.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2.1	建设投资	13,500.00	4,377.85	4,456.60	4,665.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2.2	流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
三	融资活动产生的现金	4,860.00	4,377.85	4,456.60	4,665.56	-236.25	-236.25	-236.25	-236.25	-236.25	-236.25	-2,486.25	-2,407.50	-2,328.75	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	4,860.00	4,377.85	4,456.60	4,665.56	-236.25	-236.25	-236.25	-236.25	-236.25	-236.25	-2,486.25	-2,407.50	-2,328.75	

3.1	融资活动产生的现金流入	13,500.00	4,377.85	4,456.60	4,665.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	资本金流入	6,750.00	2,127.85	2,206.60	2,415.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	债券资金流入	6,750.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.3	流动资金借款流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	融资活动产生的现金流出	8,640.00	-	-	-	236.25	236.25	236.25	236.25	236.25	236.25	236.25	236.25	236.25	236.25	2,486.25	2,407.50	2,328.75	2,328.75
3.2.1	偿还融资本金	6,750.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00
3.2.2	支付融资利息	1,890.00	-	-	-	236.25	236.25	236.25	236.25	236.25	236.25	236.25	236.25	236.25	236.25	236.25	157.50	78.75	78.75
3.2.3	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	期末现金 (1+2+3)	1,001.81	-	-	-	724.72	724.72	724.72	724.72	724.72	724.72	724.72	724.72	724.72	724.72	-1,525.28	-950.01	-871.26	-871.26
五	累计盈余资金	1,001.81	-	-	-	724.72	724.72	1,449.45	2,174.17	2,898.90	3,623.62	4,348.35	2,823.07	1,873.07	1,001.81				



6、还本付息的测算

本项目债券融资 6,750.00 万元，发行期限为 10 年，发债利率 3.5%，还本付息总额为 8,640.00 万元(不含建设期利息)，其中偿还债券本金 6,750.00 万元，偿还债券利息合计 1,890.00 万元。

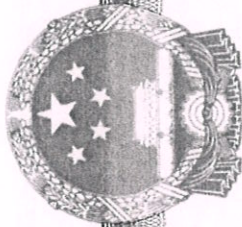
经上述测算，债券发行期内项目可用于偿还债券本息的现金流为 9641.81 万元，债券本息 8,640.00 万元，项目收益覆盖债券本息倍数为 1.12。本次评估的债券项目，能够实现项目收益与融资自求平衡。

根据当前市场状况及数据，对项目未来预期收益及现金流进行预测,存在较大的不确定性，在诸多不确定的因素中，各项收入变动对本项目收益的实现影响非常重要。本着保守谨慎性原则，对各项收入进行敏感性分析。

项目收入敏感性分析表

项目	预期收入	收入下降 5%	收入下降 10%
可用于还本付息金额	9641.81	9145.29	8648.77
债券本息	8,640.00	8,640.00	8,640.00
债券本息覆盖倍数	1.12	1.06	1.00

根据上表，在项目收入实现预测数据的 100%、95%、90%比例时，预期项目收益覆盖倍数均大于 1，本项目能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

915132007091010525



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 四川融策会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 李才高

经营范围

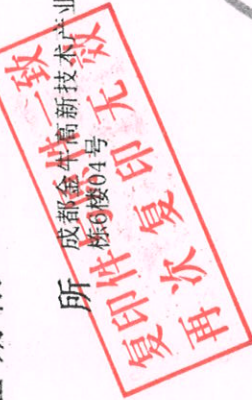
审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具具有关的报告；代理记账服务；会计咨询；企业管理咨询；公共关系服务；公司税务规划；税务咨询服务；企业税务编制和审查服务；审计和财务管理；法律、行政法规规定的其他审计业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 （人民币）壹佰万元

成立日期 2000年2月3日

营业期限 2000年2月3日至永久

住所 成都金牛高新技术产业园区金周路595号3栋6楼04号



登记机关



证书序号: 0008089

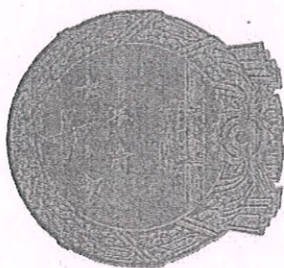
说明

- 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》。



二〇一九年十二月 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 四川融策会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 李才高

经营场所:

成都市金牛区高新技术产业园区金周路595号3栋6楼04号

组织形式:

有限责任

执业证书编号:

51200322

批准执业文号:

川财注【1999】616号

批准执业日期:

1999年12月30日





姓名	李才高
性别	男
出生日期	1965-8-20
工作单位	阿坝岷江会计师事务所
身份证号码	513229650820001



一致
 复印件与原件无
 再

年度检验登记 2019.3.3
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

2020年4月21日
(四川)

年度检验登记 2013.3.3
Annual Renewal Registration

合格专用章

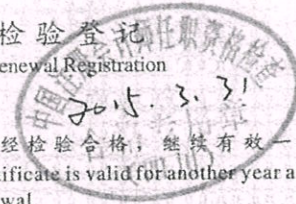
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal

中国注册会计师职业资格检查合格专用章
2020年4月21日
(四川)

中国注册会计师职业资格检查合格专用章
2020年4月21日
(四川)



年度检验登记
Annual Renewal Registration

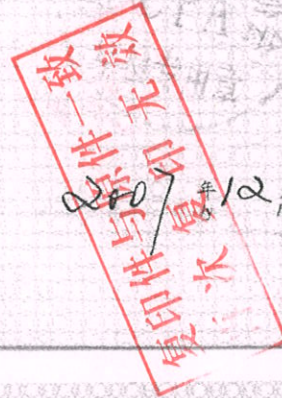


本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 512003222753
No. of Certificate

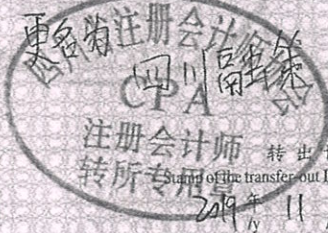
批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998 年 10 月 10 日
Date of Issuance



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



同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

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



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2010年9月28日

转入协会盖章

事务所
CPAs

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2010年9月28日

转出协会盖章

事务所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年5月2日

转入协会盖章

事务所
CPAs

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年5月2日

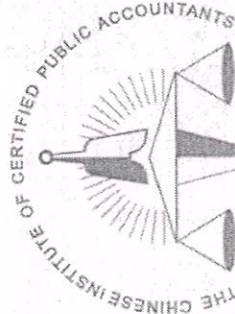
转出协会盖章

事务所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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



中国注册会计师协会



姓名 Full name 朱克明
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1964-12-10
工作单位 Working unit 四川精财信会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 510111196412104255

