

2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（三期）  
——2025 年江西省政府专项债券（五期）（赣州市）  
专项评价报告

## 目录

- 1、 会昌氟盐新材料产业大脑建设项目专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告
- 2、 宁都县河东幼儿园建设项目专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告
- 3、 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项目收益与融资自求平衡专项评价报告
- 4、 赣州国际空港高铁产业园保障性租赁住房项目（C-5 地块）专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告
- 5、 赣州高铁空港新区立德电子产业园项目专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告
- 6、 寻乌县站前大道现代物流园项目（一期）专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告
- 7、 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专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告
- 8、 赣州市章贡区 2024 年老旧小区改造项目专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告
- 9、 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收益与融资自求平衡专项评价报告
- 10、 赣州市章贡区第七保育院沙河院区新建工程专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告



11、 章贡区农村饮水安全巩固提升工程专项债券项目收益与融资自  
求平衡专项评价报告

四川华信(集团)会计师事务所

(特殊普通合伙)

SICHUANHUAXIN(GROUP)CPA(LLP)

地址:成都市洗面桥街 18 号金茂礼都南 28 楼

电话: (028) 85560449

传真: (028) 85560449

邮编: 610041

电邮: schxzhb@hxcpa.com.cn

会昌氟盐新材料产业大脑建设项目专项债券

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

川华信专(2025)第 0178 号

目录:

1、专项评价报告

2、评价说明



# 会昌氟盐新材料产业大脑建设项目

## 专项债券

### 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

川华信专（2025）第 0178 号

赣州市财政局：

我们接受委托，对会昌氟盐新材料产业大脑建设项目（以下简称本项目）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》、《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）及相关规定。本项中的项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出以及融资平衡情况预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照《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）等相关规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为会昌氟盐新材料产业大脑建设项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。



综上所述，通过发行会昌氟盐新材料产业大脑建设项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本评价报告仅供发行人本次申请地方政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行地方政府专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

四川华信(集团)会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年三月三十一日





## 评价说明

### 一、项目基本情况

#### （一）建设单位

本项目建设单位是会昌县兴会科技创新集团有限责任公司，统一社会信用代码为91360733MA35HMT63F，法定代表人为胡镜清，注册地址为江西省赣州市会昌县月亮湾新区天民路商会大厦。

#### （二）项目建设内容和规模

本项目主要建设内容及规模为：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 m<sup>2</sup>（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。

#### （三）建设投资及资金来源

依据会昌县发展和改革委员会《关于对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》（会发改办投资字【2022】167 号），项目总投资为 6,260.00 万元，其中：工程费用为 5,172.64 万元，工程建设其他费用为 415.32 万元，基本预备费为 447.04 万元，建设期利息 225.00 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 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 年已发行专项债券 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%。

### 二、预测假设

（一）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值。

（二）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（三）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（四）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（五）发行人预测的项目收入能够顺利执行；



(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

(七) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

三、项目收益及现金流预测编制说明

2017年财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、2018年财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）（以下均简称“《通知》”）要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流收入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

按照《实施方案》，本项目计划发行专项债券 5,000.00 万元。2024 年已发行专项债券 2,272.00 万元，期限 30 年，2025 年本期计划发行专项债券 2,728.00 万元，期限 30 年；假设年度融资利率 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。

(一) 项目收益及现金流入预测项目说明

根据会昌氟盐新材料产业大脑建设项目可行性研究报告，以及会昌县兴会科技创新集团有限责任公司上报的《实施方案》提供的每年收入预测依据等数据，对各项收入进行了合理预测。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





年份	智慧大脑运维管理收入	停车位收入	合计
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
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
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





年份	数量（个）	单价（万元/年）	负荷率（%）	智慧大脑运维管理收入
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



年份	数量 (个)	单价 (元/次)	周转次数	停车率 (%)	停车位收入
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
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

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、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





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
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			
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





年份	增值税	城建税及附加	合计
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

按照《实施方案》，本项目计划发行专项债券 5,000.00 万元。2024 年已发行专项债券 2,272.00 万元，期限 30 年，2025 年本期计划发行专项债券 2,728.00 万元，期限 30 年；假设年度融资利率 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



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
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

## 4.可用于资金平衡的现金净流入

可研报告及《实施方案》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	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





年份	项目收入	项目运营成本	税费	项目收益	收益余额
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
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，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	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
<b>1.收入变动敏感性分析</b>					
偿债资金覆盖倍数变化	1.29	1.41	1.52	1.64	1.76
<b>2.成本变动敏感性分析</b>					
偿债资金覆盖倍数变化	1.60	1.56	1.52	1.48	1.44
<b>3.利率变动敏感性分析</b>					
利率变动偿债资金本息 覆盖率	1.61	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、项目风险评估及控制措施

我们注意到，《实施方案》中提出了以下主要风险并制定了应对措施：

##### （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、其他需要说明的事项

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

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

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

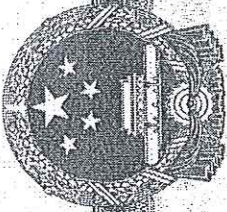
## 六、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510500083391472Y



扫描经营主体信息码，了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李武林(委派代表:李武林)

出资额 壹仟叁佰万元整

成立日期 2013年11月27日

主要经营场所 泸州市江阳中路28号楼3单元2号

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



2024年12月30日

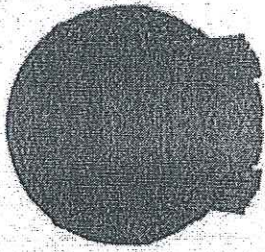
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国

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

家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所  
执业证书

名称：四川华信（集团）会计师事务所（  
特殊普通合伙）  
首席合伙人：李武林  
主任会计师：  
经营场所：泸州市江阳中路28号楼3单元2号  
组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：51010003  
批准执业文号：川财审批（2013）34号  
批准执业日期：2013年11月11日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



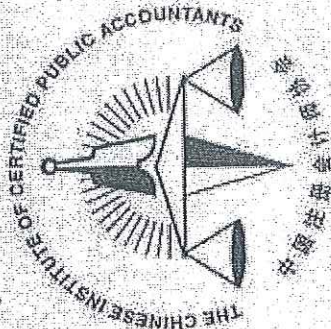
发证机关：四川省财政厅

2022年4月20日

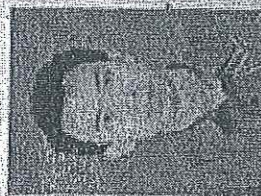


中华人民共和国财政部制





姓名: 赵勇军  
 Full name: 赵勇军  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1971年07月26日  
 Date of birth: 1971年07月26日  
 工作单位: 四川华信会计师事务所  
 Working unit: 四川华信会计师事务所  
 身份证号码: 510824740728883  
 Identity card No.: 510824740728883



赵勇军 510100030099



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

书经检验合格, 继续有效一年。  
 Certificate is valid for another year after renewal.



供查证书有效性

证书编号:  
 No. of Certificate: 510100030099

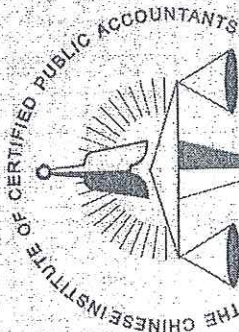
批准注册协会:  
 Authorized Institute of CPAs: 重庆市注册会计师协会

发证日期:  
 Date of Issuance: 2000 年 4 月 14 日



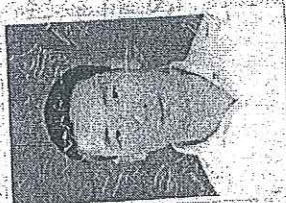
重庆市注册会计师协会制





中国注册会计师协会

姓名 赵相宇  
Full name 赵相宇  
性别 男  
Sex 男  
出生日期 1987-07-26  
Date of birth 1987-07-26  
工作单位 四川华信(集团)会计师事务所  
Working unit 四川华信(集团)会计师事务所  
身份证号码 500102198707264759  
Identity card No. 500102198707264759



赵相宇 510100033131

证书编号: 510100033131  
No. of Certificate

批准注册协会: 重庆市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 05 月 16 日  
Date of Issuance

### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

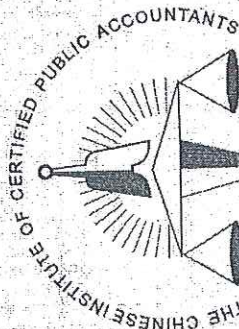


供查证书有效性



重庆市注册会计师协会制





中国注册会计师协会

唐秀英

Full name

女

Sex

1979-05-28

Date of birth

四川华信(集团)会计师事务所

工作单位 (特殊普通合伙)

Working unit

身份证号码 511025197905285187

Identity card No.



唐秀英 510100033175

证书编号: 510100033175  
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 08 月 24 日  
Date of Issuance

年度检验登记 2018.3.16  
Annual Renewal Registration  
合格专用章 (四川)

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



四川华信(集团)会计师事务所  
(特殊普通合伙)

SI CHUAN HUA XIN (GROUP) CPA (LLP)

地址:成都市洗面桥街 18 号金茂礼都南 28 楼

电话: (028) 85560449

传真: (028) 85560449

邮编: 610041

电邮: schxzhb@hxcpa.com.cn

宁都县河东幼儿园建设项目专项债券  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告  
川华信专(2025)第 0176 号

目录:

- 1、专项评价报告
- 2、评价说明





# 宁都县河东幼儿园建设项目专项债券

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

川华信专（2025）第 0176 号

赣州市财政局：

我们接受委托，对宁都县河东幼儿园建设项目（以下简称本项目）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》、《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）及相关规定。本项中的项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出以及融资平衡情况预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照《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）等相关规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为宁都县河东幼儿园建设项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行宁都县河东幼儿园建设项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。





本评价报告仅供发行人本次申请地方政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行地方政府专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

四川华信(集团)会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年三月三十一日



## 评价说明

### 一、项目基本情况

#### (一) 建设单位

本项目建设单位是宁都县文乡教育后勤保障有限公司，统一社会信用代码为91360730MA7EDL5Q5F，法定代表人刘卫东，注册地址为江西省赣州市宁都县宁都中学新校区北段。

#### (二) 项目建设内容和规模

项目的主要建设内容:本项目总用地面积 4360.83 m<sup>2</sup>,幼儿园总计容建筑面积为 2616.50 m<sup>2</sup>,建筑占地面积 1090.21m<sup>2</sup>,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。

#### (三) 建设投资及资金来源

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 68.8 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%。

### 二、预测假设

(一) 预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测, 即收益预测选择区间数据较低值, 成本预测选择区间数据较高值。

(二) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;

(三) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(四) 对发行人有影响的法律法规无重大变化;

(五) 发行人预测的项目收入能够顺利执行;

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响;

(七) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核, 我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且, 我们认为, 该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的, 并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

### 三、项目收益及现金流预测编制说明

2017年财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89 号)、2018 年财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》





（财预〔2018〕34号）（以下均简称“《通知》”）要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流收入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

按照《实施方案》，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。

#### （一）项目收益及现金流入预测项目说明

根据宁都县河东幼儿园建设项目可行性研究报告，以及宁都县文乡教育后勤保障有限公司上报的《实施方案》提供的每年收入预测依据等数据，对各项收入进行了合理预测。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
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



年份	保教费收入	伙食收入	合计
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





年份	学生数量(人)	收费(元/月·人)	负荷率	保教费收入
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
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
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





年份	学生数量(人)	收费(元/月·人)	负荷率	伙食收入
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



年份	工资福利费	水电燃料及动力	修理费	其他费用	合计
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
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《实施方案》，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





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	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
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

可研报告及《实施方案》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



年份	项目收入	项目运营成本	税费	项目收益	收益余额
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
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
<b>1. 收入变动敏感性分析</b>					
偿债资金覆盖倍数变化	1.10	1.17	1.24	1.32	1.39
<b>2. 成本变动敏感性分析</b>					
偿债资金覆盖倍数变化	1.26	1.25	1.24	1.23	1.22
<b>3. 利率变动敏感性分析</b>					
利率变动偿债资金本息覆盖率	1.32	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、项目风险评估及控制措施

我们注意到，《实施方案》中提出了以下主要风险并制定了应对措施：

##### (一) 投资估算风险

诸多项目尚处于建设初期阶段，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到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、其他需要说明的事项

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

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

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

## 六、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一

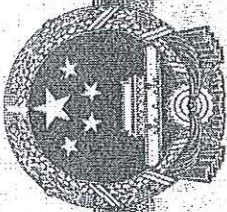




方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510500083391472Y



扫描二维码  
，了解更多登记、备  
案、许可、监管信息。

名称 四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李武林(委派代表:李武林)

出资额 壹仟叁佰万元整

成立日期 2013年11月27日

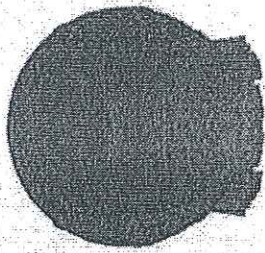
主要经营场所 泸州市江阳中路28号楼3单元2号

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



2024年12月19日





会计师事务所  
执业证书

名称：四川华信（集团）会计师事务所（  
特殊普通合伙）  
首席合伙人：李武林  
主任会计师：  
经营场所：泸州市江阳中路28号楼3单元2号

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：51010003

批准执业文号：川财审批（2013）34号

批准执业日期：2013年11月11日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



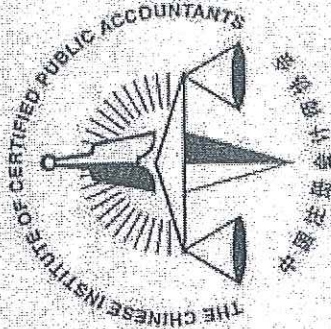
发证机关：四川省财政厅

2022年4月20日

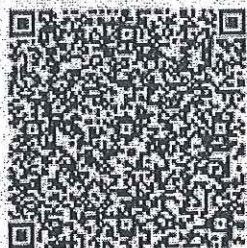
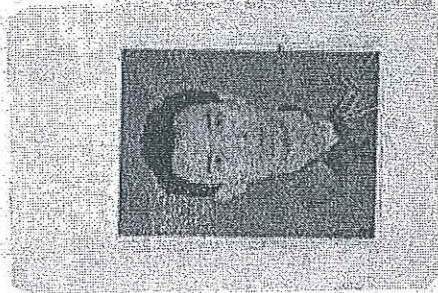


中华人民共和国财政部制





姓名	赵勇军
性别	男
出生日期	1971年07月26日
工作单位	四川华信会计师事务所
Working unit	四川华信会计师事务所
身份证号码	510824710728883
Identity card No.	510824710728883



赵勇军 510100030099



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



供查证书有效性

证书编号:  
No. of Certificate 510100030099

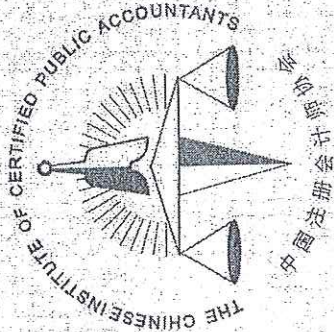
批准注册协会: 重庆市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 4 月 14 日  
Date of Issuance



重庆市注册会计师协会制





姓名 赵相宇  
Full name 赵相宇  
性别 男  
Sex 男  
出生日期 1987-07-28  
Date of birth 1987-07-28  
工作单位 四川华信(集团)会计师事务所  
Working unit 四川华信(集团)会计师事务所  
身份证号码 500102198707284759  
Identity card No. 500102198707284759



赵相宇 510100033131

证书编号: 510100033131  
No. of Certificate

批准注册协会: 重庆市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 05 月 16 日  
Date of Issuance

### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

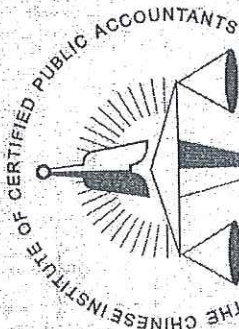
本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



供查证书有效性

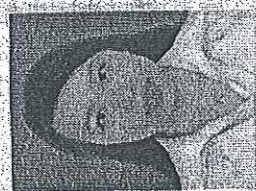






中国注册会计师

姓名: 唐秀英  
Full name: Tang Xiuying  
性别: 女  
Sex: Female  
出生日期: 1979-05-28  
Date of birth: 1979-05-28  
工作单位: 四川华信(集团)会计师事务所(普通合伙)  
Working unit: Sichuan Huaxin (Group) Accounting Firm (General Partnership)  
身份证号码: 511025197905285187  
Identity card No.: 511025197905285187



唐秀英 510100033175

证书编号: 510100033175  
No. of Certificate: 510100033175

批准注册协会: 四川省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs: Sichuan Province Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 08 月 24 日  
Date of Issuance: 2016 /y 08 /m 24 /d

年度检验登记 2018 3 合格  
Annual Renewal Registration 合格专用章  
(四川)

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





四川华信(集团)会计师事务所

(特殊普通合伙)

SICHUANHUAXIN(GROUP)CPA(LLP)

地址:成都市洗面桥街 18 号金茂礼都南 28 楼

电话: (028) 85560449

传真: (028) 85560449

邮编: 610041

电邮: schxzhb@hxcpa.com.cn

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

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

川华信专(2025)第 0168 号

目录:

1、专项评价报告

2、评价说明



# 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 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

川华信专（2025）第 0168 号

赣州市财政局：

我们接受委托，对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（以下简称本项目）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》、《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）及相关规定。本项中的项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出以及融资平衡情况预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照《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）等相关规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为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可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。





