

2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（三期）

2025 年江西省政府专项债券（五期）（鹰潭市）

财务评价报告

赣融和咨字【2025】第 5001 号

赣江融和会计师事务所（普通合伙）

地址：江西省赣江新区儒乐湖大街 397 号嘉和商业中心

电话：18970903618

邮箱：1192452185@qq.com



Ganjiang Ronghe Certified Public Accountants

Jiangxi Gangjiang New District

Lule Lake Street 397 Jiahe Business Center

Tel: 18970903618

E-mail: 1192452185@qq.com

赣江融和会计师事务所

江西赣江新区

儒乐湖大街 397 号嘉和商业中心

电话: 18970903618

邮箱: 1192452185@qq.com

2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（三期）

2025 年江西省政府专项债券（五期）（鹰潭市）

财务评价报告

赣融和咨字【2025】第 5001 号

我们接受江西省鹰潭市财政局委托，对 2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（三期）——2025 年江西省政府专项债券（五期）鹰潭市余江区医疗机构整体能力提升工程、鹰潭高新区白露科创产业园建设项目电子元器件产业园项目、鹰潭高新区白露科创产业园建设项目高端电子电路产业园工程（以下简称“本期项目”）的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

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》。发行人对该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。

本财务评价报告仅供发行人发行本期项目债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在相关建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期收益对应的政府性基金净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。



总体评价结果如下:

一、 应付本息情况

根据《鹰潭市余江区医疗机构基础设施建设及提升项目可行性研究报告》，项目总筹资 21361.94 万元，其中，自有资金 5361.94 万元，拟发行专项债券 16000 万元（以前期间已发行债券 12000 万元，本期拟发行债券 2000 万元）。其中，假设拟发行债券票面利率均为 4.5%，拟定期限 30 年。

根据《鹰潭高新区白露科创产业园建设项目电子元器件产业园项目可行性研究报告》，项目总筹资 19532.21 万元，其中，自有资金 6932.21 万元，拟发行专项债券 12600.00 万元（以前期间已发行债券 5000 万元，本期拟发行债券 3000 万元）。其中，假设拟发行债券票面利率均为 4.5%，拟定期限 30 年。

根据《鹰潭高新区白露科创产业园建设项目高端电子电路产业园工程可行性研究报告》，项目总筹资 31488.89 万元，其中，自筹资金 9988.89 万元；拟发行专项债券 21500 万元（以前期间已发行债券 8000 万元，本期拟发行债券 3000 万元）。其中，假设拟发行债券票面利率均为 4.5%，拟定期限 30 年。

为测算项目收益覆盖倍数，根据以上项目投资规模、拟发债券计划，假设本期债券发行票面利率为 4.5%，在债券存续期每半年付息，到期一次还本：

1、本期债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	债券拟发行年限	项目拟发行债券本息		项目拟发行债券本息	本期拟发行金额	本期拟发行债券利率
			本金	利息			
1	鹰潭市余江区医疗机构整体能力提升工程	30	16000	21600	37600	2000	4.50%
2	鹰潭高新区白露科创产业园建设项目电子元器件产业园项目	30	12600	17010.00	29610	3000	4.50%
3	鹰潭高新区白露科创产业园建设项目高端电子电路产业园工程	30	21500	29025	50525	3000	4.50%
合计			50100	67635	117735	8000	

本项目拟使用的全部专项债券资金的还本付息总额为 117,735.00 万元。



二、项目收益产生的净现金流入

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) 发行人项目建成后经济收入计划能够顺利执行；

(5) 水费、电费在正常范围内变动；

(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. 项目收益产生的净现金流入

鹰潭市余江区医疗机构基础设施建设及提升项目募集资金投资预计可产生的收益为项目建设完成后，可实现的医院门诊及住院收入，根据《鹰潭市余江区医疗机构基础设施建设及提升项目可行性研究报告》，本项目建设期为2年，待项目建设完成后，可实现的医院门诊及住院收入。假设本项目相关经济收入于本项目建设完成后的债券存续期内逐年交易，且全部于当年完成交易，可用于偿还本息资金总合计 58,652.66 万元。

鹰潭高新区白露科创产业园建设项目电子元器件产业园项目资金投资预计可产生的收益为项目建设完成后，可实现的标准厂房出租收入、仓储用房出租收入以及员工宿舍出租收入，根据《鹰潭高新区白露科创产业园建设项目电子元器件产业园项目可行性研究报告》，本项目建设期为24个月，待项目建设完成后，可实现的经济收入有标准厂房出租收入、仓储用房出租收入以及员工宿舍出租收入。假设本项目相关经济收入于本项目建设完成后的债券存续期内逐年交易，且全部于当年完成交易，可用于偿还本息资金总合计 37,179.10 万元。

鹰潭高新区白露科创产业园建设项目高端电子电路产业园工程资金投资预计可产生的收益为项目建设完成后，可实现的标准厂房出租收入、仓储用房出租收入以及员工宿舍出租收入，根据《鹰潭高新区白露科创产业园建设项目高端电子电路产业园工程可行性研究报告》，本项目建设期为24个月，待项目建设完成后，可实现的经济收入有标准厂房出租收入、仓储用房出租收入以及员工宿舍出租收入。假设本项目相关经



济收入于本项目建设完成后的债券存续期内逐年交易，且全部于当年完成交易，可用于偿还本息资金总合计 62,450.90 万元。

本期募投项目可用于偿还本息资金为 158,282.66 万元。

三、预期项目收益对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本期募投项目收益为门急诊收入和住院收入、标准房出租收入、综合楼出租收入以及员工宿舍出租收入等收入的现金净流入，通过对项目收益的估算，预期项目收益对应可用于偿还本息资金对债券本金和利息的覆盖倍数为 1.34。

四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来三十年的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。本着保守性原则，下面对项目运营收入向下波动进行敏感性分析。

经测算，当运营收入比预测下降 10%时，项目可用于偿还本息资金总合计 139,243.67 万元，对融资债务本息的覆盖率下降为 1.18 倍；

当运营收入比预测下降 20%时，项目可用于偿还本息资金总合计 119,798.89 万元，对融资债务本息的覆盖率下降为 1.02 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（三期）——2025 年江西省政府专项债券（五期）鹰潭市余江区医疗机构整体能力提升工程、鹰潭高新区白露科创产业园建设项目电子元器件产业园项目、鹰潭高新区白露科创产业园建设项目高端电子电路产业园工程可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本期项目债券募投项目提供足够的资金支持，保证募投项目的顺利施工。同时，以项目建成后产生的运营收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，为项目提供了充分满足 2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（三期）——2025 年江西省政府专项债券（五期）鹰潭市鹰潭市余江区医疗机构整体能力提升工程、鹰潭高新区白露科创产业园建设项目电子元器件产业园项目、鹰潭高新区白露科创产业园建设项目高端电子电路产业园工程的还本付息要求。

四、附件

附件 1：鹰潭市余江区医疗机构整体能力提升工程项目收益及现金流入预测说明



附件 2：鹰潭高新区白露科创产业园建设项目电子元器件产业园项目收益及现金流入预测说明

附件 3：鹰潭高新区白露科创产业园建设项目高端电子电路产业园工程收益及现金流入预测说明



江西 · 南昌

中国注册会计师：



邵华

中国注册会计师：



罗晓秋

2025 年 3 月 31 日



附件 1：鹰潭市余江区医疗机构整体能力提升工程项目收益及现金流入预测说明

一、方案编制基础与评价标准

（一）方案的编制基础

本次预测以鹰潭市余江区医疗机构整体能力提升工程的医院门诊及住院收入等为基础，结合项目运营期成本、税费预测情况，编制鹰潭市余江区医疗机构整体能力提升工程收益与融资自求平衡方案。

（二）评价标准的设定

本项目发行地方政府专项债券，拟定期限 30 年，拟定利率 4.5%，通过医院门诊及住院收入所带来的经济效益，偿还项目债券本息。按照上述运营模式进行经济测算，本息覆盖倍数大于 1.30。

二、项目预测假设与参数设定

（一）项目预测假设

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等无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4、无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）项目参数设定

1、设计规模：

鹰潭市余江区医疗机构基础设施建设及提升项目建设规模与内容。本项目提升改造余江区区域内医疗卫生机构（含应急医疗救治设施、设备采购及信息化建设等），共计建筑面积 40465 平米，其中新建建筑面积 22495 m²，改造建筑面积约 17970 m²，建成后共有床位数 730 床。各子项目具体包括：

1、余江区公有产权村卫生室提升改造项目建设规模与内容：提升改造县域内 107 家公有产权村卫生室，共计改造面积约 3200 m²，购置村卫生室设备及其它辅助设施（公共卫生服务包）等。

2、刘垦卫生院整体搬迁项目建设规模与内容：项目总新增用地面积约 11562.58 m²（17.34 亩），建筑总面积约 9600 m²，配套建设室外基础设施及医疗设备购置。

3、画桥中心卫生院改造提升项目建设规模与内容：现有业务用房改造提升 1500 m²，购置医疗设备及其它辅助设施等。

4、黄庄卫生院内部改造提升项目建设规模与内容：现有业务用房改造提升 1000 m²，购置医疗设备及其它辅助设施等。

5、中童镇中心卫生院改扩建及内部提升项目建设规模与内容：新增用地面积约 13432.92 m²（约 20.15 亩，部分预留备用），新增建筑面积约 5095 m²（包括发热门诊综合大楼 4101 m²，周转用房 994 m²）；其他业务用房改造提升，医疗设备购置及室外配套设施等。

6、洪湖卫生院内部提升项目建设规模与内容：现有业务用房改造提升 1600 m²，购置医疗设备及其它辅助设施等。

7、马荃中心卫生院内部提升项目建设规模与内容：现有业务用房改造提升 2000 m²，购置医疗设备及其它辅助设施等。

8、杨溪卫生院改扩建及提升项目建设规模与内容：新建一栋综合业务大楼 1000 平方米，现有业务用房改造提升 1000 m²，购置医疗设备及其它辅助设施等。。

9、春涛镇卫生院内部提升项目建设规模与内容：现有业务用房改造提升 1000 m²，购置医疗设备及其它辅助设施等。

10、潢溪镇中心卫生院内部提升项目建设规模与内容：现有业务用房改造提升 2000 m²，购置医疗设备及其它辅助设施等。

11、邓原卫生院内部提升项目建设规模与内容：现有业务用房改造提升 1750 m²，购置医疗设备及其它辅助设施等。

12、鹰潭市余江区医疗废弃物中转站项目建设规模与内容：新建两层医疗废弃物中转站，总面积约 800 m²。

13、鹰潭市余江区人民医院一号住院楼 ICU、手术室提升项目建设规模与内容：对现有余江区人民医院一号住院楼 ICU、手术室 2600 m²改造提升，购置 ICU、手术室相关设备及其他辅助设施等。

