

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）（赣州市）  
专项评估报告

## 目录

1. 关于 2025 年江西省南康区环保智慧监测综合服务平台项目专项债券项目收益与融资自求平衡情况的专项评估报告
2. 关于 2025 年江西省兴国县粮食应急储备库建设项目专项债券项目收益与融资自求平衡情况的专项评估报告
3. 关于 2025 年江西省赣州蓉江新区保障性租赁住房（一期）建设项目专项债券项目收益与融资自求平衡情况的专项评估报告



关于 2025 年  
江西省南康区环保智慧监测综合服务平台项目  
收益与融资自求平衡情况的专项评估报告  
天职业字[2025]17151 号

关于 2025 年江西省南康区环保智慧监测综合服务平台项目专项债券

项目收益与融资自求平衡情况的专项评估报告

天职业字[2024]17151 号

江西省赣州市财政局：

我们接受委托，对赣州市南康生态环境局编制的《2025 年江西省南康区环保智慧监测综合服务平台项目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提供财务评估咨询服务并出具专项评估报告。

《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。

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。

本评估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。

附件：2025 年江西省南康区环保智慧监测综合服务平台项目专项债券项目收益与融资自求平衡情况的专项评估



中国注册会计师：



中国注册会计师：



# 2025 年江西省南康区环保智慧监测综合服务平台项目

## 专项债券项目收益与融资自求平衡情况的专项评估

### 一、申请专项债券的基本情况

此次 2025 年江西省南康区环保智慧监测综合服务平台项目的项目单位是赣州市南康生态环境局，社会统一信用代码为 11360700MB1C84112Y，负责人为伍江涛，注册地址为赣州市南康区天马山大道街 11 号。

2025 年江西省南康区环保智慧监测综合服务平台项目建设项目（以下简称“本项目”）为基建项目，根据赣州市南康区发展和改革委员会《关于南康区环保智慧监测综合服务平台项目可行性研究报告的批复》（康发改环资审字〔2023〕341 号），批复总投资额 5300 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），我们统一按照可行性研究报告和实施方案的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	赣州市南康生态环境局	南康区环保智慧监测综合服务平台项目	5,137.45	159.75	2.80	5,300.00

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。赣州市南康生态环境局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：自筹资金	其中：债券金额		
			小计	2024 年已发行	2025 年发行
1	5,300.00	1,800.00	3,500.00	1,800.00	1,700.00

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 5,300.00 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 1,800.00 万元；其二，拟发行专项债券 3,500.00 万元，发行期限 30 年，其中，2024 年已发行 1,800.00 万元，2025 年计划发行 1,700.00 万元，此次发行 1,500.00 万元。

根据《南康区环保智慧监测综合服务平台项目可行性研究报告》（以下简称“可研报告”），南康区环保智慧监测综合服务平台项目建设内容为：本项目主要建设内容包括搭建环保智慧监测综合服务平台，建设环保数据综合服务系统、环保智慧监测指挥调度系统、生态环境智能监控系统、生态环境数据资产管控系统、生态环境智慧监测网络；购置安装 AI 视频监控摄像头 8710 个、智能电表 9200 个、智能边缘计算网关（数据采集传输仪）2650 个等主要设备。



本项目建成后，不新增算力和储存资源。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	4,543.30
2	工程建设其他费用	140.68
3	预备费	453.47
项目静态总投资		5,137.45

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	2026 年
1	工程费用	4,543.30	2,354.70	2,188.60	-
2	工程建设其他费用	140.68	71.75	52.54	16.39
3	预备费	453.47	269.86	100.00	83.61
本次建设项目支出总计		5,137.45	2,696.31	2,341.14	100.00

注：1、项目建设期 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、评估要素

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，偿债的主要来源是平台管理费收入。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

根据南康区环保智慧监测综合服务平台项目可行性研究报告，以及赣州市南康生态环境局上报的《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 2025 年江西省南康区环保智慧监测综合服务平台项目专项债券项目，预计业务活动现金流入合计为 16,186.40 万元，其中平台管理费收入 16,186.40 万元。项目自运营期（2027 年 1 月）开始至债券到期的项目收益年度分布情况如下：

表 3-1 项目收益年度分布情况分析

单位：万元

年份	平台管理费收入	合计
2027	322.00	322.00
2028	354.20	354.20
2029	386.40	386.40
2030	418.60	418.60
2031	450.80	450.80
2032	507.15	507.15
2033	540.96	540.96
2034	540.96	540.96
2035	540.96	540.96
2036	540.96	540.96
2037	568.01	568.01
2038	568.01	568.01

年份	平台管理费收入	合计
2039	568.01	568.01
2040	568.01	568.01
2041	568.01	568.01
2042	596.41	596.41
2043	596.41	596.41
2044	596.41	596.41
2045	596.41	596.41
2046	596.41	596.41
2047	626.23	626.23
2048	626.23	626.23
2049	626.23	626.23
2050	626.23	626.23
2051	626.23	626.23
2052	657.54	657.54
2053	657.54	657.54
2054	657.54	657.54
2055	657.54	657.54
合计	16,186.40	16,186.40

注：2024 年-2025 年发行债券，最后一期债券到期年份为 2055 年。因此，2056 年及以后的收入成本暂忽略不计，故上表中仅列示从运营期（2027 年 1 月）开始至 2055 年 12 月的收入数据。

本项目经营收入的估算依据如下：

#### （1）平台管理费收入

本项目建成后，为 2300 家企业提供环保智慧监测服务，本项目平台管理费收入按 2800 元/年/家计算，每五年上浮 5%，运营期第一年负荷率 50%，第二年负荷率 55%，第三年负荷率 60%，第四年负荷率 65%，第五年负荷率 70%，第六年负荷率 75%，第七年及以后各年负荷率 80%。

赣州市南康生态环境局综合考虑适度增长因素，保守预测了 2027-2055 年的收入、支出，在本项目的实施过程中，可以产生持续稳定的收益，各年现金流入及现金流出均保持了稳定的增长，且保持了现金结余的总体增长。

#### （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》，本次赣州市南康生态环境局组织申报发行 2025 年江西省南康区环保智慧监测综合服务平台项目的总投资额 5,300.00 万元。计划发行专项债券金额 3,500.00 万



元，发行期限 30 年，2024 年已发行 1,800.00 万元，2025 年计划发行 1,700.00 万元，此次发行 1,500.00 万元。2024 年已发行的债券我们按照实际利率 2.64% 计算，根据目前 15 年期国债利率 3.07%，从客观、谨慎角度出发，发行的债券年利率暂取 4.50%，发行费率暂按照 0.8% 测算，据此预计专项债券利息合计为 7,220.60 万元，预计发行费用为 2.80 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
2024 年	-	1,800.00	1.44	23.76		1,800.00
2025 年	1,800.00	1,700.00	1.36	85.77		3,500.00
2026 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2027 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2028 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2029 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2030 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2031 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2032 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2033 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2034 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2035 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2036 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2037 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2038 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2039 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2040 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2041 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2042 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2043 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2044 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2045 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2046 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2047 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2048 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2049 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2050 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2051 年	3,500.00			124.02	-	3,500.00
2052 年	3,500.00			124.02	-	3,500.00
2053 年	3,500.00			124.02		3,500.00
2054 年	3,500.00			100.26	1,800.00	1,700.00
2055 年	1,700.00			38.25	1,700.00	-

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
合计		3,500.00	2.80	3,720.60	3,500.00	

注：30 年期债券分别从债券发行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：人员工资及福利费、燃料及动力费、修理费、管理费用、营业费用等各项费用支出，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、人员工资及福利费：本项目劳动定员 15 人，其中管理人员 3 人，普通员工 12 人，一般员工人均年工资福利费按 52000 元/人/年，管理人员人均工资福利费按 57000 元/人，每三年上浮 5%。

2、燃料及动力费：本项目 AI 视频监控摄像头、智能电表等主要设备电力消耗由使用企业负责承担，本项目燃料及动力费主要为人员生活及办公产生的水电费，年消耗电力 15 万千瓦时，年消耗水 1.8 万吨，南康区电力和水的价格分别 1.2 元/千瓦时、1.9 元/吨，运营期第一年水电费 21.42 万元，每三年上浮 5%。

3、修理费：本项目按工程费用的 0.3%计算。

4、软硬件老化置换费用：本项目软硬件老化置换费用按收入的 3%计算。

5、管理费用：包括办公费、差旅费、邮电通讯费、工会经费、职工教育经费等，按收入的 1%估算。

6、营业费用：按营业收入的 2%估算。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	税费	工资福利费	燃料动力费	维修费	管理费用	营业费用	软硬件老化置换费用	合计
2027	21.64	84.00	21.42	13.63	3.22	6.44	9.66	160.01
2028	23.81	84.00	21.42	13.63	3.54	7.08	10.63	164.11
2029	25.96	84.00	21.42	13.63	3.86	7.73	11.59	168.19
2030	28.13	88.20	22.49	13.63	4.19	8.37	12.56	177.57
2031	30.29	88.20	22.49	13.63	4.51	9.02	13.52	181.66
2032	34.08	88.20	22.49	13.63	5.07	10.14	15.21	188.82
2033	36.35	92.61	23.61	13.63	5.41	10.82	16.23	198.66
2034	36.35	92.61	23.61	13.63	5.41	10.82	16.23	198.66
2035	36.35	92.61	23.61	13.63	5.41	10.82	16.23	198.66
2036	36.35	97.24	24.79	13.63	5.41	10.82	16.23	204.47