综上所述，通过发行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收益与融资自求平衡地方政府专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本评价报告仅供发行人本次申请地方政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行地方政府专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年三月三十一日



## 评价说明

### 一、项目基本情况

#### （一）建设单位

本项目建设单位是赣州中恒桑梓工业园区开发有限公司，统一社会信用代码为91360703MAC0R1FD0Q，法定代表人为钟伟，注册地址为江西省赣州市赣州经济技术开发区华昌科技园 Z1 办公楼 4 楼 405。

#### （二）项目建设内容和规模

本项目主要建设内容及规模为：本项目主要建设 20 栋高层宿舍型租赁住房和 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。其中计容建筑面积 379348.99 平方米，包括宿舍型租赁住房 359847.18 平方米，商业 14468.99 平方米，物业管理用房 895.91 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；不计容建筑面积 94615.48 平方米，其中人防地下室面积 44049 平方米；并配套道路、绿化、给排水、供配电等相关附属设施。

#### （三）建设投资及资金来源

依据赣州经济技术开发区行政审批局《关于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可行性研究报告的批复》（赣经开行审字〔2024〕40 号），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。

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%。

### 二、预测假设

（一）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值。

（二）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（三）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；





- (四) 对发行人有影响的法律法规无重大变化;
- (五) 发行人预测的项目收入能够顺利执行;
- (六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响;
- (七) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核, 我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且, 我们认为, 该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的, 并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

### 三、项目收益及现金流预测编制说明

2017年财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)、2018年财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号)(以下均简称“《通知》”)要求, 分类发行专项债券建设的项目, 应当能够产生持续稳定现金流收入(包括: 政府性基金收入或专项收入), 且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券, 积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券, 以对应的政府性基金或专项收入偿还。

按照《实施方案》, 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, 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。发行费率暂按照 0.08% 测算。

#### (一) 项目收益及现金流入预测项目说明

根据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可行性研究报告, 以及赣州中恒桑梓工业园区开发有限公司上报的《实施方案》提供的每年收入预测依据等数据, 对各项收入进行了合理预测。本次申请发行的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, 发行期限 30 年, 项目 2024 年 1 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, 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						





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
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
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





本项目经营收入的估算依据如下：

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%。本项目预计入驻情况建设后首年出租比例约 60%，每年大约增长 5%，逐步达到 90%左右。

金额单位：人民币万元

年份	出租数量（平方米）	出租单价（元/平方米/月）	负荷率（%）	保障性租赁住房出租收入
第一年				
第二年				
第三年	359,847.18	16.50	60.00%	4,274.98
第四年	359,847.18	16.50	65.00%	4,631.23
第五年	359,847.18	16.50	70.00%	4,987.48
第六年	359,847.18	17.33	75.00%	5,612.54
第七年	359,847.18	17.33	80.00%	5,986.71
第八年	359,847.18	17.33	85.00%	6,360.87
第九年	359,847.18	18.20	90.00%	7,073.16
第十年	359,847.18	18.20	90.00%	7,073.16
第十一年	359,847.18	18.20	90.00%	7,073.16
第十二年	359,847.18	19.11	90.00%	7,426.81
第十三年	359,847.18	19.11	90.00%	7,426.81
第十四年	359,847.18	19.11	90.00%	7,426.81
第十五年	359,847.18	20.07	90.00%	7,799.90
第十六年	359,847.18	20.07	90.00%	7,799.90
第十七年	359,847.18	20.07	90.00%	7,799.90
第十八年	359,847.18	21.07	90.00%	8,188.54
第十九年	359,847.18	21.07	90.00%	8,188.54
第二十年	359,847.18	21.07	90.00%	8,188.54
第二十一年	359,847.18	22.12	90.00%	8,596.61
第二十二年	359,847.18	22.12	90.00%	8,596.61



年份	出租数量（平方米）	出租单价（元/平方米/月）	负荷率（%）	保障性租赁住房出租收入
第二十二年	359,847.18	22.12	90.00%	8,596.61
第二十四年	359,847.18	23.23	90.00%	9,027.99
第二十五年	359,847.18	23.23	90.00%	9,027.99
第二十六年	359,847.18	23.23	90.00%	9,027.99
第二十七年	359,847.18	24.39	90.00%	9,478.81
第二十八年	359,847.18	24.39	90.00%	9,478.81
第二十九年	359,847.18	24.39	90.00%	9,478.81
第三十年	359,847.18	25.61	90.00%	9,952.94
第三十一年	359,847.18	25.61	90.00%	9,952.94
合计				224,535.15

## 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%。通过调研同类项目赣州市经济技术开发区总部经济区，同时考虑园区入驻企业情况，建设后首年出租比例约 60%，每年大约增长 5%，逐步达到 90%左右。

金额单位：人民币万元

年份	出租数量（平方米）	出租单价（元/平方米/月）	负荷率（%）	配套用房出租收入
第一年				
第二年				
第三年	17,169.28	29.50	60.00%	364.68
第四年	17,169.28	29.50	65.00%	395.07
第五年	17,169.28	29.50	70.00%	425.45
第六年	17,169.28	30.98	75.00%	478.71
第七年	17,169.28	30.98	80.00%	510.63
第八年	17,169.28	30.98	85.00%	542.54
第九年	17,169.28	32.53	90.00%	603.20
第十年	17,169.28	32.53	90.00%	603.20
第十一年	17,169.28	32.53	90.00%	603.20
第十二年	17,169.28	34.16	90.00%	633.42





年份	出租数量(平方米)	出租单价(元/平方米/月)	负荷率(%)	配套用房出租收入
第十三年	17,169.28	34.16	90.00%	633.42
第十四年	17,169.28	34.16	90.00%	633.42
第十五年	17,169.28	35.87	90.00%	665.13
第十六年	17,169.28	35.87	90.00%	665.13
第十七年	17,169.28	35.87	90.00%	665.13
第十八年	17,169.28	37.66	90.00%	698.32
第十九年	17,169.28	37.66	90.00%	698.32
第二十年	17,169.28	37.66	90.00%	698.32
第二十一年	17,169.28	39.54	90.00%	733.18
第二十二年	17,169.28	39.54	90.00%	733.18
第二十二年	17,169.28	39.54	90.00%	733.18
第二十四年	17,169.28	41.52	90.00%	769.90
第二十五年	17,169.28	41.52	90.00%	769.90
第二十六年	17,169.28	41.52	90.00%	769.90
第二十七年	17,169.28	43.60	90.00%	808.47
第二十八年	17,169.28	43.60	90.00%	808.47
第二十九年	17,169.28	43.60	90.00%	808.47
第三十年	17,169.28	45.78	90.00%	848.89
第三十一年	17,169.28	45.78	90.00%	848.89
合计				19,149.72

## 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。

金额单位:人民币万元

年份	停车位数量(个)	单价(元/个/月)	负荷率(%)	停车位出租收入
第一年				
第二年				
第三年	1,594.00	240.00	60.00%	275.44



年份	停车位数量(个)	单价(元/个/月)	负荷率(%)	停车位出租收入
第四年	1,594.00	240.00	65.00%	298.40
第五年	1,594.00	240.00	70.00%	321.35
第六年	1,594.00	252.00	75.00%	361.52
第七年	1,594.00	252.00	80.00%	385.62
第八年	1,594.00	252.00	85.00%	409.72
第九年	1,594.00	264.60	90.00%	455.51
第十年	1,594.00	264.60	90.00%	455.51
第十一年	1,594.00	264.60	90.00%	455.51
第十二年	1,594.00	277.83	90.00%	478.29
第十三年	1,594.00	277.83	90.00%	478.29
第十四年	1,594.00	277.83	90.00%	478.29
第十五年	1,594.00	291.72	90.00%	502.20
第十六年	1,594.00	291.72	90.00%	502.20
第十七年	1,594.00	291.72	90.00%	502.20
第十八年	1,594.00	306.31	90.00%	527.32
第十九年	1,594.00	306.31	90.00%	527.32
第二十年	1,594.00	306.31	90.00%	527.32
第二十一年	1,594.00	321.63	90.00%	553.69
第二十二年	1,594.00	321.63	90.00%	553.69
第二十三年	1,594.00	321.63	90.00%	553.69
第二十四年	1,594.00	337.71	90.00%	581.37
第二十五年	1,594.00	337.71	90.00%	581.37
第二十六年	1,594.00	337.71	90.00%	581.37
第二十七年	1,594.00	354.60	90.00%	610.45
第二十八年	1,594.00	354.60	90.00%	610.45
第二十九年	1,594.00	354.60	90.00%	610.45
第三十年	1,594.00	372.33	90.00%	640.97
第三十一年	1,594.00	372.33	90.00%	640.97
合计				14,460.48

#### 4.广告位出租收入

##### ①电梯广告位出租收入





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%。

金额单位：人民币万元

年份	数量（个）	单价（元/个/月）	负荷率（%）	电梯广告位出租收入
第一年				
第二年				
第三年	580.00	1,200.00	60.00%	501.12
第四年	580.00	1,200.00	70.00%	584.64
第五年	580.00	1,200.00	80.00%	668.16
第六年	580.00	1,260.00	90.00%	789.26
第七年	580.00	1,260.00	90.00%	789.26
第八年	580.00	1,260.00	90.00%	789.26
第九年	580.00	1,323.00	90.00%	828.73
第十年	580.00	1,323.00	90.00%	828.73
第十一年	580.00	1,323.00	90.00%	828.73
第十二年	580.00	1,389.15	90.00%	870.16
第十三年	580.00	1,389.15	90.00%	870.16
第十四年	580.00	1,389.15	90.00%	870.16
第十五年	580.00	1,458.61	90.00%	913.67
第十六年	580.00	1,458.61	90.00%	913.67
第十七年	580.00	1,458.61	90.00%	913.67
第十八年	580.00	1,531.54	90.00%	959.36
第十九年	580.00	1,531.54	90.00%	959.36
第二十年	580.00	1,531.54	90.00%	959.36
第二十一年	580.00	1,608.12	90.00%	1,007.33
第二十二年	580.00	1,608.12	90.00%	1,007.33
第二十三年	580.00	1,608.12	90.00%	1,007.33
第二十四年	580.00	1,688.53	90.00%	1,057.70
第二十五年	580.00	1,688.53	90.00%	1,057.70
第二十六年	580.00	1,688.53	90.00%	1,057.70
第二十七年	580.00	1,772.96	90.00%	1,110.58



年份	数量（个）	单价（元/个/月）	负荷率（%）	电梯广告位出租收入
第二十八年	580.00	1,772.96	90.00%	1,110.58
第二十九年	580.00	1,772.96	90.00%	1,110.58
第三十年	580.00	1,861.61	90.00%	1,166.11
第三十一年	580.00	1,861.61	90.00%	1,166.11
合计				26,696.51

## ②路灯广告位出租收入

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。

金额单位：人民币万元

年份	数量（个）	单价（元/个/月）	负荷率（%）	路灯广告位出租收入
第一年				
第二年				
第三年	800.00	900.00	60.00%	518.40
第四年	800.00	900.00	65.00%	561.60
第五年	800.00	900.00	70.00%	604.80
第六年	800.00	945.00	75.00%	680.40
第七年	800.00	945.00	80.00%	725.76
第八年	800.00	945.00	85.00%	771.12
第九年	800.00	992.25	90.00%	857.30
第十年	800.00	992.25	90.00%	857.30
第十一年	800.00	992.25	90.00%	857.30
第十二年	800.00	1,041.86	90.00%	900.17
第十三年	800.00	1,041.86	90.00%	900.17
第十四年	800.00	1,041.86	90.00%	900.17
第十五年	800.00	1,093.95	90.00%	945.17
第十六年	800.00	1,093.95	90.00%	945.17
第十七年	800.00	1,093.95	90.00%	945.17
第十八年	800.00	1,148.65	90.00%	992.43





年份	数量 (个)	单价 (元/个/月)	负荷率 (%)	路灯广告位出租收入
第十九年	800.00	1,148.65	90.00%	992.43
第二十年	800.00	1,148.65	90.00%	992.43
第二十一年	800.00	1,206.08	90.00%	1,042.05
第二十二年	800.00	1,206.08	90.00%	1,042.05
第二十三年	800.00	1,206.08	90.00%	1,042.05
第二十四年	800.00	1,266.38	90.00%	1,094.15
第二十五年	800.00	1,266.38	90.00%	1,094.15
第二十六年	800.00	1,266.38	90.00%	1,094.15
第二十七年	800.00	1,329.70	90.00%	1,148.86
第二十八年	800.00	1,329.70	90.00%	1,148.86
第二十九年	800.00	1,329.70	90.00%	1,148.86
第三十年	800.00	1,396.19	90.00%	1,206.31
第三十一年	800.00	1,396.19	90.00%	1,206.31
合计				27,215.09

#### 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。

金额单位：人民币万元

年份	数量 (个)	单价 (元/个/天)	负荷率 (%)	汽车充电桩收入
第一年				
第二年				



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

年份	数量 (个)	单价 (元/个/天)	负荷率 (%)	汽车充电桩收入
			60.00%	509.83
第三年	582.00	40.00	65.00%	552.32
第四年	582.00	40.00	70.00%	594.80
第五年	582.00	40.00	75.00%	669.15
第六年	582.00	42.00	80.00%	713.76
第七年	582.00	42.00	85.00%	758.38
第八年	582.00	42.00	90.00%	843.13
第九年	582.00	44.10	90.00%	843.13
第十年	582.00	44.10	90.00%	843.13
第十一年	582.00	44.10	90.00%	885.39
第十二年	582.00	46.31	90.00%	885.39
第十三年	582.00	46.31	90.00%	885.39
第十四年	582.00	46.31	90.00%	929.74
第十五年	582.00	48.63	90.00%	929.74
第十六年	582.00	48.63	90.00%	929.74
第十七年	582.00	48.63	90.00%	976.20
第十八年	582.00	51.06	90.00%	976.20
第十九年	582.00	51.06	90.00%	976.20
第二十年	582.00	51.06	90.00%	1,024.95
第二十一年	582.00	53.61	90.00%	1,024.95
第二十二年	582.00	53.61	90.00%	1,024.95
第二十三年	582.00	53.61	90.00%	1,076.19
第二十四年	582.00	56.29	90.00%	1,076.19
第二十五年	582.00	56.29	90.00%	1,076.19
第二十六年	582.00	56.29	90.00%	1,129.92
第二十七年	582.00	59.10	90.00%	1,129.92
第二十八年	582.00	59.10	90.00%	1,129.92
第二十九年	582.00	59.10	90.00%	1,186.51
第三十年	582.00	62.06	90.00%	1,186.51
第三十一年	582.00	62.06	90.00%	26,767.82
合计				





## (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工资及福利费、外购燃料及动力费、管理费用、维修养护费、充电桩更迭成本。

#### (1) 工资及福利费

本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) 外购燃料及动力费

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 325.92 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。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	管理费用	维修养护费	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



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

年份	工资及福利费	外购燃料及动力费	管理费用	维修养护费	充电桩更迭成本	合计
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
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.税金及附加

本项目住房出租增值税税率为9%，停车位出租、广告位出租税率为6%，充电桩收入税率13%，城市维护建设税税率为7%，教育费附加税税率为3%，地方教育费附加税税率为2%，房产税税率为12%，考虑建设期间进项税金，项目应交税金明细如下：





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			556.76	556.76
第四年			603.16	603.16
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



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

## 3. 债券还本付息

按照《实施方案》，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。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		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
第三年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
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
第十四年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
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





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
第二十一年	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
第二十三年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
第二十四年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
第二十五年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
第二十六年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
第二十七年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
第二十八年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
第二十九年	80,000.00			3,600.01		80,000.00	3,600.01
第三十年	80,000.00			3,600.01	4,309.00	75,691.00	3,600.01
第三十一年	75,691.00			3,406.10	75,691.00		3,406.10
合计		80,000.00	64.00	108,000.30	80,000.00		108,064.30

#### 4.可用于资金平衡的现金净流入

可研报告及《实施方案》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	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



年份	项目收入	项目运营成本	税费	项目收益	收益余额
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
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、项目风险评估及控制措施

我们注意到，《实施方案》中提出了以下主要风险并制定了应对措施：

##### (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、其他需要说明的事项

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

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

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

## 六、总体评价

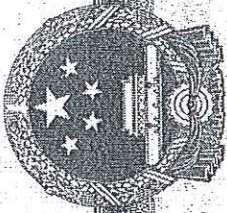
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。





综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。





# 营业执照

统一社会信用代码

91510500083391472Y

扫描二维码  
，了解更多信息。  
家、许可、监管信息。



(副本)

名称 四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 壹仟叁佰万元整

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年11月27日

执行事务合伙人 李武林(委派代表:李武林)

主要经营场所 泸州市江阳中路28号楼3单元2号

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



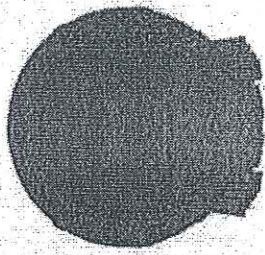
2024年12月19日

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

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

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所  
执业证书

名称：四川华信（集团）会计师事务所（  
特殊普通合伙）  
首席合伙人：李武林  
主任会计师：  
经营场所：泸州市江阳中路28号楼3单元2号

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：51010003

批准执业文号：川财审批（2013）34号

批准执业日期：2013年11月11日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



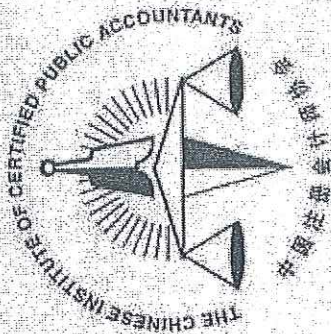
发证机关：四川省财政厅

2022年4月20日

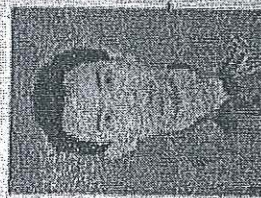


中华人民共和国财政部制





姓名 Full name	赵勇军
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1971年07月26日
工作单位 Working unit	四川华信会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	5108241710738833