14、鹰潭市余江区智慧医疗项目建设规模与内容：含区域防疫综合平台；医养结合系统；影像、心电、医学检验等中心建设；120 急救系统；慢病精细化管理系统；绩效管理系统；疾病诊断相关分类（DRGS）系统；互联网医院系统；互联网卫生院系统；

大数据运用等设备配备；公共卫生流动体检服务车 2 台，其中 7 米 5 含 DR 车 1 辆，5 米 5G 车 1 辆。

15、余江区疾控中心服务能力提升改造项目：提升改造 2 个职业病微生物实验室，面积 320 m²。

16、余江区平定卫生院整体搬迁建设项目：项目总用地约 10000 m²（约 15 亩），新建标准化各类用房及污水及垃圾处理系统等，主要包括：建设住院楼、门诊楼、医技楼、公共卫生楼、发热门诊楼、周转房、食堂、医疗废弃物暂存点等。总建筑面积约 6000 平方米。

2、固定资产折旧：项目固定资产折旧采用直线法，固定资产残值率均设为 5%；房屋及建筑物的折旧年限设为 30 年，机械设备的折旧年限设定为 15 年，其他费用的折旧年限设定为 10 年。

3、年运营成本费用：药品及材料费、工资福利费、其他费用（业务费和公务及其他费用）、修缮费、公务费及其他费用、折旧费、摊销费和财务费用。

4、计算期：项目建设期为 2 年，第 3 年开始部分投入运营，计算期为 31 年（含建设期），债券存续期 30 年。

5、税金：项目免征增值税，所得税。

三、项目基本情况

1、项目实施单位：余江县城市建设投资开发集团有限公司

2、项目建设地点：余江区乡镇卫生院内和 107 所卫生室所在地

3、建设起止时间（建设工期）：24 个月

4、项目施工建设方式：招投标

5、项目建设内容：

鹰潭市余江区医疗机构基础设施建设及提升项目建设规模与内容。本项目提升改造余江区区域内医疗卫生机构（含应急医疗救治设施、设备采购及信息化建设等），共计建筑面积 40465 平米，其中新建建筑面积 22495 m²，改造建筑面积约 17970 m²，建成后共有床位数 730 床。各子项目具体包括：

余江区公有产权村卫生室提升改造项目建设规模与内容：提升改造县域内 107 家公有产权村卫生室，共计改造面积约 3200 m²，购置村卫生室设备及其它辅助设施（公共卫生服务包）等。

刘垦卫生院整体搬迁项目建设规模与内容：项目总新增用地面积约 11562.58 m² (17.34 亩)，建筑总面积约 9600 m²，配套建设室外基础设施及医疗设备购置。

3、画桥中心卫生院改造提升项目建设规模与内容：现有业务用房改造提升 1500 m²，购置医疗设备及其它辅助设施等。

4、黄庄卫生院内部改造提升项目建设规模与内容：现有业务用房改造提升 1000 m²，购置医疗设备及其它辅助设施等。

5、中童镇中心卫生院改扩建及内部提升项目建设规模与内容：新增用地面积约 13432.92 m² (约 20.15 亩，部分预留备用)，新增建筑面积约 5095 m² (包括发热门诊综合大楼 4101 m²，周转用房 994 m²)；其他业务用房改造提升，医疗设备购置及室外配套设施等。

6、洪湖卫生院内部提升项目建设规模与内容：现有业务用房改造提升 1600 m²，购置医疗设备及其它辅助设施等。

7、马荃中心卫生院内部提升项目建设规模与内容：现有业务用房改造提升 2000 m²，购置医疗设备及其它辅助设施等。

8、杨溪卫生院改扩建及提升项目建设规模与内容：新建一栋综合业务大楼 1000 平方米，现有业务用房改造提升 1000 m²，购置医疗设备及其它辅助设施等。。

9、春涛镇卫生院内部提升项目建设规模与内容：现有业务用房改造提升 1000 m²，购置医疗设备及其它辅助设施等。

10、潢溪镇中心卫生院内部提升项目建设规模与内容：现有业务用房改造提升 2000 m²，购置医疗设备及其它辅助设施等。

11、邓原卫生院内部提升项目建设规模与内容：现有业务用房改造提升 1750 m²，购置医疗设备及其它辅助设施等。

12、鹰潭市余江区医疗废弃物中转站项目建设规模与内容：新建两层医疗废弃物中转站，总面积约 800 m²。

13、鹰潭市余江区人民医院一号住院楼 ICU、手术室提升项目建设规模与内容：对现有余江区人民医院一号住院楼 ICU、手术室 2600 m²改造提升，购置 ICU、手术室相关设备及其他辅助设施等。

14、鹰潭市余江区智慧医疗项目建设规模与内容：含区域防疫综合平台；医养结合系统；影像、心电、医学检验等中心建设；120 急救系统；慢病精细化管理系统；绩效管理系统；疾病诊断相关分类 (DRGS) 系统；互联网医院系统；互联网卫生院系统；

大数据运用等设备配备；公共卫生流动体检服务车 2 台，其中 7 米 5 含 DR 车 1 辆，5 米 5G 车 1 辆。

15、余江区疾控中心服务能力提升改造项目：提升改造 2 个职业病微生物实验室，面积 320 m²。

16、余江区平定卫生院整体搬迁建设项目：项目总用地约 10000 m²（约 15 亩），新建标准化各类用房及污水及垃圾处理系统等，主要包括：建设住院楼、门诊楼、医技楼、公共卫生楼、发热门诊楼、周转房、食堂、医疗废弃物暂存点等。总建筑面积约 6000 平方米。

6、项目建设意义

一、项目建设是加强城乡医疗卫生服务体系建设的需要

根据我国卫生事业发展要求，按照保基本、强基层、建机制的要求，增加财政投入，深化医药卫生体制改革，建立健全基本医疗卫生制度，加快医疗卫生事业发展，优先满足群众基本医疗卫生需求。特别是加强城乡医疗服务体系建设。加强以县医院为龙头、乡镇卫生院和村卫生室为基础的农村三级医疗卫生服务网络建设，完善以社区卫生服务为基础的新型城市医疗卫生服务体系，新增医疗卫生资源重点向农村和城市社区倾斜。

但我国长期以来在城镇卫生工作中一直存在着重视大中型医疗卫生机构建设、轻视基层医疗卫生机构建设的情况。这种一头重、一头轻的投入方式，导致基层的卫生服务能力与区域卫生服务能力严重失衡，城镇卫生服务体系呈现“一条腿长、一条腿短”的状况。

本项目的建设，旨在改变这种资源配置失衡的状态，通过加强各乡镇卫生院的基础设施条件，带动其卫生服务体系结构、功能、布局的调整和优化。

二、项目建设是完善各乡镇卫生院功能的需要

余江区各乡镇卫生院至今为止都没有系统的发热门诊，目前传染性业务用房使用功能不兼备，不配套，不利于患者康复，无法满足诊疗需要，严重影响了各卫生院的医技水平，进而影响着人民群众的身体健康。因此本项目的建设不仅是各卫生院自身的迫切需要，也是民心祈盼的健康希望工程。

此外，当前各卫生院也缺乏配套附属的污水处理站、消防水池等配套设施。这特别是在医用排污上存在极大的环境污染问题，在消防上也存在一定隐患。因此，必须尽快完善卫生院的各类配套设施以保证卫生院正常营运。

三、项目建设是提高农民健康水平的需要

乡镇卫生院覆盖广泛、方便群众、能使广大群众获得基本卫生服务，有利于满足群众日益增长的多样化卫生服务需求。同时，乡镇卫生服务强调预防为主、防治结合，有利于将预防保健落实到家庭和个人，提高人民疾病预防和卫生保健水平。

四、项目的建设，是推动社会主义新农村建设的需要

社会主义新农村建设的目的是消除城乡不和谐因素，农村卫生事业作为社会主义新农村建设的目标和着眼点之一，扮演着极其重要的角色，是农村其他基础设施建设无法取代的，如果缺失，将可能酿成难以估量的后果。本项目的建设，有利于推动推动农村卫生事业的发展，推动社会主义新农村建设。

综上所述，本项目的建设是必要的。

四、投资估算与资金筹措

1、投资估算

本项目总投资为 21361.94 万元，其中：工程费用 17866.73 万元，占总投资 83.65%；工程建设其它费用 1363.69 万元，占总投资 6.38%；基本预备费 961.52 万元，占总投资 4.50%；建设期利息 1170.00 万元，占总投资 5.48%。

2、资金筹措

本项目总筹资 21361.94 万元，其中，自有资金 5361.94 万元，约占总投资的 25.10%；拟发行专项债券 16000 万元（以前期间已发行债券 12000 万元，本期拟发行债券 2000 万元），约占总投资的 74.90%。

五、盈利能力分析

（一）项目总收入估算

债券募集资金投资项目现金流入主要为医院门诊及住院收入，用于偿还政府专项债券。

1. 基本假设条件及依据

本项目主要收入来源于医院门诊及住院收入。

项目计算期 31 年内总的营业收入为 429,036.61 万元。具体收入详见附表营业收入估算表。

1.1 运营能力预测

项目建成后实现床位数 730 床，门诊人数设计指标按 839 人计算。中童卫生院现有床位使用率为 62%，门诊人数为设计人数的 88%，本次测算门诊负荷率运营期第 1 年负荷为 60%，运营期第 2 年负荷为 70%，运营期第 3 年负荷为 80%，运营期第 4 年负荷为 90%，运营期第 5 年及之后负荷率为 95%；住院床位使用率运营期第 1 年为 50%，运营期第 2 年为 60%，运营期第 3 年为 70%，运营期第 4 年为 80%，运营期第 5 年及之后率为 85%。

