

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)
(萍乡市)

赣湘合作食品科技产业园项目
实施方案



二零二五年三月

目录

一、项目基本情况	1
（一）项目概要	1
（二）实施单位	1
（三）项目所在地区情况	1
（四）项目建设内容及规模	2
（五）项目投资情况	3
（六）项目分年度投资计划	3
二、项目事前绩效评价	4
（一）项目事前绩效评价	4
（二）绩效评价结果	7
三、项目背景和效益分析	8
（一）项目背景分析	8
（二）项目效益分析	10
四、项目投资估算及资金筹措方案	14
（一）项目投资估算	14
（二）资金筹措方式	17
五、项目预期收益、支出及融资平衡情况	18
（一）项目收入测算	18
（二）项目成本测算	21
（三）可用于资金平衡的现金净流入	23
（四）项目收益抗压能力测试	24
（五）现金流覆盖还本付息的测算	28
（六）总体评价	29
六、专项债发行方案	30
（一）发行主体资格	30
（二）地方政府债务限额管理	30
（三）募集资金计划	31
（四）信息披露计划	31

七、项目风险控制	32
（一）项目建设期的风险及控制措施	32
（二）项目运营期的风险及控制措施	34

一、项目基本情况

(一) 项目概要

项目名称：赣湘合作食品科技产业园项目

发行人：江西省人民政府

发行金额：拟发行专项债16000万元，本次申请发行16000万元

发行期限和利率：30年，年利率3.00%

偿债资金来源：厂房的租金收入和配套用房收入等

项目地址：上栗县

建设期：18个月

(二) 实施单位

上栗县赣湘城市投资有限公司

(三) 项目所在地区情况

1、地理位置

上栗县位于江西省西部，萍乡市正北，东邻宜春市、芦溪县，南连安源经济开发区、湘东区荷尧镇，西接湖南省醴陵市浦口镇、富里镇；北壤浏阳市大瑶镇、文家市镇。地处北纬 $27^{\circ} 38'$ — $28^{\circ} 01'$ 、东经 $113^{\circ} 47'$ — $114^{\circ} 04'$ 之间，南北长45千米，东西宽25千米，总面积702平方千米。上栗县境内以丘陵、山地为主，约占总面积70%。东北面多山，西、南及中部多丘陵。平均海拔233.7米；最高点是杨岐

山主峰张口岭，海拔947.4米；最低处为金山镇麻石，海拔70米。

2、行政区划和人口

2023年末，上栗县总人口数520554人（含福田，彭高），其中城镇人口129229人，占人口比例24.8%；农村人口391325人，占人口比例75.2%；全县总户数为144282户（含福田，彭高）。

3、经济概况

2023年GDP同比增长3.8%，经济增速不及年初预期目标8.2%，主要原因是受宏观经济下行、“三重压力”叠加、产业链供应链受阻、企业生产经营困难等因素影响，完成情况与预期目标有差距。但经过各方面共同努力，2023年全县仍承压奋进实现了经济实实在在的增长，保持全市平均水平。一般公共预算收入同比增长5.6%，社会消费品零售总额同比增长6.1%，规模以上工业增加值同比增长2.4%，固定资产投资同比下降5.8%，出口总额和实际利用外资稳中提质，城镇居民人均可支配收入同比增长3.7%，农村居民人均可支配收入同比增长6.8%。全县经济企稳回升，社会大局和谐稳定。

（四）项目建设内容及规模

项目占地面积69388m²，建设总建筑面积104892m²，其中新建4栋厂房建筑面积98450平方米，配套研发中心6442平方米，完善园区道路、供电、供气、给排水、绿化、亮化、消防、环保等基础配套工

程。

(五) 项目投资情况

经估算 ,本项目总投资为29362.62万元 ,其中 :工程费用23678.52万元 , 建设其它费用2175.76万元 , 基本预备费2068.34万元 , 建设期利息1440万元。

资金筹措：拟发行专项债16000.00万元，剩余资金由项目建设单位自筹解决。

(六) 项目分年度投资计划

项目总投资29362.62万元，拟发行专项债16000.00万元，剩余资金由项目建设单位自筹解决。

项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	费用类型	合计	2025 年	2026 年
1	项目总投资	29362.62	23490.00	5872.62
2	债券融资	16000.00	16000.00	0.00
3	自筹资金	13362.62	7490.00	5872.62

二、项目事前绩效评价

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预〔2021〕61号)要求,申请专项债券资金前,项目单位或项目主管部门要开展绩效评估,并将评估情况纳入专项债券项目实施方案。

(一)项目事前绩效评价

地方财政部门指导项目主管部门和项目单位做好事前绩效评估,将事前绩效评估作为项目进入专项债券项目库的必备条件。

事前绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

2025年新增专项债券申报项目事前绩效评估表

附件4

2025年地方政府专项债券项目资金事前绩效评估表

单位:亿元

项目名称	赣湘合作食品科技产业园项目	项目类型	市政和产业园基础设施
项目主管部门	上栗县发展和改革委员会	项目实施单位	上栗县赣湘城市投资有限公司
一、项目总投资及年度资金需求			
(一)项目总投资	2.936262亿元	1、专项债券资金	1.6亿元
		2、财政预算资金	
		3、其他资金	1.336262亿元
(二)项目资本金	1.336262亿元	资本金来源:自筹	

(三)年度 资金需求	2.349亿元	1、专项债券资金	1.6亿元
		2、财政预算资金	
		3、其他资金	0.749亿元
二、项目绩效总目标 (包括总目标和年度目标)			
1、总目标	项目占地面积69388㎡，建设总建筑面积104892㎡，其中新建4栋厂房建筑面积98450平方米，配套研发中心6442平方米，完善园区道路、供电、供气、给排水、绿化、亮化、消防、环保等基础配套工程。		
2、年度目标	项目占地面积69388㎡，建设总建筑面积83915㎡，其中新建部分厂房建筑面积78760平方米，配套研发中心5155平方米完善园区道路、供电、供气、给排水、绿化、亮化、消防、环保等基础配套工程。		
...			
三、事前绩效评估			
评估事项	评估内容	简要阐述	佐证依据/ 出处说明
项目实施 政策依据 及申报债 券需求合 理性	项目实施 必要性	1、是提高地区特色食品知名度的重要举措	可行性研究报告
		2、是提高地区相关产业整体竞争力的有效途径	可行性研究报告
		3、是集约化节约化用地的的需要	可行性研究报告
		4、是满足相关食品科技企业创业和发展的需要	可行性研究报告
		5、项目的建设是增强企业经济及实现社会效益的需要	可行性研究报告
	项目建设 公益性	1、紧抓政府专项债政策机遇,加快推进食品产业园基础设施建设，促进经济、生活等协同发展	可行性研究报告
		2、...	
	项目预期 收益来源	1、厂房出租收入	可行性研究报告
2、配套用房出租收入		可行性研究报告	