赵勇军 510100030099



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



供查证书有效性

证书编号:  
No. of Certificate 510100030099

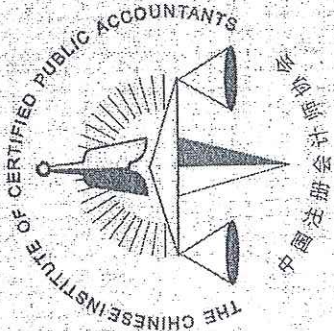
批准注册协会: 重庆市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 4 月 14 日  
Date of Issuance



重庆市注册会计师协会制





姓名 赵相宇  
Full name 赵相宇  
性 别 男  
Sex 男  
出生日期 1987-07-26  
Date of birth 1987-07-26  
工作单位 四川华信(集团)会计师事务所  
Working unit 四川华信(集团)会计师事务所  
身份证号码 500102198707264759  
Identity card No. 500102198707264759



赵相宇 510100033131

证书编号: 510100033131  
No. of Certificate

批准注册协会: 重庆市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 05 月 16 日  
Date of Issuance

## 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

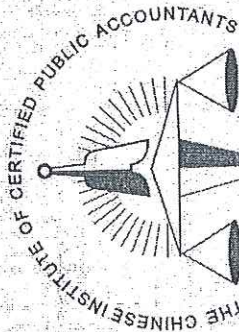


供查证书有效性



重庆市注册会计师协会制





中国注册会计师

姓名: 唐秀英  
 Full name: 唐秀英  
 性别: 女  
 Sex: 女  
 出生日期: 1979-05-28  
 Date of birth: 1979-05-28  
 工作单位: 四川华信(集团)会计师事务所(普通合伙)  
 Working unit: 四川华信(集团)会计师事务所(普通合伙)  
 身份证号码: 511025197905285187  
 Identity card No: 511025197905285187



唐秀英 510100033175

证书编号: 510100033175  
 No. of Certificate: 510100033175

批准注册协会: 四川省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: 四川省注册会计师协会

发证日期: 2016 年 08 月 24 日  
 Date of Issuance: 2016 /y /m /d

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration  
 合格专用章  
 (四川)

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





四川华信(集团)会计师事务所

(特殊普通合伙)

SI CHUAN HUA XIN (GROUP) CPA (LLP)

地址:成都市洗面桥街 18 号金茂礼都南 28 楼

电话: (028) 85560449

传真: (028) 85560449

邮编: 610041

电邮: schxzhb@hxcpa.com.cn

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

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

川华信专 (2025) 第 0170 号

目录:

1、专项评价报告

2、评价说明

四川华信  
(特  
骑

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具, 您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。  
报告编码: 川25325R31AA



# 赣州国际空港高铁产业园保障性租赁住房项目（C-5 地块） 专项债券项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

川华信专（2025）第 0170 号

赣州市财政局：

我们接受委托，对赣州国际空港高铁产业园保障性租赁住房项目（C-5 地块）（以下简称本项目）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》、《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）及相关规定。本项中的项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出以及融资平衡情况预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照《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）等相关规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为赣州国际空港高铁产业园保障性租赁住房项目（C-5 地块）可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。





综上所述，通过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）收益与融资自求平衡地方政府专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本评价报告仅供发行人本次申请地方政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行地方政府专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

四川华信(集团)会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年三月三十一日



## 评价说明

### 一、项目基本情况

#### （一）建设单位

本项目建设单位是赣州综保区泓源建设发展有限公司，统一社会信用代码为 91360703MA39U8WU52，负责人：卢继芬，注册地址为江西省赣州市赣州经济技术开发区岗边大道综合保税区监管服务大楼 6 楼 601-B 区。

#### （二）项目建设内容和规模

本项目为保障性租赁住房项目，地块规划用地面积约 24,127.80 平方米（36.19 亩），总建筑面积约 93,584.20 平方米。其中计容建筑面积约 72,383 平方米，其中包括住宅 64,816 平方米、配套用房 6,762 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 21,201.20 平方米；项目容积率为 3.00，绿地率为 25.00%、建筑密度为 23.90%。项目建成后，可容纳户数为 884 户。

#### （三）建设投资及资金来源

根据赣州经济开发区行政审批局《关于赣州国际空港高铁产业园保障性租赁住房项目（C5-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。

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 23,000 万元，占总投资比例为 79.30%，建设单位自筹 6,005.32 万元，占总投资比例为 20.70%。

### 二、预测假设

（一）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值。

（二）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（三）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（四）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（五）发行人预测的项目收入能够顺利执行；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

（七）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。





根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

### 三、项目收益及现金流预测编制说明

2017年财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、2018年财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）（以下均简称“《通知》”）要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流收入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

按照《实施方案》，本项目计划发行专项债券金额共计23,000万元，本期拟发行期限为30年专项债券1,500.00万元，下期拟发行期限为30年专项债券21,500.00万元；假设本期及后续融资利率为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。

#### （一）项目收益及现金流入预测项目说明

根据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，以及赣州综保区泓源建设发展有限公司上报的《实施方案》提供的每年收入预测依据等数据，对各项收入进行了合理预测。本次申请发行的赣州国际空港高铁产业园保障性租赁住房项目（C-5 地块），发行期限30年，项目建设期为2022年11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





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
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

本项目经营收入的估算依据如下：

#### 1.保障性住房出租收入

项目建设完成后，将有 64,816.00 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%。

金额单位：人民币万元





年份	数量（平方米）	单价（元/m <sup>2</sup> ·年）	出租率	保障性住房出租收入
第一年				
第二年	64,816.00	180.00	60%	700.01
第三年	64,816.00	180.00	70%	816.68
第四年	64,816.00	180.00	80%	933.35
第五年	64,816.00	190.80	90%	1,113.02
第六年	64,816.00	190.80	90%	1,113.02
第七年	64,816.00	190.80	90%	1,113.02
第八年	64,816.00	202.25	90%	1,179.52
第九年	64,816.00	202.25	90%	1,179.52
第十年	64,816.00	202.25	90%	1,179.52
第十一年	64,816.00	214.38	90%	1,250.22
第十二年	64,816.00	214.38	90%	1,250.22
第十三年	64,816.00	214.38	90%	1,250.22
第十四年	64,816.00	227.25	90%	1,325.12
第十五年	64,816.00	227.25	90%	1,325.12
第十六年	64,816.00	227.25	90%	1,325.12
第十七年	64,816.00	240.88	90%	1,404.93
第十八年	64,816.00	240.88	90%	1,404.93
第十九年	64,816.00	240.88	90%	1,404.93
第二十年	64,816.00	255.33	90%	1,488.93
第二十一年	64,816.00	255.33	90%	1,488.93
第二十二年	64,816.00	255.33	90%	1,488.93
第二十三年	64,816.00	270.65	90%	1,578.53
第二十四年	64,816.00	270.65	90%	1,578.53
第二十五年	64,816.00	270.65	90%	1,578.53
第二十六年	64,816.00	286.89	90%	1,673.03
第二十七年	64,816.00	286.89	90%	1,673.03
第二十八年	64,816.00	286.89	90%	1,673.03



年份	数量（平方米）	单价（元/m <sup>2</sup> ·年）	出租率	保障性住房出租收入
第二十九年	64,816.00	304.11	90%	1,773.13
第三十年	64,816.00	304.11	90%	1,773.13
合计				39,036.20

## 2. 配套用房出租收入

项目有 6,762.00 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%。

金额单位：人民币万元

年份	数量（平方米）	单价（元/m <sup>2</sup> ·年）	出租率	配套用房出租收入
第一年				
第二年	6,762.00	600.00	60%	243.43
第三年	6,762.00	600.00	70%	284.00
第四年	6,762.00	600.00	80%	324.58
第五年	6,762.00	636.00	90%	387.06
第六年	6,762.00	636.00	90%	387.06
第七年	6,762.00	636.00	90%	387.06
第八年	6,762.00	674.16	90%	410.28
第九年	6,762.00	674.16	90%	410.28
第十年	6,762.00	674.16	90%	410.28
第十一年	6,762.00	714.61	90%	434.89
第十二年	6,762.00	714.61	90%	434.89
第十三年	6,762.00	714.61	90%	434.89
第十四年	6,762.00	757.49	90%	460.96
第十五年	6,762.00	757.49	90%	460.96
第十六年	6,762.00	757.49	90%	460.96
第十七年	6,762.00	802.94	90%	488.64
第十八年	6,762.00	802.94	90%	488.64





年份	数量（平方米）	单价（元/m <sup>2</sup> ·年）	出租率	配套用房出租收入
第十九年	6,762.00	802.94	90%	488.64
第二十年	6,762.00	851.11	90%	517.93
第二十一年	6,762.00	851.11	90%	517.93
第二十二年	6,762.00	851.11	90%	517.93
第二十三年	6,762.00	902.18	90%	549.04
第二十四年	6,762.00	902.18	90%	549.04
第二十五年	6,762.00	902.18	90%	549.04
第二十六年	6,762.00	956.31	90%	581.97
第二十七年	6,762.00	956.31	90%	581.97
第二十八年	6,762.00	956.31	90%	581.97
第二十九年	6,762.00	1,013.69	90%	616.88
第三十年	6,762.00	1,013.69	90%	616.88
合计				13,578.08

### 3. 停车位出租收入

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%。

金额单位：人民币万元

年份	数量(个)	单价(元/月)	出租率	停车位出租收入
第一年				
第二年	700.00	2,880.00	60%	120.96
第三年	700.00	2,880.00	70%	141.12
第四年	700.00	2,880.00	80%	161.28
第五年	700.00	3,052.80	90%	192.33
第六年	700.00	3,052.80	90%	192.33
第七年	700.00	3,052.80	90%	192.33
第八年	700.00	3,235.97	90%	203.86



年份	数量(个)	单价(元/月)	出租率	停车位出租收入
第九年	700.00	3,235.97	90%	203.86
第十年	700.00	3,235.97	90%	203.86
第十一年	700.00	3,430.13	90%	216.10
第十二年	700.00	3,430.13	90%	216.10
第十三年	700.00	3,430.13	90%	216.10
第十四年	700.00	3,635.93	90%	229.06
第十五年	700.00	3,635.93	90%	229.06
第十六年	700.00	3,635.93	90%	229.06
第十七年	700.00	3,854.09	90%	242.80
第十八年	700.00	3,854.09	90%	242.80
第十九年	700.00	3,854.09	90%	242.80
第二十年	700.00	4,085.34	90%	257.37
第二十一年	700.00	4,085.34	90%	257.37
第二十二年	700.00	4,085.34	90%	257.37
第二十三年	700.00	4,330.46	90%	272.82
第二十四年	700.00	4,330.46	90%	272.82
第二十五年	700.00	4,330.46	90%	272.82
第二十六年	700.00	4,590.28	90%	289.19
第二十七年	700.00	4,590.28	90%	289.19
第二十八年	700.00	4,590.28	90%	289.19
第二十九年	700.00	4,865.70	90%	306.54
第三十年	700.00	4,865.70	90%	306.54
合计				6,747.03

#### 4. 电梯广告位出租收入

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%





金额单位：人民币万元

年份	数量(个)	单价(元/个/年)	出租率	电梯广告位出租收入
第一年				
第二年	96.00	14,400.00	60%	82.94
第三年	96.00	14,400.00	70%	96.48
第四年	96.00	14,400.00	80%	110.88
第五年	96.00	15,264.00	90%	131.27
第六年	96.00	15,264.00	90%	131.27
第七年	96.00	15,264.00	90%	131.27
第八年	96.00	16,179.84	90%	139.15
第九年	96.00	16,179.84	90%	139.15
第十年	96.00	16,179.84	90%	139.15
第十一年	96.00	17,150.63	90%	147.50
第十二年	96.00	17,150.63	90%	147.50
第十三年	96.00	17,150.63	90%	147.50
第十四年	96.00	18,179.67	90%	156.33
第十五年	96.00	18,179.67	90%	156.33
第十六年	96.00	18,179.67	90%	156.33
第十七年	96.00	19,270.45	90%	165.72
第十八年	96.00	19,270.45	90%	165.72
第十九年	96.00	19,270.45	90%	165.72
第二十年	96.00	20,426.68	90%	175.66
第二十一年	96.00	20,426.68	90%	175.66
第二十二年	96.00	20,426.68	90%	175.66
第二十三年	96.00	21,652.28	90%	186.20
第二十四年	96.00	21,652.28	90%	186.20
第二十五年	96.00	21,652.28	90%	186.20
第二十六年	96.00	22,951.41	90%	197.37
第二十七年	96.00	22,951.41	90%	197.37
第二十八年	96.00	22,951.41	90%	197.37
第二十九年	96.00	24,328.50	90%	209.21
第三十年	96.00	24,328.50	90%	209.21
合计				4,606.32



## 5. 路灯广告位出租收入

项目用地面积 24,127.80 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%。

金额单位: 人民币万元

年份	数量(个)	单价(元/个/年)	出租率	路灯广告位出租收入
第一年				
第二年	450.00	10,800.00	60%	291.60
第三年	450.00	10,800.00	70%	340.20
第四年	450.00	10,800.00	80%	388.80
第五年	450.00	11,448.00	90%	463.64
第六年	450.00	11,448.00	90%	463.64
第七年	450.00	11,448.00	90%	463.64
第八年	450.00	12,134.88	90%	491.46
第九年	450.00	12,134.88	90%	491.46
第十年	450.00	12,134.88	90%	491.46
第十一年	450.00	12,862.97	90%	520.95
第十二年	450.00	12,862.97	90%	520.95
第十三年	450.00	12,862.97	90%	520.95
第十四年	450.00	13,634.75	90%	552.21
第十五年	450.00	13,634.75	90%	552.21
第十六年	450.00	13,634.75	90%	552.21
第十七年	450.00	14,452.84	90%	585.34
第十八年	450.00	14,452.84	90%	585.34
第十九年	450.00	14,452.84	90%	585.34
第二十年	450.00	15,320.01	90%	620.46
第二十一年	450.00	15,320.01	90%	620.46
第二十二年	450.00	15,320.01	90%	620.46
第二十三年	450.00	16,239.21	90%	657.69





年份	数量(个)	单价(元/个/年)	出租率	路灯广告位出租收入
第二十四年	450.00	16,239.21	90%	657.69
第二十五年	450.00	16,239.21	90%	657.69
第二十六年	450.00	17,213.56	90%	697.15
第二十七年	450.00	17,213.56	90%	697.15
第二十八年	450.00	17,213.56	90%	697.15
第二十九年	450.00	18,246.37	90%	738.98
第三十年	450.00	18,246.37	90%	738.98
合计				16,265.26

#### 6. 汽车充电桩充电收入

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%。

金额单位：人民币万元

年份	数量(个)	单价(元/个/年)	出租率	汽车充电桩充电收入
第一年				
第二年	154.00	14,600.00	60%	134.32
第三年	154.00	14,600.00	70%	157.68
第四年	154.00	14,600.00	80%	179.58
第五年	154.00	15,476.00	90%	215.12
第六年	154.00	15,476.00	90%	215.12



年份	数量(个)	单价(元/个/年)	出租率	汽车充电桩充电收入
第七年	154.00	15,476.00	90%	215.12
第八年	154.00	16,404.56	90%	228.00
第九年	154.00	16,404.56	90%	228.00
第十年	154.00	16,404.56	90%	228.00
第十一年	154.00	17,388.83	90%	241.70
第十二年	154.00	17,388.83	90%	241.70
第十三年	154.00	17,388.83	90%	241.70
第十四年	154.00	18,432.16	90%	256.21
第十五年	154.00	18,432.16	90%	256.21
第十六年	154.00	18,432.16	90%	256.21
第十七年	154.00	19,538.09	90%	271.58
第十八年	154.00	19,538.09	90%	271.58
第十九年	154.00	19,538.09	90%	271.58
第二十年	154.00	20,710.38	90%	287.87
第二十一年	154.00	20,710.38	90%	287.87
第二十二年	154.00	20,710.38	90%	287.87
第二十三年	154.00	21,953.00	90%	305.12
第二十四年	154.00	21,953.00	90%	305.12
第二十五年	154.00	21,953.00	90%	305.12
第二十六年	154.00	23,270.18	90%	323.44
第二十七年	154.00	23,270.18	90%	323.44
第二十八年	154.00	23,270.18	90%	323.44
第二十九年	154.00	24,666.39	90%	342.87
第三十年	154.00	24,666.39	90%	342.87
合计				7,544.44

## （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

#### （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 60,000 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 48,000 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 6,000.00 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。

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
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



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

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。项目应交税金明细如下：

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			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





年份	增值税	城建税及附加	房产税	合计
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
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

### 3.债券还本付息

按照《实施方案》，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(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
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
第二十三年	23,000.00			1,035.00		23,000.00	1,035.00
第二十四年	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

#### 4.可用于资金平衡的现金净流入

可研报告及《实施方案》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	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
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



年份	项目收入	项目运营成本	税费	项目收益	收益余额
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。

#### 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	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





资金覆盖率-压力测试(单因素敏感性分析)	-10%	-5%	0%	5%	10%
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
<b>1.收入变动敏感性分析</b>					
偿债资金覆盖倍数变化	1.21	1.29	1.37	1.45	1.54
<b>2.成本变动敏感性分析</b>					
偿债资金覆盖倍数变化	1.40	1.39	1.37	1.36	1.35
<b>3.利率变动敏感性分析</b>					
利率变动偿债资金本息覆盖率	1.46	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、项目风险评估及控制措施

我们注意到，《实施方案》中提出了以下主要风险并制定了应对措施：

##### （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。



## 五、其他需要说明的事项

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

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

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

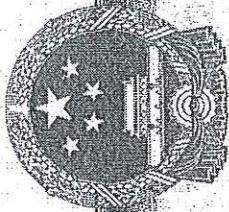
## 六、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。







# 营业执照

统一社会信用代码

91510500083391472Y



扫描经营主体信息码，了解更多登记、备案、许可、监管信息。

(副本)

名称 四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 壹仟叁佰万元整

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年11月27日

执行事务合伙人 李武林(委派代表:李武林)

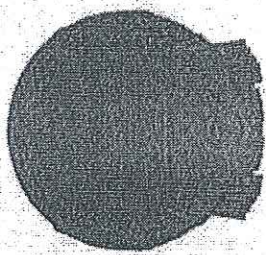
主要经营场所 泸州市江阳中路28号楼3单元2号

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



2024年12月19日





# 会计师事务所 执业证书

名称：四川华信（集团）会计师事务所（  
特殊普通合伙）

首席合伙人：李武林

主任会计师：

经营场所：泸州市江阳中路28号楼3单元2号

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：51010003

批准执业文号：川财审批（2013）34号

批准执业日期：2013年11月11日

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

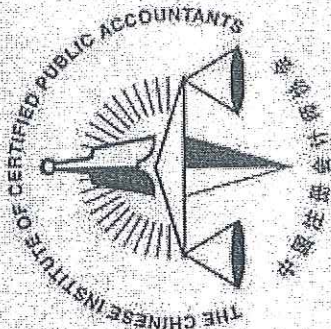


2022年4月20日

中华人民共和国财政部制







姓名	赵勇军
性别	男
出生日期	1971年07月26日
工作单位	四川华信会计师事务所
身份证号	51032419710726353
Identity card No.	



