

**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）实施方案（鹰潭市）**



1、鹰潭市余江区医疗机构整体能力提升工程

**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**

**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**

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
专项债券实施方案



鹰潭市余江区财政局

2025 年 04 月

目 录

一、项目基本情况	3
(一) 项目规划	3
(二) 项目所在区域情况	3
(三) 募投项目情况	6
(四) 绩效评价相关内容	6
二、项目社会经济效益分析	8
(一) 社会效益	8
(二) 经济效益	8
三、项目投资估算与资金筹措	8
(一) 投资估算	8
(二) 资金筹措	9
四、项目收益与融资自求平衡分析	10
(一) 项目收入预测	10
(二) 项目预期成本	14
(三) 还本付息情况	19
(四) 资金测算平衡情况	21
(五) 结论分析	28
五、影响项目收益的风险及控制措施	28
(一) 与项目建设或运营有关的风险	28
(二) 影响融资平衡结果的风险	28
(三) 项目风险管理措施	29
六、主管部门责任	29

一、项目基本情况

（一）项目规划

新冠肺炎疫情发生至今，卫生系统是打赢疫情阻击战的主力军。同时，面对来势凶猛的疫情，也暴露出我国卫生管理体系和能力的一些短板弱项。各地卫生服务能力还显得相对薄弱，卫生管理基础设施也显得相对落后。疫情当前，基层是防疫的“一线哨所”，是这场打赢攻坚战的重要基础。因此要建立健全相关长效机制，加强基层卫生管理基础设施建设和提升基层卫生管理服务能力。但由于目前乡镇卫生资源短缺、经费难以保障，使乡镇卫生院的职能难以正常发挥，基层卫生问题面临许多困难。面对全球卫生疾病的威胁，一直以来设施薄弱的乡镇卫生服务体系遭受着一重又一重的打击。

余江区十二所乡镇卫生院没有单独的发热门诊，很大程度上影响了卫生院医疗技术和服务水平的发展。为响应国家政策号召，全面贯彻落实习近平总书记“毫不放松抓紧抓实抓细防控工作，统筹做好经济社会发展各项工作”的讲话精神，余江县城市建设投资开发集团有限公司提出了本项目，通过本项目的建设，改善余江区乡镇卫生管理基础设施条件，促进余江区更好地调配和管理医疗资源，提升余江区卫生管理体系和能力，完善应急处理机制强化应急处置，加紧做好应对重特大灾害事故的各项准备，维护人民群众生命财产安全。

（二）项目所在区域情况

1、所在区域基本情况

余江区位于江西省东北部，为鹰潭市下辖区，位于信江中下游，东与鹰潭、贵溪接壤，南和金溪相通，西界东乡，北邻万年、余干。下辖 7 镇、5 乡，7 农垦场，共有 6 个社区，116 个行政村，1 个管委会。2018 年末，余江区户籍人口约 38 万人。余江区余江区交通便捷，沪昆、皖赣、鹰厦三条铁路纵横交错，320、206 国道，上海至昆明、济南至广州高速公路纵横贯穿境内。

邻，南与华南经济圈呼应，是至关重要的“黄金走廊”。

2、财政收支情况

2018 年，全区国内生产总值 120.1 亿元，一般公共预算收入 12.43 亿元，政府性基金预算收入 3.2 亿元，其中国有土地使用权出让金预算收入 2.91 亿元，政府性基金预算支出 3.52 亿元，其中国有土地使用权出让金预算支出 3.16 亿元。

2019 年，全区国内生产总值 151.86 亿元，一般公共预算收入 13.31 亿元，政府性基金预算收入 7.53 亿元，其中国有土地使用权出让金预算收入 7.41 亿元，政府性基金预算支出 10.62 亿元，其中国有土地使用权出让金预算支出 7.53 亿元。