项目建设 涉及领域 方向合规 性和前期 手续完备 性	项目所属 领域方向	1、市政和产业园基础设施	
		2、...	
		...	
	项目立项 批复情况	1、项目建议书的批复	
		2、项目可行性研究报告的批复	
		...	
	项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作开展情况	1、项目用地预审与选址意见书	
		2、项目建设用地规划许可证	
		3、项目建设工程规划许可证	
资金平衡 方案科学 性及合理 性	项目资金来源	1、发行专项债1.6亿元	
		2、建设单位自筹资本金1.336262亿元	
		...	
	项目收入、成本、收益预测合理性	1、收入总和7.097707亿元	可行性研究报告
		2、运营成本总和5.893092亿元	可行性研究报告
		3、税金及附加总和1.426049亿元	可行性研究报告
		4、收益来源厂房及配套用房的出租收入	可行性研究报告
	债券资金需求合理性	1、计算期30年	可行性研究报告
		2、综合偿债覆盖率为1.61	可行性研究报告
		...	
	项目偿债计划可行性及偿债风险点分析	1、专项债券资金1.6亿元,债券总利息1.44亿元,偿还计划为30年,风险为收入减少和成本增加,经过风险分析综合偿债覆盖率为1.61,可偿还债券本息	可行性研究报告
		2、...	
		...	

绩效目标 合理性	绩效总体目 标与分年度 目标合理性	1、项目建设规模及投资额度 相适宜，项目自有资金有保 障，前期审批手续已办理，项 目具备建设条件。	
		2、...	
其他需要 纳 入事前绩 效 评估事项	...		
四、事前绩效评估审核结果认定			
是否同意项目申报专项债券资金需求：是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>			

项目实施单位签字（章）：

项目主管部门签字（章）：

（二）绩效评价结果

本项目符合专项债发行要求，条件成熟。项目建成投入运营后具有十分重要的社会效益、经济效益，能有效增加社会公共基础设施和公共服务的供给，因此项目实施十分必要且可行。

本项目专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标合理、科学规范、符合要求，能有效发挥专项债资金的使用效益。

三、项目背景和效益分析

（一）项目背景分析

萍乡位于江西省西部，是江西离长株潭经济核心区距离最近的一个地级市，与湖南地缘相近、文化相亲，是两省对接交流的主通道。“围绕转型发展主战略，深入对接长株潭城市群”的区域合作发展思路，提出了“建设湘赣边际重要中心城市”的发展目标。在国家和省委省政府推动区域合作的大背景下，提出打造赣湘开放合作试验区的重要决策，并编制出台了《“赣湘开放合作试验区”发展战略构想》，加快了融入长株潭步伐。

近年来，萍乡市坚持以创新、协调、绿色、开放、共享五大发展理念为指引，抢抓赣湘两省推动区域合作发展的重大历史机遇，建立协同发展机制，积极对接融入环长株潭城市群，打造赣湘区域合作发展新高地，共同推进长江中游城市集群发展。

萍乡市食品科技产业园是立足湘赣边区位特点，充分发挥萍乡传统资源优势，在上栗县打造的集办公生产、仓储物流、技术研发、创业孵化、电子商务于一体的现代化绿色食品科技产业示范园区。

随着农业支撑能力持续提升、特色产业不断发展壮大、营商环境进一步优化、湘赣边区域合作示范区升级为“国家战略”，萍乡的投资优势充分展现，发展潜力更为凸显。萍乡正奋力推进“五区”建设、打造“最

美转型城市”，在新时代推动中部地区高质量发展中展现新作为、彰显新担当。

上栗是江西的西大门，素有“小南京”之美誉，交通条件便利，生态环境优美，文化底蕴深厚，是赣湘开放合作的前沿阵地和产业转型发展的主战场。近年来，上栗县主动适应新形势、新变化，牵头发起“赣湘边”区域开放合作交流机制，在交通、产业、文化、民生、生态、旅游、金融等领域展开一系列深度合作，携手周边县、市、区抱团发展，构建了区域双向开放合作新高地，为县域经济社会的蓬勃发展注入了强劲动力，致力于打造承接长株潭地区辐射的“桥头堡”。为深入实施工业强县战略，不断提升上栗县产业发展水平和竞争力，加快构建具有上栗特色的现代产业体系，推动上栗实现高质量跨越式发展，上栗县以期以产业链强链、延链、补链为重点，以龙头带动、项目推动、创新驱动、区域联动为路径，全面贯通供应链、扩张延伸产业链、升级重塑价值链，实现产业高质量跨越式发展，为新经济发展提供强大动能。

上栗县牢牢抓住产业转型这个“牛鼻子”，坚定不移主攻工业、主攻园区、主攻项目，取得了工业发展提质、园区建设提速、产业转型提档的显著成效，先后获评全省高质量发展综合绩效先进县、全省工业高质量发展先进县等荣誉。2022年暨农业招商团集中签约仪式在上栗

举行，上栗县以此次集中签约为契机，深入推进营商环境“一号改革工程”，竭力为企业提供最优质的服务、最优良的环境，实现互利共赢发展，加快了食品科技产业发展步伐，食品科技产业园基础设施的建设是打造区域样板园区、示范园区的保障。

