

2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（三十二期）

——2022 年江西省政府专项债券（五十七期）

债券资金调整

上饶高新区产业园标准厂房及配套设施二期项目



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP JIANGXI BRANCH

地址：江西省赣州市章贡区经济技术开发区登峰大道与赞贤路交汇处紫金广场A栋5楼 电话(Tel):0797-8234046 传真(Fax):0797-8211670  
Add: 5th floor, Building A, Zijin Plaza, Dengfeng Avenue and Zaxian Road, Zhonggong District, Ganzhou City, Jiangxi Province Http://www.fjhxcpa.com 邮政编码(Postcode):341000

### 关于2024年上饶高新区产业园标准厂房及配套设施二期建设项目资金用途调整专项债券收益与融资自求平衡情况的专项评价报告

华兴江西专字[2024]22002825810号

江西省上饶市财政局：

我们接受委托，对上饶市广丰区高创产业投资发展有限公司编制的《2024年上饶高新区产业园标准厂房及配套设施二期建设项目资金用途调整专项债券项目实施方案》（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。

其他债券资金用途调整3,000.00万元，2022年江西省高质量发展补短板专项债券（三十二期）——2022年江西省政府专项债券（五十七期），债券简称：22江西债68、债券编码：2271932。当期发行金额19,000.00万元，期限15年，发行利率3.02%，于2022年10月31日发行，2037年11月1日到期，债券资金用于上饶市广丰区残疾人康复中心项目（P21361122-0060）。上饶市广丰区残疾人康复中心项目已获得中央预算内投资和专项债券资金合计11,166.00万元，超出该项目总投资9,000.00万元。根据审计署武汉办整改要求，需按规定程序调整资金用途。截至目前，2022年江西省高质量发展补短板专项债券（三十二期）——2022年江西省政府专项债券（五十七期）上饶市广丰区残疾人康复中心项目专项债券资金结余3,000.00万元。



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP JIANGXI BRANCH

地址: 江西省赣州市章贡区经济技术开发区登峰大道与赞贤路交汇处紫金广场A栋5楼 电话(Tel): 0797-8234046 传真(Fax): 0797-8211670  
Add: 5th floor, Building A, Zijin Plaza, Dengfeng Avenue and Zaxian Road, Zhonggong District, Ganzhou City, Jiangxi Province Http://www.fjhxcpa.com 邮政编码(Postcode): 341000

申请将上饶市广丰区残疾人康复中心项目结余的 3,000.00 万元专项债券资金用途调整至上饶高新区产业园标准厂房及配套设施二期建设项目(项目编码: P23361122-0048)建设。调整后不改变原专项债券注册信息,调整后的该笔专项债券资金均执行原发行期限、利率和兑付安排要求。

经审核,本项目发行总需求 60,000.00 万元,本次资金调整前发行 10,000.00 万元债券,从其他项目调整 3,000.00 万元至本项目,若按实际用于本项目的金额 60,000.00 万元测算,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 2024 年上饶高新区产业园标准厂房及配套设施二期建设项目资金用途调整专项债券项目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。

附件: 2024 年上饶高新区产业园标准厂房及配套设施二期建设项目资金用途调整专项债券项目收益与融资自求平衡情况的专项评价

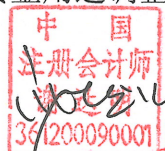
华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

江西分所

二〇二四年十月十五日

中国注册会计师:

中国注册会计师:



附件：

2024 年上饶高新区产业园标准厂房及配套设施二期建设项目资金用途调整专项债券项目收益与融资自求平衡情况的专项评价

一、申请专项债券的基本情况

此次 2024 年上饶高新区产业园标准厂房及配套设施二期建设项目专项债券的建设单位是上饶市广丰区高创产业投资发展有限公司，社会统一信用代码为 91361122MABR3PDJ4U，法定代表人为黄劲飞，住所为江西省上饶市广丰区大石街道芦亭路 1 号。

2024 年上饶高新区产业园标准厂房及配套设施二期建设项目（以下简称“本项目”）为基建项目，根据广丰区发展和改革委员会《关于上饶高新区产业园标准厂房及配套设施二期建设项目可行性研究报告的批复》（广发改审字（2023）152 号），批复总投资额 81,250.00 万元。本次债券利息（包含建设期与运营期）我们按照统一标准进行预测，详见表 3-2（专项债券还本付息情况预测表），我们按照预计建设期利息及债券发行费用估算总投资额，详细见下表：

单位：万元

序号	项目单位	项目名称	静态总投资额	预计建设期利息	债券发行费用	总投资估算
1	上饶市广丰区高创产业投资发展有限公司	上饶高新区产业园标准厂房及配套设施二期建设项目	76,750.00	2,492.90	45.60	79,288.50

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本项目的支持作用，本次项目计划通过自筹资金及发行地方政府专项债券的方式完成项目建设。上饶市广丰区高创产业投资发展有限公司申请地方政府专项债券的明细情况见下表：