2037	38.17	97.24	24.79	13.63	5.68	11.36	17.04	207.91
2038	38.17	97.24	24.79	13.63	5.68	11.36	17.04	207.91
2039	38.17	102.10	26.03	13.63	5.68	11.36	17.04	214.01
2040	38.17	102.10	26.03	13.63	5.68	11.36	17.04	214.01
2041	38.17	102.10	26.03	13.63	5.68	11.36	17.04	214.01
2042	40.07	107.21	27.33	13.63	5.96	11.93	17.89	224.02
2043	40.07	107.21	27.33	13.63	5.96	11.93	17.89	224.02
2044	40.07	107.21	27.33	13.63	5.96	11.93	17.89	224.02
2045	40.07	112.57	28.7	13.63	5.96	11.93	17.89	230.75
2046	40.07	112.57	28.7	13.63	5.96	11.93	17.89	230.75
2047	42.08	112.57	28.7	13.63	6.26	12.52	18.79	234.55
2048	42.08	118.20	30.14	13.63	6.26	12.52	18.79	241.62
2049	42.08	118.20	30.14	13.63	6.26	12.52	18.79	241.62
2050	42.08	118.20	30.14	13.63	6.26	12.52	18.79	241.62
2051	42.08	124.11	31.65	13.63	6.26	12.52	18.79	249.04
2052	44.18	124.11	31.65	13.63	6.58	13.15	19.73	253.03
2053	44.18	124.11	31.65	13.63	6.58	13.15	19.73	253.03
2054	44.18	130.32	33.23	13.63	6.58	13.15	19.73	260.82
2055	44.18	130.32	33.23	13.63	6.58	13.15	19.73	260.82
合计	1,087.63	3,039.36	774.94	395.27	161.85	323.71	485.61	6,268.37

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。

2025 年江西省南康区环保智慧监测综合服务平台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 3-4 2025 年江西省南康区环保智慧监测综合服务平台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	2033 年
一	现金流入	21,486.40	2,738.25	2,461.75	100.00	322.00	354.20	386.40	418.60	450.80	507.15	540.96
1	业务活动现金流入	16,186.40	-	-	-	322.00	354.20	386.40	418.60	450.80	507.15	540.96
1.1	财政补贴收入	-										
1.2	经营收入	16,186.40		0.00	0.00	322.00	354.20	386.40	418.60	450.80	507.15	540.96
2	融资活动现金流入	3,500.00	1,800.00	1,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	3,500.00	1,800.00	1,700.00								
2.2	其他融资款	-	-									
3	资本金投入	1,800.00	938.25	761.75	100.00							
二	现金流出	18,629.22	2,721.51	2,428.27	224.02	284.03	288.13	292.21	301.59	305.68	312.84	322.68
1	业务活动现金流出	6,268.37	-	-	-	160.01	164.11	168.19	177.57	181.66	188.82	198.66
1.1	运营成本	5,180.74	-	0.00	0.00	138.37	140.30	142.23	149.44	151.37	154.74	162.31
1.2	税金支出	1,087.63	-	-	-	21.64	23.81	25.96	28.13	30.29	34.08	36.35
2	建设投资现金流出	5,137.45	2,696.31	2,341.14	100.00							
3	融资活动现金流出	7,223.40	25.20	87.13	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02
3.1	债券发行费用	2.80	1.44	1.36								
3.2	偿还债券本金	3,500.00									-	-
3.3	支付债券利息	3,720.60	23.76	85.77	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02
3.4	偿还其他融资本金	-										

序号	年份	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
3.5	支付其他融资利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	当期现金结余	2,857.18	16.74	33.48	-124.02	37.97	66.07	94.19	117.01	145.12	194.31	218.28
四	期初现金	--	-	16.74	50.22	-73.80	-35.83	30.24	124.43	241.44	386.56	580.87
五	期末现金	--	16.74	50.22	-73.80	-35.83	30.24	124.43	241.44	386.56	580.87	799.15

续上表:

序号	年份	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一	现金流入	21,486.40	540.96	540.96	540.96	568.01	568.01	568.01	568.01	568.01	596.41	596.41
1	业务活动现金流入	16,186.40	540.96	540.96	540.96	568.01	568.01	568.01	568.01	568.01	596.41	596.41
1.1	财政补贴收入	-										
1.2	经营收入	16,186.40	540.96	540.96	540.96	568.01	568.01	568.01	568.01	568.01	596.41	596.41
2	融资活动现金流入	3,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	3,500.00										
2.2	其他融资款	-										
3	资本金投入	1,800.00										
二	现金流出	18,629.22	322.68	322.68	328.49	331.93	331.93	338.03	338.03	338.03	348.04	348.04
1	业务活动现金流出	6,268.37	198.66	198.66	204.47	207.91	207.91	214.01	214.01	214.01	224.02	224.02
1.1	运营成本	5,180.74	162.31	162.31	168.12	169.74	169.74	175.84	175.84	175.84	183.95	183.95
1.2	税金支出	1,087.63	36.35	36.35	36.35	38.17	38.17	38.17	38.17	38.17	40.07	40.07
2	建设投资现金流出	5,137.45										
3	融资活动现金流出	7,223.40	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02



序号	年份	合计	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
3.1	债券发行费用	2.80										
3.2	偿还债券本金	3,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3	支付债券利息	3,720.60	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02
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	2,857.18	218.28	218.28	212.47	236.08	236.08	229.98	229.98	229.98	248.37	248.37
四	期初现金	--	799.15	1,017.43	1,235.71	1,448.18	1,684.26	1,920.34	2,150.32	2,380.30	2,610.28	2,858.65
五	期末现金	--	1,017.43	1,235.71	1,448.18	1,684.26	1,920.34	2,150.32	2,380.30	2,610.28	2,858.65	3,107.02

续上表：

序号	年份	2044年	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	596.41	596.41	596.41	626.23	626.23	626.23	626.23	626.23	657.54	657.54	657.54	657.54
1	业务活动现金流入	596.41	596.41	596.41	626.23	626.23	626.23	626.23	626.23	657.54	657.54	657.54	657.54
1.1	财政补贴收入												
1.2	经营收入	596.41	596.41	596.41	626.23	626.23	626.23	626.23	626.23	657.54	657.54	657.54	657.54
2	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款												
2.2	其他融资款												
3	资本金投入												
二	现金流出	348.04	354.77	354.77	358.57	365.64	365.64	365.64	373.06	377.05	377.05	2,161.08	1,999.07
1	业务活动现金流出	224.02	230.75	230.75	234.55	241.62	241.62	241.62	249.04	253.03	253.03	260.82	260.82

序号	年份	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
1.1	运营成本	183.95	190.68	190.68	192.47	199.54	199.54	199.54	206.96	208.85	208.85	216.64	216.64
1.2	税金支出	40.07	40.07	40.07	42.08	42.08	42.08	42.08	42.08	44.18	44.18	44.18	44.18
2	建设投资现金流出												
3	融资活动现金流出	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	1,900.26	1,738.25
3.1	债券发行费用												
3.2	偿还债券本金			-	-	-	-	-	-	-	-	1,800.00	1,700.00
3.3	支付债券利息	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	124.02	100.26	38.25
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	248.37	241.64	241.64	267.66	260.59	260.59	260.59	253.17	280.49	280.49	-1,503.54	-1,341.53
四	期初现金	3,107.02	3,355.39	3,597.03	3,838.67	4,106.33	4,366.92	4,627.51	4,888.10	5,141.27	5,421.76	5,702.25	4,198.71
五	期末现金	3,355.39	3,597.03	3,838.67	4,106.33	4,366.92	4,627.51	4,888.10	5,141.27	5,421.76	5,702.25	4,198.71	2,857.18
债券资金覆盖倍数												1.37	

注：按照在存续期内预期收入和预期支出测算，本项目在2026年至2029年期末现金为负数，项目单位需自筹该部分资金。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1.37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运营现金流入合计 16,186.40 万元，运营现金流出合计 6,268.37 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 7,220.60 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.37 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。债券存续期间现金流入、流出与期末累计现金结存额如图所示：

单位：万元

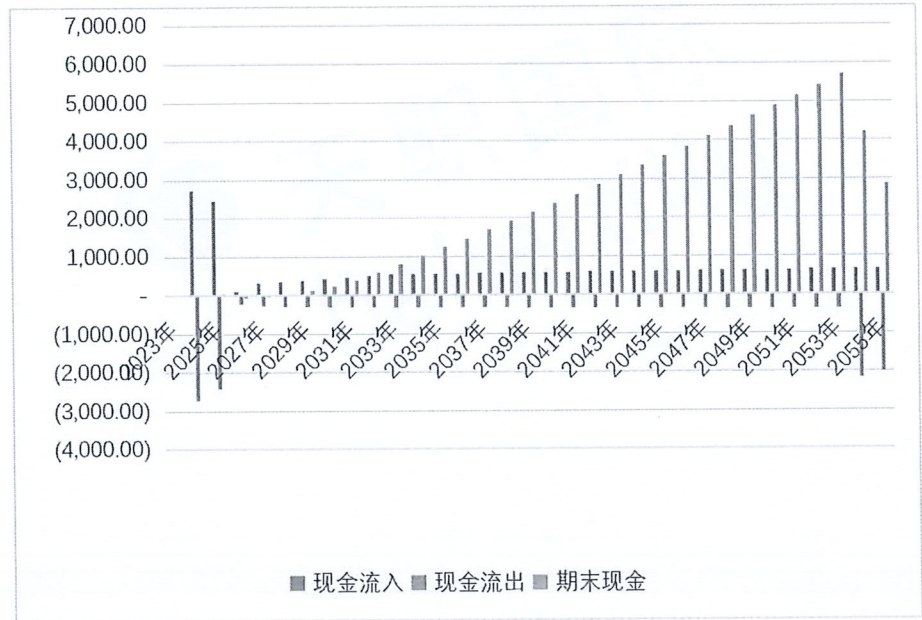


图 3-1 债券存续期间现金流情况图

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，赣州市南康生态环境局在《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。在具体的施工建设中要做到：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）	-5%	-3%	0%	3%	5%
业务活动现金流入变动后金额	15,377.08	15,700.81	16,186.40	16,671.99	16,995.72
业务活动现金流出成本变动后金额	5,954.95	6,080.32	6,268.37	6,456.42	6,581.79
利率变动	4.28%	4.37%	4.50%	4.64%	4.73%
利率变动债券利息	3,534.57	3,608.98	3,720.60	3,832.22	3,906.63
1. 收入变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数变化	1.26	1.31	1.37	1.44	1.49
2. 成本变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数变化	1.42	1.40	1.37	1.35	1.40
3. 利率变动敏感性分析					
利率变动偿债资金本息覆盖率	1.41	1.40	1.37	1.35	1.34

