
南康区环保智慧监测综合服务平台项目 实施方案



前言

2023 年是党的二十大开局之年，是我们党进入全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军新征程的重要时刻。中央经济工作会议提出今年经济工作要加大宏观政策调控力度，扩大地方专项债的发行规模，稳增长、扩内需、保民生。地方政府专项债对确保经济平稳运行有着重大意义，在拉动有效投资、扩内需、促消费起着重要推动作用。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方政府市政基础设施，是用纳入政府性基金收入及专项收入的收入偿还的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则。南康区环保智慧监测综合服务平台项目本期拟发行 30 年期专项债券 1500.00.00 万元。

项目实施过程中，将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。

目 录

一、项目概况	错误！未定义书签。
（一）项目所在地基本情况	错误！未定义书签。
（二）项目实施背景	错误！未定义书签。
（三）项目基本情况	错误！未定义书签。
（四）绩效评价相关内容	4
二、项目投资估算及资金筹措方案	错误！未定义书签。
（一）投资估算	错误！未定义书签。
（二）资金筹措方案	错误！未定义书签。
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	错误！未定义书签。
（一）收入测算	错误！未定义书签。
（二）项目运营成本测算	错误！未定义书签。
（三）项目还本付息测算	错误！未定义书签。
（四）项目资金测算平衡表	错误！未定义书签。
（五）项目总体评价	错误！未定义书签。
四、项目风险分析	错误！未定义书签。
（一）资金风险	15
（二）投资估算风险	15
（三）外部配套条件风险	15
（四）社会风险	15
五、专项债发行方案	错误！未定义书签。
（一）发行主体资格	错误！未定义书签。
（二）发行计划	错误！未定义书签。
（三）发行场所	错误！未定义书签。
（四）时间安排	错误！未定义书签。
（五）信息披露	错误！未定义书签。

一、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在地基本情况

南康是江西省赣州市辖区之一，东邻章贡区、赣县区，南通信丰县，西连上犹县、崇义县、大余县，北接吉安遂川县、万安县，是全区国土面积 1,722 平方公里，辖 18 个乡镇、2 个街道，人口 88.85 万人，是“中国甜柚之乡”“中国中部家具产业基地”“中国实木家居之都”“全国实木家具知名品牌创建示范区”“国家家具产品质量提升创建示范区”“全国电子商务示范基地”“电子商务进农村综合示范县”和“中部地区矿产品交易的重要集散地”。

2、所在地经济、财政与债务情况

2021 年，全区国内生产总值 409.80 亿元，一般公共预算收入 24.82 亿元，政府性基金预算收入 42.95 亿元，其中国有土地使用权出让收入 40.23 亿元，政府性基金预算支出 32.31 亿元，其中国有土地使用权出让支出 23.14 亿元。

2022 年，全区国内生产总值 443.90 亿元，一般公共预算收入 25.58 亿元，政府性基金预算收入 14.53 亿元，其中国有土地使用权出让收入 11.95 亿元，政府性基金预算支出 52.11 亿元，其中国有土地使用权出让支出 12.91 亿元。

2023 年，全区国内生产总值 455.23 亿元，一般公共预算收入 28.02 亿元，政府性基金预算收入 10.80 亿元，其中国有土地使用权出让收入 10.19 亿元，政府性基金预算支出 27.08 亿元，其中国有土地使用权出让支出 23.74 亿元。

表 1 南康区财政支出情况

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值	409.80	443.90	455.23
一般公共预算收入	24.82	25.58	28.02

政府性基金预算收入	42.95	14.53	10.80
其中：国有土地使用权出让金收入	40.23	11.95	10.19
政府性基金预算支出	32.31	52.11	27.08
其中：国有土地使用权出让金支出	23.14	12.91	23.74

（二）项目实施背景

1、项目背景

南康家具产业的发展起源于 20 世纪 90 年代。改革开放后，南康家具实现了从无到有，从少到多，从弱到强的转变。21 世纪以来，南康家具产业经历过一个高速发展壮大期。经过 20 多年的发展，形成了集家具加工制造、销售流通、专业配套等为一体的产业集群，是南康最重要的支柱产业、民生产业和富民产业。

南康区家具产业规模从小到大、加工由粗到精、结构从单一到多元。这个最初由少数返乡农民做起的草根产业，现在已成为南康最重要的支柱产业、民生产业，在赣州市、江西省乃至全国都有一定的影响力，家具市场和原辅材料市场规模居全国第四、江西第一。正如著名社会活动家费孝通先生所说“无中生有，有中生特，特在其人，人联四方”，这也是对南康区家具产业发展的真实反映。

当前，我国正处在经济增长新常态，经济增速相对放缓并趋于平稳，家具行业也结束了初期的高速发展阶段，进入中高速发展阶段。南康区是国内实木家具制造平台最完善、链条最齐全、成本最低廉的家具产业集群地之一，目前整个产业正由“快速发展”向“高质量发展”转变。传统家具产业一直是绿色发展的“困难户”：工艺加工低端、企业生产分散、VOCs 治理难度大、生产安全隐患多。

为贯彻落实党中央、国务院关于深入打好污染防治攻坚战、深化生态环境

保护综合行政执法改革、构建现代环境治理体系、加强和规范事中事后监管的决策部署，坚持方向不变、力度不减，突出精准治污、科学治污、依法治污，不断严格执法责任、优化执法方式、完善执法机制、规范执法行为，全面提高生态环境执法效能，切实改善生态环境质量，保障人民群众环境权益，生态环境部制定了《关于优化生态环境保护执法方式提高执法效能的指导意见》（环执法〔2021〕1号）。《意见》提出推行非现场监管方式，大力拓展非现场监管的手段及应用，将其作为日常执法检查的重要方式。以自动监控为非现场监管的主要手段，推行视频监控和环保设施用水、用电监控等物联网监管手段，积极利用无人机、无人船、走航车以及卫星遥感等科技手段，科学建立大数据采集分析、违法风险监测预警等工作程序，明确启动现场检查的衔接机制。推进完善法规和标准，强化污染源自动监测数据用于行政处罚。

为贯彻落实“十四五”生态环境监测规划要求，生态环境部印发《生态环境智慧监测创新应用试点工作方案》（以下简称《方案》），要求加快推动生态环境监测体系与监测能力现代化建设，构建生态环境智慧监测体系，支撑深入打好污染防治攻坚战。《方案》指出，生态环境智慧监测创新应用试点工作以支撑深入打好污染防治攻坚战为引领，以推动生态环境监测现代化发展为着力点，按照信息化建设“四统一、五集中”要求，加大现代化信息技术在生态环境监测领域应用，在重点省市推进智慧监测率先突破，实现监测感知高效化、数据集成化、分析关联化、应用智能化、测管一体化、服务社会化。

大气环境保护事关人民群众根本利益，事关经济持续健康发展，事关实现中华民族伟大复兴中国梦。当前，我国大气污染形势严峻，以臭氧（O₃）、挥发性有机物（VOCs）、可吸入颗粒物（PM₁₀）、细颗粒物（PM_{2.5}）为特征污染物的区域性大气环境问题日益突出，损害人民群众身体健康，影响社会和谐稳定。

随着我国工业化、城镇化的深入推进，能源资源消耗持续增加，大气污染防治压力继续加大。

随着南康区家具产业的不断发展壮大，园区内各种类污染物产量也在增长，这对园区环境污染治理能力提出了更高标准的要求。信息技术的应用是环保监督管理工作的有效技术途径，发挥信息技术优势辅助环保部门对主要污染源、隐患点进行监测监管，是新时代环境执法依据的重要保障。因此，在现有的基础上，搭建环保智慧监测综合服务平台，规范家具环保生产流程，降低企业环境风险势在必行，本项目的建设能够有效提高辖区环境污染治理能力，提供多元化和高质量的治理方案，成为改善区域内环境质量的重要保障。

智慧城市结合了物联网、人工智能、大数据等新一代信息技术，涉及社会众多部门、机构和个体，是推进国家治理体系和治理能力现代化的重要工具。智慧城市应用领域较为广泛，主要有数字政府领域、城市治理领域、民生服务领域等，细分应用领域主要有智慧政务、智慧交通、智慧安防、智慧建筑等。国家“十四五”规划纲要明确提出“分级分类推进新型智慧城市建设”，随着数字经济、数字乡村、数字社会、数字生态等建设的深入推进和“新基建”的持续发展，各地政府纷纷出台相关规划与行动计划，智慧城市项目建设需求激增。智慧城市建设融合了5G、物联网、人工智能、大数据等新一代新兴信息技术，以数据为载体动态把握城市资源，为落实“双碳”目标提供数据支撑。此外，智慧城市能够提升城市治理效果与服务水平，为贯彻节能减排提供得力抓手。因此，随着智慧城市的发展，水务、交通、建筑、环保等领域更加数字化、智能化，将形成数字化促进城市低碳发展的格局。

数字经济是以数字化的知识和信息作为关键生产要素，以数字技术为核心

驱动力量，以现代信息网络为重要载体，通过数字技术与实体经济深度融合，不断提高经济社会的数字化、网络化、智能化水平，加速重构经济发展与治理模式的新型经济形态。智慧城市是指利用各种信息技术或创新概念，将城市的系统和服务打通、集成，以提升资源运用的效率、优化城市管理和服务、改善市民生活质量的新型城市。目前，我国正成为全球最大的智慧城市建设实施国。建设数字政府是数字经济时代背景下对政府变革的回应，实现政府治理从低效到高效、从被动到主动、从粗放到精准、从程序化反馈到快速灵活反应的转变。近年来，在国家的大力支持和推动下，我国电子政务取得了较大进展，市场规模持续扩大。数字经济是以数字化的知识和信息作为关键生产要素，以数字技术为核心驱动力量，以现代信息网络为重要载体，通过数字技术与实体经济深度融合，不断提高经济社会的数字化、网络化、智能化水平，加速重构经济发展与治理模式的新型经济形态。

数字经济作为科技创新的重要前沿，数字技术已成为新一轮科技革命和产业变革的主导力量，正在重构全球创新版图，重塑全球经济结构。新冠疫情的爆发严重冲击了世界的经济，但是数字经济却逆势而上。

数字经济主要由数字产业化和产业数字化两大部分构成，不过随着数字经济的不断发展，数字经济已经由“两化”（数字产业化、产业数字化），逐渐扩展到“三化”（数字产业化、产业数字化、数字化治理）。

在上述背景下，特提出南康区环保智慧监测综合服务平台项目。

（三）项目基本情况

1、项目名称

南康区环保智慧监测综合服务平台项目

2、项目立项单位

赣州市南康生态环境局

3、项目建设单位

赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司

4、项目建设地址

江西省赣州市南康区

5、项目建设内容

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。

6、项目总投资

依据赣州市南康区发改委《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），本项目估算总投资 5300.00 万元，其中：建安工程费用 4543.30 万元，工程建设其他费用 140.68 万元，预备费 374.72 万元，建设期利息 238.50 万元，债券发行费用 2.80 万元。

项目资金筹措方式由资本金和发行南康区环保智慧监测综合服务平台项目专项债构成，其中：资本金 1,800.00 万元，占总投资比例 33.96%，发行专项债券 3,500.00 万元，占总投资的 66.04%，其中 2024 年（本期）发行专项债券 1,800.00 万元，期限 30 年，2025 年计划发行 1,700.00 万元，此次发行 1,500.00 万元。期限 30 年。

7、项目建设期限

依据赣州市南康区发改委《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），批复建设期限为24个月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算编制依据

（1）《江西省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及统一基价表》（2017版）；

（2）《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表》（2017版）；

（3）《江西省市政工程消耗量定额及统一基价表》（2017版）；

（4）《江西省建筑与装饰、通用安装、市政工程费用定额（试行）》（2017版）；

（5）《江西省建设工程施工机械台班费用定额》（2017版）；

（6）《江西省建设工程施工机械台班费用定额（增值税版）》（2017版）；

（7）《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；

（8）《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）；

（9）《关于明确政府投资工程项目管理有关事项的通知》（康府办字〔2019〕82号）；

（10）《赣州市南康区人民政府办公室抄告单》（康府办抄字〔2017〕150号）；

(11) 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；

(12) 项目建设所在地类似项目造价水平和指标；

(13) 建设单位及参加可研编写各有关专业提供的资料条件、图表、说明等。

2、费率及参数

发行费 0.08%。

3、估算总额

本项目估算总投资 5,300.00 万元，其中：建安工程费用 4,543.30 万元，工程建设其他费用 140.68 万元，预备费 374.72 万元，建设期利息 238.50 万元，债券发行费用 2.80 万元。

详见表格：

表 2 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

4、项目分年度投资计划表

表 3 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

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。（2）发行地方政府专项债券进行融资。

2、资金来源

项目资金筹措方式由资本金和发行南康区环保智慧监测综合服务平台项目专项债构成，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。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营收入测算

南康区环保智慧监测综合服务平台项目 2024 年 1 月开工建设， 建设工期为两年，建设期 2024 年 1 月至 2025 年 12 月，预测按 2026 年 1 月正式投入使用估算。

本项目专项债券还本付息以平台管理费收入作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 16,186.40 万元。各项收入明细如下：

（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%。

则本项目收入明细表如下所示：

表 4 债券存续期运营收入表

单位：人民币万元

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
2039	568.01	568.01

年份	平台管理费收入	合计
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

（二）项目运营成本测算

1、运营成本

本项目正常年份成本费用包括人员工资及福利费、燃料及动力费、修理费、管理费用、营业费用等。

（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，管理人员年均人均工资福利费按 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) 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。

(5) 营业费用：按营业收入的 2% 估算。

(6) 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。

本项目运营成本明细如下：

表 5 债券存续期运营成本表

单位：人民币万元

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	130.31	33.23	13.63	6.58	13.15	19.73	260.81
2055	44.18	130.31	33.23	13.63	6.58	13.15	19.73	260.81
合计	1,087.63	3,039.32	774.94	395.27	161.85	323.71	485.61	6,268.35

2、税金

项目建设完成后，本项目增值税税率为 6%，城市维护建设税为增值税的 7%，教育费附加为增值税的 3%、地方教育附加为增值税的 2%。项目建成运营后，经营税金 1087.63 万元。本项目为政府类项目，不考虑所得税。

表 6 税金表

金额单位：人民币万元

年份	增值税	城市维护建设税	教育费附加	地方教育费附加	税金合计
第一年					
第二年					
第三年	19.32	1.35	0.58	0.39	21.64
第四年	21.25	1.49	0.64	0.43	23.81
第五年	23.18	1.62	0.70	0.46	25.96
第六年	25.12	1.76	0.75	0.50	28.13
第七年	27.05	1.89	0.81	0.54	30.29
第八年	30.43	2.13	0.91	0.61	34.08
第九年	32.46	2.27	0.97	0.65	36.35
第十年	32.46	2.27	0.97	0.65	36.35
第十一年	32.46	2.27	0.97	0.65	36.35
第十二年	32.46	2.27	0.97	0.65	36.35
第十三年	34.08	2.39	1.02	0.68	38.17
第十四年	34.08	2.39	1.02	0.68	38.17
第十五年	34.08	2.39	1.02	0.68	38.17
第十六年	34.08	2.39	1.02	0.68	38.17
第十七年	34.08	2.39	1.02	0.68	38.17
第十八年	35.78	2.50	1.07	0.72	40.07
第十九年	35.78	2.50	1.07	0.72	40.07
第二十年	35.78	2.50	1.07	0.72	40.07

第二十一年	35.78	2.50	1.07	0.72	40.07
第二十二年	35.78	2.50	1.07	0.72	40.07
第二十三年	37.57	2.63	1.13	0.75	42.08
第二十四年	37.57	2.63	1.13	0.75	42.08
第二十五年	37.57	2.63	1.13	0.75	42.08
第二十六年	37.57	2.63	1.13	0.75	42.08
第二十七年	37.57	2.63	1.13	0.75	42.08
第二十八年	39.45	2.76	1.18	0.79	44.18
第二十九年	39.45	2.76	1.18	0.79	44.18
第三十年	39.45	2.76	1.18	0.79	44.18
第三十一年	39.45	2.76	1.18	0.79	44.18
合计	971.18	67.96	29.09	19.44	1,087.63

3、财务成本

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 7 债券还本付息表

单位：人民币万元

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	-
合计		3,500.00	2.80	3,720.60	3,500.00	

（三）可用于资金平衡的现金净流入

2024 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：

表 8 2024 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表

单位：人民币万元

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	-	-									

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	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

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
3.4	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	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	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 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	-										

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
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										

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	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
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

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
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。

四、事前绩效评价

(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

- 1) 是推进南康区打造现代化城市的需求。
- 2) 是实现管理对象信息化以及信息共享的需要。
- 3) 是落实南康区生态环境保护工作的必然选择。
- 4) 是提高南康区大气污染治理效果的重要保障。
- 5) 是满足赣州市城市发展的内在需要。
- 6) 符合国家相关产业政策

2、公益性

本项目的建设，提升了南康区环保监测的数字化、信息化水平，有利于完善环保信息基础设施，降低家具企业的环境风险，减少大气污染排放，提高人民生活水平和营造安居乐业的良好氛围。通过前文对本项目的社会影响分析，可以得知本项目的建设具有良好的群众基础，受到了南康区人民政府的大力支持，社会评价可行。

3、收益性

直接收益。本项目实施后，可产生运营收益，根据测算收入约为 16,186.40 万元，扣除相关成本 6,268.35 万元，可用于偿债的项目收益为 9918.03 万元，满足资金平衡需求。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

项目于 2023 年已获得赣州市南康区发改委《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》（康发改投资审字〔2023〕341 号）。

项目建设有期充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

（三）项目资金来源和可到位性

项目资金筹措方式由资本金和发行南康区环保智慧监测综合服务平台项目专项债构成，其中：资本金 1,800.00 万元，占总投资比例 33.96%，发行专项债券 3,500.00 万元，占总投资的 66.04%，其中 2024 年发行专项债券 1,800.00 万元，期限 30 年，2025 年（本期）发行专项债券 1,700.00 万元，期限 30 年。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入包含供水收入预计产生运营收入 16,186.40 万元。运营成本包含人员工资及福利费、燃料及动力费、修理费、管理费用、营业费用、税金。预计产生运营成本 6,268.35 万元。

债券存续期收益已由业主单位赣州市南康生态环境局盖章确认，预测合理性较高。

（五）债券资金需求合理性

本项目资本金比例 33.96%，满足国家发改委对固定资产投资项目的资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计 7220.60 万元，项目收益预计为 9918.03 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.37，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险

本项目 2025 年本期拟申请发行 30 年期专项债券 1,500.00 万元；每半年付息一次，到期一次偿还本金。建设期利息及发行费用 241.30 万元，其均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2026 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

项目风险具体详见如下第五点。

（七）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

（八）其他需要纳入其他绩效评估的事项

五、项目风险分析

（一）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，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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

五、专项债发行方案

1、发行主体资格：根据《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）之规定，地方政府专项债券需由江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施机构为赣州市南康生态环境局，是依法批准设立的机关单位，具备机关单位法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

2、发行计划：南康区环保智慧监测综合服务平台项目申请发行地方政府专项债券 3,500.00 万元，其中 2024 年发行专项债券 1,800.00 万元，期限 30 年，债券年利率暂取 4.5%，2025 年计划发行 1,700.00 万元，此次发行 1,500.00 万元，期限 30 年，债券年利率暂取 4.5%，，发行费率 0.08%，每半年支付一次利息，到期一次还本。

3、发行场所：通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

4、信息披露：在专项债发行日前 5 个工作日通过中国地方政府债券信息公开平台、江西省财政厅官方网站和中国债券信息网-中央结算公司官方网站披露（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露债券发行全套信息披露文件。

总体而言，该项目通过发行专项债可以降低项目融资成本，是现阶段解决建设资金问题的推荐方案。且基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据项目重大建设意义，该项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

会昌氟盐新材料产业大脑建设项目专项债 券实施方案



前言

2025 年是全面贯彻落实党的二十大精神的关键之年，是我们党进入全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军新征程的重要时刻。中央经济工作会议提出今年经济工作要稳字当头、稳中求进，各地区各部门要担负起稳定宏观经济责任，各方面要积极推出有利于经济稳定的政策，政策发力适当靠前。地方政府专项债对确保经济平稳运行有着重大意义，在拉动有效投资、扩内需、促消费起着重要推动作用。

本次申请发行的专项债券项目，属于新型基础设施领域，是以项目专项收入作为还本付息来源的地方政府专项债券项目。在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则。会昌氟盐新材料产业大脑建设项目本期拟申请发行 30 年期专项债券 2,728.00 万元。

项目实施过程中，将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、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、当地情况

会昌县，江西省赣州市辖县，位于江西省东南部，赣州市东南部，武夷山余脉西麓，南岭余脉北端，赣江一级支流贡江上游；东南邻福建武平和长汀，南接寻乌，西南毗安远，西北连于都，东北交瑞金。为赣、闽、粤“三省通衢”之地。东西宽 56 千米，南北长 85 千米。距赣州市 137 千米，距省会南昌市 440 千米。

会昌县以低山、丘陵地貌为主，地势周围高、中间低，自东南往西北略呈掌状倾斜。河流众多，南来的湘江与东来的绵江汇成贡江直入赣江。年降水量 1621.2 毫米，年均温 19.3℃。

会昌县是中国国家扶贫开发重点县和中国第二批生态农业建设示范县，江西省商品粮基地县。矿藏有锡、岩盐、萤石、石灰石、稀土等。特产有会昌米粉、会昌酱干等。会昌城区规划面积达 18 平方公里，境内有 323、206 国道和赣龙铁路穿过，成厦、济广高速会昌段已建成。

会昌县是革命老区，存有会（昌）、寻（乌）、安（远）中央县委旧址、中共粤赣省委旧址等红色革命遗址。名胜古迹有汉仙岩摩崖石刻、羊角古城堡、会昌山森林公园、会仙温泉等。

2、当地财政收支情况

2019 年，全县国内生产总值 128.56 亿元，一般公共预算收入 10.31 亿元，政府性基金预算收入 23.13 亿元，其中国有土地使用权出让收入 21.68 亿元，政府性基金预算支出 13.58 亿元，其中国有土地使用权出让支出 11.91 亿元。

2020 年，全县国内生产总值 134.35 亿元，一般公共预算收入 10.35 亿元，政府性基金预算收入 18.09 亿元，其中国有土地使用权出让收入 16.79 亿元，政府性基金预算支出 27.98 亿元，其中国有土地使用权出让支出 12.92 亿元。

2021 年，全县国内生产总值 151.20 亿元，一般公共预算收入 10.37 亿元，政府性基金预算收入 18.44 亿元，其中国有土地使用权出让收入 17.3 亿元，政府性基金预算支出 14.8 亿元，其中国有土地使用权出让支出 6.49 亿元。

表 1 会昌县财政支出情况

单位：亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值	128.56	134.35	151.2
一般公共预算收入	10.31	10.35	10.37
政府性基金预算收入	23.13	18.09	18.44
其中：国有土地使用权出让收入	21.68	16.79	17.3
政府性基金预算支出	13.58	27.98	14.8
其中：国有土地使用权出让支出	11.91	12.92	6.49

（二）项目实施背景

氟盐产业是会昌的传统优势产业、首位产业、富民产业和扶贫产业，是赣州目前最具特色、规模最大的产业集群，也是全省重点打造的工业产业集群之一，是国务院《若干意见》明确支持的特色产业。会昌氟盐产业在无林木资源、无市场条件、无交通优势的情况下，从铁板斧式的“草根经济”发展到千亿产业集群，

创造了“无中生有”的产业发展新奇迹。

近年来，会昌区紧紧围绕“要把会昌氟盐打造成为全国有较高地位、国际有影响力的产业集群”发展目标，解放发展思路，创新发展举措，主动担当作为，着力推动会昌氟盐产业高质量发展，产业整体呈现“蝶变破茧成蝶”的跃变发展态势，既为赣南苏区振兴发展注入了强劲动力，也为全省传统产业向高质量发展提供了鲜活样本。

然而，传统氟盐产业一直是绿色发展的“困难户”：工艺加工低端、企业生产分散、VOCs 治理难度大、生产安全隐患多。为解决挥发性有机物（VOCs）排放量、工艺加工低端、企业生产分散等突出环境问题，推动氟盐企业规模越来越大、品质越来越好、品牌越来越硬，推进全省氟盐产业迈向中高端，要求重点跟进集散中心、氟盐交易中心、共享型配套服务中心、企业技术中心、工业设计中心、氟盐金融结算中心、数字化车间、标准化厂房等重大项目建设。

为推动会昌氟盐产品向智能化、定制化、生态化、品牌化转型，朝着 2000 亿、3000 亿乃至万亿集群目标奋力迈进，实现“会昌氟盐”向“会昌氟盐”的跨越发展，提出建设本项目，推进 5G 智能技术在传统氟盐产业的现场应用，建立龙回共享智能备料中心，为会昌氟盐规模以上企业提供更快交付、更低成本、更多木种的前道料件，带动氟盐产业不断向绿色、智能、共享、协同转型升级。

（三）项目基本情况

1、项目名称

会昌氟盐新材料产业大脑建设项目

2、项目建设单位

会昌县兴会科技创新集团有限责任公司

3、项目建设地址

本项目位于会昌县。

4、项目建设内容

本项目总用地面积 49.55 亩（中心 19.55 亩，停车场 30 亩），总建筑面积 4926 平方米，其中，产业数字服务中心 4426 m²（包含数字化展厅、VR 数字园区决策中心和数字调度中心等），2 个大门各 100 平方米，地下室水泵房 300 平方米，构建会昌工业大数据平台，云计算数据中心、运营管理中心，配套建设完善场内道路、停车场、供配电、给排水及消防、通讯等相关配套设施。

5、建设期限

本项目建设工期 12 个月，2024 年 1 月-2024 年 12 月。

6、项目总投资

根据会昌县发展和改革委员会《关于会昌氟盐新材料产业大脑建设项目可行性研究报告的批复》（会发改投资字〔2022〕167 号），工程总投资为 6260.00 万元，其中工程费用 5185.44 万元，工程建设其他费 402.55 万元，预备费约为 447.04 万元，建设期利息 225 万元。

项目分年度投资计划表

单位：万元

具体每年项目投资情况	合计	2024 年
建设工程费用	5185.44	5185.44
工程建设其他费用	402.52	402.52
预备费	447.04	447.04
建设期利息	225.00	225.00
合计	6260.00	6260.00

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 估算编制依据

（1）中共中央办公厅、国务院办公厅：《2006～2020 年国家信息化发展战略》；

（2）国务院：《关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》、《中国制造 2025》；

（3）工信部：《信息化和工业化深度融合专项行动计划（2013-2018 年）》、《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》、《国家信息化发展战略》、《信息产业发展规划》、《宽带中国专项实施方案》、《信息消费试点》；

（4）住建部：《国家智慧城市试点》、《智慧城市评价国标》、《加快城市基础设施建设》、《推进城镇化健康发展》、《智慧社区建设指南》；

（5）科技部：973 计划关于城市大数据，863 关于开展智慧大脑试点示范工作的通知；

（6）中国工程院：《关于制定“中国城市智能化 2025”专项发展规划的建议》、《中国智能城市建设与推进战略研究》；

（7）国家发改委：关于信息惠民、电子政务、国家战略性新兴产业发展规划等相关文件；

（8）教育部《教育信息化“十四五”规划》；

（9）卫计委《“十四五”全国人口健康信息化发展规划》；

（10）交通部《交通运输信息化“十四五”发展规划》；

(11) 《国家电子政务工程建设项目管理暂行办法》（国家发展改革委令 2007 年第 55 号）；

(12) 《江西省人民政府办公厅 关于印发江西省大数据发展行动计划的通知》（赣府厅发〔2017〕39 号）；

(13) 《江西省人民政府印发关于加快推进“互联网+”行动实施方案的通知》（赣府发〔2015〕43 号）；

(14) 《赣州市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；

(15) 《赣州市人民政府办公厅印发关于加快我市大数据发展实施意见的通知》（赣市府办发〔2016〕49 号）。

2. 费率及参数

发行费 0.08%。

3. 估算总额

根据会昌县发展和改革委员会《关于会昌氟盐新材料产业大脑建设项目可行性研究报告的批复》（会发改投资字〔2022〕167 号），工程总投资为 6260.00 万元，其中工程费用 5185.44 万元，工程建设其他费 402.55 万元，预备费约为 447.04 万元，建设期利息 225 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：

(1) 项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

(2) 发行地方政府专项债券进行融资。

2. 资金来源

项目资金筹措方式由资本金、政府专项债券构成，其中：资本金 1,260.00 万元，占总投资比例 20.13%，发行专项债券 5,000.00 万元，占总投资比例 79.87%。2024 年计划发行专项债券 2,272.00 万元，期限 30 年，占总投资比例 36.29%，2025 年本期计划发行专项债券 2,728.00 万元，期限 30 年，占总投资比例 43.58%。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）收入测算

本次申请发行的会昌氟盐新材料产业大脑建设项目，项目 2024 年 1 月开工建设，建设工期为 12 个月，预计 2024 年 12 月完工，预测按 2025 年 1 月正式投入使用，债券发行期限内的项目收益年度分布情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	智慧大脑运维管理收入	停车位收入	合计
第一年			
第二年	690.00	43.80	733.80
第三年	747.50	49.28	796.78
第四年	805.00	54.75	859.75
第五年	862.50	60.23	922.73
第六年	862.50	65.70	928.20
第七年	862.50	65.70	928.20
第八年	862.50	65.70	928.20
第九年	862.50	65.70	928.20
第十年	862.50	65.70	928.20
第十一年	862.50	65.70	928.20
第十二年	862.50	65.70	928.20
第十三年	862.50	65.70	928.20
第十四年	862.50	65.70	928.20
第十五年	862.50	65.70	928.20
第十六年	862.50	65.70	928.20
第十七年	862.50	65.70	928.20

年份	智慧大脑运维管理收入	停车位收入	合计
第十八年	862.50	65.70	928.20
第十九年	862.50	65.70	928.20
第二十年	862.50	65.70	928.20
第二十一年	862.50	65.70	928.20
第二十二年	862.50	65.70	928.20
第二十三年	862.50	65.70	928.20
第二十四年	862.50	65.70	928.20
第二十五年	862.50	65.70	928.20
第二十六年	862.50	65.70	928.20
第二十七年	862.50	65.70	928.20
第二十八年	862.50	65.70	928.20
第二十九年	862.50	65.70	928.20
第三十年	862.50	65.70	928.20
第三十一年	862.50	65.70	928.20
合计	25,530.00	1,916.26	27,446.26

本项目经营收入的估算依据如下：

1.智慧大脑运维管理收入

根据建设单位提供的租赁意向合同，园区约有 70 家企业，根据工业园区意向合同，本项目平均每家企业约 16.43 万元（不同企业规模价格不同，平均约 16.43 万元/年服务费）总计约 1150 万元/年，所以本项目 1105 万元是合理的。本项目按该项目付费额的 20%考虑，即 1150 万元/年。负荷率按照 60%，每年上涨 5%，达到 75%封顶。

金额单位：人民币万元

年份	数量（个）	单价（万元/年）	负荷率（%）	智慧大脑运维管理收入
第一年				
第二年	1.00	1,150.00	60.00%	690.00
第三年	1.00	1,150.00	65.00%	747.50
第四年	1.00	1,150.00	70.00%	805.00
第五年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50

年份	数量（个）	单价（万元/年）	负荷率（%）	智慧大脑运维管理收入
第六年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
第七年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
第八年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
第九年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
第十年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
第十一年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
第十二年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
第十三年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
第十四年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
第十五年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
第十六年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
第十七年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
第十八年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
第十九年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
第二十年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
第二十一年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
第二十二年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
第二十三年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
第二十四年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
第二十五年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
第二十六年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
第二十七年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
第二十八年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
第二十九年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
第三十年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
第三十一年	1.00	1,150.00	75.00%	862.50
合计				25,530.00

2.停车位收入

本项目建设 30 亩停车位，500 个，参考会昌县停车标准：会发改字〔2022〕6 号。所以本项目保守按照 2 元/次，同时每天按照 3 次周转次数，停车率按照 40%，每年上涨 5%，达到 60%封顶。

金额单位：人民币万元

年份	数量（个）	单价（元/次）	周转次数	停车率（%）	停车位收入
第一年					
第二年	500.00	2.00	3.00	40%	43.80
第三年	500.00	2.00	3.00	45%	49.28
第四年	500.00	2.00	3.00	50%	54.75
第五年	500.00	2.00	3.00	55%	60.23
第六年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70
第七年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70
第八年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70
第九年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70
第十年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70
第十一年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70
第十二年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70
第十三年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70
第十四年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70
第十五年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70
第十六年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70
第十七年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70
第十八年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70
第十九年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70
第二十年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70
第二十一年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70
第二十二年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70
第二十三年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70
第二十四年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70
第二十五年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70
第二十六年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70
第二十七年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70
第二十八年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70
第二十九年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70
第三十年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70

年份	数量 (个)	单价 (元/次)	周转次数	停车率 (%)	停车位收入
第三十一年	500.00	2.00	3.00	60%	65.70
合计					1,916.26

(二) 经营成本说明

本项目经营成本包含外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、软件运维管理费。

(1) 外购燃料及动力费

原料及燃料动力按收入的 1% 计算。

(2) 工资及福利费

本项目计划聘用 30 人：管理人员 5 人，系统维护人员 20 人，安保、保洁等辅助人员 5 人，其中管理人员年均工资为 8 万元/年，系统维护人员按 6 万元/年，安保、保洁等辅助人员工资按 4.5 万元/年计算，每三年上涨 5%。

(3) 修理费

修理费按工程费的 0.3% 计算。

(4) 软件运维管理费

软件运维管理费按收入的 3% 计算。本项目运营成本费用预测情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年份	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	软件运维管理费	合计
第一年					
第二年	7.34	182.50	15.52	20.70	226.06
第三年	7.97	182.50	15.52	22.43	228.42
第四年	8.60	182.50	15.52	24.15	230.77
第五年	9.23	191.63	15.52	25.88	242.26
第六年	9.28	191.63	15.52	25.88	242.31
第七年	9.28	191.63	15.52	25.88	242.31
第八年	9.28	201.21	15.52	25.88	251.89
第九年	9.28	201.21	15.52	25.88	251.89
第十年	9.28	201.21	15.52	25.88	251.89
第十一年	9.28	211.27	15.52	25.88	261.95

年份	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	软件运维管理费	合计
第十二年	9.28	211.27	15.52	25.88	261.95
第十三年	9.28	211.27	15.52	25.88	261.95
第十四年	9.28	221.83	15.52	25.88	272.51
第十五年	9.28	221.83	15.52	25.88	272.51
第十六年	9.28	221.83	15.52	25.88	272.51
第十七年	9.28	232.92	15.52	25.88	283.60
第十八年	9.28	232.92	15.52	25.88	283.60
第十九年	9.28	232.92	15.52	25.88	283.60
第二十年	9.28	244.57	15.52	25.88	295.25
第二十一年	9.28	244.57	15.52	25.88	295.25
第二十二年	9.28	244.57	15.52	25.88	295.25
第二十三年	9.28	256.80	15.52	25.88	307.48
第二十四年	9.28	256.80	15.52	25.88	307.48
第二十五年	9.28	256.80	15.52	25.88	307.48
第二十六年	9.28	269.64	15.52	25.88	320.32
第二十七年	9.28	269.64	15.52	25.88	320.32
第二十八年	9.28	269.64	15.52	25.88	320.32
第二十九年	9.28	283.12	15.52	25.88	333.80
第三十年	9.28	283.12	15.52	25.88	333.80
第三十一年	9.28	283.12	15.52	25.88	333.80
合计	274.42	6,886.47	465.60	766.04	8,392.53

2.税金及附加

增值税按 6%计算、教育费附加按增值税额的 3%、地方教育费附加按增值税额的 2%计算、城市建设维护税按增值税额的 5%计算。进项税中，工程费用按 9%计，工程建设其它费按 9%计，经营成本按 6%计算。

金额单位：人民币万元

年份	增值税	城建税及附加	合计
第一年			
第二年			
第三年			

年份	增值税	城建税及附加	合计
第四年			
第五年			
第六年			
第七年			
第八年			
第九年			
第十年			
第十一年			
第十二年	38.51	3.85	42.36
第十三年	53.97	5.40	59.37
第十四年	53.97	5.40	59.37
第十五年	53.97	5.40	59.37
第十六年	53.97	5.40	59.37
第十七年	53.97	5.40	59.37
第十八年	53.97	5.40	59.37
第十九年	53.97	5.40	59.37
第二十年	53.97	5.40	59.37
第二十一年	53.97	5.40	59.37
第二十二年	53.97	5.40	59.37
第二十三年	53.97	5.40	59.37
第二十四年	53.97	5.40	59.37
第二十五年	53.97	5.40	59.37
第二十六年	53.97	5.40	59.37
第二十七年	53.97	5.40	59.37
第二十八年	53.97	5.40	59.37
第二十九年	53.97	5.40	59.37
第三十年	53.97	5.40	59.37
第三十一年	53.97	5.40	59.37
合计	1,063.94	106.39	1,170.33

3. 债券还本付息

本项目计划发行专项债券 5,000.00 万元。2024 年本期计划发行专项债券 2,272.00 万元，期限 30 年， 2025 年计划发行专项债券 2,728.00 万元，期限 30 年；假设本期及以后年度融资利率 4.50%，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本项目专项债券还本息情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	期初债券 余额	本期发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券 余额	融资费用 小计
第一年		2, 272. 00	1. 82	102. 24		2, 272. 00	104. 06
第二年	2, 272. 00	2, 728. 00	2. 18	225. 00		5, 000. 00	227. 18
第三年	5, 000. 00			225. 00		5, 000. 00	225. 00
第四年	5, 000. 00			225. 00		5, 000. 00	225. 00
第五年	5, 000. 00			225. 00		5, 000. 00	225. 00
第六年	5, 000. 00			225. 00		5, 000. 00	225. 00
第七年	5, 000. 00			225. 00		5, 000. 00	225. 00
第八年	5, 000. 00			225. 00		5, 000. 00	225. 00
第九年	5, 000. 00			225. 00		5, 000. 00	225. 00
第十年	5, 000. 00			225. 00		5, 000. 00	225. 00
第十一年	5, 000. 00			225. 00		5, 000. 00	225. 00
第十二年	5, 000. 00			225. 00		5, 000. 00	225. 00
第十三年	5, 000. 00			225. 00		5, 000. 00	225. 00
第十四年	5, 000. 00			225. 00		5, 000. 00	225. 00
第十五年	5, 000. 00			225. 00		5, 000. 00	225. 00
第十六年	5, 000. 00			225. 00		5, 000. 00	225. 00
第十七年	5, 000. 00			225. 00		5, 000. 00	225. 00
第十八年	5, 000. 00			225. 00		5, 000. 00	225. 00
第十九年	5, 000. 00			225. 00		5, 000. 00	225. 00
第二十年	5, 000. 00			225. 00		5, 000. 00	225. 00
第二十一年	5, 000. 00			225. 00		5, 000. 00	225. 00
第二十二年	5, 000. 00			225. 00		5, 000. 00	225. 00
第二十三年	5, 000. 00			225. 00		5, 000. 00	225. 00
第二十四年	5, 000. 00			225. 00		5, 000. 00	225. 00
第二十五年	5, 000. 00			225. 00		5, 000. 00	225. 00
第二十六年	5, 000. 00			225. 00		5, 000. 00	225. 00

年度	期初债券 余额	本期发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券 余额	融资费用 小计
第二十七年	5,000.00			225.00		5,000.00	225.00
第二十八年	5,000.00			225.00		5,000.00	225.00
第二十九年	5,000.00			225.00		5,000.00	225.00
第三十年	5,000.00			225.00	2,272.00	2,728.00	225.00
第三十一年	2,728.00			122.76	2,728.00		122.76
合计		5,000.00	4.00	6,750.00	5,000.00		6,754.00

3. 可用于资金平衡的现金净流入

项目资金平衡的现金净流入如下：

金额单位：人民币万元

年份	项目收入	项目运营成本	税费	项目收益	收益余额
第一年					
第二年	733.80	226.06		507.74	507.74
第三年	796.78	228.42		568.36	1,076.10
第四年	859.75	230.77		628.98	1,705.08
第五年	922.73	242.26		680.47	2,385.55
第六年	928.20	242.31		685.89	3,071.44
第七年	928.20	242.31		685.89	3,757.33
第八年	928.20	251.89		676.31	4,433.64
第九年	928.20	251.89		676.31	5,109.95
第十年	928.20	251.89		676.31	5,786.26
第十一年	928.20	261.95		666.25	6,452.51
第十二年	928.20	261.95	42.36	623.89	7,076.40
第十三年	928.20	261.95	59.37	606.88	7,683.28
第十四年	928.20	272.51	59.37	596.32	8,279.60
第十五年	928.20	272.51	59.37	596.32	8,875.92
第十六年	928.20	272.51	59.37	596.32	9,472.24
第十七年	928.20	283.60	59.37	585.23	10,057.47
第十八年	928.20	283.60	59.37	585.23	10,642.70
第十九年	928.20	283.60	59.37	585.23	11,227.93
第二十年	928.20	295.25	59.37	573.58	11,801.51

年份	项目收入	项目运营成本	税费	项目收益	收益余额
第二十一年	928.20	295.25	59.37	573.58	12,375.09
第二十二年	928.20	295.25	59.37	573.58	12,948.67
第二十三年	928.20	307.48	59.37	561.35	13,510.02
第二十四年	928.20	307.48	59.37	561.35	14,071.37
第二十五年	928.20	307.48	59.37	561.35	14,632.72
第二十六年	928.20	320.32	59.37	548.51	15,181.23
第二十七年	928.20	320.32	59.37	548.51	15,729.74
第二十八年	928.20	320.32	59.37	548.51	16,278.25
第二十九年	928.20	333.80	59.37	535.03	16,813.28
第三十年	928.20	333.80	59.37	535.03	17,348.31
第三十一年	928.20	333.80	59.37	535.03	17,883.34
合计	27,446.26	8,392.53	1,170.33	17,883.34	

本次发行专项债券各项目预期现金流入合计 27,446.26 万元，预期现金流出合 9,562.86 万元，项目收益为 17883.4 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 11,750.00 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.52 倍，还本付息资金有充分保障，项目资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。

4、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：

金额单位：人民币万元

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	24,701.63	26,073.95	27,446.26	28,818.57	30,190.89
业务活动现金流出成本变 动后金额	8,606.58	9,084.72	9,562.86	10,041.01	10,519.15
利率变动	4.05%	4.28%	4.50%	4.73%	4.95%
利率变动债券利息	6,075.00	6,412.50	6,750.00	7,087.50	7,425.00
1. 收入变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数变化	1.29	1.41	1.52	1.64	1.76
2. 成本变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数变化	1.60	1.56	1.52	1.48	1.44

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-10%	-5%	0%	5%	10%
3. 利率变动敏感性分析					
利率变动偿债资金本息覆盖率	1.61	1.57	1.52	1.48	1.44

通过资金平衡测算分析，债务本息资金覆盖倍数达到 1.52 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%的情况下的情况下，债券本息资金覆盖率仍大于 1.0，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。

四、事前绩效评价

(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

(1) 项目建设是推动会昌氟盐产业高质量发展的需要

(2) 项目建设是会昌氟盐产业绿色发展的需要

2、公益性

本工程无征地拆迁，不产生移民，对所在地相关群体利益的负面影响基本没有。本工程建成后正面影响则较明显，周边的机构和人群基本都是本工程建设、运营的直接和间接受益群体。

3、收益性

间接经济收益。项目有效依托 5G 应用、工业互联网、大数据、人工智能以及区块链等技术进行开发和实施，同时通过 AR/VR、云 MES 等技术实现备料生产的实时监控和调度，推进新一代数字信息技术与氟盐产业链深度融合，坚持智能制造主攻方向，推动产业链向高端化、智能化方向发展，有利于推进现代氟盐产业链建设。

直接收益。本项目实施后，可产生运营收益，根据测算收入约为 27,446.26 万元，预期现金流出合 9,562.86 万元，项目收益为 17,883.34 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 11,750.00 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.52

倍，满足资金平衡需求。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

项目已获得会昌县发展和改革委员会《关于江西省赣州市会昌氟盐新材料产业大脑建设项目可行性研究报告的批复》（会发改投资字〔2022〕167号）。

项目建设有期充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

（三）项目资金来源和可到位性

项目资金筹措方式由资本金、政府专项债券构成，其中：资本金 1,260.00 万元，占总投资比例 20.13%，发行专项债券 5,000.00 万元，占总投资比例 79.87%。2024 年计划发行专项债券 2,272.00 万元，期限 30 年，占总投资比例 36.29%，2025 年本期计划发行专项债券 2,728.00 万元，期限 30 年，占总投资比例 43.58%。

项目后续资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期间收入合计 27,446.26 万元，预期现金流出合 9,562.86 万元，项目收益为 17,883.34 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 11,750.00 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.52 倍。

债券存续期收益已由业主单位会昌县兴会科技创新集团有限责任公司盖章确认，预测合理性较高。

（五）债券资金需求合理性

本项目资本金比例大于 20.00%，满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例的要求。项目收益预计为 17,883.34 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.52，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险

本项目 2025 年拟申请发行 30 年期专项债券 2,728.00 万元；每半年付息一次，到期一次偿还本金。建设期利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2025 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

项目风险具体详见如下第五点。

（七）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

五、项目风险分析

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

六、专项债发行方案

1、发行主体资格：根据《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）之规定，地方政府专项债券需由江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施机构为会昌县兴会科技创新集团有限责任公司，是依法批准设立的企业法人，具备企业法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

2、发行计划：会昌氟盐新材料产业大脑建设项目本期申请发行专项债券2,728.00万元，期限30年，专项债券融资成本按4.5%估算。

3、发行场所：通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

4、信息披露：在专项债发行日前5个工作日通过中国地方政府债券信息公开平台、江西省财政厅官方网站和中国债券信息网-中央结算公司官方网站披露（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露债券发行全套信息披露文件。

总体而言，该项目通过发行专项债可以降低项目融资成本，是现阶段解决建设资金问题的推荐方案。且基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据项目重大建设意义，该项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

兴国县粮食应急储备库建设项目
实施方案



前言

2025 年作为“十四五”规划的收官之年，同时也是“十五五”规划的开局之年，具有承前启后的重要历史地位。中央政治局会议指出，2025 年要坚持稳中求进、以进促稳的工作基调，实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策。在更加积极的财政政策下，专项债将继续发挥其在促进地方经济发展和基础设施建设中的重要作用。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方城乡冷链等物流基础设施要求，是用纳入政府性基金收入及专项收入的收入偿还的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则。兴国县粮食应急储备库建设项目本期 2025 年拟发行 30 年期专项债券 3,000.00 万元。

项目实施过程中，将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、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在地基本情况

（1）基本市情

兴国县隶属于江西省赣州市，位于江西省中南部，赣州市北部，东倚宁都，东南邻于都，南连赣县，西邻万安，西北界泰和，北毗吉安市青原区、永丰，连接吉泰盆地，距赣州市 82 公里、省会南昌 346 公里。全县辖 25 个乡镇、1 个经济开发区、304 个行政村、8 个城市社区，全县国土总面积 3215 平方公里，常住人口 71.51 万。

兴国县地貌以低山、丘陵为主，局部有中山、低山，为江西的山区县；属亚热带季风湿润气候，气候温和，雨量充沛，光照充足，四季分明；县内河流主要属赣江贡水支流平固江水系。

兴国县境内水资源总量 76.3 亿立方米。境内河流密布，流域面积 10 平方公里以上的河流有 53 条，主要干流 788.6 公里，河网密度为每平方公里 0.23 公里。全县多年平均径流总量 26.87 亿立方米。

兴国建县于三国，至今已有近 1800 年的历史。著名人物古有唐代“江南第一宰相”钟绍京，宋代理学诗文家李潜、李卿、李仆父子兄弟七进士，明代史学家吕复，钦天监灵台博士廖均卿，清雍正重臣礼部侍郎王思轼，近有美国决策科学会议主席、泛美大学教授李电白博士，美国加州州立科技综合大学终身教授范新亚以及著名史学家、目录学家姚名达等。

兴国是全国著名的苏区模范县、红军县、烈士县和誉满中华的将军县。毛泽东、朱德、周恩来、陈毅等老一辈无产阶级革命家都曾在这里工作和战斗过。苏

区时期，全县 23 万人口，参军参战的就达 9.3 万余人，为国捐躯的达 5 万多人，全县姓名可考的烈士达 23179 名，长征路上几乎每一公里就有一名兴国籍将士倒下。在血与火的考验中，孕育了肖华、陈奇涵等 56 位共和国开国将军。毛泽东同志曾称赞兴国人民创造了“第一等工作”，并亲笔书写了“模范兴国”的奖旗授予兴国。

（2）自然条件

水资源：全县水资源总量 76.3 亿立方米。境内河流密布，流域面积 10 平方公里以上的河流有 53 条，主要干流 788.6 公里，河网密度为每平方公里 0.23 公里。全县多年平均径流总量 26.87 亿立方米，可开发利用的水能资源 29162 千瓦，全部开发年发电量可达 1.02 亿度。另外，全县还有 10 万亩优质水面，十分适合发展水面养殖。

森林资源：全县森林覆盖率为 72.2%，木材蓄积量 296 万立方米，毛竹蓄积量 880 多万根。林木常见树种有 384 种，按用途可分为三大类：一是用材林。主要有杉树、松树、樟树、枫树、泡桐、木荷、榕树、黄檀、毛竹等数十种。全县现有用材林 120 万亩、毛竹 3 万亩可供开发。二是经济林。主要树种有油茶、茶叶、水果、板栗、山苍子、山桐子、乌桕等十多种。其中油茶林达 100 万亩，被称为“江南绿色油库”。三是薪炭林。主要有马尾松、白栎、青皮木等。此外，还有被称为“活化石”的银杏，以及楠木、福建柏、花榈木等珍贵稀有树种。

矿产资源：兴国矿产资源丰富，目前已探明有一定储量的矿种就有 25 种，矿床矿化点 160 余处。主要矿种有金、钨、稀土、铅锌、铌钽、铀、铁、硫铁、萤石、石灰石、白云石、花岗石、硅石、水晶、高岭土、钾长石、泥炭、水海石、软玉、石棉、煤、矿泉水等，其中萤石储量和品位在全国居重要地位，石灰石、

花岗石储积量均居兴国县城镇生活污水处理设施建设项目（一期）可行性研究报告江南县市之首，瓷土储积量居华东之冠，高岭土储量高达 2000 万吨。

气候资源：兴国属亚热带季风湿润气候，气候温和，雨量充沛，日照充足，四季分明，年平均气温 18.8 度，日照 1926.5 小时，无霜期 284 天，降雨量 1560 毫米，适宜各种农作物生长。

人力资源：县内有劳动力 40 万人，潜在富余劳力近 20 万人，而且这些人大都到过沿海经济发达地区打工，积累了一定的技术和管理经验，可以满足县内发展高新技术产业和劳动密集型企业的劳务要求。

2、所在地经济、财政与债务情况

2019 年，全县国内生产总值 191.58 亿元，一般公共预算收入 9.37 亿元，政府性基金预算收入 19.09 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 4.73 亿元，政府性基金预算支出 13.03 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 12.16 亿元。

2020 年，全县国内生产总值 201.10 亿元，一般公共预算收入 9.13 亿元，政府性基金预算收入 8.28 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 7.68 亿元，政府性基金预算支出 15.17 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 0.70 亿元。

2021 年，全县国内生产总值 225.85 亿元，一般公共预算收入 9.62 亿元，政府性基金预算收入 5.7 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 4.36 亿元，政府性基金预算支出 12.8 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 2.7 亿元。

2022 年，全县国内生产总值 242.6 亿元，一般公共预算收入 10.07 亿元，政府性基金预算收入 9.35 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 6.66 亿元，政府性基金预算支出 23.45 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 5.01 亿元。

