



2019 年青海省海南州棚户区改造专项债券（一期）

——2019 年青海省政府专项债券（十三期）

——2022 年贵德县农业综合整治项目（调整）

收益与融资自求平衡专项评价报告

目 录

	页次
一、专项评价报告	1-2
二、专项评价说明	3-13

委托单位：贵德县自然资源和林业草原局

审计单位：陕西方悦会计师事务所有限公司

联系电话：（029）81118201

传真号码：（029）81118201



**2019 年青海省海南州棚户区改造专项债券（一期）
——2019 年青海省政府专项债券（十三期）
——2022 年贵德县农业综合整治项目（调整）
收益与融资自求平衡专项评价报告**

陕方悦专审字【2023】085 号

我们接受委托，对贵德县自然资源和林业草原局编制的《2019年青海省海南州棚户区改造专项债券（一期）——2019年青海省政府专项债券（十三期）——2022年贵德县农业综合整治项目（调整）实施方案》（以下简称《实施方案》）中项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的责任是按照《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》和业务约定书的要求执行相应程序，并报告执行程序的结果。

《实施方案》中的项目单位对实施方案中披露的与项目相关的信息的真实性和完整性负责，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。

需提醒报告使用者注意，由于在《实施方案》的编制过程中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项的发生存在一定的不确定性，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。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经审核，我们认为在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2022年贵德县农业综合整治项目（调整）预期净收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

其他需要说明的事项:

贵德县2018-2020年棚户区改造项目于2019年7月18日发行2019年青海省海南州棚户区改造专项债券（一期）-2019年青海省政府专项债券（十三期）筹资25,000.00万元，债券期限7年（2019/7/19-2026/7/19），票面利率3.44%。

因贵德县棚户区改造项目未按计划建设，致使13729万元棚改专项债券资金搁置无法形成有效支出，经青海省人民政府同意，按照财政部专项债券项目用途调整的相关规定程序和要求，拟将贵德县2018-2020年棚户区改造项目发行的2019年青海省海南州棚户区改造专项债券（一期）-2019年青海省政府专项债券（十三期）其中9,000.00万元资金调整用于2022年贵德县农业综合整治项目。

按照2019年青海省海南州棚户区改造专项债券（一期）-2019年青海省政府专项债券（十三期）的使用情况，本项目剩余使用年限3年（2024年-2026年），每年支付一次利息，到期一次性偿还本金，已兑付利息不再另行付息。

我们接受贵德县自然资源和林业草原局委托，基于委托方本次提供的基本假设和估计，对专项债券的用途调整后的2022年贵德县农业综合整治项目出具专项评价报告。

本次出具的《2019年青海省海南州棚户区改造专项债券（一期）——2019年青海省政府专项债券（十三期）——2022年贵德县农业综合整治项目（调整）收益与融资自求平衡专项评价报告》（陕方悦专审字〔2023〕085号）涉及专项债券的筹资方式及相关内容进行调整，不改变原报告基于原假设和估计得出的任何结论。

附件：《2019年青海省海南州棚户区改造专项债券（一期）——2019年青海省政府专项债券（十三期）——2022年贵德县农业综合整治项目（调整）收益与融资自求平衡专项评价说明》

陕西方悦会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·西安

二〇二三年八月三十一日

附件：

2019 年青海省海南州棚户区改造专项债券（一期）

——2019 年青海省政府专项债券（十三期）

——2022 年贵德县农业综合整治项目（调整）

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目概述

（一）项目实施单位基本情况

单位名称：贵德县自然资源和林业草原局

机构性质：机关

负责人：王兴良

统一社会信用代码：11632523MB1577418Y

地址：青海省海南藏族自治州贵德县河东乡惠安路

（二）项目基本情况

项目名称：2022 年贵德县农业综合整治项目

项目建设状态：在建项目

项目建设地点：贵德县河东乡

项目建设内容：主要工程为田型调整、灌溉排水工程、田间道路工程、农田防护工程等组成。（1）田型调整 7385.68 亩，土壤培肥 2954.27t，酸性土壤改良剂 22.16t。（2）灌溉与排水工程本项目配套新建渠道 98824m，渠系配套建设水工建筑物：新建取水口 11 座、分水口 145 座、跌水 3839 座、退水 206 座、农口 3869 座、车桥 86 座，便桥 2895 座。新铺设管道 10427.75m。配套分水井 3 座，给水栓 69 座，镇墩 630 座，排气井 27 座，排水井 21 座，检查井 85 座。（3）田间道路工程新建田间道路总长 58249m。（4）农田防护工程。