单位：万元

序号	总投资估算	其中：资本金	其中：债券金额		
			小计	2024 年	2025 年
1	79,288.50	19,288.50	60,000.00	13,000.00	47,000.00

按照发行方案及筹资计划，本次拟发行项目的总投资估算为 79,288.50 万元，通过自筹资金、申请专项债券等途径解决，其一，自筹资金 19,288.50 万元；其二，2024 年计划发行 13,000.00 万元，2024 年 9 月发行专项债券 10,000.00 万元，发行期限 30 年，建设期 24 个月。



其他债券资金用途调整 3,000.00 万元，2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（三十二期）——2022 年江西省政府专项债券（五十七期），债券简称：22 江西债 68、债券编码：2271932。当期发行金额 19,000.00 万元，期限 15 年，发行利率 3.02%，于 2022 年 10 月 31 日发行，2037 年 11 月 1 日到期，债券资金用于上饶市广丰区残疾人康复中心项目（P21361122-0060）。上饶市广丰区残疾人康复中心项目已获得中央预算内投资和专项债券资金合计 11,166.00 万元，超出该项目总投资 9,000.00 万元。根据审计署武汉办整改要求，需按规定程序调整资金用途。截至目前，2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（三十二期）——2022 年江西省政府专项债券（五十七期）上饶市广丰区残疾人康复中心项目专项债券资金结余 3,000.00 万元。

申请将上饶市广丰区残疾人康复中心项目结余的 3,000.00 万元专项债券资金用途调整至上饶高新区产业园标准厂房及配套设施二期建设项目（项目编码：P23361122-0048）建设。调整后不改变原专项债券注册信息，调整后的该笔专项债券资金均执行原发行期限、利率和兑付安排要求。

根据《上饶高新区产业园标准厂房及配套设施二期建设项目可行性研究报告》（以下简称“可研报告”），上饶高新区产业园标准厂房及配套设施二期建设项目建设内容为：本项目总用地面积 143.86 亩，总建筑面积 330000 平方米。包含标准厂房 306900 平方米，综合楼、宿舍、食堂、门卫室等配套用房 23100 平方米，室外工程：DN500 供水管 8400 米、Φ1500 II 级排水管 9000 米、Dg100 消防管 500t、YJV-0.6/1KV-4\*240 铜芯电力电缆 8000 米、SYWV-75-12 通讯电线 4000 米、场地硬化 65334 平方米，智能化设施 1 套，汽车充电桩 400 个，广告位 300 个，停车位 1000 个。根据可研报告及其批复，本项目静态总投资估算详见表 1-1；项目建设期内的年度资金计划表详见表 1-2。

表 1-1 项目静态总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计
1	工程费用	68,992.82
2	工程建设其他费用	2,072.00
3	预备费	5,685.18
项目静态总投资		76,750.00

表 1-2 项目分年度支出计划表

单位：万元

序号	费用类型	小计	2024 年	2025 年
1	工程费用	68,992.82	27,597.13	41,395.69
2	工程建设其他费用	2,072.00	828.80	1,243.20

3	预备费	5,685.18	2,274.07	3,411.11
<b>本次建设项目支出总计</b>		<b>76,750.00</b>	<b>30,700.00</b>	<b>46,050.00</b>

注：1. 本项目从 2023 年开始前期工作，于 2025 年 12 月完工。建设期 24 个月。

2. 项目分年度支出计划上表中仅考虑静态总投资部分，建设期利息在资金充足性分析表中反映。

## 二、预测假设

- （一）国家宏观调控政策无重大变化
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化
- （三）对发行人有影响的法律法规无重大变化
- （四）发行人制定的项目建设计划能够顺利执行
- （五）物价水平在正常范围内变动
- （六）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

## 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）（以下均简称“《通知》”）要求，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。

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。

根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

本次专项债券还本付息来源于项目自身收入，偿债的主要来源是厂房出租收入、配套建筑出租收入、停车收入、物业费收入、充电桩收入、广告收入。债务风险锁定在项目内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

### （一）资金稳定性

根据上饶高新区产业园标准厂房及配套设施二期建设项目可研报告，以及上饶市广丰区高创产业投资发展有限公司上报的《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，具体收益情况如下：

#### 1. 资金稳定性分析

本次申请发行的 2024 年上饶高新区产业园标准厂房及配套设施二期建设项目专项债券项目，预计业务活动现金流入合计为 231,613.00 万元。项目自运营期（2026 年 1 月）开始至债券到期的项目收益年度分布情况分析如下：