（二）项目效益分析

1、是提高地区特色食品知名度的重要举措

项目的是处理好强力推进园区建设与加大招商引资力度之间关系的纽带。园区经济是以“借鉴、创新、共品”为核心的园区经济。园区经济有利千实现资源共享，发展循环经济，实现由输入型经济走向辐射带动型经济的特点。通过建设食品科技产业园，构建以企业为主体、市场为导向、产学研深度酣合的技术创新体系，引导科技创新要素向企业媒聚；构建以各类技术创新中心为基础的资源共享、开放合作创新平台体系；依托现有地区特色食品品牌，完善食品科技创业创新体系；搭建面向中小微企业的低成本、便利化、开放式创新平台，打造创业创新与投资相结合的开放式服务载体，能够吸引国内乃至国际上的优质研发团队、食品科技企业，形成规模猴集效应，将招商引资做成良性循环链，实现转型跨越发展，将大力提升地区形象及地区特色食品知名度。

2、是提高地区相关产业整体竞争力的有效途径

建设食品科技产业园，是提高地区农产品整体竞争力和市场占有率有效途径提高相关产品综合生产能力，事关食品有效供给和粮食安全。加快发展特色优势产业，在优势区域发展主导产品，有利于资源、政策、资金、人才等生产要素的合理聚集，充分挖掘生产资料、品种、技术和物质装备等潜能，不断提高农业资源利用效率、土地产出率和劳动生产率，提高农业综合生产能力。实行农产品区域化布局，形成优势产区和规模优势，是多数发达国家和国内发达地区增强农业竞争力、扩大农产品市场占有率的成功经验。通过产业园的建设，建设优质、高产、高效、安全、生态的食品科技产业园区，实现规模化、专业化、标准化生产，形成较大的市场规模，节本增效，提高产品质量和档次，能够有效提升地区食品整体竞争力和市场占有率，促进区域经济发展。

3、是集约化节约化用地的的需要

土地是保证园区快速发展的第一资源，也是不可再生资源。近年来，经济高速发展与土地资源紧缺的矛盾日益显现。我国很多地方因为土地等生产资源紧缺，导致投资外流，发展受阻。而标准化厂房是集约用地的好办法。建设多层的标准化厂房，比起以往企业“各立门户”的建厂方式，标准厂房区的土地利用率提高了一倍以上，是“向天借地”、

集约发展的基本模式。

萍乡市食品科技产业园建成将法治化管理土地、市场化配置土地、集约化利用土地体制，提高土地利用效率。因此，大力实施标准厂房建设，一方面提高了土地利用效率，另一方面降低了中小型企业进入园区的门槛，有利于壮大园区产业基础，完善产业配套。

4、是满足相关食品科技企业创业和发展的需要

当前，许多食品科技企业正处于转业和发展过程中，资金实力不太雄厚，尚不能购置成片的生产厂房。赣湘合作食品科技产业园项目正好可为众多食品科技企业提供创业和发展的平台。食品科技企业提升竞争力的重要途径之一就是提高集聚度，形成真正的产业集群。通过培育产业集群，既可以保证产业集群内部食品科技企业的独立性，又有集群的整体竞争优势，如利用集群内生产的产品成本低于集群外部产品成本的低成本优势，使其在同等的市场价格水平下具有较强的竞争能力；或利用“区位品牌”改善营销方式，降低单个企业的营销成本，取得协同效应，营造市场优势等，从而使资金紧张、融资困难的中小企业也能够和大型企业一样实现阶段性的规模经济，有利于相关食品科技企业的健康发展。

5、项目的建设是增强企业经济及实现社会效益的需要

项目建成后将为入驻企业提供更好的生产、办公及服务设施环境，

通过先进的外观设计还可有效提升基地形象，解决当前发展瓶颈，通过综合服务设施环境的提升，可实现入驻企业规模的不断扩大，为入驻企业创造更多的经济效益，同时也为当地创造更多的就业机会，为当地上缴更多利税。

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

1、投资估算原则

项目采用的各项投资标准是在项目资源、市场、技术条件分析、评价的基础上，从项目的角度出发，根据项目的实际投入用工量以及国家有关项目投资标准来确定的。

2、投资估算的依据

(1) 《投资项目可行性研究指南》；

(2) 《房屋建筑与装饰工程消耗量定额TY01-31-2015》；

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

(4) 《江西省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及统一基价表》
(2017版)；

(5) 材料单价依据江西省建筑定额管理站发布的《江西省造价信息》(2019年8月)并结合市场调查价格确定；

(6) 其他相关定额及价格依据。

3、取费说明

(1) 建设单位管理费：参照财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2016]504号)文件进行计算；

(2) 工程前期其他费用：参照国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知 (计价格[1999]1283号) 文件进行计算；

(3) 勘察设计费：参照国家计委、建设部最新颁布的《工程勘察设计收费标准》 (2002) (计价格[2002]10号) 文件进行计算；

(4) 环境影响咨询服务费：参照国家计委、国家环保总局计价格[2002]125号、[2011]534号文件进行计算；

(5) 招标代理服务费：参照《新招标代理服务费计价标准》发改价格[2011]534号文件进行计算；

(6) 施工图审查费：参照江西省物价局、省建设厅《关于制定建筑工程施工图审查收费试行标准的通知》赣价房字【2000】6号文件进行计算。

(7) 竣工图编制费：按设计费用的5%计算；

(8) 工程保险费：按工程费用的0.3%计算；

(9) 场地准备及临时设施费：包含：场地平整、临时道路、场地临时围墙、临电工程费、临水工程费、临时掘动、占用道路费用、绿化迁移费用，计费标准按工程费用的0.1%计算；

(10) 基本预备费：按第一、二部分费用的8%计取；

(11) 建设期利息：按利率4.5%计算。

4、项目总投资

本项目总投资为29362.62万元，其中：工程费用23678.52万元，建设其它费用2175.76万元，基本预备费2068.34万元，建设期利息1440万元。

详见项目总投资估算表。

总投资估算表（单位：万元）

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计
—	工程费用					
(一)	主体建筑					
1	标准厂房	11705.71	2569.55			14275.25
2	配套研发中心	871.60	191.33			1062.93
3	给排水工程	849.63	1038.43			1888.06
4	强弱电工程	1156.43	1413.42			2569.85
5	消防工程	283.21	346.14			629.35
6	暖通工程	566.42	692.29			1258.70
7	电梯			420.00		420.00
(二)	配套基础设施					
1	道路及停车场	454.05	99.67			553.72
2	配套管网工程	519.25	318.25			837.50
3	绿化工程	94.22	57.74			151.96
4	亮化工程		31.20			31.20
	小计	16500.51	6758.01	420.00		23678.52
	合计	16500.51	6758.01	420.00		23678.52
二	建设工程其他费用					
1	建设单位管理费				378.86	378.86
2	工程监理费				451.30	451.30
3	勘察设计费				710.36	710.36
4	招标代理服务费				91.16	91.16