2020 年，全区国内生产总值 164.4 亿元，一般公共预算收入 14.22 亿元，政府性基金预算收入 17.66 亿元，其中国有土地使用权出让金预算收入 17.53 亿元，政府性基金预算支出 23.91 亿元，国有土地使用权出让金预算支出 14.84 亿元。

2021 年，全区国内生产总值 191.62 亿元，一般公共预算收入 15.12 亿元，政府性基金预算收入 25.34 亿元，其中国有土地使用权出让金预算收入 25.22 亿元，政府性基金预算支出 53.58 亿元，国有土地使用权出让金预算支出 21.35 亿元。

(三) 募投项目情况

1、项目名称

鹰潭市余江区医疗机构整体能力提升工程

2、项目单位

余江县城城市建设投资开发集团有限公司

3、项目性质

新建+改扩建

4、建设地点

江区乡镇卫生院内和 107 所卫生室所在地

5、建设规模及内容

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。

6、建设期

24 个月

绩效评价相关内容

1、项目绩效总目标

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齐备，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。

本项目为鹰潭市余江区医疗机构整体能力提升工程，主要是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 平方米，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。项目运营期内总收入为 429,036.61 万元，总运营成本为 371,553.95 万元，本息覆盖倍数为 1.56，可以满足还本付息的要求。

2、项目年度目标

本项目预计工期24个月，该项目建设期第二年预计总投入项目费用7787.18 万元，且完成基本主体建设。

3、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性

符合卫生健康领域，前期手续完备。

二、项目社会经济效益分析

（一）社会效益

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。

（二）经济效益

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，有利于推动农村卫生事业的发展，推动社会主义新农村建设。本项目是发展余江区多元化经济建设的需要。

三、项目投资估算与资金筹措

（一）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%。

附表 2：项目总投资估算表		
单位：人民币万元		
序号	项目内容	投资金额
1.1	建安工程费	17914.32
1.2	工程建设其他费用	1365.62
1.3	预备费	964
2	建设期利息	1118
	合计	21361.94

（二）资金筹措

项本项目总筹资 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%。资金使用及债券发行计划如下：

附表 3：资金筹措表								
单位：人民币万元								
序号	项目名称	总投资额	项目资本金	申请发行政府专项债券金额				其他资金
				已发行	本期发行	计划发行	小计	
1	鹰潭市余江区医疗机构整体能力提升工程	21361.94	5361.94	12000	2000	2000	16000	0

（三）分年度投资计划

项 目	计 算 期		
	合 计	第 1 年	第 2 年
总投资	21361.94	13574.76	7787.18
建设投资	20191.94	13124.76	7067.18

建设期利息	1170.00	450.00	720.00
资金筹措	21361.94	13574.76	7787.18
项目自有资金	5361.94	3574.76	1787.18
用于建设投资	4191.94	3124.76	1067.18
用于建设期利息	1170.00	450	720.00
债务资金	16000.00	10000.00	6000.00
用于建设投资	16000.00	10000	6000

四、项目收益与融资自求平衡分析

（一）项目收入预测

本次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）项目预期成本

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）还本付息情况

本项目申请专项债券 16,000.00 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(前期已发行 12000 万元，本期拟发行 2000 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，利息半年支付一次，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
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

（四）资金测算平衡情况

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	
	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	
本息 债券 本期	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	
	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
	本金	利息	本息合计	资金

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	
	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			

（五）结论分析

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。

五、影响项目收益的风险及控制措施

（一）与项目建设或运营有关的风险

1、项目建设风险：如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2、项目运营风险：如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险

1、利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2、流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施

1、《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

2、加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3、在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

六、主管部门责任

项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时转至财政厅指定账户，足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。根据项目实施进度，对到期可能难以