2023 年，全县国内生产总值 251.55 亿元，一般公共预算收入 10.84 亿元，政府性基金预算收入 10.75 亿元，其中国有土地使用权出让收入 9.29 亿元，政府性基金预算支出 19.51 亿元，其中国有土地使用权出让支出 6.42 亿元。

表 1 财政收支情况

单位：亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值	191.58	201.10	225.85	242.6	251.55
一般公共预算收入	9.37	9.13	9.62	10.07	10.84
政府性基金预算收入	19.09	8.28	5.70	9.35	10.75
其中：国有土地使用权出金收入	4.73	7.68	4.36	6.66	9.29
政府性基金预算支出	13.03	15.17	12.8	23.45	19.51
其中：国有土地使用权出金支出	12.16	0.70	2.7	5.01	6.42

（二）项目实施背景

1、项目背景

近年来兴国县的城镇建设发展较好，城市人口增长速度较快，同时伴随着地区农业产业结构的调整，县粮食种植面积趋于稳定，粮食总产量将会逐年增加。从中长期发展趋势看，随着人口的不断增加、消费水平的逐步提高，无论是口粮，还是饲料和加工用粮，都有粮食需求保持长期增长的态势。粮食安全问题已经成为社会各界十分关注的焦点问题。但是，兴国县现有的粮库库点存在陈旧破损、设施老化、年久失修等问题，仓容紧缺的矛盾已严重影响兴国县地方收储粮食的安全、市场价格的稳定。因此，为改善兴国县粮食基础设施落后等问题，特提出

本项目的实施。

（三）项目基本情况

1、项目名称：

兴国县粮食应急储备库建设项目

2、项目立项单位：

兴国县农业农村局

3、项目建设单位

兴国县农业农村局

4、项目建设地址：

本项目建设地点位于兴国县埠头乡枫林村

5、项目建设内容

本项目总用地面积 33350.28 m²，总建筑面积 17325 m²，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 m²的平房仓，5 栋单个面积 1300 m²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。

具体建设内容见下表 1-1。

表 1-1 项目建设内容一览表

序号	工程或费用名称	单位	数量	备注
一	用地面积	m ²	33350.28	
二	建筑面积	m ²	17325	

三	主体工程			
1	1#—5#平房仓	m ²	6605	轴线尺寸长 48m、宽 21m，高 7m 平堆，单仓仓容 5000t
2	1#—5#平房仓仓间钢棚	m ²	6500	每个仓间钢棚投影尺寸长 52m、宽 25m
3	配套服务用房	m ²	3138	含检化验室、粮情监控中心等。
4	变配电间	m ²	25	
5	制氮机房	m ²	35	
6	药品库	m ²	12	
7	消防泵房	m ²	111	
8	一站式服务中心	m ²	142	含扦样、初检、地磅、休息等功能
9	门卫室	m ²	25	
10	消防水池	m ³	800	2*400t 地下消防水池
11	烘干房	m ²	732	烘干能力 100t/d
四	配套工程			
1	智能出入库系统	项	1	
2	智能仓储系统	项	1	
3	智能安防系统	项	1	
4	场地平整	m ²	33350	
5	铺装工程	m ²	11250	
6	室外给水工程	m	1480	
7	室外排水工程	m	1850	
8	电气工程	m	2000	
9	围墙工程	m	830	
10	大门工程	项	1	
五	设备购置			
1	变配电间设备	套	1	含 250kVA 变压器
2	环流熏蒸系统	套	5	
3	机械通风系统			
3.1	地上笼	套	5	
3.2	离心式通风机	台	5	
4	粮情检测系统	套	5	
5	进仓机	台	2	
6	振动清理筛	台	3	
7	移动式升降输送机	台	3	
8	补仓机	台	2	
9	移动式平面输送机	台	3	
10	100 吨电子汽车衡	台	1	
11	自动扦样机	台	1	
12	检化验设备	套	1	
13	100t/d 烘干设备	套	1	
14	智能化粮食加工设备	套	1	
15	其他配套设备	项	1	包含制氮设备

6、项目总投资

本项目总投资估算为 6500.00 万元。其中：工程建设费用 5382.84 万元，工程建设其他费用 612.50 万元，债券发行费 2.40 万元，预备费用 299.76 万元，建设期利息 202.50 万元。

资金筹措方案为：申请专项债券 3000.00 万元，约占总投资的 46.15%，其余部分为建设单位自筹解决。

7、项目建设期限

本项目工期为 24 个月。

根据项目建设管理有关规定，项目实施须制定建设项目总体及分阶段工程进度计划，保证建设项目的主体工程、基础设施配套工程等同步建成，确保建设任务按期完成。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算编制依据

- 1、《建设项目经济评价方法与参数》第三版；
- 2、国务院《关于完善粮食流通体制改革政策措施的意见》（国发[2009]16 号）；
- 3、省政府办公厅《关于加快发展现代粮食流通产业的意见》；
- 4、《兴国县粮食流通“亮剑 2021”专项执法行动方案》；
- 5、《粮食仓库建设标准》（建标 172-2016）；
- 6、《食品企业通用卫生规程》GB 14881-2008 ；
- 7、《粉尘防爆安全规程》GB 15577-2009；

8、《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018 版）；

9、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社）；

10、《粮食加工、储运系统粉尘防爆安全规程》；

2、费率及参数

发行费 0.08%。

3、估算总额

本项目总投资估算为 6500.00 万元。其中：工程建设费用 5382.84 万元，工程建设其他费用 612.50 万元，债券发行费 2.40 万元，预备费用 299.76 万元，建设期利息 202.50 万元，详见表格：

序号	项目名称	合计
1	工程费	5,382.84
2	工程建设其他费用	612.50
3	预备费	299.76
4	建设期利息及发行费	204.9
项目总投资		6,500.00

4、项目分年度投资计划表

表 3 分年度投资计划表

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

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。（2）发行地方政府专项债券进行融资。

2、资金来源

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府债券，其中：自筹资金 3500.00 万元，占总投资比例 53.85%；发行政府债券 3000.00 万元，占总投资比例 46.15%，本期 2025 年拟发行专项债券 3000.00 万元，占总投资比例 46.15%。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营收入测算

兴国县粮食应急储备库建设项目建设工期为 2 年。

本项目专项债券还本付息以仓储保管收入、轮换收入、烘干收入作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 12,429.28 万元。各项收入明细如下：

（1）仓储保管收入

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）轮换收入

根据根据《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）烘干收入

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 $137.53 \times 20 = 2,750.6$ 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 $1790 / 100 \times 160 = 2,864.00$ 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。则项目运营期间粮食烘干费收入为 3066.33 万元。

则本项目收入明细表如下所示：

表 3-1 债券存续期运营收入表

单位：人民币万元

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

年份	仓储保管补贴	轮换费	烘干费	合计
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
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。

（二）项目运营成本测算

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所示：

运营成本费用估算表（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。

2、财务成本

本项目拟发行地方政府专项债券 3000.00 万元，发行期限为 30 年，利率为 4.5%，还款方式为每年还息，债券发行期最后一年偿还本金。详见下表债券偿还付息表。

债券还本付息计划

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
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

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
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	

（三）可用于资金平衡的现金净流入

本项目计划发行专项债券金额为 3000 万元，发行期限 30 年，根据目前 30 年期国债利率，从客观、谨慎角度出发，债券年利率暂取 4.5%。

本次发行专项债券期间项目营业收入共计 12,429.28 万元，需支出运营成本 3,831.41 万元，债券本金与利息合计为 7050 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。债券存续期间整体资金流入、流出情况如下图所示：

项目现金流量表

年份	收入汇总	成本汇总	净收益
第 1 年	-	-	
第 2 年	-	-	
第 3 年	305.31	104.84	200.47
第 4 年	348.93	112.08	236.85
第 5 年	392.55	119.31	273.24
第 6 年	418.84	125.59	293.25
第 7 年	418.84	125.59	293.25
第 8 年	418.84	125.59	293.25
第 9 年	423.55	128.35	295.20
第 10 年	423.55	128.35	295.20
第 11 年	423.55	128.35	295.20
第 12 年	428.5	131.28	297.22
第 13 年	444.73	133.95	310.78
第 14 年	444.73	133.95	310.78
第 15 年	449.93	137.03	312.90
第 16 年	449.93	137.03	312.90
第 17 年	449.93	137.03	312.90
第 18 年	455.38	140.25	315.13
第 19 年	455.38	140.25	315.13
第 20 年	455.38	140.25	315.13
第 21 年	461.11	143.61	317.50
第 22 年	461.11	143.61	317.50

第 23 年	478.15	146.43	331.72
第 24 年	484.17	149.98	334.19
第 25 年	484.17	149.98	334.19
第 26 年	484.17	149.98	334.19
第 27 年	490.48	153.71	336.77
第 28 年	490.48	153.71	336.77
第 29 年	490.48	153.71	336.77
第 30 年	497.11	157.62	339.49
合计	12,429.28	3,831.41	8,597.87

(四) 压力测试分析

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。

四、事前绩效评价

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

(1) 必要性

-
- 1) 本工程的建设是确保国家粮食安全的必要。
 - 2) 本工程的建设是提高粮食流通效率的需要。
 - 3) 本工程的建设是政府调控粮食市场的必要

(2) 公益性

兴国县政府为了认真贯彻落实国务院农业和粮食工作会议做出的确保国家粮食安全的指示精神,江西省粮食和物资储备局下达的兴国县采购储存计划并结合县里面的粮食生产、储存、需求的实际情况,为增强兴国县的粮食宏观调控能力,确保粮食安全、发展粮食产业化经营,培育粮食现代物流,满足农民售粮和服务社会主义新农村建设的需要,新建一批规模型粮食物资储备仓库成为目前粮食工作中一项重要而迫切的任务。

(3) 收益性

间接经济收益。旅游业发展的特点决定了该项目的建设在安排社会劳动力就业、保证社会稳定发展等方面具有积极的作用,同时其显著的经济效益,既能有效增加当地居民的收入,更重要的是可合理配置税源,增加地方财政收入。尽管国家长期以来实行的一系列扶贫政策取得了很大的成效,但扶贫攻坚的任务仍十分艰巨,要从根本上解决农民脱贫问题,还必须从解放农村生产力着手,更好地为富裕的农村劳动力向二、三产业转移创造更多的条件。本项目的建设,将为当地及周边农村富余劳动力小本经营和打工就业创造条件。

直接收益。本次发行专项债券期间项目营业收入共计 12,429.28 万元,需支出运营成本 3,831.41 万元,债券本金与利息合计为 7050 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。

2、项目投资合规性与项目成熟度

项目于 2023 年 9 月 12 日已获得兴国县发改委《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）。

项目建设有期充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

3、项目资金来源和可到位性

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府债券，其中：自筹资金 3500.00 万元，占总投资比例 53.85%；发行政府债券 3000.00 万元，占总投资比例 46.15%，本期 2025 年拟发行专项债券 3000.00 万元，占总投资比例 46.15%。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算，本项目专项债券还本付息以仓储保管收入、轮换收入、烘干收入作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 12,429.28 万元。运营成本包含职工薪酬及福利、外购燃料动力、税金。预计产生运营成本 3,831.41 万元，预计项目收益为 8,597.87 万元。

债券存续期收益已由业主单位兴国县农业农村局盖章确认，预测合理性较高。

5、债券资金需求合理性

本项目资本金比例 53.85%，满足国家发改委对固定资产投资项目的资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计 3000.00 万元，项目收益预计为 8,597.87 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.22，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险

本项目 2025 年本期拟申请发行 30 年期专项债券 3000.00 万元；每半年付息

一次，到期一次偿还本金。建设期利息 202.5 万元，其均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2027 年 2 月起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

项目风险具体详见如下第五点。

7、绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8、其他需要纳入其他绩效评估的事项

五、项目风险分析

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，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。

五、专项债发行方案

1、发行主体资格：根据《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）之规定，地方政府专项债券需由

江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施机构为兴国县农村农业局，是依法批准设立的机关单位，具备机关单位法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

2、发行计划：2025 年兴国县粮食应急储备库建设项目本期申请发行地方政府专项债券 3000.00 万元，期限 30 年，专项债券融资成本按 4.50%估算。

3、发行场所：通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

4、信息披露：在专项债发行日前 5 个工作日通过中国地方政府债券信息公开平台、江西省财政厅官方网站和中国债券信息网-中央结算公司官方网站披露 (<http://www.chinabond.com.cn/>) 详细披露债券发行全套信息披露文件。

总体而言，该项目通过发行专项债可以降低项目融资成本，是现阶段解决建设资金问题的推荐方案。且基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据项目重大建设意义，该项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

赣州蓉江新区保障性租赁住房（一期）建设项目
实施方案



前言

2025 年是党的二十大关键之年，是我们党进入全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军新征程的重要时刻。中央经济工作会议提出今年经济工作要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，发挥好政府投资的带动放大效应。因此，地方政府专项债依然是政府投资的发力点，对确保经济平稳运行有着重大意义。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方政府保障性安居工程，是用纳入政府性基金收入及专项收入的收入偿还的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则。赣州蓉江新区保障性租赁住房（一期）建设项目本期拟发行 30 年期专项债券 3,300.00 万元。

项目实施过程中，将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、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在地基本情况

（1）基本市情

蓉江新区是 2016 年由江西省编办批复设立。2016 年 7 月开始正式组建，2017 年 5 月 16 日正式揭牌，管理区域总面积约 130 平方公里，辖区现有人口 22 万，城区规划面积 77 平方公里，规划人口 56 万人。蓉江新区地处赣州中心城区的几何中心，与章贡区、经开区、赣县区、南康区共同组成赣州中心城区“五大功能区”，是赣州中心城区的核心区、未来的市级主中心，是赣州建设省域副中心城市的主战场、主阵地，距离赣州黄金机场、赣州西高铁站仅为 15 分钟车程，与目前赣州市中心城区一桥之隔，区位优势明显。蓉江新区作为江西省第七个城市级新区，是赣州市未来的总部经济中心、金融商务中心、科技创新中心、文化旅游中心，全区不发展工业。

（2）自然条件

赣州蓉江新区位于赣州市都市区核心位置，南、西、北三面临江，与章江新区、三江文化科技新区、凤岗高新技术产业园区隔江相望，背靠峰山国家森林公园。规划范围东至赣州环城高速，南至樟木河，西至章水，北至章江，规划面积 77.03 平方公里。背山临江拥水，自然条件优越，风水格局极佳。地处中亚热带，典型的亚热带湿润季风气候，气候温暖，热量充沛，湿润多雨，四季变化分明，冬夏季风明显，日照丰富。年降雨量为 1400-1800mm 之间，多年平均降水量 102.74 亿立方米。雨量充沛。

2、所在地经济、财政与债务情况

赣州市蓉江新区为外派机构，地区生产总值、政府性基金预算收、支，均纳入市本级统一计算，赣州市蓉江新区无相关数据。2020 年，赣州市蓉江新区一般公共预算收入 2.64 亿元，政府性基金预算支出 14.03 亿元；2021 年，赣州市蓉江新区一般公共预算收入 2.87 亿元，政府性基金预算支出 12.05 亿元；2022 年，赣州市蓉江新区一般公共预算收入 3.24 亿元，政府性基金预算支出 16.96 亿元。

（二）项目实施背景

1、项目背景

（1）保障性住房产生背景

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房、政策性租赁住房、定向安置房等构成。这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房。中国大力加强保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。

世界各国将住房大多分为公屋或私屋。公屋是由政府买单的保障性住房，而私屋则是私人拥有不享受政府买单优惠的自建或市场化的商品房。日本有一种保障性住房叫公营住房，类似于廉租住房，住户是没有任何产权的；还有一种是公团住房，政府提供相当的优惠条件，使得住房者拥有一部分产权。新加坡的保障性住房叫“组屋”，既有出租，也有销售。

社会保障性住房是我国城镇住宅建设中较具特殊性的一种类型住宅，它通常是指根据国家政策以及法律法规的规定，由政府统一规划、统筹，提供给特定的人群使用，并且对该类住房的建造标准和销售价格或租金标准给予限定，起社会保障作用的住房。

（2）保障性住房建设背景

住房是人的安身之处、立命之所，是人的基本需求、基本权利。居者有其屋，是千百年来人类孜孜以求的社会理想，也是社会文明进步的重要标志。住房问题是重要的民生问题。党中央、国务院高度重视住房保障工作，党的十八届三中全会提出全面构建和谐社会，按照民主法治、科学发展、安定有序、维稳优先的方针，加快推进和谐社会建设。社会保障是保持社会稳定和实现社会和谐的长效机制，如果广大人民群众可以享有可靠的社会保障，就可以安居乐业。因而，建立完善的住房保障物质基础和保障制度，改善低收入家庭的居住条件，是构建社会主义和谐社会、保证社会稳定的重要举措。

除此之外，党中央、国务院已把“住房保障体系基本形成”列为 2020 年实现全面建成小康社会宏伟目标的重要内容之一。党的十八大报告提出到 2020 年“实现国内生产总值和城乡居民人均收入比 2010 年翻一番”、“住房保障体系基本形成”，努力使全体人民实现“住有所居”的奋斗目标。

近年来，随着赣州市城市化进程的不断加快，由于项目所在地原有住房等条件已不能满足当地人民所需。项目建成后，为进一步提高赣州市改善人民群众的生活居住条件，有效解决赣州市当地中低收入人群以及住户的居住问题，从而加快当地赣州市城市化进程。同时，本项目属于保障性住房的一种，也是国家民生工程的一项。该本项目也是赣州市的重点民生实事工程建设项目，项目建设是解决低收入家庭的住房困难的问题，从而加快当地城市化进程。本项目正是在此背景下提出建设的。

（三）项目基本情况

1、项目名称：

赣州蓉江新区保障性租赁住房（一期）建设项目

2、项目立项单位：

赣州蓉江新区锦源置业有限公司

3、项目建设单位

赣州蓉江新区锦源置业有限公司

4、项目建设地址：

本项目位于潭东镇高坑村，蓉江新城 RJ05-A03-01 地块，腾飞大道西侧，丁香路南侧。

5、项目建设内容

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。

6、项目总投资

依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）建设项目可行性研究报告的批复》（赣蓉经发投字【2022】107 号），项目总投资为 40,557.98 万元，其中：工程费 29332.10 万元，工程其他费用 7705.49 万元（含土地费用 5832.40 万元），预备费 2471.89 万元，建设期利息 1048.50 万元。

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 年计划发行 10,000.00 万元，2025 年计划发行 3,300.00 万元。

7、项目建设期限

依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）建设项目可行性研究报告的批复》（赣蓉经发投字【2022】107号），批复建设期限为36个月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算编制依据

- 1) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2) 《投资项目经济咨询评估指南》（试用版）；
- 3) 《江西省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及统一基价表》（2017版）；
- 4) 《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表》（2017版）
- 5) 《江西省建筑与装饰、通用安装、市政工程费用定额（试行）》（2017版）
- 6) 《江西省建设工程施工机械台班费用定额》（2017版）
- 7) 《江西省建设工程施工机械台班费用定额（增值税版）》（2017版）
- 8) 《江西省建设工程混凝土、砂浆配合比》（2017版）
- 9) 《赣州市建筑工程价格信息》及建筑安装造价指数；
- 10) 人工费依据：《关于调整2017版<江西省建设工程定额>综合工日单价的通知》（赣建价〔2020〕5号）；
- 11) 材料价格依据赣州市建设工程造价管理站发布的城区建筑材料指导价并结合市场调查价格确定。

2、费率及参数

发行费 0.08%。

3、估算总额

本项目建设投资(不含建设期利息及发行费用)39,509.48 万元。其中建安工程 29332.10 万元(包括建筑工程费、装修工程、安装工程费、设备购置费等);工程建设其他费用 7,705.49 万元(包括建设用地费、勘察设计费、工程监理费等);基本预备费 2471.89 万元,详见表格:

表 2-1 项目总投资估算表

单位:人民币万元

序号	项目名称	总投资
1	建安工程费用	29332.10
2	工程建设其他费用	7,705.49
3	基本预备费	2471.89
4	建设投资	39,509.48

4、项目分年度投资计划表

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

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则:(1)项目投入一定资本金,保证项目顺利开工及后续融资的可能。(2)发行地方政府专项债券进行融资。

2、资金来源

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 年计划发行 10,000.00 万元，2025 年计划发行 3,300.00 万元。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营收入测算

赣州蓉江新区保障性租赁住房（一期）建设项目 2022 年 12 月开工建设，建设工期为 24 个月，预计 2025 年 12 月完工，预测按 2026 年 1 月正式投入使用估算。

本项目专项债券还本付息以配套服务用房租赁收入、停车收入、充电桩收入、物业服务收入作为债券还款来源，债券存续期间各项收入明细如下：

表 3-1 项目收益年度分布情况分析

单位：万元

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

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
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/m²/月估算，每3年增长5%。

（2）配套服务用房租赁收入

本项目配套服务用房租赁面积约为 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，配套服务用房租赁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/m²/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/m²·月，二级 1.8-2.2 元/m²·月，三级 1.4-1.8 元/m²·月，四级 1-1.4 元/m²·月，五级 1 元/m²·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%。

（二）项目运营成本测算

1. 财务成本-债券还本付息分析

按照可研报告，本项目的总投资额 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（本期）计划发行 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

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	-	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
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 7.00%，教育费附加税率 3.00%，地方教育费附加税率 2.00%，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
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

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
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。

（三）可用于资金平衡的现金净流入

赣州蓉江新区保障性租赁住房（一期）建设项目运营期收入扣除付现的经营成本，可用于资金平衡的净收益现金流如下：

表 3-4 可用于资金平衡的净收益现金流

单位：人民币万元

年份	收入汇总	成本汇总	净收益
2026 年	1,238.07	521.96	716.11
2027 年	1,416.55	569.6	846.95
2028 年	1,595.03	617.23	977.8
2029 年	1,826.98	679.58	1147.4
2030 年	1,860.41	695.64	1164.77
2031 年	1,893.85	717.65	1176.2

2032 年	1,983.68	749.5	1234.18
2033 年	1,983.68	749.5	1234.18
2034 年	1,983.68	749.5	1234.18
2035 年	2,042.49	765.59	1276.9
2036 年	2,042.49	900.91	1141.58
2037 年	2,042.49	771.91	1270.58
2038 年	2,104.70	788.83	1315.87
2039 年	2,104.70	788.83	1315.87
2040 年	2,104.70	788.83	1315.87
2041 年	2,169.84	812.89	1356.95
2042 年	2,169.84	812.89	1356.95
2043 年	2,169.84	812.89	1356.95
2044 年	2,238.37	831.44	1406.93
2045 年	2,238.37	831.44	1406.93
2046 年	2,238.37	966.76	1271.61
2047 年	2,309.82	857.16	1452.66
2048 年	2,309.82	857.16	1452.66
2049 年	2,309.82	857.16	1452.66

2050 年	2,385.15	877.48	1507.67
2051 年	2,385.15	883.79	1501.36
2052 年	2,385.15	883.79	1501.36
2053 年	2,464.38	905.14	1559.24
2054 年	2,464.38	905.14	1559.24
合计	60,461.80	22,950.19	37511.61

本次发行专项债券各项目预期运营现金流入合计 60,461.80 万元,运营现金流出合计 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,项目资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。

四、事前绩效评价

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

(1) 必要性

- 1) 本工程的建设是保障居民安居,改善民生的需要。
- 2) 本工程的建设是贯彻落实中央及地方关于改善保障性居住条件各项政策的需要。
- 3) 本工程的建设是节约用地,培育长效城市产业的需要。

(2) 公益性

本项目建设后,将会全面提升居民的生活水平和生活质量。本项目建成后,

拆迁还建的居民的居住环境得到彻底改善。很快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善人居环境。

本工程的建设将推动关联产业的发展，给周边地区的建筑、旅游业、房地产、对外贸易、商贸、酒店、文化娱乐等经营企业带来巨大商机。

本工程无征地拆迁，不产生移民，对所在地相关群体利益的负面影响基本没有。本工程建成后正面影响则较明显，周边的机构和人群基本都是本工程建设、运营的直接和间接受益群体。

（3）收益性

间接经济收益。本次建设项目的实施过程，增加了对项目所在地建设材料和劳动力的需求，带动项目所在地周边的文化、服务业的发展与繁荣，最终将提高项目所在地的国民生产总值；间接增加居民收入且不会扩大贫富的差距。

直接收益。本项目实施后，可产生运营收益，根据测算收入约为 60,461.80 万元，扣除相关成本 22,950.19 万元，可用于偿债的项目收益为 37511.61 万元，满足资金平衡需求。

2、项目投资合规性与项目成熟度

项目已获得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）建设项目可行性研究报告的批复》（赣蓉经发投字【2022】107 号）。

项目建设有期充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

3、项目资金来源和可到位性

本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 年计划发行 10,000.00 万元，2025 年计划发行 3,300.00 万元。项目已完成大量资本金投资，后续资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入包含住宅租赁收入、配套服务用房租赁收入、停车收入、充电桩收入、物业服务收入，预计产生运营收入 60,461.80 万元。运营成本包含人工费、材料费(维修材料费)、修理费、充电桩运维费、其他费用、税金。预计产生运营成本 22,950.19 万元。

债券存续期收益已由业主单位赣州蓉江新区锦源置业有限公司盖章确认，预测合理性较高。

5、债券资金需求合理性

本项目资本金比例大于 20%，满足国家发改委对固定资产投资项目的资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计 24,985.00 万元，项目收益预计为 37511.61 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.50，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险

本项目 2025 年本期拟申请发行 30 年期专项债券 3,300.00 万元；每半年付息一次，到期一次偿还本金。建设期利息 1,048.50 万元，其均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2026 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

项目风险具体详见如下第五点。

7、绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8、其他需要纳入其他绩效评估的事项

五、项目风险分析

1、投资估算风险

项目虽已开工建设，但部分收入或支出可能还未列入，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。

六、专项债发行方案

1、发行主体资格：根据《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）之规定，地方政府专项债券需由江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施机构为赣州蓉江新区锦源置业有限公司，是依法批准设立的企业法人，具备企业法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

2、发行计划：2025年赣州蓉江新区保障性租赁住房（一期）建设项目本期

申请发行地方政府专项债券 3,300.00 万元，期限 30 年，专项债券融资成本按 4.50% 估算。

3、发行场所：通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

4、信息披露：在专项债发行日前 5 个工作日通过中国地方政府债券信息公开平台、江西省财政厅官方网站和中国债券信息网-中央结算公司官方网站披露 (<http://www.chinabond.com.cn/>) 详细披露债券发行全套信息披露文件。

总体而言，该项目通过发行专项债可以降低项目融资成本，是现阶段解决建设资金问题的推荐方案。且基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据项目重大建设意义，该项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

宁都县河东幼儿园建设项目

实施方案



前言

2025 年是党的二十大关键之年，是我们党进入全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军新征程的重要时刻。中央经济工作会议提出今年经济工作要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，发挥好政府投资的带动放大效应。因此，地方政府专项债依然是政府投资的发力点，对确保经济平稳运行有着重大意义。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方政府社会事业，是用纳入政府性基金收入及专项收入的收入偿还的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则。宁都县河东幼儿园建设项目本期拟发行 30 年期专项债券 820.00 万元。

项目实施过程中，将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、项目概况

（一）项目所在地基本情况

（1）基本市情

宁都县位于江西省东南部，赣州市东北部，地处北纬 26° 05′ 18″ 至 27° 08′ 13″，东经 115° 40′ 20″ 至 116° 17′ 15″ 之间，东与石城、广昌县交界，南与瑞金市、于都县为邻，西与兴国、永丰县相连，北与乐安、宁都、南丰县接壤。南北长 117.2 公里，东西宽 61 公里，总面积 4053.16 平方公里，版图面积居江西省第三，赣州市第一。县城驻地梅江镇，地处北纬 26° 28′，东经 116° 00′，系赣东北至赣西南的交通咽喉，又间闽、粤之要道。县城距省会南昌市 320 公里，距赣州市 160 公里。城区面积 15 平方公里，城市人口约 15 万，是全县政治、经济、文化和物流信息中心。319 国道和昌厦一级公路过境而过，境内昌厦公路纵贯南北长达 69 公里，与 319 国道在县城梅江镇交汇，县城距京九铁路兴国火车站 80 公里，已通车的鹰（潭）～瑞（金），石（城）～吉（安），昌（南昌）～宁（都）三条高速公路自北向南。

2、所在地经济、财政与债务情况

2020 年，全县国内生产总值 219.31 亿元，一般公共预算收入 9.00 亿元，政府性基金预算收入 6.82 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 6.34 亿元，政府性基金预算支出 18.93 亿元。

2021 年，全县国内生产总值 245.61 亿元，一般公共预算收入 9.23 亿元，政府性基金预算收入 16.93 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 15.84 亿元，政府性基金预算支出 17.79 亿元。

2022 年，全县国内生产总值 265.88 亿元，一般公共预算收入 9.58 亿元，

政府性基金预算收入 10.74 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 10.01 亿元，政府性基金预算支出 23.11 亿元。

表 1 宁都县财政收支情况

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	219.31	245.61	265.88
一般公共预算收入	9	9.23	9.58
政府性基金预算收入	6.82	16.93	10.74
其中：国有土地使用权出让金收入	6.34	15.84	10.01
政府性基金预算支出	18.93	17.79	23.11
其中：国有土地使用权出让金支出	13.63	7.79	5.58

（二）项目实施背景

1、项目背景

《中国教育现代化 2035》指出到 2020 年，全面实现“十三五”发展目标，教育总体实力和国际影响力显著增强，劳动年龄人口平均受教育年限明显增加，教育现代化取得重要进展，为全面建成小康社会作出重要贡献。在此基础上，再经过 15 年努力，到 2035 年，总体实现教育现代化，迈入教育强国行列，推动我国成为学习大国、人力资源强国和人才强国，为到本世纪中叶建成富强民主文明和谐美丽的社会主义现代化强国奠定坚实基础。2035 年主要发展目标是：建成服务全民终身学习的现代教育体系、普及有质量的学前教育、实现优质均衡的义务教育、全面普及高中阶段教育、职业教育服务能力显著提升、高等教育竞争力明显提升、残疾儿童少年享有适合的教育、形成全社会共同参与的教育治理新格局。

（三）项目基本情况

1、项目名称：

宁都县河东幼儿园建设项目

2、项目立项单位：

宁都县文乡教育后勤保障有限公司

3、项目建设单位

宁都县文乡教育后勤保障有限公司

4、项目建设地址：

江西省宁都县梅江镇

5、项目建设内容

本项目主要建设内容及规模为：本项目总用地面积 4360.83m² 幼儿园总计容建筑面积为 2616.50m²，建筑占地面积 1090.21m²，容积率 0.60，建筑密度 25%，绿地率 30%，项目建成后可容纳 9 个班级，新增学位 270 个。

6、项目总投资

根据依据宁都县发改委《关于宁都县河东幼儿园建设项目可行性研究报告的批复》（宁发改投字【2023】36 号），项目总投资为 2000.0 万元，其中工程费用 1742.2 万元，工程建设其他费用 97.04 万元，预备费 91.96 万元，建设期利息 68.80 万元

项目资金筹措方式由资本金和发行宁都县河东幼儿园建设项目专项债构成，其中：资本金 400 万元，占总投资比例 20%，发行专项债券 1,600.00 万元，占总投资的 80%。

7、项目建设期限

依据宁都县发改委《关于宁都县河东幼儿园建设项目可行性研究报告的批复》（宁发改投字【2023】36 号），批复建设期限为 12 个月，即 2025 年 1 月至 2025

年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算编制依据

- 1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 远景目标纲要》；
- 2、《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010-2020 年）》；
- 3、《中国教育现代化 2035》；
- 4、《国务院关于当前发展学前教育的若干意见》；
- 5、《国务院关于基础教育改革与发展的决定》（国发[2001]21 号）；
- 6、《中华人民共和国民办教育促进法》；
- 7、教育部《幼儿园教育指导纲要（试行）》；
- 8、《幼儿园管理条例》；
- 9、《幼儿园工作规程》；
- 10、《幼儿园建设标准》（建标 175-2016）；
- 11、《江西省幼儿园基本办园条件标准》（赣教基字[2012]70 号）；
- 12、《中共中央、国务院关于学前教育深化改革规范发展的若干意见》（中发〔39〕）
- 13、《宁都县城市建设总体规划》；
- 14、《宁都县国民经济和社会发展第十四个五年计划纲要》；
- 15、项目承办单位提供的基础资料。

2、费率及参数

发行费 0.08%。

3、估算总额

本项目建设投资 1,931.20 万元。其中建安工程 1,742.20 万元（包括建筑工程费、装修工程、安装工程费、设备购置费等）；工程建设其他费用 97.04 万元（包括建设用地费、勘察设计费、工程监理费等）；基本预备费 91.96 万元，详见表格：

表 2-1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	总投资
1	建安工程费用	1,742.20
2	工程建设其他费用	97.04
3	基本预备费	91.96
4	建设投资	1,931.20

4、项目分年度投资计划表

表 2-2 项目分年度投资计划表

单位：人民币万元

	合计	以前年度	2023	2024
静态投资	1,931.20	—	1,607.04	324.16
工程费用	1,742.20	—	1,540.00	202.20

工程建设其他费用	97.04	-	67.04	30.00
预备费	91.96	-	-	91.96

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：

- （1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。
- （2）发行地方政府专项债券进行融资。

2、资金来源

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府债券，其中：自筹资金 400.00 万元，占总投资比例 20%；发行政府债券 1,600.00 万元，占总投资比例 80%；本期发行专项债券 1,600.00 万元，占总投资比例 80%。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营收入测算

根据宁都县河东幼儿园建设项目可行性研究报告，对各项收入进行了合理预测。本次申请发行的宁都县河东幼儿园建设项目，发行期限30年，项目建设期为2025年1月至2025年12月，运营期自2026年1月开始，债券发行期限内的项目收益年度分布情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	保教费收入	伙食收入	合计
第一年			
第二年	95.76	138.60	234.36

年份	保教费收入	伙食收入	合计
第三年	109.44	158.40	267.84
第四年	123.12	178.20	301.32
第五年	143.64	207.90	351.54
第六年	143.64	207.90	351.54
第七年	143.64	207.90	351.54
第八年	150.82	218.30	369.12
第九年	150.82	218.30	369.12
第十年	150.82	218.30	369.12
第十一年	158.36	229.21	387.58
第十二年	158.36	229.21	387.58
第十三年	158.36	229.21	387.58
第十四年	166.28	240.67	406.96
第十五年	166.28	240.67	406.96
第十六年	166.28	240.67	406.96
第十七年	174.60	252.71	427.31
第十八年	174.60	252.71	427.31
第十九年	174.60	252.71	427.31
第二十年	183.33	265.35	448.68
第二十一年	183.33	265.35	448.68
第二十二年	183.33	265.35	448.68
第二十三年	192.50	278.61	471.11
第二十四年	192.50	278.61	471.11
第二十五年	192.50	278.61	471.11
第二十六年	202.12	292.54	494.67
第二十七年	202.12	292.54	494.67
第二十八年	202.12	292.54	494.67
第二十九年	212.23	307.17	519.40
第三十年	212.23	307.17	519.40
合计	4,867.75	7,045.42	11,913.16

本项目经营收入的估算依据如下：

1. 保育教育费

根据《关于制定学前教育生均公用经费标准的通知》赣财教(2018)18号,《关于核定宁都县幼儿园保育保教费正式收费标准的批复》宁发改价字(2021)7号,城区普通幼儿园保育教育费收费标准为360元,结合宁都县城区幼儿园保育教育费收费情况,宁都县河东幼儿园班保育教育费为380元·人/月,同时每3年上涨5%。

金额单位:人民币万元

年份	学生数量(人)	收费(元/月·人)	负荷率	保教费收入
第一年				
第二年	360.00	380.00	70%	95.76
第三年	360.00	380.00	80%	109.44
第四年	360.00	380.00	90%	123.12
第五年	360.00	399.00	100%	143.64
第六年	360.00	399.00	100%	143.64
第七年	360.00	399.00	100%	143.64
第八年	360.00	418.95	100%	150.82
第九年	360.00	418.95	100%	150.82
第十年	360.00	418.95	100%	150.82
第十一年	360.00	439.90	100%	158.36
第十二年	360.00	439.90	100%	158.36
第十三年	360.00	439.90	100%	158.36
第十四年	360.00	461.90	100%	166.28
第十五年	360.00	461.90	100%	166.28
第十六年	360.00	461.90	100%	166.28
第十七年	360.00	485.00	100%	174.60
第十八年	360.00	485.00	100%	174.60
第十九年	360.00	485.00	100%	174.60
第二十年	360.00	509.25	100%	183.33
第二十一年	360.00	509.25	100%	183.33
第二十二年	360.00	509.25	100%	183.33
第二十三年	360.00	534.71	100%	192.50
第二十四年	360.00	534.71	100%	192.50

年份	学生数量（人）	收费（元/月·人）	负荷率	保教费收入
第二十五年	360.00	534.71	100%	192.50
第二十六年	360.00	561.45	100%	202.12
第二十七年	360.00	561.45	100%	202.12
第二十八年	360.00	561.45	100%	202.12
第二十九年	360.00	589.52	100%	212.23
第三十年	360.00	589.52	100%	212.23
合计				4,867.75

2. 延时费

根据《关于宁都县中小学（幼儿园）课后服务费收费标准（试行）的通知》，幼儿园课后延时服务等收费标准为不高于5元/课时，本项目按5元/课时估算，每月上学22天计算，每生延时费为110元/月。同时每3年上涨5%。

经营负荷第1年按50%计取，第2年按55%计取，第3年按60%计取，第4年及以上按65%计取，第5年及以上按70%计取，第6年及以上按75%计取，第7年及以上按80%计取，第8年及以上按85%计取，第9年及以上按90%计取经计算。

金额单位：人民币万元

年份	学生数量（人）	收费（元/月·人）	负荷率	伙食收入
第一年				
第二年	360.00	550.00	70%	138.60
第三年	360.00	550.00	80%	158.40
第四年	360.00	550.00	90%	178.20
第五年	360.00	577.50	100%	207.90
第六年	360.00	577.50	100%	207.90
第七年	360.00	577.50	100%	207.90
第八年	360.00	606.38	100%	218.30
第九年	360.00	606.38	100%	218.30
第十年	360.00	606.38	100%	218.30
第十一年	360.00	636.70	100%	229.21

年份	学生数量 (人)	收费(元/月·人)	负荷率	伙食收入
第十二年	360.00	636.70	100%	229.21
第十三年	360.00	636.70	100%	229.21
第十四年	360.00	668.54	100%	240.67
第十五年	360.00	668.54	100%	240.67
第十六年	360.00	668.54	100%	240.67
第十七年	360.00	701.97	100%	252.71
第十八年	360.00	701.97	100%	252.71
第十九年	360.00	701.97	100%	252.71
第二十年	360.00	737.07	100%	265.35
第二十一年	360.00	737.07	100%	265.35
第二十二年	360.00	737.07	100%	265.35
第二十三年	360.00	773.92	100%	278.61
第二十四年	360.00	773.92	100%	278.61
第二十五年	360.00	773.92	100%	278.61
第二十六年	360.00	812.62	100%	292.54
第二十七年	360.00	812.62	100%	292.54
第二十八年	360.00	812.62	100%	292.54
第二十九年	360.00	853.25	100%	307.17
第三十年	360.00	853.25	100%	307.17
合计				7,045.42

(二) 经营成本说明

经营成本从项目开工年份开始编制，至债券存续期最后一年结束。

(1) 人工费

项目劳动定员 40 人，根据宁都县已建成的公立幼儿园经营情况，教师人均工资及福利为 4 万元/年；根据宁都县教育政策，幼儿园教师工资及福利费用为财政拨款，不计入成本；项目还包含临时工、阿姨等约 5 人，属于非财政拨付工资人员，相关工资福利由本项目承担，因此临时工、阿姨等人的工资按 24000 元/年，同时每 3 年上涨 5%。

(2) 水电费

考虑公共区域的水电费由本项目承担，暂按照营业收入的 1%计算。

(3) 修理费：暂按照工程费的 0.3%计算。

(4) 其他费：暂按照营业收入的 3%计算。

金额单位：人民币万元

年份	工资福利费	水电燃料 及动力	修理费	其他费用	合计
第一年					
第二年	12.00	1.20	5.23	3.60	22.02
第三年	12.00	1.03	5.23	3.10	21.35
第四年	12.00	1.11	5.23	3.33	21.67
第五年	12.60	1.25	5.23	3.75	22.83
第六年	12.60	1.33	5.23	4.00	23.16
第七年	12.60	1.42	5.23	4.25	23.49
第八年	13.23	1.58	5.23	4.73	24.76
第九年	13.23	1.66	5.23	4.99	25.11
第十年	13.23	1.75	5.23	5.25	25.46
第十一年	13.89	1.84	5.23	5.51	26.47
第十二年	13.89	1.84	5.23	5.51	26.47
第十三年	13.89	1.84	5.23	5.51	26.47
第十四年	14.58	1.93	5.23	5.79	27.53
第十五年	14.58	1.93	5.23	5.79	27.53
第十六年	14.58	1.93	5.23	5.79	27.53
第十七年	15.31	2.03	5.23	6.08	28.64
第十八年	15.31	2.03	5.23	6.08	28.64
第十九年	15.31	2.03	5.23	6.08	28.64
第二十年	16.08	2.13	5.23	6.38	29.82
第二十一年	16.08	2.13	5.23	6.38	29.82
第二十二年	16.08	2.13	5.23	6.38	29.82
第二十三年	16.88	2.23	5.23	6.70	31.04
第二十四年	16.88	2.23	5.23	6.70	31.04

年份	工资福利费	水电燃料及动力	修理费	其他费用	合计
第二十五年	16.88	2.23	5.23	6.70	31.04
第二十六年	17.72	2.35	5.23	7.04	32.33
第二十七年	17.72	2.35	5.23	7.04	32.33
第二十九年	17.72	2.35	5.23	7.04	32.33
第二十九年	18.61	2.46	5.23	7.39	33.69
第三十年	18.61	2.46	5.23	7.39	33.69
合计	434.09	54.76	151.57	164.28	804.71

2. 经营税金

根据现行增值税政策规定,本项目免征增值税。

3. 债券还本付息

按照《可研报告》，本项目计划发行专项债券金额共计 1,600.00 万元，本期拟发行期限为 30 年 820.00 万元的专项债券；下期拟发行期限为 30 年 780.00 万元的专项债券；假设本期及下期融资利率 4.50%，每年付息一次，到期一次偿还本金。发行费率暂按照 0.08%测算。

本项目专项债券还本息情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	期初债券余额	本期发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券余额	融资费用小计
第一年		1,600.00	1.28	72.00		1,600.00	73.28
第二年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第三年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第四年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第五年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第六年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第七年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第八年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第九年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第十年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第十一年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第十二年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第十三年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第十四年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00

年度	期初债券 余额	本期发行	发行 费用	本期付息	本期还本	期末债券 余额	融资费用 小计
第十五年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第十六年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第十七年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第十八年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第十九年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第二十年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第二十一年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第二十二年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第二十三年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第二十四年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第二十五年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第二十六年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第二十七年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第二十八年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第二十九年	1,600.00			72.00		1,600.00	72.00
第三十年	1,600.00			72.00	1,600.00		72.00
合计		1,600.00	1.28	2,160.00	1,600.00		2,161.28

4. 可用于资金平衡的现金净流入

可研报告中明确了资金平衡的现金净流入如下：

金额单位：人民币万元

年份	项目收入	项目运营 成本	税费	项目收益	收益余额
第一年					
第二年	119.88	22.02		97.86	97.86
第三年	103.19	21.35		81.84	179.7
第四年	111.13	21.67		89.46	269.16
第五年	125.02	22.83		102.19	371.35
第六年	133.36	23.16		110.20	481.55
第七年	141.69	23.49		118.20	599.75
第八年	157.53	24.76		132.77	732.52
第九年	166.28	25.11		141.17	873.69
第十年	175.03	25.46		149.57	1023.26
第十一年	183.79	26.47		157.32	1180.58
第十二年	183.79	26.47		157.32	1337.9
第十三年	183.79	26.47		157.32	1495.22

年份	项目收入	项目运营成本	税费	项目收益	收益余额
第十四年	192.98	27.53		165.45	1660.67
第十五年	192.98	27.53		165.45	1826.12
第十六年	192.98	27.53		165.45	1991.57
第十七年	202.63	28.64		173.99	2165.56
第十八年	202.63	28.64		173.99	2339.55
第十九年	202.63	28.64		173.99	2513.54
第二十年	212.76	29.82		182.94	2696.48
第二十一年	212.76	29.82		182.94	2879.42
第二十二年	212.76	29.82		182.94	3062.36
第二十三年	223.40	31.04		192.36	3254.72
第二十四年	223.40	31.04		192.36	3447.08
第二十五年	223.40	31.04		192.36	3639.44
第二十六年	234.57	32.33		202.24	3841.68
第二十七年	234.57	32.33		202.24	4043.92
第二十八年	234.57	32.33		202.24	4246.16
第二十九年	246.30	33.69		212.61	4458.77
第三十年	246.30	33.69		212.61	4671.38
合计	5,476.10	804.72		4,671.38	

本次发行专项债券各项目运营期预期现金流入合计 5,476.10 万元，预期现金流出合计 804.72 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 3,760.00 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.24 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。

5. 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：

金额单位：人民币万元

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	4,928.48	5,202.29	5,476.10	5,749.90	6,023.70
业务活动现金流出成本变动后金额	724.23	764.47	804.72	844.94	885.18
利率变动	4.05%	4.28%	4.50%	4.73%	4.95%
利率变动债券利息	1,944.00	2,052.00	2,160.00	2,268.00	2,376.00
1. 收入变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数变化	1.10	1.17	1.24	1.32	1.39
2. 成本变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数变化	1.26	1.25	1.24	1.23	1.22
3. 利率变动敏感性分析					
利率变动偿债资金本息覆盖率	1.32	1.28	1.24	1.21	1.17

通过资金平衡测算分析，债务本息资金覆盖倍数达到 1.24 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%的情况下的情况下，债券本息资金覆盖率仍大于 1.0，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。

四、事前绩效评价

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

(1) 必要性

通过项目的建设，进一步改善宁都县学前教育的基础设施，提升学前教育的办学条件，推进学前教育健康发展，项目的建设是认真贯彻落实《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010-2020 年）》、《中国教育现代化 2035》等文件精神

神，项目的建设国家产业政策及地方规划。

（2）公益性

随着国家开放二胎政策之后，我国的人口数量会产生大幅度的增加，提高人口增长率。而这增加的新生儿人口，在他们长大以后，需要接受学校的教育，幼儿教育是基础教育的重要组成部分。目前，宁都县共有各级各类学校 364 所，已基本建立了高、中、初等教育相互衔接，多层次办学的规模体系。但是通过分析宁都县的教育结构现状不难看出，目前宁都县虽然基础教育已经有了很大发展，但幼儿教育办学条件差、供给严重不足已经成为宁都县教育发展亟待解决的“瓶颈”。宁都县仅有 250 所幼儿园，目前在园儿童 28370 人，而全县现有 3-6 周岁的幼儿为 3.6 万人以上，还有近 0.8 万名幼儿不能入园接受教育，公办幼儿园在园幼儿比为 27.8%，普惠性幼儿园在园幼儿比为 72.3%。并且绝大多数为民办幼儿园租用民房作为校舍，办园条件极其简陋。满足不了社会的需要，致使宁都县居住的许多幼儿“入园难”的问题得不到根本解决。

所以，发展幼儿教育对于促进儿童身心全面健康发展、普及义务教育、提高国民整体素质、实现全面建设小康社会的奋斗目标具有重要意义。因此，项目的建设不仅是完善宁都县教育结构体系的需要，更是推动和加快发展宁都县教育事业的需要。

（3）收益性

间接经济收益。在当前全面推进农村扶贫工作，通过教育扶贫，实现乡村振兴，建设小康社会，努力构建社会主义和谐社会的新形势下，加快幼儿教育事业发展对于社会稳定具有重要的现实意义。随着家长需求的多元化，幼儿教育机构的服务也将更为多元化，进一步加大投入力度，加强和完善幼儿教育基础设施建

设，满足家长多元化需求，解除家长后顾之忧，推动幼儿教育事业与经济社会协调发展，与全社会共同实现小康目标，是一项十分重要和紧迫的任务。

直接收益。本项目实施后，可产生运营收益，满足资金平衡需求。

2、项目投资合规性与项目成熟度

项目已获得宁都县发改委《关于宁都县河东幼儿园建设项目可行性研究报告的批复》（宁发改投字【2023】36号）。

项目建设有期充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

2、项目资金来源和可到位性

本项目资金筹措方式由资本金和发行宁都县河东幼儿园建设项目专项债构成，其中：资本金 400.00 万元，占总投资比例 20%，发行专项债券 1,600.00 万元，占总投资的 80%。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入包含保教费、延时费收入预计产生运营收入 5,476.10 万元。运营成本包含工资及福利费用、外购燃料及动力费、修理费、其他费用、税金。预计产生运营成本 804.72 万元。

债券存续期收益已由业主单位宁都县文乡教育后勤保障有限公司盖章确认，预测合理性较高。

5、债券资金需求合理性

本次发行专项债券各项目运营期预期现金流入合计 5,476.10 万元，预期现

金流出合计 804.72 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 3,760.00 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.24 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。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险

本项目 2025 年本期拟申请发行 30 年期专项债券 820.00 万元；每半年付息一次，到期一次偿还本金。建设期利息 68.80 万元，其均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2026 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

项目风险具体详见如下第五点。

7、绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8、其他需要纳入其他绩效评估的事项

五、项目风险分析

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，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。

五、专项债发行方案

1、发行主体资格：根据《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）之规定，地方政府专项债券需由江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施机构为宁都县文乡教育后勤保障有限公司，是依法批准设立的机关单位，具备机关单位法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

2、发行计划：2025年宁都县河东幼儿园建设项目本期申请发行地方政府专项债券820.00万元，期限30年，专项债券融资成本按4.50%估算。

3、发行场所：通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

4、信息披露：在专项债发行日前5个工作日通过中国地方政府债券信息公开平台、江西省财政厅官方网站和中国债券信息网-中央结算公司官方网站披露（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露债券发行全套信息披露文件。

总体而言，该项目通过发行专项债可以降低项目融资成本，是现阶段解决建设资金问题的推荐方案。且基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据项目重大建设意义，该项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

赣州经济技术开发区枫林公寓保障性租赁住房及
人防自建工程专项债券实施方案



前言

2025 年是党的二十大布局关键之年，是我们党进入全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军新征程的重要时刻。中央经济工作会议提出今年经济工作要加大宏观政策调控力度，扩大地方专项债的发行规模，稳增长、扩内需、保民生。地方政府专项债对确保经济平稳运行有着重大意义，在拉动有效投资、扩内需、促消费起着重要推动作用。

本次申请发行的专项债券项目，符合保障性安居工程，是用纳入政府性基金收入及专项收入的收入偿还的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则。赣州经济技术开发区枫林公寓保障性租赁住房及人防自建工程计划发行专项债券 6000 万元，期限 30 年。

项目实施过程中，将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、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在地基本情况

赣州经开区位于赣州市中心城区西北部，成立于1990年7月，2010年被批准为国家级经济技术开发区，代管5个乡（镇、街道）和1个赣州新能源汽车科技城管理处，受市委、市政府委托，赣州综合保税区纳入领导管理，总面积217.24平方公里，建成区面积46.85平方公里，常住人口35万。

近年来，赣州经开区坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记视察江西和赣州时的重要讲话精神，大力实施“创新引领、改革攻坚、开放提升、绿色崛起、担当实干、兴赣富民”二十四字工作方针，坚持解放思想，内外兼修，北上南下，全力打好六大攻坚战，突出主攻工业，致力高质量、跨越式发展，着力建设“一区三基地”，即把赣州经开区打造成赣州工业发展龙头示范区、全国重要的新能源汽车产业基地、全国知名的电子信息产业基地、全国闻名的产城融合创新示范基地，向全国一流的现代化国家级经开区加速迈进，被商务部、人力资源和社会保障部、海关总署认定为全国加工贸易梯度重点转移承接地，获评商务部“中国开发区20强”之“最具投资潜力奖”。