投资总额：项目总投资为 16,000.00 万元，工程费用 14,060.76 万元，工程建设其他费用 1,473.22 万元，基本预备费 156.42 万元，建设期利息 309.60 万元。

建设期：2022 年 8 月-2024 年 12 月。

（三）立项批复情况

2022 年贵德县农业综合整治项目为在建项目，批复情况如下：

2022 年贵德县农业综合整治项目批复情况一览表

序号	文件名称	文件批号	备注
1	《贵德县发展和改革局关于 2022 年贵德县农业综合整治项目可行性研究报告的批复》	贵政发改（2022）118 号	

（四）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

（2）遵守规章制度

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

（3）讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，而且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

2. 项目投资总额及筹措方案

项目总投资为 16,000.00 万元，工程费用 14,060.76 万元，工程建设其他费用 1,473.22 万元，基本预备费 156.42 万元，建设期利息 309.60 万元。项目资本金 7,000.00 万元，占比 43.75%。为了保障以上建设项目合理的融资需求，更好地发挥专项债券对基础设施建设的支撑作用，项目计划发行地方政府专项债 9,000.00 万元，占比 56.25%。

明细情况如下：

单位：万元

发行年份	发行规模	发行期限	备注
2023 年	9,000.00	7 年	债券剩余使用年限为 3 年
合计	9,000.00	——	

根据各项批复及《实施方案》，项目投资估算详见表；项目建设期内的年度资金计划表详见下表。

2022 年贵德县农业综合整治项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	投资估算（万元）
1	工程费用	14,060.76
2	工程建设其他费用	1,473.22
3	预备费	156.42
4	建设期利息	309.60
总投资		16,000.00

2022 年贵德县农业综合整治项目投资计划表

单位：万元

序号	项目	2023 年	2024 年	小计
1	项目资本金	3,400.00	3,600.00	7,000.00
2	债券资金	9,000.00		9,000.00
合计		12,400.00	3,600.00	16,000.00

二、预测性信息的基本假设条件

（一）现行国家及地方法律法规以及财政、经济、环境、安全等与项目建设相关国家政策无重大变化。

（二）现行利率及通货膨胀水平无重大变化。

（三）项目相关收入、成本及实现方式无重大变化，项目绩效指标能够按照预期完成，成本、费用能够控制在预计范围之内。

（四）项目相关收入全部优先偿还本次专项债券本息，如上述收入在偿还本次预计发行本息后无结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，由投资方用其他资金负责清偿。

（五）无其他不可抗力或不可预见因素的重大不利影响。

（六）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

三、评价要素

2017 年财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、2018 年财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号），分类

发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流收入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。

2018年财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）。鼓励有条件的地方创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立学校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，并以对应的政府性基金或专项收入等偿还。

按照上述文件的要求，2022年贵德县农业综合整治项目本次申报发行专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑项目预期未来收益来源的客观性、资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模），以及实施方案风险控制应对措施的可性、适当性。

（一）预期收益的客观性

根据《实施方案》，2022年贵德县农业综合整治项目本次申请专项债券项目收益来源于节余指标交易收益、新增粮食产能指标收入，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等相关规定。各项收入、运营管理成本能够按照客观数据及预期假设进行合理预计。

因此，2022年贵德县农业综合整治项目本次申请专项债券预期收入、成本预测结果客观、合理，在满足基本假设的条件下符合项目的实际情况。

（二）资金稳定性

根据项目单位上报的《实施方案》，2025年-2026年度均有较为稳定的节余指标交易收益、新增粮食产能指标收入。根据《实施方案》提供的每年收入预测依据等数据，对各项收入进行了合理预测。

项目未来产生的收入用于偿还本次专项债券本息，项目收入包括节余指标交易收益、新增粮食产能指标收入。项目实施后，新增耕地 7,385.68 亩，新增耕地在全省范围内进行指标交易，交易结束后土地的所有权归当地村集体。