2. 收入估算

根据单价与项目建设规模测算，项目在运营期总收入为 429,036.61 万元。

序号	项 目	合计	计 算 期							
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	营业收入	429,036.61	6,582.40	7,795.37	9,008.34	10,987.91	11,639.88	11,639.88	12,512.87	12,512.87
1.1	门急诊收入	195,080.83	3,105.22	3,622.76	4,140.30	5,007.17	5,285.35	5,285.35	5,681.75	5,681.75
	单价（元/人·天）		169.00	169.00	169.00	181.68	181.68	181.68	195.30	195.30
	天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	数量（人）		839.00	839.00	839.00	839.00	839.00	839.00	839.00	839.00
	负荷率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.2	住院收入	233,955.78	3,477.17	4,172.61	4,868.04	5,980.74	6,354.53	6,354.53	6,831.12	6,831.12
	单价（元/床·天）		261.00	261.00	261.00	280.58	280.58	280.58	301.62	301.62
	天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	数量（床）		730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
	病床使用率		50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%

续:

序号	项 目	合计	计 算 期									
			第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	营业收入	429,036.61	12,512.87	13,451.34	13,451.34	13,451.34	14,460.19	14,460.19	14,460.19	15544.70	15544.70	15544.70
1.1	门急诊收入	195,080.83	5,681.75	6,107.88	6,107.88	6,107.88	6,565.97	6,565.97	6,565.97	7058.42	7058.42	7058.42
	单价 (元/人·天)		195.30	209.95	209.95	209.95	225.69	225.69	225.69	242.62	242.62	242.62
	天数 (天)		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365	365	365
	数量 (人)		839.00	839.00	839.00	839.00	839.00	839.00	839.00	839	839	839
	负荷率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95%	95%	95%
1.2	住院收入	233,955.78	6,831.12	7,343.46	7,343.46	7,343.46	7,894.22	7,894.22	7,894.22	8486.28	8486.28	8486.28
	单价 (元/床·天)		301.62	324.24	324.24	324.24	348.56	348.56	348.56	375	375	375
	天数 (天)		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365	365	365
	数量 (床)		730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730	730	730
	病床使用率		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85%	85%	85%

续:

序号	项 目	合计	计 算 期										
			第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
1	营业收入	429,036.61	16710.55	16710.55	16710.55	17963.85	17963.85	17963.85	19311.13	19311.13	19311.13	20759.47	20759.47
1.1	门急诊收入	195,080.83	7587.80	7587.80	7587.80	8156.89	8156.89	8156.89	8768.65	8768.65	8768.65	9426.30	9426.30
	单价 (元/人·天)		260.82	260.82	260.82	280.38	280.38	280.38	301.41	301.41	301.41	324.01	324.01
	天数 (天)		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	数量 (人)		839	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839
	负荷率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	住院收入	233,955.78	9122.75	9122.75	9122.75	9806.96	9806.96	9806.96	10542.48	10542.48	10542.48	11333.17	11333.17
	单价 (元/床·天)		403	403	403	433	433	433	465	465	465	500	500
	天数 (天)	429,036.61	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	数量 (床)	195,080.83	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730
	病床使用率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

（二）项目运营成本费用估算

1. 基本假设条件及依据

1.1 药品及材料费：根据 2018-2020 年经营成本，药品采购成本按经营收入的 52.41%计，卫生材料及其他低值易耗材料采购成本按经营收入的 11.52%计。

1.2 工资福利费：

2019 年全国共有乡镇卫生院床位数 136.99 万张，乡镇卫生院卫生人共共计 144.5 万人（以上数据来源于国家卫生健康委员会），病床与工作人员比例为 1:1.05，本项目建成后总床位数 650 张，本项目建成运营时共需要工作人员 683 人。

中童卫生院年平均工资及福利为 6.84 万元/人·a（含五险一金），本次测算按人均基本工资及福利 4800 元/人·a，绩效工资按营业收入的 11%计，年均工资及福利费用为 5383.95 万元，年均工资及福利为 7.88 万元/人·a（含五险一金）。

项目涉及卫生院均为差额拨款单位（即：工资及福利费用财政只拨款 60%，单位自找 40%发放），由项目年均支付工资及福利为 2153.58 万元/人·a（含五险一金）。

1.3 其他费用：其他费用包括业务费和公务费，业务费包括：水电费、燃料与交通工具消耗费、广告及印刷费、垃圾处理费等；公务费包括办公费、差旅费、邮电通讯费等。其他费用按经营收入的 7.10%计算。

1.4 修理费：该项费用按建安工程 5%和设备费用的 20%计，则平均每年修理费为 79.18 万元。

1.5 折旧费：项目固定资产折旧采用直线法，固定资产残值率均设为 5%；房屋及建筑物的折旧年限设为 30 年，机械设备的折旧年限设定为 15 年，其他费用的折旧年限设定为 10 年。

2. 项目运营成本费用估算

本项目计算期内付现运营成本费用预计共计 371,553.95 万元

序号	项目名称	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	药品及材料费	274,283.11	4,208.13	4,983.58	5,759.03	7,024.57	7,441.38	7,441.38	7,999.48	7,999.48
1.1	药品采购成本	224,858.09	3,449.83	4,085.55	4,721.27	5,758.76	6,100.46	6,100.46	6,558.00	6,558.00
1.2	卫生材料及其他采购成本	49,425.02	758.29	898.03	1,037.76	1,265.81	1,340.91	1,340.91	1,441.48	1,441.48
2	工资及福利费(卫生院支出部分)	64,512.94	1,863.26	1,916.63	1,970.00	2,057.10	2,085.79	2,085.79	2,124.20	2,124.20
3	其他费用	30,461.60	467.35	553.47	639.59	780.14	826.43	826.43	888.41	888.41
4	修理费	2,296.31	79.18	79.18	79.18	79.18	79.18	79.18	79.18	79.18
合计		371,553.95	6,617.92	7,532.86	8,447.80	9,940.99	10,432.78	10,432.78	11,091.27	11,091.27

续:

序号	项目名称	合计	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	药品及材料费	274,283.11	7,999.48	8,599.44	8,599.44	8,599.44	9,244.40	9,244.40	9,244.40	9,937.73	9,937.73	9,937.73
1.1	药品采购成本	224,858.09	6,558.00	7,049.85	7,049.85	7,049.85	7,578.58	7,578.58	7,578.58	8,146.98	8,146.98	8,146.98
1.2	卫生材料及其他采购成本	49,425.02	1,441.48	1,549.59	1,549.59	1,549.59	1,665.81	1,665.81	1,665.81	1,790.75	1,790.75	1,790.75
2	工资及福利费(卫生院支出部分)	64,512.94	2,124.20	2,165.49	2,165.49	2,165.49	2,209.88	2,209.88	2,209.88	2,257.60	2,257.60	2,257.60
3	其他费用	30,461.60	888.41	955.04	955.04	955.04	1,026.67	1,026.67	1,026.67	1,103.67	1,103.67	1,103.67
4	修理费	2,296.31	79.18	79.18	79.18	79.18	79.18	79.18	79.18	79.18	79.18	79.18
合计		371,553.95	11,091.27	11,799.16	11,799.16	11,799.16	12,560.13	12,560.13	12,560.13	13,378.18	13,378.18	13,378.18

续:

序号	项目名称	合计	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
1	药品及材料费	274,283.11	10,683.06	10,683.06	10,683.06	11,484.29	11,484.29	11,484.29	12,345.61	12,345.61	12,345.61	13,271.53	13,271.53
1.1	药品采购成本	224,858.09	8,758.00	8,758.00	8,758.00	9,414.85	9,414.85	9,414.85	10,120.97	10,120.97	10,120.97	10,880.04	10,880.04
1.2	卫生材料及其他采购成本	49,425.02	1,925.06	1,925.06	1,925.06	2,069.44	2,069.44	2,069.44	2,224.64	2,224.64	2,224.64	2,391.49	2,391.49
2	工资及福利费(卫生院支出部分)	64,512.94	2,308.90	2,308.90	2,308.90	2,364.04	2,364.04	2,364.04	2,423.32	2,423.32	2,423.32	2,487.05	2,487.05
3	其他费用	30,461.60	1,186.45	1,186.45	1,186.45	1,275.43	1,275.43	1,275.43	1,371.09	1,371.09	1,371.09	1,473.92	1,473.92
4	修理费	2,296.31	79.18	79.18	79.18	79.18	79.18	79.18	79.18	79.18	79.18	79.18	79.18
合计		371,553.95	14,257.59	14,257.59	14,257.59	15,202.94	15,202.94	15,202.94	16,219.20	16,219.20	16,219.20	17,311.68	17,311.68

（三）项目运营期税金估算

本项目免增值税、企业所得税。

六、偿债能力分析

（一）债券应付本息情况

本项目申请专项债券 16,000.00 万元（以前期间已发行债券 12000 万元，本期拟发行债券 2000 万元），专项债券于建设其第 1 年发行 10,000.00 万元，建设期第 2 年发行 6,000.00 万元，建设期共计利息 1,170.00 万元，该利息当年支付。项目计算期 31 年（含建设期），债券续存期为 30 年（含建设期），年利率为 4.5%；项目拟在债券续存期最后一年一次性偿还本金，利息每半年支付，共需要偿还本息 37,600.00 万元。其中：

本期债券存续期内应还本付息情况如下：

单位金额：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	本期利息
第 1 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 2 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 3 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 4 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 5 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 6 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 7 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 8 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 9 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 10 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 11 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 12 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 13 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 14 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 15 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 16 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 17 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 18 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 19 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 20 年	16,000.00	-	16,000.00	4.50%	720.00

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	本期利息
第 21 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 22 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 23 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 24 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 25 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 26 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 27 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 28 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 29 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 30 年	16,000.00	10,000.00	6,000.00	4.50%	720.00
第 31 年	6,000.00	6,000.00	-	4.50%	270.00
合计		16,000.00			21,600.00

(二) 项目资金覆盖融资还本付息情况

本期债券募投项目收益为医院门诊及住院收入产生的现金流量，用于偿还政府专项债券本金及利息，本期债券募投项目资金覆盖融资还本付息情况为：

1. 按项目期收入 100%的情况下，本息覆盖倍数为 1.56；

年度		按项目收入的 100%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
本期 债券 本息	第 1 年		450.00	450.00	
	第 2 年		720.00	720.00	
	第 3 年		720.00	720.00	
	第 4 年		720.00	720.00	
	第 5 年		720.00	720.00	
	第 6 年		720.00	720.00	
	第 7 年		720.00	720.00	
	第 8 年		720.00	720.00	
	第 9 年		720.00	720.00	
	第 10 年		720.00	720.00	
	第 11 年		720.00	720.00	
	第 12 年		720.00	720.00	
	第 13 年		720.00	720.00	
	第 14 年		720.00	720.00	
	第 15 年		720.00	720.00	
	第 16 年		720.00	720.00	
	第 17 年		720.00	720.00	