赵勇军 510100030099



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

证书检验合格, 继续有效一年。  
Certificate is valid for another year after renewal.



供查证书有效性

证书编号:  
No. of Certificate 510100030099

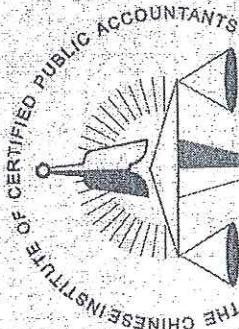
批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs 重庆市注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance 2000 年 月 日



重庆市注册会计师协会制





中国注册会计师协会

姓名 赵相宇

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-07-26

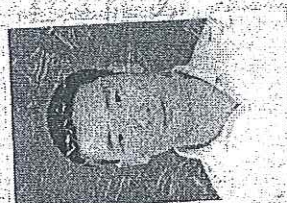
Date of birth

工作单位 四川华信(集团)会计师事务所重庆分所

Working unit

身份证号码 500102198707264759

Identity card No.



赵相宇 510100033131

证书编号: 510100033131  
No. of Certificate

批准注册协会: 重庆市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 05 月 16 日  
Date of Issuance

### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

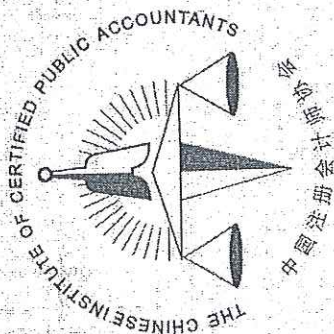


供查证书有效性

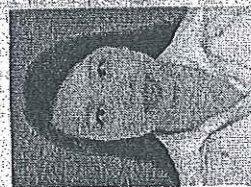


重庆市注册会计师协会制





姓名: 唐秀英  
Full name: Tang Xiuying  
性别: 女  
Sex: Female  
出生日期: 1979-05-28  
Date of birth: 1979-05-28  
工作单位: 四川华信(集团)会计师事务所  
Working unit: Sichuan Huaxin (Group) Accounting Firm  
身份证号码: 511025197905285137  
Identity card No: 511025197905285137



唐秀英 510100033175

证书编号: 510100033175  
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 08 月 24 日  
Date of Issuance

年度检验登记  
Annual Renewal Registration  
合格专用章  
(四川)

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



四川华信(集团)会计师事务所  
(特殊普通合伙)

SI CHUAN HUA XIN (GROUP) CPA (LLP)

地址:成都市洗面桥街 18 号金茂礼都南 28 楼

电话: (028) 85560449

传真: (028) 85560449

邮编: 610041

电邮: schxzshb@hxcpa.com.cn

赣州高铁空港新区立德电子产业园项目专项债券

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

川华信专(2025)第 0169 号

目录:

- 1、专项评价报告
- 2、评价说明





# 赣州高铁空港新区立德电子产业园项目专项债券

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

川华信专（2025）第 0169 号

赣州市财政局：

我们接受委托，对赣州高铁空港新区立德电子产业园项目（以下简称本项目）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》、《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）及相关规定。本项中的项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出以及融资平衡情况预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照《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）等相关规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为赣州高铁空港新区立德电子产业园项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行赣州高铁空港新区立德电子产业园项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。



本评价报告仅供发行人本次申请地方政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。  
我们同意将本评价报告作为发行人申请发行地方政府专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年三月三十一日





## 评价说明

### 一、项目基本情况

#### (一) 建设单位

本项目建设单位是赣州开顺建设发展有限公司，统一社会信用代码为91360703MADADW6G7L，负责人为：胡国林，注册地址为江西省赣州市赣州经济技术开发区岗边大道西北侧、蟠龙路西南侧监管服务大楼6楼612。

#### (二) 项目建设内容和规模

本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。。

#### (三) 建设投资及资金来源

根据赣州经济技术开发区行政审批局《关于赣州高铁空港新区立德电子产业园项目可行性研究报告的批复》（赣经开行项字[2024]32号），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。

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%。

### 二、预测假设

(一) 预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值。

(二) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(三) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(四) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(五) 发行人预测的项目收入能够顺利执行；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

(七) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。



根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

### 三、项目收益及现金流预测编制说明

2017年财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、2018年财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）（以下均简称“《通知》”）要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流收入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

按照《实施方案》，本项目计划发行专项债券18,000.00万元。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。

#### （一）项目收益及现金流入预测项目说明

根据赣州高铁空港新区立德电子产业园项目可行性研究报告，以及赣州开顺建设发展有限公司上报的《实施方案》提供的每年收入预测依据等数据，对各项收入进行了合理预测。本次申请发行的赣州高铁空港新区立德电子产业园项目，发行期限20年，项目建设期为2024年9月至2026年8月，运营期自2026年9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	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





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
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

本项目经营收入的估算依据如下：

#### 1. 标准厂房出租收入

标准厂房总建筑面积为 75000.00 m<sup>2</sup>，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/m<sup>2</sup>/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。



金额单位：人民币万元

年份	面积（平方米）	收费标准 （元/m <sup>2</sup> /月）	出租率	收入
第一年	-	-		-
第二年	-	-		-
第三年	75,000.00	18.00	60.00%	972.00
第四年	75,000.00	18.00	65.00%	1,053.00
第五年	75,000.00	18.00	70.00%	1,134.00
第六年	75,000.00	18.90	75.00%	1,275.75
第七年	75,000.00	18.90	80.00%	1,360.80
第八年	75,000.00	18.90	80.00%	1,360.80
第九年	75,000.00	19.85	80.00%	1,428.84
第十年	75,000.00	19.85	80.00%	1,428.84
第十一年	75,000.00	19.85	80.00%	1,428.84
第十二年	75,000.00	20.84	80.00%	1,500.28
第十三年	75,000.00	20.84	80.00%	1,500.28
第十四年	75,000.00	20.84	80.00%	1,500.28
第十五年	75,000.00	21.88	80.00%	1,575.30
第十六年	75,000.00	21.88	80.00%	1,575.30
第十七年	75,000.00	21.88	80.00%	1,575.30
第十八年	75,000.00	22.97	80.00%	1,654.06
第十九年	75,000.00	22.97	80.00%	1,654.06
第二十年	75,000.00	22.97	80.00%	1,654.06
第二十一年	75,000.00	24.12	80.00%	1,736.76
第二十二年	75,000.00	24.12	80.00%	1,736.76
第二十三年	75,000.00	24.12	80.00%	1,736.76
第二十四年	75,000.00	25.33	80.00%	1,823.60
第二十五年	75,000.00	25.33	80.00%	1,823.60
第二十六年	75,000.00	25.33	80.00%	1,823.60
第二十七年	75,000.00	26.59	80.00%	1,914.78
第二十八年	75,000.00	26.59	80.00%	1,914.78
第二十九年	75,000.00	26.59	80.00%	1,914.78
第三十年	75,000.00	27.92	80.00%	2,010.52





年份	面积（平方米）	收费标准 （元/m <sup>2</sup> /月）	出租率	收入
第三十一年	75,000.00	27.92	80.00%	2,010.52
合计				46,078.25

## 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。

金额单位：人民币万元

年份	面积（平方米）	收费标准 （元/m <sup>2</sup> /月）	出租率	收入
第一年	-	-	-	-
第二年	-	-	-	-
第三年	8,400.00	20.00	60.00%	120.96
第四年	8,400.00	20.00	65.00%	131.04
第五年	8,400.00	20.00	70.00%	141.12
第六年	8,400.00	21.00	75.00%	158.76
第七年	8,400.00	21.00	80.00%	169.34
第八年	8,400.00	21.00	80.00%	169.34
第九年	8,400.00	22.05	80.00%	177.81
第十年	8,400.00	22.05	80.00%	177.81
第十一年	8,400.00	22.05	80.00%	177.81
第十二年	8,400.00	23.15	80.00%	186.70
第十三年	8,400.00	23.15	80.00%	186.70
第十四年	8,400.00	23.15	80.00%	186.70
第十五年	8,400.00	24.31	80.00%	196.04
第十六年	8,400.00	24.31	80.00%	196.04
第十七年	8,400.00	24.31	80.00%	196.04
第十八年	8,400.00	25.53	80.00%	205.84
第十九年	8,400.00	25.53	80.00%	205.84
第二十年	8,400.00	25.53	80.00%	205.84
第二十一年	8,400.00	26.80	80.00%	216.13
第二十二年	8,400.00	26.80	80.00%	216.13



年份	面积（平方米）	收费标准 （元/m <sup>2</sup> /月）	出租率	收入
第二十二年	8,400.00	26.80	80.00%	216.13
第二十四年	8,400.00	28.14	80.00%	226.94
第二十五年	8,400.00	28.14	80.00%	226.94
第二十六年	8,400.00	28.14	80.00%	226.94
第二十七年	8,400.00	29.55	80.00%	238.28
第二十八年	8,400.00	29.55	80.00%	238.28
第二十九年	8,400.00	29.55	80.00%	238.28
第三十年	8,400.00	31.03	80.00%	250.20
第三十一年	8,400.00	31.03	80.00%	250.20
合计				5,734.18

### 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。

金额单位：人民币万元

年份	数量（个）	收费标准 （元/个/月）	出租率	收入
第一年				
第二年				
第三年	400.00	160.00	60.00%	46.08
第四年	400.00	160.00	65.00%	49.92
第五年	400.00	160.00	70.00%	53.76
第六年	400.00	168.00	75.00%	60.48
第七年	400.00	168.00	80.00%	64.51
第八年	400.00	168.00	80.00%	64.51
第九年	400.00	176.40	80.00%	67.74
第十年	400.00	176.40	80.00%	67.74
第十一年	400.00	176.40	80.00%	67.74
第十二年	400.00	185.22	80.00%	71.12
第十三年	400.00	185.22	80.00%	71.12
第十四年	400.00	185.22	80.00%	71.12





年份	数量 (个)	收费标准 (元/个/月)	出租率	收入
第十五年	400.00	194.48	80.00%	74.68
第十六年	400.00	194.48	80.00%	74.68
第十七年	400.00	194.48	80.00%	74.68
第十八年	400.00	204.21	80.00%	78.41
第十九年	400.00	204.21	80.00%	78.41
第二十年	400.00	204.21	80.00%	78.41
第二十一年	400.00	214.42	80.00%	82.34
第二十二年	400.00	214.42	80.00%	82.34
第二十三年	400.00	214.42	80.00%	82.34
第二十四年	400.00	225.14	80.00%	86.45
第二十五年	400.00	225.14	80.00%	86.45
第二十六年	400.00	225.14	80.00%	86.45
第二十七年	400.00	236.39	80.00%	90.77
第二十八年	400.00	236.39	80.00%	90.77
第二十九年	400.00	236.39	80.00%	90.77
第三十年	400.00	248.21	80.00%	95.31
第三十一年	400.00	248.21	80.00%	95.31
合计				2,184.41

#### 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。



金额单位：人民币万元

年份	数量（个）	收费标准 （元/个/月）	出租率	收入
第一年	-	-	-	-
第二年	-	-	-	-
第三年	60.00	7,776.00	20.00%	111.97
第四年	60.00	7,776.00	25.00%	139.97
第五年	60.00	7,776.00	30.00%	167.96
第六年	60.00	7,776.00	35.00%	195.96
第七年	60.00	7,776.00	40.00%	223.95
第八年	60.00	7,776.00	45.00%	251.94
第九年	60.00	7,776.00	50.00%	279.94
第十年	60.00	7,776.00	55.00%	307.93
第十一年	60.00	7,776.00	60.00%	335.92
第十二年	60.00	7,776.00	65.00%	363.92
第十三年	60.00	7,776.00	65.00%	363.92
第十四年	60.00	7,776.00	65.00%	363.92
第十五年	60.00	7,776.00	65.00%	363.92
第十六年	60.00	7,776.00	65.00%	363.92
第十七年	60.00	7,776.00	65.00%	363.92
第十八年	60.00	7,776.00	65.00%	363.92
第十九年	60.00	7,776.00	65.00%	363.92
第二十年	60.00	7,776.00	65.00%	363.92
第二十一年	60.00	7,776.00	65.00%	363.92
第二十二年	60.00	7,776.00	65.00%	363.92
第二十三年	60.00	7,776.00	65.00%	363.92
第二十四年	60.00	7,776.00	65.00%	363.92
第二十五年	60.00	7,776.00	65.00%	363.92
第二十六年	60.00	7,776.00	65.00%	363.92
第二十七年	60.00	7,776.00	65.00%	363.92
第二十八年	60.00	7,776.00	65.00%	363.92
第二十九年	60.00	7,776.00	65.00%	363.92
第三十年	60.00	7,776.00	65.00%	363.92





年份	数量（个）	收费标准 （元/个/月）	出租率	收入
第三十一年	60.00	7,776.00	65.00%	363.92
合计				9,293.94

### 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。

金额单位：人民币万元

年份	数量（个）	收费标准 （元/个/月）	出租率	收入
第一年	-	-	-	-
第二年	-	-	-	-
第三年	100.00	2,000.00	20.00%	48.00
第四年	100.00	2,000.00	25.00%	60.00
第五年	100.00	2,000.00	30.00%	72.00
第六年	100.00	2,100.00	35.00%	88.20
第七年	100.00	2,100.00	40.00%	100.80
第八年	100.00	2,100.00	45.00%	113.40
第九年	100.00	2,205.00	50.00%	132.30
第十年	100.00	2,205.00	55.00%	145.53
第十一年	100.00	2,205.00	60.00%	158.76
第十二年	100.00	2,315.25	65.00%	180.59
第十三年	100.00	2,315.25	65.00%	180.59
第十四年	100.00	2,315.25	65.00%	180.59
第十五年	100.00	2,431.01	65.00%	189.62
第十六年	100.00	2,431.01	65.00%	189.62
第十七年	100.00	2,431.01	65.00%	189.62
第十八年	100.00	2,552.56	65.00%	199.10
第十九年	100.00	2,552.56	65.00%	199.10
第二十年	100.00	2,552.56	65.00%	199.10
第二十一年	100.00	2,680.19	65.00%	209.05
第二十二年	100.00	2,680.19	65.00%	209.05



年份	数量（个）	收费标准 （元/个/月）	出租率	收入
第二十二年	100.00	2,680.19	65.00%	209.05
第二十四年	100.00	2,814.20	65.00%	219.51
第二十五年	100.00	2,814.20	65.00%	219.51
第二十六年	100.00	2,814.20	65.00%	219.51
第二十七年	100.00	2,954.91	65.00%	230.48
第二十八年	100.00	2,954.91	65.00%	230.48
第二十九年	100.00	2,954.91	65.00%	230.48
第三十年	100.00	3,102.66	65.00%	242.01
第三十一年	100.00	3,102.66	65.00%	242.01
合计				5,088.06

## （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

项目支出按照支出用途分类可分为：燃料及动力费、人员工资及福利费、管理费用、维护费等各项费用支出，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，可研报告及《实施方案》中明确了各项成本的估算标准如下：

（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）工资及福利：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 60 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。

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	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
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



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

可研报告及《实施方案》中明确了各项税金的估算标准，本项目租赁收入增值税税率为9%，城市维护建设税税率为7%，教育费附加税税率为3%，地方教育费附加税税率为2%，房产税税率为12%，考虑建设期间进项税金，项目应交税金明细如下。

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





年份	增值税	城市维护建设税	房产税	税金合计
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
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