通过资金平衡测算分析，债务本息资金覆盖倍数可达到 1.37 倍，基于上表压力测试，本项目分别在收入下降 5%、成本上浮 5%、利率上浮 5% 的情况下，债券本息资金覆盖率仍大于 1.1，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、评估结论

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资金需求是现阶段较优的资金解决方案。

## 免责声明

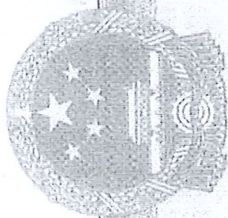
本报告中的评估仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评估将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评估的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评估而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，我们与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖我们的提交物、建议、评估、报告或其他服务；
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护我们，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。



与原件一致

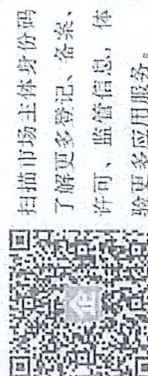


# 营业执照

(副本) (15-15)

统一社会信用代码

911101085923425568



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邱靖之

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；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；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件开发；软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE值在1.4以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 14000 万元

成立日期 2012 年 03 月 05 日

主要经营场所

北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼  
A-1 和 A-5 区域



登记机关

2025 年 02 月 18 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。

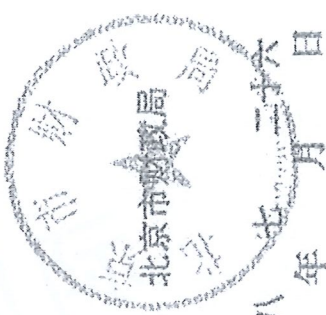
国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0000175

# 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:

二〇一一年十一月二十六日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所  
**执业证书**  
天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

名称: 邱靖之  
首席合伙人:  
主任会计师:  
经营场所: 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙  
11010150  
京财会许可[2011]0105号  
2011年11月14日

组织形式:  
执业证书编号:  
批准执业文号:  
批准执业日期:





THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会

姓 名	缪臻聪
Full name	
性 别	男
Sex	
出生日期	1996-03-11
Date of birth	
工作单位	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所
Working unit	
身份证号码	360122199603111217
Identity card No.	

记  
mion

续效期 110101501110 for another year after  
this renewal.

年 月 日

年 月 日

证书编号: 110101501110  
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: 2022 年 月 日  
Date of Issuance

与原件一致

该资质仅用于天职业字[2025]17151号报告相关资料

天职国际  
bakerint

关于 2025 年  
江西省兴国县粮食应急储备库建设项目  
收益与融资自求平衡情况的专项评估报告  
天职业字[2025]17147 号



关于 2025 年江西省兴国县粮食应急储备库建设项目专项债券

项目收益与融资自求平衡情况的专项评估报告

天职业字[2024]17147 号

江西省赣州市财政局：

我们接受委托，对兴国县农业农村局编制的《2025 年江西省兴国县粮食应急储备库建设项目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提供财务评估咨询服务并出具专项评估报告。

《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。

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。

本评估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。

附件：2025 年江西省兴国县粮食应急储备库建设项目专项债券项目收益与融资自求平衡情况的专项评估



中国注册会计师：



中国注册会计师：





# 2025 年江西省兴国县粮食应急储备库建设项目

## 专项债券项目收益与融资自求平衡情况的专项评估

### 一、申请专项债券的基本情况

此次 2025 年江西省兴国县粮食应急储备库建设项目的单位是兴国县农业农村局，社会信用代码为 11360733MB1535445L，地址为兴国县长冈西路。

2025 年江西省兴国县粮食应急储备库建设项目（以下简称“本项目”）为基建项目，根据赣州市兴国县发展和改革委员会《关于兴国县粮食应急储备库建设项目可行性研究报告的批复》（兴发改审字〔2023〕112 号），批复总投资额 6500 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），我们统一按照可行性研究报告和实施方案的建设期利息及债券发行费用估算总投资额，详见下表：

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	兴国县农业农村局	兴国县粮食应急储备库建设项目	6,295.10	202.50	2.40	6,500.00

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。兴国县农业农村局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：自筹资金	其中：债券金额	
			小计	2025 年计划发行
1	6,500.00	3,500.00	3,000.00	3,000.00

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 6,500.00 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 3,500.00 万元；其二，拟发行专项债券 3,000.00 万元，发行期限 30 年，其中 2025 年计划发行 3,000.00 万元，此次发行 3,000.00 万元。

根据《兴国县粮食应急储备库建设项目可行性研究报告》（以下简称“可研报告”），兴国县粮食应急储备库建设项目建设内容为：本项目总用地面积 33350.28 m<sup>2</sup>，总建筑面积 17325 m<sup>2</sup>，粮食库容为 2.5 万吨。主要建设内容包括：1. 主体工程：新建 5 栋单个面积 1321 m<sup>2</sup>的平房仓，5 栋单个面积 1300 m<sup>2</sup>的平房仓仓间钢棚及变配电间、制氮机房、药品库、消防泵房等；2. 配套工程：进行场地平整、场地铺装、室外给排水工程等；3. 设备购置：购置配套的环流熏蒸设备、机械通风设备、谷物致冷机设备、制氮机设备、粮情检测系统、

电子汽车衡等。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	5,382.84
2	工程建设其他费用	612.50
3	预备费	299.76
项目静态总投资		6,295.10

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	2025 年	2026 年	2027 年
1	工程费用	5,382.84	3,312.52	1,656.26	414.06
2	工程建设其他费用	612.50	392.81	175.75	43.94
3	预备费	299.76	193.62	84.91	21.23
本次建设项目支出总计		6,295.10	3,898.95	1,916.92	479.23

注：1、项目建设期 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、评估要素

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，偿债的主要来源是仓储保管补贴、轮换费、烘干费。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

根据兴国县粮食应急储备库建设项目可行性研究报告，以及兴国县农业农村局上报的《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 2025 年江西省兴国县粮食应急储备库建设项目专项债券项目，预计业务活动现金流入合计为 12,429.28 万元，其中仓储保管补贴 6,165.93 万元、轮换费 3,197.02 万元、烘干费 3,066.33 万元。项目自运营期（2028 年 1 月）开始至债券到期的项目收益年度分布情况如下：

表 3-1 项目收益年度分布情况分析

单位：万元

年份	仓储保管补贴	轮换费	烘干费	合计
2028	157.50	81.66	66.15	305.31
2029	180.00	93.33	75.60	348.93
2030	202.50	105.00	85.05	392.55
2031	213.75	110.83	94.26	418.84
2032	213.75	110.83	94.26	418.84
2033	213.75	110.83	94.26	418.84
2034	213.75	110.83	98.97	423.55
2035	213.75	110.83	98.97	423.55
2036	213.75	110.83	98.97	423.55
2037	213.75	110.83	103.92	428.50
2038	224.44	116.37	103.92	444.73

年份	仓储保管补贴	轮换费	烘干费	合计
2039	224.44	116.37	103.92	444.73
2040	224.44	116.37	109.12	449.93
2041	224.44	116.37	109.12	449.93
2042	224.44	116.37	109.12	449.93
2043	224.44	116.37	114.57	455.38
2044	224.44	116.37	114.57	455.38
2045	224.44	116.37	114.57	455.38
2046	224.44	116.37	120.30	461.11
2047	224.44	116.37	120.30	461.11
2048	235.66	122.19	120.30	478.15
2049	235.66	122.19	126.32	484.17
2050	235.66	122.19	126.32	484.17
2051	235.66	122.19	126.32	484.17
2052	235.66	122.19	132.63	490.48
2053	235.66	122.19	132.63	490.48
2054	235.66	122.19	132.63	490.48
2055	235.66	122.19	139.26	497.11
合计	6,165.93	3,197.02	3,066.33	12,429.28

注：2025年发行债券，最后一期债券到期年份为2055年。因此，2056年及以后的收入成本暂忽略不计，故上表中仅列示从运营期（2028年1月）开始至2055年12月的收入数据。

本项目经营收入的估算依据如下：

#### （1）仓储保管补贴

仓储保管补贴：根据《江西省财政厅、江西省粮食局关于提高省级储备粮保管费用补贴标准的通知》文件可知，粮食仓储费用统一标准为0.045元/斤/年， $0.045 \times 2000 = 90$ 元，故仓储保管补贴为每年90元/吨，考虑到保管补贴为政府定价，不受市场行情影响，且考虑到我国经济发展，本次保管补贴费用按每10年增长10%计。仓储运营率按第一年70%、第二年80%、第三年90%，第四年及以后达到饱和95%运营率进行测算。粮食库容为2.5万吨。

#### （2）轮换费

根据《江西省财政厅、江西省粮食局关于适当提高省级储备粮轮换费用标准的通知》，粮食轮换周期在3年左右，轮换费用为0.07元/斤， $0.07 \times 2000 = 140$ 元，故轮换费为每年140元/吨，考虑到轮换费用为政府定价，不受市场行情影响，且考虑到经济增长，本次轮换费用按每10年增长10%计。因每三年一轮换，考虑到无法实现一次性全部轮换，故将仓储2.5万吨平摊至3年轮换。考虑到实际情况，轮换运营率按第一年70%、第二年80%、第三年90%，第四年及以后达到饱和95%运营率进行测算计算。