赣州地处中亚热带南缘，具有典型的亚热带丘陵区湿润季风气候。其主要特点是：气候温和，四季分明，光照充足，雨量丰沛，无霜期长，冷暖变化显著，降水概率大。境内平均气温20.9℃，7月为最热月，累年月平均气温为29.4℃，1月为最冷月，累年月平均气温为8.0℃；年日照时数为1888.5小时，日照百分率为42%；年降水量为1400—1500毫米，累年平均降水量为1494.8毫米，年最大降水量2183.9毫米，年最小降水量969.6毫米；常年主导风向为北风，一般每年9月至次年3月盛行偏北风，4—6月南北风势均力敌，仍以北风稍多，7—8月南风最多，年平均风速为1.9米/秒，最大风速为18米/秒。

赣州经济技术开发区位于赣州市中心城区西城区，国土面积 218 平方公里，占全市总面积的 0.55%。属低山丘陵区、亚热带季风湿润气候。赣州经济技术开发区是一个“八山半水一分田，半分道路与庄园”的区域，是典型的丘陵地形。区内水资源总量较为丰富，河川总径流量 4.32 亿 m，章江呈“S”形经区内中部蜿蜒而过，章江在经开区境内 27.4 公里，区内有高陂河、哈湖河、社官背河 3 条小溪河流入章江。

2、所在地经济、财政与债务情况

2020 年，全区国内生产总值 346.65 亿元，一般公共预算收入 24.35 亿元，政府性基金预算收入 50.87 亿元，其中国有土地使用权出让收入 50.58 亿元，政府性基金预算支出 61.11 亿元，其中国有土地使用权出让支出 38.26 亿元。

2021 年，全区国内生产总值 408.97 亿元，一般公共预算收入 25.47 亿元，政府性基金预算收入 50.77 亿元，其中国有土地使用权出让收入 50.06 亿元，政府性基金预算支出 49.62 亿元，其中国有土地使用权出让支出 35.31 亿元。

2022 年，全区国内生产总值 431.26 亿元，一般公共预算收入 26.26 亿元，政府性基金预算收入 31.51 亿元，其中国有土地使用权出让收入 31.07 亿元，政府性基金预算支出 74.73 亿元，其中国有土地使用权出让支出 24.28 亿元。

表 1 经开区财政收支情况

单位：亿元

项 目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	346.65	408.97	431.26
一般公共预算收入	24.35	25.47	26.26
政府性基金预算收入	50.87	50.77	31.51
其中：国有土地使用权出让收入	50.58	50.06	31.07
政府性基金预算支出	61.11	49.62	74.73
其中：国有土地使用权出让支出	38.26	35.31	24.28

（二）项目实施背景

1、项目背景

社会保障是保持社会稳定和实现社会和谐的长效机制，如果广大人民群众可以享有可靠的社会保障，就可以安居乐业。因而，建立完善的住房保障物质基础和保障制度，改善低收入家庭的居住条件，是构建社会主义和谐社会、保证社会稳定的重要举措。

党的十八大和十八届三中全会提出必须以保障和改善民生为重点。民生连着民心，民心关系全局。只有不断改善人民生活，使广大人民群众共享改革发展成果，人民群众才能发自内心地拥护党的领导和社会主义制度、赞成党的理论和路线方针政策、支持党领导的改革开放和社会主义现代化建设。现在特别是教育、就业、社会保障、医疗、住房等方面关系群众切身利益的问题较多。

党的二十大报告中提到：“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，为未来5年住房制度改革指明了方向。

近年来，随着保障性租赁住房建设力度的逐步加大，城市低收入家庭的住房条件得到较大改善，而农民工、大学生、外地在赣州的工作人员等由于是一个非正式、非固定、收入低廉、缺乏社会保障的群体，他们的住房需求一直处于被漠视的状态。城市中高涨的商品房价格远远超出了他们的承受能力，而国家的保障性租赁住房等优惠政策又只针对城市居民，这些进城务工人员被排除在住房改革制度之外，既没能在城市住房分配制度的改革中获益，也很难有机会获得经济适用房和住房公积金，只能选择居住在企业集体宿舍或租住民房。随着一些员工逐步进入婚恋、安家、生育子女的人生阶段，各种社会矛盾更是层出不穷。

住房问题是重要的民生问题，据国家统计局城市农民工生活质量调查显示，改善住房条件是当前在赣州市工作的农民工、大学生、外地工作人员最迫切的愿望。安居才能乐业，居住问题不解决，其它问题如子女教育、社会保障、业余精神文化生活等都无从谈起。住房是城市归属感的主要来源之一，进城务工人员住房问题在很大程度上影响农民工的留城意愿。在城市拥有或租用比较固定并可以满足一定生活标准的住房，外来务工人员才有可能摆脱“过客”心态、产生在城市长期生活的预期，进而更努力工作，从长计议生活其他方面如带眷属迁移、子女教育等，并不断学习城市文明和行为方式，最终真正融入城市。因此，可以说

住房问题是城市流动人口在城市生活遇到的最基本、最严峻的问题之一。

赣州经开区园区企业员工数量庞大，对保障性住房的需求能量也非常巨大。

在此背景下，计划在赣州经开区实施保障性租赁住房项目建设，让区域企业职工、周边低收入群众“居有所住”不再是梦想，为群众安居乐业，为政府分忧解难，为和谐社会建设做出应有贡献。

（三）项目基本情况

1、项目名称：

赣州经济技术开发区枫林公寓保障性租赁住房及人防自建工程

2、项目立项单位：

赣州中恒桑梓工业园区开发有限公司

3、项目建设单位

赣州中恒桑梓工业园区开发有限公司

4、项目建设内容

项目主要建设 20 栋高层保障性租赁住房和 1 个地下室等，总用地面积 126504.50 平方米，总建筑面积 473964.47 平方米（地上建筑面积 386351.82 平方米，地下建筑面积 87612.65 平方米），计容容积率建筑面积 379348.99 平方米，其中保障性租赁住房 359847.18 平方米，社区用房及配套设施 17169.28 平方米，物业管理用房 1150.61 平方米，人防报警间 19.62 平方米，垃圾房 176 平方米，地下室出地面井道、楼梯间 986.30 平方米；非计容建筑面积 94615.48 平方米，其中普通地下车库 43563.65 平方米，人防地下室面积 44049 平方米，架空层 7002.83 平方米，配套道路、绿化、给排水、供配电等相关附属设施，项目设置 6615 户。

5、项目总投资

项目总投资约 172285.71 万元，其中：工程费用 154147.78 万元，工程建设其他费 6767.77 万元，预备费 3630.16 万元，建设期贷款利息 7740 万元。。

项目分年度投资计划表

单位：人民币万元

具体每年项目投资情况	合计	以前年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
⑭建设工程费用	154,147.78				102,232	50915.55	1000
⑮工程建设其他费用	6,767.77				4,768	2000	
⑯预备费	3,630.16				3,021	609.16	
⑰建设期利息	7,740.00				3,440	4,300.00	
合计	172,285.71	-	-	-	113,461.00	57,824.71	1,000.00

6、项目建设期限

项目建设期 24 个月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算编制依据

- （1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《江西省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及统一基价表》（2017 版）；
- （3）《江西省建筑与装饰、通用安装、市政工程费用定额（试行）》（2017 版）；
- （4）《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表》（2017 版）；
- （5）《江西省市政工程消耗量定额及统一基价表》（2017 版）；
- （6）《江西省建设工程施工仪器仪表台班费用定额（增值税版）》（2017 版）；
- （7）《江西省建设工程施工机械台班费用定额》（2017 版）；
- （8）《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表（2017 年版）》；
- （9）《关于调整 2017 版《江西省建设工程定额》综合工日单价的通知》（赣建价[2020]5 号）；
- （10）《赣州市建筑工程价格信息》及建筑安装造价指数；
- （11）赣州市 2023 年 11 月份建筑、装饰材料信息发布价。

2、费率及参数

发行费 0.08%。

3、估算总额

本项目总投资为 172,285.71 万元；其中：工程费用 154,147.78 万元，工程建设其他费用 6,767.77 万元，预备费 3,630.16 万元，建设期利息 7,740.00 万元。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。（2）发行地方政府专项债券进行融资。

2、资金来源

项目资金筹措方式由资本金、政府专项债券构成，其中：资本金 92,285.71 万元，占总投资比例 53.57%，发行专项债券 80,000.00 万元，占总投资比例 46.43%。2024 年已发行专项债券 4,309.00 万元，期限 30 年，占总投资比例 2.50%，2025 年本期计划发行专项债券 6,000.00 万元，期限 30 年，占总投资比例 3.48%，2025 年下期计划发行专项债券 69,691.00 万元，期限 30 年，占总投资比例 40.45%。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营收入测算

本项目经营收入有保障性住房出租收入、配套用房出租收入、停车位出租收入、广告位收入。

1、保障性租赁住房出租收入

本项目建设完成后，将有 359847.18 平方米的保障性租赁住房可供出租，《关于调整区属国有企业工业标准厂房项目租金及物业费指导价的请示》的批复（赣经开政字[2023]93 号）中规定宿舍租金价格为 15 元/平方米/月，物业费 1.5 元/平方米/月，合计为 16.5 元/平方米/月，同时考虑物价情况每 3 年增长 5%。

通过 3.1.2 章节论证经开区拟入驻一些智能化先进企业，预计带动就业 1.72 万人，项目需求完全有保障，有市场。初步预测计算期第 3 年（即运营期第 1 年）出租比例为 60%，每年增长 5%，第 7-30 年出租比例为 90%不变。

2、配套用房出租收入

本项目共有 17169.28 平方米的配套用房进行出租。《关于调整区属国有企业工业标准厂房项目租金及物业费指导价的请示》的批复（赣经开政字[2023]93 号）中规定办公楼租金价格为 28 元/平方米/月，物业费 1.5 元/平方米/月，合计为 29.5 元/平方米/月，同时考虑物价情况每 3 年增长 5%。

通过 3.1.2 章节论证经开区拟入驻一些智能化先进企业，预计带动就业 1.72 万人，项目需求完全有保障，有市场。初步预测计算期第 3 年（即运营期第 1 年）出租比例为 60%，每年增长 5%，第 7-30 年出租比例为 90%不变。

3、停车位出租收入

本项目将建设 1594 个停车位，参照 58 同城中地下停车位出租单价为 300 元/个/月，由于是保障性租赁住房，取市场价 80%进行测算，运营首年按 240 元/个/月进行测算，之后每 3 年增长 5%；初步预测计算期第 3 年（即运营期第 1 年）出租比例为 60%，每年增长 5%，第 7-30 年出租比例为 90%不变。



4、广告位出租收入

①电梯广告位

本项目电梯设置 580 个电梯广告位，出租单价预估运营期第一年为 1200 元/月.个，之后每 3 年增长 5%；计算期第 3 年（即运营期第 1 年）出租比例为 60%，第 4 年出租比例为 70%，第 5 年出租比例为 80%，第 6-31 年出租比例为 90%。

②路灯广告位

本项目路灯广告位 800 个，出租单价预估运营期第一年为 900 元/月.个，之后每 3 年增长 5%；初步预测计算期第 3 年（即运营期第 1 年）出租比例为 60%，每年增长 5%，第 7-30 年出租比例为 90%不变。

Hi, 欢迎访问户外宝, 让你的品牌看得见!

网站首页 | 会员登录 | 免费注册 | 会员中心 | 我的收藏 | 联系客服



赣州市

请输入搜索关键词

搜索



热门搜索: 南京东路 电梯 陆家嘴 led 灯光秀 公交 地标 地铁

首页 | 今日特卖 | 最新上架 | 独家特色 | 优势资源 | 人气排行榜 | 案例分析

首页 > 全国 > 江西省 > 赣州市 > 数码屏



☆ 收藏

🔗 分享

PK 对比

📍 地图

纠错

认领

全国楼宇社区电梯内及等候厅电梯数码屏 (智能屏)

媒体编号: QW202002060002 更新时间: 2022-3-18 浏览量: 1915次

媒体位置: 赣州市 赣州经济技术开发区

起租日期: 立即可上

起租说明: 先到先得, 尺寸有: 19寸分辨率大屏768*1366, 小屏1920*1080或25寸分辨率1080*2560或32寸屏幕 (等候厅, 分辨率1080*1920), 正常刊播时间为周一至周六, 周日为换刊日

当前方案: 1周(周期)+标准(级别)+15秒(版本)+300次(频次)+不包含(安装)+专票

制作服务: 无

安装服务: 无

其他服务: 无

媒体周期: 1 x 1周

媒体数量: 1 x 个

总市场价: ¥1200.00元/1周

PK

🛒

👤 在线咨询

⬆

10

Hi, 欢迎访问户外宝, 让你的品牌看得见!

网站首页 | 会员登录 | 免费注册 | 会员中心 | 我的收藏 | 联系客服

户外宝 HUWAIBAO

赣州市

请输入搜索关键词 搜索

热门搜索: 南京东路 电梯 陆家嘴 led 灯光秀 公交 地标 地铁

首页 | 今日特卖 | 最新上架 | 独家特色 | 优势资源 | 人气排行榜 | 案例分析

首页 > 全国 > 江西省 > 赣州市 > 门店

楼宇社区横版电梯门贴广告 (粉丝)

媒体编号: QW201801030013 更新时间: 2022-5-25 浏览量: 1691次

媒体位置: 赣州市 赣州经济技术开发区

起租日期: 立即可上

起租说明: 每个城市尺寸不一以实际MR为准

当前方案: 面议

制作服务: 无

安装服务: 无

其他服务: 无

媒体数量: 1 x 个

总市场价: **750元/周**

导出PPT 意向清单 在线咨询 立即预定

媒体信息 媒体介绍 发布历史

Hi, 欢迎访问户外宝, 让你的品牌看得见!

网站首页 | 会员登录 | 免费注册 | 会员中心 | 我的收藏 | 联系客服

户外宝 HUWAIBAO

赣州市

请输入搜索关键词 搜索

热门搜索: 南京东路 电梯 陆家嘴 led 灯光秀 公交 地标 地铁

首页 | 今日特卖 | 最新上架 | 独家特色 | 优势资源 | 人气排行榜 | 案例分析

首页 > 全国 > 江西省 > 赣州市 > 二面翻

楼宇社区道闸两面翻媒体广告

媒体编号: QW201711270005 更新时间: 2022-5-23 浏览量: 2541次

媒体位置: 赣州市 赣州经济技术开发区

起租日期: 立即可上

起租说明: 先到先得, 详细道闸尺寸见点位明细, 旁边道闸灯箱有单独售卖的, 也有的有空档赠送

当前方案: 1月(周期)+一线(标准(级别)+固定(版本)+24小时(频次)+不包含(安装)+专票

制作服务: 无

安装服务: 无

其他服务: 无

媒体周期: 1 x 1月

媒体数量: 1 x 个

总市场价: **¥26,800.00元/1月**

导出PPT 意向清单 在线咨询 立即预定

5、汽车充电桩充电收入

本项目将建设 1454 个地下停车位, 本项目配置 582 个汽车充电桩。根据《江西省发改委关于电动汽车充换电服务费有关问题的通知》“对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电,

执行大工业用电价格。”《江西省发展和改革委员会关于调整我省电力价格的通知》（赣发改商价字〔2011〕2690号）“我省大工业用电在 0.64-0.68 元/千瓦时。”本项目按 0.64 元/千瓦时计算成本。

根据周边项目情况，参照江西省赣州市开发区潭东镇茶园村毅德物流园广场充电点，江西省赣州市章贡经济开发区国道园区 13 号江西省赣南电力实业总公司停车场充电站等 7 个充电站的收费情况，收费总体上在 1.5-2 元/度电，本项目充电桩按市场价 1.8 元/度电充电（含电费 0.64 元/度，服务费及维护费 0.36 元/度，每度净利润 0.8 元），每小时充电约 10 度，以每小时 8 元计，根据充电桩使用率估算，平均每天使用 5 小时，每个充电桩平均每天净收入 40 元，之后每 3 年增长 5%。初步预测计算期第 3 年（即运营期第 1 年）出租比例为 60%，每年增长 5%，第 7-30 年出租比例为 90%不变。

☆
收藏

🔗
分享

扫码充电

导航

扫码充电

其他收入不计，经测算，项目具体情况如下表：

年份	保障性租赁住房出租收入	配套用房出租收入	停车位出租收入	广告位出租收入	汽车充电桩收入	合计
第一年						
第二年						
第三年	4,274.98	364.68	275.44	1,019.52	509.83	6,444.45
第四年	4,631.23	395.07	298.40	1,146.24	552.32	7,023.26
第五年	4,987.48	425.45	321.35	1,272.96	594.80	7,602.04
第六年	5,612.54	478.71	361.52	1,469.66	669.15	8,591.58
第七年	5,986.71	510.63	385.62	1,515.02	713.76	9,111.74

年份	保障性租赁住房出租收入	配套用房出租收入	停车位出租收入	广告位出租收入	汽车充电桩收入	合计
第八年	6,360.87	542.54	409.72	1,560.38	758.38	9,631.89
第九年	7,073.16	603.20	455.51	1,686.03	843.13	10,661.03
第十年	7,073.16	603.20	455.51	1,686.03	843.13	10,661.03
第十一年	7,073.16	603.20	455.51	1,686.03	843.13	10,661.03
第十二年	7,426.81	633.42	478.29	1,770.33	885.39	11,194.24
第十三年	7,426.81	633.42	478.29	1,770.33	885.39	11,194.24
第十四年	7,426.81	633.42	478.29	1,770.33	885.39	11,194.24
第十五年	7,799.90	665.13	502.20	1,858.84	929.74	11,755.81
第十六年	7,799.90	665.13	502.20	1,858.84	929.74	11,755.81
第十七年	7,799.90	665.13	502.20	1,858.84	929.74	11,755.81
第十八年	8,188.54	698.32	527.32	1,951.79	976.20	12,342.17
第十九年	8,188.54	698.32	527.32	1,951.79	976.20	12,342.17
第二十年	8,188.54	698.32	527.32	1,951.79	976.20	12,342.17
第二十一年	8,596.61	733.18	553.69	2,049.38	1,024.95	12,957.81
第二十二年	8,596.61	733.18	553.69	2,049.38	1,024.95	12,957.81
第二十三年	8,596.61	733.18	553.69	2,049.38	1,024.95	12,957.81
第二十四年	9,027.99	769.90	581.37	2,151.85	1,076.19	13,607.30
第二十五年	9,027.99	769.90	581.37	2,151.85	1,076.19	13,607.30
第二十六年	9,027.99	769.90	581.37	2,151.85	1,076.19	13,607.30
第二十七年	9,478.81	808.47	610.45	2,259.44	1,129.92	14,287.09
第二十八年	9,478.81	808.47	610.45	2,259.44	1,129.92	14,287.09

年份	保障性租赁住房出租收入	配套用房出租收入	停车位出租收入	广告位出租收入	汽车充电桩收入	合计
第二十九年	9,478.81	808.47	610.45	2,259.44	1,129.92	14,287.09
第三十年	9,952.94	848.89	640.97	2,372.42	1,186.51	15,001.73
第三十一年	9,952.94	848.89	640.97	2,372.42	1,186.51	15,001.73
合计	224,535.15	19,149.72	14,460.48	53,911.60	26,767.82	338,824.77

（二）项目运营成本测算

该项目建成后的经营成本主要为人员工资及福利费、管理费用、维修养护费、折旧和摊销等各项费用支出。

（1）人员工资及福利费

项目拟聘用管理人员 5 人，年工资及福利平均 60000 元/年·人，年加工资 2%；工作人员 25 人，年工资及福利平均 48000 元/年·人，年加工资 2%，则第一年工资及福利为 158 万元。

（2）燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为管理用房及管理人员产生的少量用水、用电，年用电量约 5 万 kWh，按 0.6 元/kwh 计取；年用水量约 2 万吨，按 3.5 元/吨计取，年均燃料及动力费用为 10 万元。

（3）管理费用

管理费按项目营业收入的 2% 计算，营业期第一年管理费用为 158.48 万元（含垃圾清理费）。

（4）维修养护费

按项目工程费的 0.1% 计算，工程费用 154147.78 万元，营业期年

均维护费用为 $0.1\% \times 154147.78 = 156.67$ 万元。

（5）充电桩更迭成本

根据充电桩使用寿命一般为 3-15 年，本项目共有 582 个充电桩，按市场价 6000.00 元/个计算，更换一次充电桩需增加成本 349.2 万元，从运营期开始，每 15 年更换一次充电桩，平摊到每年计算，每年 23.28 万元。

年份	工资及福利费	外购燃料及动力费	管理费用	维修保养费	充电桩更迭成本	合计
第一年						
第二年						
第三年	158.00	10.00	128.89	156.67	23.28	476.84
第四年	161.16	10.00	140.47	156.67	23.28	491.58
第五年	164.38	10.00	152.04	156.67	23.28	506.37
第六年	167.67	10.00	171.83	156.67	23.28	529.45
第七年	171.02	10.00	182.23	156.67	23.28	543.20
第八年	174.44	10.00	192.64	156.67	23.28	557.03
第九年	177.93	10.00	213.22	156.67	23.28	581.10
第十年	181.49	10.00	213.22	156.67	23.28	584.66
第十一年	185.12	10.00	213.22	156.67	23.28	588.29
第十二年	188.82	10.00	223.88	156.67	23.28	602.65
第十三年	192.60	10.00	223.88	156.67	23.28	606.43
第十四年	196.45	10.00	223.88	156.67	23.28	610.28
第十五年	200.38	10.00	235.12	156.67	23.28	625.45
第十六年	204.39	10.00	235.12	156.67	23.28	629.46
第十七年	208.48	10.00	235.12	156.67	23.28	633.55
第十八年	212.65	10.00	246.84	156.67	23.28	649.44

年份	工资及福利费	外购燃料及动力费	管理费用	维修保养费	充电桩更迭成本	合计
第十九年	216.90	10.00	246.84	156.67	23.28	653.69
第二十年	221.24	10.00	246.84	156.67	23.28	658.03
第二十一年	225.66	10.00	259.16	156.67	23.28	674.77
第二十二年	230.17	10.00	259.16	156.67	23.28	679.28
第二十三年	234.77	10.00	259.16	156.67	23.28	683.88
第二十四年	239.47	10.00	272.15	156.67	23.28	701.57
第二十五年	244.26	10.00	272.15	156.67	23.28	706.36
第二十六年	249.15	10.00	272.15	156.67	23.28	711.25
第二十七年	254.13	10.00	285.74	156.67	23.28	729.82
第二十八年	259.21	10.00	285.74	156.67	23.28	734.90
第二十九年	264.39	10.00	285.74	156.67	23.28	740.08
第三十年	269.68	10.00	300.03	156.67	23.28	759.66
第三十一年	275.07	10.00	300.03	156.67	23.28	765.05
合计	6,129.08	290.00	6,776.49	4,543.43	675.12	18,414.12

2. 经营税金

- (1) 增值税税率取 9%，计税方法为销项税-进项税；
- (2) 城市建设维护税 7%（增值税额）；
- (3) 教育费附加 3%（增值税额）；
- (4) 地方教育费附加 2%（增值税额）；
- (5) 房产税，按标准厂房出租收入 12%。

年份	增值税	城建税及附加	房产税	合计
第一年				
第二年				
第三年			556.76	556.76
第四年			603.16	603.16

年份	增值税	城建税及附加	房产税	合计
第五年			649.55	649.55
第六年			730.95	730.95
第七年			779.68	779.68
第八年			828.41	828.41
第九年			921.16	921.16
第十年			921.16	921.16
第十一年			921.16	921.16
第十二年			967.23	967.23
第十三年			967.23	967.23
第十四年			967.23	967.23
第十五年			1,015.80	1,015.80
第十六年			1,015.80	1,015.80
第十七年			1,015.80	1,015.80
第十八年			1,066.42	1,066.42
第十九年	136.05	16.33	1,066.42	1,218.80
第二十年	1,049.27	125.91	1,066.42	2,241.60
第二十一年	1,102.15	132.26	1,119.57	2,353.98
第二十二年	1,102.15	132.26	1,119.57	2,353.98
第二十三年	1,102.15	132.26	1,119.57	2,353.98
第二十四年	1,157.97	138.96	1,175.75	2,472.68
第二十五年	1,157.97	138.96	1,175.75	2,472.68
第二十六年	1,157.97	138.96	1,175.75	2,472.68
第二十七年	1,216.40	145.97	1,234.47	2,596.84
第二十八年	1,216.40	145.97	1,234.47	2,596.84
第二十九年	1,216.40	145.97	1,234.47	2,596.84
第三十年	1,277.82	153.34	1,296.22	2,727.38
第三十一年	1,277.82	153.34	1,296.22	2,727.38

年份	增值税	城建税及附加	房产税	合计
合计	14,170.52	1,700.49	29,242.15	45,113.16

3. 债券还本付息

本项目计划发行专项债券 80,000.00 万元。2024 年已发行专项债券 4,309.00 万元，期限 30 年， 2025 年本期计划发行专项债券 6,000.00 万元，期限 30 年；2025 年下期计划发行专项债券 69,691.00 万元；假设本期及以后年度融资利率 4.50%，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

项目偿债分析表

年度	期初债券余额	本期发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券余额	融资费用小计
第一年		4,309.00	3.45	193.91		4,309.00	197.36
第二年 (第一批)	4,309.00	6,000.00	4.80	463.91		10,309.00	468.71
第二年 (第二批)	10,309.00	69,691.00	55.75	3,136.10		80,000.00	3,191.85
第三	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01

年度	期初债券余额	本期发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券余额	融资费用小计
年							
第四年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
第五年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
第六年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
第七年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
第八年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
第九年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
第十年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
第十一年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
第十二年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
第十三年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
第	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01

年度	期初债券余额	本期发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券余额	融资费用小计
十四年	0					0	
第十五年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
第十六年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
第十七年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
第十八年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
第十九年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
第二十年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
第二十年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
第二十二年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
第二十二年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01

年 度	期初债 券余额	本期发 行	发行 费用	本期付息	本期还 本	期末债 券余额	融资费用 小计
第二 十四 年	80,000.0 0			3,600.01		80,000.0 0	3,600.01
第二 十五 年	80,000.0 0			3,600.01		80,000.0 0	3,600.01
第二 十六 年	80,000.0 0			3,600.01		80,000.0 0	3,600.01
第二 十七 年	80,000.0 0			3,600.01		80,000.0 0	3,600.01
第二 十八 年	80,000.0 0			3,600.01		80,000.0 0	3,600.01
第二 十九 年	80,000.0 0			3,600.01		80,000.0 0	3,600.01
第 三 十 年	80,000.0 0			3,600.01	4,309.00	75,691.0 0	3,600.01
第三 十一 年	75,691.0 0			3,406.10	75,691.0 0		3,406.10
合 计		80,000.0 0	64.0 0	108,000.3 0	80,000.0 0		108,064.3 0

(三) 可用于资金平衡的现金净流入

项目资金平衡的现金净流入如下：

资金平衡表

年份	项目收入	项目运营成本	税费	项目收益	收益余额
第一年					
第二年					
第三年	6,444.45	476.84	556.76	5,410.85	5,410.85
第四年	7,023.26	491.58	603.16	5,928.52	11,339.37
第五年	7,602.04	506.37	649.55	6,446.12	17,785.49
第六年	8,591.58	529.45	730.95	7,331.18	25,116.67
第七年	9,111.74	543.20	779.68	7,788.86	32,905.53
第八年	9,631.89	557.03	828.41	8,246.45	41,151.98
第九年	10,661.03	581.10	921.16	9,158.77	50,310.75
第十年	10,661.03	584.66	921.16	9,155.21	59,465.96
第十一年	10,661.03	588.29	921.16	9,151.58	68,617.54
第十二年	11,194.24	602.65	967.23	9,624.36	78,241.90
第十三年	11,194.24	606.43	967.23	9,620.58	87,862.48
第十四年	11,194.24	610.28	967.23	9,616.73	97,479.21
第十五年	11,755.81	625.45	1,015.80	10,114.56	107,593.77
第十六年	11,755.81	629.46	1,015.80	10,110.55	117,704.32
第十七年	11,755.81	633.55	1,015.80	10,106.46	127,810.78
第十八年	12,342.17	649.44	1,066.42	10,626.31	138,437.09
第十九年	12,342.17	653.69	1,218.80	10,469.68	148,906.77
第二十年	12,342.17	658.03	2,241.60	9,442.54	158,349.31
第二十一年	12,957.81	674.77	2,353.98	9,929.06	168,278.37
第二十二年	12,957.81	679.28	2,353.98	9,924.55	178,202.92
第二十三年	12,957.81	683.88	2,353.98	9,919.95	188,122.87
第二十四年	13,607.30	701.57	2,472.68	10,433.05	198,555.92
第二十五年	13,607.30	706.36	2,472.68	10,428.26	208,984.18
第二十六年	13,607.30	711.25	2,472.68	10,423.37	219,407.55
第二十七年	14,287.09	729.82	2,596.84	10,960.43	230,367.98

年份	项目收入	项目运营成本	税费	项目收益	收益余额
第二十八年	14,287.09	734.90	2,596.84	10,955.35	241,323.33
第二十九年	14,287.09	740.08	2,596.84	10,950.17	252,273.50
第三十年	15,001.73	759.66	2,727.38	11,514.69	263,788.19
第三十一年	15,001.73	765.05	2,727.38	11,509.30	275,297.49
合计	338,824.77	18,414.12	45,113.16	275,297.49	

本次发行专项债券各项目预期现金流入合计 338,824.77 万元，预期现金流出合计 63,527.28 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 188,000.00 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.46 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。

5.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：

金额单位：人民币万元

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	304,942.29	321,883.53	338,824.77	355,766.01	372,707.25
业务活动现金流出成本变动后金额	57,174.55	60,350.92	63,527.28	66,703.64	69,880.01
利率变动	4.05%	4.28%	4.50%	4.73%	4.95%
利率变动债券利息	97,200.00	102,600.00	108,000.00	113,400.00	118,800.00
1.收入变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数变化	1.28	1.37	1.46	1.55	1.64
2.成本变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数变化	1.50	1.48	1.46	1.45	1.43
3.利率变动敏感性分析					
利率变动偿债资金本息覆盖率	1.55	1.51	1.46	1.42	1.38

通过资金平衡测算分析，债务本息资金覆盖倍数达到 1.46 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%的情况下的情况下，债券本息资金覆盖率仍大于 1.0，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。

四、事前绩效评价

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

项目能够大力缓解新市民、青年人阶段性住房困难问题，促进实现全体人民住有所居，促进园区招商引资和带动赣州经济开发区经济发展。

赣州市以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神，坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，持续增强赣州市住房保障能力，因地制宜、因城施策发展保障性租赁住房，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，大力缓解新市民、青年人阶段性住房困难问题，促进实现全体人民住有所居。

赣州经开区发展劲头和产业优势非常强劲。经开区具备独特的区位优势、强劲的产业潜力、优质的营商环境和政务服务。2023 年以来，赣州经开区共引进项目 151 个，签约总金额 871.8 亿元，其中亿元以上项目 85 个，10-50 亿元项目 12 个，100 亿元以上项目 4 个。项目周边电子、新能源电池、汽车、机械企业密布，建设投产已成规模。赣州经开区园区企业员工数量庞大，对保障性住房的需求量也非常巨大。项目建设能够大力缓解新市民、青年人阶段性住房困难问题，促进实现全体人民住有所居，促进园区招商引资和带动赣州经济开发区经济发展。

2、公益性

赣州在承接大湾区产业转移方面，取得了显著的成绩，随着大湾区人力成本的提高，一些企业纷纷向劳动力密集的中西部城市转移。同时，赣州人口众多，劳动力丰富，招商引资的政策又优惠，所以受到很多企业的青睐，吸引了不少五百强企业及其他大型企业的入驻赣州！近年来，赣州经开区深入贯彻落实国家、

省、市新能源汽车产业发展规划和政策，将新能源汽车产业作为全区双首位产业之一，全力推动新能源汽车产业高质量发展。大量员工需要住宿，园区配套租赁型宿舍，给员工一个稳定的家，能够促进园区和企业发展。

本项目建成投产后正常年可为国家和地方政府上缴大量税收，对促进地方经济和国民经济的发展具有积极的推动作用。同时项目建成后有效刺激和带动其他物流相关产业的发展。繁荣了服务业，促进了第三产业的发展。

综上所述，项目的建设，有利于环境发展和经济发展结合起来，处理好长远与当前、全局与局部的关系，促进企业效益、经济效益和社会效益的协调统一。

3、收益性

间接经济收益。项目建设完成后，对优化投资环境、加快经济强市建设进程、促进经济和社会各项事业发展都具有重要的作用。项目的建设，有利于环境发展和经济发展结合起来，处理好长远与当前、全局与局部的关系，促进企业效益、经济效益和社会效益的协调统一。

直接收益。本本次发行专项债券各项目预期现金流入合计 338,824.77 万元，预期现金流出合计 63,527.28 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 188,000.00 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.46 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。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

项目已获得赣州经济技术开发区发展局项目可行性研究报告的批复。

项目建设有期充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

（三）项目资金来源和可到位性

本项目建设资金来源为建设单位自筹和申请政府专项债。

项目后续资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本次发行专项债券各项目预期现金流入合计 338,824.77 万元,预期现金流出合计 63,527.28 万元,债券存续期内债券本金与利息合计 188,000.00 万元,项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.46 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。债券存续期收益已由业主单位赣州创顺建设发展有限公司盖章确认,预测合理性较高。

(五) 债券资金需求合理性

本项目建设资金来源为建设单位自筹和申请政府专项债,满足国家发改委对固定资产投资项目的资本金比例的要求。本次发行专项债券各项目预期现金流入合计 338,824.77 万元,预期现金流出合计 63,527.28 万元,债券存续期内债券本金与利息合计 188,000.00 万元,项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.46 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。

(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险

项目债券为 30 年期债券,每年支付一次利息,到期一次还本。建设期债券利息均以资本金偿还,可保障建设期利息可靠偿还。

项目自运营期第五年起可实现收益,可满足后续债券各年利息偿还,结余资金转账管理,用于到期一次还本,偿债计划可行。

项目风险具体详见如下第五点。

(七) 绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号事前绩效评估管理办法相关原则,并结合本项目特点,按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标,确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

五、项目风险分析

(一) 政策风险

项目实施前期:抓好各目标管理,高起点、高品位对项目进行建设。本项目工程量大,工程建设工期紧,因此对各项工作需进行目标管理。前期要对地质勘探、初步设计、施工图设计、招投标、资金到位等各项工作抓落实。

（二）建筑成本风险

施工阶段：要抓好对施工组织设计、安排好进度，督促检查，合理安排资金，把本项目建设成为质量优、环境美。在基础施工阶段，要处理好与周边建筑的关系，保证基础安全施工。

（三）项目的资金风险

资金筹措：为了保证项目的正常运行，资本金应及时到位。

（四）企业风险

外部协调：本项目市政配套设施齐全，项目实施中应派专人与市政、专业管线部门协调，办理好相关事宜，保证项目的供电、供水及交通、通讯的畅通。

五、专项债发行方案

（一）发行主体资格

根据《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）之规定，地方政府专项债券需由江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施机构为赣州中恒桑梓工业园区开发有限公司，是依法批准设立的企业法人，具备企业法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

（二）发行计划

赣州经济技术开发区枫林公寓保障性租赁住房及人防自建工程本期申请发行地方政府专项债券 6000 万元，期限 30 年。

（三）发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

（四）信息披露

在专项债发行日前 5 个工作日通过中国地方政府债券信息公开平台、江西省财政厅官方网站和中国债券信息网-中央结算公司官方网站披露（[http:](http://)

(//www.chinabond.com.cn/) 详细披露债券发行全套信息披露文件。

总体而言，该项目通过发行专项债可以降低项目融资成本，是现阶段解决建设资金问题的推荐方案。且基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据项目重大建设意义，该项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

赣州国际空港高铁产业园保障性租赁住房 项目（C-5 地块）专项债券实施方案



前言

2025 年是党的二十大布局关键之年，是我们党进入全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军新征程的重要时刻。中央经济工作会议提出今年经济工作要加大宏观政策调控力度，扩大地方专项债的发行规模，稳增长、扩内需、保民生。地方政府专项债对确保经济平稳运行有着重大意义，在拉动有效投资、扩内需、促消费起着重要推动作用。

本次申请发行的专项债券项目，属于保障性安居工程——保障性租赁住房领域，是以政府性基金收入及项目专项收入偿还的地方政府专项债券项目。在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则。本期拟发行期限为 30 年专项债券 1,500.00 万元。

项目实施过程中，将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。

目 录

一、项目概况	错误！未定义书签。
（一）项目所在地基本情况	错误！未定义书签。
（二）项目实施背景	错误！未定义书签。
（三）项目基本情况	错误！未定义书签。
（四）绩效评价相关内容	错误！未定义书签。
二、项目投资估算及资金筹措方案	错误！未定义书签。
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	错误！未定义书签。
（一）收入测算	错误！未定义书签。
（二）项目运营成本测算	错误！未定义书签。
（三）项目还本付息测算	错误！未定义书签。
（四）可用于资金平衡的现金净流入	错误！未定义书签。
（五）压力测试	错误！未定义书签。
四、结论分析	23
五、影响项目收益的风险及控制措施	23
（一）与项目建设或运营有关的风险	23
（二）影响融资平衡结果的风险	24
（三）项目风险管理措施	24
六、主管部门责任	24

一、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、当地基本情况

赣州经开区位于赣州市中心城区西北部，成立于 1990 年 7 月，2010 年被批准为国家级经济技术开发区，代管 5 个乡（镇、街道）和 1 个赣州新能源汽车科技城管理处，受市委、市政府委托，赣州综合保税区纳入领导管理，总面积 217.24 平方公里，建成区面积 46.85 平方公里，常住人口 35 万。

近年来，赣州经开区坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记视察江西和赣州时的重要讲话精神，大力实施“创新引领、改革攻坚、开放提升、绿色崛起、担当实干、兴赣富民”二十四字工作方针，坚持解放思想，内外兼修，北上南下，全力打好六大攻坚战，突出主攻工业，致力高质量、跨越式发展，着力建设“一区三基地”，即把赣州经开区打造成赣州工业发展龙头示范区、全国重要的新能源汽车产业基地、全国知名的电子信息产业基地、全国闻名的产城融合创新示范基地，向全国一流的现代化国家级经开区加速迈进，被商务部、人力资源和社会保障部、海关总署认定为全国加工贸易梯度重点转移承接地，获评商务部“中国开发区 20 强”之“最具投资潜力奖”。

赣州经济技术开发区位于赣州市中心城区西城区，国土面积 218 平方公里，占全市总面积的 0.55%。属低山丘陵区、亚热带季风湿润气候。赣州经济技术开发区是一个“八山半水一分田，半分道路与庄园”的区域，是典型的丘陵地形。区内水资源总量较为丰富，河川总径流量 4.32 亿 m，章江呈“S”形经区内中部蜿蜒而过，章江在经开区境内 27.4 公里，区内有高陂河、哈湖河、社官背河。

2、当地财政收支情况

2020 年，全区国内生产总值 373.4 亿元，一般公共预算收入 24.01 亿元，政府性基金预算收入 50.06 亿元，其中国有土地使用权出让收入 47.71 亿元，政

府性基金预算支出 40.71 亿元，其中国有土地使用权出让支出 35.80 亿元。

2021 年，全区国内生产总值 346.65 亿元，一般公共预算收入 24.35 亿元，政府性基金预算收入 50.87 亿元，其中国有土地使用权出让收入 50.58 亿元，政府性基金预算支出 61.11 亿元，其中国有土地使用权出让支出 38.26 亿元。

2022 年，全区国内生产总值 408.97 亿元，一般公共预算收入 25.47 亿元，政府性基金预算收入 50.77 亿元，其中国有土地使用权出让收入 50.06 亿元，政府性基金预算支出 49.62 亿元，其中国有土地使用权出让支出 35.31 亿元。

表 1 经开区财政收支情况

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值	373.40	346.65	408.97	431.26
一般公共预算收入	24.01	24.35	25.47	26.26
政府性基金预算收入	50.06	50.87	50.77	31.54
其中：国有土地使用权出让收入	47.71	50.58	50.06	31.07
政府性基金预算支出	40.71	61.11	49.62	74.73
其中：国有土地使用权出让支出	35.80	38.26	35.31	23.67

（二）项目实施背景

近年来，各地区、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，扎实推进住房保障工作，有效改善了城镇户籍困难群众住房条件，但新市民、青年人等群体住房困难问题仍然比较突出，需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。经国务院同意，现就加快发展保障性租赁住房，促进解决好大城市住房突出问题，国务院办公厅发布了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）。

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不

足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，准入和退出的具体条件、小户型的具体面积由城市人民政府按照保基本的原则合理确定。

保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”，主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业区域配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。“十四五”期间，全市新增保障性租赁住房 5 万套（间），其中中心城区 4.5 万套（间），切实解决好新市民、青年人等群体住房困难问题。

近年来，赣州不断吸引重磅企业投资入驻，先是空调巨头格力，接着是汽车巨头吉利。再一个就是江西实现央企零的突破，新央企中国稀土集团总部落子大赣州，十分难得！2021 年 8 月 12 日至 13 日，富士康工业互联网股份有限公司 iPEBG 产品群资深副总经理向绪宏一行到赣州经开区参观考察，洽谈 Fii-iPEBG 智能手机机构件项目投资落户赣州经开区事宜。13 日下午，省委常委、市委书记吴忠琼在市政中心会见向绪宏一行。市委常委、常务副市长高世文，赣州经开区党工委书记陈水连，市商务局局长吴忠浩一同会见。区党工委书记、赣州综保区党工委书记谢卫东，区党工委书记、管委会副主任宋鹏等分别陪同考察。2022 年 2 月 15 日，由富士康工业互联网股份有限公司投资的富联精密科技（赣州）有限公司不到 30 分钟就已顺利在赣州经开区行政审批局领取营业执照，宣告公司正式成立，标志着该公司在赣州经开区迈出了正式运营投产的关键一步

随着赣州经济技术开发区不断的发展以及富士康的入驻，现有的住房已经无法满足越来越多的企业职工及居民，本项目将打造成为集保障性租赁住房和配套基础设施于一体的产业园配套中心，以满足国际空港高铁产业园周边人们的住房需求。

1、项目建设能够满足赣州经济技术开发区人民群众的住房需要

随着赣州市经济的持续、稳定、快速发展，工业立市的城市发展目标的逐步实现，城市集聚效应不断加强，赣州经济技术开发区规模也不断扩大，区域内人口不断增长，区域内现有的服务配套设施已经无法满足企业及居民的生活需求，限制了区域的发展。本项目的建设，将通过建设布局合理、环境优美、功能齐全、质量可靠的保障性租赁住房及附属设施，为区域内人民群众提供一个良好的住宿生活场所，有利于提高企业及居民的生产能力，完善区域综合配套，提升区域综合竞争力，项目建设是非常必要的。

2、项目建设是增强区域招商引资竞争力及加快经开区发展的需要

本项目通过建设赣州国际空港高铁产业园保障性租赁住房及附属设施，满足文化、娱乐、医疗、体育等人民群众基本生活配套需求，将为企业提供良好的生产和工作环境，通过强化服务，增强吸引力，进一步扩大对外开放，强力拓展国内外市场，吸引市内外、省内外、国内外的资本、人才、技术以及先进的管理方法、经验集聚区域，从而成为赣州国际空港高铁产业园招商引资和项目引进工作的平台，对外开放交流的窗口，大力推进招商引资工作。

3、项目建设是提高土地资源效益的需要

通过本项目的实施，将充分挖掘项目区内原有建设用地的潜力，缓解人地矛盾，大大提高土地使用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的。通过项目建设，可促进周边土地升值，增加当地政府的财政收入，提高土地资源效益。

4、项目建设符合国家支持中央苏区振兴发展的重要政策

本项目的建设将促进赣州经济技术开发区产业结构优化调整，促进产业合理化，拉动周边经济持续稳定增长，从而在中央苏区振兴发展战略中起到先锋军的作用，进而探索出一条全面协调可持续发展的新方向，最终在全国革命老区加快发展的道路上起到标志性和示范作用。本项目建设将完善赣州经济技术开发区基础配套设施，推动赣州市经济发展，项目建设是可行的。

5、项目建设将拉大城市框架、提升城市品位

当前，赣州市正进入一个新的城市建设时期，城市规模不断扩大，城市地位进一步提升，城市功能日趋协调，城市空间环境更加合理。赣州国际空港高铁产业园保障性租赁住房项目的建设将进一步带动区域发展，未来几年，随着大量企业和人员的入驻，一座新兴产业新城将呈现在赣州都市西部区域，对拉大城市框架、提升城市品位有着重要的意义。

6、项目建设将得到地方政府及广大人民的大力支持

赣州国际空港高铁产业园保障性租赁住房项目（C-5 地块）是一项促进工业发展的基础工程，项目建设对进一步区域居民生活品质有着重要的支撑作用，项目建设是我市实现科学发展、跨越赶超和实现“工业三年再翻番”的客观要求，是推进结构调整和产业优化升级的现实选择。因此，本项目在立项、用地、报建、融资等方面将得到各级部门的大力支持，同时本项目建设关系群众的切身利益，广大群众对项目建设积极支持。

综上所述，建设赣州国际空港高铁产业园保障性租赁住房项目是非常有必要的，也是切实可行的。

（三）项目基本情况

1、项目名称

赣州国际空港高铁产业园保障性租赁住房项目（C-5 地块）

2、项目建设单位

赣州综保区泓源建设发展有限公司

3、项目建设地址

赣州经济技术开发区振兴大道南侧、凤岗路西侧（C-5 地块）

4、项目建设内容

项目主要为保障性租赁住房项目，地块规划用地面积约 24127.80 平方米（36.19 亩），总建筑面积约 93584.20 平方米，其中计容建筑面积约 72383.00 平方米，其中包括住宅 64816.00 平方米、配套用房 6762.00 平方米、物业管理用房 241.50 平方米、社区服务用房 563.50 平方米；不计容面积 21201.20 平方米，其中架空层 201.20 平方米、地下室 21000.00 平方米；项目容积率为 3.00，绿地率为 25.00%、建筑密度为 23.90%，地上停车位 72 个，地下停车位 700 个，并配套建设室外电气工程、给排水工程、道路及场地硬化工程、智能停车管理系统以及充电桩等。项目建成后，可容纳户数为 884 户。

5、建设期限

根据项目的实际情况和建设要求，项目建设期为 2022 年 11 月至 2025 年 12 月。

6、项目批复总投资

项目总投资估算金额为 29,005.32 万元，其中，工程建设费用 25,393.65 万元，工程建设其他费用为 1,223.32 万元、预备费用为 1,330.85 万元、建设期利息费用为 1,057.50 万元。

（四）绩效评价相关内容

1、项目绩效总目标

目标 1：本项目建设完成后，将打造一个功能齐全、环境优美的保障性住房小区。满足人民群众对文化、娱乐、医疗、体育等基本生活配套的需求，有利于提高人民群众生活水平及生活质量，将为企业提供良好的生产和工作环境，通过

强化服务，增强吸引力，进一步扩大对外开放，强力拓展国内外市场，吸引市内外、省内外、国内外的资本、人才、技术以及先进的管理方法、经验集聚区域，从而成为赣州市国际空港高铁产业园招商引资和项目引进工作的平台，对外开放交流的窗口，大力推进招商引资工作

目标 2：项目主要为保障性租赁住房项目，地块规划用地面积约 24127.80 平方米（36.19 亩），总建筑面积约 93584.20 平方米。

2、项目建设涉及领域方向合规性和首期手续完备性

项目所属领域方向：保障性安居工程——保障性租赁住房领域，项目立项批复《关于赣州国际空港高铁产业园保障性租赁住房项目（C-5 地块）可行性研究报告的批复》（赣经开行审字[2022]270 号）；

项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作开展情况：批准用地文号、用地规划许可、建筑工程规划。2022 年 2 月 21 日获取《规划条件通知书》，2022 年 6 月 20 日获得《建设用地规划许可证》（地字第 360701202210030 号），2022 年 8 月 5 日获取《不动产权证书》（赣（2022）赣州市不动产权第 0074156 号）。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本工程按照确定的工程建设规范及内容和技术指标为准，依据如下定额标准估算工程建设的投资：

- 1、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》（试用版）；
- 3、《建设项目投资估算编审规程》（CECAGCI-2015）；
- 4、《江西省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及统一基价表》（2017 版）；
- 5、《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表》（2017 版）；

- 6、《江西省市政工程消耗量定额及统一基价表》（2017 版）；
- 7、《江西省建筑与装饰、通用安装、市政工程费用定额（试行）》（2017 版）；
- 8、《江西省园林工程消耗量定额及单位估价表》（2006 年）及费用定额和相关配套文件；

9、人工费依据：江西省住房和城乡建设厅文件《关于调整江西省建设工程定额综合工日单价的通知》（赣建价[2020]5 号）；

10、赣州市最新建筑、装饰材料信息发布价及类似项目预算造价。

1、估算总额

项目总投资估算约 29005.32 万元，其中工程费用 25393.65 万元、工程建设其他费 1223.32 万元、预备费 1330.85 万元、建设期利息 1057.50 万元。

表 2 投资估算

单位：万元

序号	项目名称	合计
1	工程费用	25,393.65
2	工程建设其他用	1,223.32
3	预备费	1,330.85
项目静态总投资		27,947.82

2、项目分年度投资计划表

表 3 分年度投资计划表

单位：万元

序号	费用类型	小计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	工程费用	25,393.65	507.17	5524.6	8301.18	11060.7
2	工程建设其他费用	1,223.32	24.47	339.22	559.03	300.6
3	预备费	1,330.85		331.22	459.23	540.4
4	建设期利息	1,057.50		152.5	301.2	603.8
本次建设项目支出总计		29,005.32	531.64	6347.54	9620.64	12505.5

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。（2）发行地方政府专项债券进行融资。

2、资金来源

根据赣州经济技术开发区行政审批局《关于赣州国际空港高铁产业园保障性租赁住房项目（C-5 地块）可行性研究报告的批复》（赣经开行审字[2022]270号），项目总投资估算约 29005.32 万元，其中工程费用 25393.65 万元、工程建设其他费 1223.32 万元、预备费 1330.85 万元、建设期利息 1057.50 万元。本项目资金来源为项目资金筹措方式由资本金和发行赣州国际空港高铁产业园保障性租赁住房项目（C-5 地块）项目专项债构成，其中：资本金 6005.32 万元，占总投资比例 20.70%，发行专项债券 23,000.00 万元，占总投资比例 79.30%。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营收入测算

本项目经营收入有保障性住房出租收入、配套用房出租收入、停车位出租收入等。

年份	保障性住房出租收入	配套用房出租收入	停车位出租收入	电梯广告位出租收入	路灯广告位出租收入	汽车充电桩充电收入	合计
第一年							
第二年	700.01	243.43	120.96	82.94	291.60	134.32	1,573.26
第三年	816.68	284.00	141.12	96.48	340.20	157.68	1,836.16
第四年	933.35	324.58	161.28	110.88	388.80	179.58	2,098.47
第五年	1,113.02	387.06	192.33	131.27	463.64	215.12	2,502.44
第六年	1,113.02	387.06	192.33	131.27	463.64	215.12	2,502.44
第七年	1,113.02	387.06	192.33	131.27	463.64	215.12	2,502.44
第八年	1,179.52	410.28	203.86	139.15	491.46	228.00	2,652.27
第九年	1,179.52	410.28	203.86	139.15	491.46	228.00	2,652.27
第十年	1,179.52	410.28	203.86	139.15	491.46	228.00	2,652.27
第十一年	1,250.22	434.89	216.10	147.50	520.95	241.70	2,811.36
第十二年	1,250.22	434.89	216.10	147.50	520.95	241.70	2,811.36