按照本项目《实施方案》，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。

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
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



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
第二十五年	15,500.00			697.50		15,500.00	697.50
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

#### 4.可用于资金平衡的现金净流入

可研报告及《实施方案》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	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





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
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、项目风险评估及控制措施

我们注意到，《实施方案》中提出了以下主要风险并制定了应对措施：

##### (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。

## 五、其他需要说明的事项

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

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

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

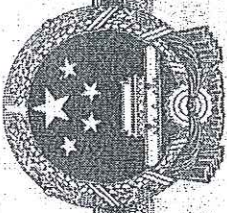
## 六、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510500083391472Y

扫描二维码  
了解更多信息  
家、许可、监管信息。



名称 四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 壹仟叁佰万元整

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年11月27日

执行事务合伙人 李武林(委派代表:李武林)

主要经营场所 泸州市江阳中路28号楼3单元2号

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



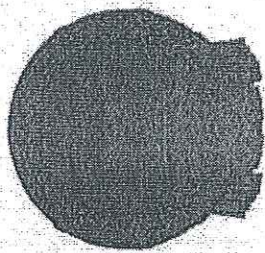
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国

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

家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制





# 执业证

名称：四川华信(集团)会计师事务所(

特殊普通合伙)

首席合伙人：李武林

師：會計金任主

经营场所：泸州市江阳中路28号楼3单元2号

组织形式：特殊普通合伙

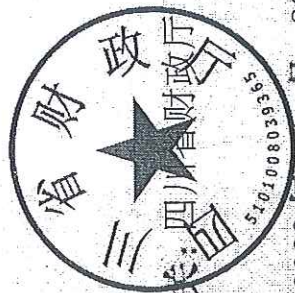
执业证书编号: 51010003

批准执业文号: 川财审批(2013)34号

批准执业日期: 2013年11月11日

明  
说

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

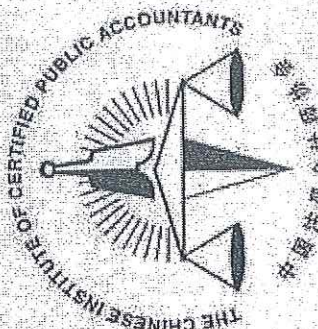


2022年4月20日

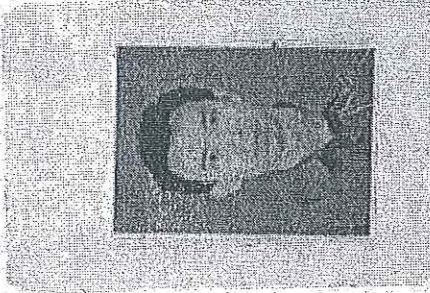


中华人民共和国财政部制





姓名: 赵勇军  
 性别: 男  
 出生日期: 1971年07月26日  
 工作单位: 四川华信会计师事务所  
 身份证号: 5103247107268853  
 Identity card No.: 5103247107268853



赵勇军 510100030099



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

证书检验合格, 继续有效一年。  
 Certificate is valid for another year after renewal.



供查证书有效性

证书编号:  
 No. of Certificate: 510100030099

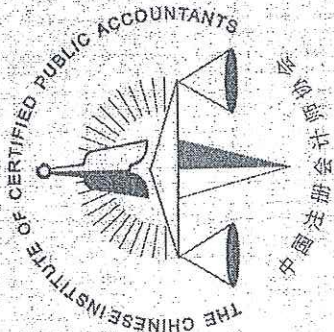
批准注册协会:  
 Authorized Institute of CPAs: 重庆市注册会计师协会

发证日期:  
 Date of Issuance: 2000 年 5 月 14 日



重庆市注册会计师协会制





姓名 赵相宇  
Full name 赵相宇  
Sex 男  
出生日期 1987-07-26  
Date of birth 1987-07-26  
工作单位 四川华信(集团)会计师事务所重庆分所  
Working unit 四川华信(集团)会计师事务所重庆分所  
身份证号码 500102198707264759  
Identity card No. 500102198707264759



赵相宇 510100033131

证书编号: 510100033131  
No. of Certificate

批准注册协会: 重庆市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 05 月 16 日  
Date of Issuance

### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

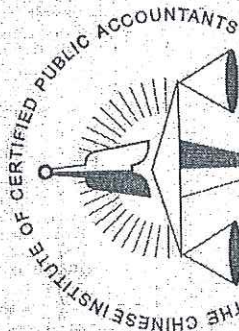


供查证书有效性



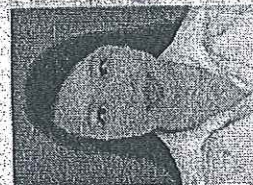
重庆市注册会计师协会制





中国注册会计师协会

姓名: 唐秀英  
性别: 女  
出生日期: 1979-05-28  
工作单位: 四川华信(集团)会计师事务所(普通合伙)  
身份证号: 5110251979052835187  
Identity card No.



唐秀英 510100033175

证书编号: 510100033175  
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 08 月 24 日  
Date of Issuance

年度检验登记

Annual Renewal Registration  
合格专用章 (四川)

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





四川华信(集团)会计师事务所

(特殊普通合伙)

SICHUANHUAXIN(GROUP)CPA(LLP)

地址:成都市洗面桥街 18 号金茂礼都南 28 楼

电话: (028) 85560449

传真: (028) 85560449

邮编: 610041

电邮: schxzhb@hxcpa.com.cn

寻乌县站前大道现代物流园项目（一期）专项债券

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

川华信专（2025）第 0171 号

目录:

1、专项评价报告

2、评价说明

四川  
(特  
骑



# 寻乌县站前大道现代物流园项目（一期）

## 专项债券

### 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

川华信专（2025）第 0171 号

赣州市财政局：

我们接受委托，对寻乌县站前大道现代物流园项目（一期）（以下简称本项目）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》、《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）及相关规定。本项中的项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出以及融资平衡情况预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照《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）等相关规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为寻乌县站前大道现代物流园项目（一期）可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。





综上所述，通过发行寻乌县站前大道现代物流园项目（一期）收益与融资自求平衡地方政府专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本评价报告仅供发行人本次申请地方政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行地方政府专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

四川华信(集团)会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年三月三十一日



## 评价说明

### 一、项目基本情况

#### （一）建设单位

本项目建设单位是寻乌县城发项目管理有限公司，统一社会信用代码为91360734MA3ACH230J，法定代表人为刘志高，注册地址为江西省赣州市寻乌县长安大道72号4楼402。

#### （二）项目建设内容和规模

本项目主要建设内容及规模为：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。

#### （三）建设投资及资金来源

依据赣州市寻乌县发展和改革委员会《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），本项目总投资为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和发行专项债构成，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%。

### 二、预测假设

（一）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值。

（二）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；





- （三）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （四）对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- （五）发行人预测的项目收入能够顺利执行；
- （六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；
- （七）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

### 三、项目收益及现金流预测编制说明

2017年财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、2018年财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）（以下均简称“《通知》”）要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流收入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

按照《实施方案》，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，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。

#### （一）项目收益及现金流入预测项目说明

根据寻乌县站前大道现代物流园项目（一期）可行性研究报告，以及寻乌县城发项目管理有限公司上报的《实施方案》提供的每年收入预测依据等数据，对各项收入进行了合理预测。本次申请发行的寻乌县站前大道现代物流园项目（一期），发行期限30年，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，预测按2026年8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	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
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





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

本项目经营收入的估算依据如下：

#### 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%。

金额单位：人民币万元

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





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
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
第二十二年	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%。

金额单位：人民币万元

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%。

金额单位：人民币万元

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
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





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%。

金额单位：人民币万元



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
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





年份	出租面积（平方米）	单价（元/平方米/月）	出租率（%）	生活用房租收入
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。

金额单位：人民币万元

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
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



年份	收费面积（平方米）	单价（元/平方米/月）	物业管理费收入
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

## （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、其他费用。

#### （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）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。

#### （3）修理费

项目修理费按工程费用的 0.3% 估算，每 5 年增长 5%。

#### （4）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。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	其他费用	合计
第一年					
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



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
合计	2,802.75	4,284.42	6,465.30	3,660.88	17,213.35

## 2.税金及附加

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：

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	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





年份	增值税	城建税及附加	合计
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
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

### 3.债券还本付息

按照《实施方案》，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：

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		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



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
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

## 4.可用于资金平衡的现金净流入

可研报告及《实施方案》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	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
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



年份	项目收入	项目运营成本	相关税费	项目收益	收益余额
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。

#### 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	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					
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、项目风险评估及控制措施

我们注意到，《实施方案》中提出了以下主要风险并制定了应对措施：





### （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、其他需要说明的事项

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

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



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

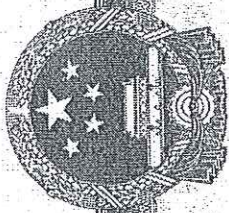
## 六、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510500083391472Y



扫描二维码  
了解更多信息  
案、许可、监管信息。

名称 四川华信 (集团) 会计师事务所 (特殊普通合伙)  
类型 特殊普通合伙企业  
执行事务合伙人 李武林(委派代表:李武林)  
出资额 壹仟叁佰万元整  
成立日期 2013年11月27日  
主要经营场所 泸州市江阳中路28号楼3单元2号

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

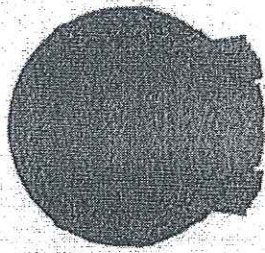


登记机关



2024年12月19日





会计师事务所

执业证书

名称：四川华信（集团）会计师事务所（  
特殊普通合伙）

首席合伙人：李武林

主任会计师：

经营场所：泸州市江阳中路28号楼3单元2号

组织形式：特殊普通合伙

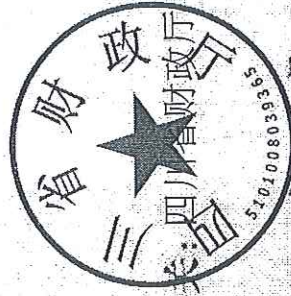
执业证书编号：51010003

批准执业文号：川财审批（2013）34号

批准执业日期：2013年11月11日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



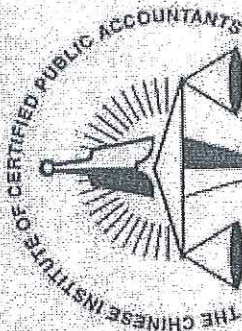
发证机关：四川省财政厅

2022年4月20日



中华人民共和国财政部制

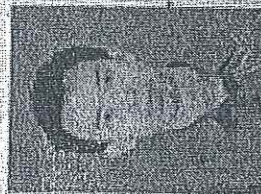




中国注册会计师



姓名 赵勇军  
Sex 男  
出生日期 1971年02月26日  
Date of birth  
工作单位 四川华信会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 510824710726853  
Identity card No.



赵勇军 510100030099



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



供查证书有效性

证书编号:  
No. of Certificate 510100030099

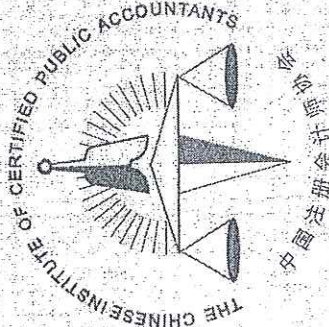
批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs 重庆市注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance 2000 年 4 月 14 日



重庆市注册会计师协会制





姓名 赵相宇

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-07-26

Date of birth

工作单位 四川华信(集团)会计师事务所重庆分所  
(特殊普通合伙)

Working unit

身份证号码 500102198707264759

Identity card No.



赵相宇 510100033131

证书编号: 510100033131  
No. of Certificate

批准注册协会: 重庆市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 05 月 16 日  
Date of Issuance

# 年度检验登记

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

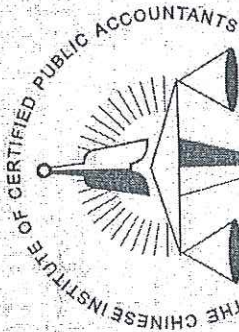


供查证书有效性



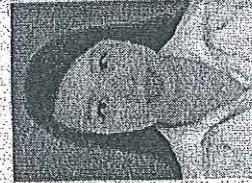
重庆市注册会计师协会制





中国注册会计师协会

姓名: 唐秀英  
Full name: Tang Xiuying  
性别: 女  
Sex: Female  
出生日期: 1979-05-28  
Date of birth: 1979-05-28  
工作单位: 四川华信(集团)会计师事务所(普通合伙)  
Working unit: Sichuan Huaxin (Group) Accounting Firm (General Partnership)  
身份证号码: 511025197905285187  
Identity card No.: 511025197905285187



唐秀英 510100033175

证书编号: 510100033175  
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 08 月 24 日  
Date of Issuance

年度检验登记

Annual Renewal Registration

合格专用章  
(四川)

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



四川华信(集团)会计师事务所

(特殊普通合伙)

SICHUANHUAXIN(GROUP)CPA(LLP)

地址:成都市洗面桥街 18 号金茂礼都南 28 楼

电话: (028) 85560449

传真: (028) 85560449

邮编: 610041

电邮: schxzhb@hxcpa.com.cn

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专项债券

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

川华信专(2025)第 0172 号

目录:

1、专项评价报告

2、评价说明



此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。  
报告编码: 川25NM3VNLMB





# 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

## 专项债券

### 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

川华信专(2025)第0172号

赣州市财政局:

我们接受委托,对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(以下简称本项目)收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》、《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)及相关规定。本项中的项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益、支出以及融资平衡情况预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照《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)等相关规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意:由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设,包括有关未来事项和推测性假设,而预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见,是对项目预测数据进行合理性、有效性的评价,并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的要求,并根据我们对当前国内融资环境的研究,我们认为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以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为经济建设提供足够的资金支持,保障其施工建设运营的成功。

综上所述,通过发行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收益与融资自求平衡地方政府专项债券的方式满足项目建设的资金需求,是现阶段较优的资金解决方案。



本评价报告仅供发行人本次申请地方政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。  
我们同意将本评价报告作为发行人申请发行地方政府专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

四川华信(集团)会计师事务所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年三月三十一日





## 评价说明

### 一、项目基本情况

#### (一) 建设单位

本项目建设单位是寻乌县东江源投资发展有限责任公司，统一社会信用代码为91360734MA35N1QU6P，法定代表人为刘宇，注册地址为江西省赣州市寻乌县长安大道72号406。

#### (二) 项目建设内容和规模

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。

#### (三) 建设投资及资金来源

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和发行专项债构成，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2,000.00万元，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%。

### 二、预测假设

(一) 预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值。

(二) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(三) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(四) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(五) 发行人预测的项目收入能够顺利执行；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；



(七) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

### 三、项目收益及现金流预测编制说明

2017年财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)、2018年财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号)(以下均简称“《通知》”)要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流收入(包括：政府性基金收入或专项收入)，且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

按照《实施方案》，本项目计划发行专项债券金额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，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，到期一次还本。发行费率暂按照0.08%测算。

#### (一) 项目收益及现金流入预测项目说明

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，以及寻乌县东江源投资发展有限责任公司上报的《实施方案》提供的每年收入预测依据等数据，对各项收入进行了合理预测。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





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
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
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





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 m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>/月), 取 65 元/m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup> · 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



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专项债券

年份	面积 (平方米)	单价 (元/ m <sup>2</sup> · 月)	出租率	配套服务用房出 租收入
			85.00%	1,208.70
第十七年	15,000.00	79.00	85.00%	1,269.14
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%	1,332.63
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%	1,399.34
第二十四年	15,000.00	91.46	85.00%	1,399.34
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%	1,469.26
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%	1,542.70
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%	35,630.51
合计				

### 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





年份	广告位数量(个)	单价(元/块/月)	出租率	广告收入
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
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						
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





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						



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
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
第二十六年	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

按照《实施方案》，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
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





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	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

可研报告及《实施方案》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
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





年份	项目收入	项目运营成本	税费	项目收益	收益余额
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
<b>1.收入变动敏感性分析</b>					
偿债资金覆盖倍数变化	1.83	1.97	1.69	2.24	2.37
<b>2.成本变动敏感性分析</b>					
偿债资金覆盖倍数变化	2.16	2.13	1.69	2.07	2.04
<b>3.利率变动敏感性分析</b>					
利率变动偿债资金本息 覆盖率	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、项目风险评估及控制措施

我们注意到，《实施方案》中提出了以下主要风险并制定了应对措施：

##### (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、其他需要说明的事项

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

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

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

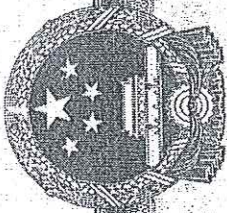
## 六、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510500083391472Y

扫描二维码  
、了解更多信息、备  
案、许可、监管信息。



名称 四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 壹仟叁佰万元整

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年11月27日

执行事务合伙人 李武林(委派代表:李武林)

主要经营场所 泸州市江阳中路28号楼3单元2号

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



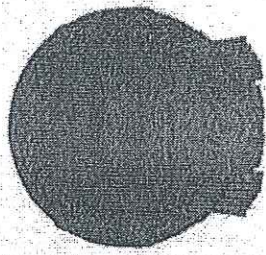
2024年12月19日

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

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

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所  
执业证书

名称：四川华信（集团）会计师事务所（  
特殊普通合伙）  
首席合伙人：李武林  
主任会计师：  
经营场所：泸州市江阳中路28号楼3单元2号

组织形式：特殊普通合伙

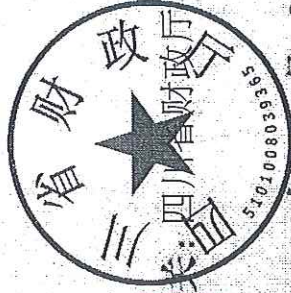
执业证书编号：51010003

批准执业文号：川财审批（2013）34号

批准执业日期：2013年11月11日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

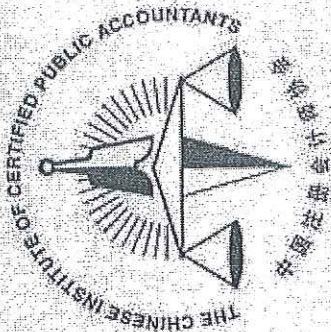


2022年4月20日

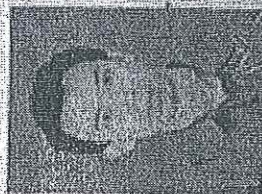
中华人民共和国财政部制







姓名 赵勇军  
 Full name 勇  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1971年07月26日  
 Date of birth  
 工作单位 四川华信会计师事务所  
 Working unit  
 身份证号码 510324710726883  
 Identity card No.