(3) 烘干费

根据江西省市场行情可得稻谷收购价平均约为 $(125+135.9+151.7)/3=137.53$  元/百斤。市场价格为 160 元/百斤。以一吨为标杆，一吨谷物未烘干价格约为 $137.53*20=2,750.6$  元。烘干后谷物的质量减少 10.5% $(25\%-14.5\%=10.5\%)$ ，则一吨湿谷子烘干后质量为 0.895 吨(1790 斤)，此时价格为 $1790/100*160=2,864.00$  元，则可知谷物烘干每吨可获取收益 $2864-1750.6=113.40$  元，烘干费按每 3 年增长 5.00%计。烘干运营率按第一年 70%、第二年 80%、第三年 90%，第四年及以后达到饱和 95%进行测算。

兴国县农业农村局综合考虑适度增长因素，保守预测了 2028-2055 年的收入、支出，在本项目的实施过程中，可以产生持续稳定的收益，各年现金流入及现金流出均保持了稳定的增长，且保持了现金结余的总体增长。

(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》，本次兴国县农业农村局组织申报发行 2025 年江西省兴国县粮食应急储备库建设项目的总投资估算为 6,500.00 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 3,500.00 万元；其二，拟发行专项债券 3,000.00 万元，发行期限 30 年，其中 2025 年计划发行 3,000.00 万元，此次发行 3,000.00 万元。根据目前 15 年期国债利率 3.07%，从客观、谨慎角度出发，发行的债券年利率暂取 4.50%，发行费率暂按照 0.8%测算，据此预计专项债券利息合计为 7,050.00 万元，预计发行费用为 2.40 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
2025 年	-	3,000.00	2.40	67.50		3,000.00
2026 年	3,000.00			135.00		3,000.00
2027 年	3,000.00			135.00		3,000.00
2028 年	3,000.00			135.00		3,000.00
2029 年	3,000.00			135.00		3,000.00
2030 年	3,000.00			135.00		3,000.00
2031 年	3,000.00			135.00		3,000.00
2032 年	3,000.00			135.00		3,000.00
2033 年	3,000.00			135.00		3,000.00
2034 年	3,000.00			135.00		3,000.00
2035 年	3,000.00			135.00		3,000.00
2036 年	3,000.00			135.00		3,000.00

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
2037 年	3,000.00			135.00		3,000.00
2038 年	3,000.00			135.00		3,000.00
2039 年	3,000.00			135.00		3,000.00
2040 年	3,000.00			135.00		3,000.00
2041 年	3,000.00			135.00		3,000.00
2042 年	3,000.00			135.00		3,000.00
2043 年	3,000.00			135.00		3,000.00
2044 年	3,000.00			135.00		3,000.00
2045 年	3,000.00			135.00		3,000.00
2046 年	3,000.00			135.00		3,000.00
2047 年	3,000.00			135.00		3,000.00
2048 年	3,000.00			135.00		3,000.00
2049 年	3,000.00			135.00		3,000.00
2050 年	3,000.00			135.00		3,000.00
2051 年	3,000.00			135.00	-	3,000.00
2052 年	3,000.00			135.00	-	3,000.00
2053 年	3,000.00			135.00		3,000.00
2054 年	3,000.00			135.00	-	3,000.00
2055 年	3,000.00			67.50	3,000.00	-
合计		3,000.00	2.40	4,050.00	3,000.00	

注：30 年期债券分别从债券发行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：人员工资及福利费、燃料及动力费、修理费、其他费用等各项费用支出，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. 外购燃料及动力费用

本项目外购燃料及动力费主要为粮库低温保存的用电 费和室外附属设施的用电等，暂按营业收入 8%计算。

### 2. 工资及福利

估算本项目需相关管理人员 1 名，人均工资及福利按 6 万元/年计算，普通工作人员 8 名，人均工资及福利按 4 万 元/年计算，且考虑到每 3 年 5%的上涨。

### 3. 修理费



设备维护费用为相关设施等设备的日常维护和修理费，按建安费的 0.3% 计算，则项目运营期间修理费用共计 452.20 万元。

#### 4. 其他费用

其他费用主要用于接待费、差旅费、运输费、管理费、通风费用等，项目年其他费用按营业收入的 3% 估算。

#### 6、税金及附加

本项目收入税率按 6% 计，燃料动力成本的增值税税率为 9%，城市维护建设税税率为 5%，教育费附加税税率为 3%，地方教育费附加税税率为 2%。

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	税费	工资福利费	燃料动力费	修理费用	其他费用	合计
2028	20.16	38.00	24.42	16.15	6.11	104.84
2029	23.04	38.00	27.91	16.15	6.98	112.08
2030	25.91	38.00	31.40	16.15	7.85	119.31
2031	27.65	39.90	33.51	16.15	8.38	125.59
2032	27.65	39.90	33.51	16.15	8.38	125.59
2033	27.65	39.90	33.51	16.15	8.38	125.59
2034	27.95	41.90	33.88	16.15	8.47	128.35
2035	27.95	41.90	33.88	16.15	8.47	128.35
2036	27.95	41.90	33.88	16.15	8.47	128.35
2037	28.29	43.99	34.28	16.15	8.57	131.28
2038	29.34	43.99	35.58	16.15	8.89	133.95
2039	29.34	43.99	35.58	16.15	8.89	133.95
2040	29.70	46.19	35.99	16.15	9.00	137.03
2041	29.70	46.19	35.99	16.15	9.00	137.03
2042	29.70	46.19	35.99	16.15	9.00	137.03
2043	30.06	48.50	36.43	16.15	9.11	140.25
2044	30.06	48.50	36.43	16.15	9.11	140.25
2045	30.06	48.50	36.43	16.15	9.11	140.25
2046	30.43	50.92	36.89	16.15	9.22	143.61
2047	30.43	50.92	36.89	16.15	9.22	143.61
2048	31.55	50.92	38.25	16.15	9.56	146.43
2049	31.95	53.47	38.73	16.15	9.68	149.98
2050	31.95	53.47	38.73	16.15	9.68	149.98
2051	31.95	53.47	38.73	16.15	9.68	149.98

2052	32.37	56.14	39.24	16.15	9.81	153.71
2053	32.37	56.14	39.24	16.15	9.81	153.71
2054	32.37	56.14	39.24	16.15	9.81	153.71
2055	32.81	58.95	39.77	16.15	9.94	157.62
合计	820.34	1,315.98	994.31	452.20	248.58	3,831.41

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。

2025 年江西省兴国县粮食应急储备库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 3-4 2025 年江西省兴国县粮食应急储备库建设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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	现金流入	18,929.28	3,968.85	2,051.92	479.23	305.31	348.93	392.55	418.84	418.84	418.84	423.55
1	业务活动现金流入	12,429.28	-	-	-	305.31	348.93	392.55	418.84	418.84	418.84	423.55
1.1	财政补贴收入	-										
1.2	经营收入	12,429.28	0.00	0.00	0.00	305.31	348.93	392.55	418.84	418.84	418.84	423.55
2	融资活动现金流入	3,000.00	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	3,000.00	3,000.00									
2.2	其他融资款	-										
3	资本金投入	3,500.00	968.85	2,051.92	479.23							
二	现金流出	17,178.91	3,968.85	2,051.92	614.23	239.84	247.08	254.31	260.59	260.59	260.59	263.35
1	业务活动现金流出	3,831.41	-	-	-	104.84	112.08	119.31	125.59	125.59	125.59	128.35
1.1	运营成本	3,011.07	0.00	0.00	0.00	84.68	89.04	93.40	97.94	97.94	97.94	100.40
1.2	税金支出	820.34	-	-	-	20.16	23.04	25.91	27.65	27.65	27.65	27.95
2	建设投资现金流出	6,295.10	3,898.95	1,916.92	479.23							
3	融资活动现金流出	7,052.40	69.90	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
3.1	债券发行费用	2.40	2.40									
3.2	偿还债券本金	3,000.00										
3.3	支付债券利息	4,050.00	67.50	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
3.4	偿还其他融资本金	-										

序号	年份	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
3.5	支付其他融资利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	当期现金结余	1,750.37	-	-	-135.00	65.47	101.85	138.24	158.25	158.25	158.25	160.20
四	期初现金	--	-	-	-	-135.00	-69.53	32.32	170.56	328.81	487.06	645.31
五	期末现金	--	-	-	-135.00	-69.53	32.32	170.56	328.81	487.06	645.31	805.51

续上表:

序号	年份	合计	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	18,929.28	423.55	423.55	428.50	444.73	444.73	449.93	449.93	449.93	455.38	455.38
1	业务活动现金流入	12,429.28	423.55	423.55	428.50	444.73	444.73	449.93	449.93	449.93	455.38	455.38
1.1	财政补贴收入	-										
1.2	经营收入	12,429.28	423.55	423.55	428.50	444.73	444.73	449.93	449.93	449.93	455.38	455.38
2	融资活动现金流入	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	3,000.00										
2.2	其他融资款	-										
3	资本金投入	3,500.00										
二	现金流出	17,178.91	263.35	263.35	266.28	268.95	268.95	272.03	272.03	272.03	275.25	275.25
1	业务活动现金流出	3,831.41	128.35	128.35	131.28	133.95	133.95	137.03	137.03	137.03	140.25	140.25
1.1	运营成本	3,011.07	100.40	100.40	102.99	104.61	104.61	107.33	107.33	107.33	110.19	110.19
1.2	税金支出	820.34	27.95	27.95	28.29	29.34	29.34	29.70	29.70	29.70	30.06	30.06
2	建设投资现金流出	6,295.10										
3	融资活动现金流出	7,052.40	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00