年份	保障性住房出租收入	配套用房出租收入	停车位出租收入	电梯广告位出租收入	路灯广告位出租收入	汽车充电桩充电收入	合计
第十三年	1,250.22	434.89	216.10	147.50	520.95	241.70	2,811.36
第十四年	1,325.12	460.96	229.06	156.33	552.21	256.21	2,979.89
第十五年	1,325.12	460.96	229.06	156.33	552.21	256.21	2,979.89
第十六年	1,325.12	460.96	229.06	156.33	552.21	256.21	2,979.89
第十七年	1,404.93	488.64	242.80	165.72	585.34	271.58	3,159.01
第十八年	1,404.93	488.64	242.80	165.72	585.34	271.58	3,159.01
第十九年	1,404.93	488.64	242.80	165.72	585.34	271.58	3,159.01
第二十年	1,488.93	517.93	257.37	175.66	620.46	287.87	3,348.22
第二十一年	1,488.93	517.93	257.37	175.66	620.46	287.87	3,348.22
第二十二年	1,488.93	517.93	257.37	175.66	620.46	287.87	3,348.22
第二十三年	1,578.53	549.04	272.82	186.20	657.69	305.12	3,549.40
第二十四年	1,578.53	549.04	272.82	186.20	657.69	305.12	3,549.40
第二十五年	1,578.53	549.04	272.82	186.20	657.69	305.12	3,549.40
第二十六年	1,673.03	581.97	289.19	197.37	697.15	323.44	3,762.15
第二十七年	1,673.03	581.97	289.19	197.37	697.15	323.44	3,762.15
第二十八年	1,673.03	581.97	289.19	197.37	697.15	323.44	3,762.15
第二十九年	1,773.13	616.88	306.54	209.21	738.98	342.87	3,987.61
第三十年	1,773.13	616.88	306.54	209.21	738.98	342.87	3,987.61
合计	39,036.20	13,578.08	6,747.03	4,606.32	16,265.26	7,544.44	87,777.33

1、保障性住房出租收入

本项目建设完成后，将有 64816.00 平方米的保障性住房可供出租，本项目周边区域住房租金普遍处于 23~35 元/月·平方米之间，按照省住建厅有关于保障性租赁住房实施意见，保障性住房租金应低于同地段同品质市场租赁住房租金，本项目住宅出租按 15 元/平方米/月估算，单价每 3 年上涨 6%。计算期第 3 年（即

运营期第 1 年)出租比例为 60%，第 4 年出租比例为 70%，第 5 年出租比例为 80%，第 6-30 年出租比例为 90%。

2、配套用房出租收入

本项目有 6762.00 平方米的配套用房进行出租，本项目出租单价预估运营期第一年为 50 元/月/平方米，之后每 3 年增长 6%；计算期第 3 年（即运营期第 1 年）出租比例为 60%，第 4 年出租比例为 70%，第 5 年出租比例为 80%，第 6-30 年出租比例为 90%。

3. 停车位出租收入

本项目将建设 700 个地下停车位，参照 58 同城中地下停车位出租单价为 300 元/个/月，由于是保障性租赁住房，取市场价 80%进行测算，运营首年按 240 元/个/月进行测算，之后每 3 年增长 6%；计算期第 3 年（即运营期第 1 年）出租比例为 60%，第 4 年出租比例为 70%，第 5 年出租比例为 80%，第 6-30 年出租比例为 90%。

4. 广告位出租收入

①电梯广告位

本项目新建 8 栋住宅楼，考虑到建筑体量大，故每栋住宅楼安装 4 部电梯，共有 32 部电梯，根据赣州市电梯广告位设置情况，电梯内有 3 面可设置广告位，每部电梯可设置 3-6 个广告位，本项目按每部电梯设置 3 个广告位计算，共设置 96 个电梯广告位，出租单价预估运营期第一年为 1200 元/月.个，之后每 3 年增长 6%；计算期第 3 年（即运营期第 1 年）出租比例为 60%，第 4 年出租比例为 70%，第 5 年出租比例为 80%，第 6-30 年出租比例为 90%。

②路灯广告位

本项目用地面积 24127.80 平方米，路灯设置密度为 80-100 平方米/盏，路灯数量应为 241-302 盏，每盏路灯设两个广告位，可设 482-604 个广告位，本项

目经谨慎考虑，设置广告位 450 个，出租单价预估运营期第一年为 900 元/月。个，之后每 3 年增长 6%；计算期第 3 年（即运营期第 1 年）出租比例为 60%，第 4 年出租比例为 70%，第 5 年出租比例为 80%，第 6-30 年出租比例为 90%。

5. 汽车充电桩充电收入

本项目将建设 72 个地上停车位，700 个地下停车位，根据汽车充电桩配置要求，本项目按 20%配置充电桩，即共有 154 个汽车充电桩。根据《江西省发改委关于电动汽车充换电服务费有关问题的通知》“对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格。”《江西省发展和改革委员会关于调整我省电力价格的通知》（赣发改商价字〔2011〕2690 号）“我省大工业用电在 0.64-0.68 元/千瓦时。”本项目按 0.64 元/千瓦时计算成本。

根据周边项目情况，参照江西省赣州市开发区潭东镇茶园村毅德物流园广场充电点，江西省赣州市章贡经济开发区国道园区 13 号江西省赣南电力实业总公司停车场充电站等 7 个充电站的收费情况，收费总体上在 1.5-2 元/度电，本项目充电桩按市场价 1.8 元/度电充电（含电费 0.64 元/度，服务费及维护费 0.36 元/度，每度净利润 0.8 元），每小时充电约 10 度，以每小时 8 元计，根据充电桩使用率估算，平均每天使用 5 小时，每个充电桩平均每天净收入 40 元，之后每 3 年增长 6%。计算期第 3 年（即运营期第 1 年）运营比例为 60%，第 4 年运营比例为 70%，第 5 年运营比例为 80%，第 6-30 年运营比例为 90%。

赣州综保区泓源建设发展有限公司综合考虑适度增长因素，保守预测了运营期间的收入、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）项目运营成本测算

经营成本从项目开工年份开始编制，至债券存续期最后一年结束。

(1) 人员工资及福利费

项目拟聘用管理人员 3 人，年工资及福利平均 60000 元/年·人，年加工资 2%；工作人员 12 人（其中物业维修人员 4 人，安保人员 4 人，保洁人员 4 人），年工资及福利平均 48000 元/年·人，年加工资 2%，则年均工资及福利为 102.04 万元。

(2) 燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为管理用房及管理人员产生的少量用水、用电，年用电量约 10 万 kwh，按 0.6 元/kwh 计取；年用水量约 3 万吨，按 3.5 元/吨计取，年均燃料及动力费用为 16.50 万元。

(3) 管理费用

管理费按项目营业收入的 3%计算，营业期年均管理费用为 92.36 万元（含垃圾清理费）。

(4) 维修养护费

按项目营业收入的 1%计算，营业期年均维护费用为 30.79 万元。

(5) 充电桩更迭成本

根据充电桩使用寿命一般为 3-15 年，本项目共有 154 个充电桩，按市场价 6000.00 元/个计算，更换一次充电桩需增加成本 92.4 万元，从运营期开始，每 15 年更换一次充电桩，平摊到每年计算，每年 3.19 万元。

本项目运营成本费用预测情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年份	工资及福利费	外购燃料及动力费	维护费	管理费用	充电桩更迭成本	合计
第一年						
第二年	75.60	16.50	15.73	47.20	3.19	158.22
第三年	77.16	16.50	18.36	55.08	3.19	170.29
第四年	78.72	16.50	20.98	62.95	3.19	182.34

年份	工资及福利费	外购燃料及动力费	维护费	管理费用	充电桩更迭成本	合计
第五年	80.28	16.50	25.02	75.07	3.19	200.06
第六年	81.87	16.50	25.02	75.07	3.19	201.65
第七年	83.46	16.50	25.02	75.07	3.19	203.24
第八年	85.17	16.50	26.52	79.57	3.19	210.95
第九年	86.91	16.50	26.52	79.57	3.19	212.69
第十年	88.65	16.50	26.52	79.57	3.19	214.43
第十一年	90.39	16.50	28.11	84.34	3.19	222.53
第十二年	92.13	16.50	28.11	84.34	3.19	224.27
第十三年	94.02	16.50	28.11	84.34	3.19	226.16
第十四年	95.91	16.50	29.80	89.40	3.19	234.80
第十五年	97.80	16.50	29.80	89.40	3.19	236.69
第十六年	99.72	16.50	29.80	89.40	3.19	238.61
第十七年	101.76	16.50	31.59	94.77	3.19	247.81
第十八年	103.80	16.50	31.59	94.77	3.19	249.85
第十九年	105.84	16.50	31.59	94.77	3.19	251.89
第二十年	107.91	16.50	33.48	100.45	3.19	261.53
第二十一年	110.10	16.50	33.48	100.45	3.19	263.72
第二十二年	112.29	16.50	33.48	100.45	3.19	265.91
第二十三年	114.51	16.50	35.49	106.48	3.19	276.17
第二十四年	116.85	16.50	35.49	106.48	3.19	278.51
第二十五年	119.22	16.50	35.49	106.48	3.19	280.88
第二十六年	121.59	16.50	37.62	112.86	3.19	291.76
第二十七年	123.96	16.50	37.62	112.86	3.19	294.13
第二十九年	126.48	16.50	37.62	112.86	3.19	296.65
第二十九年	129.00	16.50	39.88	119.63	3.19	308.20
第三十年	129.00	16.50	39.88	119.63	3.19	308.19
合计	2,930.10	478.50	877.72	2,633.32	92.51	7,012.15

2. 经营税金

可研报告中明确了各项税金的估算标准，本项目的税金包括增值税、城市维护建设税、教育税附加。其中：保障性住房出租收入选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税，充电桩管理费收入增值税率按收入的 6.00%计算、商业用房出租收入、广告牌租赁收入等增值税率按收入的 9.00%计算。本项目考虑建设期进项税，工程费用进项税按 9.00%计算，工程建设其他费用进项税按 6.00%计算，电费成本增值税率按 13.00%计算，水费成本增值税率按 9.00%计算，维修费成本增值税率按 13.00%计算；城市维护建设税按应交增值税 7.00%计算；教育税及地方教育税附加按应交增值税 5.00%计算；保障性住房减按 4%的税率征收房产税，商业用房房产税按 12.00%计算。

金额单位：人民币万元

年份	增值税	城建税及附加	房产税	合计
第一年				
第二年			67.70	67.70
第三年			78.99	78.99
第四年			90.27	90.27
第五年			107.65	107.65
第六年			107.65	107.65
第七年			107.65	107.65
第八年			114.10	114.10
第九年			114.10	114.10
第十年			114.10	114.10
第十一年			120.94	120.94
第十二年			120.94	120.94
第十三年			120.94	120.94
第十四年			128.19	128.19
第十五年			128.19	128.19
第十六年			128.19	128.19
第十七年	30.62	3.67	135.89	170.19
第十八年	165.91	19.91	135.89	321.71
第十九年	165.91	19.91	135.89	321.71

年份	增值税	城建税及附加	房产税	合计
第二十年	175.85	21.10	144.03	340.99
第二十一年	175.85	21.10	144.03	340.99
第二十二年	175.85	21.10	144.03	340.99
第二十三年	186.41	22.37	152.69	361.47
第二十四年	186.41	22.37	152.69	361.47
第二十五年	186.41	22.37	152.69	361.47
第二十六年	197.59	23.71	161.84	383.14
第二十七年	197.59	23.71	161.84	383.14
第二十八年	197.59	23.71	161.84	383.14
第二十九年	209.44	25.13	171.54	406.12
第三十年	209.44	25.13	171.54	406.11
合计	2,460.89	295.31	3,776.00	6,532.20

(三) 项目还本付息测算

本项目专项债券金额共计 23,000 万元，本期拟发行期限为 30 年 1,500.00 万元，下期拟发行期限为 30 年 21,500.00 万元，假设本期及以后融资利率 4.50%，每半年付息一次，到期一次偿还本金。发行费率暂按照 0.08% 测算，本项目专项债券还本息情况如下表所示：

单位：万元

年度	期初债券余额	本期发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券余额	融资费用小计
第一年(第一期)		1,500.00	1.20	67.50		1,500.00	68.70
第一年(第二期)	1,500.00	21,500.00	17.20	967.50		23,000.00	984.70
第二年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第三年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00

年度	期初债券 余额	本期发行	发行 费用	本期付息	本期还本	期末债券 余额	融资费用 小计
第四年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第五年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第六年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第七年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第八年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第九年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第十年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第十一年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第十二年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第十三年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第十四年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第十五年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第十六年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第十七年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第十八年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第十九年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第二十年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第二十一年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第二十二年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第二十三	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00

年度	期初债券 余额	本期发行	发行 费用	本期付息	本期还本	期末债券 余额	融资费用 小计
年							
第二十四年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第二十五年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第二十六年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第二十七年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第二十八年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第二十九年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第三十年	23,000.00			1,035.00	23,000.00		1,035.00
合计		23,000.00	18.40	31,050.00	23,000.00		31,068.40

(四) 项目资金平衡测算

可研报告中明确了资金平衡的现金净流入如下：

单位：万元

年份	项目收入	项目运营成本	税费	项目收益	收益余额
第一年					
第二年	1,573.26	158.22	67.70	1,347.34	1,347.34
第三年	1,836.16	170.29	78.99	1,586.88	2,934.22
第四年	2,098.47	182.34	90.27	1,825.85	4,760.07
第五年	2,502.44	200.06	107.65	2,194.73	6,954.80
第六年	2,502.44	201.65	107.65	2,193.14	9,147.94
第七年	2,502.44	203.24	107.65	2,191.55	11,339.49

年份	项目收入	项目运营成本	税费	项目收益	收益余额
第八年	2,652.27	210.95	114.10	2,327.23	13,666.71
第九年	2,652.27	212.69	114.10	2,325.49	15,992.20
第十年	2,652.27	214.43	114.10	2,323.75	18,315.95
第十一年	2,811.36	222.53	120.94	2,467.89	20,783.84
第十二年	2,811.36	224.27	120.94	2,466.15	23,249.99
第十三年	2,811.36	226.16	120.94	2,464.26	25,714.25
第十四年	2,979.89	234.80	128.19	2,616.91	28,331.15
第十五年	2,979.89	236.69	128.19	2,615.02	30,946.17
第十六年	2,979.89	238.61	128.19	2,613.10	33,559.27
第十七年	3,159.01	247.81	170.19	2,741.01	36,300.28
第十八年	3,159.01	249.85	321.71	2,587.45	38,887.73
第十九年	3,159.01	251.89	321.71	2,585.41	41,473.14
第二十年	3,348.22	261.53	340.99	2,745.71	44,218.85
第二十一年	3,348.22	263.72	340.99	2,743.52	46,962.36
第二十二年	3,348.22	265.91	340.99	2,741.33	49,703.69
第二十三年	3,549.40	276.17	361.47	2,911.76	52,615.45
第二十四年	3,549.40	278.51	361.47	2,909.42	55,524.87
第二十五年	3,549.40	280.88	361.47	2,907.05	58,431.92
第二十六年	3,762.15	291.76	383.14	3,087.24	61,519.16
第二十七年	3,762.15	294.13	383.14	3,084.87	64,604.04
第二十八年	3,762.15	296.65	383.14	3,082.35	67,686.39
第二十九年	3,987.61	308.20	406.12	3,273.30	70,959.69
第三十年	3,987.61	308.19	406.11	3,273.30	74,232.99
合计	87,777.33	7,012.15	6,532.20	74,232.99	

本次发行专项债券各项目运营期预期现金流入合计 87,777.33 万元，预期现金流出合计 13,544.34 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 54,050 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。

（五）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：

金额单位：人民币万元

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	78,999.60	83,388.46	87,777.33	92,166.20	96,555.06
业务活动现金流出成本变动后金额	12,189.91	12,867.13	13,544.34	14,221.56	14,898.78
利率变动	4.05%	4.28%	4.50%	4.73%	4.95%
利率变动债券利息	27,945.00	29,497.50	31,050.00	32,602.50	34,155.00
1.收入变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数变化	1.21	1.29	1.37	1.45	1.54
2.成本变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数变化	1.40	1.39	1.37	1.36	1.35
3.利率变动敏感性分析					
利率变动偿债资金本息覆盖率	1.46	1.41	1.37	1.34	1.30

通过资金平衡测算分析，债务本息资金覆盖倍数达到 1.37 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 1.0，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。

四、结论分析

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

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。

赣州高铁空港新区立德电子产业园项目专项债券 实施方案



前言

2025 年是党的二十大布局关键之年，是我们党进入全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军新征程的重要时刻。中央经济工作会议提出今年经济工作要加大宏观政策调控力度，扩大地方专项债的发行规模，稳增长、扩内需、保民生。地方政府专项债对确保经济平稳运行有着重大意义，在拉动有效投资、扩内需、促消费起着重要推动作用。

本次申请发行的专项债券项目，符合产业园区基础设施建设领域，是用纳入政府性基金收入及专项收入的收入偿还的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则。赣州高铁空港新区立德电子产业园项目计划发行专项债券 2500 万元，期限 30 年。

项目实施过程中，将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、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在地基本情况

赣州经开区位于赣州市中心城区西北部，成立于 1990 年 7 月，2010 年被批准为国家级经济技术开发区，代管 5 个乡（镇、街道）和 1 个赣州新能源汽车科技城管理处，受市委、市政府委托，赣州综合保税区纳入领导管理，总面积 217.24 平方公里，建成区面积 46.85 平方公里，常住人口 35 万。

近年来，赣州经开区坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记视察江西和赣州时的重要讲话精神，大力实施“创新引领、改革攻坚、开放提升、绿色崛起、担当实干、兴赣富民”二十四字工作方针，坚持解放思想，内外兼修，北上南下，全力打好六大攻坚战，突出主攻工业，致力高质量、跨越式发展，着力建设“一区三基地”，即把赣州经开区打造成赣州工业发展龙头示范区、全国重要的新能源汽车产业基地、全国知名的电子信息产业基地、全国闻名的产城融合创新示范基地，向全国一流的现代化国家级经开区加速迈进，被商务部、人力资源和社会保障部、海关总署认定为全国加工贸易梯度重点转移承接地，获评商务部“中国开发区 20 强”之“最具投资潜力奖”。

赣州地处中亚热带南缘，具有典型的亚热带丘陵区湿润季风气候。其主要特点是：气候温和，四季分明，光照充足，雨量丰沛，无霜期长，冷暖变化显著，降水概率大。境内平均气温 20.9℃，7 月为最热月，累年月平均气温为 29.4℃，1 月为最冷月，累年月平均气温为 8.0℃；年日照时数为 1888.5 小时，日照百分率为 42%；年降水量为 1400—1500 毫米，累年平均降水量为 1494.8 毫米，年最大降水量 2183.9 毫米，年最小降水量 969.6 毫米；常年主导风向为北风，一般每年 9 月至次年 3 月盛行偏北风，4—6 月南北风势均力敌，仍以北风稍多，7—8 月南风最多，年平均风速为 1.9 米/秒，最大风速为 18 米/秒。

赣州经济技术开发区位于赣州市中心城区西城区，国土面积 218 平方公里，占全市总面积的 0.55%。属低山丘陵区、亚热带季风湿润气候。赣州经济技术开发区是一个“八山半水一分田，半分道路与庄园”的区域，是典型的丘陵地形。区内水资源总量较为丰富，河川总径流量 4.32 亿 m，章江呈“S”形经区内中部蜿蜒而过，章江在经开区境内 27.4 公里，区内有高陂河、哈湖河、社官背河 3 条小溪河流入章江。

2、所在地经济、财政与债务情况

2020 年，全区国内生产总值 346.65 亿元，一般公共预算收入 24.35 亿元，政府性基金预算收入 50.87 亿元，其中国有土地使用权出让收入 50.58 亿元，政府性基金预算支出 61.11 亿元，其中国有土地使用权出让支出 38.26 亿元。

2021 年，全区国内生产总值 408.97 亿元，一般公共预算收入 25.47 亿元，政府性基金预算收入 50.77 亿元，其中国有土地使用权出让收入 50.06 亿元，政府性基金预算支出 49.62 亿元，其中国有土地使用权出让支出 35.31 亿元。

2022 年，全区国内生产总值 431.26 亿元，一般公共预算收入 26.26 亿元，政府性基金预算收入 31.51 亿元，其中国有土地使用权出让收入 31.07 亿元，政府性基金预算支出 74.73 亿元，其中国有土地使用权出让支出 24.28 亿元。

表 1 经开区财政收支情况

单位：亿元

项 目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	346.65	408.97	431.26
一般公共预算收入	24.35	25.47	26.26
政府性基金预算收入	50.87	50.77	31.51
其中：国有土地使用权出让收入	50.58	50.06	31.07
政府性基金预算支出	61.11	49.62	74.73
其中：国有土地使用权出让支出	38.26	35.31	24.28

（二）项目实施背景

1、项目背景

近年来，落实省委“十六字”方针和市委“六大攻坚战”部署，坚持解放思想、内外兼修、北上南下，弘扬创新、担当、争先、求实精神，“一区四基地”建设扎实推进，主要经济指标位居全市前列，获评商务部“中国开发区 20 强”之“最具投资潜力奖，赣州经开区突出主攻工业，着力建设“一区三基地”，即把赣州经开区打造成赣州工业发展龙头示范区、全国重要的新能源汽车产业基地、全国知名的电子信息产业基地、全国闻名的产城融合创新示范基地。

今年上半年，预计全区实现规模以上工业主营业务收入 305 亿元，增长 20%；工业固定资产投资 120 亿元，增长 30%；财政总收入 25.47 亿元，增长 35%；社会消费品零售总额 30 亿元，增长 12%；进出口总额 31.6 亿元，增长 4%，其中出口总额 29.34 亿元，增长 7.3%；实际利用外资 2.05 亿美元，增长 104%；主要经济指标总量继续稳居全市第一。

完善产业配套，加快发展物流、金融、信息、科研、培训等生产性服务业，积极发展以工业设计为代表的个性化定制、服务外包等服务型制造新模式，促进产业链向研发设计、营销服务等价值链两端延伸。

标准厂房的建设，走的是集中开发的规模经营之路，从供水、供电、提供社会大生产的服务，到科技开发的协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在集聚区内得到较好的解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便了企业运作，降低了企业的创业成本，促进企业发展，使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率。

（三）项目基本情况

1、项目名称：

赣州高铁空港新区立德电子产业园项目

2、项目立项单位：

赣州开顺建设发展有限公司

3、项目建设单位

赣州开顺建设发展有限公司

4、项目建设内容

项目主要为产业园配套设施建设项目，规划用地面积约 40038.50 平方米

（60.06 亩），总建筑面积约 92400.00 平方米，其中包括标准厂房 75000.00 平方米、配套宿舍 8400.00 平方米、地下停车场 9000.00 平方米；项目容积率 2.27，绿地率 12.00%、建筑密度 41.00%。本项目建有停车位 400 个，充电桩 60 个，广告牌 100 块。

5、项目总投资

本项目建设资金来源为建设单位自筹和申请政府专项债，其中申请政府专项债资金 18,000.00 万元，占总投资比例为 61.99%，建设单位自筹 11,035.97 万元，占总投资比例为 38.01%。

项目总投资估算约 29035.97 万元，其中工程费用 24228.37 万元、工程建设其他费 2043.25 万元、预备费 1286.35 万元、建设期利息 1478.00 万元。

项目分年度投资计划表

单位：人民币万元

具体每年项目投资情况	合计	以前年度	2024 年	2025 年	2026 年
⑭建设工程费用	24,228.37		4443.24	10395.14	8389.99
⑮工程建设其他费用	2,043.25		1225.95	715.14	102.16
⑯预备费	1,286.35		771.81	450.22	322.32
⑰建设期利息	1,478.00		559	639.5	279.5
合计	29,035.97	-	7,000.00	12,200.00	9,835.97

6、项目建设期限

项目建设期 24 个月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算编制依据

- （1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《江西省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及统一基价表》（2017 版）；
- （3）《江西省建筑与装饰、通用安装、市政工程费用定额（试行）》（2017

版)；

(4) 《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表》(2017 版)；

(5) 《江西省市政工程消耗量定额及统一基价表》(2017 版)；

(6) 《江西省建设工程施工仪器仪表台班费用定额(增值税版)》(2017 版)；

(7) 《江西省建设工程施工机械台班费用定额》(2017 版)；

(8) 《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表(2017 年版)；

(9) 《关于调整 2017 版《江西省建设工程定额》综合工日单价的通知》(赣建价[2020]5 号)；

(10) 《赣州市建筑工程价格信息》及建筑安装造价指数；

(11) 赣州市 2023 年 11 月份建筑、装饰材料信息发布价。

2、费率及参数

发行费 0.08%。

3、估算总额

项目总投资为 29,035.97 万元人民币。其中：工程费用 24,228.37 万元、工程建设其他费 2,043.25 万元、预备费 1,286.35 万元、建设期利息 1,478.00 万元。

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：(1) 项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。(2) 发行地方政府专项债券进行融资。

2、资金来源

本项目建设资金来源为建设单位自筹和申请政府专项债，其中申请政府专项债资金 18000.00 万元，占总投资比例为 61.99%，建设单位自筹 11035.97 万元，占总投资比例为 38.01%。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目运营收入测算

根据初步运营设想，未来标准厂房将采取出租的方式进行营收以及停车场车位收入。根据对目前国内及赣州经济技术开发区标准厂房经营状况的分析及人们未来消费水平的预测，考虑我国经济的发展，人民生活水平的进一步提高，就营业收入进行具体分析。

本项目出租率保守估计，运营期第 1 年按照 60%，每年上涨 5%，达到 80% 封顶计算。

1、标准厂房出租收入

标准厂房总建筑面积为 75000.00 m²，参照同类县市及项目周边标准厂房出租价格，本项目标准厂房出租单价暂按 18 元/m²/月估算，每 3 年上涨 5%。出租率按照 60%，每年上涨 5%，达到 80%封顶计算。。

2、配套宿舍出租收入

本项目建设完成后，将有 8400 平方米的配套宿舍可供出租，参考《江西省赣州综合保税区网外配套宿舍保障性租赁住房租赁合同》，宿舍租金为 19.5 元/平方米/月，物业管理费为 1.5 元/平方米/月，本项目宿舍出租按 20 元/平方米/月估算（包含物业管理费），每 3 年上涨 5%。出租率按照 60%，每年上涨 5%，达到 80%封顶计算。

3、停车位收入

项目设置机动车停车位 400 个，用于入驻企业的包月停车，根据调查赣州小区内停车位包月收费为 300-400 不等，本项目停车位为标准厂房停车位，因此按 160 元/月计取，单价每 3 年上涨 5%。包月比例按出租率计，出租率按照 60%，每年上涨 5%，达到 80%封顶计算。

4、充电桩收入

本项目设置 60 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 30%，功率按 120kw，单桩月充电量为 4320 千瓦时。充电桩运营负荷率，首年暂按照 20%考虑，逐年增加 5%，增长至 65%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，本项目充电桩按市场价 1.8 元/度电充电（含电费 0.64 元/度），年运营期限暂按照 12 个月计算。

5、广告牌收入

本项目在各类通道立面、建筑外立面等区域布设广告牌面并收取广告投放费用。本项目初步测算可投放 100 块广告版面，参考赣州高铁西站户外 LED 屏高立柱广告公开招租网络竞价公告，考虑到所处地段，本项目广告牌出租单价按 2000 元/个/月、每三年增长 5%估算，出租率按运营期第一年 20%，逐年增加 5%，增长至 65%后保持不变。

年份	标准厂房 出租收入	配套宿舍 出租收入	停车位 收入	充电桩 收入	广告牌 收入	合计
第一年	-	-	-	-	-	-
第二年	-	-	-	-	-	-
第三年	972.00	120.96	46.08	111.97	48.00	1,299.01
第四年	1,053.00	131.04	49.92	139.97	60.00	1,433.93
第五年	1,134.00	141.12	53.76	167.96	72.00	1,568.84
第六年	1,275.75	158.76	60.48	195.96	88.20	1,779.15
第七年	1,360.80	169.34	64.51	223.95	100.80	1,919.40
第八年	1,360.80	169.34	64.51	251.94	113.40	1,959.99
第九年	1,428.84	177.81	67.74	279.94	132.30	2,086.63
第十年	1,428.84	177.81	67.74	307.93	145.53	2,127.85
第十一年	1,428.84	177.81	67.74	335.92	158.76	2,169.07
第十二年	1,500.28	186.70	71.12	363.92	180.59	2,302.61
第十三年	1,500.28	186.70	71.12	363.92	180.59	2,302.61
第十四年	1,500.28	186.70	71.12	363.92	180.59	2,302.61

年份	标准厂房 出租收入	配套宿 舍出租 收入	停车位 收入	充电桩 收入	广告牌 收入	合计
第十五年	1,575.30	196.04	74.68	363.92	189.62	2,399.56
第十六年	1,575.30	196.04	74.68	363.92	189.62	2,399.56
第十七年	1,575.30	196.04	74.68	363.92	189.62	2,399.56
第十八年	1,654.06	205.84	78.41	363.92	199.10	2,501.33
第十九年	1,654.06	205.84	78.41	363.92	199.10	2,501.33
第二十年	1,654.06	205.84	78.41	363.92	199.10	2,501.33
第二十一年	1,736.76	216.13	82.34	363.92	209.05	2,608.20
第二十二年	1,736.76	216.13	82.34	363.92	209.05	2,608.20
第二十三年	1,736.76	216.13	82.34	363.92	209.05	2,608.20
第二十四年	1,823.60	226.94	86.45	363.92	219.51	2,720.42
第二十五年	1,823.60	226.94	86.45	363.92	219.51	2,720.42
第二十六年	1,823.60	226.94	86.45	363.92	219.51	2,720.42
第二十七年	1,914.78	238.28	90.77	363.92	230.48	2,838.23
第二十八年	1,914.78	238.28	90.77	363.92	230.48	2,838.23
第二十九年	1,914.78	238.28	90.77	363.92	230.48	2,838.23
第三十年	2,010.52	250.20	95.31	363.92	242.01	2,961.96
第三十一年	2,010.52	250.20	95.31	363.92	242.01	2,961.96
合计	46,078.25	5,734.18	2,184.41	9,293.94	5,088.06	68,378.84

（二）项目运营成本测算

1、经营成本

（1）燃料动力

主要为水、电的消耗，水电由租用单位承担。本项目燃料动力费考虑为停车场地、管理人员的办公用电、用水等，年燃料及动力费为 42.00 万元，用水 1.41 万吨，3.5 元/吨；用电 10.60 万度，0.6 元/度；每 3 年递增 5%。

（2）工资福利费

本项目采取租赁方式经营，包含管理人员、安保人员等共计 8 人，其中管理人员 3 人，每人每年工资 6 万元，每 3 年增长 5%；员工 5 人，每人每年工资 4.8 万元，每 3 年增长 5%。

（3）管理费用

根据企业提供的有关资料，管理费用按收入的 3%测算。

（4）维护费

按建安工程支出的 0.3%估算。

（5）汽车充电桩充电成本

本项目共有 156 个汽车充电桩。根据《江西省发改委关于电动汽车充换电服务费有关问题的通知》“对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格。”《江西省发展和改革委员会关于调整我省电力价格的通知》（赣发改商价字〔2011〕2690 号）“我省大工业用电在 0.64-0.68 元/千瓦时。”本项目按 0.64 元/千瓦时计算成本。

（6）充电桩更迭成本

根据充电桩使用寿命一般为 3-15 年，本项目共有 60 个充电桩，按市场价 20000.00 元/个计算，更换一次充电桩需增加成本 120 万元，从运营期开始，在第 12 年、第 22 年分别更换一次充电桩。

年份	燃料动力费	工资及福利费	管理费用	维护费	汽车充电桩充电成本	充电桩更迭成本	合计
第一年	-	-	-	-	-	-	-
第二年	-	-	-	-	-	-	-
第三年	11.30	42.00	38.97	72.69	39.81	-	204.76
第四年	11.30	42.00	43.02	72.69	49.77	-	218.76
第五年	11.30	42.00	47.07	72.69	59.72	-	232.76
第六年	11.86	44.10	53.37	72.69	69.67	-	251.69
第七年	11.86	44.10	57.58	72.69	79.63	-	265.85
第八年	11.86	44.10	58.80	72.69	89.58	-	277.02

年份	燃料动力费	工资及福利费	管理费用	维护费	汽车充电桩充电成本	充电桩更迭成本	合计
第九年	12.45	46.31	62.60	72.69	99.53	-	293.57
第十年	12.45	46.31	63.84	72.69	109.49	-	304.76
第十一年	12.45	46.31	65.07	72.69	119.44	-	315.95
第十二年	13.08	48.62	69.08	72.69	129.39	-	332.85
第十三年	13.08	48.62	69.08	72.69	129.39	-	332.85
第十四年	13.08	48.62	69.08	72.69	129.39	120.00	452.85
第十五年	13.73	51.05	71.99	72.69	129.39	-	338.84
第十六年	13.73	51.05	71.99	72.69	129.39	-	338.84
第十七年	13.73	51.05	71.99	72.69	129.39	-	338.84
第十八年	14.42	53.60	75.04	72.69	129.39	-	345.14
第十九年	14.42	53.60	75.04	72.69	129.39	-	345.14
第二十年	14.42	53.60	75.04	72.69	129.39	-	345.14
第二十一年	15.14	56.28	78.25	72.69	129.39	-	351.74
第二十二年	15.14	56.28	78.25	72.69	129.39	-	351.74
第二十三年	15.14	56.28	78.25	72.69	129.39	-	351.74
第二十四年	15.89	59.10	81.61	72.69	129.39	120.00	478.68
第二十五年	15.89	59.10	81.61	72.69	129.39	-	358.68
第二十六年	15.89	59.10	81.61	72.69	129.39	-	358.68
第二十七年	16.69	62.05	85.15	72.69	129.39	-	365.97
第二十八年	16.69	62.05	85.15	72.69	129.39	-	365.97
第二十九年	16.69	62.05	85.15	72.69	129.39	-	365.97
第三十年	17.52	65.16	88.86	72.69	129.39	-	373.61
第三十一年	17.52	65.16	88.86	72.69	129.39	-	373.61
合计	408.68	1,519.66	2,051.37	2,107.87	3,304.49	240.00	9,632.06

2. 经营税金

(1) 增值税税率取 9%，计税方法为销项税-进项税；

(2) 城市建设维护税 7%（增值税额）；

(3) 教育费附加 3%（增值税额）；

(4) 地方教育费附加 2%（增值税额）；

(5) 房产税，按标准厂房出租收入 12%。

年份	增值税	城市维护建设税	房产税	税金合计
第一年	-	-	-	-
第二年	-	-	-	-
第三年	-	-	131.16	131.16
第四年	-	-	142.08	142.08
第五年	-	-	153.01	153.01
第六年	-	-	172.14	172.14
第七年	-	-	183.62	183.62
第八年	-	-	183.62	183.62
第九年	-	-	192.80	192.80
第十年	-	-	192.80	192.80
第十一年	-	-	192.80	192.80
第十二年	-	-	202.44	202.44
第十三年	-	-	202.44	202.44
第十四年	-	-	202.44	202.44
第十五年	-	-	212.56	212.56
第十六年	-	-	212.56	212.56
第十七年	135.39	16.25	212.56	364.20
第十八年	212.14	25.46	223.19	460.78
第十九年	212.14	25.46	223.19	460.78
第二十年	212.14	25.46	223.19	460.78
第二十一年	221.45	26.57	234.35	482.37

年份	增值税	城市维护建设税	房产税	税金合计
第二十二年	221.45	26.57	234.35	482.37
第二十三年	221.45	26.57	234.35	482.37
第二十四年	215.64	25.88	246.06	487.58
第二十五年	231.24	27.75	246.06	505.05
第二十六年	231.24	27.75	246.06	505.05
第二十七年	241.54	28.98	258.37	528.89
第二十八年	241.54	28.98	258.37	528.89
第二十九年	241.54	28.98	258.37	528.89
第三十年	252.35	30.28	271.29	553.92
第三十一年	252.35	30.28	271.29	553.92
合计	3,343.60	401.23	6,217.49	9,962.32

3. 债券还本付息

本项目计划发行专项债券 18,000 万元。其中 2025 年本期计划发行 20 年期债券 2,500.00 万元，下期计划发行期限为 30 年的专项债券 15,500.00 万元，假设本期及以后年度融资利率 4.50%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；发行费率暂按照 0.08% 测算。本项目专项债券还本息情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年份	期初债券余额	本期发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券余额	融资费用小计
第一年		2,500.00	2.00	112.50		2,500.00	114.50
第二年	2,500.00	15,500.00	12.40	810.00		18,000.00	822.40
第三年	18,000.00			810.00		18,000.00	810.00
第四年	18,000.00			810.00		18,000.00	810.00
第五年	18,000.00			810.00		18,000.00	810.00
第六年	18,000.00			810.00		18,000.00	810.00
第七年	18,000.00			810.00		18,000.00	810.00

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	融资费用小计
年							
第八年	18,000.00			810.00		18,000.00	810.00
第九年	18,000.00			810.00		18,000.00	810.00
第十年	18,000.00			810.00		18,000.00	810.00
第十一年	18,000.00			810.00		18,000.00	810.00
第十二年	18,000.00			810.00		18,000.00	810.00
第十三年	18,000.00			810.00		18,000.00	810.00
第十四年	18,000.00			810.00		18,000.00	810.00
第十五年	18,000.00			810.00		18,000.00	810.00
第十六年	18,000.00			810.00		18,000.00	810.00
第十七年	18,000.00			810.00		18,000.00	810.00
第十八年	18,000.00			810.00		18,000.00	810.00
第十九年	18,000.00			810.00		18,000.00	810.00
第二十年	18,000.00			810.00	2,500.00	15,500.00	810.00
第二十一年	15,500.00			697.50		15,500.00	697.50
第二十二年	15,500.00			697.50		15,500.00	697.50
第二十三年	15,500.00			697.50		15,500.00	697.50
第二十四年	15,500.00			697.50		15,500.00	697.50
第二十五	15,500.00			697.50		15,500.00	697.50

年份	期初债券余额	本期发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券余额	融资费用小计
年							
第二十六年	15,500.00			697.50		15,500.00	697.50
第二十七年	15,500.00			697.50		15,500.00	697.50
第二十八年	15,500.00			697.50		15,500.00	697.50
第二十九年	15,500.00			697.50		15,500.00	697.50
第三十年	15,500.00			697.50		15,500.00	697.50
第三十一年	15,500.00			697.50	15,500.00		697.50
合计		18,000.00	14.40	23,175.00	18,000.00		23,189.40

(三) 可用于资金平衡的现金净流入

项目资金平衡的现金净流入如下：

金额单位：人民币万元

年份	项目收入	项目运营成本	相关税费	项目收益	收益余额
第一年	-	-	-	-	-
第二年	-	-	-	-	-
第三年	1,299.01	204.76	131.16	963.09	963.09
第四年	1,433.93	218.76	142.08	1,073.08	2,036.17
第五年	1,568.84	232.76	153.01	1,183.06	3,219.23
第六年	1,779.15	251.69	172.14	1,355.32	4,574.55
第七年	1,919.40	265.85	183.62	1,469.93	6,044.48
第八年	1,959.99	277.02	183.62	1,499.35	7,543.83

年份	项目收入	项目运营成本	相关税费	项目收益	收益余额
第九年	2,086.63	293.57	192.80	1,600.26	9,144.09
第十年	2,127.85	304.76	192.80	1,630.29	10,774.37
第十一年	2,169.07	315.95	192.80	1,660.32	12,434.69
第十二年	2,302.61	332.85	202.44	1,767.32	14,202.01
第十三年	2,302.61	332.85	202.44	1,767.32	15,969.33
第十四年	2,302.61	452.85	202.44	1,647.32	17,616.65
第十五年	2,399.56	338.84	212.56	1,848.15	19,464.81
第十六年	2,399.56	338.84	212.56	1,848.15	21,312.96
第十七年	2,399.56	338.84	364.20	1,696.52	23,009.48
第十八年	2,501.33	345.14	460.78	1,695.41	24,704.89
第十九年	2,501.33	345.14	460.78	1,695.41	26,400.30
第二十年	2,501.33	345.14	460.78	1,695.41	28,095.70
第二十一年	2,608.20	351.74	482.37	1,774.09	29,869.79
第二十二年	2,608.20	351.74	482.37	1,774.09	31,643.87
第二十三年	2,608.20	351.74	482.37	1,774.09	33,417.96
第二十四年	2,720.42	478.68	487.58	1,754.16	35,172.12
第二十五年	2,720.42	358.68	505.05	1,856.68	37,028.80
第二十六年	2,720.42	358.68	505.05	1,856.68	38,885.48
第二十七年	2,838.23	365.97	528.89	1,943.37	40,828.86
第二十八年	2,838.23	365.97	528.89	1,943.37	42,772.23
第二十九年	2,838.23	365.97	528.89	1,943.37	44,715.60
第三十年	2,961.96	373.61	553.92	2,034.43	46,750.03
第三十一年	2,961.96	373.61	553.92	2,034.43	48,784.46
合计	68,378.84	9,632.06	9,962.32	48,784.46	

本次发行专项债券各项目预期现金流入合计 68,378.84 万元，预期现金流出合计 19,594.38 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 38,250.00 万元，项目存

续期内偿债资金覆盖倍数为 1.28 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。

5.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：

金额单位：人民币万元

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	61,540.96	64,959.90	68,378.84	71,797.78	75,216.72
业务活动现金流出成本变动后金额	17,634.95	18,614.67	19,594.38	20,574.10	21,553.82
利率变动	4.05%	4.28%	4.50%	4.73%	4.95%
利率变动债券利息	18,225.00	19,237.50	20,250.00	21,262.50	22,275.00
1.收入变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数变化	1.10	1.19	1.28	1.36	1.45
2.成本变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数变化	1.33	1.30	1.28	1.25	1.22
3.利率变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数变化	1.35	1.31	1.28	1.24	1.21

通过资金平衡测算分析，债务本息资金覆盖倍数可达到 1.28 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%的情况下的情况下，债券本息资金覆盖率仍大于 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。

四、事前绩效评价

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

（1）建设标准厂房，是优化资源配置，提高土地利用效率，解决中小微企业用地难问题的有效手段；是培育优势行业，推进工业集聚发展的一条有效途径，有利于推动赣州经济技术开发区工业实现集聚、集约化发展。

（2）建设标准厂房，为赣州经济技术开发区电子信息产业提供了集群发展的平台和中小微企业创业的平台，可以缩减企业在创业期的固定资产投资，缓解企业资金压力，缩短项目建设周期，在很大程度上节约了企业的生产经营成本。

（3）建设标准厂房，有利于为赣州经济技术开发区的发展营造良好的招商环境，形成“大众创业、万众创新”的生动局面。建设了标准厂房，就有了招商引资的载体，有了低成本、快回报的投资优势，就能快速吸引投资，有效提高招商引资成功率，就能催生大项目、培植大税源、致富老百姓。

（4）建设标准厂房，通过出租的方式，能满足各种类型企业的需求，促进企业的发展，特别是增强组团对中小微企业吸引力的关键措施。

2、公益性

项目建设完成后，通过出租的方式供给生产企业生产经营，使入驻企业不必为基础设施建设花费巨资，从而在很大程度上解决了企业的建设投资资金问题，使企业能有更充足的资金用于研发和产品更新，增强了企业的市场竞争力，使企业能更快地做大做强，提高经济效益，带动社会的发展。同时，生产企业集中入区，便于集约化管理，有助于消除火灾、环境污染等安全隐患，也能形成产业集聚，使上下游企业成链集聚发展。

综上所述，项目的建设，有利于环境发展和经济发展结合起来，处理好长远与当前、全局与局部的关系，促进企业效益、经济效益和社会效益的协调统一。

3、收益性

间接经济收益。项目建设完成后，对优化投资环境、加快经济强市建设进程、促进经济和社会各项事业发展都具有重要的作用。项目的建设，有利于环境发展和经济发展结合起来，处理好长远与当前、全局与局部的关系，促进企业效益、经济效益和社会效益的协调统一。

直接收益。本次发行专项债券各项目预期现金流入合计 68,378.84 万元，预期现金流出合计 19,594.38 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 38,250.00 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.28 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。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

项目已获得赣州经济技术开发区行政审批局项目可行性研究报告的批复。

项目建设有期充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

（三）项目资金来源和可到位性

本项目建设资金来源为建设单位自筹和申请政府专项债，其中申请政府专项债资金 18000.00 万元，占总投资比例为 61.99%，建设单位自筹 11035.97 万元，占总投资比例为 38.01%。

项目后续资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本次发行专项债券各项目预期现金流入合计 68,378.84 万元，预期现金流出合计 19,594.38 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 38,250.00 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.28 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。债券存续期收益已由业主单位赣州开顺建设发展有限公司盖章确认，预测合理性较高。

（五）债券资金需求合理性

本项目建设资金来源为建设单位自筹和申请政府专项债，其中申请政府专

项债资金 18000.00 万元，占总投资比例为 61.99%，建设单位自筹 11035.97 万元，占总投资比例为 38.01%，满足国家发改委对固定资产投资项资本金比例的要求。本次发行专项债券各项目预期现金流入合计 68,378.84 万元，预期现金流出合计 19,594.38 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 38,250.00 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.28 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。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险

项目债券为 30 年期债券，每年支付一次利息，到期一次还本。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自运营期第五年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

项目风险具体详见如下第五点。

（七）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

五、项目风险分析

（一）政策风险

项目实施前期：抓好各目标管理，高起点、高品位对项目进行建设。本项目工程量大，工程建设工期紧，因此对各项工作需进行目标管理。前期要对地质勘探、初步设计、施工图设计、招投标、资金到位等各项工作抓落实。

（二）建筑成本风险

施工阶段：要抓好对施工组织设计、安排好进度，督促检查，合理安排资金，把本项目建设成为质量优、环境美。在基础施工阶段，要处理好与周边建筑的关系，保证基础安全施工。

（三）项目的资金风险

资金筹措：为了保证项目的正常运行，资本金应及时到位。

（四）企业风险

外部协调：本项目市政配套设施齐全，项目实施中应派专人与市政、专业管线部门协调，办理好相关事宜，保证项目的供电、供水及交通、通讯的畅通。

五、专项债发行方案

（一）发行主体资格

根据《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）之规定，地方政府专项债券需由江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施机构为赣州开顺建设发展有限公司，是依法批准设立的企业法人，具备企业法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

（二）发行计划

赣州高铁空港新区立德电子产业园项目本期申请发行地方政府专项债券2500万元，期限30年。

（三）发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

（四）信息披露

在专项债发行日前5个工作日通过中国地方政府债券信息公开平台、江西省财政厅官方网站和中国债券信息网-中央结算公司官方网站披露（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露债券发行全套信息披露文件。

总体而言，该项目通过发行专项债可以降低项目融资成本，是现阶段解决建设资金问题的推荐方案。且基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据项目重大建设意义，该项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

寻乌县站前大道现代物流园项目（一期）
实施方案



前言

2025 年是我们党进入全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军新征程的重要时刻。中央经济工作会议提出今年经济工作要加大宏观政策调控力度，扩大地方专项债的发行规模，稳增长、扩内需、保民生。地方政府专项债对确保经济平稳运行有着重大意义，在拉动有效投资、扩内需、促消费起着重要推动作用。地方政府专项债对确保经济平稳运行有着重大意义，在拉动有效投资、扩内需、促消费起着重要推动作用。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方政府市政和产业园区基础设施领域，是用纳入政府性基金收入及专项收入的收入偿还的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则。寻乌县站前大道现代物流园项目（一期）本期拟发行 30 年期专项债券 16000.00 万元。

项目实施过程中，将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、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在地基本情况

寻乌县位于江西省东南端，居赣、闽、粤三省接壤处，东经 115° 21' 22" -115° 54' 25"、北纬 24° 30' 40" -25° 12' 10"。东邻福建省武平县、广东省平远县，南接广东省兴宁市、龙川县，西毗安远县、定南县，北连会昌县。寻乌县辖 7 个镇、8 个乡，共有 4 个居委会、172 个行政村。县政府驻长宁镇东阶梯，距省会南昌市 560 千米，距赣州市 240 千米。

2、所在地经济、财政与债务情况

2020 年，寻乌县国内生产总值 86.01 亿元，一般公共预算收入 5.77 亿元，政府性基金预算收入 8.11 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 6.00 亿元，政府性基金预算支出 8.11 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 6.00 亿元。

2021 年，寻乌县国内生产总值 102.68 亿元，一般公共预算收入 6.56 亿元，政府性基金预算收入 5.86 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 5.43 亿元，政府性基金预算支出 14.90 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 4.53 亿元。

2022 年，寻乌县国内生产总值 125.05 亿元，一般公共预算收入 7.38 亿元，政府性基金预算收入 3.51 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 2.77 亿元，政府性基金预算支出 13.43 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 1.83 亿元。

表 1-1 寻乌县财政支出情况

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	86.01	102.68	125.05
一般公共预算收入	5.77	6.56	7.38

政府性基金预算收入	8.11	5.86	3.51
其中：国有土地使用权出让金收入	6.00	5.43	2.77
政府性基金预算支出	8.11	14.90	13.43
其中：国有土地使用权出让金支出	6.00	4.53	1.83

（二）项目实施背景

1、项目背景

物流业是支撑国民经济发展的基础性、战略性、先导性产业，农业是立国之本，是人类社会的衣食之源、生存之本。近年来，绿色农业、休闲农业、农村电商等新型农业农村发展形式如雨后春笋般纷纷涌现，农业和互联网+模式的融合是农业发展的趋势。我国冷链物流建设落后，是造成我国生鲜商品损耗率高的一大重要原因，也间接限制了农产品的流通。由于没有强大的技术支撑和成熟的市场经验，我国生鲜品冷藏流通率普遍低于发达国家，处于较为落后的地位。根据中物联冷链委发布的《2019 农产品产地冷链研究报告》数据显示，当前我国果蔬、肉类、水产品的冷藏运输率分别为 35%、57%、69%，而发达国家平均冷藏运输率高达 90%以上。国内冷藏运输率低使得大多数生鲜农产品在运输过程中得不到规范的保温、保湿、冷藏。物流业是互联网+模式催生的产物，同时促进着各行各业的发展，推动物流业农业融合发展，是深化供给侧结构性改革，是新时代农业农村发展的必然要求。2022 年 2 月 22 日中央一号文件《中共中央国务院关于做好 2022 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》正式对外公布，文件要求：推动冷链物流服务网络向农村延伸，整县推进农产品产地仓储保鲜冷链物流设施建设，促进合作联营、成网配套。2022 年 1 月 22 日在赣州市第六届人民代表大会第二次会议上政府工作报告中提出：加大农业招商力度，大力发展生猪、家禽、果蔬等精深加工，推进城乡冷链物流骨干网等仓储保鲜冷链项目建设，把农产品产业链增值更多留在当地、惠及农民。财政部办公厅、商务部办公厅、国家

乡村振兴局综合司关于支持实施县域商业建设行动的通知(财办建(2022)18 号)提出,立足新发展阶段,完整、准确、全面贯彻新发展理念,构建新发展格局,以渠道下沉为主线,以县乡村商业网络体系和农村物流配送“三点一线”为重点,加快补齐农村商业设施短板,健全县乡村物流配送体系,引导商贸流通企业转型升级,推动县域商业高质量发展。《财政部办公厅商务部办公厅关于支持加快农产品供应链体系建设进一步促进冷链物流发展的通知》(财办建(2022)36 号)提出引导支持的主要方向如下:增强农产品批发市场冷链流通能力;提高冷链物流重点干支线配送效率;完善农产品零售终端冷链环境;统筹支持农产品市场保供。为进一步加快推进县域商业体系建设,推动冷链物流转型升级,促进农业农村发展,助力乡村振兴,逐步实现农业现代化。在此背景下,提出了本项目的建设。