还本付息的，应提向当地财政部门报告并采取相关措施避免这种情况出现。

专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开信息。

**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)**

**鹰潭高新区白露科创产业园建设项目电子
元器件产业园项目实施方案**



鹰潭市高新区财政局

2025 年 4 月

目 录

一、项目基本情况	3
(一) 项目规划	3
(二) 项目所在区域情况	3
(三) 募投项目情况	3
(四) 绩效评价相关内容	7
二、项目社会经济效益分析	9
(一) 社会效益	9
(二) 经济效益	9
三、项目投资估算与资金筹措	10
(一) 投资估算	10
(二) 资金筹措	11
四、项目收益与融资自求平衡分析	12
(一) 项目收入预测	错误！未定义书签。
(二) 项目预期成本	14
(三) 还本付息情况	16
(四) 资金测算平衡情况	19
(五) 结论分析	29
五、影响项目收益的风险及控制措施	29
(一) 与项目建设或运营有关的风险	29
(二) 影响融资平衡结果的风险	29
(三) 项目风险管理措施	30
六、主管部门责任	30

一、项目基本情况

（一）项目规划

进入新的发展时期，高新区坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照省委“创新引领、改革攻坚、开放提升、绿色崛起、担当实干、兴赣富民”工作思路和市委“三大四聚”的发展路径、“六强四动一保障”的工作思路，坚持以项目建设为主抓手，以智联小镇为主阵地，加速构建了“物联网（智能制造）为首位产业，铜基新材料、大健康为主攻产业”的产业发展格局。

项目单位分析当前形势后，提出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。通过新建厂房及配套附属用房，积极引进国内外先进的生产技术，采用先进、成熟的工艺和装备，充分利用地区资源，务实基础，全面提高产品质量和档次，积极开拓市场，抓住机遇，积极引导全行业向生产强市迈进，提高区域产业集聚。

（二）项目所在区域情况

1、所在区域基本情况

鹰潭市，为江西省地级市，“涟漪旋其中，雄鹰舞其上”而得市名，同时享有“道都”、“铜都”、

“创客之城”等美誉。鹰潭位于江西省东部偏北，信江中下游。地处北纬 $27^{\circ}35'$ ~ $28^{\circ}41'$ 、东经 $116^{\circ}41'$ ~ $117^{\circ}30'$ ，面向珠江、长江、闽南三个“三角洲”，珠三角经济区和海西经济区在中部的最大最近的共同腹地，是赣东北承接东南沿海产业转移第一城。是内地连接东南沿海的重要通道之一。鹰潭东接弋阳县、铅山县，西连东乡县，南临金溪县、资溪县，北靠万年县、余干县，东南一隅与福建省光泽县毗邻。境域南北长约81千米，东西宽约38千米。距省会南昌市143千米（铁路里程）。全市总面积3556.7平方千米，占江西省总面积的2.15%。

鹰潭市地处鹰厦线、浙赣线、皖赣线和沪昆线四条铁路主干线纵横交汇，被誉为“火车拉来的城市”。邓小平先生曾三次驻足，大赞“鹰潭是个好口子”。《水浒传》开篇重笔描绘的龙虎山，位于鹰潭市境内，现为世界自然遗产和世界地质公园双冠景区。龙虎山风景区以其道教祖庭、丹霞地貌和春秋战国大型崖墓群珠壁联合为特色，在世界级风景名胜区中独树一帜。

2、财政收支情况

2019年，全市国内生产总值941.26亿元，一般公共预算决算收入184.74亿元，政府性基金决算收入54.06亿元，其中国有土地使用权出让金决算收入48.95亿元，政府性基金决算支出40.05亿元，其中国有土地使用权出让金决算支出35.22亿元。

2020年，全市国内生产总值982.66亿元，一般公共预算决算收入224.33亿元，政府性基金决算收入159.69亿元，其中国有土地使用权出让金决算收入109.42亿元，政府性基金决算支出146.72亿元，其中国有土地使用权出让金决算支出98.83亿元。

2021年，全市国内生产总值1143.92亿元，一般公共预算决算收入92.61亿元，政府性基金决算收入88.47亿元，其中国有土地使用权出让金决算收入87.07亿元，政府性基金决算支出152.19亿元，其中国有土地使用权出让金决算支出73.86亿元。