5	施工图审查费				71.04	71.04
6	竣工图编制费				35.52	35.52
7	环境影响咨询服务费				30.00	30.00
8	工程保险费				71.04	71.04
9	场地准备及临时设施费				236.48	236.48
10	工程前期其他费用				100.00	100.00
	小计				2175.76	2175.76
	一 + 二合计					25854.28
三	基本预备费				2068.34	2068.34
四	建设期利息				1440.00	1440.00
五	项目总投资	16500.51	6758.01	420.00	5684.10	29362.62

(二) 资金筹措方式

1、资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：

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

2、资金筹措方案

考虑资金成本，结合本次发行项目实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，根据国家相关规定，初步确定项目资金来源如下：

项目总投资估算为29362.62万元，拟发行专项债券16000万元，剩余资金由项目建设单位自筹解决。

五、项目预期收益、支出及融资平衡情况

(一) 项目收入测算

本项目主要收入包括：租赁收入等。

1、厂房的租金收入

本项目厂房可出租面积为98450平方米，根据近三年萍乡其它产业园标准厂房租赁价格和变化趋势，工程实施进度、区域租赁协议等，考虑项目位置位于工业园区，标准厂房租赁价格按每月20元/平方米，年租金每三年上涨5%，上涨最高限额为每月30元/平方米。运营期出租率第1年按50%计算，第2年为60%，第3年为70%，第4年为80%，第5年后为85%达到饱和；

金额单位：人民币万元

	年度	运营负荷	出租面积	出租单价 (元/年)	租金收入(万元)
建设期	第一年				
	第二年				-
运营期	第三年	50.00%	98,450.00	240.00	1,181.40
	第四年	60.00%	98,450.00	240.00	1,417.68
	第五年	70.00%	98,450.00	240.00	1,653.96
	第六年	80.00%	98,450.00	252.00	1,984.75
	第七年	85.00%	98,450.00	252.00	2,108.80
	第八年	85.00%	98,450.00	252.00	2,108.80
	第九年	85.00%	98,450.00	264.60	2,214.24
	第十年	85.00%	98,450.00	264.60	2,214.24
	第十一年	85.00%	98,450.00	264.60	2,214.24
	第十二年	85.00%	98,450.00	277.83	2,324.95
	第十三年	85.00%	98,450.00	277.83	2,324.95
	第十四年	85.00%	98,450.00	277.83	2,324.95

	年度	运营负荷	出租面积	出租单价 (元/年)	租金收入(万元)
	第十五年	85.00%	98,450.00	291.72	2,441.19
	第十六年	85.00%	98,450.00	291.72	2,441.19
	第十七年	85.00%	98,450.00	291.72	2,441.19
	第十八年	85.00%	98,450.00	306.31	2,563.28
	第十九年	85.00%	98,450.00	306.31	2,563.28
	第二十年	85.00%	98,450.00	306.31	2,563.28
	第二十一年	85.00%	98,450.00	321.63	2,691.48
	第二十二年	85.00%	98,450.00	321.63	2,691.48
	第二十三年	85.00%	98,450.00	321.63	2,691.48
	第二十四年	85.00%	98,450.00	337.71	2,826.04
	第二十五年	85.00%	98,450.00	337.71	2,826.04
	第二十六年	85.00%	98,450.00	337.71	2,826.04
	第二十七年	85.00%	98,450.00	354.60	2,967.38
	第二十八年	85.00%	98,450.00	354.60	2,967.38
	第二十九年	85.00%	98,450.00	354.60	2,967.38
	第三十年	85.00%	98,450.00	372.33	3,115.75
	合计				67,656.82

2、配套用房收入

项目配套用房可出租面积为6442平方米，根据厂房出租情况，结合周边产业园配套用房出租价格为15-20元/m²·月，本项目配套用房租赁价格按每月15元/m²·月，年租金每3年上涨5%计算。运营期出租率第1年按50%计算，第2年为60%，第3年为70%，第4年 80%，第5年后为85%达到饱和，与厂房出租成正比。

金额单位：人民币万元

	年度	运营负荷	出租面积	出租单价 (元/年)	租金收入(万元)
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	50.00%	6,442.00	180.00	57.98
	第四年	60.00%	6,442.00	180.00	69.57
	第五年	70.00%	6,442.00	180.00	81.17
	第六年	80.00%	6,442.00	189.00	97.40
	第七年	85.00%	6,442.00	189.00	103.49
	第八年	85.00%	6,442.00	189.00	103.49
	第九年	85.00%	6,442.00	198.45	108.67
	第十年	85.00%	6,442.00	198.45	108.67
	第十一年	85.00%	6,442.00	198.45	108.67
	第十二年	85.00%	6,442.00	208.37	114.10
	第十三年	85.00%	6,442.00	208.37	114.10
	第十四年	85.00%	6,442.00	208.37	114.10
	第十五年	85.00%	6,442.00	218.79	119.80
	第十六年	85.00%	6,442.00	218.79	119.80
	第十七年	85.00%	6,442.00	218.79	119.80
	第十八年	85.00%	6,442.00	229.73	125.79
	第十九年	85.00%	6,442.00	229.73	125.79
	第二十年	85.00%	6,442.00	229.73	125.79
	第二十一年	85.00%	6,442.00	241.22	132.08
	第二十二年	85.00%	6,442.00	241.22	132.08
	第二十三年	85.00%	6,442.00	241.22	132.08
	第二十四年	85.00%	6,442.00	253.28	138.69
	第二十五年	85.00%	6,442.00	253.28	138.69
	第二十六年	85.00%	6,442.00	253.28	138.69
	第二十七年	85.00%	6,442.00	265.94	145.62
	第二十八年	85.00%	6,442.00	265.94	145.62
	第二十九年	85.00%	6,442.00	265.94	145.62
	第三十年	85.00%	6,442.00	279.24	152.90
	合计				3,320.25