(三) 项目基本情况

1、项目名称:

寻乌县站前大道现代物流园项目(一期)

2、项目立项单位:

寻乌县城发项目管理有限公司

3、项目建设单位

寻乌县城发项目管理有限公司

4、项目建设地址:

江西省赣州市寻乌县文峰乡窑前墩。

5、项目建设内容

本项目占地面积 180665 平方米(约 271 亩),总建筑面积 164724 平方

米，主要建设冷库 93200 平方米（其中恒温库 4660 平方米、冷藏库 27960 平方米、冷冻库 55920 平方米、速冻库 4660 平方米），货物集散中心 34200 平方米，物流中端服务中心 9327 平方米，物流服务中心 18655 平方米，生活用房 9342 平方米以及配套园区连接道路、室外硬化、停车场、给排水、电气、消防、环卫设施、智慧物流系统等相关配套附属设施。

6、项目总投资

依据寻乌县发改委《关于寻乌县站前大道现代物流园项目（一期）可行性研究报告的批复》（寻发改字【2022】109 号），项目总投资为 78,285.00 万元，其中：工程费用 63,366.84 万元，工程建设其他费 4,744.27 万元，预备费 5,448.89 万元，建设期利息 4,725.00 万元

项目资金筹措方式由资本金、政府专项债券构成，其中：资本金 23,285.00 万元，占总投资比例 29.74%，发行专项债券 55,000.00 万元，占总投资的 70.26%。2024 年已发行专项债券 4,045.00 万元，期限 30 年，占总投资的比例 5.17%；2025 年第一批本期计划发行专项债券 16,000.00 万元，期限 30 年，占总投资的比例 20.4%；2025 年下期计划发行专项债券 14,955.00 万元，期限 30 年，占总投资的比例 19.1%，2026 年计划发行专项债券 20,000.00 万元，期限 30 年，占总投资的比例 25.55%。

7、项目建设期限

项目建设期限为 26 个月，项目 2024 年 6 月开工建设，建设工期为 26 个月，预计 2026 年 7 月完工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算编制依据

《国务院关于新时代支持革命老区振兴发展的意见》（国发〔2021〕3 号）；

《“十四五”冷链物流发展规划》国办发〔2021〕46号；

《商贸物流高质量发展专项行动计划（2021-2025年）》（商流通函〔2021〕397号；

关于印发《推动物流业制造业深度融合创新发展实施方案》的通知发改经贸〔2020〕1315号；

《江西省商贸物流“十四五”发展规划》；

《赣州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》；

《赣州市“十四五”服务业发展规划》；

《寻乌县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

《寻乌县城市总体规划（2014-2030）局部调整方案》；

国务院召开《加强鲜活农产品流通体系建设》的会议精神；

《食品生产加工企业质量安全监督管理实施细则（试行）》；

《投资项目可行性研究指南》；

《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

现行国家和地方有关建设标准、规范、规程等；

项目可行性报告编制小组深入调查取得的基础资料；

项目建设单位提供的其它有关资料。

2、费率及参数

发行费 0.08%。

3、估算总额

本项目建设投资 73,560.00 万元。其中：工程费用 63,366.84 万元，工程建设其他费 4,744.27 万元，预备费 5,448.89 万元，详见表格：

表 2-1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	总投资
1	建安工程费用	63,366.84
2	工程建设其他费用	4,744.27
3	基本预备费	5,448.89
4	建设投资	73,560.00

4、项目分年度投资计划表

表 2-2 项目分年度投资计划表

单位：人民币万元

	合计	2024	2025	2026
静态投资	73,560.00	20,242.31	36,613.64	26,704.05
工程费用	63,366.84	7379.42	33033.05	22954.37
工程建设其他费用	4,744.27	1318.62	1583.08	1842.57
预备费	5,448.89	1544.27	1997.51	1907.11

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。（2）发行地方政府专项债券进行融资。

2、资金来源

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府债券，其中：资本金 23,285.00 万

元，占总投资比例 29.74%，发行专项债券 55,000.00 万元，占总投资的 70.26%。2024 年已发行专项债券 4,045.00 万元，期限 30 年，占总投资的比例 5.17%；2025 年第一批本期计划发行专项债券 16,000.00 万元，期限 30 年，占总投资的比例 20.4%；2025 年下期计划发行专项债券 14,955.00 万元，期限 30 年，占总投资的比例 19.1%，2026 年计划发行专项债券 20,000.00 万元，期限 30 年，占总投资的比例 25.55%。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营收入测算

寻乌县站前大道现代物流园项目（一期）2024 年 6 月开工建设，建设工期为 26 个月，预计 2026 年 7 月完工，预测按 2026 年 8 月正式投入使用估算。

本项目专项债券还本付息以冷库租赁收入、服务中心租赁收入、货物集散中心租赁收入、生活用房租赁收入、物业管理费收入作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 244,062.59 万元。各项收入明细如下：

（1）冷库租赁收入

本项目新建冷库 93200 平方米（其中恒温库 4660 平方米、冷藏库 27960 平方米、冷冻库 55920 平方米、速冻库 4660 平方米），建成后开始投入使用，根据目前寻乌县第一产业发展情况以及对贮藏条件的需求，前六年出租率分别为 60%、65%、70%、75%、80%、85%，第六年达到 85%负荷正常运营。

根据中物联冷链委、智研咨询整理显示，2021 年 6 月中国冷库平均租金 85.27 元/平方米，冷库平均空置率 13.87%，结合项目区域及周边县市冷库市场租赁行情，结合本项目仓储地段及投资强度，考虑 3 年后涨价幅度，本项目冷冻库租赁单价按 55 元/平方米/月估算，冷藏库租赁单价按 58 元/平方米/月估算，恒温库、速冻库租赁单价按 65 元/平方米/月估算，租金价格均每五年增长

8%。

年份	恒温库		冷藏库		冷冻库		速冻库		出租率 (%)	冷库租赁 收入
	出租面 积(平方 米)	单价 (元/ 平方 米/ 月)	出租面积 (平方 米)	单价 (元/ 平方 米/ 月)	出租面积 (平方 米)	单价 (元/ 平方 米/ 月)	出租面 积(平方 米)	单价 (元/ 平方 米/ 月)		
第一年										
第二年										
第三年	4,660.00	65.00	27,960.00	58.00	55,920.00	55.00	4,660.00	65.00	60.00%	3,818.22
第四年	4,660.00	65.00	27,960.00	58.00	55,920.00	55.00	4,660.00	65.00	65.00%	4,136.40
第五年	4,660.00	65.00	27,960.00	58.00	55,920.00	55.00	4,660.00	65.00	70.00%	4,454.59
第六年	4,660.00	65.00	27,960.00	58.00	55,920.00	55.00	4,660.00	65.00	75.00%	4,772.77
第七年	4,660.00	65.00	27,960.00	58.00	55,920.00	55.00	4,660.00	65.00	80.00%	5,090.96
第八年	4,660.00	70.20	27,960.00	62.64	55,920.00	59.40	4,660.00	70.20	85.00%	5,841.87
第九年	4,660.00	70.20	27,960.00	62.64	55,920.00	59.40	4,660.00	70.20	85.00%	5,841.87
第十年	4,660.00	70.20	27,960.00	62.64	55,920.00	59.40	4,660.00	70.20	85.00%	5,841.87
第十一年	4,660.00	70.20	27,960.00	62.64	55,920.00	59.40	4,660.00	70.20	85.00%	5,841.87
第十二年	4,660.00	70.20	27,960.00	62.64	55,920.00	59.40	4,660.00	70.20	85.00%	5,841.87
第十三年	4,660.00	75.82	27,960.00	67.65	55,920.00	64.15	4,660.00	75.82	85.00%	6,309.11
第十四年	4,660.00	75.82	27,960.00	67.65	55,920.00	64.15	4,660.00	75.82	85.00%	6,309.11
第十五年	4,660.00	75.82	27,960.00	67.65	55,920.00	64.15	4,660.00	75.82	85.00%	6,309.11
第十六年	4,660.00	75.82	27,960.00	67.65	55,920.00	64.15	4,660.00	75.82	85.00%	6,309.11

年份	恒温库		冷藏库		冷冻库		速冻库		出租率 (%)	冷库租赁 收入
	出租面 积(平方 米)	单价 (元/ 平方 米/ 月)	出租面积 (平方 米)	单价 (元/ 平方 米/ 月)	出租面积 (平方 米)	单价 (元/ 平方 米/ 月)	出租面 积(平方 米)	单价 (元/ 平方 米/ 月)		
第十七年	4,660.00	75.82	27,960.00	67.65	55,920.00	64.15	4,660.00	75.82	85.00%	6,309.11
第十八年	4,660.00	81.89	27,960.00	73.06	55,920.00	69.28	4,660.00	81.89	85.00%	6,813.71
第十九年	4,660.00	81.89	27,960.00	73.06	55,920.00	69.28	4,660.00	81.89	85.00%	6,813.71
第二十年	4,660.00	81.89	27,960.00	73.06	55,920.00	69.28	4,660.00	81.89	85.00%	6,813.71
第二十一年	4,660.00	81.89	27,960.00	73.06	55,920.00	69.28	4,660.00	81.89	85.00%	6,813.71
第二十二年	4,660.00	81.89	27,960.00	73.06	55,920.00	69.28	4,660.00	81.89	85.00%	6,813.71
第二十三年	4,660.00	88.44	27,960.00	78.90	55,920.00	74.82	4,660.00	88.44	85.00%	7,358.52
第二十四年	4,660.00	88.44	27,960.00	78.90	55,920.00	74.82	4,660.00	88.44	85.00%	7,358.52
第二十五年	4,660.00	88.44	27,960.00	78.90	55,920.00	74.82	4,660.00	88.44	85.00%	7,358.52
第二十六年	4,660.00	88.44	27,960.00	78.90	55,920.00	74.82	4,660.00	88.44	85.00%	7,358.52
第二十七年	4,660.00	88.44	27,960.00	78.90	55,920.00	74.82	4,660.00	88.44	85.00%	7,358.52
第二十八年	4,660.00	95.52	27,960.00	85.21	55,920.00	80.81	4,660.00	95.52	85.00%	7,947.45
第二十九年	4,660.00	95.52	27,960.00	85.21	55,920.00	80.81	4,660.00	95.52	85.00%	7,947.45
第三十年	4,660.00	95.52	27,960.00	85.21	55,920.00	80.81	4,660.00	95.52	85.00%	7,947.45
第三十一年	4,660.00	95.52	27,960.00	85.21	55,920.00	80.81	4,660.00	95.52	85.00%	7,947.45
第三十二年	4,660.00	95.52	27,960.00	85.21	55,920.00	80.81	4,660.00	95.52	85.00%	7,947.45
合计										193,626.24

(2) 货物集散中心租赁收入

本项目新建货物集散中心 34200 平方米，建成后开始投入使用，根据项目功能定位，结合目前寻乌县物流业发展情况，前六年出租率分别为 65%、70%、75%、80%、85%、90%，第六年达到 90%负荷正常运营。参照寻乌县厂房租金价格（寻乌产业孵化基地标准厂房招商引资优惠政策及管理办法）及 3 年后涨价幅度，租金价格按 10 元/平方米/月估算，租金价格每五年增长 8%。

年份	出租面积（平方米）	单价（元/平方米/月）	出租率（%）	货物集散中心 租赁收入
第一年				
第二年				
第三年	34,200.00	10.00	60.00%	246.24
第四年	34,200.00	10.00	65.00%	266.76
第五年	34,200.00	10.00	70.00%	287.28
第六年	34,200.00	10.00	75.00%	307.80
第七年	34,200.00	10.00	80.00%	328.32
第八年	34,200.00	10.80	85.00%	376.75
第九年	34,200.00	10.80	90.00%	398.91
第十年	34,200.00	10.80	90.00%	398.91
第十一年	34,200.00	10.80	90.00%	398.91
第十二年	34,200.00	10.80	90.00%	398.91
第十三年	34,200.00	11.66	90.00%	430.67
第十四年	34,200.00	11.66	90.00%	430.67
第十五年	34,200.00	11.66	90.00%	430.67
第十六年	34,200.00	11.66	90.00%	430.67
第十七年	34,200.00	11.66	90.00%	430.67
第十八年	34,200.00	12.59	90.00%	465.02
第十九年	34,200.00	12.59	90.00%	465.02
第二十年	34,200.00	12.59	90.00%	465.02
第二十一年	34,200.00	12.59	90.00%	465.02
第二十二年	34,200.00	12.59	90.00%	465.02
第二十三年	34,200.00	13.60	90.00%	502.33

年份	出租面积（平方米）	单价（元/平方米/月）	出租率（%）	货物集散中心 租赁收入
第二十四年	34,200.00	13.60	90.00%	502.33
第二十五年	34,200.00	13.60	90.00%	502.33
第二十六年	34,200.00	13.60	90.00%	502.33
第二十七年	34,200.00	13.60	90.00%	502.33
第二十八年	34,200.00	14.69	90.00%	542.59
第二十九年	34,200.00	14.69	90.00%	542.59
第三十年	34,200.00	14.69	90.00%	542.59
第三十一年	34,200.00	14.69	90.00%	542.59
第三十二年	34,200.00	14.69	90.00%	542.59
合计				13,111.84

（3） 服务中心租赁收入

本项目新建物流中端服务中心 9327 平方米，物流服务中心 18655 平方米，建成后开始投入使用，根据项目功能定位，结合目前寻乌县物流业发展情况，前六年出租率分别为 65%、70%、75%、80%、85%、90%，第六年达到 90%负荷正常运营。按照目前寻乌县物流园店面租金平均价及 3 年后涨价幅度，租金价格按 22 元/平方米/月估算，租金价格每五年增长 8%。

年份	物流中端服务中心		物流服务中心		出租率（%）	服务中心 租赁收入
	出租面积（平方米）	单价（元/平方米/月）	出租面积（平方米）	单价（元/平方米/月）		
第一年						
第二年						
第三年	9,327.00	22.00	18,655.00	22.00	60.00%	738.72
第四年	9,327.00	22.00	18,655.00	22.00	65.00%	738.72
第五年	9,327.00	22.00	18,655.00	22.00	70.00%	738.72
第六年	9,327.00	22.00	18,655.00	22.00	75.00%	738.72
第七年	9,327.00	22.00	18,655.00	22.00	80.00%	738.72
第八年	9,327.00	23.76	18,655.00	23.76	85.00%	797.82
第九年	9,327.00	23.76	18,655.00	23.76	90.00%	797.82

年份	物流中端服务中心		物流服务中心		出租率 (%)	服务中心 租赁收入
	出租面积 (平方米)	单价(元/ 平方米/ 月)	出租面积 (平方米)	单价(元/ 平方米/ 月)		
第十年	9,327.00	23.76	18,655.00	23.76	90.00%	797.82
第十一年	9,327.00	23.76	18,655.00	23.76	90.00%	797.82
第十二年	9,327.00	23.76	18,655.00	23.76	90.00%	797.82
第十三年	9,327.00	25.66	18,655.00	25.66	90.00%	861.62
第十四年	9,327.00	25.66	18,655.00	25.66	90.00%	861.62
第十五年	9,327.00	25.66	18,655.00	25.66	90.00%	861.62
第十六年	9,327.00	25.66	18,655.00	25.66	90.00%	861.62
第十七年	9,327.00	25.66	18,655.00	25.66	90.00%	861.62
第十八年	9,327.00	27.71	18,655.00	27.71	90.00%	930.46
第十九年	9,327.00	27.71	18,655.00	27.71	90.00%	930.46
第二十年	9,327.00	27.71	18,655.00	27.71	90.00%	930.46
第二十一年	9,327.00	27.71	18,655.00	27.71	90.00%	930.46
第二十二年	9,327.00	27.71	18,655.00	27.71	90.00%	930.46
第二十三年	9,327.00	29.93	18,655.00	29.93	90.00%	1,005.00
第二十四年	9,327.00	29.93	18,655.00	29.93	90.00%	1,005.00
第二十五年	9,327.00	29.93	18,655.00	29.93	90.00%	1,005.00
第二十六年	9,327.00	29.93	18,655.00	29.93	90.00%	1,005.00
第二十七年	9,327.00	29.93	18,655.00	29.93	90.00%	1,005.00
第二十八年	9,327.00	32.32	18,655.00	32.32	90.00%	1,085.25
第二十九年	9,327.00	32.32	18,655.00	32.32	90.00%	1,085.25
第三十年	9,327.00	32.32	18,655.00	32.32	90.00%	1,085.25
第三十一年	9,327.00	32.32	18,655.00	32.32	90.00%	1,085.25
第三十二年	9,327.00	32.32	18,655.00	32.32	90.00%	1,085.25
合计						27,094.35

(4) 生活用房租赁收入

项目新建生活用房 9342 平方米,建成后开始投入使用,根据项目功能定位,结合目前寻乌县物流业发展情况及周边居民生活需求,前六年出租率分别为 65%、70%、75%、80%、85%、90%,第六年达到 90%负荷正常运营。参照目前服务配套

用房租金平均价（寻乌产业孵化基地标准厂房招商引资优惠政策及管理办法）及 3 年后涨价幅度，租金价格按 12 元/平方米/月估算，租金价格每五年增长 8%。

年份	出租面积（平方米）	单价（元/平方米/月）	出租率（%）	生活用房租赁收入
第一年				
第二年				
第三年	9,342.00	12.00	60.00%	80.71
第四年	9,342.00	12.00	65.00%	87.44
第五年	9,342.00	12.00	70.00%	94.17
第六年	9,342.00	12.00	75.00%	100.89
第七年	9,342.00	12.00	80.00%	107.62
第八年	9,342.00	12.96	85.00%	123.49
第九年	9,342.00	12.96	90.00%	130.76
第十年	9,342.00	12.96	90.00%	130.76
第十一年	9,342.00	12.96	90.00%	130.76
第十二年	9,342.00	12.96	90.00%	130.76
第十三年	9,342.00	14.00	90.00%	141.25
第十四年	9,342.00	14.00	90.00%	141.25
第十五年	9,342.00	14.00	90.00%	141.25
第十六年	9,342.00	14.00	90.00%	141.25
第十七年	9,342.00	14.00	90.00%	141.25
第十八年	9,342.00	15.12	90.00%	152.55
第十九年	9,342.00	15.12	90.00%	152.55
第二十年	9,342.00	15.12	90.00%	152.55
第二十一年	9,342.00	15.12	90.00%	152.55
第二十二年	9,342.00	15.12	90.00%	152.55
第二十三年	9,342.00	16.33	90.00%	164.76
第二十四年	9,342.00	16.33	90.00%	164.76
第二十五年	9,342.00	16.33	90.00%	164.76
第二十六年	9,342.00	16.33	90.00%	164.76
第二十七年	9,342.00	16.33	90.00%	164.76
第二十八年	9,342.00	17.64	90.00%	177.98

年份	出租面积（平方米）	单价（元/平方米/月）	出租率（%）	生活用房租赁收入
第二十九年	9,342.00	17.64	90.00%	177.98
第三十年	9,342.00	17.64	90.00%	177.98
第三十一年	9,342.00	17.64	90.00%	177.98
第三十二年	9,342.00	17.64	90.00%	177.98
合计				4,300.06

（5） 物业管理费收入

本项目建成后,物业管理费收入按建筑物业收费标准。依据国家发展改革委、建设部关于印发物业服务收费管理办法的通知（发改价格〔2003〕1864 号）文件的相关规定,收费标准参照周边及“寻乌产业孵化基地标准厂房招商引资优惠政策及管理办法”物业管理收费情况。本项目物业管理费每月按 1 元/平方米计算,收费面积按出租面积计算。

年份	收费面积（平方米）	单价（元/平方米/月）	物业管理费收入
第一年			
第二年			
第三年	164,724.00	1.00	197.67
第四年	164,724.00	1.00	197.67
第五年	164,724.00	1.00	197.67
第六年	164,724.00	1.00	197.67
第七年	164,724.00	1.00	197.67
第八年	164,724.00	1.00	197.67
第九年	164,724.00	1.00	197.67
第十年	164,724.00	1.00	197.67
第十一年	164,724.00	1.00	197.67
第十二年	164,724.00	1.00	197.67
第十三年	164,724.00	1.00	197.67
第十四年	164,724.00	1.00	197.67
第十五年	164,724.00	1.00	197.67
第十六年	164,724.00	1.00	197.67

年份	收费面积（平方米）	单价（元/平方米/月）	物业管理费收入
第十七年	164,724.00	1.00	197.67
第十八年	164,724.00	1.00	197.67
第十九年	164,724.00	1.00	197.67
第二十年	164,724.00	1.00	197.67
第二十一年	164,724.00	1.00	197.67
第二十二年	164,724.00	1.00	197.67
第二十三年	164,724.00	1.00	197.67
第二十四年	164,724.00	1.00	197.67
第二十五年	164,724.00	1.00	197.67
第二十六年	164,724.00	1.00	197.67
第二十七年	164,724.00	1.00	197.67
第二十八年	164,724.00	1.00	197.67
第二十九年	164,724.00	1.00	197.67
第三十年	164,724.00	1.00	197.67
第三十一年	164,724.00	1.00	197.67
第三十二年	164,724.00	1.00	197.67
合计			5,930.10

则本项目收入明细表如下所示：

单位：人民币万元

年份	冷库租赁收入	货物集散中心租赁收入	服务中心租赁收入	生活用房租赁收入	物业管理费收入	合计
第一年						
第二年						
第三年	3,818.22	246.24	738.72	80.71	197.67	5,081.56
第四年	4,136.40	266.76	738.72	87.44	197.67	5,426.99
第五年	4,454.59	287.28	738.72	94.17	197.67	5,772.43
第六年	4,772.77	307.80	738.72	100.89	197.67	6,117.85

年份	冷库租赁收入	货物集散中心租赁收入	服务中心租赁收入	生活用房租赁收入	物业管理费收入	合计
第七年	5,090.96	328.32	738.72	107.62	197.67	6,463.29
第八年	5,841.87	376.75	797.82	123.49	197.67	7,337.60
第九年	5,841.87	398.91	797.82	130.76	197.67	7,367.03
第十年	5,841.87	398.91	797.82	130.76	197.67	7,367.03
第十一年	5,841.87	398.91	797.82	130.76	197.67	7,367.03
第十二年	5,841.87	398.91	797.82	130.76	197.67	7,367.03
第十三年	6,309.11	430.67	861.62	141.25	197.67	7,940.32
第十四年	6,309.11	430.67	861.62	141.25	197.67	7,940.32
第十五年	6,309.11	430.67	861.62	141.25	197.67	7,940.32
第十六年	6,309.11	430.67	861.62	141.25	197.67	7,940.32
第十七年	6,309.11	430.67	861.62	141.25	197.67	7,940.32
第十八年	6,813.71	465.02	930.46	152.55	197.67	8,559.41
第十九年	6,813.71	465.02	930.46	152.55	197.67	8,559.41
第二十年	6,813.71	465.02	930.46	152.55	197.67	8,559.41
第二十一年	6,813.71	465.02	930.46	152.55	197.67	8,559.41
第二十二年	6,813.71	465.02	930.46	152.55	197.67	8,559.41
第二十三年	7,358.52	502.33	1,005.00	164.76	197.67	9,228.28
第二十四年	7,358.52	502.33	1,005.00	164.76	197.67	9,228.28
第二十五年	7,358.52	502.33	1,005.00	164.76	197.67	9,228.28
第二十六年	7,358.52	502.33	1,005.00	164.76	197.67	9,228.28
第二十七年	7,358.52	502.33	1,005.00	164.76	197.67	9,228.28
第二十八年	7,947.45	542.59	1,085.25	177.98	197.67	9,950.94
第二十九年	7,947.45	542.59	1,085.25	177.98	197.67	9,950.94
第三十年	7,947.45	542.59	1,085.25	177.98	197.67	9,950.94
第三十一年	7,947.45	542.59	1,085.25	177.98	197.67	9,950.94
第三十二年	7,947.45	542.59	1,085.25	177.98	197.67	9,950.94
合计	193,626.24	13,111.84	27,094.35	4,300.06	5,930.10	244,062.59

（二）项目运营成本测算

1、运营成本

根据项目可行性研究报告，本项目经营成本包含外购燃料及动力费、其他费用、工资及福利费、修理费、税金。债券存续期间经营成本估算合计为 32,984.78 万元。

(1) 外购燃料及动力费

本项目设计外购燃料及动力费包括水、电的费用，本项目估算了项目公共建筑年耗电量、耗水量，道路年耗电量、耗水量。项目年耗电力 56.72 万度，年消耗新水 21.35 万吨，外购燃料动力价格以项目建设当地政府的有关规定或以近期市场平均价格为基础，则第一年外购燃料及动力费用为 82.41 万元，每五年增长 5%。

(2) 其他费用：

包括管理费用、销售费用，其中管理费用按营业收入的 0.5%计取，销售费用按出售收入的 1%计取。

(3) 工资及福利费

本项目包含管理人员、安保人员等共计 22 人，其中管理人员 4 人，一般职工 18 人。依据当地的生活及工资水平，管理人员平均工资取 6 万元/年，一般人员平均工资 4.2 万元/年，人工工资按每三年递增 5%，福利费按工资总额的 14%估算。

(4) 修理费

项目修理费按工程费用的 0.3%估算，每 5 年增长 5%。

本项目运营成本明细如下：

单位：人民币万元

年份	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
第一年					

年份	外购燃料 及动力费	工资及福 利费	修理费	其他费用	合计
第二年					
第三年	82.41	113.54	190.10	76.22	462.27
第四年	82.41	113.54	190.10	81.40	467.45
第五年	82.41	113.54	190.10	86.59	472.64
第六年	82.41	119.22	190.10	91.77	483.50
第七年	82.41	119.22	190.10	96.95	488.68
第八年	86.53	119.22	199.61	110.06	515.42
第九年	86.53	125.18	199.61	110.51	521.83
第十年	86.53	125.18	199.61	110.51	521.83
第十一年	86.53	125.18	199.61	110.51	521.83
第十二年	86.53	131.44	199.61	110.51	528.09
第十三年	90.86	131.44	209.59	119.10	550.99
第十四年	90.86	131.44	209.59	119.10	550.99
第十五年	90.86	138.01	209.59	119.10	557.56
第十六年	90.86	138.01	209.59	119.10	557.56
第十七年	90.86	138.01	209.59	119.10	557.56
第十八年	95.40	144.91	220.07	128.39	588.77
第十九年	95.40	144.91	220.07	128.39	588.77
第二十年	95.40	144.91	220.07	128.39	588.77
第二十一年	95.40	152.16	220.07	128.39	596.02
第二十二年	95.40	152.16	220.07	128.39	596.02
第二十三年	100.17	152.16	231.07	138.42	621.82
第二十四年	100.17	159.77	231.07	138.42	629.43
第二十五年	100.17	159.77	231.07	138.42	629.43
第二十六年	100.17	159.77	231.07	138.42	629.43
第二十七年	100.17	167.76	231.07	138.42	637.42
第二十八年	105.18	167.76	242.62	149.26	664.82
第二十九年	105.18	167.76	242.62	149.26	664.82
第三十年	105.18	176.15	242.62	149.26	673.21
第三十一年	105.18	176.15	242.62	149.26	673.21
第三十二年	105.18	176.15	242.62	149.26	673.21

年份	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
合计	2,802.75	4,284.42	6,465.30	3,660.88	17,213.35

(5) 税金

本项目租赁收入增值税税率为 9%，物业费增值税税率为 6%，外购燃料及动力费的增值税税率为 13%，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%，考虑建设期间进项税金，项目应交税金明细如下：

年份	增值税	城建税及附加	合计
第一年			
第二年			
第三年			
第四年			
第五年			
第六年			
第七年			
第八年			
第九年			
第十年			
第十一年			
第十二年			
第十三年			
第十四年	441.17	44.12	485.29
第十五年	677.16	67.72	744.88
第十六年	677.16	67.72	744.88
第十七年	677.16	67.72	744.88
第十八年	731.11	73.11	804.22
第十九年	731.11	73.11	804.22
第二十年	731.11	73.11	804.22
第二十一年	731.11	73.11	804.22
第二十二年	731.11	73.11	804.22
第二十三年	789.43	78.94	868.37

年份	增值税	城建税及附加	合计
第二十四年	789.43	78.94	868.37
第二十五年	789.43	78.94	868.37
第二十六年	789.43	78.94	868.37
第二十七年	789.43	78.94	868.37
第二十八年	852.46	85.25	937.71
第二十九年	852.46	85.25	937.71
第三十年	852.46	85.25	937.71
第三十一年	852.46	85.25	937.71
第三十二年	852.46	85.25	937.71
合计	14,337.65	1,433.78	15,771.43

2、财务成本

本项目计划发行专项债券 55,000.00 万元，其中 2024 年已发行专项债券 4,045.00 万元，期限 30 年，年利率为 2.41%；2025 年第一批本期计划发行专项债券 16,000.00 万元，期限 30 年；2025 年下期计划发行专项债券 14,955.00 万元，期限 30 年，2026 年计划发行专项债券 20,000.00 万元，期限 30 年，2026 年计划发行专项债券 20,000.00 万元，期限 30 年，本期及以后年度债券年利率暂取 4.50%，发行费率按 0.08% 估算，每半年支付一次利息，到期一次还本，本项目专项债券还本息情况如下表所示：

单位：人民币万元

年度	期初债券余额	本期发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券余额	融资费用小计
第一年		4,045.00	3.24	97.48		4,045.00	100.72
第二年	4,045.00	30,955.00	24.76	1,490.46		35,000.00	1,515.23
第三年	35,000.00	20,000.00	16.00	2,390.46		55,000.00	2,406.46
第四年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46
第五年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46
第六年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46
第七年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46
第八年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46
第九年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46
第十年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46
第十一年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46
第十二年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46

年度	期初债券余额	本期发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券余额	融资费用小计
第十三年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46
第十四年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46
第十五年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46
第十六年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46
第十七年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46
第十八年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46
第十九年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46
第二十年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46
第二十一年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46
第二十二年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46
第二十三年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46
第二十四年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46
第二十五年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46
第二十六年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46
第二十七年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46
第二十八年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46
第二十九年	55,000.00			2,390.46		55,000.00	2,390.46
第三十年	55,000.00			2,390.46	4,045.00	50,955.00	2,390.46
第三十一年	50,955.00			2,292.98	30,955.00	20,000.00	2,292.98
第三十二年	20,000.00			900.00	20,000.00		900.00
合计		55,000.00	44.00	71,713.94	55,000.00		71,757.94

（三）可用于资金平衡的现金净流入

寻乌县站前大道现代物流园项目一期运营期收入扣除付现的经营成本，可用于资金平衡的净收益现金流如下：

单位：人民币万元

年份	项目收入	项目运营成本	相关税费	项目收益	收益余额
第一年					
第二年					
第三年	5,081.56	462.27		4,619.29	4,619.29
第四年	5,426.99	467.45		4,959.54	9,578.83
第五年	5,772.43	472.64		5,299.79	14,878.62
第六年	6,117.85	483.50		5,634.35	20,512.97
第七年	6,463.29	488.68		5,974.61	26,487.58
第八年	7,337.60	515.42		6,822.18	33,309.76
第九年	7,367.03	521.83		6,845.20	40,154.96
第十年	7,367.03	521.83		6,845.20	47,000.16
第十一年	7,367.03	521.83		6,845.20	53,845.36
第十二年	7,367.03	528.09		6,838.94	60,684.30
第十三年	7,940.32	550.99		7,389.33	68,073.63
第十四年	7,940.32	550.99	485.29	6,904.04	74,977.67
第十五年	7,940.32	557.56	744.88	6,637.88	81,615.55
第十六年	7,940.32	557.56	744.88	6,637.88	88,253.43
第十七年	7,940.32	557.56	744.88	6,637.88	94,891.31
第十八年	8,559.41	588.77	804.22	7,166.42	102,057.73
第十九年	8,559.41	588.77	804.22	7,166.42	109,224.15
第二十年	8,559.41	588.77	804.22	7,166.42	116,390.57
第二十一年	8,559.41	596.02	804.22	7,159.17	123,549.74
第二十二年	8,559.41	596.02	804.22	7,159.17	130,708.91
第二十三年	9,228.28	621.82	868.37	7,738.09	138,447.00
第二十四年	9,228.28	629.43	868.37	7,730.48	146,177.48

年份	项目收入	项目运营成本	相关税费	项目收益	收益余额
第二十五年	9,228.28	629.43	868.37	7,730.48	153,907.96
第二十六年	9,228.28	629.43	868.37	7,730.48	161,638.44
第二十七年	9,228.28	637.42	868.37	7,722.49	169,360.93
第二十八年	9,950.94	664.82	937.71	8,348.41	177,709.34
第二十九年	9,950.94	664.82	937.71	8,348.41	186,057.75
第三十年	9,950.94	673.21	937.71	8,340.02	194,397.77
第三十一年	9,950.94	673.21	937.71	8,340.02	202,737.79
第三十二年	9,950.94	673.21	937.71	8,340.02	211,077.81
合计	244,062.59	17,213.35	15,771.43	211,077.81	

本次发行专项债券各项目预期现金流入合计 244,062.59 万元，预期现金流出合计 32,984.78 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 126,713.94 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.67 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。

（四）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：

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	219,656.33	231,859.46	244,062.59	256,265.72	268,468.85
业务活动现金流出成本变动后金额	29,686.30	31,335.54	32,984.78	34,634.02	36,283.26
利率变动	4.05%	4.28%	4.50%	4.73%	4.95%
利率变动债券利息	64,542.54	68,128.24	71,713.94	75,299.63	78,885.33
1.收入变动敏感性分析					

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-10%	-5%	0%	5%	10%
偿债资金覆盖倍数变化	2.60	2.77	1.67	3.11	3.28
2.成本变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数变化	2.99	2.97	1.67	2.92	2.90
3.利率变动敏感性分析					
利率变动偿债资金本息覆盖率	3.27	3.10	1.67	2.80	2.68

通过资金平衡测算分析，债务本息资金覆盖倍数达到1.67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%的情况下的情况下，债券本息资金覆盖率仍大于1.0，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。

四、事前绩效评价

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

(1) 必要性

1)项目的建设是符合国家大力推进现代物流业发展、物流振兴规划的要求。

2)项目的建设是农产品供应链的需要。

3)项目的建设是建立有效的物流市场机制的需要。

(2) 公益性

近年来，我国肉类、水果、蔬菜、水产品、乳品、速冻食品以及疫苗、生物制剂、药品等冷链产品市场需求快速增长，营商环境持续改善，推动冷链物流较快发展，但仍面临不少突出瓶颈和痛点难点卡点问题，难以有效满足市场需求。我国进入新发展阶段，人民群众对高品质消费品和市场主体对高质量物流服务的需求快速增长，新冠肺炎疫情防控常态化对冷链物流提出新的更高要求，冷链物流发展面临新的机遇和挑战。

目前发达国家水果产后商品化处理的比例接近 100%，而我国不到总产量的 1%。发达国家果品的贮藏量约占水果总产量的 45%-70%，而我国果品贮藏量仅占总产量的 33%。因此，本项目建设，可促进果蔬生产由数量型增长向质量、效益型增长转变，促进产业结构的调整和优化，提升产业的档次水平。项目建设还有利于完善果品市场的功能、提升市场档次，提高中、高档果蔬的贮存、加工和配送能力，实现更好的经济效益。此外，项目建设还可增加就业人数，拓宽当地农民的增收渠道，有利于当地经济发展和社会安定团结。而且对于推进农业产业化

经营，提高农产品贮存保鲜水平，更好地满足市场需求，增加农产品附加值，增加农民收入，促进农业农村经济发展具有重要的现实意义

（3）收益性

间接经济收益。本项目的建设有助于促进寻乌县农业产业的发展，提高当地居民的收入，同时可以有效的保障食品的安全，因此，本项目经济效益和社会效益都十分可观，具有非常大的投资意义，是必要且可行的。

直接收益。本项目实施后，可产生运营收益，根据测算收入约为 244062.59 万元，扣除相关成本 32984.78 万元，可用于偿债的项目收益为 211077.81 万元，满足资金平衡需求。

2、项目投资合规性与项目成熟度

项目已于已获得寻乌县发改委《关于寻乌县站前大道现代物流园项目（一期）可行性研究报告的批复》（寻发改字【2022】109 号）。

项目建设有期充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

3、项目资金来源和可到位性

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府债券，其中：资本金 23,285.00 万元，占总投资比例 29.74%，发行专项债券 55,000.00 万元，占总投资的 70.26%

4、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入包含冷库租赁收入、服务中心租赁收入、货物集散中心租赁收入、生活用房租赁收入、物业管理费收入，预计产生运营收入 244062.59 万元。运营成本包含外

购燃料及动力费、其他费用、工资及福利费、修理费、税金，预计产生运营成本 32984.78 万元。

债券存续期收益已由业主单位寻乌县城发项目管理有限公司盖章确认，预测合理性较高。

5、债券资金需求合理性

本项目资本金比例 29.74%，满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计 126713.94 万元，项目收益预计为 211077.81 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.67，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险

本项目 2025 年本期拟申请发行 30 年期专项债券 16000.00 万元；每半年付息一次，到期一次偿还本金。建设期利息 4725.00 万元，其均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2026 年 8 月起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

项目风险具体详见如下第五点。

7、绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8、其他需要纳入其他绩效评估的事项

五、项目风险分析

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，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。

五、专项债发行方案

1、发行主体资格：根据《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）之规定，地方政府专项债券需由江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施机构为寻乌县城发项目管理有限公司，是依法批准设立的公司，具备营业执照资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

2、发行计划：2025年寻乌县站前大道现代物流园项目（一期）本期申请发行地方政府专项债券16000.00万元，期限30年，专项债券融资成本按4.50%估算。

3、发行场所：通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

4、信息披露：在专项债发行日前5个工作日通过中国地方政府债券信息公开平台、江西省财政厅官方网站和中国债券信息网-中央结算公司官方网站披露

(<http://www.chinabond.com.cn/>) 详细披露债券发行全套信息披露文件。

总体而言，该项目通过发行专项债可以降低项目融资成本，是现阶段解决建设资金问题的推荐方案。且基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据项目重大建设意义，该项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

寻乌站站前广场智慧停车综合体及配套基础设施 建设项目实施方案



前言

2025 年是党的二十大关键之年，是我们党进入全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军新征程的重要时刻。中央经济工作会议提出今年经济工作要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，发挥好政府投资的带动放大效应。因此，地方政府专项债依然是政府投资的发力点，对确保经济平稳运行有着重大意义。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方政府交通基础设施，是用纳入政府性基金收入及专项收入的收入偿还的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则。寻乌站站前广场智慧停车综合体及配套基础设施建设项目本期拟发行 30 年期专项债券 2000.00 万元。

项目实施过程中，将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、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在地基本情况

寻乌县位于江西省东南端，居赣、闽、粤三省接壤处，东经 115° 21' 22" -115° 54' 25"、北纬 24° 30' 40" -25° 12' 10"。东邻福建省武平县、广东省平远县，南接广东省兴宁市、龙川县，西毗安远县、定南县，北连会昌县。寻乌县辖 7 个镇、8 个乡，共有 4 个居委会、172 个行政村。县政府驻长宁镇东阶梯，距省会南昌市 560 千米，距赣州市 240 千米。

2、所在地经济、财政与债务情况

2020 年，寻乌县国内生产总值 86.01 亿元，一般公共预算收入 5.77 亿元，政府性基金预算收入 8.11 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 6.00 亿元，政府性基金预算支出 8.11 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 6.00 亿元。

2021 年，寻乌县国内生产总值 102.68 亿元，一般公共预算收入 6.56 亿元，政府性基金预算收入 5.86 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 5.43 亿元，政府性基金预算支出 14.90 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 4.53 亿元。

2022 年，寻乌县国内生产总值 125.05 亿元，一般公共预算收入 7.38 亿元，政府性基金预算收入 3.51 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 2.77 亿元，政府性基金预算支出 13.43 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 1.83 亿元。

表 1-1 寻乌县财政支出情况

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	86.01	102.68	125.05
一般公共预算收入	5.77	6.56	7.38

政府性基金预算收入	8.11	5.86	3.51
其中：国有土地使用权出让金收入	6.00	5.43	2.77
政府性基金预算支出	8.11	14.90	13.43
其中：国有土地使用权出让金支出	6.00	4.53	1.83

（二）项目实施背景

目前，智慧停车市场格局相对分散，主要以智能停车设备商、智慧停车解决方案提供商、互联网停车运营企业为主。未来随着智慧停车行业不断发展，市场集中度有望得到进一步提升。这意味着智慧停车行业整合趋势仍将持续，强资源、强运营、强商务的大企业有望脱颖而出。

此外，未来智慧停车不会再仅靠提供车位获利，而是通过互联网大数据分析记录，智能移动终端反馈来得知车主的潜在需求，例如附加洗车、保养、车险、维修等一系列汽车后服务和推广服务来获取利润，甚至与其他行业联合提供非汽车相关服务，最终的服务标的是人，将信息互联互通的效率做到最大化，为车主提供更多的便捷。

智慧停车领域政策铺垫已相当到位，物联网、大数据、车牌识别、人工智能、线上支付等技术相对成熟，智慧停车系统市场需求将持续上升。

（三）项目基本情况

1、项目名称：

寻乌站站前广场智慧停车综合体及配套基础设施建设项目

2、项目立项单位：

寻乌县东江源投资发展有限责任公司

3、项目建设单位

寻乌县东江源投资发展有限责任公司

4、项目建设地址：

江西省赣州市寻乌县长宁镇西北侧 2km 处结罗塘。

5、项目建设内容

本项目主要建设内容及规模为：本项目规划用地面积约 63.45 亩，总建筑面积 25000 平方米，含停车场、配套服务用房、设配房等，设置停车位 277 个，广告位 165 个，以及室外给排水、电气工程等基础设施建设。

6、项目总投资

依据寻乌县发展和改革委员会《关于寻乌站站前广场智慧停车综合体及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（寻发改字【2022】173 号），项目总投资为 24,500.00 万元，其中：建设工程费用 20,210.94 万元，工程建设其他费用 1,798.27 万元，基本预备费 1,037.99 万元，建设期利息 1,452.80 万元。

项目资金筹措方式由资本金、政府专项债券构成，其中：资本金 8,500.00 万元，占总投资比例 34.69%；发行专项债券 16,000.00 万元，期限 30 年，占总投资的 65.31%；其中 2024 年已发行专项债券 9,584.00 万元，期限 30 年，占总投资的 39.12%，2025 年本期计划发行专项债券 2000.00 万元，期限 30 年，占总投资的 8.16%。2025 年下期计划发行专项债券 4,416.00 万元，期限 30 年，占总投资的 18.02%。

7、项目建设期限

依据寻乌县发改委《关于寻乌站站前广场智慧停车综合体及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（寻发改字【2022】173 号），批复建设期限为 24 个月，2024 年 5 月-2026 年 4 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算编制依据

《投资项目可行性研究指南》；

《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

《中华人民共和国城乡规划法》；

《铁路旅客车站设计规范》TB10100-2018；

《铁路工程设计防火规范》TB10063-2016；

《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019；

《城市道路工程设计规范》CJJ37-2012；

《寻乌县城市总体规划(2014-2030)》；

国家、地方经济和社会发展规划及行业部门的发展规划；

国家颁布的有关标准、规范、规程及其他有关规定；

项目建设单位提供的有关基础数据、资料；

其他与项目相关的资料。

2、费率及参数

发行费 0.08%。

3、估算总额

本项目建设投资 23,047.20 万元。其中建安工程 20,210.94 万元；工程建设其他费用 1,798.27 万元；基本预备费 1,037.99 万元，详见表格：

表 2-1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	总投资
1	建安工程费用	20,210.94

2	工程建设其他费用	1,798.27
3	基本预备费	1,037.99
4	建设投资	23,047.20

4、项目分年度投资计划表

表 2-2 项目分年度投资计划表

单位：人民币万元

	合计	2024	2025	2026
静态投资	23,047.20	12,143.59	9,751.26	1,152.35
工程费用	20,210.94	10,158.21	9,042.19	1,010.54
工程建设其他费用	1,798.27	1,258.79	449.57	89.91
预备费	1,037.99	726.59	259.50	51.90

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。（2）发行地方政府专项债券进行融资。

2、资金来源

本项目资金筹措方式由资本金、政府专项债券构成，其中：资本金 8,500.00 万元，占总投资比例 34.69%；发行专项债券 16,000.00 万元，期限 30 年，占总投资的 65.31%；其中 2024 年已发行专项债券 9,584.00 万元，期限 30 年，占总投资的 39.12%，2025 年本期计划发行专项债券 2000.00 万元，期限 30 年，占总投资的 8.16%。2025 年下期计划发行专项债券 4,416.00 万元，期限 30 年，占总投资的 18.74%。

投资的 18.02%。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目运营收入测算

根据寻乌站站前广场智慧停车综合体及配套基础设施建设项目可行性研究报告，对各项收入进行了合理预测。本次申请发行的寻乌站站前广场智慧停车综合体及配套基础设施建设项目，建设工期为24个月，2024年5月开工，预计2026年4月完工，预测按2026年5月正式投入使用，债券发行期限内的项目收益年度分布情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	停车位收入	配套服务用房出租收入	广告收入	充电桩服务费收入	合计
第一年					
第二年					
第三年	197.15	760.50	321.75	210.24	1,489.64
第四年	227.49	877.50	371.25	252.29	1,728.53
第五年	257.82	994.50	420.75	294.34	1,967.41
第六年	270.71	1,044.23	441.79	309.05	2,065.78
第七年	270.71	1,044.23	441.79	309.05	2,065.78
第八年	270.71	1,044.23	441.79	309.05	2,065.78
第九年	284.12	1,096.40	463.88	323.77	2,168.17
第十年	284.12	1,096.40	463.88	323.77	2,168.17
第十一年	284.12	1,096.40	463.88	323.77	2,168.17
第十二年	298.55	1,151.17	487.07	340.94	2,277.73
第十三年	298.55	1,151.17	487.07	340.94	2,277.73
第十四年	298.55	1,151.17	487.07	340.94	2,277.73
第十五年	313.51	1,208.70	511.42	358.11	2,391.74
第十六年	313.51	1,208.70	511.42	358.11	2,391.74
第十七年	313.51	1,208.70	511.42	358.11	2,391.74

年份	停车位收入	配套服务 用房出租 收入	广告收入	充电桩服 务费收入	合计
第十八年	328.98	1,269.14	536.99	375.28	2,510.39
第十九年	328.98	1,269.14	536.99	375.28	2,510.39
第二十年	328.98	1,269.14	536.99	375.28	2,510.39
第二十一年	345.48	1,332.63	563.85	394.90	2,636.86
第二十二年	345.48	1,332.63	563.85	394.90	2,636.86
第二十三年	345.48	1,332.63	563.85	394.90	2,636.86
第二十四年	363.01	1,399.34	592.04	414.52	2,768.91
第二十五年	363.01	1,399.34	592.04	414.52	2,768.91
第二十六年	363.01	1,399.34	592.04	414.52	2,768.91
第二十七年	381.05	1,469.26	621.64	434.15	2,906.10
第二十八年	381.05	1,469.26	621.64	434.15	2,906.10
第二十九年	381.05	1,469.26	621.64	434.15	2,906.10
第三十年	400.13	1,542.70	652.72	456.22	3,051.77
第三十一年	400.13	1,542.70	652.72	456.22	3,051.77
合计	9,238.95	35,630.51	15,075.23	10,521.47	70,466.16

本项目经营收入的估算依据如下：

1. 停车位收入

本项目停车位共计 277 个，出租率按运营期第一年 65%、第二年 75%、第三年及之后年份 85%计，考虑火车站客流量大的特殊性且以短时间停车为主，停车位日流转次数按 6 次计，收费标准参考类似项目停车场收费依据，按单次停车 30 分钟-1 小时，5 元/次计，收费标准每 3 年增长 5%。

金额单位：人民币万元

年份	停车位数量（个）	单价（元/次）	日流转次数（次）	出租率	停车位收入
第一年					
第二年					
第三年	277.00	5.00	6.00	65.00%	197.15
第四年	277.00	5.00	6.00	75.00%	227.49

年份	停车位数量 (个)	单价 (元/次)	日流转次数 (次)	出租率	停车位收入
第五年	277.00	5.00	6.00	85.00%	257.82
第六年	277.00	5.25	6.00	85.00%	270.71
第七年	277.00	5.25	6.00	85.00%	270.71
第八年	277.00	5.25	6.00	85.00%	270.71
第九年	277.00	5.51	6.00	85.00%	284.12
第十年	277.00	5.51	6.00	85.00%	284.12
第十一年	277.00	5.51	6.00	85.00%	284.12
第十二年	277.00	5.79	6.00	85.00%	298.55
第十三年	277.00	5.79	6.00	85.00%	298.55
第十四年	277.00	5.79	6.00	85.00%	298.55
第十五年	277.00	6.08	6.00	85.00%	313.51
第十六年	277.00	6.08	6.00	85.00%	313.51
第十七年	277.00	6.08	6.00	85.00%	313.51
第十八年	277.00	6.38	6.00	85.00%	328.98
第十九年	277.00	6.38	6.00	85.00%	328.98
第二十年	277.00	6.38	6.00	85.00%	328.98
第二十一年	277.00	6.70	6.00	85.00%	345.48
第二十二年	277.00	6.70	6.00	85.00%	345.48
第二十三年	277.00	6.70	6.00	85.00%	345.48
第二十四年	277.00	7.04	6.00	85.00%	363.01
第二十五年	277.00	7.04	6.00	85.00%	363.01
第二十六年	277.00	7.04	6.00	85.00%	363.01
第二十七年	277.00	7.39	6.00	85.00%	381.05
第二十八年	277.00	7.39	6.00	85.00%	381.05
第二十九年	277.00	7.39	6.00	85.00%	381.05
第三十年	277.00	7.76	6.00	85.00%	400.13
第三十一年	277.00	7.76	6.00	85.00%	400.13
合计					9,238.95

2. 配套服务用房出租收入

本项目可出租配套服务用房面积为 15000 m²,出租率按运营期第一年 65%、

第二年 75%、第三年及之后年份 85%计。因寻乌县目前没有类似项目出租价格可参考,本次财务分析出租价格参考赣州区域内类似项目出租价格考虑本项目区域位置大大低于该出租案例(以下参考案例为 90 元/m²/月),取 65 元/m²/月。考虑社会经济发展物价上涨及通货膨胀因素,出租价格每 3 年增长 5%。

金额单位:人民币万元

年份	面积(平方米)	单价(元/ m ² ·月)	出租率	配套服务用房 出租收入
第一年				
第二年				
第三年	15,000.00	65.00	65.00%	760.50
第四年	15,000.00	65.00	75.00%	877.50
第五年	15,000.00	65.00	85.00%	994.50
第六年	15,000.00	68.25	85.00%	1,044.23
第七年	15,000.00	68.25	85.00%	1,044.23
第八年	15,000.00	68.25	85.00%	1,044.23
第九年	15,000.00	71.66	85.00%	1,096.40
第十年	15,000.00	71.66	85.00%	1,096.40
第十一年	15,000.00	71.66	85.00%	1,096.40
第十二年	15,000.00	75.24	85.00%	1,151.17
第十三年	15,000.00	75.24	85.00%	1,151.17
第十四年	15,000.00	75.24	85.00%	1,151.17
第十五年	15,000.00	79.00	85.00%	1,208.70
第十六年	15,000.00	79.00	85.00%	1,208.70
第十七年	15,000.00	79.00	85.00%	1,208.70
第十八年	15,000.00	82.95	85.00%	1,269.14
第十九年	15,000.00	82.95	85.00%	1,269.14
第二十年	15,000.00	82.95	85.00%	1,269.14
第二十一年	15,000.00	87.10	85.00%	1,332.63
第二十二年	15,000.00	87.10	85.00%	1,332.63
第二十三年	15,000.00	87.10	85.00%	1,332.63
第二十四年	15,000.00	91.46	85.00%	1,399.34