2022年全市国内生产总值1237.55亿元，一般公共预算收入97.71亿元，政府性基金预算收入98.83亿元，其中国有土地使用权出让金预算收入96.94亿元，政府性基金预算支出94.92亿元，国有土地使用权出让金预算支出88.01亿元。

(三) 募投项目情况

1、项目名称

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

2、项目单位

鹰潭炬能建设工程有限公司

3、项目性质

新建

4、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。

5、建设规模及内容

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、建设期

24个月

绩效评价相关内容

1、项目绩效总目标

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建成后将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。项目建成后运营期内总收入为 50074.74 万元，经营成本为 3227.34 万元，本息覆盖倍数为 1.26，可以满足债券还本付息的要求。

2、项目年度目标

本项目预计工期24个月，2025年10月建成后投入运营。该项目2025年预计总投入项目费用9557.08万元，且完成项目总工程量的48.93%左右。

3、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性

项目符合相关领域，现前期手续完备，可研已经编制结束，且已经取得可研批复、用地文件等基

础证件，符合申报要求。

（四）项目建设的必要性

节约土地的需要

在当前土地供求矛盾十分突出的情况下，如何提高土地的利用率是迫切需要解决的现实矛盾，而通过新建厂房和配套附属用房可以巩固上阶段土地市场治理成果，节约用地和提高土地利用效率，优化鹰潭高新区可用土地资源配置，又可以集中利用公共设施，从而达到节约用地的目的，这对于鹰潭市工业经济的可持续发展也具有积极的作用。

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。项目建成后将提高鹰潭市高新区土地利用率，有效节约土地资源。

有助于工业现代化的发展，为高新区创造新的经济增长点

有关研究发现，近年来，世界经济年均增速仅 3%左右，而工业现代化的发展是我国重要的经济增长点。深化供给侧改革，加快科技创新和工业现代化，有助于经济的稳定高质量发展。本项目建成后将促进鹰潭工业的现代化发展，为高新区创造新的经济增长点。

有利于打造产业集群，提升高新区核心竞争力

项目的建设将加快推进高新区建设，打造特色产业集群，努力形成集约化、品牌化的鹰潭新名片，促进鹰潭市的建设。有助于鹰潭工业现代化的发展，为高新区创造新的经济增长点；有利于促进传统产业改造升级、社会节能减排，推动经济发展方式转型；有利于提升高新区核心竞争力。

有助于提升企业的竞争力与发展空间，促进当地就业

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，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，提升企业的发展空间。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。

二、项目社会经济效益分析

（一）社会效益

项目的建设将形成新材料产业集聚区，推进新材料加工、分类、配送一体化发展。构建政府和企

业共同参与，产品储备和资源地储备相结合的资源储备体系。有利于加快构建新发展格局，推动高质量发展，深化供给侧结构性改革，提升产业基础高级化和产业链现代化水平，着力优化传统产业和产品结构，培育壮大新材料产业，补齐产业链短板，实现低碳可循环，促进产业供给高端化、结构合理化、发展绿色化、转型数字化、体系安全化，为推动制造强国建设再上新台阶，为全面建设社会主义现代化国家开好局、起好步提供有力支撑。

(二) 经济效益

项目的建设将为企业提供更大发展空间，有助于扩大生产，提高产品质量，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，构建和谐社会的推动作用。

三、项目投资估算与资金筹措

(一) 投资估算

本项目投资估算总额为 19532.21 万元，其中工程费用 15673.74 万元，占总投资的 80.25%；

工程建设其他费用 2085.78 万元（含土地费 845.63 万元），占总投资的 10.68%；预备费 845.69 万元，占总投资的 4.33%；建设期利息 927.00 万元，占总投资的 4.75%。

附表 2：项目总投资估算表			单位：人民币万元
序号	项目内容	投资金额	
1.1	建安工程费	15673.74	
1.2	工程建设其他费用	2085.78	
1.3	预备费	845.69	
1.4	建设期利息	927.00	
	合计	19532.21	