(二) 项目成本测算

(1) 外购燃料及动力费

本项目燃料动力费主要为水电，主要为公共部分水电，租赁区域由各单位负责，经估算项目年消耗电量为38.92万度，年用水量为0.756万m³，单价分别为0.65元/kw，3元/m³。

序号	用电区域	单位面积 (m ²)	单位面积用电指标 (W/m ²)	年使用时长(小时)	年用电量 (万 kw)
1	标准用房公共区域	11814	10	3000	35.44
2	配套管理用房	773.04	15	3000	3.48
合计					38.92
序号	用水区域	数量	用水定额	年用水天数	年用水量 (万 m ³)
1	人员用水	15人	220L/d	365	0.120
2	绿化用水	10408.20 m ²	1.5L/d·m ²	120	0.187
3	道路及场地洒水用水	19428.64 m ²	1.5L/d·m ²	120	0.350
4	其他用水	上述合计的15%			0.099
合计					0.756

(2) 职工薪酬及福利费

本项目劳动定员25人，租赁区域由各租赁单位承担，本项目劳动定员只考虑园区管理人员，维修维护人员为对外临时人员，人均工资及福利费按5万元/年计，每年工资按2%增长；

(3) 修理费

项目日常修理费按折旧费的10%；

(4) 日常运维管理费

其他费用主要为运营中的管理费、人员差旅费、广告费等开支，按经营收入的1%计；

(5) 税金：租赁收入根据国家规定增值税税率为9%；房产税按照租赁收入的12%计算城市维护建设税：税率取5%；教育费附加费率取5%。

营业成本明细如下：

金额单位：人民币万元

	年度	工资及福利费	燃料动力费	修理费	其他费用	税费	经营成本合计
建设期	第一年	-					-
	第二年		-		-	-	-
运营期	第三年	125.00	13.78	84.65	12.39	249.01	484.83
	第四年	127.50	16.54	84.65	14.87	298.81	542.37
	第五年	130.05	19.30	84.65	17.35	348.62	599.97
	第六年	132.65	22.05	84.65	20.82	418.34	678.51
	第七年	135.30	23.43	84.65	22.12	444.49	709.99
	第八年	138.01	23.43	84.65	22.12	444.49	712.70
	第九年	140.77	23.43	84.65	23.23	466.71	738.79
	第十年	143.59	23.43	84.65	23.23	466.71	741.61
	第十一年	146.46	23.43	84.65	23.23	466.71	744.48
	第十二年	149.39	23.43	84.65	24.39	490.05	771.91
	第十三年	152.38	23.43	84.65	24.39	490.05	774.90
	第十四年	155.43	23.43	84.65	24.39	490.05	777.95
	第十五年	158.54	23.43	84.65	25.61	514.55	806.78
	第十六年	161.71	23.43	84.65	25.61	514.55	809.95
	第十七年	164.94	23.43	84.65	25.61	514.55	813.18
	第十八年	168.24	23.43	39.19	26.89	540.27	798.02

	年度	工资及福利费	燃料动力费	修理费	其他费用	税费	经营成本合计
	第十九年	171.60	23.43	39.19	26.89	540.27	801.38
	第二十年	175.03	23.43	39.19	26.89	540.27	804.81
	第二十一年	178.53	23.43	39.19	28.24	567.30	836.69
	第二十二年	182.10	23.43	39.19	28.24	567.30	840.26
	第二十三年	185.74	23.43	39.19	28.24	567.30	843.90
	第二十四年	189.45	23.43	39.19	29.65	595.66	877.38
	第二十五年	193.24	23.43	39.19	29.65	595.66	881.17
	第二十六年	197.10	23.43	39.19	29.65	595.66	885.03
	第二十七年	201.04	23.43	39.19	31.13	625.46	920.25
	第二十八年	205.06	23.43	39.19	31.13	625.46	924.27
	第二十九年	209.16	23.43	39.19	31.13	625.46	928.37
	第三十年	213.34	23.43	39.19	32.69	656.73	965.38
	合计	4,631.35	633.99	1,779.22	709.78	14,260.49	22,014.83

(三) 可用于资金平衡的现金净流入

赣湘合作食品科技产业园项目运营期间有租赁收入，扣除经营成本，可用于资金平衡的现金净流入如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
建设期	第一年		-	-
	第二年			
运营期	第三年	1,239.38	484.83	754.55
	第四年	1,487.25	542.37	944.88
	第五年	1,735.13	599.97	1,135.16
	第六年	2,082.15	678.51	1,403.64
	第七年	2,212.29	709.99	1,502.30
	第八年	2,212.29	712.70	1,499.59
	第九年	2,322.91	738.79	1,584.12
	第十年	2,322.91	741.61	1,581.30
	第十一年	2,322.91	744.48	1,578.43
	第十二年	2,439.05	771.91	1,667.14
	第十三年	2,439.05	774.90	1,664.15

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
	第十四年	2,439.05	777.95	1,661.10
	第十五年	2,560.99	806.78	1,754.21
	第十六年	2,560.99	809.95	1,751.04
	第十七年	2,560.99	813.18	1,747.81
	第十八年	2,689.07	798.02	1,891.05
	第十九年	2,689.07	801.38	1,887.69
	第二十年	2,689.07	804.81	1,884.26
	第二十一年	2,823.56	836.69	1,986.87
	第二十二年	2,823.56	840.26	1,983.30
	第二十三年	2,823.56	843.90	1,979.66
	第二十四年	2,964.73	877.38	2,087.35
	第二十五年	2,964.73	881.17	2,083.56
	第二十六年	2,964.73	885.03	2,079.70
	第二十七年	3,113.00	920.25	2,192.75
	第二十八年	3,113.00	924.27	2,188.73
	第二十九年	3,113.00	928.37	2,184.63
	第三十年	3,268.65	965.38	2,303.27
	合计	70,977.07	22,014.83	48,962.24

(四) 项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖于一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对于未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

1、当项目收入下降10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
建设期	第一年	-	-	-
	第二年	-	-	-
运营期	第三年	1,115.44	484.83	630.61