表 3-1 项目收益年度分布情况分析

单位：万元

年份	标准厂房 出租收入	停车收入	生活配套 建筑出租 收入	物业费	汽车充电 桩收入	广告收入	合计
2026 年	3,038.31	401.50	228.69	174.24	337.26	495.00	4,675.00
2027 年	3,535.49	438.00	266.11	190.08	367.92	540.00	5,337.60
2028 年	4,069.49	474.50	306.31	205.92	398.58	585.00	6,039.80
2029 年	4,640.33	511.00	349.27	221.76	429.24	630.00	6,781.60
2030 年	5,247.99	547.50	395.01	237.60	459.90	675.00	7,563.00
2031 年	5,892.48	584.00	443.52	253.44	490.56	720.00	8,384.00
2032 年	5,892.48	584.00	443.52	253.44	490.56	720.00	8,384.00
2033 年	5,892.48	584.00	443.52	253.44	490.56	720.00	8,384.00
2034 年	5,892.48	584.00	443.52	253.44	490.56	720.00	8,384.00
2035 年	5,892.48	584.00	443.52	253.44	490.56	720.00	8,384.00
2036 年	5,892.48	584.00	443.52	253.44	490.56	720.00	8,384.00
2037 年	5,892.48	584.00	443.52	253.44	490.56	720.00	8,384.00
2038 年	5,892.48	584.00	443.52	253.44	490.56	720.00	8,384.00
2039 年	5,892.48	584.00	443.52	253.44	490.56	720.00	8,384.00
2040 年	5,892.48	584.00	443.52	253.44	490.56	720.00	8,384.00
2041 年	5,892.48	584.00	443.52	253.44	490.56	720.00	8,384.00
2042 年	5,892.48	584.00	443.52	253.44	490.56	720.00	8,384.00
2043 年	5,892.48	584.00	443.52	253.44	490.56	720.00	8,384.00
2044 年	5,892.48	584.00	443.52	253.44	490.56	720.00	8,384.00
2045 年	5,892.48	584.00	443.52	253.44	490.56	720.00	8,384.00
2046 年	5,892.48	584.00	443.52	253.44	490.56	720.00	8,384.00
2047 年	5,892.48	584.00	443.52	253.44	490.56	720.00	8,384.00
2048 年	5,892.48	584.00	443.52	253.44	490.56	720.00	8,384.00
2049 年	5,892.48	584.00	443.52	253.44	490.56	720.00	8,384.00
2050 年	5,892.48	584.00	443.52	253.44	490.56	720.00	8,384.00
2051 年	5,892.48	584.00	443.52	253.44	490.56	720.00	8,384.00

2052 年	5,892.48	584.00	443.52	253.44	490.56	720.00	8,384.00
2053 年	5,892.48	584.00	443.52	253.44	490.56	720.00	8,384.00
2054 年	5,892.48	584.00	443.52	253.44	490.56	720.00	8,384.00
合计	161,951.13	16,388.50	12,189.87	7,112.16	13,766.34	20,205.00	231,613.00

注：项目运营期从 2026 年开始，从 2026 年 1 月试运营开始产生收益。

本项目经营收入的估算依据如下：

本项目专项债券还本付息以厂房出租收入、配套建筑出租收入、停车收入、物业费收入、充电桩收入、广告收入作为债券还款来源，债券存续期间收入 231,613.00 万元。各项收入明细如下：

#### （一）标准厂房出租收入

标准厂房出租面积 306900 平方米，运营期第 1 年为 15 元/平方米·月，之后每年同比增长 1 元/平方米·月，至第 6 年维持 20 元/平方米·月不变。由于标准厂房市场需求较大，因此出租率按运营期第一年 55%，逐年同比递增 5%，直至以后出租率维持在 80%。

#### （二）附属建筑出租收入

生活配套建筑出租面积 23100 平方米，由于与标准厂房配套出租，因此与标准厂房租金相同，运营期第 1 年为 15 元/平方米·月，之后每年同比增长 1 元/平方米·月，至第 6 年维持 20 元/平方米·月不变。运营负荷率同标准厂房，因此出租率按运营期第一年 55%，逐年同比递增 5%，直至以后出租率维持在 80%。

#### （三）物业费收入

物业总面积 330000 平方米，物业费按 0.8 元/平方米·月。运营负荷率同标准厂房，因此出租率按运营期第一年 55%，逐年同比递增 5%，直至以后负荷率维持在 80%。

#### （四）停车收入

项目规划建设 1000 个停车位，运营期内停车单次收费根据当地同类停车服务收费，每个车位每次停车按 10 小时计算，确定为 10 元/次，车位日循环使用 2 次，运营负荷率按 60%预计。

#### （五）汽车充电桩收入

项目规划建设 400 个新能源汽车充电桩，新能源汽车每次充电约 44-55 度左右，充电桩收费包含电费与服务费，由于电费购进售出刚好持平，因此本次仅按

服务费计算，服务费一般为 0.8 元每度，因此运营期内单次服务费确定为 42 元/次，日循环使用 1 次，负荷率运营期第一年 55%，逐年同比递增 5%，直至以后负荷率维持在 80%。