年份	面积(平方米)	单价 (元/ m ² · 月)	出租率	配套服务用房 出租收入
第二十五年	15,000.00	91.46	85.00%	1,399.34
第二十六年	15,000.00	91.46	85.00%	1,399.34
第二十七年	15,000.00	96.03	85.00%	1,469.26
第二十八年	15,000.00	96.03	85.00%	1,469.26
第二十九年	15,000.00	96.03	85.00%	1,469.26
第三十年	15,000.00	100.83	85.00%	1,542.70
第三十一年	15,000.00	100.83	85.00%	1,542.70
合计				35,630.51

3. 广告收入

本项目共设置广告牌 165 块，出租率按第一年 65%，第二年 75%，第三年及之后年份 85%计。因寻乌县暂无类似区域广告位出租案例可参考，本次财务分析广告位出租价格参考赣州市类似区域广告位出租价格并低于该参考案例，取 2500 元/块/月。考虑社会经济发展物价上涨因素，出租价格每 3 年增长 5%。

金额单位：人民币万元

年份	广告位数量 (个)	单价 (元/块/ 月)	出租率	广告收入
第一年				
第二年				
第三年	165.00	2,500.00	65.00%	321.75
第四年	165.00	2,500.00	75.00%	371.25
第五年	165.00	2,500.00	85.00%	420.75
第六年	165.00	2,625.00	85.00%	441.79
第七年	165.00	2,625.00	85.00%	441.79
第八年	165.00	2,625.00	85.00%	441.79
第九年	165.00	2,756.25	85.00%	463.88
第十年	165.00	2,756.25	85.00%	463.88
第十一年	165.00	2,756.25	85.00%	463.88
第十二年	165.00	2,894.06	85.00%	487.07
第十三年	165.00	2,894.06	85.00%	487.07

年份	广告位数量 (个)	单价 (元/块/ 月)	出租率	广告收入
第十四年	165.00	2,894.06	85.00%	487.07
第十五年	165.00	3,038.76	85.00%	511.42
第十六年	165.00	3,038.76	85.00%	511.42
第十七年	165.00	3,038.76	85.00%	511.42
第十八年	165.00	3,190.70	85.00%	536.99
第十九年	165.00	3,190.70	85.00%	536.99
第二十年	165.00	3,190.70	85.00%	536.99
第二十一年	165.00	3,350.24	85.00%	563.85
第二十二年	165.00	3,350.24	85.00%	563.85
第二十三年	165.00	3,350.24	85.00%	563.85
第二十四年	165.00	3,517.75	85.00%	592.04
第二十五年	165.00	3,517.75	85.00%	592.04
第二十六年	165.00	3,517.75	85.00%	592.04
第二十七年	165.00	3,693.64	85.00%	621.64
第二十八年	165.00	3,693.64	85.00%	621.64
第二十九年	165.00	3,693.64	85.00%	621.64
第三十年	165.00	3,878.32	85.00%	652.72
第三十一年	165.00	3,878.32	85.00%	652.72
合计				15,075.23

4. 充电桩服务费收入

本项目设置充电桩 80 个，使用率按第一年 50%，第二年 60%，第三年及之后年份 70%计，日流转次数 4 次，单次充电 30 度，服务费收费标准参考赣州市物价局发布的电动汽车充换电服务费收费标准，取 1.2 元/度，且考虑到寻乌县经济社会发展、通货膨胀等因素，之后每 3 年收费标准上调 5%。

金额单位：人民币万元

年份	充电桩数量 (个)	单次充电量 (度)	日流转次数 (次)	单价 (元/度)	使用率	充电桩服务费收入
第一年						
第二年						

年份	充电桩数量（个）	单次充电量（度）	日流转次数（次）	单价（元/度）	使用率	充电桩服务费收入
第三年	80.00	30.00	4.00	1.20	50.00%	210.24
第四年	80.00	30.00	4.00	1.20	60.00%	252.29
第五年	80.00	30.00	4.00	1.20	70.00%	294.34
第六年	80.00	30.00	4.00	1.26	70.00%	309.05
第七年	80.00	30.00	4.00	1.26	70.00%	309.05
第八年	80.00	30.00	4.00	1.26	70.00%	309.05
第九年	80.00	30.00	4.00	1.32	70.00%	323.77
第十年	80.00	30.00	4.00	1.32	70.00%	323.77
第十一年	80.00	30.00	4.00	1.32	70.00%	323.77
第十二年	80.00	30.00	4.00	1.39	70.00%	340.94
第十三年	80.00	30.00	4.00	1.39	70.00%	340.94
第十四年	80.00	30.00	4.00	1.39	70.00%	340.94
第十五年	80.00	30.00	4.00	1.46	70.00%	358.11
第十六年	80.00	30.00	4.00	1.46	70.00%	358.11
第十七年	80.00	30.00	4.00	1.46	70.00%	358.11
第十八年	80.00	30.00	4.00	1.53	70.00%	375.28
第十九年	80.00	30.00	4.00	1.53	70.00%	375.28
第二十年	80.00	30.00	4.00	1.53	70.00%	375.28
第二十一年	80.00	30.00	4.00	1.61	70.00%	394.90
第二十二年	80.00	30.00	4.00	1.61	70.00%	394.90
第二十三年	80.00	30.00	4.00	1.61	70.00%	394.90
第二十四年	80.00	30.00	4.00	1.69	70.00%	414.52
第二十五年	80.00	30.00	4.00	1.69	70.00%	414.52
第二十六年	80.00	30.00	4.00	1.69	70.00%	414.52
第二十七年	80.00	30.00	4.00	1.77	70.00%	434.15
第二十八年	80.00	30.00	4.00	1.77	70.00%	434.15
第二十九年	80.00	30.00	4.00	1.77	70.00%	434.15
第三十年	80.00	30.00	4.00	1.86	70.00%	456.22
第三十一年	80.00	30.00	4.00	1.86	70.00%	456.22
合计						10,521.47

（二）经营成本说明

经营成本从项目开工年份开始编制，至债券存续期最后一年结束。

1. 运营成本费用

根据项目可行性研究报告，本项目经营成本包含外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、充电桩更换成本、其他费用。

(1) 外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费主要为电费及水费，本项目年用电量为 117.83 万 kWh，年用水量为 1.87 万吨。根据《江西省发展改革委关于降低一般工商业电价有关事项的通知》（赣发改商价〔2019〕462 号）相关电费标准及赣州市水费收费标准，电价按 0.6 元/kWh，水价按 3.24 元/吨计，考虑运营负荷增长，每 3 年增长 5%。

(2) 工资及福利费

本项目所需管理、清洁、安防人员等人员工资及福利，需 2 名管理人员，按 8 万/人/年估算；10 名清洁、安防人员等人员，按 5 万/人/年估算，且考虑到经济社会发展、通货膨胀等因素，工资及福利按每 3 年增上调 5%计算。

(3) 修理费

修理费为公共设施等设备的日常维护和修理费，按工程费用的 0.3%计算，每 3 年增长 5%计算。

(4) 充电桩更换成本

本项目充电桩按平均每 10 年更换一次，更换费用按充电桩购置费 400 万元/次计算。

(5) 其他费用

其他费用主要为财务管理费用等费用，其他费用参考有关同行业的统计数据，按营业收入的 3%估算。本项目运营成本费用预测情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年份	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	充电桩更换成本	其他费用	合计
第一年						
第二年						
第三年	76.76	66.00	5.39		44.69	192.84
第四年	76.76	66.00	5.39		51.86	200.01

年份	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	充电桩更换成本	其他费用	合计
第五年	76.76	66.00	5.39		59.02	207.17
第六年	80.60	69.30	5.66		61.97	217.53
第七年	80.60	69.30	5.66		61.97	217.53
第八年	80.60	69.30	5.66		61.97	217.53
第九年	84.63	72.77	5.94		65.05	228.39
第十年	84.63	72.77	5.94		65.05	228.39
第十一年	84.63	72.77	5.94		65.05	228.39
第十二年	88.86	76.41	6.24		68.33	239.84
第十三年	88.86	76.41	6.24	400.00	68.33	639.84
第十四年	88.86	76.41	6.24		68.33	239.84
第十五年	93.30	80.23	6.55		71.75	251.83
第十六年	93.30	80.23	6.55		71.75	251.83
第十七年	93.30	80.23	6.55		71.75	251.83
第十八年	97.97	84.24	6.88		75.31	264.40
第十九年	97.97	84.24	6.88		75.31	264.40
第二十年	97.97	84.24	6.88		75.31	264.40
第二十一年	102.87	88.45	7.22		79.11	277.65
第二十二年	102.87	88.45	7.22		79.11	277.65
第二十三年	102.87	88.45	7.22	400.00	79.11	677.65
第二十四年	108.01	92.87	7.58		83.07	291.53
第二十五年	108.01	92.87	7.58		83.07	291.53
第二十六年	108.01	92.87	7.58		83.07	291.53
第二十七年	113.41	97.51	7.96		87.18	306.06
第二十八年	113.41	97.51	7.96		87.18	306.06
第二十九年	113.41	97.51	7.96		87.18	306.06
第三十年	119.08	102.39	8.36		91.55	321.38
第三十一年	119.08	102.39	8.36		91.55	321.38
合计	2,777.39	2,388.12	194.98	800.00	2,113.98	8,274.47

2. 税金及附加

按国家税收政策规定，增值税税率（不动产租赁收入 9%、服务费 6%、燃料及动力 13%、修理费 6%、其他费 6%）；城市维护建设税（5%）；教育费附加（3%）；地方教育费附加（2%），房产税（12%），考虑建设期固定资产进项税额抵扣，本项目运营期间税金如下。

金额单位：人民币万元

年份	增值税	城建税及附加	房产税	合计
第一年				
第二年				
第三年			91.26	91.26
第四年			105.30	105.30
第五年			119.34	119.34
第六年			125.31	125.31
第七年			125.31	125.31
第八年			125.31	125.31
第九年			131.57	131.57
第十年			131.57	131.57
第十一年			131.57	131.57
第十二年			138.14	138.14
第十三年			138.14	138.14
第十四年			138.14	138.14
第十五年			145.04	145.04
第十六年	83.44	10.01	145.04	238.49
第十七年	172.74	20.73	145.04	338.51
第十八年	181.31	21.76	152.30	355.37
第十九年	181.31	21.76	152.30	355.37
第二十年	181.31	21.76	152.30	355.37
第二十一年	190.43	22.85	159.92	373.20
第二十二年	190.43	22.85	159.92	373.20
第二十三年	166.43	19.97	159.92	346.32
第二十四年	199.98	24.00	167.92	391.90
第二十五年	199.98	24.00	167.92	391.90

年份	增值税	城建税及附加	房产税	合计
第二十六年	199.98	24.00	167.92	391.90
第二十七年	209.90	25.19	176.31	411.40
第二十八年	209.90	25.19	176.31	411.40
第二十九年	209.90	25.19	176.31	411.40
第三十年	220.41	26.45	185.12	431.98
第三十一年	220.41	26.45	185.12	431.98
合计	3,017.86	362.14	4,275.67	7,655.67

3. 债券还本付息

本项目计划发行专项债券 16,000.00 万元。其中 2024 年已发行专项债券金额 9,584.00 万元，发行期限 30 年，利率为 2.64%；2025 年本期计划发行专项债券 2000.00 万元，期限 30 年。2025 年下期计划发行专项债券 4,416.00 万元，期限 30 年，债券年利率 4.5%。每半年支付一次利息，到期一次偿还本金。发行费率暂按照 0.08% 测算。本项目专项债券还本息情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	期初债券余额	本期发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券余额	融资费用小计
第一年		9,584.00	7.67	253.02		9,584.00	260.69
第二年（第一批）	9,584.00	2,000.00	1.60	90.00		11,584.00	91.60
第二年（第二批）	11,584.00	4,416.00	3.53	541.74		16,000.00	545.27
第三年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第四年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第五年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第六年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第七年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第八年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第九年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第十年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第十一年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第十二年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74

年度	期初债券 余额	本期发行	发行 费用	本期付息	本期还本	期末债券 余额	融资费用 小计
第十三年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第十四年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第十五年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第十六年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第十七年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第十八年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第十九年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第二十年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第二十一年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第二十二年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第二十三年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第二十四年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第二十五年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第二十六年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第二十七年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第二十八年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第二十九年	16,000.00			541.74		16,000.00	541.74
第三十年	16,000.00			541.74	9,584.00	16,000.00	541.74
第三十一年	16,000.00			297.72	6,416.00	6,416.00	297.72
合计		16,000.00	12.80	16,351.20	16,000.00		16,364.00

4. 可用于资金平衡的现金净流入

可研报告中明确了资金平衡的现金净流入如下：

金额单位：人民币万元

年份	项目收入	项目运营 成本	税费	项目收益	收益余额
第一年					
第二年					
第三年	1,489.64	192.84	91.26	1,205.54	1,205.54
第四年	1,728.53	200.01	105.30	1,423.22	2,628.76
第五年	1,967.41	207.17	119.34	1,640.90	4,269.66

年份	项目收入	项目运营成本	税费	项目收益	收益余额
第六年	2,065.78	217.53	125.31	1,722.94	5,992.60
第七年	2,065.78	217.53	125.31	1,722.94	7,715.54
第八年	2,065.78	217.53	125.31	1,722.94	9,438.48
第九年	2,168.17	228.39	131.57	1,808.21	11,246.69
第十年	2,168.17	228.39	131.57	1,808.21	13,054.90
第十一年	2,168.17	228.39	131.57	1,808.21	14,863.11
第十二年	2,277.73	239.84	138.14	1,899.75	16,762.86
第十三年	2,277.73	639.84	138.14	1,499.75	18,262.61
第十四年	2,277.73	239.84	138.14	1,899.75	20,162.36
第十五年	2,391.74	251.83	145.04	1,994.87	22,157.23
第十六年	2,391.74	251.83	232.95	1,906.96	24,064.19
第十七年	2,391.74	251.83	338.07	1,801.84	25,866.03
第十八年	2,510.39	264.40	354.91	1,891.08	27,757.11
第十九年	2,510.39	264.40	354.91	1,891.08	29,648.19
第二十年	2,510.39	264.40	354.91	1,891.08	31,539.27
第二十一年	2,636.86	277.65	372.72	1,986.49	33,525.76
第二十二年	2,636.86	277.65	372.72	1,986.49	35,512.25
第二十三年	2,636.86	677.65	345.84	1,613.37	37,125.62
第二十四年	2,768.91	291.53	391.39	2,085.99	39,211.61
第二十五年	2,768.91	291.53	391.39	2,085.99	41,297.60
第二十六年	2,768.91	291.53	391.39	2,085.99	43,383.59
第二十七年	2,906.10	306.06	410.86	2,189.18	45,572.77
第二十八年	2,906.10	306.06	410.86	2,189.18	47,761.95
第二十九年	2,906.10	306.06	410.86	2,189.18	49,951.13
第三十年	3,051.77	321.38	431.42	2,298.97	52,250.10
第三十一年	3,051.77	321.38	431.42	2,298.97	54,549.07
合计	70,466.16	8,274.47	7,642.63	54,549.07	

本次发行专项债券各项目预期现金流入合计 70,466.16 万元,预期现金流出合 15,917.10 万元,债券存续期内债券本金与利息合计 32,351.2 万元,项目存

续期内偿债资金覆盖倍数为 1.69 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。

5. 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：

金额单位：人民币万元

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	63,419.54	66,942.85	70,466.16	73,989.47	77,512.78
业务活动现金流出 成本变动后金额	14,325.39	15,121.24	15,917.10	16,712.95	17,508.80
利率变动	4.05%	4.28%	4.50%	4.73%	4.95%
利率变动债券利息	14,716.08	15,533.64	16,351.20	17,168.76	17,986.32
1.收入变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数 变化	1.83	1.97	1.69	2.24	2.37
2.成本变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数 变化	2.16	2.13	1.69	2.07	2.04
3.利率变动敏感性分析					
利率变动偿债资金 本息覆盖率	2.24	2.17	1.69	2.04	1.98

通过资金平衡测算分析，债务本息资金覆盖倍数达到 1.69 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%的情况下的情况下，债券本息资金覆盖率仍大于 1.0，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。

四、事前绩效评价

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

(1) 必要性

寻乌站站前广场以交通集散功能为主,保证人流、车流能利用广场快速集散。结合旅客进出站的需要打造集公交、出租、社会车辆停车为一体的火车站站前广场,使旅客能快速的到达和离开。满足交通需要的同时提升站前广场及周边用地的价值和功能。

(2) 公益性

根据寻乌县总体规划提出的寻乌县县的干道网布局方案,高速公路、快速路、市域主干道和城市主干道共同构成了寻乌县的道路网主骨架。良好的居住环境离不开道路等基础设施的建设。城市基础设施的建设将直接服务于经济建设。随着经济持续发展,环境在经济发展中的地位越来越突出和重要,经济竞争一定程度上即是发展环境的竞争,良好的城市氛围,便捷快速的的城市交通将为基地提供最基本的经济建设平台。不断加快基础设施建设,改善投资环境,改善生活人民环境,营造良好的、更富吸引力、更具竞争力的发展环境,是加快经济社会发展的重要工作。

(3) 收益性

间接经济收益。区域经济发展与城镇化离不开道路等基础设施的建设,区域基础设施的建设将直接服务于区域经济建设。良好的城市氛围,便捷快速的交通网络将为区域提供最基本的经济建设平台。

直接收益。本项目实施后,可产生运营收益,根据测算收入约为 70466.16 万元,扣除相关成本 15917.10 万元,可用于偿债的项目收益为 54549.07 万元,满足资金平衡需求。

2、项目投资合规性与项目成熟度

项目已获得依据寻乌县发改委《关于寻乌站站前广场智慧停车综合体及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（寻发改字【2022】173号）。

项目建设有期充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

2、项目资金来源和可到位性

本项目资金筹措方式由资本金、政府专项债券构成，其中：资本金 8,500.00 万元，占总投资比例 34.69%；发行专项债券 16,000.00 万元，期限 30 年，占总投资的 65.31%；其中 2024 年已发行专项债券 9,584.00 万元，期限 30 年，占总投资的 39.12%，2025 年本期计划发行专项债券 2000.00 万元，期限 30 年，占总投资的 8.16%。2025 年下期计划发行专项债券 4,416.00 万元，期限 30 年，占总投资的 18.02%。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入包含停车位收入、配套服务用房出租收入、广告收入、充电桩服务费收入预计产生运营收入 70,466.16 万元。运营成本包含工资及福利费用、充电桩更新费、外购燃料及动力费、修理费、其他费用、税金。预计产生运营成本 15917.10 万元。

债券存续期收益已由业主单位寻乌县东江源投资发展有限责任公司盖章确认，预测合理性较高。

5、债券资金需求合理性

本次发行专项债券各项目预期现金流入合计 70,466.16 万元，预期现金流出

合 15917.10 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 32351.20 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.69 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。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险

本项目 2025 年本期拟申请发行 30 年期专项债券 2000 万元；每半年付息一次，到期一次偿还本金。建设期利息 1,452.80 万元，其均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2026 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

项目风险具体详见如下第五点。

7、绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8、其他需要纳入其他绩效评估的事项

五、项目风险分析

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，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。

五、专项债发行方案

1、发行主体资格：根据《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）之规定，地方政府专项债券需由江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施机构为寻乌县东江源投资发展有限责任公司，是依法批准设立的公司，具备营业执照资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

2、发行计划：2025年寻乌站站前广场智慧停车综合体及配套基础设施建设项目本期申请发行地方政府专项债券2000.00万元，期限30年，专项债券融资成本按4.50%估算。

3、发行场所：通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

4、信息披露：在专项债发行日前5个工作日通过中国地方政府债券信息公开平台、江西省财政厅官方网站和中国债券信息网-中央结算公司官方网站披露（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露债券发行全套信息披露文件。

总体而言，该项目通过发行专项债可以降低项目融资成本，是现阶段解决建设资金问题的推荐方案。且基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据项目重大建设意义，该项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

赣州市章贡区 2024 年老旧小区改造项目
实施方案



前言

2024 年是党的二十大开局之年，是我们党进入全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军新征程的重要时刻。中央经济工作会议提出今年经济工作要加大宏观政策调控力度，扩大地方专项债的发行规模，稳增长、扩内需、保民生。地方政府专项债对确保经济平稳运行有着重大意义，在拉动有效投资、扩内需、促消费起着重要推动作用。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方政府城镇老旧小区改造，是用纳入政府性基金收入及专项收入的收入偿还的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则。赣州市章贡区 2024 年老旧小区改造项目本期拟发行 30 年期专项债券 10,000.00 万元。

项目实施过程中，将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、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在地基本情况

章贡区，是江西省赣州市的市辖区，是赣州市委、市政府所在地，是全市的政治、经济、文化、科教和交通中心，是赣州都市区的核心区，是中国重要的钨钼冶炼基地。章贡区位于江西省南部、赣州市中偏西北部。章贡区总面积 591 平方千米，现有 9 个镇街，139 个社区（村），73 万人口。

2019 年 7 月，入选国家知识产权强县工程试点县（区）。2019 年 10 月，被评为 2019 年度全国科技创新百强区。

章贡区下辖 5 街道、9 镇，有 56 个居委会（社区）、99 个行政村，其中黄金岭街道、蟠龙镇、湖边镇由赣州经济技术开发区管理，潭东镇、潭口镇由赣州蓉江新区管理，章贡区实辖水东镇、水南镇、水西镇、沙石镇、沙河镇等 5 个镇和解放街道、赣江街道、南外街道、东外街道等 4 个街道办事处，共 57 个行政村、48 个街道社区居民委员会和 12 个镇辖居民委员会，下设 809 个居民小组，513 个村民小组。

2005 年底，章贡区总人口 47.8 万人（不包含黄金岭街道、蟠龙镇人口）。

2016 年末，全区总人口 49.50 万人，比年初增长 2.3%。总人口按城乡分：城镇人口 45.09 万人，增长 2.4%；乡村人口 4.41 万人，增长 1.1%。按性别分：男性 24.72 万人，增长 2.0%；女性 24.78 万人，增长 2.6%。

章贡区常住人口中汉族占章贡区常住人口 99.30%。有散居的少数民族 27 个，分别是畲、回、满、蒙古、藏、维吾尔、壮、苗、彝、布依、朝鲜、侗、瑶、白、土家、哈尼、哈萨克、傣、黎、高山、水、纳西、土、仡佬、撒拉、仡佬、锡伯等民族，少数民族人口为 3682 人。

2、所在地经济、财政与债务情况

2020 年，全区县国内生产总值 521.94 亿元，一般公共预算收入 22.68 亿元，政府性基金预算收入 2.62 亿元，其中国有土地使用权出让收入 2.24 亿元，政府性基金预算支出 12.11 亿元，其中国有土地使用权出让支出 1.46 亿元。

2021 年，全区国内生产总值 606.86 亿元，一般公共预算收入 22.7 亿元，政府性基金预算收入 11.82 亿元，其中国有土地使用权出让收入 10.99 亿元，政府性基金预算支出 14.31 亿元，其中国有土地使用权出让支出 5.1 亿元。

2022 年，国内生产总值 661.02 亿元，全区一般公共预算收入 22.59 亿元，2022 年全区政府性基金收入 11.69 亿元，其中国有土地使用权出让收入 11.55 亿元，政府性基金支出 38.92 亿元，其中国有土地使用权出让支出 9.39 亿元。

（二）项目实施背景

1、项目背景 2022 年，省住房城乡建设厅 省发展改革委省财政厅转发关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知（赣建城〔2022〕2 号），全面推进城镇老旧小区改造。主要开展的工作：一是合理确定改造项目。对已纳入“十四五”改造规划的城镇老旧小区进行排查，清退不符合改造范围的小区；建立项目储备库，对入库项目建立档案，同步录入改造项目基本情况、居民改造意愿、改造方案、工程进度、改造前后效果等信息。抓紧核实 2022 年计划任务的相关情况，不得将已经纳入棚户区改造或存在结构安全隐患的小区纳入改造计划，同时按要求做好项目调换。要结合城市更新行动、完整居住社区建设等，推进相邻小区及周边地区联动改造。结合城镇老旧小区改造，同步开展绿色社区创建，促进居住社区品质提升。

二是扎实做好协调协商。落实各级政府城镇老旧小区改造主体责任，进一步压实各部门、各专业经营单位责任，按照“公开、公平、公正”原则，深入推进建立健全城镇老旧小区改造全过程协调协商机制，广泛征求各方面意见建议，扎

实做好政府部门、居民、专营企业、改造实施单位之间协商协调工作，周密制定改造方案，强化项目工程质量安全监管，将城镇老旧小区改造与城市更新、市政管道和燃气管道及附属设施更新改造、排水防涝、公共服务、体育健身、无障碍等设施建设统筹实施，优化空间布局和建设时序，力争各项改造工作无缝衔接。

三是加快破解难点问题。各地要与金融机构加强协作，共同探索适合改造需要的融资模式，争取金融支持。结合改造完善党建引领城市基层治理机制，搭建居民沟通议事平台，提高居民协商议事效率。坚持从源头上加强和推进后续管理，居民就结合改造工作通报完善小区长效管理机制形成共识的方可纳入改造计划；居民对改造后的物业管理模式、缴纳必要的物业服务费用等，集体协商形成共识并书面（线上）确认的，方可开工改造。健全动员居民参与机制，发动居民参与改造方案制定、配合施工、参与过程监督和后续管理、评价与反馈小区改造效果。积极引导小区居民结合改造建立健全城镇老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续集机制，促进小区改造后维护更新进入良性轨道。

（三）项目基本情况

1、项目名称：

赣州市章贡区 2024 年老旧小区改造项目

2、项目立项单位：

赣州市章贡区住房和城乡建设局

3、项目建设单位

赣州市章贡区住房和城乡建设局

4、项目建设地址：

设地点位于章贡区解放街道、赣江街道、东外街道、南外街道、章江街道、水南街道、水东镇、沙河镇，交通极为便利，区位条件十分优越。

5、项目建设内容

本项目主要建设内容及规模为：项目对章贡区解放街道、赣江街道、东外街道、南外街道、章江街道、水南街道、水东镇、沙河镇辖区内，2000年前后建成的老旧小区进行基础设施提升改造，改造范围包括18个片区，总建筑面积177.74万平方米，涉及171个既有小区改造点、16310户任务。主要对小区内部公共部分进行维修改造及配套基础设施改造，包含：道路、雨污水、供水、供电、供气、通信管道（线路）等基础设施改造。停车位、充电桩、安防设施、消防设施、无障碍设施等便民配套设施改造。智安小区、智慧社区、儿童友好城市、环境整治、完整社区、物业运营管理等公共服务设施提升改造。

6、项目总投资

根据赣州市章贡区发展和改革委员会《关于赣州市章贡区2024年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》，本项目总投资估算为49,322.00万元。其中：其中：工程费用为41277.20万元，工程建设其他费用为4225.84万元，预备费为2693.96万元，建设期利息为1125.00万元。

项目资金筹措方式由资本金和发行专项债券构成，其中：资本金24,322.00万元，占总投资比例49.31%，计划发行专项债券金额25,000.00万元，期限30年，占总投资的50.69%。2024年已发行专项债券6,000.00万元，期限30年，计划2025年第一批发行专项债券10,000.00万元，计划2025年第二批发行专项债券9,000.00万元，期限30年。

7、项目建设期限

依据章贡区发改委《关于赣州市章贡区2024年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》，批复建设期限为12个月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算编制依据

- (1) 《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）；
- (2) 《国家发展改革委住房城乡建设部关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》（发改投资〔2021〕1275号）；
- (3) 《“十四五”公共服务规划》；
- (4) 《江西省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（赣府厅发〔2020〕37号）；
- (5) 《江西省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- (6) 《赣州市推进城镇老旧小区改造实施方案》
- (7) 《产业结构调整指导目录》（2019年本）；
- (8) 《投资项目可行性研究指南（试用版）》；
- (9) 《经济评价方法与参数（第三版）》；
- (10) 建设单位提供的其他材料。

2、费率及参数

发行费 0.08%。

3、估算总额

本项目总投资估算为 49,322.00 万元。其中：其中：工程费用为 41277.20 万元，工程建设其他费用为 4225.84 万元，预备费为 2693.96 万元，建设期利息为 1125.00 万元。详见表格：

表 2-1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	总投资
1	建安工程费用	41277.20
2	工程建设其他费用	4225.84
3	基本预备费	2693.96
4	建设期利息及发行费	1125.00
5	建设投资	49,322.00

4、项目分年度投资计划表

单位：人民币万元

具体每年项目投资情况	合计	2024 年	2025 年
建设工程费用	41277.20	12383.16	28894.04
工程建设其他费用	4225.84	1267.75	2958.09
预备费	2693.96	808.19	1885.77
建设期利息及发行费	1125.00	562.50	562.50
合计	49322.00	15021.60	34300.40

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。（2）发行地方政府专项债券进行融资。

2、资金来源

项目资金筹措方式由资本金和发行专项债券构成，其中：资本金 24,322.00 万元，占总投资比例 49.31%，计划发行专项债券金额 25,000.00 万元，期限 30 年，占总投资的 50.69%。2024 年已发行专项债券 6,000.00 万元，期限 30 年，计划 2025 年第一批发行专项债券 10,000.00 万元，计划 2025 年第二批发行专项债券 9,000.00 万元，期限 30 年。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营收入测算

赣州市章贡区 2024 年老旧小区改造项目 2024 年 8 月开工建设，建设工期为 1 年，预计 2025 年 8 月完工，预测按 2025 年 9 月正式投入使用估算。各项收入明细如下：

（1）停车位收入

本项目为老旧小区改造工程，在未改造前，停车位数量有限，但停车位需求量巨大，项目改造后共计设置 4893 个停车位。因此，项目停车位收益较有保障。根据审慎性原则，根据《赣县区城区停车收费管理实施方案（试行）》“一类车：30 分钟内免费，1 小时内 2 元，超出 1 小时后按 1 元/小时加收，每日不超过 13 元”。

本项目每个车位按一次收费 5 元估算，考虑通过膨胀因素，计算车位费单价每五年增长 5%，每日单车位周转 2 次，每年按 360 天。运营期第一年运营负荷为 50%，运营期每年增加 5%，逐渐提升至 80%负荷率保持稳定。

(2) 充电桩收入

本项目新能源充电桩共 1468 个，按 0.64 元/千瓦时计算成本。参照各地方关于电动汽车服务费收费标准，本项目电动汽车充电桩服务费为 1.24 元/千瓦时(含电费)，每个充电桩日耗费 50.00 度电，计算天数为 330 天，计费按本项目汽车充电桩经营期第一年出租率 50%，每年递增 5%，至 80%后各年出租率保持不变。新能源汽车充电桩利润分析根据《加快推进吉安市电动汽车充电基础设施建设实施意见》“经营性集中式充换电设施充电服务费上限标准为 2.36 元/千瓦时(含电费)，其中电动公交车(客车)上限标准为 1.36 元/千瓦时(含电费)；电动汽车充换电设施用电执行峰谷分时电价政策。”《江西省发改委关于电动汽车充换电服务费有关问题的通知》“对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格”。《江西省发展和改革委员会关于调整我省电力价格的通知》(赣发改商价字〔2011〕2690 号)“江西省大工业用电在 0.64-0.68 元/千瓦时”。

(3) 物业费收益

参考赣州市类似项目物业收入，采取自主定价，物业费单价 0.6 (元/㎡·月)，考虑到赣州市区域经济社会发展、通货膨胀等因素，每五年收费单价上涨 5%。运营期首年负荷率为 80%，每五年增长 5%，逐渐提升至 90%负荷率保持稳定。

运营期内收入如下表：

债券存续期运营收入表

单位：万元

年份	停车位收入	充电桩收入	物业费收益	合计
第一年				
第二年	880.74	771.58	1,023.78	2,676.10
第三年	968.81	868.03	1,087.77	2,924.61
第四年	1,056.89	964.48	1,151.76	3,173.13
第五年	1,144.96	1,060.92	1,151.76	3,357.64

年份	停车位收入	充电桩收入	物业费收益	合计
第六年	1,233.04	1,157.37	1,151.76	3,542.17
第七年	1,387.17	1,215.24	1,209.34	3,811.75
第八年	1,479.64	1,215.24	1,209.34	3,904.22
第九年	1,479.64	1,215.24	1,209.34	3,904.22
第十年	1,479.64	1,215.24	1,209.34	3,904.22
第十一年	1,479.64	1,215.24	1,209.34	3,904.22
第十二年	1,554.33	1,276.00	1,266.93	4,097.26
第十三年	1,554.33	1,276.00	1,266.93	4,097.26
第十四年	1,554.33	1,276.00	1,266.93	4,097.26
第十五年	1,554.33	1,276.00	1,266.93	4,097.26
第十六年	1,554.33	1,276.00	1,266.93	4,097.26
第十七年	1,631.84	1,339.80	1,324.52	4,296.16
第十八年	1,631.84	1,339.80	1,324.52	4,296.16
第十九年	1,631.84	1,339.80	1,324.52	4,296.16
第二十年	1,631.84	1,339.80	1,324.52	4,296.16
第二十一年	1,631.84	1,339.80	1,324.52	4,296.16
第二十二年	1,713.57	1,406.79	1,382.11	4,502.47
第二十三年	1,713.57	1,406.79	1,382.11	4,502.47
第二十四年	1,713.57	1,406.79	1,382.11	4,502.47
第二十五年	1,713.57	1,406.79	1,382.11	4,502.47
第二十六年	1,713.57	1,406.79	1,382.11	4,502.47
第二十七年	1,799.53	1,477.13	1,458.89	4,735.55
第二十八年	1,799.53	1,477.13	1,458.89	4,735.55
第二十九年	1,799.53	1,477.13	1,458.89	4,735.55
第三十年	1,799.53	1,477.13	1,458.89	4,735.55
合计	44,286.99	36,920.05	37,316.89	118,523.93

（二）项目运营成本测算

1、运营成本

根据项目可行性研究报告，本项目经营成本包含外购燃料及动力费、工资及

福利费、其他费用、税金及附加等各项费用支出。

(1) 燃料及动力费

本项目燃料动力费考虑为项目管理人员的办公用电、用水等费用及馆区运营用水、用电。其燃料及动力费按运营收入的 5% 计算。

(2) 人员工资及福利

项目运营期需新增劳动定员 120 人，管理人员 20 人，月平均工资 4500 元；普通员工 100 人，月平均工资 4000 元，当地社会经济的发展与通货膨胀等因素，员工工资按每五年增长 10% 估算。

(3) 修理费用

本项目固定资产原值采用直线折旧法，修理费用按照年折旧金额的 5% 计取。考虑到建筑和设备维修成本会随着使用年限增长而增加，因此项目修理费用按照每五年增长 5% 考虑。运营期第 14 和 15 年增加一笔设备更新费用。

(4) 其他费用

其他费用是指企业为管理和组织经营活动的各项费用，包括工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、审计费、诉讼费、排污费、税金、土地损失补偿费、技术开发费、业务招待费等项费用。其他费用按照年度经营收入的 2% 估算。

债券存续期运营成本表

单位：人民币万元

年份	燃料及动力费	人员工资及福利	修理费用	其他费用	合计
第一年					
第二年	133.81	588.00	81.12	53.52	856.45
第三年	146.23	588.00	81.12	58.49	873.84
第四年	158.66	588.00	81.12	63.46	891.24
第五年	167.88	588.00	81.12	67.15	904.15
第六年	177.11	588.00	81.12	70.84	917.07
第七年	190.59	646.80	85.18	76.24	998.81

年份	燃料及动力费	人员工资及福利	修理费用	其他费用	合计
第八年	195.21	646.80	85.18	78.08	1,005.27
第九年	195.21	646.80	85.18	78.08	1,005.27
第十年	195.21	646.80	85.18	78.08	1,005.27
第十一年	195.21	646.80	85.18	78.08	1,005.27
第十二年	204.86	711.48	89.44	81.95	1,087.73
第十三年	204.86	711.48	89.44	81.95	1,087.73
第十四年	204.86	711.48	1,924.44	81.95	2,922.73
第十五年	204.86	711.48	1,924.44	81.95	2,922.73
第十六年	204.86	711.48	89.44	81.95	1,087.73
第十七年	214.81	782.63	93.91	85.92	1,177.27
第十八年	214.81	782.63	93.91	85.92	1,177.27
第十九年	214.81	782.63	93.91	85.92	1,177.27
第二十年	214.81	782.63	93.91	85.92	1,177.27
第二十一年	214.81	782.63	93.91	85.92	1,177.27
第二十二年	225.12	860.89	98.61	90.05	1,274.67
第二十三年	225.12	860.89	98.61	90.05	1,274.67
第二十四年	225.12	860.89	98.61	90.05	1,274.67
第二十五年	225.12	860.89	98.61	90.05	1,274.67
第二十六年	225.12	860.89	98.61	90.05	1,274.67
第二十七年	236.78	946.98	103.54	94.71	1,382.01
第二十八年	236.78	946.98	103.54	94.71	1,382.01
第二十九年	236.78	946.98	103.54	94.71	1,382.01
第三十年	236.78	946.98	103.54	94.71	1,382.01
合计	5,926.19	21,736.92	6,325.46	2,370.46	36,359.03

2、经营税金

1.增值税及附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财

税〔2016〕36号）文件，本项目经营税金支出预测情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年份	增值税	城建税及附加	合计
第一年			
第二年			
第三年			
第四年			
第五年			
第六年			
第七年			
第八年			
第九年			
第十年			
第十一年			
第十二年			
第十三年			
第十四年			
第十五年	211.06	21.11	232.16
第十六年	351.12	35.11	386.23
第十七年	368.21	36.82	405.03
第十八年	368.21	36.82	405.03
第十九年	368.21	36.82	405.03
第二十年	368.21	36.82	405.03
第二十一年	368.21	36.82	405.03
第二十二年	385.97	38.60	424.57
第二十三年	385.97	38.60	424.57
第二十四年	385.97	38.60	424.57
第二十五年	385.97	38.60	424.57
第二十六年	385.97	38.60	424.57
第二十七年	405.89	40.59	446.47
第二十八年	405.89	40.59	446.47

年份	增值税	城建税及附加	合计
第二十九年	405.89	40.59	446.47
第三十年	405.89	40.59	446.47
合计	5,956.61	595.66	6,552.27

则本项目运营期间，需支出税金及附加 6,552.27 万元。

3、财务成本

本项目计划发行专项债券 25,000.00 万元。2024 年已发行 30 年期专项债券 6,000.00 万元，债券年利率 2.42%；计划 2025 年第一批发行专项债券金额 10,000.00 万元，发行期限 30 年，债券年利率 4.50%，计划 2025 年第二批发行专项债券金额 9,000.00 万元，假设本期及以后年度融资利率 4.50%，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本项目专项债券还本息情况如下表所示：

债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初债券余额	本期发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券余额	融资费用小计
第一年		6,000.00	4.80	145.20		6,000.00	150.00
第二年（第一期）	6,000.00	10,000.00	8.00	595.20		16,000.00	603.20
第二年（第二期）	16,000.00	9,000.00	7.20	405.00		25,000.00	412.20
第三年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第四年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第五年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第六年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第七年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第八年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第九年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第十年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第十一年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00

年度	期初债券 余额	本期发行	发行 费用	本期付息	本期还本	期末债券 余额	融资费用 小计
第十二年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第十三年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第十四年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第十五年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第十六年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第十七年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第十八年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第十九年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第二十年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第二十一 年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第二十二 年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第二十三 年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第二十四 年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第二十五 年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第二十六 年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第二十七 年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第二十八 年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第二十九 年	25,000.00			1,125.00		25,000.00	1,125.00
第三十年	25,000.00			1,125.00	6,000.00	19,000.00	1,125.00
第三十一 年	19,000.00			855.00	19,000.00		855.00
合计		25,000.00	20.00	33,500.40	25,000.00		33,520.40

（三）可用于资金平衡的现金净流入

赣州市章贡区 2024 年老旧小区改造项目运营期收入扣除付现的经营成本，
可用于资金平衡的净收益现金流如下：

可用于资金平衡的净收益现金流

单位：人民币万元

年份	项目收入	项目运营 成本	税费	项目收益	收益余额
第一年					
第二年	2,676.10	856.45		1,819.65	1,819.65
第三年	2,924.61	873.84		2,050.77	3,870.42
第四年	3,173.13	891.24		2,281.89	6,152.31
第五年	3,357.64	904.15		2,453.49	8,605.80
第六年	3,542.17	917.07		2,625.10	11,230.90
第七年	3,811.75	998.81		2,812.94	14,043.84
第八年	3,904.22	1,005.27		2,898.95	16,942.79
第九年	3,904.22	1,005.27		2,898.95	19,841.74
第十年	3,904.22	1,005.27		2,898.95	22,740.69
第十一年	3,904.22	1,005.27		2,898.95	25,639.64
第十二年	4,097.26	1,087.73		3,009.53	28,649.17
第十三年	4,097.26	1,087.73		3,009.53	31,658.70
第十四年	4,097.26	2,922.73		1,174.53	32,833.23
第十五年	4,097.26	2,922.73	232.16	942.37	33,775.60
第十六年	4,097.26	1,087.73	386.23	2,623.30	36,398.90
第十七年	4,296.16	1,177.27	405.03	2,713.86	39,112.76
第十八年	4,296.16	1,177.27	405.03	2,713.86	41,826.63
第十九年	4,296.16	1,177.27	405.03	2,713.86	44,540.49
第二十年	4,296.16	1,177.27	405.03	2,713.86	47,254.35
第二十一年	4,296.16	1,177.27	405.03	2,713.86	49,968.22
第二十二年	4,502.47	1,274.67	424.57	2,803.23	52,771.45
第二十三年	4,502.47	1,274.67	424.57	2,803.23	55,574.68
第二十四年	4,502.47	1,274.67	424.57	2,803.23	58,377.91
第二十五年	4,502.47	1,274.67	424.57	2,803.23	61,181.13
第二十六年	4,502.47	1,274.67	424.57	2,803.23	63,984.36
第二十七年	4,735.55	1,382.01	446.47	2,907.07	66,891.43

年份	项目收入	项目运营成本	税费	项目收益	收益余额
第二十八年	4,735.55	1,382.01	446.47	2,907.07	69,798.50
第二十九年	4,735.55	1,382.01	446.47	2,907.07	72,705.56
第三十年	4,735.55	1,382.01	446.47	2,907.07	75,612.63
合计	118,523.93	36,359.03	6,552.27	75,612.63	

本次发行专项债券期间项目营业收入共计 118,523.93 万元，总成本 42,911.30 万元，累计收益余额 75,612.63 万元，债券本金与利息合计为 58,500.40 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.29 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。

四、事前绩效评价

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

(1) 必要性

- 1) 项目建设是以人为本、改善民生的具体体现。
- 2) 项目建设是提升城市形象，加快城镇化发展进程的需要。
- 3) 项目建设是构建和谐社会的需要。
- 4) 2.3.4.项目建设是改善投资环境、发展经济的需要。

(2) 公益性

本项目是城市形象是体现一个地方文明开放、综合素质和社会进步的重要标志，坚持人民城市为人民，是城市工作的根本出发点和落脚点， 城市的核心是人，解决好人的问题，是城市工作的价值指向；让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好，是城市管理和服的重要标尺。

近年来，随着赣州市经济快速发展，各项社会事业取得了显著进步。随着城市人口的大量增加，人民群众的物质文化生活需求日益增长，本项目所在区域老旧社区基础设施不够完善，不仅影响了城市容貌，更给人民群众的生活工作交通各方面造成种种不便。本项目的实施将使该区域的道路、给排水、供气、环境景观等公共基础设施得到根本改善，消除安全隐患，优化社区环境，提升城市形象，提高居民的幸福感和满意度。本项目的建设是坚持以人为本、改善民生的具体体现。

（3）收益性

间接经济收益。本项目的建设将提升的投资吸引力，为更多优势企业和优秀人才的入驻发展创造了条件。特别是创业空间的拓展，又为更广大的普通老百姓创造了更多的创业与就业机会，体现了统筹城乡发展的主题。本项目的建设符合城市总体规划，极大地优化了发展的基础条件。对城市经济发展和社会进步具有重要作用，从而为城镇化的大力推进创造了重要的物质条件。

本项目所在区域是向外界展示自身形象的重要窗口。项目的建设将使得基础设施和公共服务设施更加完善，生态环境更加改善，自然景观和文化特色得到有效保护，既促进了的产业升级，又体现了社会的进步与和谐。正在建设产业特色鲜明、宜业宜居、全面小康、充满活力的现代化城市的道路上快速迈进。

直接收益。本项目实施后，可产生运营收益，根据测算收入约为 118,523.93 万元，总成本 42,911.30 万元，可用于偿债的项目收益为 75,612.63 万元，满足资金平衡需求。

2、项目投资合规性与项目成熟度

项目已获得章贡区发改委《关于赣州市章贡区 2024 年老旧小区改造项目可

行性研究报告的批复》。

项目建设有期充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

3、项目资金来源和可到位性

项目资金筹措方式由资本金和发行专项债券构成，其中：资本金 24,322.00 万元，占总投资比例 49.31%，计划发行专项债券金额 25,000.00 万元，期限 30 年，占总投资的 50.69%。2024 年已发行专项债券 6,000.00 万元，期限 30 年，计划 2025 年第一批发行专项债券 10,000.00 万元，计划 2025 年第二批发行专项债券 9,000.00 万元，期限 30 年。

本项目已完成大量资本金投资，后续资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入包含停车位收入、充电桩收入、物业费收益、预计产生运营收入 118,523.93 万元。运营成本包含外购燃料及动力费、工资及福利费、其他费用、税金及附加等各项费用支出。预计产生运营成本及税金合计 42,911.30 万元。

债券存续期收益已由业主单位章贡区住房和城乡建设局盖章确认，预测合理性较高。

5、债券资金需求合理性

本项目资本金比例 49.31%，满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计 58,500.40 万元，项目收益预计为 75,612.63 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.29，偿债保障性较高，

债券需求额度合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险

本项目 2025 年本期拟申请发行 30 年期专项债券 10,000.00 万元；每半年付息一次，到期一次偿还本金。建设期利息及发行费 1125.00 万元，其均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2025 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

7、绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

五、项目风险分析

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，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。

五、专项债发行方案

1、发行主体资格：根据《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）之规定，地方政府专项债券需由江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施机构为章贡区住房和城乡建设局，是依法批准设立的事业单位，具备事业单位法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

2、发行计划:赣州市章贡区 2024 年老旧小区改造项目本期申请发行地方政府专项债券 10,000.00 万元，期限 30 年，专项债券融资成本按 4.50%估算。

3、发行场所:通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

4、信息披露：在专项债发行日前 5 个工作日通过中国地方政府债券信息公开平台、江西省财政厅官方网站和中国债券信息网-中央结算公司官方网站披露（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露债券发行全套信息披露文件。

总体而言，该项目通过发行专项债可以降低项目融资成本，是现阶段解决建设资金问题的推荐方案。且基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据项目重大建设意义，该项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

章贡高新区生物医药健康产业园及配套设施建
设项目实施方案



前言

2025 年是党的二十大开局之年，是我们党进入全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军新征程的重要时刻。中央经济工作会议提出今年经济工作要稳字当头、稳中求进，各地区各部门要担负起稳定宏观经济的责任，各方面要积极推出有利于经济稳定的政策，政策发力适当靠前。地方政府专项债对确保经济平稳运行有着重大意义，在拉动有效投资、扩内需、促消费起着重要推动作用。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方政府产业园区基础设施，是用纳入政府性基金收入及专项收入的收入偿还的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则。章贡高新区生物医药健康产业园及配套设施建设项目本期拟发行 30 年期专项债券 10,000.00 万元。

项目实施过程中，将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、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在地基本情况

章贡区，是江西省赣州市的市辖区，是赣州市委、市政府所在地，是全市的政治、经济、文化、科教和交通中心，是赣州都市区的核心区，是中国重要的钨钼冶炼基地。章贡区位于江西省南部、赣州市中偏西北部。章贡区总面积 591 平方千米，现有 9 个镇街，139 个社区（村），73 万人口。

2019 年 7 月，入选国家知识产权强县工程试点县（区）。2019 年 10 月，被评为 2019 年度全国科技创新百强区。

章贡区下辖 5 街道、9 镇，有 56 个居委会（社区）、99 个行政村，其中黄金岭街道、蟠龙镇、湖边镇由赣州经济技术开发区管理，潭东镇、潭口镇由赣州蓉江新区管理，章贡区实辖水东镇、水南镇、水西镇、沙石镇、沙河镇等 5 个镇和解放街道、赣江街道、南外街道、东外街道等 4 个街道办事处，共 57 个行政村、48 个街道社区居民委员会和 12 个镇辖居民委员会，下设 809 个居民小组，513 个村民小组。

2005 年底，章贡区总人口 47.8 万人（不包含黄金岭街道、蟠龙镇人口）。

2016 年末，全区总人口 49.50 万人，比年初增长 2.3%。总人口按城乡分：城镇人口 45.09 万人，增长 2.4%；乡村人口 4.41 万人，增长 1.1%。按性别分：男性 24.72 万人，增长 2.0%；女性 24.78 万人，增长 2.6%。

章贡区常住人口中汉族占章贡区常住人口 99.30%。有散居的少数民族 27 个，分别是畲、回、满、蒙古、藏、维吾尔、壮、苗、彝、布依、朝鲜、侗、瑶、白、土家、哈尼、哈萨克、傣、黎、高山、水、纳西、土、仡佬、撒拉、仡佬、锡伯等民族，少数民族人口为 3682 人。

2、所在地经济、财政与债务情况

2020 年，全区县国内生产总值 521.94 亿元，一般公共预算收入 22.68 亿元，政府性基金预算收入 2.62 亿元，其中国有土地使用权出让收入 2.24 亿元，政府性基金预算支出 12.11 亿元，其中国有土地使用权出让支出 1.46 亿元。

2021 年，全区国内生产总值 606.86 亿元，一般公共预算收入 22.7 亿元，政府性基金预算收入 11.82 亿元，其中国有土地使用权出让收入 10.99 亿元，政府性基金预算支出 14.31 亿元，其中国有土地使用权出让支出 5.1 亿元。

2022 年，国内生产总值 661.02 亿元，全区一般公共预算收入 22.59 亿元，2022 年全区政府性基金收入 11.69 亿元，其中国有土地使用权出让收入 11.55 亿元，政府性基金支出 38.92 亿元，其中国有土地使用权出让支出 9.39 亿元。

（二）项目实施背景

1、项目背景

生物医药是指综合利用微生物学、化学、生物化学、生物技术、药学等科学的原理和方法制造的一类用于预防、治疗和诊断的制品。与化学药相比，生物药具有更高功效及安全性，且副作用及毒性较小，受到了世界各国的关注与重视。

生物医药产业是关系到人类生命健康的重要产业，其产品聚集融入了大量现代科学技术的最新成就。近年来由于生物技术的迅猛发展、人们医药消费结构的变化以及药物本身的安全性能要求，化学药品在药物市场中的统治地位正受到严重挑战，生物类新兴药物将在药品市场中迅速崛起，生物药物已成为当代药物研发的重中之重。未来发展阶段，随着越来越多的高新技术和生物技术应用天然药材的种质改良当中，天然生物药物将获得更快、更好的发展。近年来，由于新冠疫情不断蔓延和中国人口老龄化加剧，国民医疗保健意识逐渐增强，居民健康意识也显著提高、医疗消费升级，以及各类医疗卫生机构数量的快速增长