序号	年份	合计	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
3.1	债券发行费用	2.40										
3.2	偿还债券本金	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3	支付债券利息	4,050.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
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	1,750.37	160.20	160.20	162.22	175.78	175.78	177.90	177.90	177.90	180.13	180.13
四	期初现金	--	805.51	965.71	1,125.91	1,288.13	1,463.91	1,639.69	1,817.59	1,995.49	2,173.39	2,353.52
五	期末现金	--	965.71	1,125.91	1,288.13	1,463.91	1,639.69	1,817.59	1,995.49	2,173.39	2,353.52	2,533.65

续上表:

序号	年份	合计	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	18,929.28	455.38	461.11	461.11	478.15	484.17	484.17	484.17	490.48	490.48	490.48	497.11
1	业务活动现金流入	12,429.28	455.38	461.11	461.11	478.15	484.17	484.17	484.17	490.48	490.48	490.48	497.11
1.1	财政补贴收入	-											
1.2	经营收入	12,429.28	455.38	461.11	461.11	478.15	484.17	484.17	484.17	490.48	490.48	490.48	497.11
2	融资活动现金流入	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	3,000.00											
2.2	其他融资款	-											
3	资本金投入	3,500.00											
二	现金流出	17,178.91	275.25	278.61	278.61	281.43	284.98	284.98	284.98	288.71	288.71	288.71	3,225.12
1	业务活动现金流出	3,831.41	140.25	143.61	143.61	146.43	149.98	149.98	149.98	153.71	153.71	153.71	157.62



序号	年份	合计	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
1.1	运营成本	3,011.07	110.19	113.18	113.18	114.88	118.03	118.03	118.03	121.34	121.34	121.34	124.81
1.2	税金支出	820.34	30.06	30.43	30.43	31.55	31.95	31.95	31.95	32.37	32.37	32.37	32.81
2	建设投资现金流出	6,295.10											
3	融资活动现金流出	7,052.40	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	3,067.50
3.1	债券发行费用	2.40											
3.2	偿还债券本金	3,000.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000.00
3.3	支付债券利息	4,050.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	67.50
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	1,750.37	180.13	182.50	182.50	196.72	199.19	199.19	199.19	201.77	201.77	201.77	-2,728.01
四	期初现金	--	2,533.65	2,713.78	2,896.28	3,078.78	3,275.50	3,474.69	3,673.88	3,873.07	4,074.84	4,276.61	4,478.38
五	期末现金	--	2,713.78	2,896.28	3,078.78	3,275.50	3,474.69	3,673.88	3,873.07	4,074.84	4,276.61	4,478.38	1,750.37
债券资金覆盖倍数										1.22			

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1.22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运营现金流入合计 12,429.28 万元，运营现金流出合计 3,831.41 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 7,050.00 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.22 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。债券存续期间现金流入、流出与期末累计现金结存额如图所示：

单位：万元

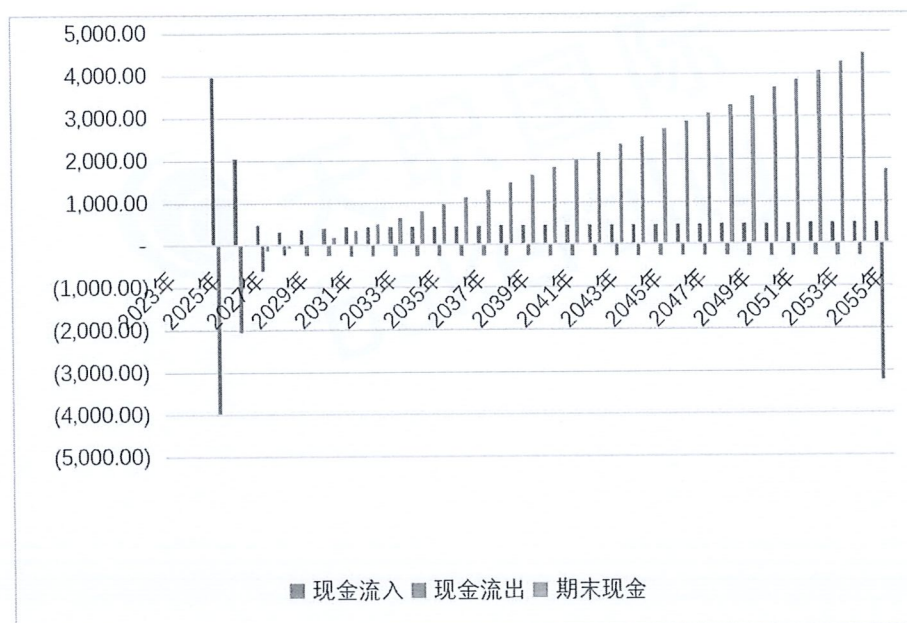


图 3-1 债券存续期间现金流情况图

## 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，兴国县农业农村局在《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。在具体的施工建设中要做到：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）	-5%	-3%	0%	3%	5%
业务活动现金流入变动后金额	11,807.82	12,056.40	12,429.28	12,802.16	13,050.74
业务活动现金流出成本变动后金额	3,639.84	3,716.47	3,831.41	3,946.35	4,022.98
利率变动	4.28%	4.37%	4.50%	4.64%	4.73%
利率变动债券利息	3,847.50	3,928.50	4,050.00	4,171.50	4,252.50
1. 收入变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数变化	1.13	1.17	1.22	1.27	1.31
2. 成本变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数变化	1.25	1.24	1.22	1.20	1.25
3. 利率变动敏感性分析					
利率变动偿债资金本息覆盖率	1.26	1.24	1.22	1.20	1.19

通过资金平衡测算分析，债务本息资金覆盖倍数可达到 1.22 倍，基于上表压力测试，本项目分别在收入下降 5%、成本上浮 5%、利率上浮 5%的情况下，债券本息资金覆盖率仍大于 1.1，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、评估结论

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资金需求是现阶段较优的资金解决方案。

## 免责声明

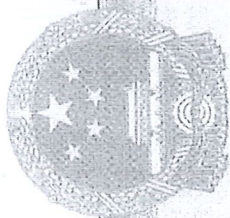
本报告中的评估仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评估将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评估的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评估而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，我们与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖我们的提交物、建议、评估、报告或其他服务；
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护我们，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。



发

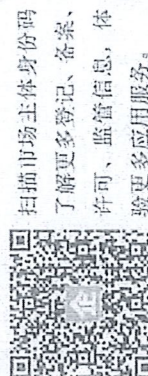


# 营业执照

(副本) (15-15)

统一社会信用代码

911101085923425568



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邱靖之

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；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、法规规定的其它业务；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件开发；软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE值在1.4以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 14000 万元

成立日期 2012 年 03 月 05 日

主要经营场所

北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼  
A-1 和 A-5 区域



登记机关

2025 年 02 月 18 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。

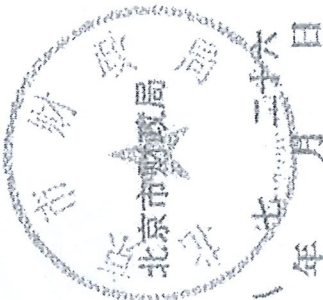
国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0000175

## 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:

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制

## 会计师事务所 执业证书

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:

京财会许可[2011]0105号


批准执业文号:

2011年11月14日

批准执业日期:



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会



姓名 张伟  
Full name

性别 男  
Sex

出生日期 1968-05-23  
Date of birth

工作单位 天职国际会计师事务所有限公司株洲分所  
Working unit

身份证号码 20311196805231271  
Identity card No.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书继续有效，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 480300019004  
No. of Certificate

批准注册分会: 湖南注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1995 年 11 月 01 日  
Date of Issuance

2012 年 3 月 29 日  
2012 年 3 月 29 日  
2012 年 3 月 29 日  
2012 年 3 月 29 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书继续有效，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

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 to

天职国际会计师事务所(株洲分所)  
天职国际会计师事务所(株洲分所)

2014 年 8 月 1 日  
2014 年 8 月 1 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

天职国际会计师事务所(株洲分所)  
天职国际会计师事务所(株洲分所)

2014 年 12 月 10 日  
2014 年 12 月 10 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书继续有效，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2016 年 7 月 6 日  
2016 年 7 月 6 日

2019 年 3 月 15 日  
2019 年 3 月 15 日





关于 2025 年江西省赣州蓉江新区保障  
性租赁住房（一期）建设项目专项债券  
项目收益与融资自求平衡情况的专项评  
估报告  
天职业字[2025]17072 号

关于 2025 年江西省赣州蓉江新区保障性租赁住房（一期）建设项目专项债券  
项目收益与融资自求平衡情况的专项评估报告

天职业字[2025]17072 号

江西省赣州市财政局：

我们接受委托，对赣州蓉江新区锦源置业有限公司编制的《赣州蓉江新区保障性租赁住房（一期）建设项目实施方案》（以下简称“《实施方案》”）中项目收益与融资自求平衡情况提供财务评估咨询服务并出具专项评估报告。

《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。

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。

本评估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。

附件：2025 年江西省赣州蓉江新区保障性租赁住房（一期）建设项目专项债券项目收益与融资自求平衡情况的专项评估



中国注册会计师：



中国注册会计师：





# 2025 年江西省赣州蓉江新区保障性租赁住房（一期）建设项目

## 专项债券项目收益与融资自求平衡情况的专项评估

### 一、申请专项债券的基本情况

此次 2025 年江西省赣州蓉江新区保障性租赁住房（一期）建设项目的单位是赣州蓉江新区锦源置业有限公司，统一社会信用代码为 91360700MA35L2CQ60，法定代表人为卢明超，注册地址为江西省赣州市赣州蓉江新区创业路 6 号。