项目实施后，将新增耕地 7,385.68 亩，根据《青海省人民政府办公厅关于印发青海省耕地占补平衡指标交易办法的通知》（青政办〔2023〕31 号），指标交易价格在设定最低价基础上实行市场化定价。按照数量和产能分别计算价格，数量指标最低价每亩 18,000.00 元，粮食产能指标最低价每百公斤 3,000.00 元。

1.节余指标交易收益

本项目新增耕地 7,385.68 亩，根据《青海省人民政府办公厅关于印发青海省耕地占补平衡指标交易办法的通知》（青政办〔2023〕31 号），指标交易价格在设定最低价基础上实行市场化定价，最低价 18,000.00 元/每亩，其中文件要求“省级财政投资产生的指标由省级自然资源主管部门安排使用，优先保障省财政出资征地补偿费用的重点建设项目，指标价格按耕地开垦费标准确定；其他建设项目（基础设施、民生类项目）配置使用省级指标的，指标交易价格按交易最低价的 2 倍标准执行。市州、县级人民政府组织实施项目所产生指标的 30%由省级自然资源主管部门统筹使用，收益归指标所有人。其中用于省财政出资征地补偿费用的重点建设项目所需指标，指标价格按耕地开垦费标准确定。其他建设项目（基础设施、民生类项目）配置使用统筹指标的，指标交易价格按交易最低价的 2 倍标准执行。”

本项目结余指标可用于基础设施、民生类项目配置使用，结合青海省占补平衡指标交易情况，本次交易指标价格按照最低价格上浮 40%，按照 25,200.00 元/亩保守估算，节余指标交易收益 18,611.91 万元。

2.新增粮食产能指标收入

（1）新增粮食产能

项目实施后，新增 7,385.68 亩，项目区通过工程措施有效增加了灌溉保证率和土壤有机质含量、改善了有效土层厚度、表层土壤质地和梯

地状况，从而有效增加了项目区耕地粮食产能。根据项目可研，项目区实施前无耕地，通过项目提质改造后耕地平均质量等别提升为 0.831 等计算，具体提升的粮食产能如下：

净增提质改造产能指标=（提质改造前耕地平均质量等别-提质改造后耕地平均质量等别）×100 公斤/亩×提质改造耕地面积（公顷）×15

（2）指标交易价格

根据《青海省人民政府办公厅关于印发青海省耕地占补平衡指标交易办法的通知》（青政办〔2023〕31 号），粮食产能指标最低价每百公斤 3000 元。

（3）指标交易收入

本项目按照新增粮食产能指标的交易率按照 80%考虑，项目投入运营后新增粮食产能指标收益为 294.60 万元。

2022 年贵德县农业综合整治项目预期收入各年度分布情况如下：

2022 年贵德县农业综合整治项目预期收入各年度分布情况分析

单位：万元

项目	类别	2025 年	2026 年	合计
节余指标交易收益	面积（亩）	7,385.68		
	单价（元/亩）	25,200.00		
	小计	18,611.91		18,611.91
粮食产能指标交易收益	面积（亩）	7,385.68	7,385.68	
	耕地平均质量等别提升	0.831	0.831	
	单价（万元/亩）	0.30	0.30	
	小计	147.30	147.30	294.60
合计		18,759.21	147.30	18,906.51

根据以上分析，该项目运营期可实现的营业收入总额为18,906.51万元，可以产生持续稳定的现金流入，能够保障项目债券存续期各年度还本付息需求。

（三）资金充足性

资金充足性分析情况表从项目开工年份开始编制，至债券存续期最后一年结束。

1.债券还本付息分析

按照《实施方案》，贵德县 2018-2020 年棚户区改造项目于 2019 年 7 月 18 日发行 2019 年青海省海南州棚户区改造专项债券（一期）-2019 年青海省政府专项债券（十三期）筹资 25,000.00 万元，债券期限 7 年，票面利率 3.44%。经青海省人民政府同意，按照财政部专项债券项目用途调整的相关规定程序和要求，拟将上述贵德县 2018-2020 年棚户区改造项目其中 9,000.00 万元资金调整至 2022 年贵德县农业综合整治项目。按照 2019 年青海省海南州棚户区改造专项债券（一期）-2019 年青海省政府专项债券（十三期）的使用情况，本项目剩余使用年限 3 年（2024 年-2026 年），每年支付一次利息，到期一次性偿还本金，已兑付利息不再另行付息。