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
	第四年	1,338.53	542.37	796.16
	第五年	1,561.62	599.97	961.65
	第六年	1,873.94	678.51	1,195.43
	第七年	1,991.06	709.99	1,281.07
	第八年	1,991.06	712.70	1,278.36
	第九年	2,090.62	738.79	1,351.83
	第十年	2,090.62	741.61	1,349.01
	第十一年	2,090.62	744.48	1,346.14
	第十二年	2,195.15	771.91	1,423.24
	第十三年	2,195.15	774.90	1,420.25
	第十四年	2,195.15	777.95	1,417.20
	第十五年	2,304.89	806.78	1,498.11
	第十六年	2,304.89	809.95	1,494.94
	第十七年	2,304.89	813.18	1,491.71
	第十八年	2,420.16	798.02	1,622.14
	第十九年	2,420.16	801.38	1,618.78
	第二十年	2,420.16	804.81	1,615.35
	第二十一年	2,541.20	836.69	1,704.51
	第二十二年	2,541.20	840.26	1,700.94
	第二十三年	2,541.20	843.90	1,697.30
	第二十四年	2,668.26	877.38	1,790.88
	第二十五年	2,668.26	881.17	1,787.09
	第二十六年	2,668.26	885.03	1,783.23
	第二十七年	2,801.70	920.25	1,881.45
	第二十八年	2,801.70	924.27	1,877.43
	第二十九年	2,801.70	928.37	1,873.33
	第三十年	2,941.79	965.38	1,976.41
	合计	63,879.38	22,014.83	41,864.55

2、当项目成本上升10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
建设期	第一年	-	-	-
	第二年	-	-	-
运营期	第三年	1,239.38	533.31	706.07

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
	第四年	1,487.25	596.61	890.64
	第五年	1,735.13	659.97	1,075.16
	第六年	2,082.15	746.36	1,335.79
	第七年	2,212.29	780.99	1,431.30
	第八年	2,212.29	783.97	1,428.32
	第九年	2,322.91	812.67	1,510.24
	第十年	2,322.91	815.77	1,507.14
	第十一年	2,322.91	818.93	1,503.98
	第十二年	2,439.05	849.10	1,589.95
	第十三年	2,439.05	852.39	1,586.66
	第十四年	2,439.05	855.75	1,583.30
	第十五年	2,560.99	887.46	1,673.53
	第十六年	2,560.99	890.95	1,670.04
	第十七年	2,560.99	894.50	1,666.49
	第十八年	2,689.07	877.82	1,811.25
	第十九年	2,689.07	881.52	1,807.55
	第二十年	2,689.07	885.29	1,803.78
	第二十一年	2,823.56	920.36	1,903.20
	第二十二年	2,823.56	924.29	1,899.27
	第二十三年	2,823.56	928.29	1,895.27
	第二十四年	2,964.73	965.12	1,999.61
	第二十五年	2,964.73	969.29	1,995.44
	第二十六年	2,964.73	973.53	1,991.20
	第二十七年	3,113.00	1,012.28	2,100.72
	第二十八年	3,113.00	1,016.70	2,096.30
	第二十九年	3,113.00	1,021.21	2,091.79
	第三十年	3,268.65	1,061.92	2,206.73
	合计	70,977.07	24,216.35	46,760.72

3、当项目收入下降10%，且项目成本上升10%，相关测试数据如

下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
建设期	第一年	-	-	-
	第二年	-	-	-
运营期	第三年	1,115.44	533.31	582.13
	第四年	1,338.53	596.61	741.92
	第五年	1,561.62	659.97	901.65
	第六年	1,873.94	746.36	1,127.58
	第七年	1,991.06	780.99	1,210.07
	第八年	1,991.06	783.97	1,207.09
	第九年	2,090.62	812.67	1,277.95
	第十年	2,090.62	815.77	1,274.85
	第十一年	2,090.62	818.93	1,271.69
	第十二年	2,195.15	849.10	1,346.05
	第十三年	2,195.15	852.39	1,342.76
	第十四年	2,195.15	855.75	1,339.40
	第十五年	2,304.89	887.46	1,417.43
	第十六年	2,304.89	890.95	1,413.94
	第十七年	2,304.89	894.50	1,410.39
	第十八年	2,420.16	877.82	1,542.34
	第十九年	2,420.16	881.52	1,538.64
	第二十年	2,420.16	885.29	1,534.87
	第二十一年	2,541.20	920.36	1,620.84
	第二十二年	2,541.20	924.29	1,616.91
	第二十三年	2,541.20	928.29	1,612.91
	第二十四年	2,668.26	965.12	1,703.14
	第二十五年	2,668.26	969.29	1,698.97
	第二十六年	2,668.26	973.53	1,694.73
	第二十七年	2,801.70	1,012.28	1,789.42
	第二十八年	2,801.70	1,016.70	1,785.00
	第二十九年	2,801.70	1,021.21	1,780.49
	第三十年	2,941.79	1,061.92	1,879.87
	合计	63,879.38	24,216.35	39,663.03

(五) 现金流覆盖还本付息的测算

假设在融资成本3.00%的情况下，预计发行人募投项目下租赁收入在债券存续期内可以全部实现。同时，考虑到未来存在多种不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。因此在假设融资成本3.00%的情况下，预测了四种模式下，项目实现的现金流净流入情况。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			收入	收入	收入	收入
	本金	利息	本息合计	100%成本100%	90%，成本100%	100%，成本110%	90%，成本110%
第1年		480.00	480.00				
第2年		480.00	480.00	-	-	-	-
第3年		480.00	480.00	754.55	630.61	706.07	582.13
第4年		480.00	480.00	944.88	796.16	890.64	741.92
第5年		480.00	480.00	1,135.16	961.65	1,075.16	901.65
第6年		480.00	480.00	1,403.64	1,195.43	1,335.79	1,127.58
第7年		480.00	480.00	1,502.30	1,281.07	1,431.30	1,210.07
第8年		480.00	480.00	1,499.59	1,278.36	1,428.32	1,207.09
第9年		480.00	480.00	1,584.12	1,351.83	1,510.24	1,277.95
第10年		480.00	480.00	1,581.30	1,349.01	1,507.14	1,274.85
第11年		480.00	480.00	1,578.43	1,346.14	1,503.98	1,271.69
第12年		480.00	480.00	1,667.14	1,423.24	1,589.95	1,346.05
第13年		480.00	480.00	1,664.15	1,420.25	1,586.66	1,342.76
第14年		480.00	480.00	1,661.10	1,417.20	1,583.30	1,339.40
第15年		480.00	480.00	1,754.21	1,498.11	1,673.53	1,417.43
第16年		480.00	480.00	1,751.04	1,494.94	1,670.04	1,413.94
第17年		480.00	480.00	1,747.81	1,491.71	1,666.49	1,410.39
第18年		480.00	480.00	1,891.05	1,622.14	1,811.25	1,542.34