赵勇军 510100030099



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

一书经检验合格,继续有效一年。  
 A certificate is valid for another year after renewal.



供查证书有效性

证书编号:  
 No. of Certificate 510100030099

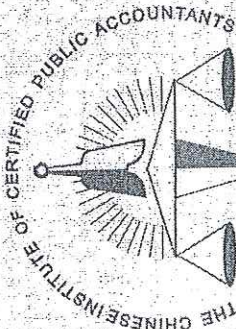
批准注册协会: 重庆市注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 4 月 14 日  
 Date of Issuance



重庆市注册会计师协会制





中国注册会计师协会

姓名 赵相宇  
Full name 赵相宇  
性别 男  
Sex 男  
出生日期 1987-07-26  
Date of birth 1987-07-26  
工作单位 四川华信(集团)会计师事务所(普通合伙)重庆分所  
Working unit 四川华信(集团)会计师事务所(普通合伙)重庆分所  
身份证号码 500102198707264759  
Identity card No. 500102198707264759



赵相宇 510100033131

证书编号: 510100033131  
No. of Certificate

批准注册协会: 重庆市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 05 月 16 日  
Date of Issuance

## 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

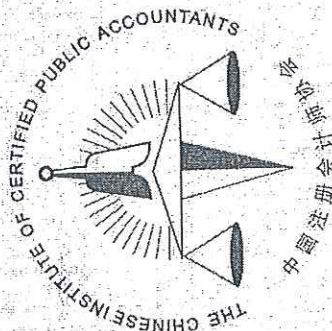


供查证书有效性



重庆市注册会计师协会制





姓名: 唐秀英  
Sex: 女  
Date of Birth: 1979-05-28  
工作单位: 四川华信(集团)会计师事务所(普通合伙)  
Working Unit:  
身份证号码: 511025197905285187  
Identity Card No:



唐秀英 510100033175

证书编号: 510100033175  
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 08 月 24 日  
Date of Issuance

年度检验登记 2018.3.16  
Annual Renewal Registration  
合格专用章 (四川)

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



四川华信(集团)会计师事务所

(特殊普通合伙)

SICHUANHUAXIN(GROUP)CPA(LLP)

地址:成都市洗面桥街 18 号金茂礼都南 28 楼

电话: (028) 85560449

传真: (028) 85560449

邮编: 610041

电邮: schxzhb@hxcpa.com.cn

赣州市章贡区 2024 年老旧小区改造项目专项债券

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

川华信专(2025)第 0174 号

目录:

1、专项评价报告

2、评价说明

四川  
(特  
别

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具, 您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。  
报告编码: 川2506ARH9P0





# 赣州市章贡区 2024 年老旧小区改造项目

## 专项债券

### 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

川华信专（2025）第 0174 号

赣州市财政局：

我们接受委托，对赣州市章贡区 2024 年老旧小区改造项目（以下简称本项目）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》、《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）及相关规定。本项中的项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出以及融资平衡情况预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照《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）等相关规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为赣州市章贡区 2024 年老旧小区改造项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行赣州市章贡区 2024 年老旧小区改造项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。



本评价报告仅供发行人本次申请地方政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行地方政府专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年三月三十一日





## 评价说明

### 一、项目基本情况

#### （一）建设单位

本项目建设单位是赣州市章贡区住房和城乡建设局，统一社会信用代码为 11360704558459574D，注册地址为赣州市章贡区东阳山路 3 号。

#### （二）项目建设内容和规模

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。

#### （三）建设投资及资金来源

依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》（区发改投字〔2023〕86 号），本项目总投资为 49,322.00 万元；其中：工程费用 41277.20 万元，工程建设其他费 4225.84 万元，预备费 2693.96 万元，建设期利息 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 年第一批本期发行专项债券 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。

### 二、预测假设

（一）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值。

（二）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（三）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（四）对发行人有影响的法律法规无重大变化；



- (五) 发行人预测的项目收入能够顺利执行;
- (六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响;
- (七) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核, 我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且, 我们认为, 该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的, 并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

### 三、项目收益及现金流预测编制说明

2017年财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)、2018年财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号)(以下均简称“《通知》”)要求, 分类发行专项债券建设的项目, 应当能够产生持续稳定现金流收入(包括: 政府性基金收入或专项收入), 且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券, 积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券, 以对应的政府性基金或专项收入偿还。

按照《实施方案》, 本项目计划发行专项债券金额 25,000.00 万元, 其中 2024 年已发行专项债券金额 6,000.00 万元, 发行期限 30 年, 债券年利率 2.42%, 计划 2025 年第一批本期发行专项债券金额 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, 债券年利率 4.50%, 发行期限 30 年, 每半年支付一次利息, 到期一次还本。发行费率暂按照 0.08% 测算。

#### (一) 项目收益及现金流入预测项目说明

根据赣州市章贡区 2024 年老旧小区改造项目可行性研究报告, 以及赣州市章贡区住房和城乡建设局上报的《实施方案》提供的每年收入预测依据等数据, 对各项收入进行了合理预测。本次申请发行的赣州市章贡区 2024 年老旧小区改造项目, 发行期限 30 年, 项目 2024 年 8 月开工建设, 建设工期为 12 个月, 预计 2025 年 8 月完工, 预测 2025 年 9 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	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





年份	停车位收入	充电桩收入	物业费收益	合计
第五年	1,144.96	1,060.92	1,151.76	3,357.64
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

本项目经营收入的估算依据如下：

#### 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。

金额单位：人民币万元

年份	数量（个）	单价（元/人次）	负荷率	停车位收入
第一年				880.74
第二年	4,893.00	10.00	50.00%	968.81
第三年	4,893.00	10.00	60.00%	1,056.89
第四年	4,893.00	10.00	65.00%	1,144.96
第五年	4,893.00	10.00	70.00%	1,233.04
第六年	4,893.00	10.50	75.00%	1,387.17
第七年	4,893.00	10.50	80.00%	1,479.64
第八年	4,893.00	10.50	80.00%	1,479.64
第九年	4,893.00	10.50	80.00%	1,479.64
第十年	4,893.00	10.50	80.00%	1,479.64
第十一年	4,893.00	11.03	80.00%	1,554.33
第十二年	4,893.00	11.03	80.00%	1,554.33
第十三年	4,893.00	11.03	80.00%	1,554.33
第十四年	4,893.00	11.03	80.00%	1,554.33
第十五年	4,893.00	11.03	80.00%	1,554.33
第十六年	4,893.00	11.58	80.00%	1,631.84
第十七年	4,893.00	11.58	80.00%	1,631.84
第十八年	4,893.00	11.58	80.00%	1,631.84
第十九年	4,893.00	11.58	80.00%	1,631.84
第二十年	4,893.00	11.58	80.00%	1,631.84
第二十一年	4,893.00	12.16	80.00%	1,713.57
第二十二年	4,893.00	12.16	80.00%	1,713.57
第二十三年	4,893.00	12.16	80.00%	1,713.57
第二十四年	4,893.00	12.16	80.00%	1,713.57
第二十五年	4,893.00	12.16	80.00%	1,713.57
第二十六年	4,893.00	12.77	80.00%	1,799.53
第二十七年	4,893.00			





年份	数量 (个)	单价 (元/人次)	负荷率	停车位收入
第二十八年	4,893.00	12.77	80.00%	1,799.53
第二十九年	4,893.00	12.77	80.00%	1,799.53
第三十年	4,893.00	12.77	80.00%	1,799.53
合计				44,286.99

## 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)，每个充电桩日耗电 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”。

金额单位：人民币万元

年份	数量 (个)	单价 (元/个/年)	负荷率	充电桩收入
第一年				
第二年	1,468.00	13,140.00	40.00%	771.58
第三年	1,468.00	13,140.00	45.00%	868.03
第四年	1,468.00	13,140.00	50.00%	964.48
第五年	1,468.00	13,140.00	55.00%	1,060.92
第六年	1,468.00	13,140.00	60.00%	1,157.37
第七年	1,468.00	13,797.00	60.00%	1,215.24
第八年	1,468.00	13,797.00	60.00%	1,215.24
第九年	1,468.00	13,797.00	60.00%	1,215.24
第十年	1,468.00	13,797.00	60.00%	1,215.24
第十一年	1,468.00	13,797.00	60.00%	1,215.24
第十二年	1,468.00	14,486.85	60.00%	1,276.00
第十三年	1,468.00	14,486.85	60.00%	1,276.00
第十四年	1,468.00	14,486.85	60.00%	1,276.00





赣州市章贡区 2024 年老旧小区改造项目专项债券

年份	数量 (个)	单价 (元/个/年)	负荷率	充电桩收入
第十五年	1,468.00	14,486.85	60.00%	1,276.00
第十六年	1,468.00	14,486.85	60.00%	1,276.00
第十七年	1,468.00	15,211.19	60.00%	1,339.80
第十八年	1,468.00	15,211.19	60.00%	1,339.80
第十九年	1,468.00	15,211.19	60.00%	1,339.80
第二十年	1,468.00	15,211.19	60.00%	1,339.80
第二十一年	1,468.00	15,211.19	60.00%	1,406.79
第二十二年	1,468.00	15,971.75	60.00%	1,406.79
第二十三年	1,468.00	15,971.75	60.00%	1,406.79
第二十四年	1,468.00	15,971.75	60.00%	1,406.79
第二十五年	1,468.00	15,971.75	60.00%	1,406.79
第二十六年	1,468.00	15,971.75	60.00%	1,477.13
第二十七年	1,468.00	16,770.34	60.00%	1,477.13
第二十八年	1,468.00	16,770.34	60.00%	1,477.13
第二十九年	1,468.00	16,770.34	60.00%	1,477.13
第三十年	1,468.00	16,770.34	60.00%	1,477.13
合计				36,920.05

### 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/m<sup>2</sup>·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。

金额单位：人民币万元

年份	数量 (平方米)	单价 (元/平方米/月)	负荷率	物业费收益
第一年				1,023.78
第二年	1,777,400.00	0.60	80.00%	1,087.77
第三年	1,777,400.00	0.60	85.00%	1,151.76
第四年	1,777,400.00	0.60	90.00%	1,151.76
第五年	1,777,400.00	0.60	90.00%	1,151.76
第六年	1,777,400.00	0.60	90.00%	1,209.34
第七年	1,777,400.00	0.63	90.00%	1,209.34
第八年	1,777,400.00	0.63	90.00%	1,209.34





年份	数量（平方米）	单价（元/平方米/月）	负荷率	物业费收益
第九年	1,777,400.00	0.63	90.00%	1,209.34
第十年	1,777,400.00	0.63	90.00%	1,209.34
第十一年	1,777,400.00	0.63	90.00%	1,209.34
第十二年	1,777,400.00	0.66	90.00%	1,266.93
第十三年	1,777,400.00	0.66	90.00%	1,266.93
第十四年	1,777,400.00	0.66	90.00%	1,266.93
第十五年	1,777,400.00	0.66	90.00%	1,266.93
第十六年	1,777,400.00	0.66	90.00%	1,266.93
第十七年	1,777,400.00	0.69	90.00%	1,324.52
第十八年	1,777,400.00	0.69	90.00%	1,324.52
第十九年	1,777,400.00	0.69	90.00%	1,324.52
第二十年	1,777,400.00	0.69	90.00%	1,324.52
第二十一年	1,777,400.00	0.69	90.00%	1,324.52
第二十二年	1,777,400.00	0.72	90.00%	1,382.11
第二十三年	1,777,400.00	0.72	90.00%	1,382.11
第二十四年	1,777,400.00	0.72	90.00%	1,382.11
第二十五年	1,777,400.00	0.72	90.00%	1,382.11
第二十六年	1,777,400.00	0.72	90.00%	1,382.11
第二十七年	1,777,400.00	0.76	90.00%	1,458.89
第二十八年	1,777,400.00	0.76	90.00%	1,458.89
第二十九年	1,777,400.00	0.76	90.00%	1,458.89
第三十年	1,777,400.00	0.76	90.00%	1,458.89
合计				37,316.89

## （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）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。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	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
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





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.税金及附加

按照国家税收政策规定，项目运营商承担的税金有增值税（9%，13%）、城市维护建设税（增值税的 5%）、教育费附加 3%及地方教育费附加 2%，考虑建设期进项抵扣，税金及附加估算如下。

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			



## 赣州市章贡区 2024 年老旧小区改造项目专项债券

年份	增值税	城建税及附加	合计
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
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

## 3. 债券还本付息

按照《实施方案》，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 年第一批本期发行专项债券金额 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：





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		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
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



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

4.可用于资金平衡的现金净流入

可研报告及《实施方案》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	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





年份	项目收入	项目运营成本	税费	项目收益	收益余额
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
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	

本次发行专项债券各项目预期现金流入合计 118,523.93 万元，预期现金流出合计 42,911.30 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 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。

### 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	106,671.54	112,597.73	118,523.93	124,450.13	130,376.32
业务活动现金流出成本变动后金额	38,620.17	40,765.74	42,911.30	45,056.87	47,202.43
利率变动	4.05%	4.28%	4.50%	4.73%	4.95%
利率变动债券利息	30,150.36	31,825.38	33,500.40	35,175.42	36,850.44



资金覆盖率-压力测试(单因素敏感性分析)	-10%	-5%	0%	5%	10%
<b>1.收入变动敏感性分析</b>					
偿债资金覆盖倍数变化	1.09	1.19	1.29	1.39	1.50
<b>2.成本变动敏感性分析</b>					
偿债资金覆盖倍数变化	1.37	1.33	1.29	1.26	1.22
<b>3.利率变动敏感性分析</b>					
利率变动偿债资金本息覆盖率	1.37	1.33	1.29	1.26	1.22

通过资金平衡测算分析，债务本息资金覆盖倍数达到 1.29 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、项目风险评估及控制措施

我们注意到，《实施方案》中提出了以下主要风险并制定了应对措施：

##### （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、其他需要说明的事项

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

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

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

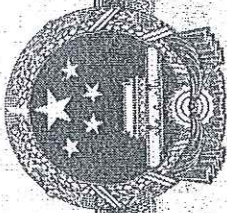
#### 六、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510500083391472Y



扫描二维码  
了解更多信息  
、了解更多登记、备  
案、许可、监管信息。

名称 四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李武林(委派代表:李武林)

出资额 壹仟叁佰万元整

成立日期 2013年11月27日

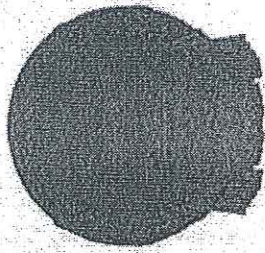
主要经营场所 泸州市江阳中路28号楼3单元2号

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



2024年12月19日





会计师事务所

执业证书

名称：四川华信（集团）会计师事务所（

特殊普通合伙）

首席合伙人：李武林

主任会计师：

经营场所：泸州市江阳中路28号楼3单元2号

组织形式：特殊普通合伙

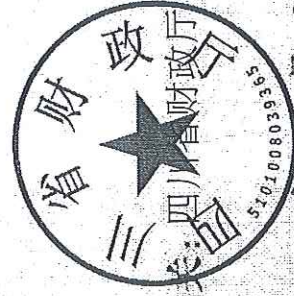
执业证书编号：51010003

批准执业文号：川财审批（2013）34号

批准执业日期：2013年11月11日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



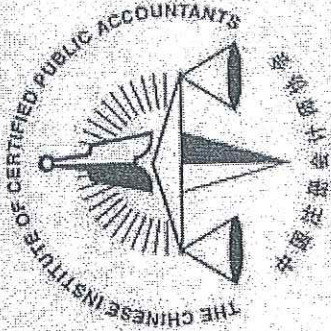
发证机关：四川省财政厅

2022年4月20日

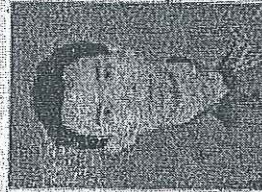


中华人民共和国财政部制





姓名	赵勇军
性别	男
出生日期	1971年07月26日
工作单位	四川华信会计师事务所
身份证号	510824710726353
Identity card No.	