（二）资金筹措

项目资金筹措方式：本项目投资 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（前期已发行债券 5000 万元，本期拟发行 3000 万元），约占总投资的 64.51%。资金使用及债券发行计划如下：

附表 3：资金筹措表					单位：人民币万元
序	项目名称	总投资额	项目资本	申请发行政府专项债券金额	其他资金

号		金	已发行	本期发行	计划发行	小计	
1	鹰潭高新区白露科创产业园建设项目电子元器件产业项目	19532.21	6932.21	5000	3000	4600	12600
							0

(三) 分年度投资计划

项目投资全部安排在建设期内投入使用,2023年投入1000万元,2024年投入8975.13万元,2025年投入9557.08万元。

序 号	项 目	计 算 期				
		合 计	2023 年 11 月至 12 月	2024 年	2025 年 1 月至 10 月	
1	总投资	19532.21	1000.00	8975.13	9557.08	
1.1	建设投资	18605.21	1000.00	8615.13	8990.08	
1.2	建设期利息	927.00	0.00	360.00	567.00	
2	资金筹措	19532.21	1000.00	8975.13	9557.08	
2.1	项目自有资金	6932.21	1000.00	975.13	4957.08	
2.1.1	用于建设投资	6005.21	1000.00	615.13	4390.08	
2.1.2	用于建设期利息	927.00	0.00	360.00	567.00	
2.2	债务资金	12600.00	0.00	8000.00	4600.00	
2.2.1	用于建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.2.2	用于建设期利息					

四、项目收益与融资自求平衡分析

主要收入来源

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。

2、项目出租单价及运营负荷

(1) 房产出租单价有运营负荷

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。

高新区现有厂房情况介绍

截至 2024 年 5 月鹰潭高新区可出租标准厂房 83.82 万平方米，已租给 60 余家企业共计 79.49 万平方米，出租率达到 94.83%，空置率 5.17%。单层厂房出租价格在 20 元/平方米/月左右，多层标准厂房出租单价在 22-25 元/平方米/月左右。近年来 60 余家企业对厂房的使用情况良好，租金按时足额缴纳，没有出现逾期拖欠情况。随着鹰潭高新

[illegible]

[illegible]

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：房产出租销项税率按 9%计提，物业服务收入销项税率按 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%。相关税金合计：10595.3 万元

（三）还本付息情况

共发行专项债券 12600.00 万元（前期已发行债券 5000 万元，本期拟发行 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。在债券存续期每半年支付债券利息，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

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
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

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

(四) 资金测算平衡情况

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			本息合计	可用于偿还本息 资金
	本金	利息			
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	

年度		按项目收入的 100%				可用于偿还本息 资金
		债券本息支付			本息合计	
		本金	利息			
	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		

年度		按项目收入的 100%				可用于偿还本息 资金
		债券本息支付			本息合计	
		本金	利息			
	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%			可用于偿还本息 资金
		债券本息支付		本息合计	
		本金	利息		
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	
本期债券本息					

	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%			可用于偿还本息 资金
		债券本息支付			
		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			

（五）结论分析

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。

五、影响项目收益的风险及控制措施

（一）与项目建设或运营有关的风险

1、项目建设风险：如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2、项目运营风险：如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险

1、利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资

平衡。

2、流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施

1、《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

2、加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3、在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

六、主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收

入、专项收入及时转至财政厅指定账户，足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。根据项目实施进度，对到期可能难以还本付息的，应提向当地财政部门报告并采取相关措施避免这种情况出现。