#### （六）广告收入

项目规划建设 300 个广告位，运营期内每个广告为确定为 3 万元/年，负荷率运营期第一年 55%，逐年同比递增 5%，直至以后负荷率维持在 80%。

#### （二）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》，本次上饶市广丰区高创产业投资发展有限公司组织申报发行上饶高新区产业园标准厂房及配套设施二期建设项目专项债券项目的预估总投资额 79,288.50 万元，2024 年计划发行 13,000.00 万元，其中 9 月份已发行专项债券金额 10,000.00 万元、实际利率 2.42%，本期拟资金用途调整调入 3,000.00 万元、实际利率 3.02%。从客观、谨慎角度出发，2024 年债券年利率暂取 4.50%，发行费率暂按照 0.08%测算，据此预计专项债券利息合计为 71,933.10 万元，预计发行费用为 45.60 万元。

按照该项目专项债券发行计划，30 年期债券以年利率 4.50%预计每年利息支出，每半年支付一次利息，到期一次还本，本项目专项债券还本付息情况如下表所示：

表 3-2 专项债券还本付息情况预测表

单位：万元

年份	期初债券余额	本期发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券余额	融资费用小计
2024 年	0.00	13,000.00	8.00	45.30	0	13,000.00	53.30
2025 年	13,000.00	47,000.00	37.60	2,447.60	0	60,000.00	2,485.20
2026 年	60,000.00	0.00	0.00	2,447.60	0	60,000.00	2,447.60
2027 年	60,000.00	0.00	0.00	2,447.60	0	60,000.00	2,447.60
2028 年	60,000.00	0.00	0.00	2,447.60	0	60,000.00	2,447.60
2029 年	60,000.00	0.00	0.00	2,447.60	0	60,000.00	2,447.60
2030 年	60,000.00	0.00	0.00	2,447.60	0	60,000.00	2,447.60
2031 年	60,000.00	0.00	0.00	2,447.60	0	60,000.00	2,447.60
2032 年	60,000.00	0.00	0.00	2,447.60	0	60,000.00	2,447.60
2033 年	60,000.00	0.00	0.00	2,447.60	0	60,000.00	2,447.60
2034 年	60,000.00	0.00	0.00	2,447.60	0	60,000.00	2,447.60

2035 年	60,000.00	0.00	0.00	2,447.60	0	60,000.00	2,447.60
2036 年	60,000.00	0.00	0.00	2,447.60	0	60,000.00	2,447.60
2037 年	60,000.00	0.00	0.00	2,447.60	3000	57,000.00	2,447.60
2038 年	57,000.00	0.00	0.00	2,357.00	0	57,000.00	2,357.00
2039 年	57,000.00	0.00	0.00	2,357.00	0	57,000.00	2,357.00
2040 年	57,000.00	0.00	0.00	2,357.00	0	57,000.00	2,357.00
2041 年	57,000.00	0.00	0.00	2,357.00	0	57,000.00	2,357.00
2042 年	57,000.00	0.00	0.00	2,357.00	0	57,000.00	2,357.00
2043 年	57,000.00	0.00	0.00	2,357.00	0	57,000.00	2,357.00
2044 年	57,000.00	0.00	0.00	2,357.00	0	57,000.00	2,357.00
2045 年	57,000.00	0.00	0.00	2,357.00	0	57,000.00	2,357.00
2046 年	57,000.00	0.00	0.00	2,357.00	0	57,000.00	2,357.00
2047 年	57,000.00	0.00	0.00	2,357.00	0	57,000.00	2,357.00
2048 年	57,000.00	0.00	0.00	2,357.00	0	57,000.00	2,357.00
2049 年	57,000.00	0.00	0.00	2,357.00	0	57,000.00	2,357.00
2050 年	57,000.00	0.00	0.00	2,357.00	0	57,000.00	2,357.00
2051 年	57,000.00	0.00	0.00	2,357.00	0	57,000.00	2,357.00
2052 年	57,000.00	0.00	0.00	2,357.00	0	57,000.00	2,357.00
2053 年	57,000.00	0.00	0.00	2,357.00	0	57,000.00	2,357.00
2054 年	57,000.00	0.00	0.00	2,357.00	10,000.00	47,000.00	2,357.00
2055 年	47,000.00	0.00	0.00	0.00	47,000.00	0.00	0.00
合计		60,000.00	45.60	71,933.10	60,000.00		71,978.70

注：30 年期债券分别从债券发行年份（2024 年）的次年起按照每半年支付一次债券利息。

## 2. 运营成本费用分析

项目支出按照支出用途分类可分为：经营成本支出，本项目建成后的经营成本主要包括外购原材料及动力费、工资及福利费、充电桩更新费用、修理费、其他费用，因充足性分析主要依据对现金流量进行分析，故对于不需付现的费用（如折旧摊销等）暂不在支出情况预测表中反映。