年度		按项目收入的 100%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
	第 18 年		720.00	720.00	
	第 19 年		720.00	720.00	
	第 20 年		720.00	720.00	
	第 21 年		720.00	720.00	
	第 22 年		720.00	720.00	
	第 23 年		720.00	720.00	
	第 24 年		720.00	720.00	
	第 25 年		720.00	720.00	
	第 26 年		720.00	720.00	
	第 27 年		720.00	720.00	
	第 28 年		720.00	720.00	
	第 29 年		720.00	720.00	
	第 30 年	10,000.00	720.00	10,720.00	
	第 31 年	6,000.00	270.00	6,270.00	
	小计	16,000.00	21,600.00	37,600.00	58,652.66
合计		16,000.00	21,600.00	37,600.00	58,652.66
本息覆盖倍数		1.56			

2. 按项目期收入 90%的情况下，本息覆盖倍数为 1.28；

年度		按项目收入的 90%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年		450.00	450.00	
	第 2 年		720.00	720.00	
	第 3 年		720.00	720.00	
	第 4 年		720.00	720.00	
	第 5 年		720.00	720.00	
	第 6 年		720.00	720.00	
	第 7 年		720.00	720.00	
	第 8 年		720.00	720.00	
	第 9 年		720.00	720.00	
	第 10 年		720.00	720.00	
	第 11 年		720.00	720.00	
	第 12 年		720.00	720.00	
	第 13 年		720.00	720.00	
	第 14 年		720.00	720.00	
	第 15 年		720.00	720.00	

年度		按项目收入的 90%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
	第 16 年		720.00	720.00	
	第 17 年		720.00	720.00	
	第 18 年		720.00	720.00	
	第 19 年		720.00	720.00	
	第 20 年		720.00	720.00	
	第 21 年		720.00	720.00	
	第 22 年		720.00	720.00	
	第 23 年		720.00	720.00	
	第 24 年		720.00	720.00	
	第 25 年		720.00	720.00	
	第 26 年		720.00	720.00	
	第 27 年		720.00	720.00	
	第 28 年		720.00	720.00	
	第 29 年		720.00	720.00	
	第 30 年	10,000.00	720.00	10,720.00	
	第 31 年	6,000.00	270.00	6,270.00	
	小计	16,000.00	21,600.00	37,600.00	48,111.23
合计		16,000.00	21,600.00	37,600.00	48,111.23
本息覆盖倍数		1.28			

3. 按项目期收入 80%的情况下，本息覆盖倍数为 1.00；

年度		按项目收入的 80%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年		450.00	450.00	
	第 2 年		720.00	720.00	
	第 3 年		720.00	720.00	
	第 4 年		720.00	720.00	
	第 5 年		720.00	720.00	
	第 6 年		720.00	720.00	
	第 7 年		720.00	720.00	
	第 8 年		720.00	720.00	
	第 9 年		720.00	720.00	
	第 10 年		720.00	720.00	
	第 11 年		720.00	720.00	
	第 12 年		720.00	720.00	
	第 13 年		720.00	720.00	

年度		按项目收入的 80%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
	第 14 年		720.00	720.00	
	第 15 年		720.00	720.00	
	第 16 年		720.00	720.00	
	第 17 年		720.00	720.00	
	第 18 年		720.00	720.00	
	第 19 年		720.00	720.00	
	第 20 年		720.00	720.00	
	第 21 年		720.00	720.00	
	第 22 年		720.00	720.00	
	第 23 年		720.00	720.00	
	第 24 年		720.00	720.00	
	第 25 年		720.00	720.00	
	第 26 年		720.00	720.00	
	第 27 年		720.00	720.00	
	第 28 年		720.00	720.00	
	第 29 年		720.00	720.00	
	第 30 年	10,000.00	720.00	10,720.00	
	第 31 年	6,000.00	270.00	6,270.00	
	小计	16,000.00	21,600.00	37,600.00	37,569.80
合计		16,000.00	21,600.00	37,600.00	37,569.80
本息覆盖倍数		1.00			

七、结论

本项目可用于还款的医院门诊及住院收入经营净收益现金流量

57,482.66 万元，可用于偿还本息资金总合计 58,652.66 万元，债券拟发行期内本息金额 23,500.00 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.56，各项指标均满足行业基本指标，满足方案设定的评价标准，项目经济效益可行，从偿债能力方面来讲，可保证按时偿还本息，融资安全。

附件 2：鹰潭高新区白露科创产业园建设项目电子元器件产业园项目收益及现金流入预测说明

一、方案编制基础与评价标准

（一）方案的编制基础

本次预测以鹰潭高新区白露科创产业园建设目标标准房出租收入、综合楼出租收入以及员工宿舍出租收入为基础，结合项目运营期成本、税费预测情况，编制鹰潭高新区白露科创产业园建设项目电子元器件产业园项目收益与融资自求平衡方案。

（二）评价标准的设定

本项目发行地方政府专项债券，拟定期限 30 年，拟定利率 4.5%，通过对标准房出租收入、综合楼出租收入以及员工宿舍出租收入所带来的经济效益，偿还项目债券本息。按照上述运营模式进行经济测算，本息覆盖倍数大于 1.2。

二、项目预测假设与参数设定

（一）项目预测假设

- 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等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）项目参数设定

1、设计规模：

本项目为鹰潭高新区白露科创产业园建设项目电子元器件产业园项目，项目规划总用地面积 45101.27 m²，规划总建筑面积 67751.35 m²，其中计容建筑面积为 67376.15 m²，不计容建筑面积 375.20 m²。本项目主要建设内容为新建 1#厂房 26559.96 m²，2#厂房 26560.15 m²，3#综合楼 2105.26 m²，4#宿舍楼 3924.50 m²，5#宿舍楼 3910.85 m²，6#消防设备用房 503.26 m²，7#污水处理站 4136.37 m²，门卫用房 51.00 m²。配套建设基地内道路 20876 平方米，给水管

网（含消防设施）3397 米，污水管网 2731 米，雨水管网 3021 米，电力管线 3158 米，弱电管线 3059 米，围墙 865 米等基础设施。

项目建成后，容积率为 1.50，建筑密度为 48.90%；绿地率 8.88%，共设置机动车停车位 137 个，非机动车停车位 243 个。

2、固定资产折旧：采用直线法，固定资产残值率均设为 5%；房屋及建筑物的折旧年限设为 30 年，机械设备折旧年限为 15 年，其他固定资产的折旧年限设定为 10 年。

3、年运营成本费用：外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他管理费用和税款等。

4、计算期：项目建设期为 2，第 3 年开始部分投入运营，运营期 29 年，计算期共 31 年（含建设期），专项债券续存期 30 年。共发行专项债券 12600 万元，于建设期第 1 年发行 8000 万元，建设期第 2 年发行 4600 万元。

5、税金：项目的税金主要为出租房产税、增值税、附加税、印花税及所得税。

出租房产税：按出租收入的 12%计提；

土地使用税：项目所在地共有建设用地 45101.27 m²，该用地为鹰潭市四级土地范围，根据《江西省鹰潭市人民政府关于调整我市城镇土地使用税土地等级范围的通知（2014 年）》，四级土地税额标准：每平方米 4 元/年。

增值税：房产出租销项税税率按 9%计提，物业服务收入销项税税率按 6%计提；进项税额主要包括外购电力、新水以及维修费用的进项税额，新水及维修费进项税税率为 9%，外购电力进项税额为 13%。

城市建设维护税按 7%计，教育费附加按 3%计，地方教育附加费按 2%计，印花税为 0.1%，所得税率为 25%。

三、项目基本情况

1、项目实施单位：鹰潭炬能建设工程有限公司

2、项目建设地点：鹰潭高新区白露科技园创智路南侧、经十路东侧、经十一路西侧

3、建设起止时间（建设工期）：24 个月

4、项目施工建设方式：招投标

5、项目建设内容：本项目为鹰潭高新区白露科创产业园建设项目电子元器件产业园项目，项目规划总用地面积 45101.27 m²，规划总建筑面积 67751.35 m²，其中计容建筑面积为 67376.15 m²，不计容建筑面积 375.20 m²。本项目主要建设内容为新建 1#厂房 26559.96 m²，2#厂房 26560.15 m²，3#综合楼 2105.26 m²，4#宿舍楼 3924.50 m²，5#宿舍楼 3910.85 m²，6#消防设备用房 503.26 m²，7#污水处理站 4136.37 m²，门卫用房 51.00 m²。配套建设基地内道路 20876 平方米，给水管网（含消防设施）3397 米，污水管网 2731 米，雨水管网 3021 米，电力管线 3158 米，弱电管线 3059 米，围墙 865 米等基础设施。

项目建成后，容积率为 1.50，建筑密度为 48.90%；绿地率 8.88%，共设置机动车停车位 137 个，非机动车停车位 243 个。

6、项目建设意义

项目建成后有助于扩大企业的生产力，提高企业产品质量，提高企业的竞争力，同时可为社会提供就业机会，为当地政府创造产值和税收，促进地方经济的发展，维护社会稳定，构建和谐社会，起到积极的推动作用。

四、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

本项目总投资 19532.21 万元，其中工程费用 15673.74 万元，工程建设其他费用 2085.78 万元（含土地费 845.63 万元），预备费 845.69 万元，建设期利息 927.00 万元。

（二）项目资金筹措

本项目总筹资 19532.21 万元，其中，自有资金 6932.21 万元，约占总投资的 35.49%；拟发行专项债券 12600.00 万元（以前期间已发行债券 5000 万元，本期拟发行债券 3000 万元），约占总投资的 64.51%。

五、盈利能力分析

（一）项目总收入估算

债券募集资金投资项目现金流入主要为标准房出租收入、综合楼出租收入以及员工宿舍出租收入，用于偿还政府专项债券。

1. 基本假设条件及依据

本项目主要收入包括标准厂房、综合楼、宿舍出租。项目共有可出租房产 63060.72 m²，其中标准厂房出租面积 53120.11 m²，综合楼出租面积 2105.26 m²，员工宿舍 7835.35 m²。