2025 年江西省赣州蓉江新区保障性租赁住房（一期）建设项目（以下简称“本项目”）为基建项目，根据赣州蓉江新区经济发展局《关于赣州蓉江新区保障性租赁住房一期项目可行性研究报告的批复》（赣蓉经发投字〔2022〕107 号），批复总投资额 40,557.98 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），因预计支付的债券利息与可行性研究报告的建设期利息存在差异，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	赣州蓉江新区锦源置业有限公司	赣州蓉江新区保障性租赁住房（一期）建设项目	39,509.48	1,035.20	13.30	40,557.98

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。赣州蓉江新区锦源置业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：自筹资金	其中：债券金额		
			小计	2024 年已发行	2025 年发行
1	40,557.98	27,257.98	13,300.00	10,000.00	3,300.00

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 40,557.98 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 27,257.98 万元；其二，拟发行专项债券 13,300.00 万元，发行期限 30 年，其中，2024 年已发行 10,000.00 万元，2025 年计划发行 3,300.00 万元。

根据《赣州蓉江新区保障性租赁住房（一期）建设项目可行性研究报告》（以下简称“可研报告”），赣州蓉江新区保障性租赁住房（一期）建设项目项目建设内容为：项目总

建筑面积约 72584 平方米，建设 7 栋保障性租赁住房及 1 栋幼儿园，供水管网 1200 米、排水管网 1400 米、排污管道 1100 米、小区内部道路 900 米、燃气管道 500 米及无障碍设施等。包括建筑、装修、结构、给排水、暖通、电气、装配式建筑、人防、海绵城市、照明、绿色建筑等工程。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	29,332.10
2	工程建设其他费用	7,705.49
3	预备费	2,471.89
项目静态总投资		39,509.48

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	2023 年	2024 年	2025 年
1	工程费用	29,332.10	2,439.52	15,000.00	11,892.58
2	工程建设其他费用	7,705.49	705.49	4,000.00	3,000.00
3	预备费	2,471.89	164.47	1,200.00	1,107.42
本次建设项目支出总计		39,509.48	3,309.48	20,200.00	16,000.00

注：1、项目建设期 36 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、评估要素



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，偿债的主要来源是住宅租赁收入、配套服务用房租赁收入、停车收入、充电桩服务收入、物业服务收入。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

根据赣州蓉江新区保障性租赁住房（一期）建设项目可行性研究报告，以及赣州蓉江新区锦源置业有限公司上报的《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 年江西省赣州蓉江新区保障性租赁住房（一期）建设项目专项债券项目，预计业务活动现金流入合计为 60,461.80 万元，其中住宅租赁收入 33,508.83 万元、配套服务用房租赁收入 1,021.96 万元、停车收入 6,688.65 万元、充电桩服务收入 15,782.27 万元、物业服务收入 3,460.09 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：

单位：万元

表 3-1 项目收益年度分布情况分析

年份	住宅租赁收入	配套服务用房租赁收入	停车收入	充电桩服务收入	物业服务收入	合计
2026 年	628.90	19.18	157.38	367.80	64.81	1,238.07
2027 年	733.71	22.38	183.61	401.24	75.61	1,416.55
2028 年	838.53	25.57	209.84	434.68	86.41	1,595.03



2029 年	990.51	30.21	236.07	468.12	102.07	1,826.98
2030 年	990.51	30.21	236.07	501.55	102.07	1,860.41
2031 年	990.51	30.21	236.07	534.99	102.07	1,893.85
2032 年	1,040.04	31.72	236.07	568.43	107.42	1,983.68
2033 年	1,040.04	31.72	236.07	568.43	107.42	1,983.68
2034 年	1,040.04	31.72	236.07	568.43	107.42	1,983.68
2035 年	1,091.92	33.30	236.07	568.43	112.77	2,042.49
2036 年	1,091.92	33.30	236.07	568.43	112.77	2,042.49
2037 年	1,091.92	33.30	236.07	568.43	112.77	2,042.49
2038 年	1,146.63	34.97	236.07	568.43	118.60	2,104.70
2039 年	1,146.63	34.97	236.07	568.43	118.60	2,104.70
2040 年	1,146.63	34.97	236.07	568.43	118.60	2,104.70
2041 年	1,204.18	36.73	236.07	568.43	124.43	2,169.84
2042 年	1,204.18	36.73	236.07	568.43	124.43	2,169.84
2043 年	1,204.18	36.73	236.07	568.43	124.43	2,169.84
2044 年	1,264.55	38.57	236.07	568.43	130.75	2,238.37
2045 年	1,264.55	38.57	236.07	568.43	130.75	2,238.37
2046 年	1,264.55	38.57	236.07	568.43	130.75	2,238.37
2047 年	1,327.76	40.49	236.07	568.43	137.07	2,309.82
2048 年	1,327.76	40.49	236.07	568.43	137.07	2,309.82
2049 年	1,327.76	40.49	236.07	568.43	137.07	2,309.82
2050 年	1,394.26	42.52	236.07	568.43	143.87	2,385.15
2051 年	1,394.26	42.52	236.07	568.43	143.87	2,385.15
2052 年	1,394.26	42.52	236.07	568.43	143.87	2,385.15
2053 年	1,464.07	44.65	236.07	568.43	151.16	2,464.38
2054 年	1,464.07	44.65	236.07	568.43	151.16	2,464.38
合计	33,508.83	1,021.96	6,688.65	15,782.27	3,460.09	60,461.80

注：2024、2025 年发行债券，最后一期债券到期年份为 2055 年。因此，2055 年及以后的收入成本暂忽略不计，故上表中仅列示从运营期（2026 年 1 月）开始至 2054 年 12 月的收入数据。

本项目经营收入的估算依据如下：

#### （1）住宅租赁收入

本项目住宅租赁面积为 43673.33 平方米。首年出租率暂按照 60%考虑，逐年增加 10%，出租率增长至 90%后保持不变。

根据《关于印发赣州市中心城区保障性租赁住房管理实施细则的通知》（赣市保租字〔2022〕2 号），文中提到“第九条保障性租赁住房的租金标准实行政府指导价管理，按照“租户能负担、企业可持续”的原则，租金标准应低于同地段、同品质市场租赁住房评估租金的 80%。市场租赁住房评估租金由运营管理单位测算，经市价格主管部门审核，报领导小组备案后执行，原则上 2 年评估一次，必要时可视情况适时评估。工业园区及企、事业单位建设筹集且面向本

单位员工配租的保障性租赁住房，租金标准可在上限以下自行确定，报办公室及价格主管部门备案后实施。”根据网上查询及现场调研可知，项目所在地块周边住房租赁市场租金为 26.67-32.8 元/平方米/月。综上，本项目租金标准范围宜在 21.34-26.24 元/平方米/月。根据谨慎保持原则，本项目住宅租赁单价按 20 元/㎡/月估算，每 3 年增长 5%。

#### （2）配套服务用房租收入

本项目配套服务用房租面积为 1331.98 平方米。首年出租率暂按照 60%考虑，逐年增加 10%，出租率增长至 90%后保持不变。

由于配套服务用房作为保障性租赁住房的一部分，且配套服务用房一般用于为住户提供便民服务。根据谨慎保持原则，配套服务用房租单价暂参照住宅租赁单价在 21.34-26.24 元/平方米/月之间。故本项目配套服务用房出租单价按 20 元/㎡/月估算，每 3 年增长 5%。

#### （3）停车收入

本项目机动车车位 619 个，其中地上 64 个，地下 555 个。首年出租率暂按照 60%考虑，逐年增加 10%，出租率增长至 90%后保持不变。

根据《关于发布中心城区普通住宅物业服务参考性收费标准的通知》（赣市发改价管字〔2021〕53 号），文中提到“房地产开发企业出租住宅小区地下停车位的，租金标准一般不高于 450 元/月；利用地面公共区域或道路划定停车位的，参考上限标准为 120 元/月”。根据谨慎保持原则，本项目地上停车位租赁单价为 120 元/个/月；地下停车位租赁单价为 380 元/个/月。

#### （4）充电桩收入

本项目设置 43 个直流充电桩。每个充电桩每天充电时间按 4 小时，充电率按 50%，功率按 120kw，则单桩月充电量为 7200 千瓦时。充电桩利用率，首年暂按照 55%考虑，逐年增加 5%，增长至 85%后保持不变。

根据《江西省发展改革委关于电动汽车充换电服务费有关问题的通知》（赣发改商价〔2014〕1309 号），经营性集中式充换电设施充电服务费，上限标准暂定为每千瓦时 2.36 元（含电费），其中电动公交车（客车）上限标准暂定为每千瓦时 1.36 元（含电费）。2016 年 12 月江西省赣州市物价局正式发布《2016 年赣州市电动汽车充换电服务费标准》，明确了赣州市电动汽车充电服务费用标准，同时对换电服务费用采取延期制定的方案。赣州范围的经营性集中式充换电设施充电服务费，上限标准暂定为每千瓦时 1.8 元（含电费），其中电动公交车（客车）上限标准暂定为每千瓦时 1.26 元（含电费）。综上，本项目充电桩充电服务收费标准暂定为 1.8 元/千瓦时。

#### （5）物业服务收入

本项目物业服务面积按照“住宅已租赁面积及配套服务用房已租赁面积之和”计算。



赣州市发改委联合赣州市住建局、赣州市市场监督管理局印发了《关于发布赣州市中心城区普通住宅物业服务参考性收费标准的通知》（赣市发改价管字【2021】53号）。关于物业管理服务收费标准的主要内容如下：

按照物业服务等级不同，分五档收费标准，分别是一级 2.2-2.5 元/m<sup>2</sup>·月，二级 1.8-2.2 元/m<sup>2</sup>·月，三级 1.4-1.8 元/m<sup>2</sup>·月，四级 1-1.4 元/m<sup>2</sup>·月，五级 1 元/m<sup>2</sup>·月以下。（以上物业服务费不含电梯运行费）

本项目建设地点位于赣州市蓉江新区，本项目属于保障性住房，小区范围内配套设施齐全，绿色建筑等级设计为二星级标准，故本项目物业服务收费标准暂定为 2 元/平方米/月计算，每 3 年增长 5%。