据此预计专项债券利息合计为 928.80 万元。项目专项债券还本付息情况如下所示：

专项债券还本付息情况预测表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023 年	-	9,000.00	-	9,000.00		-
2024 年	9,000.00		-	9,000.00	309.60	309.60
2025 年	9,000.00		-	9,000.00	309.60	309.60
2026 年	9,000.00		9,000.00		309.60	9,309.60
合计					928.80	9,928.80

2.运营成本分析

《实施方案》中明确了项目运营期间涉及的成本费用，由于充足性分析主要针对项目现金流量进行分析，故运营成本不考虑折旧摊销等非付现成本。

（1）税金及附加

根据《国家税务总局关于明确中外合作办学等若干增值税征管问题的公告》（2018 年第 42 号）“纳税人通过省级土地行政主管部门设立的交易平台转让补充耕地指标，按照销售无形资产缴纳增值税，税率为 6%”，本项目新增粮食产能指标交易收入增值税税率为 6%；

根据《财政部 税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》（财税[2017]58号）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。”因此本项目土地流转收入免征增值税。

城市维护建设税按增值税的 5%计。教育费附加按增值税的 3%计。地方教育附加按增值税的 2%计。项目涉及的各项税金及附加合计 19.46 万元。

（2）经营成本

的运营成本包括工资及福利费、其他费用和修理费，各项成本情况如下：

①工资及福利费

本项目主要人员聘用为土地流转管理人员，项目配备工作人员共计 10 人，经营期第一年平均年工资按 6.00 万元，福利费根据实际情况，按员工工资总额的 14%计取。

②其他管理费用

其他管理费用按工资及福利费用的 10%估算。

③修理费

修理费按工程费用的 0.5%估算（运营期第一年暂不考虑）。

上述运营成本在债券存续期内共计 240.24 万元。

项目税金附加及成本明细表

单位：万元

序号	项目	2025 年	2026 年	合计
1	销售税金	9.73	9.73	19.46
1.1	增值税	8.84	8.84	17.68
1.2	城市维护建设税	0.44	0.44	0.88
1.3	教育费附加	0.27	0.27	0.54
1.4	地方教育费附加	0.18	0.18	0.36
2	成本费用	75.24	145.54	220.78
2.1	工资及福利费	68.40	68.40	136.80
2.2	其他管理费	6.84	6.84	13.68
2.3	修理费	-	70.30	70.30
合计		84.97	155.27	240.24

4.项目资金充足性分析情况表

项目资金充足性分析情况表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	现金流入	34,906.51	12,400.00	3,600.00	18,759.21	147.30
1.1	项目收入	18,906.51			18,759.21	147.30
1.2	项目资本金	7,000.00	3,400.00	3,600.00		
1.3	债券资金	9,000.00	9,000.00			
2	现金流出	25,859.44	12,400.00	3,600.00	394.57	9,464.87
2.1	建设投资	15,690.40	12,400.00	3,290.40		
2.2	债券利息	928.80	-	309.60	309.60	309.60
2.3	发行费用	-				
2.4	债券本金	9,000.00	-	-	-	9,000.00
2.5	经营成本	240.24			84.97	155.27
3	现金结余					
3.1	期初现金		-	-		18,364.64
3.2	期内变动		-	-	18,364.64	-9,317.57
3.3	期末现金	9,047.07	-	-	18,364.64	9,047.07

经测算，项目实施完成后，可实现收入 18,906.51 万元，扣除运营成本 240.24 万元，项目实现的各项收益合计 18,666.27 万元。2023 年项目拟申请发行 9,000.00 万元，按照调入债券的利率 3.44% 及债券剩余年限预测，债券利息总额 928.80 万元，地方政府债券本息合计 9,928.80 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.88 倍，项目预期收益与融资达到平衡。项目收益与融资测算表见下表：