1.1 运营能力预测

本项目标准厂房出租租金参照鹰潭高新区现有厂房出租价格 22 元/m²·月计取，综合楼出租价格为 25 元/m²·月计取，员工宿舍按 18 元/m²·月计取。

2022 年，鹰潭高新区新签约亿元以上项目 25 个，签约投资总额 407.6 亿元，其中百亿项目 1 个、“50”项目 3 个、“20”项目 3 个，含上市公司投资项目 3 个；全年入统亿元以上项目 44 个，其中“50”项目 1 个，“20”项目 4 个。随着鹰潭高新区基础设施不断完善，招商引资力度不断增强，落户鹰潭高新区企业越来越多，运营期第 1 年至第 4 年出租率按 60%、70%、80%和 90%计，项目第 5 年后出租率保持 95%。单价按每三年增长 3%；

2. 收入估算

根据单价与项目建设规模测算，项目在运营期总收入为 50074.74 万元

序号	项 目	合计	运营期									
			60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
			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	营业收入	50074.74	980.86	1144.34	1307.82	1515.43	1599.62	1599.62	1647.61	1647.61	1647.61	1697.04
1.1	标准厂房出租收入	42956.05	841.42	981.66	1121.90	1300.00	1372.22	1372.22	1413.39	1413.39	1413.39	1455.79
	单价 (元/㎡·a)		264.00	264.00	264.00	271.92	271.92	271.92	280.08	280.08	280.08	288.48
	数量 (㎡)	53120.11	53120.11	53120.11	53120.11	53120.11	53120.11	53120.11	53120.11	53120.11	53120.11	53120.11
1.2	综合楼出租收入	1934.59	37.89	44.21	50.53	58.55	61.80	61.80	63.65	63.65	63.65	65.56
	单价 (元/㎡·a)		300.00	300.00	300.00	309.00	309.00	309.00	318.27	318.27	318.27	327.82
	数量 (㎡)	2105.26	2105.26	2105.26	2105.26	2105.26	2105.26	2105.26	2105.26	2105.26	2105.26	2105.26
1.3	员工宿舍出租收入	5184.10	101.55	118.47	135.39	156.89	165.60	165.60	170.57	170.57	170.57	175.69
	单价 (元/㎡·a)		216.00	216.00	216.00	222.48	222.48	222.48	229.15	229.15	229.15	236.03
	数量 (㎡)	7835.35	7835.35	7835.35	7835.35	7835.35	7835.35	7835.35	7835.35	7835.35	7835.35	7835.35

续:

序号	项 目	合计	运营期									
			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
			第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
1	营业收入	50074.74	1697.04	1697.04	1747.95	1747.95	1747.95	1800.39	1800.39	1800.39	1854.40	1854.40
1.1	标准厂房出租收入	42956.05	1455.79	1455.79	1499.46	1499.46	1499.46	1544.45	1544.45	1544.45	1590.78	1590.78
	单价 (元/㎡·a)		288.48	288.48	297.13	297.13	297.13	306.05	306.05	306.05	315.23	315.23
	数量 (㎡)	53120.11	53120.11	53120.11	53120.11	53120.11	53120.11	53120.11	53120.11	53120.11	53120.11	53120.11
1.2	综合楼出租收入	1934.59	65.56	65.56	67.53	67.53	67.53	69.56	69.56	69.56	71.64	71.64
	单价 (元/㎡·a)		327.82	327.82	337.65	337.65	337.65	347.78	347.78	347.78	358.22	358.22
	数量 (㎡)	2105.26	2105.26	2105.26	2105.26	2105.26	2105.26	2105.26	2105.26	2105.26	2105.26	2105.26
1.3	员工宿舍出租收入	5184.10	175.69	175.69	180.96	180.96	180.96	186.39	186.39	186.39	191.98	191.98
	单价 (元/㎡·a)		236.03	236.03	243.11	243.11	243.11	250.40	250.40	250.40	257.92	257.92
	数量 (㎡)	7835.35	7835.35	7835.35	7835.35	7835.35	7835.35	7835.35	7835.35	7835.35	7835.35	7835.35

续:

序号	项 目	合计	运营期								
			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
			第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
1	营业收入	50074.74	1854.40	1910.04	1910.04	1910.04	1967.34	1967.34	1967.34	2026.36	2026.36
1.1	标准厂房出租收入	42956.05	1590.78	1638.50	1638.50	1638.50	1687.66	1687.66	1687.66	1738.29	1738.29
	单价 (元/m ² ·a)		315.23	324.69	324.69	324.69	334.43	334.43	334.43	344.46	344.46
	数量 (m ²)	53120.11	53120.11	53120.11	53120.11	53120.11	53120.11	53120.11	53120.11	53120.11	53120.11
1.2	综合楼出租收入	1934.59	71.64	73.79	73.79	73.79	76.01	76.01	76.01	78.29	78.29
	单价 (元/m ² ·a)		358.22	368.96	368.96	368.96	380.03	380.03	380.03	391.43	391.43
	数量 (m ²)	2105.26	2105.26	2105.26	2105.26	2105.26	2105.26	2105.26	2105.26	2105.26	2105.26
1.3	员工宿舍出租收入	5184.10	191.98	197.74	197.74	197.74	203.67	203.67	203.67	209.78	209.78
	单价 (元/m ² ·a)		257.92	265.65	265.65	265.65	273.62	273.62	273.62	281.83	281.83
	数量 (m ²)	7835.35	7835.35	7835.35	7835.35	7835.35	7835.35	7835.35	7835.35	7835.35	7835.35

（二）项目运营成本费用估算

1. 基本假设条件及依据

1.1 外购燃料及动力费：主要的燃料及动力为电力和新水。

（1）外购电力：外购电力为项目工作人员管理场所消耗电力。管理场所位于企业现有用房内，面积为 200 m²，功率密度为 80w/m²，需要系数取 0.8，日工作时间为 8h，每年工作天数为 300d，平均有功负荷系数为 0.75，则自用房年用电量 2.30 万 kw h，电力单价为 0.62 元/kw h。

（2）外购新水：外购新水为管理人员生活用水。共有管理人员 10 人，每均每人最高日用水量为 40L/d，年工作天数 300 天，年管用人员用水量 120 吨。新水单价为 2.6 元/吨。

1.2 工资及福利费估算：本项目建成后，根据实际产业的规模需要，项目配置管理人员 10 人，年工资按每人每月 3500 元计。单位缴纳养老保险金 20%，医疗保险金 7%，失业保险金 2%，基本住房公积金 12%，工伤保险金 0.7%，生育保险金 0.7%，共计缴纳五险一金费用 1484 元。福利费按工资的 10%计，预计运营期第 1 年人员工资及福利费（含五险一金）64.01 万元/年，工资按每三年 4.8%增长。

1.3 修理费

修理费用为固定资产（建筑）的日常维护和修理费，每年计提，当建筑需要修理时，由计提修理费支出。按折旧费按建筑工程当期折旧费的 5%、安装工程当期折旧费的 5%和设备费用当期折旧费的 10%计。

1.4 其他管理费用

其他管理费用包括差旅费、办公费、物料消耗、低值易耗品摊销及其他公司经费。按工资及福利费的 10%计。

2. 估项目运营成本费用估算

本项目计算期内付现运营成本费用预计共计 3227.34 万元。

序号	项目名称	合计	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
1	外购燃料及动力费	42.26			1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46
2	工资及福利费	2295.29			64.01	64.01	64.01	67.08	67.08	67.08	70.30	70.30
3	修理费	660.26			22.77	22.77	22.77	22.77	22.77	22.77	22.77	22.77
4	其他管理费用	229.53			6.40	6.40	6.40	6.71	6.71	6.71	7.03	7.03
合计		3227.34	0.00	0.00	94.64	94.64	94.64	98.02	98.02	98.02	101.56	101.56

续：

序号	项目名称	合计	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	外购燃料及动力费	42.26	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46
2	工资及福利费	2295.29	70.30	73.68	73.68	73.68	77.21	77.21	77.21	80.92	80.92	80.92
3	修理费	660.26	22.77	22.77	22.77	22.77	22.77	22.77	22.77	22.77	22.77	22.77
4	其他管理费用	229.53	7.03	7.37	7.37	7.37	7.72	7.72	7.72	8.09	8.09	8.09
合计		3227.34	101.56	105.27	105.27	105.27	109.16	109.16	109.16	113.24	113.24	113.24

续:

序号	项目名称	合计	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
1	外购燃料及动力费	42.26	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46
2	工资及福利费	2295.29	84.80	84.80	84.80	88.87	88.87	88.87	93.14	93.14	93.14	97.61	97.61
3	修理费	660.26	22.77	22.77	22.77	22.77	22.77	22.77	22.77	22.77	22.77	22.77	22.77
4	其他管理费用	229.53	8.48	8.48	8.48	8.89	8.89	8.89	9.31	9.31	9.31	9.76	9.76
合计		3227.34	117.51	117.51	117.51	121.99	121.99	121.99	126.68	126.68	126.68	131.60	131.60

（三）项目运营期税金估算

本项目要缴纳的税金主要为房产税、增值税、附加税、所得税，项目拟发债期内运营税金预计共计 10,595.30 万元。

六、偿债能力分析

（一）债券应付本息情况

共发行专项债券 12600.00 万元（以前期间已发行债券 5000 万元，本期拟发行债券 3000 万元），于建设期第 1 年发行 8000 万元，建设期第 2 年发行 4600 万元，建设期利息当年偿还，本金在债券存续期最后一年一次性偿还，利息每半年支付，融资年利率按 4.5% 算，拟定期限 30 年，为简化计算，融资在建设期发生，按年初发生（即当年按债券全额计息）；还款期当年按年末偿还，按全年计息。在债券存续期每年支付债券利息，到期归还本金，其中：

本期债券存续期内应还本付息情况如下：

单位金额：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	本期利息
第 1 年	8,000.00	-	8,000.00	4.50%	360.00
第 2 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 3 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 4 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 5 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 6 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 7 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 8 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 9 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 10 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 11 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 12 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 13 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 14 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 15 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 16 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	本期利息
第 17 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 18 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 19 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 20 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 21 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 22 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 23 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 24 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 25 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 26 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 27 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 28 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 29 年	12,600.00	-	12,600.00	4.50%	567.00
第 30 年	12,600.00	8,000.00	4,600.00	4.50%	567.00
第 31 年	4,600.00	4,600.00	-	4.50%	207.00
合计		12,600.00			17,010.00