年度	债券本息支付			收入	收入	收入	收入
	本金	利息	本息合计	100%成本100%	90%，成本100%	100%，成本110%	90%，成本110%
第19年		480.00	480.00	1,887.69	1,618.78	1,807.55	1,538.64
第20年		480.00	480.00	1,884.26	1,615.35	1,803.78	1,534.87
第21年		480.00	480.00	1,986.87	1,704.51	1,903.20	1,620.84
第22年		480.00	480.00	1,983.30	1,700.94	1,899.27	1,616.91
第23年		480.00	480.00	1,979.66	1,697.30	1,895.27	1,612.91
第24年		480.00	480.00	2,087.35	1,790.88	1,999.61	1,703.14
第25年		480.00	480.00	2,083.56	1,787.09	1,995.44	1,698.97
第26年		480.00	480.00	2,079.70	1,783.23	1,991.20	1,694.73
第27年		480.00	480.00	2,192.75	1,881.45	2,100.72	1,789.42
第28年		480.00	480.00	2,188.73	1,877.43	2,096.30	1,785.00
第29年		480.00	480.00	2,184.63	1,873.33	2,091.79	1,780.49
第30年	16,000.00	480.00	16,480.00	2,303.27	1,976.41	2,206.73	1,879.87
合计	16,000.00	14,400.00	30,400.00	48,962.24	41,864.55	46,760.72	39,663.03
项目收益覆盖本息倍数				1.61	1.38	1.54	1.30

(六) 总体评价

通过测算 ,在发行人募投项目收入100%、90%和项目成本100%、110%的情况下 ,可实现现金流完全覆盖。总体而言 ,本项目通过发行专项债可以降低项目融资成本 ,是现阶段解决建设资金问题的推荐方案。

六、专项债发行方案

（一）发行主体资格

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）之规定，地方政府专项债券需由江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施单位为上栗县赣湘城市投资有限公司，是依法批准设立的企业法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

（二）地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

本次发行赣湘合作食品科技产业园项目专项债券金额已纳入财政部核定的2025年江西省地方政府债务限额，在江西省地方政府债务限额内发行。

(三) 募集资金计划

项目名称：赣湘合作食品科技产业园项目

债券期限：30年

发行规模：拟发行专项债16000万元，本期申请发行16000万元

债券利率：年利率3.00%

还本付息方式：每半年支付债券利息，最后一年一次性偿还债券本金

发行场所：通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

(四) 信息披露计划

在专项债发行日前 5 个工作日通过江西省财政厅官方网站和中国债券信息网-中央结算公司官方网站披露 ([http :
//www.chinabond.com.cn/](http://www.chinabond.com.cn/)) 详细披露债券发行全套信息披露文件。同时在专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开信息。

七、项目风险控制

(一) 项目建设期的风险及控制措施

1、自然环境和施工条件风险

(1) 风险识别

自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

(2) 风险控制措施

由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期应按照国家规定强制购买工程一切险，针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

2、政府方的风险

(1) 风险识别

来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手

续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

（2）风险控制措施

政府方，尤其是项目行业主管部门及代建单位，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，代建单位代表政府加强对项目实施过程的监督管理合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队进行竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

3、投资和造价风险

（1）风险识别

由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

（2）风险控制措施

项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

(二) 项目运营期的风险及控制措施

1、经营风险

(1) 风险识别

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

(2) 风险控制措施

要求项目管理单位密切关注项目自身收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2、市场风险

(1) 风险识别

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡

(2) 风险控制措施

要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场

机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本保证项目收益与融资平衡。

3、资金管理不规范风险

(1) 风险识别

项目专项债券采用按约定还本付息。如果债券资金挪作他用，项目收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

(2) 风险控制措施：

1) 规范用款人账户管理，一个项目对应一个账户，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、票息收入、偿债资金等纳入专户管理，专款专用，保证按时还本付息，不得用作其他用途。

2) 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。

**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）
（萍乡市）**

上栗县水系流域骨干渠系及水源改造提升工程

实施方案

**萍乡市财政局
二零二五年三月**

目录

一、项目基本情况	1
（一）项目概要	1
（二）实施单位	1
（三）项目所在地区情况	1
（四）项目建设内容及规模	2
（五）项目投资情况	3
（六）项目分年度投资计划	3
二、专项债项目绩效评价	5
（一）项目事前绩效评价	5
（二）绩效评价结果	8
三、项目背景和效益分析	9
（一）项目背景分析	9
（二）项目效益分析	10
四、项目投资估算及资金筹措方案	14
（一）项目投资估算	14
（二）资金筹措方式	17
五、项目预期收益、支出及融资平衡情况	19
（一）项目收入测算	19
（二）项目成本测算	21
（三）可用于资金平衡的现金净流入	23
（四）项目收益抗压能力测试	24
（五）现金流覆盖还本付息的测算	28
（六）总体评价	29
六、专项债发行方案	30
（一）发行主体资格	30
（二）地方政府债务限额管理	30
（三）募集资金计划	31
（四）信息披露计划	31

七、项目风险控制	32
（一）项目建设期的风险及控制措施	32
（二）项目运营期的风险及控制措施	34

一、项目基本情况

(一) 项目概要

项目名称：上栗县水系流域骨干渠系及水源改造提升工程

发行人：江西省人民政府

发行金额：拟发行专项债30000.00万元，一期已申请发行21354.00万元，本次申请发行4000.00万元

发行期限和利率：30年，年利率3.00%

偿债资金来源：灌溉水费收入、水库供水收入等

项目地址：萍乡市上栗县

建设期：2年

(二) 实施单位

上栗县水利局

(三) 项目所在地区情况

1、地理位置

上栗县位于江西省西部，萍乡市正北，东邻宜春市、芦溪县，南连安源经济开发区、湘东区荷尧镇，西接湖南省醴陵市浦口镇、富里镇；北壤浏阳市大瑶镇、文家市镇。地处北纬27°38′—28°01′、东经113°47′—114°04′之间，南北长45千米，东西宽25千米，总面积702平方千米。上栗县境内以丘陵、山地为主，约占总面积70%。东北面多山，