赵勇军 510100030099



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



供查证书有效性

证书编号:  
No. of Certificate 510100030099

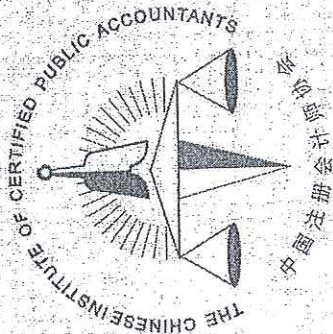
批准注册协会: 重庆市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 5 月 14 日  
Date of Issuance



重庆市注册会计师协会制





姓名 赵相宇  
Full name 赵相宇  
性别 男  
Sex 男  
出生日期 1987-07-26  
Date of birth 1987-07-26  
工作单位 四川华信(集团)会计师事务所重庆分所  
Working unit 四川华信(集团)会计师事务所重庆分所  
身份证号码 500102198707264759  
Identity card No. 500102198707264759



赵相宇 510100033131

### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



供查证书有效性

证书编号: 510100033131  
No. of Certificate

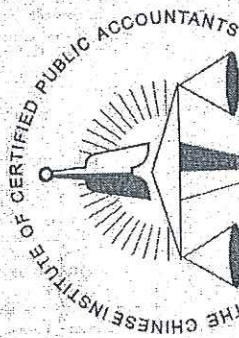
批准注册协会: 重庆市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 05 月 16 日  
Date of Issuance



重庆市注册会计师协会制





姓名: 唐秀英  
Full name: 唐秀英  
性别: 女  
Sex: 女  
出生日期: 1978-05-28  
Date of birth: 1978-05-28  
工作单位: 四川华信(集团)会计师事务所(普通合伙)  
Working unit: 四川华信(集团)会计师事务所(普通合伙)  
身份证号码: 511025197805285187  
Identity card No.: 511025197805285187



唐秀英 510100033175

证书编号: 510100033175  
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 08 月 24 日  
Date of Issuance

年度检验登记 2018.3.1  
Annual Renewal Registration  
合格专用章 (四川)

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





四川华信(集团)会计师事务所  
(特殊普通合伙)

SI CHUAN HUA XIN (GROUP) CPA (LLP)

地址:成都市洗面桥街 18 号金茂礼都南 28 楼

电话: (028) 85560449

传真: (028) 85560449

邮编: 610041

电邮: schxzhb@hxcpa.com.cn

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

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

川华信专(2025)第 0173 号

目录:

1、专项评价报告

2、评价说明



# 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

### 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

川华信专(2025)第0173号

赣州市财政局:

我们接受委托,对章贡高新区生物医药健康产业园及配套设施建设项目(以下简称本项目)收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》、《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)及相关规定。本项中的项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益、支出以及融资平衡情况预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照《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)等相关规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意:由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设,包括有关未来事项和推测性假设,而预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见,是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价,并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的要求,并根据我们对当前国内融资环境的研究,我们认为章贡高新区生物医药健康产业园及配套设施建设项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为经济建设提供足够的资金支持,保障其施工建设运营的成功。

综上所述,通过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收益与融资自求平衡地方政府专项债券的方式满足项目建设的资金需求,是现阶段较优的资金解决方案。





本评价报告仅供发行人本次申请地方政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行地方政府专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

四川华信(集团)会计师事务所



中国 5101003029 成都

中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年三月三十一日



## 评价说明

### 一、项目基本情况

#### (一) 建设单位

本项目业主单位是赣州创新投资发展有限公司，统一社会信用代码为91360702MA38N89T11，法定代表人为李刚，注册地址为江西省赣州市章贡区沙河镇武当山路1号赣州医疗器械产业园综合楼三楼。

#### (二) 项目建设内容和规模

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80000.40 m<sup>2</sup>(120亩)，总建筑面积206827.04 m<sup>2</sup>，计容面积为196087.06 m<sup>2</sup>，不计容面积10739.98 m<sup>2</sup>，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：166424.25 m<sup>2</sup>

(2) 附属用房：29612.81 m<sup>2</sup>

(3) 地下室：10739.98 m<sup>2</sup>

##### 2、其他配套设施

(1) 停车位：234个

(2) 充电桩：31个

(3) 大门：50 m<sup>2</sup>

(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

#### (三) 建设投资及资金来源

根据章贡区发展和改革委员会《关于同意变更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、预测假设

(一) 预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值。

(二) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(三) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(四) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(五) 发行人预测的项目收入能够顺利执行；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

(七) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

## 三、项目收益及现金流预测编制说明

2017 年财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、2018 年财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）（以下均简称“《通知》”）要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流收入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

按照本项目《实施方案》，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，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。



## (一) 项目收益及现金流入预测项目说明

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，以及赣州创新投资发展有限公司上报的《实施方案》提供的每年收入预测依据等数据，对各项收入进行了合理预测。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，建设期 2023 年 4 月至 2026 年 03 月，运营期 2026 年 4 月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	4,195.62
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	6,235.55
第十四年	5,201.74	962.60	23.76	47.46	6,235.55
第十五年	5,201.74	962.60	23.76	47.46	6,235.55
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	6,872.26
第二十年	5,734.91	1,061.26	23.76	52.32	6,872.26
第二十一年	5,734.91	1,061.26	23.76	52.32	6,872.26
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





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
第二十四年	6,021.66	1,114.33	23.76	54.94	7,214.69
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	6,638.88	1,228.55	23.76	60.57	7,951.76
第三十	6,638.88	1,228.55	23.76	60.57	7,951.76
第三十一	6,970.82	1,289.97	23.76	63.60	8,348.16
第三十二	6,970.82	1,289.97	23.76	63.60	8,348.16
合计	159,588.11	29,532.27	677.20	1,462.86	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/㎡·月左右，保守估计本项目厂房租金按 25 元/㎡·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	166,424.25	25.00	60.00%	2,995.64
第五年	166,424.25	25.00	70.00%	3,494.91
第六年	166,424.25	25.00	80.00%	3,994.18
第七年	166,424.25	26.25	90.00%	4,718.13
第八年	166,424.25	26.25	90.00%	4,718.13
第九年	166,424.25	26.25	90.00%	4,718.13
第十年	166,424.25	27.56	90.00%	4,954.03
第十一年	166,424.25	27.56	90.00%	4,954.03



年份	面积	收费标准（元/年）	出租率	金额
第十二年	166,424.25	27.56	90.00%	4,954.03
第十三年	166,424.25	28.94	90.00%	5,201.74
第十四年	166,424.25	28.94	90.00%	5,201.74
第十五年	166,424.25	28.94	90.00%	5,201.74
第十六年	166,424.25	30.39	90.00%	5,461.82
第十七年	166,424.25	30.39	90.00%	5,461.82
第十八年	166,424.25	30.39	90.00%	5,461.82
第十九年	166,424.25	31.91	90.00%	5,734.91
第二十年	166,424.25	31.91	90.00%	5,734.91
第二十一年	166,424.25	31.91	90.00%	5,734.91
第二十二年	166,424.25	33.50	90.00%	6,021.66
第二十三年	166,424.25	33.50	90.00%	6,021.66
第二十四年	166,424.25	33.50	90.00%	6,021.66
第二十五年	166,424.25	35.18	90.00%	6,322.74
第二十六年	166,424.25	35.18	90.00%	6,322.74
第二十七年	166,424.25	35.18	90.00%	6,322.74
第二十八年	166,424.25	36.94	90.00%	6,638.88
第二十九年	166,424.25	36.94	90.00%	6,638.88
第三十年	166,424.25	36.94	90.00%	6,638.88
第三十一年	166,424.25	38.78	90.00%	6,970.82
第三十二年	166,424.25	38.78	90.00%	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/m<sup>2</sup>·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				





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

年份	面积	收费标准 (元/年)	出租率	金额
第二年				
第三年				554.35
第四年	29,612.81	26.00	60.00%	646.74
第五年	29,612.81	26.00	70.00%	739.14
第六年	29,612.81	26.00	80.00%	873.10
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%	916.76
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%	962.60
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%	1,010.73
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%	1,061.26
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%	1,114.33
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%	1,170.04
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%	1,228.55
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%	1,289.97
第三十一年	29,612.81	40.33	90.00%	



年份	面积	收费标准 (元/年)	出租率	金额
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





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
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



年份	数量（个）	收费标准（元/个/日）	周转次数	运营负荷（%）	收入
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
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

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，可研报告及《实施方案》中明确了各项成本的估算标准如下：

(1) 外购燃料动力费

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) 充电桩更换成本

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。

(4) 修理费

按建安工程费的 0.3% 计算；

(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
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



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.税金及附加

可研报告及《实施方案》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					





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
第二十三年	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

按照《实施方案》，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
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





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

可研报告及《实施方案》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





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。

#### 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	172,134.41	181,697.43	191,260.45	200,823.47	210,386.50
业务活动现金流出成本变动后金额	48,111.72	50,784.60	53,457.47	56,130.34	58,803.22
利率变动	4.05%	4.28%	4.50%	4.73%	4.95%
利率变动债券利息	43,433.74	45,846.73	48,259.71	50,672.70	53,085.69
1. 收入变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数变化	1.23	1.33	1.43	1.53	1.63
2. 成本变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数变化	1.49	1.46	1.43	1.40	1.38





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					
偿债资金覆盖倍数变化	1.51	1.47	1.43	1.40	1.36

通过资金平衡测算分析，债务本息资金覆盖倍数达到 1.43 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、项目风险评估及控制措施

我们注意到，《实施方案》中提出了以下主要风险并制定了应对措施：

##### （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、其他需要说明的事项

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

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

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

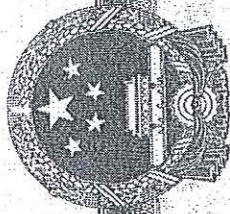
### 六、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。







# 营业执照

统一社会信用代码

91510500083391472Y



扫描二维码  
了解更多登记、备  
案、许可、监管信息。

(副本)

名称 四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)  
类型 特殊普通合伙企业  
执行事务合伙人 李武林(委派代表:李武林)  
出资额 壹仟叁佰万元整  
成立日期 2013年11月27日  
主要经营场所 泸州市江阳中路28号楼3单元2号

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



登记机关



2024年12月19日

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

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

国家市场监督管理总局监制





# 会计师事务所 执业证书

名称：四川华信（集团）会计师事务所（  
特殊普通合伙）  
李武林  
首席合伙人：  
主任会计师：  
经营场所：泸州市江阳中路28号楼3单元2号

组织形式：特殊普通合伙

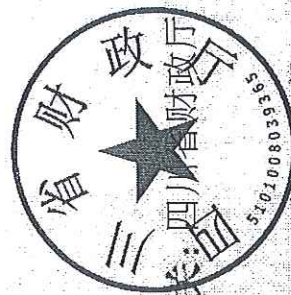
执业证书编号：51010003

批准执业文号：川财审批（2013）34号

批准执业日期：2013年11月11日

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

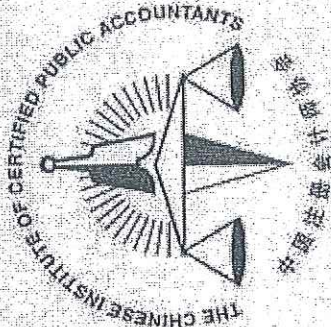


2022年4月20日

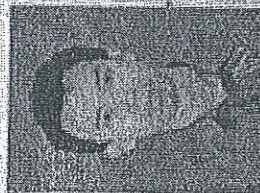


中华人民共和国财政部制





姓名 Full name	赵勇军
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1971年07月26日
工作单位 Working unit	四川华信会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	510824710726883



赵勇军 510100030099



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

证书检验合格, 继续有效一年。  
Certificate is valid for another year after renewal.



供查证书有效性

证书编号:  
No. of Certificate 510100030099

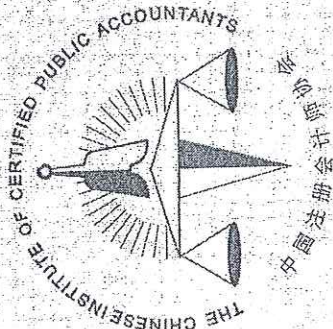
批准注册协会: 重庆市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 4 月 14 日  
Date of Issuance

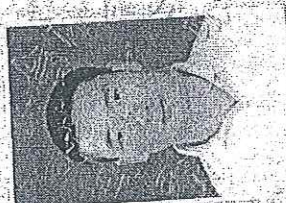


重庆市注册会计师协会制





姓名 赵相宇  
Full name 赵相宇  
性别 男  
Sex 男  
出生日期 1987-07-26  
Date of birth 1987-07-26  
工作单位 四川华信(集团)会计师事务所  
Working unit 四川华信(集团)会计师事务所  
身份证号码 500102198707264759  
Identity card No. 500102198707264759



赵相宇 510100033131

证书编号: 510100033131  
No. of Certificate

批准注册协会: 重庆市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 05 月 16 日  
Date of Issuance

# 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

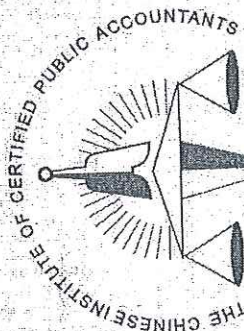


供查证书有效性



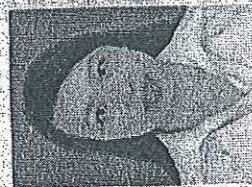
重庆市注册会计师协会制





中国注册会计师协会

姓名: 唐秀英  
 Full name: Tang Xiuying  
 性别: 女  
 Sex: Female  
 出生日期: 1979-05-28  
 Date of birth: 1979-05-28  
 工作单位: 四川华信(集团)会计师事务所  
 Working unit: Sichuan Huaxin (Group) Accounting Firm  
 身份证号码: 5110251979052835187  
 Identity card No.: 5110251979052835187



唐秀英 510100033175

证书编号: 510100033175  
 No. of Certificate: 510100033175

批准注册协会: 四川省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: Sichuan Province Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 08 月 24 日  
 Date of Issuance: 2016 / 08 / 24

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration  
 合格专用章  
 (四川)

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



四川华信(集团)会计师事务所  
(特殊普通合伙)

SI CHUAN HUA XIN (GROUP) CPA (LLP)

地址:成都市洗面桥街 18 号金茂礼都南 28 楼

电话: (028) 85560449

传真: (028) 85560449

邮编: 610041

电邮: schxzhb@hxcpa.com.cn

赣州市章贡区第七保育院沙河院区新建工程项目专项债券  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告  
川华信专(2025)第 0175 号

目录:

- 1、专项评价报告
- 2、评价说明





# 赣州市章贡区第七保育院沙河院区新建工程项目专项债券

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

川华信专（2025）第 0175 号

赣州市财政局：

我们接受委托，对赣州市章贡区第七保育院沙河院区新建工程项目（以下简称本项目）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》、《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）及相关规定。本项中的项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出以及融资平衡情况预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照《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）等相关规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为赣州市章贡区第七保育院沙河院区新建工程项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行赣州市章贡区第七保育院沙河院区新建工程项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。



本评价报告仅供发行人本次申请地方政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。  
我们同意将本评价报告作为发行人申请发行地方政府专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

四川华信(集团)会计师事务所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年三月三十一日





## 评价说明

### 一、项目基本情况

#### (一) 建设单位

本项目建设单位是赣州市章贡区第七保育院，统一社会信用代码为12360704332859276R，负责人肖红，注册地址为赣州市章贡区火车站附近铁路一区内。

#### (二) 项目建设内容和规模

本项目规划用地面积为4343.47 m<sup>2</sup>（约6.52亩）。项目总建筑面积为3927.89 m<sup>2</sup>的幼儿园，其中计容建筑面积3556.24 m<sup>2</sup>，不计容建筑面积371.65 m<sup>2</sup>。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。

#### (三) 建设投资及资金来源

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%。

### 二、预测假设

(一) 预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值。

(二) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(三) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(四) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(五) 发行人预测的项目收入能够顺利执行；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

(七) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。



### 三、项目收益及现金流预测编制说明

2017年财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、2018年财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）（以下均简称“《通知》”）要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流收入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

按照《实施方案》，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900.00万元的专项债券；下期拟发行期限为30年700.00万元的专项债券；假设本期及下期融资利率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。

#### （一）项目收益及现金流入预测项目说明

根据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，以及赣州市章贡区第七保育院上报的《实施方案》提供的每年收入预测依据等数据，对各项收入进行了合理预测。本次申请发行的赣州市章贡区第七保育院沙河院区新建工程项目，发行期限30年，项目建设期为2024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	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





赣州市章贡区第七保育院沙河院区新建工程项目专项债券

年份	学费收入	餐费收入	课后延时服务收入	合计
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
第二十三年	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

本项目经营收入的估算依据如下：

#### 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。



金额单位：人民币万元

年份	数量（人）	单价（万元/年·人）	负荷率	学费收入
第一年				
第二年	270.00	0.41	80%	89.42
第三年	270.00	0.41	90%	100.60
第四年	270.00	0.41	100%	111.78
第五年	270.00	0.41	100%	111.78
第六年	270.00	0.41	100%	111.78
第七年	270.00	0.41	100%	111.78
第八年	270.00	0.41	100%	111.78
第九年	270.00	0.41	100%	111.78
第十年	270.00	0.41	100%	111.78
第十一年	270.00	0.41	100%	111.78
第十二年	270.00	0.41	100%	111.78
第十三年	270.00	0.41	100%	111.78
第十四年	270.00	0.41	100%	111.78
第十五年	270.00	0.41	100%	111.78
第十六年	270.00	0.41	100%	111.78
第十七年	270.00	0.41	100%	111.78
第十八年	270.00	0.41	100%	111.78
第十九年	270.00	0.41	100%	111.78
第二十年	270.00	0.41	100%	111.78
第二十一年	270.00	0.41	100%	111.78
第二十二年	270.00	0.41	100%	111.78
第二十三年	270.00	0.41	100%	111.78
第二十四年	270.00	0.41	100%	111.78
第二十五年	270.00	0.41	100%	111.78
第二十六年	270.00	0.41	100%	111.78
第二十七年	270.00	0.41	100%	111.78
第二十八年	270.00	0.41	100%	111.78
第二十九年	270.00	0.41	100%	111.78
第三十年	270.00	0.41	100%	111.78
合计				3,208.09