(二) 项目资金覆盖融资还本付息情况

本期债券募投项目收益为标准房出租收入、综合楼出租收入以及员工宿舍出租收入等收入产生的现金流量，用于偿还政府专项债券本金及利息，本期债券募投项目资金覆盖融资还本付息情况为：

1. 按项目期收入 100%的情况下，本息覆盖倍数为 1.26 ；

年度		按项目收入的 100%			
		债券本息支付			可用于偿还本息资金
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年	-	360.00	360.00	
	第 2 年	-	567.00	567.00	
	第 3 年	-	567.00	567.00	
	第 4 年	-	567.00	567.00	
	第 5 年	-	567.00	567.00	

年度		按项目收入的 100%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
	第 6 年	-	567.00	567.00	
	第 7 年	-	567.00	567.00	
	第 8 年	-	567.00	567.00	
	第 9 年	-	567.00	567.00	
	第 10 年	-	567.00	567.00	
	第 11 年	-	567.00	567.00	
	第 12 年	-	567.00	567.00	
	第 13 年	-	567.00	567.00	
	第 14 年	-	567.00	567.00	
	第 15 年	-	567.00	567.00	
	第 16 年	-	567.00	567.00	
	第 17 年	-	567.00	567.00	
	第 18 年	-	567.00	567.00	
	第 19 年	-	567.00	567.00	
	第 20 年	-	567.00	567.00	
	第 21 年	-	567.00	567.00	
	第 22 年	-	567.00	567.00	
	第 23 年	-	567.00	567.00	
	第 24 年	-	567.00	567.00	
	第 25 年	-	567.00	567.00	
	第 26 年	-	567.00	567.00	
	第 27 年	-	567.00	567.00	
	第 28 年	-	567.00	567.00	
	第 29 年	-	567.00	567.00	
	第 30 年	8,000.00	567.00	8,567.00	
	第 31 年	4,600.00	207.00	4,807.00	
合计		12,600.00	17,010.00	29,610.00	37,179.10
本息覆盖倍数		1.26			

2. 按项目收入 90%的情况下，本息覆盖倍数为 1.13；

年度		按项目收入的 90%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年	-	360.00	360.00	
	第 2 年	-	567.00	567.00	
	第 3 年	-	567.00	567.00	
	第 4 年	-	567.00	567.00	
	第 5 年	-	567.00	567.00	
	第 6 年	-	567.00	567.00	
	第 7 年	-	567.00	567.00	
	第 8 年	-	567.00	567.00	
	第 9 年	-	567.00	567.00	
	第 10 年	-	567.00	567.00	
	第 11 年	-	567.00	567.00	
	第 12 年	-	567.00	567.00	
	第 13 年	-	567.00	567.00	
	第 14 年	-	567.00	567.00	
	第 15 年	-	567.00	567.00	
	第 16 年	-	567.00	567.00	
	第 17 年	-	567.00	567.00	
	第 18 年	-	567.00	567.00	
	第 19 年	-	567.00	567.00	
	第 20 年	-	567.00	567.00	
	第 21 年	-	567.00	567.00	
	第 22 年	-	567.00	567.00	
	第 23 年	-	567.00	567.00	
	第 24 年	-	567.00	567.00	
	第 25 年	-	567.00	567.00	
	第 26 年	-	567.00	567.00	
	第 27 年	-	567.00	567.00	
	第 28 年	-	567.00	567.00	
	第 29 年	-	567.00	567.00	
	第 30 年	8,000.00	567.00	8,567.00	
	第 31 年	4,600.00	207.00	4,807.00	
合计		12,600.00	17,010.00	29,610.00	33,914.78
本息覆盖倍数		1.15			

3. 按项目期收入 80%的情况下，本息覆盖倍数为 1.03；

年度		按项目收入的 80%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年	-	360.00	360.00	
	第 2 年	-	567.00	567.00	
	第 3 年	-	567.00	567.00	
	第 4 年	-	567.00	567.00	
	第 5 年	-	567.00	567.00	
	第 6 年	-	567.00	567.00	
	第 7 年	-	567.00	567.00	
	第 8 年	-	567.00	567.00	
	第 9 年	-	567.00	567.00	
	第 10 年	-	567.00	567.00	
	第 11 年	-	567.00	567.00	
	第 12 年	-	567.00	567.00	
	第 13 年	-	567.00	567.00	
	第 14 年	-	567.00	567.00	
	第 15 年	-	567.00	567.00	
	第 16 年	-	567.00	567.00	
	第 17 年	-	567.00	567.00	
	第 18 年	-	567.00	567.00	
	第 19 年	-	567.00	567.00	
	第 20 年	-	567.00	567.00	
	第 21 年	-	567.00	567.00	
	第 22 年	-	567.00	567.00	
	第 23 年	-	567.00	567.00	
	第 24 年	-	567.00	567.00	
	第 25 年	-	567.00	567.00	
	第 26 年	-	567.00	567.00	
	第 27 年	-	567.00	567.00	
	第 28 年	-	567.00	567.00	
	第 29 年	-	567.00	567.00	
	第 30 年	8,000.00	567.00	8,567.00	
	第 31 年	4,600.00	207.00	4,807.00	
合计		12,600.00	17,010.00	29,610.00	30,513.64
本息覆盖倍数		1.03			

七、结论

本项目可用于还款的标准房出租收入、综合楼出租收入以及员工宿舍出租收入。经营净收益现金流量 36,252.10 万元，可用于偿还本息资金总合计 37,179.10 万元，债券拟发行期内本息金额 29,610.00 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.26，各项指标均满足行业基本指标，满足方案设定的评价标准，项目经济效益可行，从偿债能力方面来讲，可保证按时偿还本息，融资安全。

附件 3：鹰潭高新区白露科创产业园建设项目高端电子电路产业园工程收益及现金流入预测说明

一、方案编制基础与评价标准

（一）方案的编制基础

本次预测以鹰潭高新区白露科创产业园建设目标标准厂房出租收入、仓储用房出租收入以及员工宿舍出租收入为基础，结合项目运营期成本、税费预测情况，编制鹰潭高新区白露科创产业园建设项目高端电子电路产业园工程收益与融资自求平衡方案。

（二）评价标准的设定

本项目发行地方政府专项债券，拟定期限 30 年，拟定利率 4.5%，通过对标准厂房出租收入、仓储用房出租收入以及员工宿舍出租收入所带来的经济效益，偿还项目债券本息。按照上述运营模式进行经济测算，本息覆盖倍数大于 1.2。

二、项目预测假设与参数设定

（一）项目预测假设

- 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等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）项目参数设定

1、设计规模：

项目为鹰潭高新区白露科创产业园建设项目高端电子电路产业园工程，项目规划总用地面积 70783.20 m²，规划总建筑面积 115413.57 m²，其中计容建筑面积 114057.24 m²，不计容建筑面积 1356.33 m²。主要建设内容为新建 1#厂房（丙 2 类）49615.07 m²，2#厂房（丙 2 类）36003.60 m²，3#仓库（丙 2 类）5065.39 m²，4#污水站 9218.47 m²（其中地上建筑面积 8295.59 m²，地下建筑面积 922.88 m²），5#化学品仓库 676.12 m²，6#宿舍 8518.67 m²，7#宿舍 5342.85

m²，8#配电房 734.83 m²（其中地上建筑面积 301.38 m²，地下建筑面积 433.45 m²），9#门卫用房 238.57 m²；配套建设基地内道路 29737 平方米，给水管网（含消防设施）5787 米，污水管网 4652 米，雨水管网 5146 米，电力管线 5380 米，弱电管线 5211 米，围墙 1065 米等基础设施。

项目建成后，容积率为 1.61，建筑密度为 46.77%；绿地率 11.22%，共设置机动车停车位 283 个，非机动车停车位 288 个。

2、**固定资产折旧**：采用直线法，固定资产残值率均设为 5%；房屋及建筑物的折旧年限设为 30 年，机械设备折旧年限为 15 年，其他固定资产的折旧年限设定为 10 年。

3、**年运营成本费用**：外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他管理费用和税款等。

4、**计算期**：项目建设期为 2，第 3 年开始部分投入运营，运营期 29 年，计算期共 31 年（含建设期），专项债券续存期 30 年。共发行专项债券 21500 万元，于建设期第 1 年发行 11000 万元，建设期第 2 年发行 10500 万元。

5、**税金**：项目的税金主要为出租房产税率、增值税、附加税、印花税及所得税。

出租房产税：按出租收入的 12%计提；

土地使用税：项目所在地共有建设用地 70783.20 平方米，该用地为鹰潭市四级土地范围，根据《江西省鹰潭市人民政府关于调整我市城镇土地使用税土地等级范围的通知（2014 年）》，四级土地税额标准：每平方米 4 元/年。

增值税：房产出租销项税税率按 9%计提，物业服务收入销项税税率按 6%计提；进项税额主要包括外购电力、新水以及维修费用的进项税额，新水及维修费进项税税率为 9%，外购电力进项税额为 13%。

城市建设维护税按 7%计，教育费附加按 3%计，地方教育附加费按 2%计，印花税为 0.1%，所得税率为 25%。

三、项目基本情况

1、**项目实施单位**：鹰潭炬能人才科技有限公司

2、**项目建设地点**：鹰潭高新区白露科技园 206 国道以东，中鹰特种设备有限公司南侧，规划四路北侧

3、建设起止时间（建设工期）：24 个月

4、项目施工建设方式：招投标

5、项目建设内容：本项目为鹰潭高新区白露科创产业园建设项目高端电子电路产业园工程，项目规划总用地面积 70783.20 m²，规划总建筑面积 115413.57 m²，其中计容建筑面积 114057.24 m²，不计容建筑面积 1356.33 m²。主要建设内容为新建 1#厂房(丙 2 类)49615.07 m²，2#厂房(丙 2 类)36003.60 m²，3#仓库(丙 2 类)5065.39 m²，4#污水站 9218.47 m²（其中地上建筑面积 8295.59 m²，地下建筑面积 922.88 m²），5#化学品仓库 676.12 m²，6#宿舍 8518.67 m²，7#宿舍 5342.85 m²，8#配电房 734.83 m²（其中地上建筑面积 301.38 m²，地下建筑面积 433.45 m²），9#门卫用房 238.57 m²；配套建设基地内道路 29737 平方米，给水管网（含消防设施）5787 米，污水管网 4652 米，雨水管网 5146 米，电力管线 5380 米，弱电管线 5211 米，围墙 1065 米等基础设施。