可研报告及《实施方案》中明确了各项成本的估算标准如下：

### 1. 工资及福利费：

项目需各类人员 50 人，平均按年薪 4.5 万元计算，平均每 5 年上涨 5%计取。

### 2. 燃料及动力费

由于厂房出租电费等由承租人自行承担，充电桩用收入为扣除用电费用，因此本次仅计算项目人员活动，停车场、管理用房、广告位、公共照明等需用电等能源，预计每年用电约 100 万度，0.6 元/度。



### 3. 充电桩更新费用

项目充电桩有一定的使用年限，一般为 10-20 年，预计为第 10 年开始更换，假设按每年更换 10%。

### 4. 修理费

修理费按折旧费的 10% 计算，项目固定资产原值为 80800.00 万元，折旧年限按 70 年计提，残值率取 5%，根据年限法一直线法，年折旧计提费用为  $80800.00 \times (1-5\%) \div 70 = 1096.57$  万元，年维修费用为  $1096.57 \times 10\% = 109.66$  万元。

### 5. 其他费用

其他费用按营业收入的 1% 计算。

### 6. 税金

增值税销项税额按不含税收入的 9%（房屋出租收入占主导）。增值税进项税工程费按 9% 税率，可抵扣为 100%；其他按 6%，可抵扣为 85%。工资福利之外经营成本按 85% 为可抵扣部分计算，税率按 6% 计提。

由于项目所在位置为广丰区，按应交增值税 5% 的比例计提城建税，3% 的比例计提教育费附加，2% 的比例计提地方教育费附加。

房产税遵照《房产税暂行条例》，房屋出租按出租收入的 12% 计取。

本项目业务活动支出预测情况如下表 3-3 所示：

表 3-3 业务活动支出情况预测表单位：万元

年份	经营成本						税金支出
	小计	工资及福利费	燃料及动力费	汽车充电桩更新费用	维修费	其他费用	
2026 年	441.41	225.00	60.00	0.00	109.66	46.75	392.04
2027 年	448.04	225.00	60.00	0.00	109.66	53.38	456.19
2028 年	455.06	225.00	60.00	0.00	109.66	60.40	525.10
2029 年	462.48	225.00	60.00	0.00	109.66	67.82	598.75
2030 年	470.29	225.00	60.00	0.00	109.66	75.63	677.16
2031 年	489.75	236.25	60.00	0.00	109.66	83.84	760.32
2032 年	489.75	236.25	60.00	0.00	109.66	83.84	760.32
2033 年	489.75	236.25	60.00	0.00	109.66	83.84	760.32
2034 年	549.75	236.25	60.00	60.00	109.66	83.84	760.32

2035 年	<b>549.75</b>	236.25	60.00	60.00	109.66	83.84	760.32
2036 年	<b>561.56</b>	248.06	60.00	60.00	109.66	83.84	1,255.04
2037 年	<b>561.56</b>	248.06	60.00	60.00	109.66	83.84	1,502.28
2038 年	<b>561.56</b>	248.06	60.00	60.00	109.66	83.84	1,502.28
2039 年	<b>561.56</b>	248.06	60.00	60.00	109.66	83.84	1,502.28
2040 年	<b>561.56</b>	248.06	60.00	60.00	109.66	83.84	1,502.28
2041 年	<b>573.97</b>	260.47	60.00	60.00	109.66	83.84	1,502.28
2042 年	<b>573.97</b>	260.47	60.00	60.00	109.66	83.84	1,502.28
2043 年	<b>573.97</b>	260.47	60.00	60.00	109.66	83.84	1,502.28
2044 年	<b>513.97</b>	260.47	60.00	0.00	109.66	83.84	1,502.28
2045 年	<b>513.97</b>	260.47	60.00	0.00	109.66	83.84	1,506.02
2046 年	<b>526.99</b>	273.49	60.00	0.00	109.66	83.84	1,506.02
2047 年	<b>526.99</b>	273.49	60.00	0.00	109.66	83.84	1,506.02
2048 年	<b>526.99</b>	273.49	60.00	0.00	109.66	83.84	1,506.02
2049 年	<b>526.99</b>	273.49	60.00	0.00	109.66	83.84	1,506.02
2050 年	<b>526.99</b>	273.49	60.00	0.00	109.66	83.84	1,506.02
2051 年	<b>540.66</b>	287.16	60.00	0.00	109.66	83.84	1,506.02
2052 年	<b>540.66</b>	287.16	60.00	0.00	109.66	83.84	1,506.02
2053 年	<b>540.66</b>	287.16	60.00	0.00	109.66	83.84	1,506.02
2054 年	<b>540.66</b>	287.16	60.00	0.00	109.66	83.84	1,506.02
合计	<b>15,201.27</b>	<b>7,364.99</b>	<b>1,740.00</b>	<b>600.00</b>	<b>3,180.14</b>	<b>2,316.14</b>	<b>34,784.32</b>