专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开信息。

**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实施方案**



鹰潭市高新区财政局

2025 年 4 月

目 录

一、项目基本情况	3
(一) 项目规划	3
(二) 项目所在区域情况	3
(三) 募投项目情况	3
(四) 绩效评价相关内容	7
二、项目社会经济效益分析	10
(一) 社会效益	10
(二) 经济效益	10
三、项目投资估算与资金筹措	11
(一) 投资估算	11
(二) 资金筹措	12
四、项目收益与融资自求平衡分析	12
(一) 项目收入预测	错误！未定义书签。
(二) 项目预期成本	14
(三) 还本付息情况	16
(四) 资金测算平衡情况	20
(五) 结论分析	29
五、影响项目收益的风险及控制措施	29
(一) 与项目建设或运营有关的风险	29
(二) 影响融资平衡结果的风险	29
(三) 项目风险管理措施	30
六、主管部门责任	30

一、项目基本情况

（一）项目规划

进入新的发展时期，高新区坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照省委“创新引领、改革开放、开放提升、绿色崛起、担当实干、兴赣富民”工作思路和市委“三大四聚”的发展路径、“六强四动一保障”的工作思路，坚持以项目建设为主抓手，以智联小镇为主阵地，加速构建了“物联网（智能制造）为首位产业，铜基新材料、大健康为主攻产业”的产业发展格局。

项目单位分析当前形势后，提出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。通过新建厂房及配套附属用房，积极引进国内外先进的生产技术，采用先进、成熟的工艺和装备，充分利用地区资源，夯实基础，全面提高产品质量和档次，积极开拓市场，抓住机遇，开拓创新，积极引导全行业向生产强市迈进，提高区域产业集聚。

（二）项目所在区域情况

1、所在区域基本情况

鹰潭市，为江西省地级市，“涟漪旋其中，雄鹰舞其上”而得市名，同时享有“道都”、“铜都”、

“创客之城”等美誉。鹰潭位于江西省东部偏北，信江中下游。地处北纬 $27^{\circ}35' \sim 28^{\circ}41'$ 、东经 $116^{\circ}41' \sim 117^{\circ}30'$ ，面向珠江、长江、闽南三个“三角洲”，珠三角经济区和海西经济区在中部的最大最近的共同腹地，是赣东北承接东南沿海产业转移第一城。是内地连接东南沿海的重要通道之一。鹰潭东接弋阳县、铅山县，西连东乡县，南临金溪县、资溪县，北靠万年县、余干县，东南一隅与福建省光泽县毗邻。境域南北长约81千米，东西宽约38千米。距省会南昌市143千米（铁路里程）。全市总面积3556.7平方千米，占江西省总面积的2.15%。

鹰潭市地处鹰厦线、浙赣线、皖赣线和沪昆线四条铁路主干线纵横交汇，被誉为“火车拉来的城市”。邓小平先生曾三次驻足，大赞“鹰潭是个好口子”。《水浒传》开篇重笔描绘的龙虎山，位于鹰潭市境内，现为世界自然遗产和世界地质公园双冠景区。龙虎山风景区以其道教祖庭、丹霞地貌和春秋战国大型崖墓群珠壁联合为特色，在世界级风景名胜区内独树一帜。

2、财政收支情况

2019年，全市国内生产总值941.26亿元，一般公共预算决算收入184.74亿元，政府性基金决算收入54.06亿元，其中国有土地使用权出让金决算收入48.95亿元，政府性基金决算支出40.05亿元，其中国有土地使用权出让金决算支出35.22亿元。

2020 年，全市国内生产总值 982.66 亿元，一般公共预算决算收入 224.33 亿元，政府性基金决算收入 159.69 亿元，其中国有土地使用权出让金决算收入 109.42 亿元，政府性基金决算支出 146.72 亿元，其中国有土地使用权出让金决算支出 98.83 亿元。

2021 年，全市国内生产总值 1143.92 亿元，一般公共预算决算收入 92.61 亿元，政府性基金决算收入 88.47 亿元，其中国有土地使用权出让金决算收入 87.07 亿元，政府性基金决算支出 152.19 亿元，其中国有土地使用权出让金决算支出 73.86 亿元。