也拉动了生物医药的市场需求，在强烈的市场需求作用下，我国的生物医药行业迎来了重大发展机遇。

我国生物医药产业从 80 年代开始发展，在 1993 年取得了第一个突破，“十一五”期间逐步形成了长三角、珠三角和京津冀地区 3 个综合性生物产业基地，到“十三五”时期国家已将生物医药行业作为国民经济的支柱产业大力发展，生物医药行业已逐渐成为推动我国社会经济发展的新动能。因此，我国政府为科学合理推动生物医药行业的健康发展，在政策层面给予了大力支持，鼓励国内生物医药加快创新做大做强，陆续出台了《中国制造 2025》《健康中国 2030 规划纲要》

《关于促进健康服务业发展的实施意见》等一系列政策文件，均要求加大对生物医药领域的扶持，鼓励生物医药的研究与创新；《中国制造 2025》要求：

“以创新发展为主题，围绕产业链部署创新链，围绕创新链配置资源链，加强关键核心技术攻关，加速科技成果产业化，提高关键环节和重点领域的创新能力”，“生物医药及高性能医疗器械”是十大需重点突破发展的领域之一，提高生物医药创新能力和产业化水平成为现阶段工作的重中之重。

面对全国生物医药行业的蓬勃发展，江西省委、省政府高度重视全省生物医药产业的同步发展，并将生物医药产业列为 14 个重点产业链之一重点打造。2022 年 6 月，江西省政府成立了生物医药产业链科技创新联合体，联合体不仅要充分发挥产业链引领作用，立足江西、面向全国、辐射全球，联合开展江西省生物医药全产业链科技创新研究与攻关，联合、协同、整合全省联合体成员单位的创新资源，努力打造中医药产业的战略引领制高点，创新资源聚宝盆、前沿技术策源地、成果转化加速器、产业发展动力源。还要以市场需求为导向，充分整合政府、企业、高校、科研院所的创新资源，积极打造‘政产学研用金’六位一体科技创

新核心平台，打通医药产业发展关键环节，推动生物医药领域创新链、技术链、人才链、产业链、政策链、资金链等多链融合，把联合体建成具有全国影响力的生物医药产业高精尖人才集聚地、前沿技术辐射地、创新发展策源地、创新成果转化示范高地。

赣州市作为江西省辖地级市，是国务院赣南等原中央苏区振兴发展重大战略的核心地区，更是“一带一路”重要节点城市、全国性综合交通枢纽、赣粤闽湘四省通衢的区域性现代化中心城市。在全市推进生物医药产业发展、引进大型生物医药企业打造产业链条，对接粤港澳大湾区开展药品监管达成深度合作交流的三重作用力下，赣州市生物医药产业取得长足发展，交出了亮眼答卷。但由于产业基础薄弱，

发展中仍体现出了一系列问题，诸如：产业集聚较弱，多为同质化产品竞争、创新动能不足、产业链配套缺失、产业服务功能不足等。因此，为高效凝聚产业动力，夯实产业基础，助力以生物医药产业为主体的完整产业链形成，打造高质量产业链承载平台，解决地区产业当下发展中存在的实际问题，打开产业发展桎梏。以国家、省市政策为指导，以全市产业发展规划为契机，赣州科智商业管理有限公司提出了本次章贡高新区生物医药健康产业园及配套设施建设项目。

本次项目以打造能够承载高端生物医药产业链发展的高标准厂房及配套设施为主，建设地点位于江西章贡高新技术产业园区沙河园区，依托园区的高度定位，项目建成后将成为全市生物医疗产业发展的战略高地，凝聚和承载生物医疗产业链要素，以链促产，以产生能，加速生物医疗研发能力和科技成果的落地转化。项目在推动全市生物医疗产业实现资源整合和优化配置，带动产业升级转型的同时，也能够为全市经济社会发展输入源源不断的动力。

（三）项目基本情况

1、项目名称：

章贡高新区生物医药健康产业园及配套设施建设项目

2、项目立项单位：

赣州创新投资发展有限公司

3、项目建设单位

赣州创新投资发展有限公司

4、项目建设地址：

章贡高新区沙河园区 J5-1-4 地块。

5、项目建设内容

本项目拟建成章贡高新区生物医药健康产业园及配套设施建设项目总规划用地面积为80000.40m²(120亩),总建筑面积206827.04m²,计容面积为196087.06m²,不计容面积10739.98m²,容积率2.45;本次工程建设内容及规模如下:

1、标准厂房及附属用房

(1) 标准厂房: 166424.25m²

(2) 附属用房: 29612.81m²

(3) 地下室: 10739.98m²

2、其他配套设施

(1) 停车位: 234个

(2) 充电桩: 31个

(3) 大门: 50m²

(4) 道路工程

1) 外环路（沙河口路-采茶路）：2100m，40m宽

2) 天台山路（天龙山-外环路）：570m，16m宽

6、项目总投资

根据章贡区发展和改革委员会《关于同意调整章贡高新区生物医药健康产业园及配套设施建设项目建设内容及规模的批复》（区发改投资字〔2022〕127号），项目总投资为60,028.11万元人民币。其中：工程费50,000.53万元，工程建设其他费用2,257.52万元，预备费2,640.06万元，建设期利息及发行费用5,130.00万元。

项目资金筹措方式由资本金和发行章贡高新区生物医药健康产业园及配套设施建设项目专项债构成，其中：资本金12,028.11万元，占总投资比例20.04%，2023年已发行专项债券11,000.00万元，期限30年，占总投资的18.32%，2024年第一批已发行专项债券10,000.00万元，期限30年，占总投资的16.66%，2024年第二批已发行专项债券6,091.00万元，期限30年，占总投资的10.15%，2024年第三批已发行专项债券6,000.00万元，占总投资的9.99%，2025年本期计划发行专项债券10,000.00万元，期限30年，占总投资16.66%。2025年下期计划发行专项债券4,909.00万元，期限30年，占总投资8.18%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算编制依据

（1）施工图纸、业主要求；

（2）本项目建设工程建设可行性研究报告资料及有关文件；

（3）《江西省建设工程计价办法（试行）》；

(4) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；

(5) 赣州市建筑安装工程造价及相关资料；

(6) 《江西省建筑工程消耗量定额及统一基价表》；

(7) 《江西省装饰装修工程消耗量定额及统一基价表》；

(8) 《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表》；

(9) 《江西省建筑工程计价办法》；

(10) 《江西省市政工程消耗量定额及统一基价表》；

(11) 主要材料价格参考 2022 年 1 月份赣州市中心城区建设工程造价信息公布的材料信息价格表，并根据实际调查的价格计算。

2、费率及参数

发行费 0.08%。

3、估算总额

本项目总投资为60,028.11万元人民币。其中：工程费50,000.53万元，工程建设其他费用2,257.52万元，预备费2,640.06万元，建设期利息及发行费用5,130.00万元。详见表格：

表 2-1 项目总投资估算表

单位：人民币万元		
序号	项目名称	总投资
1	建安工程费用	50,000.53
2	工程建设其他费用	2,257.52

3	基本预备费	2,640.06
4	建设投资	54898.11

4、项目分年度投资计划表

序号	项目	合计	建设期			
			2023年	2024年	2025年	2026年
一	进度安排					
1	建设进度	100%	26.70%	53.31%	16.66%	3.33%
二	总投资	60028.11	16028.11	32000.00	10000.00	2000.00
1	建设投资	54898.11	15488.11	30515.00	7975.00	920.00

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。（2）发行地方政府专项债券进行融资。

2、资金来源

项目资金筹措方式由资本金和发行章贡高新区生物医药健康产业园及配套设施建设项目专项债构成，其中：资本金 12,028.11 万元，占总投资比例 20.04%，2023 年已发行专项债券 11,000.00 万元，期限 30 年，占总投资的 18.32%，2024 年第一批已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 30 年，占总投资的 16.66%，2024 年第二批已发行专项债券 6,091.00 万元，期限 30 年，占总投资的 10.15%，2024 年第三批已发行专项债券 6,000.00 万元，占总投资的 9.99%，2025 年本期计划发行专项债券 10,000.00 万元，期限 30 年，占总投资 16.66%。2025 年下期计划发行专项债券 4,909.00 万元，期限 30 年，占总投资 8.18%。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营收入测算

本项目营业收入由标准厂房租金收入、附属用房租金收入、充电桩收益、停车位收益构成。

根据章贡高新区生物医药健康产业园及配套设施建设项目可行性研究报告中每年收入预测依据等数据，对各项收入进行了合理预测。本次申请发行的章贡高新区生物医药健康产业园及配套设施建设项目专项债券项目，发行期限 30 年，项目建设期 36 个月（2023 年 4 月至 2026 年 03 月），运营期 2026 年开始至债券到期的项目收益年度分布情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	标准厂房租金收入	附属用房租金收入	充电桩收益	停车收益	合计
第一年					
第二年					
第三年					
第四年	2,995.64	554.35	15.84	27.33	3,593.16
第五年	3,494.91	646.74	19.80	34.16	4,195.61
第六年	3,994.18	739.14	23.76	41.00	4,798.08
第七年	4,718.13	873.10	23.76	43.05	5,658.04
第八年	4,718.13	873.10	23.76	43.05	5,658.04
第九年	4,718.13	873.10	23.76	43.05	5,658.04
第十年	4,954.03	916.76	23.76	45.20	5,939.75
第十一年	4,954.03	916.76	23.76	45.20	5,939.75
第十二年	4,954.03	916.76	23.76	45.20	5,939.75
第十三年	5,201.74	962.60	23.76	47.46	6,235.56
第十四年	5,201.74	962.60	23.76	47.46	6,235.56
第十五年	5,201.74	962.60	23.76	47.46	6,235.56
第十六年	5,461.82	1,010.73	23.76	49.83	6,546.14
第十七年	5,461.82	1,010.73	23.76	49.83	6,546.14
第十八年	5,461.82	1,010.73	23.76	49.83	6,546.14
第十九年	5,734.91	1,061.26	23.76	52.32	6,872.25
第二十年	5,734.91	1,061.26	23.76	52.32	6,872.25
第二十一年	5,734.91	1,061.26	23.76	52.32	6,872.25
第二十二年	6,021.66	1,114.33	23.76	54.94	7,214.69
第二十三年	6,021.66	1,114.33	23.76	54.94	7,214.69
第二十四年	6,021.66	1,114.33	23.76	54.94	7,214.69

年份	标准厂房租金收入	附属用房租金收入	充电桩收益	停车收益	合计
第二十五年	6,322.74	1,170.04	23.76	57.69	7,574.23
第二十六年	6,322.74	1,170.04	23.76	57.69	7,574.23
第二十七年	6,322.74	1,170.04	23.76	57.69	7,574.23
第二十八年	6,638.88	1,228.55	23.76	60.57	7,951.76
第二十九年	6,638.88	1,228.55	23.76	60.57	7,951.76
第三十年	6,638.88	1,228.55	23.76	60.57	7,951.76
第三十一年	6,970.82	1,289.97	23.76	63.60	8,348.15
第三十二年	6,970.82	1,289.97	23.76	63.60	8,348.15
合计	159,588.10	29,532.28	677.16	1,462.87	191,260.45

本项目经营收入的估算依据如下：

1. 标准厂房租金收入

标准厂房面积 166,424.25 平方米，经营期第一年出租率 60%，第二年出租率 70%，第三年出租率 80%、第四年出租率 90% 及以后各年出租率保持不变。根据章贡区一般厂房定价标准，含厂房及设备出租为 30 元/m²·月左右，保守估计本项目厂房租金按 25 元/m²·月计算。租金按每 3 年递增 5% 计算。

金额单位：人民币万元

年份	面积	收费标准 (元/年)	出租率 (%)	收入
第一年				
第二年				
第三年				
第四年	166,424.25	25.00	60%	2,995.64
第五年	166,424.25	25.00	70%	3,494.91
第六年	166,424.25	25.00	80%	3,994.18
第七年	166,424.25	26.25	90%	4,718.13
第八年	166,424.25	26.25	90%	4,718.13
第九年	166,424.25	26.25	90%	4,718.13
第十年	166,424.25	27.56	90%	4,954.03
第十一年	166,424.25	27.56	90%	4,954.03
第十二年	166,424.25	27.56	90%	4,954.03
第十三年	166,424.25	28.94	90%	5,201.74
第十四年	166,424.25	28.94	90%	5,201.74
第十五年	166,424.25	28.94	90%	5,201.74
第十六年	166,424.25	30.39	90%	5,461.82
第十七年	166,424.25	30.39	90%	5,461.82

年份	面积	收费标准 (元/年)	出租率 (%)	收入
第十八年	166,424.25	30.39	90%	5,461.82
第十九年	166,424.25	31.91	90%	5,734.91
第二十年	166,424.25	31.91	90%	5,734.91
第二十一年	166,424.25	31.91	90%	5,734.91
第二十二年	166,424.25	33.50	90%	6,021.66
第二十三年	166,424.25	33.50	90%	6,021.66
第二十四年	166,424.25	33.50	90%	6,021.66
第二十五年	166,424.25	35.18	90%	6,322.74
第二十六年	166,424.25	35.18	90%	6,322.74
第二十七年	166,424.25	35.18	90%	6,322.74
第二十八年	166,424.25	36.94	90%	6,638.88
第二十九年	166,424.25	36.94	90%	6,638.88
第三十年	166,424.25	36.94	90%	6,638.88
第三十一年	166,424.25	38.78	90%	6,970.82
第三十二年	166,424.25	38.78	90%	6,970.82
合计				159,588.11

2. 附属用房租金收入

附属用房面积 29,612.81 平方米，经营期第一年出租率 60%，第二年出租率 70%，第三年出租率 80%、第四年出租率 90% 及以后各年出租率保持不变。在参考项目所在地周边办公楼的出租价格，结合本项目与办公楼用房性质相似，所以将本项目租金设定为 26 元/m²·月计算，租金按每 3 年递增 5% 计算。

金额单位：人民币万元

年份	面积	收费标准 (元/年)	出租率	金额
第一年				
第二年				
第三年				
第四年	29,612.81	26.00	60.00%	554.35
第五年	29,612.81	26.00	70.00%	646.74
第六年	29,612.81	26.00	80.00%	739.14
第七年	29,612.81	27.30	90.00%	873.10
第八年	29,612.81	27.30	90.00%	873.10
第九年	29,612.81	27.30	90.00%	873.10

年份	面积	收费标准（元/年）	出租率	金额
第十年	29,612.81	28.67	90.00%	916.76
第十一年	29,612.81	28.67	90.00%	916.76
第十二年	29,612.81	28.67	90.00%	916.76
第十三年	29,612.81	30.10	90.00%	962.60
第十四年	29,612.81	30.10	90.00%	962.60
第十五年	29,612.81	30.10	90.00%	962.60
第十六年	29,612.81	31.60	90.00%	1,010.73
第十七年	29,612.81	31.60	90.00%	1,010.73
第十八年	29,612.81	31.60	90.00%	1,010.73
第十九年	29,612.81	33.18	90.00%	1,061.26
第二十年	29,612.81	33.18	90.00%	1,061.26
第二十一年	29,612.81	33.18	90.00%	1,061.26
第二十二年	29,612.81	34.84	90.00%	1,114.33
第二十三年	29,612.81	34.84	90.00%	1,114.33
第二十四年	29,612.81	34.84	90.00%	1,114.33
第二十五年	29,612.81	36.58	90.00%	1,170.04
第二十六年	29,612.81	36.58	90.00%	1,170.04
第二十七年	29,612.81	36.58	90.00%	1,170.04
第二十八年	29,612.81	38.41	90.00%	1,228.55
第二十九年	29,612.81	38.41	90.00%	1,228.55
第三十年	29,612.81	38.41	90.00%	1,228.55
第三十一年	29,612.81	40.33	90.00%	1,289.97
第三十二年	29,612.81	40.33	90.00%	1,289.97
合计				29,532.27

3. 充电桩收益

项目在园区内配置汽车充电桩为 31 个，本项目园区汽车充电桩经营期第一年出租率 40%，第二年出租率 50%，第三年出租率 60% 及以后各年出租率保持不变。

参照各地方关于电动汽车服务费收费标准，本项目电动汽车充电桩服务费收

益为 0.70 元/kw•h，每个充电桩每天耗费 50.00 度电（一辆车充满所需耗费的电量），单桩年充电量 18,250.00/kw•h。

金额单位：人民币万元

年份	数量（个）	单桩年充电量 (kw·h 年/个)	服务费（元/kw·h）	运营负荷	金额
第一年					
第二年					
第三年					
第四年	31.00	18,250.00	0.70	40.00%	15.84
第五年	31.00	18,250.00	0.70	50.00%	19.80
第六年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
第七年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
第八年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
第九年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
第十年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
第十一年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
第十二年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
第十三年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
第十四年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
第十五年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
第十六年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
第十七年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
第十八年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
第十九年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
第二十年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
第二十一年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
第二十二年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
第二十三年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
第二十四年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
第二十五年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
第二十六年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
第二十七年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76

年份	数量 (个)	单桩年充电量 (kw·h 年/个)	服务费 (元/kw·h)	运营负荷	金额
第二十八年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
第二十九年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
第三十年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
第三十一年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
第三十二年	31.00	18,250.00	0.70	60.00%	23.76
合计					677.20

4. 停车位收益

本项目总配置停车位 234 个,本项目小区停车位按经营期第一年出租率 40%,第二年出租率 50%,第三年出租率 60% 及以后各年出租率 60% 保持不变。参考赣发改收费标准(2016)960 号、赣市价费字(2016)35 号、赣市发改价管字(2016)454 号:每个停车位首停 3 元,每增加一个小时加收 1 元,出于谨慎性考虑每辆车每次停车收费 4 元,每天周转两次,每年收益天数按 365 天计取,收益按每 3 年递增 5% 计算。

金额单位:人民币万元

年份	数量 (个)	收费标准 (元 /个/日)	周转次数	运营负荷 (%)	收入
第一年					
第二年					
第三年					
第四年	234.00	4.00	2.00	40.00%	27.33
第五年	234.00	4.00	2.00	50.00%	34.16
第六年	234.00	4.00	2.00	60.00%	41.00
第七年	234.00	4.20	2.00	60.00%	43.05
第八年	234.00	4.20	2.00	60.00%	43.05
第九年	234.00	4.20	2.00	60.00%	43.05
第十年	234.00	4.41	2.00	60.00%	45.20
第十一年	234.00	4.41	2.00	60.00%	45.20
第十二年	234.00	4.41	2.00	60.00%	45.20

年份	数量 (个)	收费标准 (元/个/日)	周转次数	运营负荷 (%)	收入
第十三年	234.00	4.63	2.00	60.00%	47.46
第十四年	234.00	4.63	2.00	60.00%	47.46
第十五年	234.00	4.63	2.00	60.00%	47.46
第十六年	234.00	4.86	2.00	60.00%	49.83
第十七年	234.00	4.86	2.00	60.00%	49.83
第十八年	234.00	4.86	2.00	60.00%	49.83
第十九年	234.00	5.11	2.00	60.00%	52.32
第二十年	234.00	5.11	2.00	60.00%	52.32
第二十一年	234.00	5.11	2.00	60.00%	52.32
第二十二年	234.00	5.36	2.00	60.00%	54.94
第二十三年	234.00	5.36	2.00	60.00%	54.94
第二十四年	234.00	5.36	2.00	60.00%	54.94
第二十五年	234.00	5.63	2.00	60.00%	57.69
第二十六年	234.00	5.63	2.00	60.00%	57.69
第二十七年	234.00	5.63	2.00	60.00%	57.69
第二十八年	234.00	5.91	2.00	60.00%	60.57
第二十九年	234.00	5.91	2.00	60.00%	60.57
第三十年	234.00	5.91	2.00	60.00%	60.57
第三十一年	234.00	6.21	2.00	60.00%	63.60
第三十二年	234.00	6.21	2.00	60.00%	63.60
合计					1,462.86

(二) 经营成本测算

1. 运营成本费用

项目支出按照支出用途分类可分为：外购燃料动力费、工资及福利费、充电桩更换成本、修理费用、其他费用等各项费用支出，不考虑非付现成本，即不考虑固定资产折旧费 and 无形资产摊销等，只考虑付现成本，可研报告中明确了各项成本的估算标准如下：

(1) 外购燃料动力费

为保证园区正常运营而发生的燃料及动力损耗费用，按项目经营收入的 3% 估算。

(2) 工资及福利费

本项目运营期需新增劳动定员 30 人，人均年工资按 5 万元/人/年，每 3 年增长 5%。

(3) 修理费

按建安工程费的 0.3% 计算；

(4) 充电桩更新费用

考虑到充电桩的使用寿命大概为 15 年，使用一定年限需设备更新，故在运营期第 16 年增加一笔充电桩更新费用。本项目配置 31 个汽车充电桩，单价为 3.8 万元，更新费用为 117.8 万元。

(5) 其他费用

包括管理费用等，按收入的 3% 估算。

本项目运营成本费用预测情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年份	外购燃料动力	工资及福利费	充电桩更换成本	修理费用	其他费用	经营成本合计
第一年						
第二年						
第三年						
第四年	107.79	150.00		150.00	107.79	515.58
第五年	125.87	150.00		150.00	125.87	551.74
第六年	143.94	150.00		150.00	143.94	587.88
第七年	169.74	157.50		150.00	169.74	646.98
第八年	169.74	157.50		150.00	169.74	646.98
第九年	169.74	157.50		150.00	169.74	646.98
第十年	178.19	165.38		150.00	178.19	671.76
第十一年	178.19	165.38		150.00	178.19	671.76
第十二年	178.19	165.38		150.00	178.19	671.76

年份	外购燃料动力	工资及福利费	充电桩更换成本	修理费用	其他费用	经营成本合计
第十三年	187.07	173.65		150.00	187.07	697.79
第十四年	187.07	173.65		150.00	187.07	697.79
第十五年	187.07	173.65		150.00	187.07	697.79
第十六年	196.38	182.33		150.00	196.38	725.09
第十七年	196.38	182.33		150.00	196.38	725.09
第十八年	196.38	182.33		150.00	196.38	725.09
第十九年	206.17	191.45	117.80	150.00	206.17	871.59
第二十年	206.17	191.45		150.00	206.17	753.79
第二十一年	206.17	191.45		150.00	206.17	753.79
第二十二年	216.44	201.02		150.00	216.44	783.90
第二十三年	216.44	201.02		150.00	216.44	783.90
第二十四年	216.44	201.02		150.00	216.44	783.90
第二十五年	227.23	211.07		150.00	227.23	815.53
第二十六年	227.23	211.07		150.00	227.23	815.53
第二十七年	227.23	211.07		150.00	227.23	815.53
第二十八年	238.55	221.62		150.00	238.55	848.72
第二十九年	238.55	221.62		150.00	238.55	848.72
第三十年	238.55	221.62		150.00	238.55	848.72
第三十一年	250.44	232.70		150.00	250.44	883.58
第三十二年	250.44	232.70		150.00	250.44	883.58
合计	5,737.79	5,427.46	117.80	4,350.00	5,737.79	21,370.84

2. 经营税金

可研报告中明确了各项税金的估算标准，本项目的税金包括增值税、城市维护建设税、教育税附加、房产税。其中：标准厂房租金收入、附属用房租金收入、停车收益收入的增值税按收入的 9% 计算，充电桩收益的增值税按收入的 13% 计算；本项目考虑建设期进项税，外购燃料动力、充电桩更换成本、修理费用进项税按 13% 计算，其他费用进项税按 6% 计算；城市维护建设税按应交增值税 7% 计算；教育税及地方教育税附加按应交增值税 5% 计算，房产税按租赁收入的 12% 计算。本项目经营税金支出预测情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年份	增值税	房产税	城市维护建设税	教育费及地方教育费附加	经营成本合计
第一年					
第二年					

第三年					
第四年		390.82			390.82
第五年		455.96			455.96
第六年		521.10			521.10
第七年		615.55			615.55
第八年		615.55			615.55
第九年		615.55			615.55
第十年		646.33			646.33
第十一年		646.33			646.33
第十二年		646.33			646.33
第十三年		678.64			678.64
第十四年	195.67	678.64	13.70	9.78	897.79
第十五年	466.27	678.64	32.64	23.31	1,200.86
第十六年	490.31	712.57	34.32	24.52	1,261.72
第十七年	490.31	712.57	34.32	24.52	1,261.72
第十八年	490.31	712.57	34.32	24.52	1,261.72
第十九年	502.01	748.20	35.14	25.10	1,310.45
第二十年	515.56	748.20	36.09	25.78	1,325.63
第二十一年	515.56	748.20	36.09	25.78	1,325.63
第二十二年	542.07	785.61	37.95	27.10	1,392.73
第二十二年	542.07	785.61	37.95	27.10	1,392.73
第二十四年	542.07	785.61	37.95	27.10	1,392.73
第二十五年	569.91	824.89	39.89	28.50	1,463.19
第二十六年	569.91	824.89	39.89	28.50	1,463.19
第二十七年	569.91	824.89	39.89	28.50	1,463.19
第二十八年	599.14	866.14	41.94	29.96	1,537.17
第二十九年	599.14	866.14	41.94	29.96	1,537.17
第三十年	599.14	866.14	41.94	29.96	1,537.17
第三十一年	629.82	909.44	44.09	31.49	1,614.84
第三十二年	629.82	909.44	44.09	31.49	1,614.84
合计	10,059.00	20,820.55	704.14	502.97	32,086.63

3. 债券还本付息

本 2023 年已发行专项债券金额 11,000.00 万元，期限 30 年，2023 年已发行专项债券金额 11,000.00 万元，期限 30 年，债券年利率为 3.14%，2024 年第一批已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 30 年，债券年利率 2.73%，2024 年第二批已发行专项债券 6,091.00 万元，期限 30 年，债券年利率 2.68%，2024 年第三批已发行专项债券 6,000.00 万元，期限 30 年，债券年利率暂取 2.41%，

2025 年本期计划发行专项债券 10,000.00 万元，期限 30 年。2025 年下期计划发行专项债券 4,909.00 万元，期限 30 年，债券年利率暂取 4.50%，发行费率按照 0.08%，合计发行专项债券 48,000.00 万元，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：

金额单位：人民币万元

年份	期初债券余额	本期发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券余额	融资费用小计
第一年		11,000.00	8.80	345.40		11,000.00	354.20
第二年第一批	11,000.00	10,000.00	8.00	618.40		21,000.00	626.40
第二年第二批	21,000.00	6,091.00	4.87	163.24		27,091.00	168.11
第二年第三批	27,091.00	6,000.00	4.80	144.60		33,091.00	149.40
第三年	33,091.00	14,909.00	11.93	1,597.14		48,000.00	1,609.07
第四年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14
第五年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14
第六年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14
第七年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14
第八年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14
第九年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14
第十年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14
第十一年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14
第十二年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14
第十三年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14
第十四年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14
第十五年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14
第十六年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14
第十七年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14
第十八年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14

年份	期初债券余额	本期发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券余额	融资费用小计
第十九年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14
第二十年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14
第二十一年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14
第二十二年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14
第二十三年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14
第二十四年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14
第二十五年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14
第二十六年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14
第二十七年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14
第二十八年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14
第二十九年	48,000.00			1,597.14		48,000.00	1,597.14
第三十年	48,000.00			1,597.14	11,000.00	37,000.00	1,597.14
第三十一年	37,000.00			1,597.14	22,091.00	14,909.00	1,597.14
第三十二年	14,909.00			670.91	14,909.00		670.91
合 计		48,000.00	38.40	48,259.71	48,000.00		48,298.11

4. 可用于资金平衡的现金净流入

可研报告中明确了资金平衡的现金净流入如下：

金额单位：人民币万元

年度	项目收入	项目运营成本	相关税费	项目收益	收益余额
第一年					
第二年					
第三年					
第四年	3,593.16	515.58	390.82	2,686.76	2,686.76
第五年	4,195.62	551.74	455.96	3,187.92	5,874.68

第六年	4,798.08	587.88	521.10	3,689.10	9,563.77
第七年	5,658.04	646.98	615.55	4,395.51	13,959.28
第八年	5,658.04	646.98	615.55	4,395.51	18,354.79
第九年	5,658.04	646.98	615.55	4,395.51	22,750.30
第十年	5,939.75	671.76	646.33	4,621.66	27,371.97
第十一年	5,939.75	671.76	646.33	4,621.66	31,993.63
第十二年	5,939.75	671.76	646.33	4,621.66	36,615.29
第十三年	6,235.55	697.79	678.64	4,859.12	41,474.42
第十四年	6,235.55	697.79	897.79	4,639.97	46,114.39
第十五年	6,235.55	697.79	1,200.86	4,336.90	50,451.29
第十六年	6,546.14	725.09	1,261.72	4,559.33	55,010.63
第十七年	6,546.14	725.09	1,261.72	4,559.33	59,569.96
第十八年	6,546.14	725.09	1,261.72	4,559.33	64,129.29
第十九年	6,872.26	871.59	1,310.45	4,690.22	68,819.51
第二十年	6,872.26	753.79	1,325.63	4,792.84	73,612.36
第二十一年	6,872.26	753.79	1,325.63	4,792.84	78,405.20
第二十二年	7,214.69	783.90	1,392.73	5,038.06	83,443.26
第二十三年	7,214.69	783.90	1,392.73	5,038.06	88,481.31
第二十四年	7,214.69	783.90	1,392.73	5,038.06	93,519.37
第二十五年	7,574.23	815.53	1,463.19	5,295.51	98,814.88
第二十六年	7,574.23	815.53	1,463.19	5,295.51	104,110.40
第二十七年	7,574.23	815.53	1,463.19	5,295.51	109,405.91
第二十八年	7,951.76	848.72	1,537.17	5,565.87	114,971.78
第二十九年	7,951.76	848.72	1,537.17	5,565.87	120,537.64
第三十年	7,951.76	848.72	1,537.17	5,565.87	126,103.51
第三十一年	8,348.16	883.58	1,614.84	5,849.74	131,953.25
第三十二年	8,348.16	883.58	1,614.84	5,849.74	137,802.98
合计	191,260.45	21,370.84	32,086.63	137,802.98	

本次发行专项债券各项目预期现金流入合计 191,260.45 万元，预期现金流出合计 53,457.47 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 96,259.71 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.43 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。

四、事前绩效评价

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

(1) 必要性

- 1) 本工程的建设是促进社会和谐稳定的需要。
- 2) 本工程的建设是改善民生、促进社会和谐的需要。
- 3) 本工程的建设是推动章贡区城镇化发展的需要。
- 4) 本工程的建设是满足城市低收入家庭基本住房的需要。

(2) 公益性

本工程的建设将推动关联产业的发展，给周边地区的建筑、旅游业、房地产、对外贸易、商贸、酒店、文化娱乐等经营企业带来巨大商机。

本工程建成后正面影响则较明显，周边的机构和人群基本都是本工程建设、运营的直接和间接受益群体。

(3) 收益性

直接收益。本项目实施后，可产生运营收益，根据测算收入约为 191,260.45 万元，扣除相关成本 53,457.47 万元，可用于偿债的项目收益为 137,802.98 万元，满足资金平衡需求。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目于 2022 年 12 月已获得赣州市章贡区发展和改革委员会《关于同意调整

章贡高新区生物医药健康产业园及配套设施建设项目建设内容及规模的批复》
(区发改投资字〔2022〕127号)。

项目建设有期充分的必要性,前期手续完善,项目资金为部分项目单位自筹,部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

3、项目资金来源和可到位性

项目资金筹措方式由资本金和发行章贡高新区生物医药健康产业园及配套设施建设项目专项债构成,其中:资本金 12,028.11 万元,占总投资比例 20.04%,2023 年已发行专项债券 11,000.00 万元,期限 30 年,占总投资的 18.32%,2024 年第一批已发行专项债券 10,000.00 万元,期限 30 年,占总投资的 16.66%,2024 年第二批已发行专项债券 6,091.00 万元,期限 30 年,占总投资的 10.15%,2024 年第三批已发行专项债券 6,000.00 万元,占总投资的 9.99%,2025 年本期计划发行专项债券 10,000.00 万元,期限 30 年,占总投资 16.66%。2025 年下期计划发行专项债券 4,909.00 万元,期限 30 年,占总投资 8.18%。

本项目已完成大量资本金投资,后续资本金已落实,根据债券发行计划同步投入,可行性较高。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算,本项目债券存续期内预计产生运营收入 191,260.45 万元。预计产生运营成本及税金 53,457.47 万元。

债券存续期收益已由业主单位赣州创新投资发展有限公司盖章确认,预测合理性较高。

5、债券资金需求合理性

本项目资本金比例 20.04%,满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比

例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计 96,259.71 万元，项目收益预计为 137,802.98 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.43，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险

本项目 2025 年本期拟申请发行 30 年期专项债券 10,000.00 万元；每半年付息一次，到期一次偿还本金。建设期利息及发行费用 5,130.00 万元，其均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2026 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

7、绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

五、项目风险分析

1、投资估算风险

诸多项目未处于开工建设阶段，项目预算存在不太准确的可能性，部分收入或支出可能还未列入，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。

六、专项债发行方案

1、发行主体资格：根据《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）之规定，地方政府专项债券需由江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施机构为赣州创新投资发展有限公司，是依法批准设立的公司单位，具备公司单位法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

2、发行计划：2025年章贡高新区生物医药健康产业园及配套设施建设项目本期申请发行地方政府专项债券10,000.00万元，期限30年，专项债券融资成本按4.50%估算。

3、发行场所：通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

4、信息披露：在专项债发行日前5个工作日通过中国地方政府债券信息公开平台、江西省财政厅官方网站和中国债券信息网-中央结算公司官方网站披露（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露债券发行全套信息披露文件。

总体而言，该项目通过发行专项债可以降低项目融资成本，是现阶段解决建设资金问题的推荐方案。且基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据项目重大建设意义，该项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

赣州市章贡区第七保育院沙河院区新建工程项
目实施方案



前言

2024 年是党的二十大开局之年，是我们党进入全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军新征程的重要时刻。中央经济工作会议提出今年经济工作要稳字当头、稳中求进，各地区各部门要担负起稳定宏观经济的责任，各方面要积极推出有利于经济稳定的政策，政策发力适当靠前。地方政府专项债对确保经济平稳运行有着重大意义，在拉动有效投资、扩内需、促消费起着重要推动作用。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方政府教育事业，是用纳入政府性基金收入及专项收入的收入偿还的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则。赣州市章贡区第七保育院沙河院区新建工程项目本期拟发行 30 年期专项债券 900.00 万元。

项目实施过程中，将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、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在地基本情况

章贡区，是江西省赣州市的市辖区，是赣州市委、市政府所在地，是全市的政治、经济、文化、科教和交通中心，是赣州都市区的核心区，是中国重要的钨钼冶炼基地。章贡区位于江西省南部、赣州市中偏西北部。章贡区总面积 591 平方千米，现有 9 个镇街，139 个社区（村），73 万人口。

2019 年 7 月，入选国家知识产权强县工程试点县（区）。2019 年 10 月，被评为 2019 年度全国科技创新百强区。

章贡区下辖 5 街道、9 镇，有 56 个居委会（社区）、99 个行政村，其中黄金岭街道、蟠龙镇、湖边镇由赣州经济技术开发区管理，潭东镇、潭口镇由赣州蓉江新区管理，章贡区实辖水东镇、水南镇、水西镇、沙石镇、沙河镇等 5 个镇和解放街道、赣江街道、南外街道、东外街道等 4 个街道办事处，共 57 个行政村、48 个街道社区居民委员会和 12 个镇辖居民委员会，下设 809 个居民小组，513 个村民小组。

2005 年底，章贡区总人口 47.8 万人（不包含黄金岭街道、蟠龙镇人口）。

2016 年末，全区总人口 49.50 万人，比年初增长 2.3%。总人口按城乡分：城镇人口 45.09 万人，增长 2.4%；乡村人口 4.41 万人，增长 1.1%。按性别分：男性 24.72 万人，增长 2.0%；女性 24.78 万人，增长 2.6%。

章贡区常住人口中汉族占章贡区常住人口 99.30%。有散居的少数民族 27 个，分别是畲、回、满、蒙古、藏、维吾尔、壮、苗、彝、布依、朝鲜、侗、瑶、白、土家、哈尼、哈萨克、傣、黎、高山、水、纳西、土、仡佬、撒拉、仡佬、锡伯

等民族，少数民族人口为 3682 人。

2、所在地经济、财政与债务情况

2018 年，全区国内生产总值 441.21 亿元，一般公共预算收入 23.17 亿元，政府性基金预算收入 5.99 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 5.75 亿元，政府性基金预算支出 3.63 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 2.13 亿元。

2019 年，全区国内生产总值 502 亿元，一般公共预算收入 24.33 亿元，政府性基金预算收入 10.05 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 9.08 亿元，政府性基金预算支出 10.31 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 7.76 亿元。

2020 年，全区县国内生产总值 521.94 亿元，一般公共预算收入 22.68 亿元，政府性基金预算收入 2.62 亿元，其中国有土地使用权出让收入 2.24 亿元，政府性基金预算支出 12.11 亿元，其中国有土地使用权出让支出 1.46 亿元。

2021 年，全区国内生产总值 606.86 亿元，一般公共预算收入 22.7 亿元，政府性基金预算收入 11.82 亿元，其中国有土地使用权出让收入 10.99 亿元，政府性基金预算支出 14.31 亿元，其中国有土地使用权出让支出 5.1 亿元。

2022 年，国内生产总值 661.02 亿元，全区一般公共预算收入 22.59 亿元，2022 年全区政府性基金收入 11.69 亿元，其中国有土地使用权出让收入 11.55 亿元，政府性基金支出 38.92 亿元，其中国有土地使用权出让支出 9.39 亿元。

表 1 章贡区财政支出情况

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	521.94	606.86	661.02
一般公共预算收入	22.68	22.70	22.59
政府性基金预算收入	2.62	11.82	11.69

其中：国有土地使用权出让金收入	2.24	10.99	11.55
政府性基金预算支出	12.11	14.31	38.92
其中：国有土地使用权出让金支出	1.46	5.1	9.39

（二）项目实施背景

1、项目背景

（一）我国学前教育现状

目前，我国有 1.3 亿 6 岁以下学前儿童，学前教育直接牵扯着至少 9.1 亿人口和亿万家庭的幸福。而对于有限的公共学前教育资源而言，已经无法满足上亿学前儿童的入托、入园需求，对此，大力推动全国学前教育事业发展，已经成为时代发展的强烈要求。

学前教育，赢在起点。学前教育是国民教育体系的重要组成部分，是重要的社会事业，它关系亿万儿童的健康成长和千家万户的切身利益，关系国家和民族的未来。保育院主要招收三周岁以上(含三周岁)学龄前幼儿，对其进行保育和教育的单位，保育院以游戏为基本活动形式，寓教于乐、寓教于动。普及和提高学前教育，对健全和发展包括小学教育、初中教育、高中教育、职业教育、大学教育在内的教育体系建设有着基础性、全局性的影响，是国民素质整体提高大厦的奠基工程。

大脑生理学的研究发现，6 岁幼儿的大脑已发展到接近成熟，为学前教育和智能的迅速发展提供了生理上的基础和可能性。学前教育如能提供丰富、复杂多变的环境刺激，可以促进大脑皮质细胞体积增大，细胞之间的联系也随之增多。因此教育的得当与否，直接影响到幼儿潜能的发展。

随着我国经济社会的发展，我国政府及社会各界对教育事业的发展日益重视，在学前教育方面已经取得了较大的改进，但仍未能实现学前教育的全面普及。

教育部的统计数据显示，2018 年，我国幼儿园保育院数、在园幼儿数、园长和教师数均有所增加。全国共有幼儿园保育院 16.64 万所，比上年增加 1.6 万所，在园幼儿(包括学前班)3376.67 万人，比上年增加 400 万人，园长和教师共 130.53 万人，比上年增加 17.75 万人。然而，2018 年，我国学前 3 年毛入园率

仅为 62.0%，这使学前教育已成为我国整个教育体系的“短板”。全面推广普及学前教育，我国仍需进行大量的工作。

李克强总理在 2019 年政府工作报告中，明确指出中国继续和加快发展更加公平更有质量的教育，多渠道扩大学前教育供给，无论是公办还是民办幼儿园，只要符合安全标准、收费合理、家长放心。政策支持下，中国学前教育事业将迎来发展新机遇。

2020 年 2 月，教育部印发《县域学前教育普及普惠督导评估办法》，明确了县域学前教育普及普惠水平的主要指标和标准：学前三年毛入园率达到 85%；普惠性幼儿园覆盖率，即公办园和普惠性民办园在园幼儿占比达到 80%。

在国家的整体部署和推动下，各种政策的相继出台，使得整个幼教市场趋于理性，学前教育机构也面临巨大的挑战与调整，但是在市场需求和政策导向的共同作用下，学前教育仍是充满潜力的朝阳行业，政府的大力扶持，市场的多元需求，促进我国学前教育行业全面发展。

（二）项目所在地教育事业概况

据省教育厅人士介绍，学前教育仍然是当前我省教育发展薄弱环节。主要表现为办园资源不充足，优质学前教育资源相对短缺；结构布局不合理，公办保育院数量偏少，部分优质保育院班额偏大；城乡发展不均衡，幼儿教育“小学化”倾向比较严重，教师流动性大等问题。

赣州历史悠久，文化底蕴深厚，素有崇文尚学的优良传统。近年来，赣州市教育工作在省委、省政府的正确领导和省委教育工委、省教育厅的有力指导下，以办人民满意教育为目标，全面贯彻党的教育方针，大力实施素质教育，区域教育特色逐步形成，普通高中新课程实验、职业教育、农村小学教师定向培养、学校安全管理、留守儿童教育管理、大学毕业生见习、农民工子女就学等多项工作分别得到国家和省有关部门高度评价；赣州市被教育部列为江西唯一的全国新型农民培训联系点；市教育局先后被省委教育工委、省教育厅评为“规范管理年”和“创新发展年”先进集体，并被省政府授予“全省民族团结进步模范集体”称

号；全市有 30 余所学校被评为“全国教育系统先进集体”或“省级文明单位”，400 余所学校被评为省、市级“文明校园（德育示范校）”或“素质教育示范校”。

赣州市在“十三五”期间教育事业快速发展，学前教育得到各级政府的高度重视，纳入教育发展规划，基本满足了各类人群的学前教育需求，但也存在不少其他的问题。“普九”成果不断巩固，完成了普及九年国民教育的历史任务，为普及高中教育奠定了坚实的基础。

高中教育发展较快，初中毕业生升高中比例提升了近 20 个百分点。

职业教育走出低谷，以职业中专为龙头的公民办职业教育共同发展的格局基本形成。继续教育的体制机制建设逐步完善，面向学校教育之后的所有社会成员特别是成人教育活动深入开展。特殊教育得到了社会各界的关心和支持，残疾少儿随班就读支持保障体系建设取得了丰硕的成果。

现代教育技术装备成果不断巩固。实验设备基本满足了中小学生学习实验操作的需要；农村远程教育覆盖面达到 87.3%；图书资料、实验仪器和药品、体艺教学器材等得到补充和完善。

校园和谐稳定。人民群众对教育的满意度不断攀升，教育环境出现了前所未有的好局面。机关作风建设日益加快，服务意识、大局意识、奉献意识与日俱增。教育战线呈现出欣欣向荣、蓬勃发展的生机和活力。

（三）项目由来

百年大计，教育为本。教育是民族振兴、社会进步的基石，是提高国民素质、促进人民全面发展的根本途径，寄托着亿万家庭对美好生活的期盼，强国必先强教。学前教育是所有适龄儿童最重要的教育之一，是国家必须予以保障的教育，国家对学前教育负责是首当其冲的。因为学前教育的普及是提高国家整体素质的开端，是培养儿童认知能力、开发儿童智力的重要阶段，是一个国家文明的标志，是一个国家综合国力的重要体现，是国家整个教育系统的基础之一，所以学前教育的普及在世界各个国家都受到充分的重视与关注，2016 年 1 月 10 日，中国社科院副院长蔡昉在北京表示，现阶段必须把义务教育扩大到更大的范围，往上要

扩大到高中，往下要提前到学前教育阶段，只有这样才能明显提高人的受教育年限。充分证明学前教育对国家整体教育事业的影响力及重要性。

近几年来，赣州市各级党政高度重视教育工作，始终坚持把教育摆在优先发展的战略地位来抓。为全面推进教育均衡发展，全面保障学前教育的普及程度，抑制私立学前教育机构乱收费、高收费现象。关爱特殊群体，切实保障农民工随迁子女就地就近接受教育的权利，同时安排专项资金加强赣州市本级各保育院、中小学校园建设。

根据《赣州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》：赣州市将把提升国民素质放在突出位置，构建高质量的教育体系和全方位全周期的健康体系，优化人口结构，提升人力资本水平和人的全面发展能力。坚持优先发展教育事业，全面贯彻党的教育方针，深化部省共建教育改革发展试验区建设，系统构建德智体美劳全面培养的教育体系，加快培养担当民族复兴大任的时代新人，办好人民满意的教育。优化教育资源布局，加强普惠性幼儿园建设，全面建成以公办幼儿园为主体、覆盖城乡、普惠优质的学前教育公共服务体系，推进基础教育公平而有质量发展，加快建设高质量教育体系，促进人的全面发展。

开展学前教育优质普惠发展工程，新（改、扩）建公办幼儿园 450 所，到 2025 年，省级示范园达 40 所以上、市级示范园达 400 所以上，学前三年毛入园率达 95%以上，8 个县（市、区）通过县域学前教育普及普惠督导评估。

章贡区在“十三五”期间教育方面取得了良好的成绩，全面完成了学前教育目标任务，为进一步加强章贡区学前教育发展，响应《江西省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中关于推进教育现代化建设，进一步加大政策扶持力度，切实为学前教育事业提供实质性的政策支持。在此背景下，提出了赣州市章贡区第七保育院沙河院区的建设。

（三）项目基本情况

1、项目名称：

赣州市章贡区第七保育院沙河院区新建工程项目

2、项目立项单位：

赣州市章贡区第七保育院

3、项目建设单位

赣州市章贡区第七保育院

4、项目建设地址：

项目建设位于赣州市知荣路东侧、铁路北路南侧（沙河组团 B4-2 地块）。

5、项目建设内容

本项目规划用地面积为 4343.47 m²（约 6.52 亩）。项目总建筑面积为 3927.89 m²的幼儿园，其中计容建筑面积 3556.24 m²，不计容建筑面积 371.65 m²。项目主要建设内容包括新建活动及辅助用房、办公及辅助用房、生活用房、值班室、室外运动场及其他附属配套设施等。项目建成后共可新增 9 个班级 270 个学前教育席位。

6、项目总投资

根据赣州市章贡区发展和改革委员会《关于赣州市章贡区第七保育院沙河院区新建工程项目可行性研究报告的批复》（区发改社字〔2023〕42 号），项目总投资为 2016.48 万元，其中：建安工程费用约为 1723.92 万元，工程建设其他费用约为 126.75 万元，预备费约为 92.53 万元，建设期利息约为 73.28 万元。

项目资金筹措方式由资本金和发行赣州市章贡区第七保育院沙河院区新建工程项目专项债构成，其中：资本金 416.48 万元，占总投资比例 20.65%，发行专项债券 1,600.00 万元，占总投资的 79.35%。2025 年本期发行专项债券 900.00 万元，期限 30 年，专项债利率暂按 4.5% 计算。

7、项目建设期限

根据赣州市章贡区发展和改革委员会《关于赣州市章贡区第七保育院沙河院

区新建工程项目可行性研究报告的批复》（区发改社字〔2023〕42号），批复建设期限为24个月，建设期2024年1月至2025年12月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算编制依据

- （1）《国务院关于支持赣南等原中央苏区振兴发展的若干意见》（国发〔2012〕21号）；
- （2）《幼儿园工作规程》（中华人民共和国教育部令〔2016〕第39号）；
- （3）《托儿所、幼儿园建筑设计规范》〔(87)城设字第466号〕；
- （4）《赣州市儿童发展规划》；
- （5）《赣州市“十四五”教育事业发展规划》；
- （6）国家计委计办投资〔2012〕15号《投资项目可行性研究指南（试用版）》；
- （7）《国务院关于基础教育改革和发展的决定》（国发〔2002〕21号）；
- （8）《中国教育改革和发展纲要》；
- （9）《面向21世纪教育振兴行动计划》（教育部1998年1月4日）；
- （10）《中共中央国务院关于深化教育改革全面推进素质教育的决定》；
- （11）《关于编报“十四五”基本公共教育服务保障工程项目建设规划方案的通知》；
- （12）《赣州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目

标纲要》；

- (13) 《赣州市第三期学前教育行动计划》；
- (14) 《赣州市城市总体规划（2017-2035）》；
- (15) 《赣州教育网点布局规划》（2009-2030）；
- (16) 《赣州市沙河组团控制性详细规划》（修编）；
- (17) 国家和江西省、赣州市、章贡区的相关政策、法令和法规；
- (18) 赣州市章贡区第七保育院提供的基础材料；
- (19) 编制单位调查、搜集的基础材料。

2、费率及参数

发行费 0.08%。

3、估算总额

本项目建设投资 1,943.20 万元（不含建设期利息）。其中建安工程 1723.92 万元，工程建设其他费用约为 126.75 万元，预备费约为 92.53 万元，详见表格：

表 2-1 项目静态投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	总投资
1	建安工程费用	1,723.92
2	工程建设其他费用	126.75
3	基本预备费	92.53
4	建设投资	1,943.20

4、项目分年度投资计划表

	合计	以前年度	2024
建设投资	1,943.20		1,943.20
工程费用	1,723.92		1723.92
工程建设其他费用	126.75		126.75
预备费	92.53		92.53

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。（2）发行地方政府专项债券进行融资。

2、资金来源

项目资金筹措方式由资本金和发行赣州市章贡区第七保育院沙河院区新建工程项目专项债构成，其中：资本金 416.48 万元，占总投资比例约 20.65%。2025 年本期发行专项债券 900.00 万元，占总投资的 79.35%，期限 30 年，专项债发行利率暂按 4.5% 计算。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营收入测算

赣州市章贡区第七保育院沙河院区新建工程项目 2024 年 1 月开工建设，建设工期为 2 年，预计 2025 年 12 月完工，预测按 2026 年 1 月正式投入使用估算。

本项目专项债券还本付息以学费收入、餐费收入、课后延时服务收入、生均公用经费补贴作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 7233.11 万元。各项收入明细如下：

（1）学费收入

项目合计学位数为 270 人/学年，为市级示范保育院。幼儿园运营过程中，每学年按 9 个月计算，根据《赣州市发改委市教育局市财政局关于调整赣州市中心城区公办幼儿园保育教育费收费标准的通知（赣市发改价管字[2022]8 号）》，市级示范幼儿园每名入学儿童每月学费为 460 元/月。本项目学费按市级示范幼儿园计算（即 460 元/月），参考第七保育院收费公示牌进行收入测算，每年每位学生学费收益为 4140 元。

运营期首两年运营负荷按 80%、90% 计算，运营期第三年及以后达到满负荷 100% 计算。根据 20 年 21 年章贡区幼儿园摇号难度大各个公办园区均存在名额不足的现实情况，21 年小班招生 68 人，报名 154 人，符合参与摇号要求儿童 86 人，据此推算仅 21 年当年该园三个年级符合摇号要求且具备摇号意愿的儿童就有 258 人，具备摇号意愿由于学位限制不符合摇号要求的儿童就有 462 人，学位极其紧张。本项目负荷率测算审慎可行。

（2）餐费收入

项目合计学位数为 270 人/学年，保育院运营过程中，每学年按 9 个月计算，根据国家相关规定，以及参考第七保育院发布的收费公示牌，每名入学儿童每月餐费收益为 300 元，则每年每位学生餐费收益为 2700 元，综合考虑物价上涨及