赣州蓉江新区锦源置业有限公司综合考虑适度增长因素，保守预测了 2026-2054 年的收入、支出，在本项目的实施过程中，可以产生持续稳定的收益，各年现金流入及现金流出均保持了稳定的增长，且保持了现金结余的总体增长。

(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》，本次赣州蓉江新区锦源置业有限公司组织申报发行 2024 年江西省赣州蓉江新区保障性租赁住房（一期）建设项目的总投资额 40,557.98 万元。计划发行专项债券金额 13,300.00 万元，发行期限 30 年，其中：2024 年已发行 10,000.00 万元，实际利率 2.41%，2025 年计划发行 3,300.00 万元。本次申请发行 3,300.00 万元。根据目前 30 年期国债利率 2.40%，从客观、谨慎角度出发，2025 年发行的债券年利率暂取 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 11,685.00 万元，预计发行费用为 13.30 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

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
2024 年	-	10,000.00	10.00	120.50	-	10,000.00
2025 年	10,000.00	3,300.00	3.30	315.25	-	13,300.00
2026 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2027 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2028 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2029 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2030 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2031 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2032 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2033 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2034 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00



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
2035 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2036 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2037 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2038 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2039 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2040 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2041 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2042 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2043 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2044 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2045 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2046 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2047 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2048 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2049 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2050 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2051 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2052 年	13,300.00	-	-	389.50	-	13,300.00
2053 年	13,300.00	-	-	389.50		13,300.00
2054 年	13,300.00	-	-	269.00	10,000.00	3,300.00
2055 年	3,300.00	-	-	74.25	3,300.00	-
合计		13,300.00	13.30	11,685.00	13,300.00	

注：30 年期债券分别从债券发行年（2024 年、2025 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：人工费、材料费（维修材料费）、修理费、充电桩运维费、其他费用、税金等各项费用支出，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）人工费

人工费：主要为管理人员、维修人员、保安保洁人员薪酬及福利费。本项目计划安排管理人员 3 人、维修人员 5 人、保安保洁人员 8 人。本项目参照 2020 年赣州市非私营单位就业人员年平均工资 73723 元/年及结合各岗位薪资福利不同等情况，暂定首年管理人员月平均工资约 5000 元、维修人员月平均工资约 3500 元、保安保洁人员月平均工资约 3000 元，之后每隔三年月工资标准增长 3%计算。年工作时长暂按照 12 个月考虑。

### （2）材料费（维修材料费）

暂按照营业收入的 1%计算。

### (3) 修理费

主要为运营期间项目设施大型修理费用，暂按照工程费用的 0.3% 计算。

### (4) 充电桩运维费

运营期间充电桩运维范围主要为日常充电桩故障维修与保养、充电桩使用年限结束后的换新和充电桩电费。其中：

日常运维：本项目日常运维暂按照充电桩服务收入的 5% 计算；

充电桩更新：本项目设置 43 个直流充电桩，充电桩使用年限暂按照 10 年考虑，单个充电桩购置及安装收费标准为 30000 元/个；

充电桩电费：本项目设置 43 个直流充电桩，每个充电桩每天充电时间按 4 小时，充电率按 50%，功率按 120kw，则首年单桩月充电量为 7200 千瓦时。充电桩利用率，首年暂按照 55% 考虑，逐年增加 5%，增长至 85% 后保持不变。项目充电桩电费暂按照 0.6 元/度计算，之后每 5 年电费增长率为 3%。

### (5) 其他费用

暂按照营业收入的 2% 计算。

### (6) 税金

根据《营业税改增值税试点实施办法》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）等文件依据，结合项目收入类型估算项目税金。

增值税：销项税中，住宅租赁收入、配套服务用房租赁收入、停车收入按照 9% 计算，充电桩服务收入、物业服务收入按照 6% 计算；进项税中，经营成本按照 6% 计算，项目投资按照 9% 计算。

增值税附加：城市维护建设税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%，房产税税率 12%。

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	税金	人工费	材料费	大修理费	充电桩运维费	其他费用	合计
2026 年	188.03	67.80	12.38	88.00	140.99	24.76	521.96
2027 年	217.49	67.80	14.17	88.00	153.81	28.33	569.60
2028 年	246.96	67.80	15.95	88.00	166.62	31.90	617.23
2029 年	287.49	69.83	18.27	88.00	179.45	36.54	679.58
2030 年	289.74	69.83	18.60	88.00	192.26	37.21	695.64
2031 年	291.98	69.83	18.94	88.00	211.02	37.88	717.65

年份	税金	人工费	材料费	大修理费	充电桩运维费	其他费用	合计
2032 年	305.86	71.92	19.84	88.00	224.21	39.67	749.50
2033 年	305.86	71.92	19.84	88.00	224.21	39.67	749.50
2034 年	305.86	71.92	19.84	88.00	224.21	39.67	749.50
2035 年	318.03	74.08	20.42	88.00	224.21	40.85	765.59
2036 年	318.03	74.08	20.42	88.00	359.53	40.85	900.91
2037 年	318.03	74.08	20.42	88.00	230.53	40.85	771.91
2038 年	330.86	76.30	21.05	88.00	230.53	42.09	788.83
2039 年	330.86	76.30	21.05	88.00	230.53	42.09	788.83
2040 年	330.86	76.30	21.05	88.00	230.53	42.09	788.83
2041 年	344.36	78.59	21.70	88.00	236.84	43.40	812.89
2042 年	344.36	78.59	21.70	88.00	236.84	43.40	812.89
2043 年	344.36	78.59	21.70	88.00	236.84	43.40	812.89
2044 年	358.50	80.95	22.38	88.00	236.84	44.77	831.44
2045 年	358.50	80.95	22.38	88.00	236.84	44.77	831.44
2046 年	358.50	80.95	22.38	88.00	372.16	44.77	966.76
2047 年	373.32	83.38	23.10	88.00	243.16	46.20	857.16
2048 年	373.32	83.38	23.10	88.00	243.16	46.20	857.16
2049 年	373.32	83.38	23.10	88.00	243.16	46.20	857.16
2050 年	388.89	85.88	23.85	88.00	243.16	47.70	877.48
2051 年	388.89	85.88	23.85	88.00	249.47	47.70	883.79
2052 年	388.89	85.88	23.85	88.00	249.47	47.70	883.79
2053 年	405.28	88.46	24.64	88.00	249.47	49.29	905.14
2054 年	405.28	88.46	24.64	88.00	249.47	49.29	905.14
合计	9,591.71	2,243.11	604.61	2,552.00	6,749.52	1,209.24	22,950.19

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。

2025 年江西省赣州蓉江新区保障性租赁住房（一期）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 3-4 2025 年江西省赣州蓉江新区保障性租赁住房（一期）建设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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	101,019.78	3,309.48	20,727.60	16,520.90	1,238.07	1,416.55	1,595.03	1,826.98	1,860.41
1	业务活动现金流入	60,461.80				1,238.07	1,416.55	1,595.03	1,826.98	1,860.41
1.1	财政补贴收入									
1.2	经营收入	60,461.80	-	-	-	1,238.07	1,416.55	1,595.03	1,826.98	1,860.41
2	融资活动现金流入	13,300.00	-	10,000.00	3,300.00	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	13,300.00	-	10,000.00	3,300.00					
2.2	其他融资款	-	-	-	-					
3	资本金投入	27,257.98	3,309.48	10,727.60	13,220.90	-	-			
二	现金流出	87,457.97	3,309.48	20,330.50	16,318.55	911.46	959.10	1,006.73	1,069.08	1,085.14
1	业务活动现金流出	22,950.19	-	-	-	521.96	569.60	617.23	679.58	695.64
1.1	运营成本	13,358.48	-	-	-	333.93	352.11	370.27	392.09	405.90
1.2	税金支出	9,591.71	-	-	-	188.03	217.49	246.96	287.49	289.74
2	建设投资现金流出	39,509.48	3,309.48	20,200.00	16,000.00	-				
3	融资活动现金流出	24,998.30		130.50	318.55	389.50	389.50	389.50	389.50	389.50
3.1	债券发行费用	13.30	-	10.00	3.30					
3.2	偿还债券本金	13,300.00								
3.3	支付债券利息	11,685.00	-	120.50	315.25	389.50	389.50	389.50	389.50	389.50
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	13,561.81	-	397.10	202.35	326.61	457.45	588.30	757.90	775.27
四	期初现金	--	-	-	397.10	599.45	926.06	1,383.51	1,971.81	2,729.71
五	期末现金	--	-	397.10	599.45	926.06	1,383.51	1,971.81	2,729.71	3,504.98

续上表:

序号	年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	现金流入	1,893.85	1,983.68	1,983.68	1,983.68	2,042.49	2,042.49	2,042.49	2,104.70
1	业务活动现金流入	1,893.85	1,983.68	1,983.68	1,983.68	2,042.49	2,042.49	2,042.49	2,104.70
1.1	财政补贴收入								
1.2	经营收入	1,893.85	1,983.68	1,983.68	1,983.68	2,042.49	2,042.49	2,042.49	2,104.70
2	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款								
2.2	其他融资款								
3	资本金投入								
二	现金流出	1,107.15	1,139.00	1,139.00	1,139.00	1,155.09	1,290.41	1,161.41	1,178.33
1	业务活动现金流出	717.65	749.50	749.50	749.50	765.59	900.91	771.91	788.83
1.1	运营成本	425.67	443.64	443.64	443.64	447.56	582.88	453.88	457.97
1.2	税金支出	291.98	305.86	305.86	305.86	318.03	318.03	318.03	330.86
2	建设投资现金流出								
3	融资活动现金流出	389.50	389.50	389.50	389.50	389.50	389.50	389.50	389.50
3.1	债券发行费用								
3.2	偿还债券本金								
3.3	支付债券利息	389.50	389.50	389.50	389.50	389.50	389.50	389.50	389.50
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	786.70	844.68	844.68	844.68	887.40	752.08	881.08	926.37
四	期初现金	3,504.98	4,291.68	5,136.36	5,981.04	6,825.72	7,713.12	8,465.20	9,346.28
五	期末现金	4,291.68	5,136.36	5,981.04	6,825.72	7,713.12	8,465.20	9,346.28	10,272.65