2022 年全市国内生产总值 1237.55 亿元，一般公共预算收入 97.71 亿元，政府性基金预算收入 98.83 亿元，其中国有土地使用权出让金预算收入 96.94 亿元，政府性基金预算支出 94.92 亿元，国有土地使用权出让金预算支出 88.01 亿元。

（三）募投项目情况

1、项目名称

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

2、项目单位

鹰潭炬能人才科技有限公司

3、项目性质

新建

4、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。

5、建设规模及内容

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、建设期

24 个月

绩效评价相关内容

1、项目绩效总目标

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建成后将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。项目建成后运营期内总收入为 82206.26 万元，经营成本为 3705.27 万元，本息覆盖倍数为 1.24，可以满足债券还本付息的要求。

2、项目年度目标

本项目预计工期 24 个月，预计 2026 年 4 月建成后投入运营。该项目建设期第一年预计总投入项目费用 17910.31 万元。

3、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性

项目符合相关领域，现前期手续完备，可研已经编制结束，且已经取得可研批复、用地文件等基础证件，符合申报要求。

（四）项目建设的必要性

节约土地的需要

在当前土地供求矛盾十分突出的情况下，如何提高土地的利用率是迫切需要解决的现实矛盾，而通过新建厂房和配套附属用房可以巩固上阶段土地市场治理成果，节约用地和提高土地利用效率，优化鹰潭高新区可用土地资源配置，又可以集中利用公共设施，从而达到节约用地的目的，这对于鹰潭市工业经济的可持续发展也具有积极的作用。

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。项目建成后将提高鹰潭市高新区土地利用效率，有效节约土地资源。

有助于工业现代化的发展，为高新区创造新的经济增长点

有关研究发现，近年来，世界经济年均增速仅 3%左右，而工业现代化的发展是我国重要的经济增长点。深化

供给侧改革，加快科技创新和工业现代化，有助于经济的稳定高质量发展。本项目建成后将促进鹰潭工业的现代化发展，为高新区创造新的经济增长点。

有利于打造产业集群，提升高新区核心竞争力

项目的建设将加快推进高新区建设，打造特色产业集群，努力形成集约化、品牌化的鹰潭新名片，促进鹰潭市的建设。有助于鹰潭工业现代化的发展，为高新区创造新的经济增长点；有利于促进传统产业改造升级、社会节能减排，推动经济发展方式转型；有利于提升高新区核心竞争力。

有助于提升企业的竞争力与发展空间，促进当地就业

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，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，提升企业的发展空间。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。

二、项目社会经济效益分析

（一）社会效益

项目的建设将形成新材料产业集聚区，推进新材料加工、分类、配送一体化发展。构建政府和企业共同参与，产品储备和资源地储备相结合的资源储备体系。有利于加快构建新发展格局，推动高质量发展，深化供给侧结构性改革，提升产业基础高级化和产业链现代化水平，着力优化传统产业和产业结构，培育壮大新材料产业，补齐产业链短板，实现低碳可循环，促进产业供给高端化、结构合理化、发展绿色化、转型数字化、体系安全化，为推动制造强国建设再上新台阶，为全面建设社会主义现代化国家开好局、起好步提供有力支撑。

（二）经济效益

项目的建设将为企业提供更多发展空间，有助于扩大生产，提高产品质量，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，构建和谐社会的推动作用。

三、项目投资估算与资金筹措

（一）投资估算

本项目投资估算总额为 31488.89 万元，其中工程费用 27019.17 万元，占总投资的 85.81%；工程建设其他费用 1577.39 万元，占总投资的 5.01%；预备费 1429.83 万元，占总投资的 4.54%；建设期利息 1462.50 万元，占总投资的 4.64%。

附表 2：项目总投资估算表			单位：人民币万元
序号	项目内容	投资金额	
1.1	建安工程费	27019.17	
1.2	工程建设其他费用	1577.39	
1.3	预备费	1429.83	
1.4	建设期利息	1462.5	