项目收益与融资测算表

单位：万元、倍

项目	金额
业务收入	18,906.51
扣除运营成本	240.24
项目实现的各项收益合计	18,666.27
偿还债券本金	9,000.00
支付债券利息	928.80

项目	金额
债券本息合计	9,928.80
覆盖倍数	1.88

根据以上的测算分析，本项目具有较强偿债能力，项目申请发行专项债券的本息可通过项目自身收益偿还。

5.敏感性分析

考虑项目的敏感性分析，按项目实现的各项收益的-10.00%到 10.00%变动，项目收益对债券本息的覆盖倍数范围为 1.69 倍到 2.07 倍。敏感性测算分析表如下：

项目敏感性分析表

单位：万元、倍

收益变动百分比	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目实现的收益	16,799.64	17,732.96	18,666.27	19,599.58	20,532.90
债券本息合计	9,928.80	9,928.80	9,928.80	9,928.80	9,928.80
覆盖倍数	1.69	1.79	1.88	1.97	2.07

四、项目风险评估及应对措施评价

本项目影响收益和融资平衡结果的风险因素主要包括：市场风险、财务风险、管理风险、经营风险、政策风险等各项风险，针对上述风险因素，项目实施单位制定了切实可行、合理充分的风险应对控制措施方案，可以有效化解项目实施过程中存在的各类社会环境、法律政策、市场变化等各项风险。

五、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并结合对上述单位上报的《实施方案》的分析，其申请发行 2022 年贵德县农业综合整治项目（调整）专项债券，能够为项目建设提供充足的资金支持，我们未注意到专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足上述工程建设项目的资金需求是现阶段较优的资金解决方案。





营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
9161010131MAB0HK1N9E

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 陕西方悦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 张燕霞

经营范围

一般项目：税务服务，财务咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：从事会计师事务所业务，代理记账。（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，具体经营项目以审批结果为准）

注册资本 壹佰万元人民币

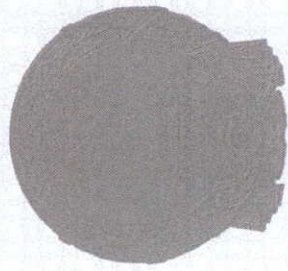
成立日期 2020年07月01日

住所 陕西省西安市高新区唐延路35号旺座现代城E座601室



登记机关

2023年03月02日



会计师事务所

执业证书

名称：陕西方悦会计师事务所有限公司

首席合伙人：

张燕霞

主任会计师：

陕西省西安市高新区唐延路35号旺座现代城E座601室

经营场所：

组织形式：有限责任公司

61010197

执业证书编号：

批准执业文号：陕财办会（2020）35号

批准执业日期：2020年11月30日



说明

证书序号：0018286

- 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》。

发证机关：



中华人民共和国财政部制

证书编号: 110001547402
No. of Certificate

批准注册协会: 陕西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 05 月 27 日
Date of Issuance /y /m /d

可复印无效

姓名 张燕霞

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1978-05-29

Date of birth 利安达会计师事务所(特殊普通

工作单位 合伙) 陕西分所

Working unit

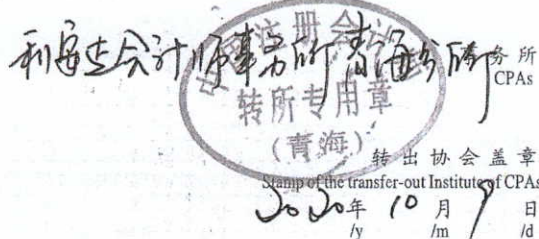
身份证号码 622821197805290047

Identity card No.



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

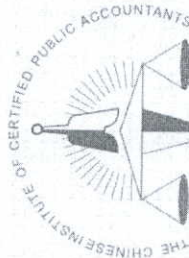


年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 /y 月 /m 日 /d



再复印无效

姓名	张沙沙
性别	女
出生日期	1987-12-01
工作单位	陕西方悦会计师事务所有限公司
身份证号码	610582198712011026



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

610101970002

证书编号:	陕西省注册会计师协会		
No. of Certificate			
批准注册协会:	2023	08	30
Authorized Institute of CPAs			
发证日期:	年	月	日
Date of Issuance	/y	/m	/d