续上表:

序号	年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	现金流入								
1	业务活动现金流入	2, 104. 70	2, 104. 70	2, 169. 84	2, 169. 84	2, 169. 84	2, 238. 37	2, 238. 37	2, 238. 37
1. 1	财政补贴收入								
1. 2	经营收入	2, 104. 70	2, 104. 70	2, 169. 84	2, 169. 84	2, 169. 84	2, 238. 37	2, 238. 37	2, 238. 37
2	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 1	债券融资款								
2. 2	其他融资款								
3	资本金投入								
二	现金流出	1, 178. 33	1, 178. 33	1, 202. 39	1, 202. 39	1, 202. 39	1, 220. 94	1, 220. 94	1, 356. 26
1	业务活动现金流出	788. 83	788. 83	812. 89	812. 89	812. 89	831. 44	831. 44	966. 76
1. 1	运营成本	457. 97	457. 97	468. 53	468. 53	468. 53	472. 94	472. 94	608. 26
1. 2	税金支出	330. 86	330. 86	344. 36	344. 36	344. 36	358. 50	358. 50	358. 50
2	建设投资现金流出								
3	融资活动现金流出	389. 50	389. 50	389. 50	389. 50	389. 50	389. 50	389. 50	389. 50
3. 1	债券发行费用								
3. 2	偿还债券本金								
3. 3	支付债券利息	389. 50	389. 50	389. 50	389. 50	389. 50	389. 50	389. 50	389. 50
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	926. 37	926. 37	967. 45	967. 45	967. 45	1, 017. 43	1, 017. 43	882. 11
四	期初现金	10, 272. 65	11, 199. 02	12, 125. 39	13, 092. 84	14, 060. 29	15, 027. 74	16, 045. 17	17, 062. 60
五	期末现金	11, 199. 02	12, 125. 39	13, 092. 84	14, 060. 29	15, 027. 74	16, 045. 17	17, 062. 60	17, 944. 71



续上表:

序号	年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	现金流入	2,309.82	2,309.82	2,309.82	2,385.15	2,385.15	2,385.15	2,464.38	2,464.38	-
1	业务活动现金流入	2,309.82	2,309.82	2,309.82	2,385.15	2,385.15	2,385.15	2,464.38	2,464.38	-
1.1	财政补贴收入									
1.2	经营收入	2,309.82	2,309.82	2,309.82	2,385.15	2,385.15	2,385.15	2,464.38	2,464.38	-
2	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款									
2.2	其他融资款									
3	资本金投入									
二	现金流出	1,246.66	1,246.66	1,246.66	1,266.98	1,273.29	1,273.29	1,294.64	11,174.14	3,374.25
1	业务活动现金流出	857.16	857.16	857.16	877.48	883.79	883.79	905.14	905.14	-
1.1	运营成本	483.84	483.84	483.84	488.59	494.90	494.90	499.86	499.86	-
1.2	税金支出	373.32	373.32	373.32	388.89	388.89	388.89	405.28	405.28	-
2	建设投资现金流出									
3	融资活动现金流出	389.50	389.50	389.50	389.50	389.50	389.50	389.50	10,269.00	3,374.25
3.1	债券发行费用									
3.2	偿还债券本金							-	10,000.00	3,300.00
3.3	支付债券利息	389.50	389.50	389.50	389.50	389.50	389.50	389.50	269.00	74.25
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	1,063.16	1,063.16	1,063.16	1,118.17	1,111.86	1,111.86	1,169.74	-8,709.76	-3,374.25
四	期初现金	17,944.71	19,007.87	20,071.03	21,134.19	22,252.36	23,364.22	24,476.08	25,645.82	16,936.06
五	期末现金	19,007.87	20,071.03	21,134.19	22,252.36	23,364.22	24,476.08	25,645.82	16,936.06	13,561.81
债券资金覆盖倍数										1.50

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 1.50 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金额合计 60,461.80 万元，业务活动现金流出金额合计 22,950.19 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 24,985.00 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.50 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。债券存续期间现金流入、流出与期末累计现金结存额如图所示：

单位：万元

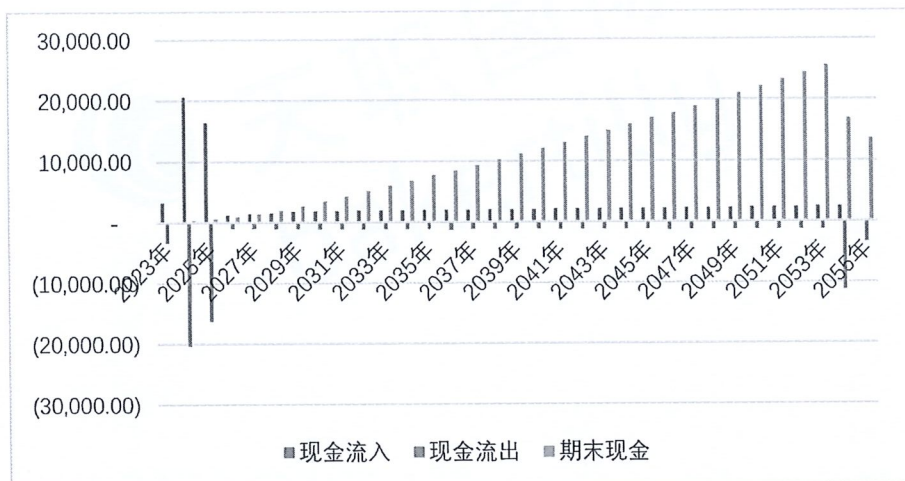


图 3-1 债券存续期间现金流情况图

## 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，赣州蓉江新区锦源置业有限公司在《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。在具体的施工建设中要做到：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%	0%	5%	10%
业务活动现金流入变动后金额	54,415.62	57,438.71	60,461.80	63,484.89	66,507.98
业务活动现金流出成本变动后金额	20,655.17	21,802.68	22,950.19	24,097.70	25,245.21
利率变动	4.05%	4.28%	4.50%	4.73%	4.95%
利率变动债券利息	10,516.50	11,100.75	11,685.00	12,269.25	12,853.50
1. 收入变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数变化	1.26	1.38	1.50	1.62	1.74
2. 成本变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数变化	1.59	1.55	1.50	1.46	1.41
3. 利率变动敏感性分析					
利率变动偿债资金本息覆盖率	1.58	1.54	1.50	1.47	1.43

通过资金平衡测算分析，债务本息资金覆盖倍数可达到 1.50 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 1.1，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、评估结论

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资金需求是现阶段较优的资金解决方案。

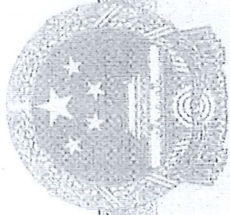


## 免责声明

本报告中的评估仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评估将仅基于下列事项：

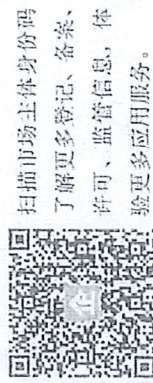
- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评估的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评估而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，我们与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖我们的提交物、建议、评估、报告或其他服务；
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护我们，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。



# 营业执照

(副本) (15-15)

统一社会信用代码  
911101085923425568



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邱靖之

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；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；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件开发；软件服务；计算机系统服务；软件服务；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE值在1.4以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 14000 万元

成立日期 2012 年 03 月 05 日

主要经营场所

北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼  
A-1 和 A-5 区域

登记机关



2025 年 02 月 18 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。

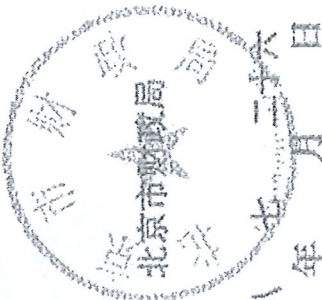
国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0000175

## 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:

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:

京财会许可[2011]0105号


批准执业文号:

2011年11月14日

批准执业日期:



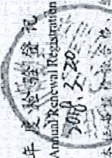
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会

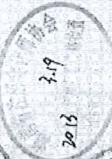



姓名 张军  
Full name \_\_\_\_\_  
性别 男  
Sex \_\_\_\_\_  
出生日期 1978-03-20  
Date of birth \_\_\_\_\_  
工作单位 天职国际会计师事务所有限公司荆州分所  
Working unit \_\_\_\_\_  
身份证号码 20311196805281277  
Identity card No. \_\_\_\_\_

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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







证书编号: 430300019904  
No. of Certificate \_\_\_\_\_  
批准注册协会: 湖北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs \_\_\_\_\_  
发证日期: 2012年2月29日  
Date of Issuance \_\_\_\_\_

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.




天职国际会计师事务所(荆州分所)  
Tianzhi International Accounting Firm (Jingzhou Branch)

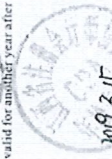
同意进入  
Agree the holder to be transferred to


2014年8月1日  
2014.8.1

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.







2016.7.16  
2016.7.16

2014.3.17  
2014.3.17

姓名	缪绿晓
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1996-03-11
Date of birth	
工作单位	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所
Working unit	
身份证号码	360122199603111217
Identity card No.	

有效期：110101501110 for another year after this renewal.

注册日期	2022
Date of issuance	

该资质仅用于天职业字[2025]17072号报告相关资料，与原件一致

天职国际  
baker