货币贬值因素，餐费每三年上浮 5%。

运营期首两年运营负荷按 80%、90%计算，运营期第三年及以后达到满负荷 100%计算。

（3）课后延时服务收入

每天16:10放学后幼儿园为有需求的儿童提供课后托管服务，课后托管服务的内容为：遵循自愿的原则，安排好儿童集中培养兴趣爱好、自主阅读、学习交流，参与体育、艺术、科普、劳动教育等活动，在此基础上，提倡开展社团及兴趣小组活动以及拓展训练，观看有教育意义的专题影视作品等。参照江西省发展改革委 江西省教育厅关于印发《江西省中小学服务性收费和代收费管理办法》的通知（2021年）、《关于制定赣州市市直中学义务教育阶段课后托管服务收费标准的通知》（赣市发改价管字〔2021〕217号）文件，课后托管服务收费标准为3.75元/生/课时，每天课后服务为两节课时间，每月22天共计44课时，每学年按9个月计算，则课后托管服务费为1485元/生/年，综合考虑物价上涨及货币贬值因素，课后延时服务费每三年上浮5%。运营期首两年运营负荷按80%、90%计算，运营期第三年及以后达到满负荷100%计算。

（4）生均公用经费补贴

根据《关于制定学前教育生均公用经费标准的通知》（赣财教〔2018〕18号）文件规定：“学前教育生均公用经费标准为不低于 600 元/年，从 2018 年起执行，今后根据国家相关政策要求适时调整。各地原标准高于此标准的，不得降低标准。

本文所指生均公用经费为：政府预算安排保障幼儿园正常运转、在教学活动和后勤服务等方面开支的费用（不含学校的学费、住宿费等收费收入安排的经费），按教育事业统计的在园幼儿人数折算的 average 的经费”。

本项目按生均 600 元/年生均公用经费补贴额度计算，结合每年招生人数预测计算生均公用经费补贴，运营期首两年运营负荷按 80%、90%计算，运营期第三年及以后达到满负荷 100%计算。根据文件规定，仅用于经营成本抵扣。

则本项目收入明细表如下所示：

表 3-1 债券存续期运营收入表

单位：人民币万元

年份	学费收入	餐费收入	课后延时服务收入	合计
第一年				
第二年	89.42	58.32	32.08	179.82
第三年	100.60	65.61	36.09	202.30
第四年	111.78	72.90	40.10	224.78
第五年	111.78	75.60	42.10	229.48
第六年	111.78	75.60	42.10	229.48
第七年	111.78	75.60	42.10	229.48
第八年	111.78	78.30	44.20	234.28
第九年	111.78	78.30	44.20	234.28
第十年	111.78	78.30	44.20	234.28
第十一年	111.78	81.00	46.41	239.19
第十二年	111.78	81.00	46.41	239.19
第十三年	111.78	81.00	46.41	239.19
第十四年	111.78	86.40	48.74	246.92
第十五年	111.78	86.40	48.74	246.92
第十六年	111.78	86.40	48.74	246.92
第十七年	111.78	91.80	51.17	254.75
第十八年	111.78	91.80	51.17	254.75
第十九年	111.78	91.80	51.17	254.75
第二十年	111.78	97.20	53.73	262.71
第二十一年	111.78	97.20	53.73	262.71
第二十二年	111.78	97.20	53.73	262.71

年份	学费收入	餐费收入	课后延时服务收入	合计
第二十二年	111.78	102.60	56.42	270.80
第二十四年	111.78	102.60	56.42	270.80
第二十五年	111.78	102.60	56.42	270.80
第二十六年	111.78	108.00	59.24	279.02
第二十七年	111.78	108.00	59.24	279.02
第二十八年	111.78	108.00	59.24	279.02
第二十九年	111.78	113.40	62.20	287.38
第三十年	111.78	113.40	62.20	287.38
合计	3,208.09	2,586.33	1,438.70	7,233.11

（二）项目运营成本测算

1、运营成本

根据项目可行性研究报告，本项目经营成本包含食堂成本、外购燃料及动力费、人员经费、其他费用、税金及附加等各项费用支出构成。债券存续期间经营成本估算合计为 2,680.25 万元。

（1）工资及福利

由于本项目为公办保育院项目，经费来源属于全额拨款形式，教师工资由各级政府以购买服务的形式财政列支。

根据《关于进一步加强全省中小学幼儿园安全防范能力建设的工作意见》（赣教发[2019]12 号），幼儿园安保职工由各级政府以购买服务的形式财政列支。项目工资成本仅需支付餐厨职工及保洁职工工资，餐厨职工按院区班级数，9 班为 3 人，保洁职工聘请 1 人，根据 2022 年江西省城镇非私营单位分行业门类就业人员年平均工资统计表，本项目餐厨职员月工资及福利平均 3800 元/月·人（4.56 万元/年），保洁职工月工资及福利平均 3900 元/月·人（4.68 万元/年）。则本项目年工资费用 18.36 万元，工资水平拟定每 5 年上浮 5%。

（2）食堂成本

本项目食堂成本按餐费收入的 70% 计算，平均每年为 62.43 万元。

(3) 水电燃料及动力

项目年耗水 1.35 万吨，吨水按 1.73 元计算，年水费 2.33 万元；年耗电 10.73 万度，每度电 0.64 元，年电费 6.86 万元。合计 9.19 万元。

(4) 维修维护费用

按照工程建安工程费用投资额（1723.92 万元）的 0.5% 计算，平均 8.62 万元/年计算。

(5) 其他费用

本项目其他费用暂按正常年收入的 3% 计算，平均为 7.48 万元/年计算。

则本项目运营支出明细表如下所示：

表 3-2 债券存续期运营成本表

单位：人民币万元

年份	工资福利 费	食堂成 本	水电燃料及 动力	维修维护 费用	其他费用	生均公用 经费补贴	合计
第一年							
第二年	18.36	40.82	9.20	8.62	5.39	-12.96	69.44
第三年	18.36	45.93	9.20	8.62	6.07	-14.58	73.60
第四年	18.36	51.03	9.20	8.62	6.74	-16.20	77.76
第五年	18.36	52.92	9.20	8.62	6.88	-16.20	79.79
第六年	18.36	52.92	9.20	8.62	6.88	-16.20	79.79
第七年	19.28	52.92	9.20	8.62	6.88	-16.20	80.71
第八年	19.28	54.81	9.20	8.62	7.03	-16.20	82.74
第九年	19.28	54.81	9.20	8.62	7.03	-16.20	82.74
第十年	19.28	54.81	9.20	8.62	7.03	-16.20	82.74
第十一年	19.28	56.70	9.20	8.62	7.18	-16.20	84.78
第十二年	20.24	56.70	9.20	8.62	7.18	-16.20	85.74
第十三年	20.24	56.70	9.20	8.62	7.18	-16.20	85.74

年份	工资福利费	食堂成本	水电燃料及动力	维修维护费用	其他费用	生均公用经费补贴	合计
第十四年	20.24	60.48	9.20	8.62	7.41	-16.20	89.75
第十五年	20.24	60.48	9.20	8.62	7.41	-16.20	89.75
第十六年	20.24	60.48	9.20	8.62	7.41	-16.20	89.75
第十七年	21.25	64.26	9.20	8.62	7.64	-16.20	94.77
第十八年	21.25	64.26	9.20	8.62	7.64	-16.20	94.77
第十九年	21.25	64.26	9.20	8.62	7.64	-16.20	94.77
第二十年	21.25	68.04	9.20	8.62	7.88	-16.20	98.79
第二十一年	21.25	68.04	9.20	8.62	7.88	-16.20	98.79
第二十二年	22.31	68.04	9.20	8.62	7.88	-16.20	99.85
第二十三年	22.31	71.82	9.20	8.62	8.12	-16.20	103.88
第二十四年	22.31	71.82	9.20	8.62	8.12	-16.20	103.88
第二十五年	22.31	71.82	9.20	8.62	8.12	-16.20	103.88
第二十六年	22.31	75.60	9.20	8.62	8.37	-16.20	107.90
第二十七年	23.43	75.60	9.20	8.62	8.37	-16.20	109.02
第二十九年	23.43	75.60	9.20	8.62	8.37	-16.20	109.02
第二十九年	23.43	79.38	9.20	8.62	8.62	-16.20	113.05
第三十年	23.43	79.38	9.20	8.62	8.62	-16.20	113.05
合计	600.92	1,810.43	266.88	249.97	216.99	-464.94	2,680.25

2、财务成本

本次计划发行专项债券金额共计 1,600.00 万元，2025 年本期发行专项债券 900.00 万元，期限 30 年，专项债利率暂按 4.5% 计算，发行费率按 0.08% 估算，每半年支付一次利息，到期一次还本，本项目专项债券还本息情况如下表所示：

表 3-3 债券还本付息表

单位：人民币万元

还本付息表							
年度	期初债券余额	本期发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券余额	融资费用小计

1		1600.00	1.28	72.00		1600.00	73.28
2	1600.00			72.00		1600.00	72.00
3	1600.00			72.00		1600.00	72.00
4	1600.00			72.00		1600.00	72.00
5	1600.00			72.00		1600.00	72.00
6	1600.00			72.00		1600.00	72.00
7	1600.00			72.00		1600.00	72.00
8	1600.00			72.00		1600.00	72.00
9	1600.00			72.00		1600.00	72.00
10	1600.00			72.00		1600.00	72.00
11	1600.00			72.00		1600.00	72.00
12	1600.00			72.00		1600.00	72.00
13	1600.00			72.00		1600.00	72.00
14	1600.00			72.00		1600.00	72.00
15	1600.00			72.00		1600.00	72.00
16	1600.00			72.00		1600.00	72.00
17	1600.00			72.00		1600.00	72.00
18	1600.00			72.00		1600.00	72.00
19	1600.00			72.00		1600.00	72.00
20	1600.00			72.00		1600.00	72.00
21	1600.00			72.00		1600.00	72.00
22	1600.00			72.00		1600.00	72.00
23	1600.00			72.00		1600.00	72.00
24	1600.00			72.00		1600.00	72.00
25	1600.00			72.00		1600.00	72.00
26	1600.00			72.00		1600.00	72.00
27	1600.00			72.00		1600.00	72.00
28	1600.00			72.00		1600.00	72.00
29	1600.00			72.00		1600.00	72.00
30	1600.00			72.00	1600.00	0.00	72.00
合计		1600.00	1.28	2160.00	1600.00		2161.28

（三）可用于资金平衡的现金净流入

赣州市章贡区第七保育院沙河院区新建工程项目运营期收入扣除付现的经营成本，可用于资金平衡的净收益现金流如下：

表 3-5 可用于资金平衡的净收益现金流

单位：人民币万元

年份	项目收入	项目运营成本	税费	项目收益	收益余额
第一年					
第二年	179.82	69.44		110.38	110.38
第三年	202.30	73.60		128.70	239.08
第四年	224.78	77.76		147.02	386.10
第五年	229.48	79.79		149.69	535.79
第六年	229.48	79.79		149.69	685.48
第七年	229.48	80.71		148.77	834.26
第八年	234.28	82.74		151.54	985.80
第九年	234.28	82.74		151.54	1,137.34
第十年	234.28	82.74		151.54	1,288.89
第十一年	239.19	84.78		154.42	1,443.31
第十二年	239.19	85.74		153.46	1,596.76
第十三年	239.19	85.74		153.46	1,750.22
第十四年	246.92	89.75		157.17	1,907.38
第十五年	246.92	89.75		157.17	2,064.55
第十六年	246.92	89.75		157.17	2,221.72
第十七年	254.75	94.77		159.98	2,381.69
第十八年	254.75	94.77		159.98	2,541.67
第十九年	254.75	94.77		159.98	2,701.65
第二十年	262.71	98.79		163.92	2,865.57
第二十一年	262.71	98.79		163.92	3,029.48
第二十二年	262.71	99.85		162.86	3,192.34
第二十三年	270.80	103.88		166.92	3,359.26
第二十四年	270.80	103.88		166.92	3,526.18
第二十五年	270.80	103.88		166.92	3,693.10
第二十六年	279.02	107.90		171.12	3,864.22
第二十七年	279.02	109.02		170.00	4,034.21
第二十八年	279.02	109.02		170.00	4,204.21
第二十九年	287.38	113.05		174.33	4,378.54
第三十年	287.38	113.05		174.33	4,552.86
合计	7,233.11	2,680.25		4,552.86	

本次发行专项债券各项目预期现金流入合计 7233.11 万元，预期现金流出合计 2,680.25 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 3,760.00 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.21 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。

四、事前绩效评价

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

(1) 必要性

1) 本项目建设是改善赣州市幼儿园整体规模不足、消除大班额现状，保障儿童接受高质量的学前教育的需要。

2) 本项目建设是构建社会主义和谐社会的需要。

3) 本项目建设是顺应世界整体教育思想的需要。

(2) 公益性

本工程建成后，能够完善赣州市幼儿教育基础设施建设，全面提升其教育及服务效能，更好地为广大家长和儿童服务；能够推动幼儿教育事业与经济社会协调发展，从而有效地促进赣州市教育事业的健康发展。

本项目顺应基本国策，符合国家教育事业发展“十四五”规划主要目标，得到了国家政策的大力支持，因此，本项目是可行的。

本项目是学前教育是基础教育的重要组成部分，是关系国民素质提高和民族未来兴盛的大事。近年来随着赣州市沙河片区开发建设的步伐不断加快，随着居民数量的日益增多，他们的孩子就学难的问题也日益突出，特别是周边幼儿园的

规模较小，大部分幼儿园都存在大班额现象，家长们为孩子的学前教育问题忧虑不已。另一方面，随着赣州市城市建设的步伐加速，越来越多的外来务工者涌入赣州市，并且分布在各个乡镇的企业，他们的子女就学难问题造成了极大困扰，若不及时解决，甚至有引发社会问题之虞。这与赣州市经济社会事业快速发展的现状极不相适应，与赣州市的整体教育也极不协调。赣州市幼儿园整体规模不足、大班额的现状已经成为制约赣州市学前教育乃至社会经济发展的一大因素。因此赣州市章贡区第七保育院沙河院区新建工程的建设显得尤为重要。

（3）收益性

间接经济收益。项目建成后将缓解居民生育抚育经济压力，保证教学质量，精心培育祖国未来的花朵，推行公办保育院建设是市场需求引出的重要举措。

直接收益。本项目实施后，可产生运营收益，根据测算收入约为 7233.11 万元，扣除相关成本 2,680.25 万元，可用于偿债的项目收益为 4,552.86 万元，满足资金平衡需求。

2、项目投资合规性与项目成熟度

项目于 2023 年 9 月 11 日已获得赣州市章贡区发展和改革委员会《关于章贡区第七保育院沙河院区新建工程项目可行性研究报告的批复》（区发改社字〔2023〕42 号）。

项目建设有期充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

3、项目资金来源和可到位性

项目资金筹措方式由资本金和发行赣州市章贡区第七保育院沙河院区新建

工程项目专项债构成，其中：资本金 416.48 万元，占总投资比例约 20.65%。2025 年本期发行专项债券 1,600.00 万元，占总投资的 79.35%，期限 30 年，专项债发行利率暂按 4.5% 计算。

本项目已完成大量资本金投资，后续资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入包含学费收入、餐费收入、课后延时服务收入、生均公用经费补贴预计产生运营收入 7233.11 万元。运营成本包含运职员工资及福利、食堂成本、水电燃料及动力、维修维护费用、其他费用。预计产生运营成本 2,680.25 万元。

债券存续期收益已由业主单位赣州市章贡区康众医疗健康投资管理有限公司盖章确认，预测合理性较高。

5、债券资金需求合理性

本项目资本金比例 20.65%，满足国家发改委对固定资产投资项目的资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计 3,760.00 万元，项目收益预计为 4,552.86 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.21，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险

本项目 2025 年本期拟申请发行 30 年期专项债券 900.00 万元；每年付息一次，到期一次偿还本金。建设期利息及发行费用 73.28 万元，其均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2026 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

项目风险具体详见如下第五点。

7、绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

五、项目风险分析

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，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。

五、专项债发行方案

1、发行主体资格：根据《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）之规定，地方政府专项债券需由江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施机构为赣州市章贡区第七保育院，是依法批准设立的事业单位，具备事业单位法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

2、发行计划：2025年赣州市章贡区第七保育院沙河院区新建工程项目本期

申请发行地方政府专项债券 1,600.00 万元，期限 30 年，专项债券融资成本按 4.5% 估算。

3、发行场所：通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

4、信息披露：在专项债发行日前 5 个工作日通过中国地方政府债券信息公开平台、江西省财政厅官方网站和中国债券信息网-中央结算公司官方网站披露 (<http://www.chinabond.com.cn/>) 详细披露债券发行全套信息披露文件。

总体而言，该项目通过发行专项债可以降低项目融资成本，是现阶段解决建设资金问题的推荐方案。且基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据项目重大建设意义，该项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

章贡区农村饮水安全巩固提升工程
实施方案



前言

2025 年是党的二十大关键之年，是我们党进入全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军新征程的重要时刻。中央经济工作会议提出今年经济工作要稳字当头、稳中求进，各地区各部门要担负起稳定宏观经济的责任，各方面要积极推出有利于经济稳定的政策，政策发力适当靠前。地方政府专项债对确保经济平稳运行有着重大意义，在拉动有效投资、扩内需、促消费起着重要推动作用。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方政府市政基础设施-供水领域，是用纳入政府性基金收入及专项收入的收入偿还的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则。章贡区农村饮水安全巩固提升工程本期拟发行 1300.00 万元，期限 30 年。

项目实施过程中，将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、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在地基本情况

（1）基本市情

章贡区，是江西省赣州市的市辖区，是赣州市委、市政府所在地，是全市的政治、经济、文化、科教和交通中心，是赣州都市区的核心区，是中国重要的钨钨冶炼基地。章贡区位于江西省南部、赣州市中偏西北部。章贡区总面积 591 平方千米，现有 9 个镇街，139 个社区（村），73 万人口。

2019 年 7 月，入选国家知识产权强县工程试点县（区）。2019 年 10 月，被评为 2019 年度全国科技创新百强区。

章贡区下辖 5 街道、9 镇，有 56 个居委会（社区）、99 个行政村，其中黄金岭街道、蟠龙镇、湖边镇由赣州经济技术开发区管理，潭东镇、潭口镇由赣州蓉江新区管理，章贡区实辖水东镇、水南镇、水西镇、沙石镇、沙河镇等 5 个镇和解放街道、赣江街道、南外街道、东外街道等 4 个街道办事处，共 57 个行政村、48 个街道社区居民委员会和 12 个镇辖居民委员会，下设 809 个居民小组，513 个村民小组。

2005 年底，章贡区总人口 47.8 万人（不包含黄金岭街道、蟠龙镇人口）。

2016 年末，全区总人口 49.50 万人，比年初增长 2.3%。总人口按城乡分：城镇人口 45.09 万人，增长 2.4%；乡村人口 4.41 万人，增长 1.1%。按性别分：男性 24.72 万人，增长 2.0%；女性 24.78 万人，增长 2.6%。

章贡区常住人口中汉族占章贡区常住人口 99.30%。有散居的少数民族 27 个，分别是畲、回、满、蒙古、藏、维吾尔、壮、苗、彝、布依、朝鲜、侗、瑶、白、土家、哈尼、哈萨克、傣、黎、高山、水、纳西、土、仡佬、撒拉、仡佬、锡伯等民族，少数民族人口为 3682 人。

2、所在地经济、财政与债务情况

2019 年，全区国内生产总值 502 亿元，一般公共预算收入 24.33 亿元，政府性基金预算收入 10.05 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 9.08 亿元，政府性基金预算支出 10.31 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 7.76 亿元。

2020 年，全区县国内生产总值 521.94 亿元，一般公共预算收入 22.68 亿元，政府性基金预算收入 2.62 亿元，其中国有土地使用权出让收入 2.24 亿元，政府性基金预算支出 12.11 亿元，其中国有土地使用权出让支出 1.46 亿元。

2021 年，全区国内生产总值 606.86 亿元，一般公共预算收入 22.7 亿元，政府性基金预算收入 11.82 亿元，其中国有土地使用权出让收入 10.99 亿元，政府性基金预算支出 14.31 亿元，其中国有土地使用权出让支出 5.1 亿元。

2022 年，国内生产总值 661.02 亿元，全区一般公共预算收入 22.59 亿元，2022 年全区政府性基金收入 11.69 亿元，其中国有土地使用权出让收入 11.55 亿元，政府性基金支出 38.92 亿元，其中国有土地使用权出让支出 9.39 亿元。

表 1-1 章贡区财政支出情况

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	521.94	606.86	661.02
一般公共预算收入	22.68	22.70	22.59
政府性基金预算收入	2.62	11.82	11.69
其中：国有土地使用权出让金收入	2.24	10.99	11.55
政府性基金预算支出	12.11	14.31	38.92
其中：国有土地使用权出让金支出	1.46	5.1	9.39

（二）项目实施背景

农村饮水安全，是指农村居民能够及时、方便地获得足量、洁净、负担得起的生活饮用水。农村饮水安全包括水质、水量、用水方便程度和供水保证率 4 项评价指标。（1）水质：应符合《生活饮用水卫生标准》（GB5749）的要求。农村饮水安全首先指的是饮用水的安全性。安全饮用水是指一个人终生饮用不会对

健康产生危害的饮用水，根据世界卫生组织定义，终生饮用是按人均寿命 70 岁为基数，以每天每人 2L 饮水计算。此外，安全饮用水还应包含日常个人卫生用水，即洗脸、洗澡、漱口用水等。如果水中含有害物质，这些物质可能会在洗澡、漱口时通过皮肤接触、呼吸吸收等方式进入人体，从而对人体健康产生影响。(2) 水量：能满足人们合理的饮用水需求。以农民生活饮用水为主，统筹考虑饲养畜禽和二、三产业等用水，符合《村镇供水工程设计规范》等有关标准规定。(3) 用水方便程度：平原区、浅山区集中供水工程原则上要求供水全部入户；山区、牧区等不具备入户条件的，由集中供水点或分散工程供水，人工取水往返时间不超过 10min。(4) 供水保证率：千吨万人(日供水规模 1000m³/d 或受益人口 10000 人) 以上供水工程，供水保证率不低于 95%，其他供水工程供水保证率不低于 90%。

新中国成立后，我国农村供水先后历经了自然发展、饮水起步、饮水解困、饮水安全四个阶段，自 2016 年起进入农村饮水巩固提升的新阶段。

中国政府高度重视解决农村饮水安全问题，编制了专项规划,以各级财政投入为主,引导用水户广泛参与,工作取得显著成效。自 2005 年实施农村饮水安全工程建设以来，共解决了 5.2 亿农村居民和 4700 多万农村学校师生的饮水安全问题。到 2009 年，中国提前 6 年实现了联合国千年宣言提出的饮水安全发展目标；到“十二五”期末，加上原有基础，我国农村饮水安全问题基本得到解决，具有里程碑的重要意义。

针对农村饮水安全存在的问题，国务院、国家发展改革委、水利部等有关部门就发布了一系列关于加强城乡供水一体化建设的政策性文件，如：《“十四五”水安全保障规划》《中共中央国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》《中共中央国务院关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见》等。上述文件均明确指出应着力推动城镇管网向农村地区延伸，逐步实现城乡供水一体化，加强中小型水库等稳定水源工程建设和水源保护，实施规模化供水工程建设和小型工程标准化改造，有条件的地区推进城乡供水一体化，全面完成乡镇饮水安全巩固提升工程任务。在人口相对集中的地区推进规模化供水工程建设；有条件的地区将城市管网向乡镇延伸，推进城乡供水一体化。

以国家相关政策文件为指引，江西省为畅通农村饮水安全信息通道，及时了解掌握各地农村饮水安全有关情况，监督督促迅速解决好农村供水问题，保障全省农村供水安全，对全省各地 2022 年农村饮水安全“三个责任”和监督电话公示。良性运行管理目标基本达到，饮用水水质达到国家规定标准，农村居民喝上安全水、放心水、幸福水的愿望基本实现。

为进一步落实国家、江西省关于城乡供水一体化工程战略方针，保障人民用水安全，提高居民幸福感和生活质量，赣州市人民政府在《赣州市农饮提档升级推进城乡供水一体化先行县建设两年攻坚行动方案》提出：到 2023 年底，农村自来水普及率由 85.53%提升至 88%以上，千人以上供水工程覆盖农村人口比例由 77.98%提升至 82%以上，规模化供水工程服务农村人口比例由 57.47%提升至 65%以上，全市所有县（市、区）达到城乡供水一体化建设和管理先行县水平。力争实现农村居民“户户通水，时时有水，处处有达标水，提升运行管理、监督、智慧化水平”。

本次章贡区农村饮水安全巩固提升工程的提出，是赣州市章贡区水利局响应国家、省市关于缓解城乡供水差、吃水难问题等政策要求，完善赣州市城乡供水基础设施建设而实施的重要举措。项目实施后，能够从根本上解决区域内供水配套，缓解农村缺水、水质差等问题，满足居民用水需求，提升生活品质，保障民生需求，满足广大人民群众的基本生活条件，对于构建社会主义和谐社会、推动城乡配套基础建设发展，促进当地社会经济发展具有十分显著的社会效益。

（三）项目基本情况

1、项目名称：

章贡区农村饮水安全巩固提升工程

2、项目立项单位：

赣州市章贡区水利局

3、项目建设单位：

赣州市章贡区水利局

4、项目建设地址：

本项目建设 3 个供水厂，建设地点分别位于赣州市章贡区水西镇窑背村龙潭水库附近、章贡区沙石镇龙下水库和章贡区沙河镇大石盘水库附近。

5、项目建设内容

本项目规划用地面积为 12800 平方米，其中水西镇 3700 平方米、沙石镇 4900 平方米、沙河镇 4200 平方米，建设内容及规模如下：

（一）水西镇

1、新建供水厂 1 座，设计规模为 $7308.40\text{m}^3/\text{d}$ ，供水覆盖总人口 25670.00 人；

2、新建配水管网 80.00km；

3、新建中途加压泵站 1 座；

4、建设道路、排水及供电等配套设施。

（二）沙石镇

1、新建供水厂 1 座，设计规模为 $9715.02\text{m}^3/\text{d}$ ，供水覆盖总人口 34123 人；

2、新建配水管网 77.169km；

3、新建中途加压泵站 1 座；

4、建设道路、排水及供电等配套设施。

（三）沙河镇

1、新建供水厂 1 座，设计规模为 $8292.06\text{m}^3/\text{d}$ ，供水覆盖总人口 29125.00 人；

2、新建配水管网 24.66km；

3、建设道路、排水及供电等配套设施。

6、项目总投资

根据赣州市章贡区发展和改革委员会《关于章贡区农村饮水安全巩固提升工程可行性研究报告的批复》(区发改产业字【2022】25号),项目总投资为 14,000.00 万元人民币。其中:工程费 11,487.08 万元,工程建设其他费用 1,211.48 万元,预备费 639.94 万元,建设期利息及发行费用 661.50 万元。

项目资金筹措方式由资本金、政府专项债券构成,其中:资本金 5,300.00 万元,占总投资比例 37.86%,发行专项债券 8,700.00 万元,占总投资比例 62.14%。其中 2023 年已发行 30 年期专项债券 2,568.00 万元,占总投资比例 18.34%;2025 年本期计划发行 30 年期专项债券 1,300.00 万元,占总投资比例 9.29%,2025 年下期计划发行 30 年期专项债券 4,832.00 万元,占总投资比例 34.51%。

7、项目建设期限

根据赣州市章贡区发展和改革委员会《关于章贡区农村饮水安全巩固提升工程可行性研究报告的批复》(区发改产业字【2022】25号),该项目实际建设期限 32 个月,2023 年 5 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

1、估算编制依据

- (1) 本可研各专业设计资料和说明;
- (2) 江西省赣州市建筑安装工程造价及相关资料;
- (3) 《江西省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及统一基价表》(2017);
- (4) 《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表》(2017);

-
- (5) 《江西省市政工程消耗量定额及统一计价表》（2017）；
- (6) 《江西省园林工程消耗量定额及单价估算表》（2006）；
- (7) 《江西省建筑与装饰、通用安装、市政工程费用定额（试行）》（2017）；
- (8) 《江西省建设工程施工机械台班费用定额》（2017）；
- (9) 《江西省建设工程施工机械台班费用定额（增值税版）》（2017）；
- (10) 《江西省建设工程施工仪器仪表台班费用定额》（2017）；
- (11) 《江西省建设工程施工仪器仪表台班费用定额（增值税版）》（2017）；
- (12) 《江西省建设工程混凝土、砂浆配合比》（2017）；
- (13) 《关于调整江西省建设工程定额综合工日单价的通知》（赣建价〔2018〕5号）；
- (14) 人工费调增，按赣建价[2020]5号文；
- (15) 《关于重新调整江西省建设工程计价依据增值税税率的通知》（赣建价[2019]1号）；
- (16) 赣州市建设工程造价管理站发布的主要外购材料价格信息；
- (17) 上述以外费用参考赣州市城市建筑工程造价计取。

2、费率及参数

发行费 0.08%。

3、估算总额

项目总投资为 14,000.00 万元人民币。其中：工程费 11,487.08 万元，工程建设其他费用 1,211.48 万元，预备费 639.94 万元，建设期利息及发行费用 661.50 万元。

详见表格：

表 2-1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	总投资
1	工程费用	11,487.08
2	工程建设其他费用	1,211.48
3	基本预备费	639.94
4	建设期利息	661.50

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。（2）发行地方政府专项债券进行融资。

2、资金来源

项目资金筹措方式由资本金、政府专项债券构成，其中：资本金 5,300.00 万元，占总投资比例 37.86%，发行专项债券 8,700.00 万元，占总投资比例 62.14%。其中 2023 年已发行 30 年期专项债券 2,568.00 万元，占总投资比例 18.34%；2025 年本期计划发行 30 年期专项债券 1,300.00 万元，占总投资比例 9.29%，2025 年下期计划发行 30 年期专项债券 4,832.00 万元，占总投资比例 34.51%。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目运营收入测算

金额单位：人民币万元

年份	居民供水收入	非居民供水收入	特种行业供水收入	合计
第一年				
第二年				
第三年				
第四年	683.31	120.86	200.97	1,005.14
第五年	740.25	130.93	217.72	1,088.90
第六年	797.19	141.00	234.47	1,172.66
第七年	854.14	151.08	251.22	1,256.44
第八年	911.08	161.15	267.96	1,340.19
第九年	968.02	171.22	284.71	1,423.95
第十年	968.02	171.22	284.71	1,423.95
第十一年	968.02	171.22	284.71	1,423.95
第十二年	968.02	171.22	284.71	1,423.95
第十三年	968.02	171.22	284.71	1,423.95
第十四年	968.02	171.22	284.71	1,423.95
第十五年	968.02	171.22	284.71	1,423.95
第十六年	968.02	171.22	284.71	1,423.95
第十七年	968.02	171.22	284.71	1,423.95
第十八年	968.02	171.22	284.71	1,423.95
第十九年	968.02	171.22	284.71	1,423.95
第二十年	968.02	171.22	284.71	1,423.95
第二十一年	968.02	171.22	284.71	1,423.95
第二十二年	968.02	171.22	284.71	1,423.95
第二十三年	968.02	171.22	284.71	1,423.95
第二十四年	968.02	171.22	284.71	1,423.95
第二十五年	968.02	171.22	284.71	1,423.95
第二十六年	968.02	171.22	284.71	1,423.95

年份	居民供水收入	非居民供水收入	特种行业供水收入	合计
第二十七年	968.02	171.22	284.71	1,423.95
第二十八年	968.02	171.22	284.71	1,423.95
第二十九年	968.02	171.22	284.71	1,423.95
第三十年	968.02	171.22	284.71	1,423.95
第三十一年	968.02	171.22	284.71	1,423.95
第三十二年	968.02	171.22	284.71	1,423.95
合计	27,218.45	4,814.30	8,005.38	40,038.13

本项目经营收入的估算依据如下：

1.居民供水收入

项目为赣州市章贡区农村饮水安全巩固提升工程建设项目，新增供水总规模为 25315.48m³/d，供水覆盖总人口 88918 人。

项目建成后供水覆盖总人口 88918 人，本项目运营期第一年运营负荷为 60%，运营期每年增加 5%，最高负荷为 85%。根据赣州市发展和改革委员会文件《赣州市发展改革委关于调整赣州市中心城区供水价格的批复》（赣市发改价管字〔2023〕43 号），居民生活用水价格按最低档 1.45 元/吨计算，非居民生活用水价格为 2.18 元，特种行业用水价格为 7.25 元/吨。

根据赣州市水资源公报揭示，居民用水占比 85%，非居民用水占比 10%，特种行业用水占比 5%，本项目以此占比进行计算。

金额单位：人民币万元

年份	年供水量（m ³ ）	销售单价（元/m ³ ）	负荷率（%）	居民供水收入
第一年				
第二年				
第三年				
第四年	7,854,127.67	1.45	60.00%	683.31
第五年	7,854,127.67	1.45	65.00%	740.25

年份	年供水量 (m ³)	销售单价 (元/m ³)	负荷率 (%)	居民供水收入
第六年	7,854,127.67	1.45	70.00%	797.19
第七年	7,854,127.67	1.45	75.00%	854.14
第八年	7,854,127.67	1.45	80.00%	911.08
第九年	7,854,127.67	1.45	85.00%	968.02
第十年	7,854,127.67	1.45	85.00%	968.02
第十一年	7,854,127.67	1.45	85.00%	968.02
第十二年	7,854,127.67	1.45	85.00%	968.02
第十三年	7,854,127.67	1.45	85.00%	968.02
第十四年	7,854,127.67	1.45	85.00%	968.02
第十五年	7,854,127.67	1.45	85.00%	968.02
第十六年	7,854,127.67	1.45	85.00%	968.02
第十七年	7,854,127.67	1.45	85.00%	968.02
第十八年	7,854,127.67	1.45	85.00%	968.02
第十九年	7,854,127.67	1.45	85.00%	968.02
第二十年	7,854,127.67	1.45	85.00%	968.02
第二十一年	7,854,127.67	1.45	85.00%	968.02
第二十二年	7,854,127.67	1.45	85.00%	968.02
第二十三年	7,854,127.67	1.45	85.00%	968.02
第二十四年	7,854,127.67	1.45	85.00%	968.02
第二十五年	7,854,127.67	1.45	85.00%	968.02
第二十六年	7,854,127.67	1.45	85.00%	968.02
第二十七年	7,854,127.67	1.45	85.00%	968.02
第二十八年	7,854,127.67	1.45	85.00%	968.02
第二十九年	7,854,127.67	1.45	85.00%	968.02
第三十年	7,854,127.67	1.45	85.00%	968.02
第三十一年	7,854,127.67	1.45	85.00%	968.02
第三十二年	7,854,127.67	1.45	85.00%	968.02
合计				27,218.45

2.非居民供水收入

根据赣州市发展和改革委员会文件《赣州市发展改革委关于调整赣州市中心城区供水价格的批复》（赣市发改价管字〔2023〕43号），非居民生活用水价格为 2.18 元。

金额单位：人民币万元

年份	年供水量（m ³ ）	销售单价（元/m ³ ）	负荷率（%）	非居民供水收入
第一年				
第二年				
第三年				
第四年	924,015.02	2.18	60.00%	120.86
第五年	924,015.02	2.18	65.00%	130.93
第六年	924,015.02	2.18	70.00%	141.00
第七年	924,015.02	2.18	75.00%	151.08
第八年	924,015.02	2.18	80.00%	161.15
第九年	924,015.02	2.18	85.00%	171.22
第十年	924,015.02	2.18	85.00%	171.22
第十一年	924,015.02	2.18	85.00%	171.22
第十二年	924,015.02	2.18	85.00%	171.22
第十三年	924,015.02	2.18	85.00%	171.22
第十四年	924,015.02	2.18	85.00%	171.22
第十五年	924,015.02	2.18	85.00%	171.22
第十六年	924,015.02	2.18	85.00%	171.22
第十七年	924,015.02	2.18	85.00%	171.22
第十八年	924,015.02	2.18	85.00%	171.22
第十九年	924,015.02	2.18	85.00%	171.22
第二十年	924,015.02	2.18	85.00%	171.22
第二十一年	924,015.02	2.18	85.00%	171.22
第二十二年	924,015.02	2.18	85.00%	171.22
第二十三年	924,015.02	2.18	85.00%	171.22
第二十四年	924,015.02	2.18	85.00%	171.22
第二十五年	924,015.02	2.18	85.00%	171.22
第二十六年	924,015.02	2.18	85.00%	171.22

年份	年供水量（m ³ ）	销售单价（元/m ³ ）	负荷率（%）	非居民供水收入
第二十七年	924,015.02	2.18	85.00%	171.22
第二十八年	924,015.02	2.18	85.00%	171.22
第二十九年	924,015.02	2.18	85.00%	171.22
第三十年	924,015.02	2.18	85.00%	171.22
第三十一年	924,015.02	2.18	85.00%	171.22
第三十二年	924,015.02	2.18	85.00%	171.22
合计				4,814.30

3. 特种行业供水收入

根据赣州市发展和改革委员会文件《赣州市发展改革委关于调整赣州市中心城区供水价格的批复》（赣市发改价管字〔2023〕43号），特种行业用水价格为 7.25 元/吨。

金额单位：人民币万元

年份	年供水量（m ³ ）	销售单价（元/m ³ ）	负荷率（%）	特种行业供水收入
第一年				
第二年				
第三年				
第四年	462,007.51	7.25	60.00%	200.97
第五年	462,007.51	7.25	65.00%	217.72
第六年	462,007.51	7.25	70.00%	234.47
第七年	462,007.51	7.25	75.00%	251.22
第八年	462,007.51	7.25	80.00%	267.96
第九年	462,007.51	7.25	85.00%	284.71
第十年	462,007.51	7.25	85.00%	284.71
第十一年	462,007.51	7.25	85.00%	284.71
第十二年	462,007.51	7.25	85.00%	284.71
第十三年	462,007.51	7.25	85.00%	284.71
第十四年	462,007.51	7.25	85.00%	284.71
第十五年	462,007.51	7.25	85.00%	284.71
第十六年	462,007.51	7.25	85.00%	284.71

年份	年供水量 (m ³)	销售单价 (元/m ³)	负荷率 (%)	特种行业供水收入
第十七年	462,007.51	7.25	85.00%	284.71
第十八年	462,007.51	7.25	85.00%	284.71
第十九年	462,007.51	7.25	85.00%	284.71
第二十年	462,007.51	7.25	85.00%	284.71
第二十一年	462,007.51	7.25	85.00%	284.71
第二十二年	462,007.51	7.25	85.00%	284.71
第二十三年	462,007.51	7.25	85.00%	284.71
第二十四年	462,007.51	7.25	85.00%	284.71
第二十五年	462,007.51	7.25	85.00%	284.71
第二十六年	462,007.51	7.25	85.00%	284.71
第二十七年	462,007.51	7.25	85.00%	284.71
第二十八年	462,007.51	7.25	85.00%	284.71
第二十九年	462,007.51	7.25	85.00%	284.71
第三十年	462,007.51	7.25	85.00%	284.71
第三十一年	462,007.51	7.25	85.00%	284.71
第三十二年	462,007.51	7.25	85.00%	284.71
合计				8,005.38

(二) 项目运营成本测算

1.运营成本费用

根据项目可行性研究报告，本项目经营成本包含药剂费及水资源费、外购燃料及动力费、工资福利费、修理费、其他费用。

(1) 药剂费及水资源费

本项目药剂费价格参照一般水厂按每方水用药 0.05 元计算，水资源费为：地表水 0.08 元/m³ 计算。

(2) 外购燃料及动力费

外购燃料及动力费收入的 4%。

(3) 工资福利费

总管理人员 45 人，人均工资福利 4 万元/年，暂按每 3 年 5% 的幅度递增。

(4) 修理费

指机电设备及物业设施的日常维护、维修、保养费用，按建安工程费的 0.3% 计取。

(5) 其他费用

其他费用为管理和组织经营活动的各项费用，按每年总收入的 3% 计取。本项目运营成本费用预测情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年份	药剂费及 水资源费	外购燃料 及动力费	工资福利 费	修理费	其他费用	合计
第一年						
第二年						
第三年						
第四年	120.12	40.21	180.00	34.46	30.15	404.94
第五年	120.12	40.21	180.00	34.46	32.67	407.46
第六年	123.72	42.22	180.00	34.46	35.18	415.58
第七年	123.72	42.22	189.00	34.46	37.69	427.09
第八年	123.72	42.22	189.00	34.46	40.21	429.61
第九年	127.43	44.33	189.00	34.46	42.72	437.94
第十年	127.43	44.33	198.45	34.46	42.72	447.39
第十一年	127.43	44.33	198.45	34.46	42.72	447.39
第十二年	131.25	46.55	198.45	34.46	42.72	453.43
第十三年	131.25	46.55	208.37	34.46	42.72	463.35
第十四年	131.25	46.55	208.37	34.46	42.72	463.35
第十五年	135.19	48.88	208.37	34.46	42.72	469.62
第十六年	135.19	48.88	218.79	34.46	42.72	480.04
第十七年	135.19	48.88	218.79	34.46	42.72	480.04
第十八年	139.25	51.32	218.79	34.46	42.72	486.54

年份	药剂费及 水资源费	外购燃料 及动力费	工资福利 费	修理费	其他费用	合计
第十九年	139.25	51.32	229.73	34.46	42.72	497.48
第二十年	139.25	51.32	229.73	34.46	42.72	497.48
第二十一年	143.43	53.89	229.73	34.46	42.72	504.23
第二十二年	143.43	53.89	241.22	34.46	42.72	515.72
第二十三年	143.43	53.89	241.22	34.46	42.72	515.72
第二十四年	147.73	56.58	241.22	34.46	42.72	522.71
第二十五年	147.73	56.58	253.28	34.46	42.72	534.77
第二十六年	147.73	56.58	253.28	34.46	42.72	534.77
第二十七年	152.16	59.41	253.28	34.46	42.72	542.03
第二十八年	152.16	59.41	265.94	34.46	42.72	554.69
第二十九年	152.16	59.41	265.94	34.46	42.72	554.69
第三十年	156.72	62.38	265.94	34.46	42.72	562.22
第三十一年	161.42	65.50	279.24	34.46	42.72	583.34
第三十二年	166.26	68.78	279.24	34.46	42.72	591.46
合计	4,025.12	1,486.62	6,512.82	999.34	1,201.18	14,225.08

2.税金及附加

可研报告中明确了各项税金的估算标准，本项目的税金包括增值税、城市维护建设税、教育税附加。其中：供水收入的增值税按收入的 9%计算；本项目考虑建设期进项税，药剂费、外购燃料动力、修理费用进项税按 13%计算，其他费用进项税按 6%计算；城市维护建设税按应交增值税 5%计算；教育税及地方教育税附加按应交增值税 5%计算。

金额单位：人民币万元

年份	增值税	城市维护建设 税	教育费及地方 教育附加	合计
第一年				
第二年				
第三年				
第四年				
第五年				
第六年				

年份	增值税	城市维护建设税	教育费及地方教育附加	合计
第七年				
第八年				
第九年				
第十年				
第十一年				
第十二年				
第十三年				
第十四年				
第十五年				
第十六年	8.94	0.45	0.45	9.84
第十七年	97.19	4.86	4.86	106.91
第十八年	96.34	4.82	4.82	105.98
第十九年	96.34	4.82	4.82	105.98
第二十年	96.34	4.82	4.82	105.98
第二十一年	95.45	4.77	4.77	104.99
第二十二年	95.45	4.77	4.77	104.99
第二十三年	95.45	4.77	4.77	104.99
第二十四年	94.55	4.73	4.73	104.01
第二十五年	94.55	4.73	4.73	104.01
第二十六年	94.55	4.73	4.73	104.01
第二十七年	93.61	4.68	4.68	102.97
第二十八年	93.61	4.68	4.68	102.97
第二十九年	93.61	4.68	4.68	102.97
第三十年	92.63	4.63	4.63	101.89
第三十一年	91.61	4.58	4.58	100.77
第三十二年	90.56	4.53	4.53	99.62
合计	1,520.78	76.05	76.05	1,672.88

3、债券还本付息

本项目计划发行专项债券 8,700.00 万元。2023 年已发行专项债券 2,568.00 万元，期限 30 年，利率为 3.13%；2025 年本期计划发行专项债券 1,300.00 万元，

期限 30 年，2025 年下期计划发行专项债券 4,832.00 万元，期限 30 年；假设融资利率 4.50%，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本项目专项债券还本息情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	期初债券余额	本期发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券余额	融资费用小计
第一年		2,568.00	2.05	85.00		2,568.00	87.05
第二年	2,568.00			85.00		2,568.00	85.00
第三年 (第一批)	2,568.00	1,300.00	1.04	143.50		3,868.00	144.54
第三年 (第二批)	3,868.00	4,832.00	3.87	217.44		8,700.00	221.31
第四年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94
第五年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94
第六年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94
第七年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94
第八年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94
第九年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94
第十年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94
第十一年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94
第十二年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94
第十三年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94
第十四年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94
第十五年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94
第十六年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94
第十七年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94
第十八年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94
第十九年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94
第二十年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94
第二十一年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94
第二十二年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94
第二十三年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94

年度	期初债券余额	本期发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券余额	融资费用小计
第二十四年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94
第二十五年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94
第二十六年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94
第二十七年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94
第二十八年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94
第二十九年	8,700.00			360.94		8,700.00	360.94
第三十年	8,700.00			360.94	2,568.00	6,132.00	360.94
第三十一年	6,132.00			275.94		6,132.00	275.94
第三十二年	6,132.00			275.94	6,132.00		275.94
合计		8,700.00	6.96	10,828.20	8,700.00		10,835.16

4.可用于资金平衡的现金净流入

可研报告中明确了资金平衡的现金净流入如下：

金额单位：人民币万元

年份	项目收入	项目运营成本	税费	项目收益	收益余额
第一年					
第二年					
第三年					
第四年	1,005.14	404.94		600.20	600.20
第五年	1,088.90	407.46		681.44	1,281.64
第六年	1,172.66	415.58		757.08	2,038.72
第七年	1,256.44	427.09		829.35	2,868.07
第八年	1,340.19	429.61		910.58	3,778.65
第九年	1,423.95	437.94		986.01	4,764.66
第十年	1,423.95	447.39		976.56	5,741.22
第十一年	1,423.95	447.39		976.56	6,717.78
第十二年	1,423.95	453.43		970.52	7,688.30
第十三年	1,423.95	463.35		960.60	8,648.90
第十四年	1,423.95	463.35		960.60	9,609.50
第十五年	1,423.95	469.62		954.33	10,563.83

年份	项目收入	项目运营成本	税费	项目收益	收益余额
第十六年	1,423.95	480.04	9.84	934.07	11,497.90
第十七年	1,423.95	480.04	106.91	837.00	12,334.90
第十八年	1,423.95	486.54	105.98	831.43	13,166.33
第十九年	1,423.95	497.48	105.98	820.49	13,986.82
第二十年	1,423.95	497.48	105.98	820.49	14,807.31
第二十一年	1,423.95	504.23	104.99	814.73	15,622.04
第二十二年	1,423.95	515.72	104.99	803.24	16,425.28
第二十三年	1,423.95	515.72	104.99	803.24	17,228.52
第二十四年	1,423.95	522.71	104.01	797.23	18,025.75
第二十五年	1,423.95	534.77	104.01	785.17	18,810.92
第二十六年	1,423.95	534.77	104.01	785.17	19,596.09
第二十七年	1,423.95	542.03	102.97	778.95	20,375.04
第二十八年	1,423.95	554.69	102.97	766.29	21,141.33
第二十九年	1,423.95	554.69	102.97	766.29	21,907.62
第三十年	1,423.95	562.22	101.89	759.84	22,667.46
第三十一年	1,423.95	583.34	100.77	739.84	23,407.30
第三十二年	1,423.95	591.46	99.62	732.87	24,140.17
合计	40,038.13	14,225.08	1,672.88	24,140.17	

本次发行专项债券各项目预期现金流入合计 40,038.13 万元，预期现金流出合 15,897.96 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 19,528.20 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.24 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。

四、事前绩效评价

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

(1) 必要性

- 1) 推进农村饮水安全均衡布局、完善饮水安全服务体系的需要。
- 2) 带动赣州乡村饮水安全提升的需要。

3) 推进省域副中心城市建设和对接融入粤港澳大湾区桥头堡的需要。

(2) 公益性

本项目的建设，有利于落实饮水安全的战略，有利于在群众生活，带动江西农村公共事业的发展，促进我国健康战略和苏区振兴战略的实施。为实现全面建设小康社会的目标提供充足的卫生保证。

(3) 收益性

间接经济收益。本项目的实施，有利于促进赣州市的农村生活发展水平，为当地的工业、经济发展提供公共服务资源支撑，随着公共服务水平的提升，大量的技术人员、农村人员等人流被吸引，甚至在赣州定居，可以促进当地的行业的发展，扩大项目所在地居民的收入范围，适当提高居民的收入水平，不会带来收入分配不公平和贫富差距。

直接收益。本项目实施后，可产生运营收益，根据测算收入约为 40,038.13 万元，扣除相关成本 15,897.96 万元，可用于偿债的项目收益为 24,140.17 万元，满足资金平衡需求。

2、项目投资合规性与项目成熟度

项目已获得赣州市章贡区发展和改革委员会《关于章贡区农村饮水安全巩固提升工程项目可行性研究报告的批复》（区发改产业字〔2022〕25号），项目建设有期充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

3、项目资金来源和可到位性

项目资金筹措方式由资本金、政府专项债券构成，其中：资本金 5,300.00 万元，占总投资比例 37.86%，发行专项债券 8,700.00 万元，占总投资比例 62.14%。其中 2023 年已发行 30 年期专项债券 2,568.00 万元，占总投资比例 18.34%；2025

年本期计划发行 30 年期专项债券 1,300.00 万元，占总投资比例 9.29%，2025 年下期计划发行 30 年期专项债券 4,832.00 万元，占总投资比例 34.51%。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内预计产生运营收入 40,038.13 万元。运营成本包含燃料动力费、材料成本费用、修理费、其他费用等。预计产生运营成本 15,897.96 万元。

债券存续期收益已由业主单位赣州市章贡区水利局盖章确认，预测合理性较高。

5、债券资金需求合理性

本项目资本金比例 37.86%，满足国家发改委对固定资产投资项目的资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计 19,528.20 万元，项目收益预计为 24,140.17 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.24，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险

本项目 2025 年本期拟申请发行 30 年期专项债券 1,300.00 万元；每半年付息一次，到期一次偿还本金。项目自 2026 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

7、绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

五、项目风险分析

1、政策风险

政府制定的产业结构政策在实际运行中可能面临的风险。要通过解决规划、效益和产业能力问题来平衡建设单位、使用单位和项目承建单位三者之间的利益关系。

2、资金风险

项目的筹资计划中，资金来源较复杂，如果这一计划在环节上出现问题，整个项目的运作将比较困难；反之，将促使整个项目顺利完成。

3、建设工程风险

该工程要注意安全和确保质量，整个工程在资金使用、建设工期、工程质量上都有硬性规定。因此要严格控制建筑及设备成本，防止这方面风险的出现。

4、建设单位风险

项目的筹资计划中，资金来源较复杂，如果这一计划在环节上出现问题，整个项目的运作将比较困难；反之，将促使整个项目顺利完成。

六、专项债发行方案

1、发行主体资格：根据《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）之规定，地方政府专项债券需由江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施机构为赣州市章贡区水利局。

2、发行计划:章贡区农村饮水安全巩固提升工程本期 2025 年申请发行地方政府专项债券 1,300.00 万元，期限 30 年，专项债券融资成本按 4.50%估算。

3、发行场所:通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

4、信息披露：在专项债发行日前 5 个工作日通过中国地方政府债券信息公开平台、江西省财政厅官方网站和中国债券信息网-中央结算公司官方网站披露

(<http://www.chinabond.com.cn/>) 详细披露债券发行全套信息披露文件。

总体而言，该项目通过发行专项债可以降低项目融资成本，是现阶段解决建设资金问题的推荐方案。且基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据项目重大建设意义，该项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。