注：支出情况预测表主要体现的是需要支付现金的成本费用部分，故对于不需付现的费用（如折旧摊销等）无需考虑。

2024 年上饶高新区产业园标准厂房及配套设施二期建设项目专项债券项目实施方案资金充足性分析情况具体如下表 3-4 及图 3-1 所示：

表 3-42024 年上饶高新区产业园标准厂房及配套设施二期建设项目专项债券项目实施方案资金充足性分析情况表

单位：万元

序号	年份	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入	310,901.50	32,288.50	47,000.00	4,675.00	5,337.60	6,039.80	6,781.60	7,563.00	8,384.00	8,384.00
1	业务活动现金流入	231,613.00	0.00	0.00	4,675.00	5,337.60	6,039.80	6,781.60	7,563.00	8,384.00	8,384.00
1.1	财政补贴收入	0.00									
1.2	经营收入	231,613.00	0.00	0.00	4,675.00	5,337.60	6,039.80	6,781.60	7,563.00	8,384.00	8,384.00
2	融资活动现金流入	60,000.00	13,000.00	47,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	60,000.00	13,000.00	47,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00									
3	资本金投入	19,288.50	19,288.50								
二	现金流出	258,714.29	30,753.30	48,535.20	3,281.05	3,351.83	3,427.76	3,508.83	3,595.05	3,697.67	3,697.67
1	业务活动现金流出	49,985.59	0.00	0.00	833.45	904.23	980.16	1,061.23	1,147.45	1,250.07	1,250.07
1.1	运营成本	15,201.27	0.00	0.00	441.41	448.04	455.06	462.48	470.29	489.75	489.75
1.2	税金支出	34,784.32	0.00	0.00	392.04	456.19	525.10	598.75	677.16	760.32	760.32
2	建设投资现金流出	76,750.00	30,700.00	46,050.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
3	融资活动现金流出	131,978.70	53.30	2,485.20	2,447.60	2,447.60	2,447.60	2,447.60	2,447.60	2,447.60	2,447.60
3.1	债券发行费用	45.60	8.00	37.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	60,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	支付债券利息	71,933.10	45.30	2,447.60	2,447.60	2,447.60	2,447.60	2,447.60	2,447.60	2,447.60	2,447.60
3.4	偿还其他融资本金	0.00									
3.5	支付其他融资利息	0.00									
三	当期现金结余	52,187.21	1,535.20	-1,535.20	1,393.95	1,985.77	2,612.04	3,272.77	3,967.95	4,686.33	4,686.33
四	期初现金		0.00	1,535.20	0.00	1,393.95	3,379.72	5,991.76	9,264.53	13,232.48	17,918.81
五	期末现金	52,187.21	1,535.20	0.00	1,393.95	3,379.72	5,991.76	9,264.53	13,232.48	17,918.81	22,605.14

序号	年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	现金流入	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00
1	业务活动现金流入	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00
1.1	财政补贴收入												
1.2	经营收入	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00
2	融资活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款												
3	资本金投入												
二	现金流出	3,697.67	3,757.67	3,757.67	4,264.20	7,511.44	4,420.84	4,420.84	4,420.84	4,433.25	4,433.25	4,433.25	4,373.25
1	业务活动现金流出	1,250.07	1,310.07	1,310.07	1,816.60	2,063.84	2,063.84	2,063.84	2,063.84	2,076.25	2,076.25	2,076.25	2,016.25
1.1	运营成本	489.75	549.75	549.75	561.56	561.56	561.56	561.56	561.56	573.97	573.97	573.97	513.97
1.2	税金支出	760.32	760.32	760.32	1,255.04	1,502.28	1,502.28	1,502.28	1,502.28	1,502.28	1,502.28	1,502.28	1,502.28
2	建设投资现金流出												
3	融资活动现金流出	2,447.60	2,447.60	2,447.60	2,447.60	5,447.60	2,357.00	2,357.00	2,357.00	2,357.00	2,357.00	2,357.00	2,357.00
3.1	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	3,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	支付债券利息	2,447.60	2,447.60	2,447.60	2,447.60	2,447.60	2,357.00	2,357.00	2,357.00	2,357.00	2,357.00	2,357.00	2,357.00
3.4	偿还其他融资本金												
3.5	支付其他融资利息												
三	当期现金结余	4,686.33	4,626.33	4,626.33	4,119.80	872.56	3,963.16	3,963.16	3,963.16	3,950.75	3,950.75	3,950.75	4,010.75
四	期初现金	22,605.14	27,291.47	31,917.80	36,544.13	40,663.93	41,536.49	45,499.65	49,462.81	53,425.97	57,376.72	61,327.47	65,278.22
五	期末现金	27,291.47	31,917.80	36,544.13	40,663.93	41,536.49	45,499.65	49,462.81	53,425.97	57,376.72	61,327.47	65,278.22	69,288.97