	合计	31488.89
--	----	----------

(二) 资金筹措

项目资金筹措方式：本项目投资 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（前期已发行债券 8000 万元，本期拟发行 3000 万元），约占总投资的 68.28%。资金使用及债券发行计划如下：

附表 3：资金筹措表							单位：人民币万元	
序号	项目名称	总投资额	项目资本金	申请发行政府专项债券金额			其他资金	
				已发行	本期发行	计划发行	小计	
1	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	31488.89	9988.89	8000	3000	10500	21500	0

(三) 分年度投资计划

项目拟计划于 2023 年投入 1200 万元，2024 年投入 16710.31 万元，2025 年投入 13578.58 万元。

项目总投资使用计划与资金筹措表

序号	项 目	计 算 期
----	-----	-------



		合 计	2023 年 12 月	2024 年	2025 年 1 月至 11 月
1	总投资	31488.89	1200.00	16710.31	13578.58
1.1	建设投资	30026.39	1200.00	16215.31	12611.08
1.2	建设期利息	1462.50	0.00	495.00	967.50
2	资金筹措	31488.89	1200.00	16710.31	13578.58
2.1	项目自有资金	9988.89	1200.00	5710.31	3078.58
2.1.1	用于建设投资	8526.39	1200.00	5215.31	2111.08
2.1.2	用于建设期利息	1462.50	0.00	495.00	967.50
2.2	债务资金	21500.00	0.00	11000.00	10500.00
2.2.1	用于建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	用于建设期利息				

四、项目收益与融资自求平衡分析

主要收入来源

本项目主要收入包括标准厂房、仓储用房、宿舍出租。项目共有可出租房产 105221.70 m²，其中标准厂房出租面积 85618.67 m²，仓储用房出租面积 5741.51 m²，员工宿舍 13861.52 m²。

2、项目出租单价及运营负荷

(1) 房产出租单价有运营负荷

[illegible]

1	员工宿舍出租收入	9171.20	179.65	209.75	239.53	279.55	2997	3076	3076	3181	310.81	3214	320.14	3274	3274	329.74	3274	3363	3382	3482	3482	3632	3632	360.32	3713
	单价 (元/m ² ·a)		216.00	216.00	216.00	2248	2248	2215	2215	2303	2303	2411	243.11	2440	2540	250.40	2525	257.25	2655	2665	2665	2762	2762	273.62	2883
	数量 (m ²)	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52	13861.52

(二) 项目预期成本

1、外购燃料及动力费：主要为项目管理用房水和电的消耗。

(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
人员用水量 120 吨。新水单价为 2.6 元/吨。

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。

3、修理费

修理费为固定资产（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。

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。

5、项目年均折旧费为 924.59 万元。

根据以上预测，计算期内，项目的总运营成本 3705.27 万元。。具体分析见总成本费用估算表。

[illegible]

(三) 还本付息情况

共发行专项债券 21500.00 万元（上期已发行债券 8000 万元，本期拟发行 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
券存续期每半年支付债券利息，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



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 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
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

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

(四) 资金测算平衡情况

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%			可用于偿还本息 资金
		债券本息支付			
		本金	利息	本息合计	
券本	第 1 年	-	495.00	495.00	
期本	第 2 年	-	967.50	967.50	
息					

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	

按项目收入的 100%				
年度	债券本息支付			可用于偿还本息 资金
	本金	利息	本息合计	
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%			可用于偿还本息 资金
		债券本息支付			
		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	

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 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 券 债 期	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			

(五) 结论分析

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。

五、影响项目收益的风险及控制措施

(一) 与项目建设或运营有关的风险

1、项目建设风险：如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2、项目运营风险：如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

(二) 影响融资平衡结果的风险

1、利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资

平衡。

2、流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

(三) 项目风险管理措施

1、《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

2、加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3、在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

六、主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收

入、专项收入及时转至财政厅指定账户，足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。根据项目实施进度，对到期可能难以还本付息的，应提向当地财政部门报告并采取相关措施避免这种情况出现。

专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开信息。