项目建成后，容积率为 1.61，建筑密度为 46.77%；绿地率 11.22%，共设置机动车停车位 283 个，非机动车停车位 288 个。

6、项目建设意义

项目建成后有助于扩大企业的生产力，提高企业产品质量，提高企业的竞争力，同时可为社会提供就业机会，为当地政府创造产值和税收，促进地方经济的发展，维护社会稳定，构建和谐社会，起到积极的推动作用。

四、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

本项目总投资 31488.89 万元，其中工程费用 27019.17 万元，工程建设其他费用 1577.39 万元，预备费 1429.83 万元，建设期利息 1462.50 万元。

（二）项目资金筹措

本项目总筹资 31488.89 万元，其中，自有资金 9988.89 万元，约占总投资的 31.72%；拟发行专项债券 21500 万元（以前期间已发行债券 8000 万元，本期拟发行债券 3000 万元），约占总投资的 68.28%。

五、盈利能力分析

（一）项目总收入估算

债券募集资金投资项目现金流入主要为标准厂房出租收入、仓储用房出租收入以及员工宿舍出租收入，用于偿还政府专项债券。

1. 基本假设条件及依据

本项目主要收入来源为标准厂房出租收入、仓储用房出租收入以及员工宿舍出租收入。

1.1 运营能力预测

本项目标准厂房出租租金参照鹰潭高新区现有厂房出租价格 22 元/m²·月计取，仓储用房出租价格为 18 元/m²·月计取，员工宿舍按 18 元/m²·月计取。

2022 年，鹰潭高新区新签约亿元以上项目 25 个，签约投资总额 407.6 亿元，其中百亿项目 1 个、“50”项目 3 个、“20”项目 3 个，含上市公司投资项目 3 个；全年入统亿元以上项目 44 个，其中“50”项目 1 个，“20”项目 4 个。随着鹰潭高新区基础设施不断完善，招商引资力度不断增强，落户鹰潭高新区企业越来越多，运营期第 1 年至第 4 年出租率按 60%、70%、80%和 90%计，项目第 5 年后出租率保持 95%。单价按每三年增长 3%；

2. 收入估算

根据单价与项目建设规模测算，项目在运营期总收入为 82206.26 万元

序号	项 目	合计	运营期									
			60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
			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	营业收入	82206.26	1610.26	1878.63	2147.01	2487.84	2626.06	2626.06	2704.84	2704.84	2704.84	2785.98
1.1	标准厂房出租收入	69236.31	1356.20	1582.23	1808.27	2095.33	2211.74	2211.74	2278.09	2278.09	2278.09	2346.43
	单价 (元/㎡·a)		264.00	264.00	264.00	271.92	271.92	271.92	280.08	280.08	280.08	288.48
	数量 (㎡)	85618.67	85618.67	85618.67	85618.67	85618.67	85618.67	85618.67	85618.67	85618.67	85618.67	85618.67
1.2	仓储用房出租收入	3798.76	74.41	86.81	99.21	114.96	121.35	121.35	124.99	124.99	124.99	128.74
	单价 (元/㎡·a)		216.00	216.00	216.00	222.48	222.48	222.48	229.15	229.15	229.15	236.03
	数量 (㎡)	5741.51	5741.51	5741.51	5741.51	5741.51	5741.51	5741.51	5741.51	5741.51	5741.51	5741.51
1.3	员工宿舍出租收入	9171.20	179.65	209.59	239.53	277.55	292.97	292.97	301.76	301.76	301.76	310.81
	单价 (元/㎡·a)		216.00	216.00	216.00	222.48	222.48	222.48	229.15	229.15	229.15	236.03
	数量 (㎡)	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52

续:

序号	项 目	合计	运营期									
			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
			第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
1	营业收入	82206.26	2785.98	2785.98	2869.56	2869.56	2869.56	2955.65	2955.65	2955.65	3044.32	3044.32
1.1	标准厂房出租收入	69236.31	2346.43	2346.43	2416.82	2416.82	2416.82	2489.33	2489.33	2489.33	2564.01	2564.01
	单价 (元/㎡·a)		288.48	288.48	297.13	297.13	297.13	306.05	306.05	306.05	315.23	315.23
	数量 (㎡)	85618.67	85618.67	85618.67	85618.67	85618.67	85618.67	85618.67	85618.67	85618.67	85618.67	85618.67
1.2	仓储用房出租收入	3798.76	128.74	128.74	132.60	132.60	132.60	136.58	136.58	136.58	140.68	140.68
	单价 (元/㎡·a)		236.03	236.03	243.11	243.11	243.11	250.40	250.40	250.40	257.92	257.92
	数量 (㎡)	5741.51	5741.51	5741.51	5741.51	5741.51	5741.51	5741.51	5741.51	5741.51	5741.51	5741.51
1.3	员工宿舍出租收入	9171.20	310.81	310.81	320.14	320.14	320.14	329.74	329.74	329.74	339.63	339.63
	单价 (元/㎡·a)		236.03	236.03	243.11	243.11	243.11	250.40	250.40	250.40	257.92	257.92
	数量 (㎡)	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52

续:

序号	项 目	合计	运营期								
			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
			第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
1	营业收入	82206.26	3044.32	3135.65	3135.65	3135.65	3229.72	3229.72	3229.72	3326.61	3326.61
1.1	标准厂房出租收入	69236.31	2564.01	2640.93	2640.93	2640.93	2720.16	2720.16	2720.16	2801.76	2801.76
	单价 (元/㎡·a)		315.23	324.69	324.69	324.69	334.43	334.43	334.43	344.46	344.46
	数量 (㎡)	85618.67	85618.67	85618.67	85618.67	85618.67	85618.67	85618.67	85618.67	85618.67	85618.67
1.2	仓储用房出租收入	3798.76	140.68	144.90	144.90	144.90	149.25	149.25	149.25	153.72	153.72
	单价 (元/㎡·a)		257.92	265.65	265.65	265.65	273.62	273.62	273.62	281.83	281.83
	数量 (㎡)	5741.51	5741.51	5741.51	5741.51	5741.51	5741.51	5741.51	5741.51	5741.51	5741.51
1.3	员工宿舍出租收入	9171.20	339.63	349.82	349.82	349.82	360.32	360.32	360.32	371.13	371.13
	单价 (元/㎡·a)		257.92	265.65	265.65	265.65	273.62	273.62	273.62	281.83	281.83
	数量 (㎡)	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52

(二) 项目运营成本费用估算

1. 基本假设条件及依据

1.1 外购燃料及动力费：主要的燃料及动力为电力和新水。

(1) 外购电力：外购电力为项目工作人员管理场所消耗电力。管理场所位于企业现有用房内，面积为 200 m²，功率密度为 80w/m²，需要系数取 0.8，日工作时间为 8h，每年工作天数为 300d，平均有功负荷系数为 0.75，则自用房年用电量 2.30 万 kw h，电力单价为 0.62 元/kw h。

(2) 外购新水：外购新水为管理人员生活用水。共有管理人员 10 人，均每人最高日用水量为 40L/d，年工作天数 300 天，年管用人员用水量 120 吨。新水单价为 2.6 元/吨。

1.2 工资及福利费估算：本项目建成后，根据实际产业的规模需要，项目配置管理人员 10 人，年工资按每人每月 3500 元计。单位缴纳养老保险金 20%，医疗保险金 7%，失业保险金 2%，基本住房公积金 12%，工伤保险金 0.7%，生育保险金 0.7%，共计缴纳五险一金费用 1484 元。福利费按工资的 10%计，预计运营期第 1 年人员工资及福利费（含五险一金）64.01 万元/年，工资按每三年 4.8%增长。

1.3 修理费

修理费用为固定资产（建筑）的日常维护和修理费，每年计提，当建筑需要修理时，由计提修理费支出。按折旧费按建筑工程当期折旧费的 5%、安装工程当期折旧费的 5%和设备费用当期折旧费的 10%计。

1.4 其他管理费用

其他管理费用包括差旅费、办公费、物料消耗、低值易耗品摊销及其他公司经费。按工资及福利费的 10%计。

2. 估项目运营成本费用估算

本项目计算期内付现运营成本费用预计共计 3705.27 万元。

序号	项目名称	合计	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
1	外购燃料及动力费	42.26			1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46
2	工资及福利费	2295.29			64.01	64.01	64.01	67.08	67.08	67.08	70.30	70.30
3	修理费	1138.19			39.25	39.25	39.25	39.25	39.25	39.25	39.25	39.25
4	其他管理费用	229.53			6.40	6.40	6.40	6.71	6.71	6.71	7.03	7.03
合计		3705.27	0.00	0.00	111.12	111.12	111.12	114.50	114.50	114.50	118.04	118.04

续:

序号	项目名称	合计	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	外购燃料及动力费	42.26	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46
2	工资及福利费	2295.29	70.30	73.68	73.68	73.68	77.21	77.21	77.21	80.92	80.92	80.92
3	修理费	1138.19	39.25	39.25	39.25	39.25	39.25	39.25	39.25	39.25	39.25	39.25
4	其他管理费用	229.53	7.03	7.37	7.37	7.37	7.72	7.72	7.72	8.09	8.09	8.09
合计		3705.27	118.04	121.75	121.75	121.75	125.64	125.64	125.64	129.72	129.72	129.72

续:

序号	项目名称	合计	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
1	外购燃料及动力费	42.26	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46
2	工资及福利费	2295.29	84.80	84.80	84.80	88.87	88.87	88.87	93.14	93.14	93.14	97.61	97.61
3	修理费	1138.19	39.25	39.25	39.25	39.25	39.25	39.25	39.25	39.25	39.25	39.25	39.25
4	其他管理费用	229.53	8.48	8.48	8.48	8.89	8.89	8.89	9.31	9.31	9.31	9.76	9.76
合计		3705.27	133.99	133.99	133.99	138.47	138.47	138.47	143.16	143.16	143.16	148.08	148.08