序号	年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	现金流入	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	0.00
1	业务活动现金流入	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	0.00
1.1	财政补贴收入											
1.2	经营收入	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	8,384.00	0.00
2	融资活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款											
3	资本金投入											
二	现金流出	4,376.99	4,390.01	4,390.01	4,390.01	4,390.01	4,390.01	4,403.68	4,403.68	4,403.68	31,403.68	30,000.00
1	业务活动现金流出	2,019.99	2,033.01	2,033.01	2,033.01	2,033.01	2,033.01	2,046.68	2,046.68	2,046.68	2,046.68	0.00
1.1	运营成本	513.97	526.99	526.99	526.99	526.99	526.99	540.66	540.66	540.66	540.66	0.00
1.2	税金支出	1,506.02	1,506.02	1,506.02	1,506.02	1,506.02	1,506.02	1,506.02	1,506.02	1,506.02	1,506.02	0.00
2	建设投资现金流出											
3	融资活动现金流出	2,357.00	2,357.00	2,357.00	2,357.00	2,357.00	2,357.00	2,357.00	2,357.00	2,357.00	29,357.00	30,000.00
3.1	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27,000.00	30,000.00
3.3	支付债券利息	2,357.00	2,357.00	2,357.00	2,357.00	2,357.00	2,357.00	2,357.00	2,357.00	2,357.00	2,357.00	0.00
3.4	偿还其他融资本金											
3.5	支付其他融资利息											
三	当期现金结余	4,007.01	3,993.99	3,993.99	3,993.99	3,993.99	3,993.99	3,980.32	3,980.32	3,980.32	-23019.68	-30,000.00
四	期初现金	69,288.97	73,295.98	77,289.97	81,283.96	85,277.95	89,271.94	93,265.93	97,246.25	101,226.57	105,206.89	82,187.21
五	期末现金	73,295.98	77,289.97	81,283.96	85,277.95	89,271.94	93,265.93	97,246.25	101,226.57	105,206.89	82,187.21	52,187.21

注：按照在存续期内预期收入和预期支出测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。按照预计条件估算的资金平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.38 倍，还本付息资金有充分保障。

本次发行专项债券各项目预期业务活动现金流入合计 231,613.00 万元，业务活动现金流出合计 49,985.59 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 131,933.10 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.38 倍，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。债券存续期间整体资金流入、流出情况及期末现金如下图所示：

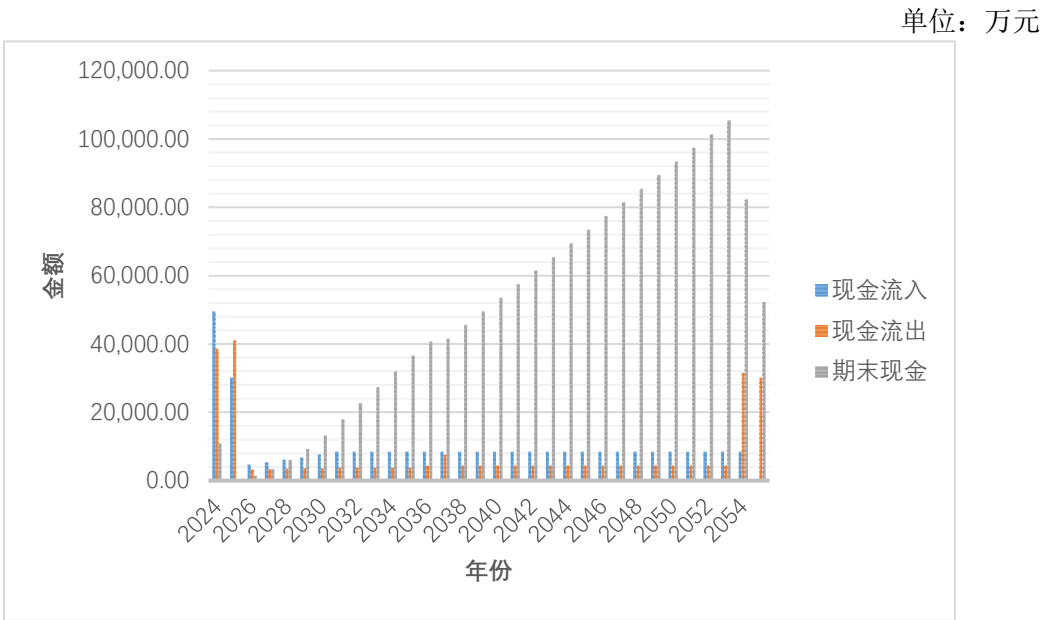


图 3-1 债券存续期间现金流情况图

#### 四、项目风险评估及控制措施

##### （一）项目主要风险及防范措施

我们注意到，上饶市广丰区高创产业投资发展有限公司单位在《实施方案》中提出了以下主要风险并制定了应对措施：

##### 1、投资估算风险

诸多项目尚处于规划与可行性研究阶段，项目预算尚不太准确，部分收入或支出可能还未列入进去，因此投资估算风险是存在的。但主要大项目的估算误差不会太大，一些没有估算到的也是投资不多的项目，所以总体差距不会很多，即便出现这样的问题，只要主体项目建成，其他次要项目可以调整或缓建，另外还可以采取措施开源节流，挤出资金合理安排。