## 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。

金额单位：人民币万元

年份	数量（人）	单价（万元/年·人）	负荷率	餐费收入
第一年				58.32
第二年	270.00	0.27	80%	65.61
第三年	270.00	0.27	90%	72.90
第四年	270.00	0.27	100%	75.60
第五年	270.00	0.28	100%	75.60
第六年	270.00	0.28	100%	75.60
第七年	270.00	0.28	100%	78.30
第八年	270.00	0.29	100%	78.30
第九年	270.00	0.29	100%	78.30
第十年	270.00	0.29	100%	81.00
第十一年	270.00	0.30	100%	81.00
第十二年	270.00	0.30	100%	81.00
第十三年	270.00	0.30	100%	86.40
第十四年	270.00	0.32	100%	86.40
第十五年	270.00	0.32	100%	86.40
第十六年	270.00	0.32	100%	91.80
第十七年	270.00	0.34	100%	91.80
第十八年	270.00	0.34	100%	91.80
第十九年	270.00	0.34	100%	97.20
第二十年	270.00	0.36	100%	97.20
第二十一年	270.00	0.36	100%	97.20
第二十二年	270.00	0.36	100%	97.20
第二十二年	270.00	0.36	100%	97.20
第二十二年	270.00	0.38	100%	102.60
第二十二年	270.00			



年份	数量（人）	单价（万元/年·人）	负荷率	餐费收入
第二十四年	270.00	0.38	100%	102.60
第二十五年	270.00	0.38	100%	102.60
第二十六年	270.00	0.40	100%	108.00
第二十七年	270.00	0.40	100%	108.00
第二十八年	270.00	0.40	100%	108.00
第二十九年	270.00	0.42	100%	113.40
第三十年	270.00	0.42	100%	113.40
合计				2,586.33

### 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。

金额单位：人民币万元

年份	数量（人）	单价（元/年·人）	负荷率	金额
第一年				
第二年	270.00	1,485.00	80%	32.08
第三年	270.00	1,485.00	90%	36.09
第四年	270.00	1,485.00	100%	40.10
第五年	270.00	1,559.25	100%	42.10
第六年	270.00	1,559.25	100%	42.10
第七年	270.00	1,559.25	100%	42.10
第八年	270.00	1,637.21	100%	44.20
第九年	270.00	1,637.21	100%	44.20





年份	数量(人)	单价(元/年·人)	负荷率	金额
第十年	270.00	1,637.21	100%	44.20
第十一年	270.00	1,719.07	100%	46.41
第十二年	270.00	1,719.07	100%	46.41
第十三年	270.00	1,719.07	100%	46.41
第十四年	270.00	1,805.02	100%	48.74
第十五年	270.00	1,805.02	100%	48.74
第十六年	270.00	1,805.02	100%	48.74
第十七年	270.00	1,895.27	100%	51.17
第十八年	270.00	1,895.27	100%	51.17
第十九年	270.00	1,895.27	100%	51.17
第二十年	270.00	1,990.03	100%	53.73
第二十一年	270.00	1,990.03	100%	53.73
第二十二年	270.00	1,990.03	100%	53.73
第二十三年	270.00	2,089.53	100%	56.42
第二十四年	270.00	2,089.53	100%	56.42
第二十五年	270.00	2,089.53	100%	56.42
第二十六年	270.00	2,194.01	100%	59.24
第二十七年	270.00	2,194.01	100%	59.24
第二十八年	270.00	2,194.01	100%	59.24
第二十九年	270.00	2,303.71	100%	62.20
第三十年	270.00	2,303.71	100%	62.20
合计				1,438.70

#### 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“平均的经费”。

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。



## （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

项目支出按照支出用途分类可分为：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，不考虑非付现成本，即不考虑固定资产折旧费和无形资产摊销等，只考虑付现成本，可研报告及《实施方案》中明确了各项成本的估算标准如下：

#### （1）工资及福利

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。

金额单位：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





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
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.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《实施方案》，本期拟发行期限为 30 年 900.00 万元的专项债券；下期拟发行期限为 30 年 700.00 万元的专项债券；假设本期及下期融资利率 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
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





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

可研报告及《实施方案》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	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



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运营期预期现金流入合计 7,233.11 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。

#### 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	6,509.80	6,871.46	7,233.11	7,594.77	7,956.42
业务活动现金流出成本变动后金额	2,412.23	2,546.24	2,680.25	2,814.26	2,948.28
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
<b>1.收入变动敏感性分析</b>					
偿债资金覆盖倍数变化	1.02	1.11	1.21	1.31	1.40
<b>2.成本变动敏感性分析</b>					
偿债资金覆盖倍数变化	1.28	1.25	1.21	1.18	1.14
<b>3.利率变动敏感性分析</b>					
利率变动偿债资金本息覆盖率	1.28	1.25	1.21	1.18	1.15





通过资金平衡测算分析，债务本息资金覆盖倍数达到 1.21 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、项目风险评估及控制措施

我们注意到，《实施方案》中提出了以下主要风险并制定了应对措施：

##### （一）投资估算风险

诸多项目尚处于建设初期阶段，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、其他需要说明的事项

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

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

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

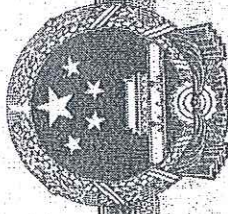
### 六、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510500083391472Y



扫描经营主体信息码，  
了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称	四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	出资额	壹仟叁佰万元整
类型	特殊普通合伙企业	成立日期	2013年11月27日
执行事务合伙人	李武林(委派代表:李武林)	主要经营场所	泸州市江阳中路28号楼3单元2号

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



2024年12月19日

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

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

国家市场监督管理总局监制



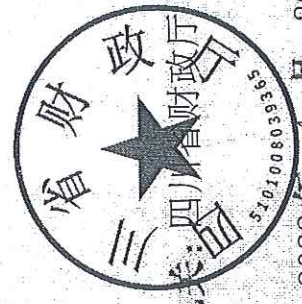


会计师事务所  
执业证书

名称：四川华信（集团）会计师事务所（  
特殊普通合伙）  
首席合伙人：李武林  
主任会计师：  
经营场所：泸州市江阳中路28号楼3单元2号  
组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：51010003  
批准执业文号：川财审批（2013）34号  
批准执业日期：2013年11月11日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

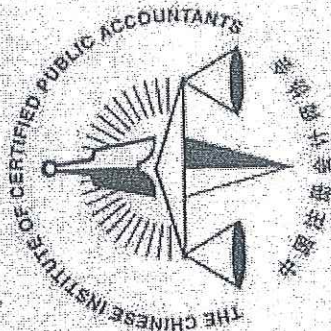


2022年4月20日

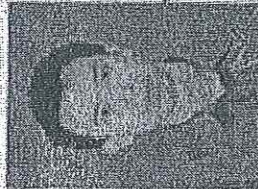


中华人民共和国财政部制





姓名: 赵勇军  
 Full name: 赵勇军  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1971年07月26日  
 Date of birth: 1971年07月26日  
 工作单位: 四川华信会计师事务所  
 Working unit: 四川华信会计师事务所  
 身份证号码: 5105247107268863  
 Identity card No.: 5105247107268863



赵勇军 510100030099



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

证书按龄合格, 继续有效一年。  
 Certificate is valid for another year after renewal.



供查证书有效性

证书编号:  
 No. of Certificate 510100030099

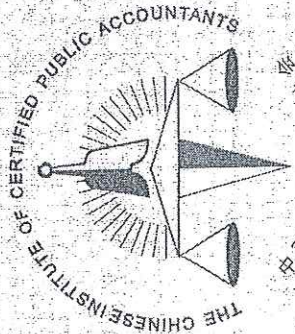
批准注册协会:  
 Authorized Institute of CPAs 重庆市注册会计师协会

发证日期:  
 Date of Issuance 2000 年 5 月 14 日



重庆市注册会计师协会制





姓名 赵相宇  
Full name 赵相宇  
性别 男  
Sex 男  
出生日期 1987-07-28  
Date of birth 1987-07-28  
工作单位 四川华信(集团)会计师事务所  
Working unit 四川华信(集团)会计师事务所  
身份证号码 500102198707284759  
Identity card No. 500102198707284759



赵相宇 510100033131

证书编号: 510100033131  
No. of Certificate

批准注册协会: 重庆市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 05 月 16 日  
Date of Issuance

### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



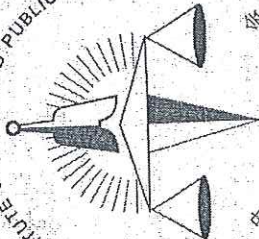
供查证书有效性



重庆市注册会计师协会制



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



中国注册会计师协会

姓名 唐秀英

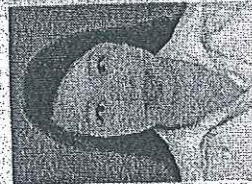
Full name 唐秀英

Sex 女

Date of birth 1979-05-28

Working unit 四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

Identity card No. 511025197905285187



唐秀英 510100033175

证书编号: 510100033175  
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 08 月 24 日  
Date of Issuance

年度检验登记

Annual Renewal Registration (四川)

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



所)

四川华信(集团)会计师事务所

(特殊普通合伙)

SICHUANHUAXIN(GROUP)CPA(LLP)

地址:成都市洗面桥街 18 号金茂礼都南 28 楼

电话: (028) 85560449

传真: (028) 85560449

邮编: 610041

电邮: schxzhb@hxcpa.com.cn

章贡区农村饮水安全巩固提升工程专项债券

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

川华信专(2025)第 0177 号

目录:

1、专项评价报告

2、评价说明



此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。  
报告编码: 川25TC3YW6ZB





## 章贡区农村饮水安全巩固提升工程

## 专项债券

## 项目收益与融资自求平衡

## 专项评价报告

川华信专（2025）第 0177 号

赣州市财政局：

我们接受委托，对章贡区农村饮水安全巩固提升工程（以下简称本项目）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》、《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)及相关规定。本项中的项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益、支出以及融资平衡情况预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照《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)等相关规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为章贡区农村饮水安全巩固提升工程可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行章贡区农村饮水安全巩固提升工程项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。



本评价报告仅供发行人本次申请地方政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行地方政府专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

四川华信(集团)会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年三月三十一日





## 评价说明

### 一、项目基本情况

#### (一) 建设单位

本项目业主单位是赣州市章贡区水利局，社会统一信用代码为 113607040146612217，负责人为王健民，注册地址为赣州市章贡区章江新区章江路 16 号区政中心西 17 楼。

#### (二) 项目建设内容和规模

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。

#### (三) 建设投资及资金来源

依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项目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%。

## 二、预测假设

(一) 预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值。

(二) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(三) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

(四) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(五) 发行人预测的项目收入能够顺利执行；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

(七) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

## 三、项目收益及现金流预测编制说明

2017 年财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、2018 年财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）（以下均简称“《通知》”）要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流收入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

按照《实施方案》，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；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。

### (一) 项目收益及现金流入预测项目说明

根据章贡区农村饮水安全巩固提升工程可行性研究报告，以及赣州市章贡区水利局上报的《实施方案》提供的每年收入预测依据等数据，对各项收入进行了合理预测。本次申请发





行的章贡区农村饮水安全巩固提升工程，项目 2023 年 5 月开工建设，建设工期为 32 个月，预计 2025 年 12 月完工，预测按 2026 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	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
第二十七年	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 25315.48m<sup>3</sup>/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 <sup>3</sup> ）	销售单价（元/m <sup>3</sup> ）	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
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





年份	年供水量 (m <sup>3</sup> )	销售单价 (元/m <sup>3</sup> )	负荷率 (%)	居民供水收入
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 <sup>3</sup> )	销售单价 (元/m <sup>3</sup> )	负荷率 (%)	非居民供水收入
第一年				
第二年				
第三年				



章贡区农村饮水安全巩固提升工程专项债券

年份	年供水量 (m <sup>3</sup> )	销售单价 (元/m <sup>3</sup> )	负荷率 (%)	非居民供水收入
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
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 <sup>3</sup> )	销售单价 (元/m <sup>3</sup> )	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
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



年份	年供水量 (m <sup>3</sup> )	销售单价 (元/m <sup>3</sup> )	负荷率 (%)	特种行业供水收入
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) 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/m<sup>3</sup> 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





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
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

可研报告及《实施方案》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				
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





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

按照《实施方案》，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



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	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
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

可研报告及《实施方案》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
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



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。

### 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	36,034.32	38,036.22	40,038.13	42,040.04	44,041.94
业务活动现金流出成本变动后金额	14,308.16	15,103.06	15,897.96	16,692.86	17,487.76
利率变动	4.05%	4.28%	4.50%	4.73%	4.95%
利率变动债券利息	9,745.38	10,286.79	10,828.20	11,369.61	11,911.02
1. 收入变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数变化	1.03	1.13	1.24	1.34	1.44
2. 成本变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数变化	1.32	1.28	1.24	1.20	1.15
3. 利率变动敏感性分析					
利率变动偿债资金本息覆盖率	1.31	1.27	1.24	1.20	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、项目风险评估及控制措施

我们注意到,《实施方案》中提出了以下主要风险并制定了应对措施:

##### (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、其他需要说明的事项

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



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

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

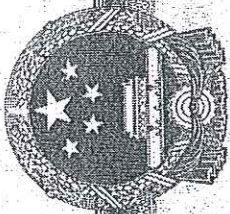
## 六、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510500083391472Y

扫描二维码，  
了解更多信息，  
案、许可、监管信息。



名称 四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李武林(委派代表:李武林)

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

出资额 壹仟叁佰万元整

成立日期 2013年11月27日

主要经营场所 泸州市江阳中路28号楼3单元2号



登记机关

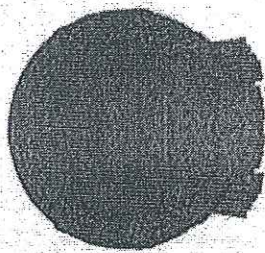
2024年

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

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

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所  
执业证书

名称：四川华信（集团）会计师事务所（

特殊普通合伙）

首席合伙人：李武林

主任会计师：

经营场所：泸州市江阳中路28号楼3单元2号

组织形式：特殊普通合伙

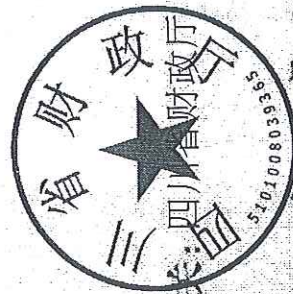
执业证书编号：51010003

批准执业文号：川财审批（2013）34号

批准执业日期：2013年11月11日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：四川省财政厅

2022年4月20日

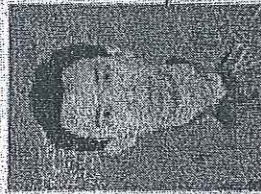


中华人民共和国财政部制





姓名	赵勇军
Sex	男
Date of birth	1971年07月26日
Working unit	四川华信会计师事务所
Identity card No.	510824710728853



赵勇军 510100030099



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

证书检验合格, 继续有效一年。  
Certificate is valid for another year after renewal.



供查证书有效性

证书编号:  
No. of Certificate 510100030099

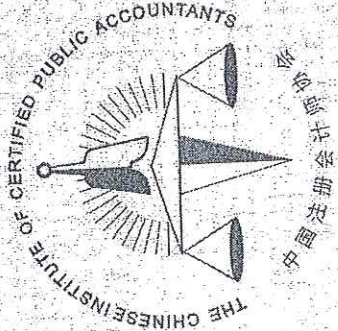
批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs 重庆市注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance 2000 年 月 日



重庆市注册会计师协会制





姓名 赵相宇  
Full name 赵相宇  
性别 男  
Sex 男  
出生日期 1987-07-26  
Date of birth 1987-07-26  
工作单位 四川华信(集团)会计师事务所重庆分所  
Working unit 四川华信(集团)会计师事务所重庆分所  
身份证号码 500102198707264759  
Identity card No. 500102198707264759



赵相宇 510100033131

证书编号: 510100033131  
No. of Certificate

批准注册协会: 重庆市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 05 月 16 日  
Date of Issuance

### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

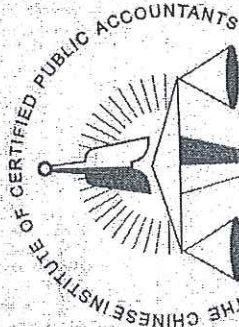


供查证书有效性



重庆市注册会计师协会制





中国注册会计师协会

姓名: 唐秀英  
Full name: Tang Xiuying  
性别: 女  
Sex: Female  
出生日期: 1979-05-28  
Date of birth: 1979-05-28  
工作单位: 四川华信(集团)会计师事务所(普通合伙)  
Working unit: Sichuan Huaxin (Group) Accounting Firm (General Partnership)  
身份证号码: 511025197905285187  
Identity card No.: 511025197905285187



唐秀英 510100033175

证书编号: 510100033175  
No. of Certificate: 510100033175

批准注册协会: 四川省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs: Sichuan Province Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 08 月 24 日  
Date of Issuance: 2018 / 8 / 24

年度检验登记

Annual Renewal Registration  
合格专用章 (四川)

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