（三）项目运营期税金估算

本项目要缴纳的税金主要为为增值税、附加税、及所得税，项目拟发债期内运营税金预计共计 17,512.58 万元。

六、偿债能力分析

（一）债券应付本息情况

共发行专项债券 21500.00 万元（以前期间已发行债券 8000 万元，本期拟发行债券 3000 万元），于建设期第 1 年发行 11000 万元，建设期第 2 年发行 10500 万元，建设期利息当年偿还，本金在债券存续期最后一年一次性偿还，利息每半年支付，融资年利率按 4.5%算，拟定期限 30 年，为简化计算，融资在建设期发生，按年初发生（即当年按债券全额计息）；还款期当年按年末偿还，按全年计息。在债券存续期每年支付债券利息，到期归还本金，其中：

本期债券存续期内应还本付息情况如下：

单位金额：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	本期利息
第 1 年	11,000.00	-	11,000.00	4.50%	495.00
第 2 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 3 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 4 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 5 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 6 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 7 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 8 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 9 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 10 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 11 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 12 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 13 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 14 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 15 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	本期利息
第 16 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 17 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 18 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 19 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 20 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 21 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 22 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 23 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 24 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 25 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 26 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 27 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 28 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 29 年	21,500.00	-	21,500.00	4.50%	967.50
第 30 年	21,500.00	11,000.00	10,500.00	4.50%	967.50
第 31 年	10,500.00	10,500.00	-	4.50%	472.50
合计		21,500.00			29,025.00

（二）项目资金覆盖融资还本付息情况

本期债券募投项目收益为标准厂房出租收入、仓储用房出租收入以及员工宿舍出租收入等收入产生的现金流量，用于偿还政府专项债券本金及利息，本期债券募投项目资金覆盖融资还本付息情况为：

1. 按项目期收入 100%的情况下，本息覆盖倍数为 1.24 ；

年度		按项目收入的 100%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
本期 债券 本息	第 1 年	-	495.00	495.00	
	第 2 年	-	967.50	967.50	
	第 3 年	-	967.50	967.50	
	第 4 年	-	967.50	967.50	

年度		按项目收入的 100%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
	第 5 年	-	967.50	967.50	
	第 6 年	-	967.50	967.50	
	第 7 年	-	967.50	967.50	
	第 8 年	-	967.50	967.50	
	第 9 年	-	967.50	967.50	
	第 10 年	-	967.50	967.50	
	第 11 年	-	967.50	967.50	
	第 12 年	-	967.50	967.50	
	第 13 年	-	967.50	967.50	
	第 14 年	-	967.50	967.50	
	第 15 年	-	967.50	967.50	
	第 16 年	-	967.50	967.50	
	第 17 年	-	967.50	967.50	
	第 18 年	-	967.50	967.50	
	第 19 年	-	967.50	967.50	
	第 20 年	-	967.50	967.50	
	第 21 年	-	967.50	967.50	
	第 22 年	-	967.50	967.50	
	第 23 年	-	967.50	967.50	
	第 24 年	-	967.50	967.50	
	第 25 年	-	967.50	967.50	
	第 26 年	-	967.50	967.50	
	第 27 年	-	967.50	967.50	
	第 28 年	-	967.50	967.50	
	第 29 年	-	967.50	967.50	
	第 30 年	11,000.00	967.50	11,967.50	
	第 31 年	10,500.00	472.50	10,972.50	
合计		21,500.00	29,025.00	50,525.00	62,450.90
本息覆盖倍数		1.24			

2. 按项目期收入 90%的情况下, 本息覆盖倍数为 1.13;

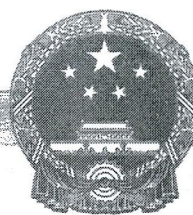
年度		按项目收入的 90%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年	-	495.00	495.00	
	第 2 年	-	967.50	967.50	
	第 3 年	-	967.50	967.50	
	第 4 年	-	967.50	967.50	
	第 5 年	-	967.50	967.50	
	第 6 年	-	967.50	967.50	
	第 7 年	-	967.50	967.50	
	第 8 年	-	967.50	967.50	
	第 9 年	-	967.50	967.50	
	第 10 年	-	967.50	967.50	
	第 11 年	-	967.50	967.50	
	第 12 年	-	967.50	967.50	
	第 13 年	-	967.50	967.50	
	第 14 年	-	967.50	967.50	
	第 15 年	-	967.50	967.50	
	第 16 年	-	967.50	967.50	
	第 17 年	-	967.50	967.50	
	第 18 年	-	967.50	967.50	
	第 19 年	-	967.50	967.50	
	第 20 年	-	967.50	967.50	
	第 21 年	-	967.50	967.50	
	第 22 年	-	967.50	967.50	
	第 23 年	-	967.50	967.50	
	第 24 年	-	967.50	967.50	
	第 25 年	-	967.50	967.50	
	第 26 年	-	967.50	967.50	
	第 27 年	-	967.50	967.50	
	第 28 年	-	967.50	967.50	
	第 29 年	-	967.50	967.50	
	第 30 年	11,000.00	967.50	11,967.50	
	第 31 年	10,500.00	472.50	10,972.50	
合计		21,500.00	29,025.00	50,525.00	57,217.66
本息覆盖倍数		1.13			

3. 按项目期收入 80%的情况下, 本息覆盖倍数为 1.02;

年度		按项目收入的 80%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年	-	495.00	495.00	
	第 2 年	-	967.50	967.50	
	第 3 年	-	967.50	967.50	
	第 4 年	-	967.50	967.50	
	第 5 年	-	967.50	967.50	
	第 6 年	-	967.50	967.50	
	第 7 年	-	967.50	967.50	
	第 8 年	-	967.50	967.50	
	第 9 年	-	967.50	967.50	
	第 10 年	-	967.50	967.50	
	第 11 年	-	967.50	967.50	
	第 12 年	-	967.50	967.50	
	第 13 年	-	967.50	967.50	
	第 14 年	-	967.50	967.50	
	第 15 年	-	967.50	967.50	
	第 16 年	-	967.50	967.50	
	第 17 年	-	967.50	967.50	
	第 18 年	-	967.50	967.50	
	第 19 年	-	967.50	967.50	
	第 20 年	-	967.50	967.50	
	第 21 年	-	967.50	967.50	
	第 22 年	-	967.50	967.50	
	第 23 年	-	967.50	967.50	
	第 24 年	-	967.50	967.50	
	第 25 年	-	967.50	967.50	
	第 26 年	-	967.50	967.50	
	第 27 年	-	967.50	967.50	
	第 28 年	-	967.50	967.50	
	第 29 年	-	967.50	967.50	
	第 30 年	11,000.00	967.50	11,967.50	
	第 31 年	10,500.00	472.50	10,972.50	
合计		21,500.00	29,025.00	50,525.00	51,715.45
本息覆盖倍数		1.02			

七、结论

本项目可用于还款的标准厂房出租收入、仓储用房出租收入以及员工宿舍出租收入。经营净收益现金流量 60,988.40 万元，可用于偿还本息资金总合计 62,450.90 万元，债券拟发行期内本息金额 50,525.00 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.24，各项指标均满足行业基本指标，满足方案设定的评价标准，项目经济效益可行，从偿债能力方面来讲，可保证按时偿还本息，融资安全。



证照编号: N002006071

统一社会信用代码
91361200MA37XLFF41

营业执照

(副本)

1-1



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 赣江新区融和会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 邹华

经营范围 审查会计报表、出具审计报告;验证注册资本、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;审计服务;会计咨询、会计服务业务;管理咨询、管理服务业务;风险管理咨询、服务业务;企业信息技术管理咨询、企业信息系统(ERP、财务软件、税务软件)的销售、实施服务。(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)

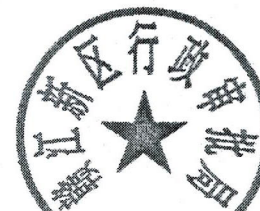
出资额 伍拾万元整

成立日期 2018年05月28日

主要经营场所 江西省南昌市临空经济区儒乐湖大街399号5楼519室



登记机关



2025 年 02 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：赣江新区融和会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：邹华

主任会计师：

经营场所：江西省南昌市临空经济区儒乐湖大街399号5楼519室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：36010051

批准执业文号：赣财会【2018】23号

批准执业日期：2018年7月30日



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》。



发证机关：江西省财政厅

2025年2月18日

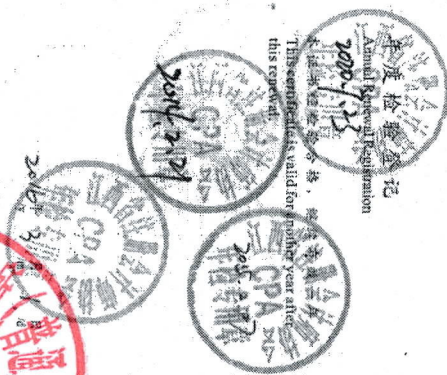


中华人民共和国财政部制



姓 名 邹 华
Full name
性 别 女
Sex
出生日期 1978年01月09日
Date of birth
工作单位 江西中经会计师事务所
Working unit
身份证号码 360982197801098229
Identity card No.

证书编号: 360100330015
No. of Certificate
批准注册协会: 江西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2013年03月05日
Date of issuance

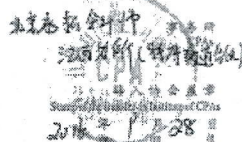


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



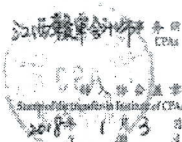
10

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



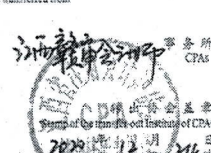
同意调入
Agree the holder to be transferred to



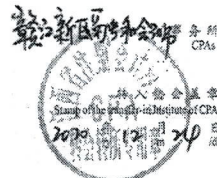
11

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



12



邹华 360100330015

证书编号: 360900100012
 Issued No.: 360900100012

姓名: 罗晓秋
 Name: LUO XIAO QIU

性别: 女
 Sex: F

出生日期: 1972-11-12
 Date of birth: 1972-11-12

工作单位: 江西鄱阳县会计师事务所
 Working unit: JIANGXI POYANG COUNTY ACCOUNTING FIRM

身份证号码: 360100197211121020
 Identity card No: 360100197211121020

年度检验登记
 Annual Renewal Registration


本证书自检验合格之日起, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



发证机关: 江西省注册会计师协会
 Issued by: Jiangxi Association of Certified Public Accountants

发证日期: 2009/10/28
 Date of Issuing: 2009/10/28

江西鄱阳县会计师事务所
 JIANGXI POYANG COUNTY ACCOUNTING FIRM





罗晓秋 360900100012