##### 2、工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。



### 3、融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

### 4、财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

### 5、自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定的相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

## （二）压力测试

考虑项目收入变动、成本变动和债券利率变动因素，分析专项债券本金覆盖率和本息资金覆盖倍数，见下表 4-1：

表 4-1 单因素变动压力测试表

单位：万元

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-10%	-5%	-3%	0%	3%	5%	10%
业务活动现金流入变动后金额	208,451.70	220,032.35	224,664.61	231,613.00	238,561.39	243,193.65	254,774.30
业务活动现金流出成本变动后金额	44,987.03	47,486.31	48,486.02	49,985.59	51,485.16	52,484.87	54,984.15
利率变动	4.05%	4.28%	4.37%	4.50%	4.64%	4.73%	4.95%
利率变动债券利息	65,588.10	68,760.60	70,029.60	71,933.10	73,836.60	75,105.60	78,278.10
1.收入变动敏感性分析							
偿债资金覆盖倍数变化	1.20	1.29	1.32	1.38	1.43	1.46	1.55

<b>2.成本变动敏感性分析</b>							
偿债资金覆盖倍数变化	1.41	1.40	1.39	1.38	1.37	1.36	1.34
<b>3.利率变动敏感性分析</b>							
利率变动偿债资金本息覆盖率	1.45	1.41	1.40	1.38	1.36	1.34	1.31

通过资金平衡测算分析，债务本息资金覆盖倍数可达到 1.38 倍，基于上表压力测试，本项目分别在收入下降 10%、成本上浮 10%、利率上浮 10%的情况下，债券本息资金覆盖率仍大于 1.10，能通过压力测试，项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。

### 五、其他需要说明的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照江西省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，项目单位可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

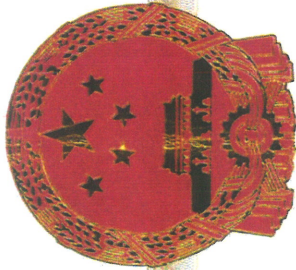
在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

### 六、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《实施方案》的分析，我们认为上饶市广丰区高创产业投资发展有限公司单位组织申报的 2024 年上饶高新区产业园标准厂房及配套设施二期建设项目专项债券能够为以上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申报的各项工程建设项目的需求是现阶段较优的资金解决方案。

证照编号: B021052949



# 营业执照

统一社会信用代码  
91360703MA35KGD44R



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 华兴会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 谢达明

经营范围 审查会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期 2016年09月13日

营业期限 2016年09月13日至长期

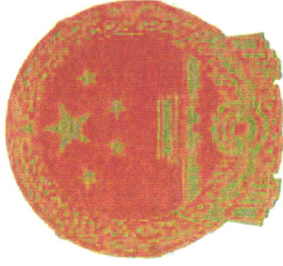
营业场所 江西省赣州市章贡区章江北大道76号滨江豪园会所三层写字楼



登记机关

2021年02月26日

证书序号: 5000780



## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

## 会计师事务所分所 执业证书

名称: 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)  
江西分所

负责人: 谢达明

经营场所: 江西省赣州市章贡区章江北大道76号滨江豪园会所三层写字楼

分所执业证书编号: 350100013601

批准执业文号: 赣财会[2017]1号

批准执业日期: 2017年01月10日



发证机关: 江西省财政厅

二〇一七年三月四日

中华人民共和国财政部制



谢达明

男

1966年1月7日

赣州华昇会计师事务所

362101660107033

姓名 Full name  
性别 Sex  
出生日期 Date of birth  
工作单位 Working unit  
身份证号码 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

赣州华昇会计师事务所

事务所  
CPAs

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

2017年元月13日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

福建华兴会计师  
(特等普通合伙)江西分所

事务所  
CPAs

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

2017年元月13日



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.

2019.4.9

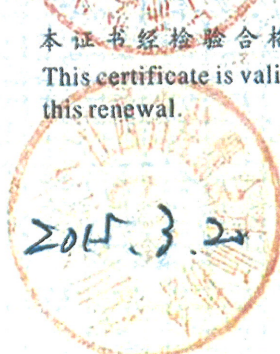


2022.6.29

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.

2021.3.25



2021.2.22

2016.2.27

2015.3.20





吴承平

男

1965年5月17日

江西永华和信会计师事务所

362321660517461

姓名 Full name  
性别 Sex  
出生日期 Date of birth  
工作单位 Working unit  
身份证号码 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

中天利源分所



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

2022年5月1日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

华兴会计师事务所各分所

江西分所



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

2022年5月4日

12

121234

证书编号 360800010004  
No. of Certificate

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

发证日期: 2000 年 04 月 30 日  
Date of Issuance



2022.6.29

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2020.7.21

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