西、南及中部多丘陵。平均海拔233.7米；最高点是杨岐山主峰张口岭，海拔947.4米；最低处为金山镇麻石，海拔70米。

2、行政区划和人口

2023年末，上栗县总人口数520554人（含福田，彭高），其中城镇人口129229人，占人口比例24.8%；农村人口391325人，占人口比例75.2%；全县总户数为144282户（含福田，彭高）。

3、经济概况

2023年GDP同比增长3.8%，经济增速不及年初预期目标8.2%，主要原因是受宏观经济下行、“三重压力”叠加、产业链供应链受阻、企业生产经营困难等因素影响，完成情况与预期目标有差距。但经过各方面共同努力，2023年全县仍承压奋进实现了经济实实在在的增长，保持全市平均水平。一般公共预算收入同比增长5.6%，社会消费品零售总额同比增长6.1%，规模以上工业增加值同比增长2.4%，固定资产投资同比下降5.8%，出口总额和实际利用外资稳中提质，城镇居民人均可支配收入同比增长3.7%，农村居民人均可支配收入同比增长6.8%。全县经济企稳回升，社会大局和谐稳定。

（四）项目建设内容及规模

新建59.1万立方米的马良蓄水库、32.6万立方米的永峰蓄水库，对55万立方米的安全水库提升改造，改造山塘480处，修建上栗县灌区

骨干渠162公里，渡槽3座，倒虹管5座，加固水源工程120座，渠系建筑物改造80处，小支流治理160公里等。

具体建设内容和规模

序号	名称	单位	规模	备注
1	水库建设工程			
1.1	永峰水库	万立方米	32.6	库容
1.2	马良水库	万立方米	59.1	库容
1.3	安全水库提升改造	万立方米	55	库容
2	山塘修复工程	座	480	
3	干渠工程			
3.1	明渠工程	km	162	
3.2	渡槽工程	座	3	
3.3	倒虹管工程	座	5	
4	小支流治理	km	160	

(五) 项目投资情况

经估算，本项目总投资为80567.00万元，按投资构成：建筑工程费用63220.67万元，安装工程费用5324.34万元，设备购置费用1180万元，建设其他费用4648.32万元，基本预备费3718.67万元。建设期利息2475.00万元。

资金筹措：拟发行专项债30000.00万元，剩余资金由项目建设单位自筹解决。

(六) 项目分年度投资计划

项目总投资80567.00万元，拟发行专项债30000.00万元，剩余资金由项目建设单位自筹解决。

项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	费用类型	合计	2024年	2025年
1	项目总投资	80567	45000	35567
2	债券融资	30000	21354	8646
3	自筹资金	50567	23646	26921

二、专项债项目绩效评价

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预〔2021〕61号)要求,申请专项债券资金前,项目单位或项目主管部门要开展绩效评估,并将评估情况纳入专项债券项目实施方案。

(一)项目事前绩效评价

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

(1)必要性

- 1)是国家大规模推进农村水利建设的需要。
- 2)是上栗县水资源高效利用与经济可持续发展的需要。
- 3)是灌区工程安全运行的需要。
- 4)是实现灌区设计效益的需要。
- 5)是全面建设小康社会、维护社会稳定的需要。
- 6)是农业科技发展的需要。
- 7)是科学管理的需要。
- 8)是促进灌区农业节约用水的需要。

(2)公益性

- 1)本项目的实施促进了社会主义新农村的建设。按照中央对新农村建设的“生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主”的具体要求,新农村建设的首要任务是生产发展,生产发展首先指的

是农业的现代化，以粮食生产为中心的农业综合生产能力的提高。灌区渠系的维修改造改善了农业生产条件，提高了农业综合生产能力，粮食产量明显提高，为农业生产现代化建设提供了坚实的基础。

2) 解决我国水资源短缺的根本矛盾要靠建设节水型社会。通过建设节水型社会，促进经济增长方式转变，改善生态环境，增强经济社会可持续发展能力。通过本项目的实施，灌区减少了输水损失，改善灌溉面积17.37万亩，恢复灌溉面积0.11万亩，促进了本地区节水型社会的建设和资源节约型社会的建设。

3) 该项目实施后，为灌区经营管理体制的转换创造了条件。对于提高灌区管理水平，吸引农户直接参与管理工作，深化水费制度改革，促进灌区走上自我维持、自我发展、自我完善的良性运行机制有极其重要的社会效益。

4) 该项目实施后，农田水利设施的改善，可以有效的防止用水高峰期因抢水而发生的纠纷，促进社会稳定，使当地老百姓安居乐业。

(3) 收益性

预计本项目建成投产经营后，运营期营业收入约为98,307.72万元。

2、项目建设合规性与项目成熟度

项目建设期有充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分发行政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

3、项目资金来源和可到位性

本项目估算总投资80567.00万元，资金筹措方式为申请地方政府专项债券30000.00万元，资本金50567.00万元。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

根据测算本项目债券发行期间内经营收入为98,307.72万元，经营成本3,987.58万元。项目收益94,320.14万元。财务上合理可行。

5、债券资金需求合理性

本项目资本金占比为62.76%，满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例要求。项目拟申请债券资金本息额共计53,284.50万元，偿债保障性高，债券需求额度合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险

本项目发行专项债券：30,000.00万元，本次申请发行4,000.00万元，30年期，利率3.00%。还款方式为每半年还息，债券发行期最后一年一次性还本。

债券存续期内，偿债备付率为1.77，因此本项目具备偿债能力。符合《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)财务分析相关要求。

7、绩效目标合理性

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

（二）绩效评价结果

本项目符合专项债发行要求，条件成熟。项目建成投入运营后具有十分重要的社会效益、经济效益，能有效增加社会公共基础设施和公共服务的供给，因此项目实施十分必要且可行。

本项目专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标合理、科学规范、符合要求，能有效发挥专项债资金的使用效益。

三、项目背景和效益分析

(一) 项目背景分析

为贯彻落实党中央、上栗院关于农业、农村和农民以及水利工作的一系列新的方针政策，加强农业水利基础设施建设，改善农业生产条件，提高农田抗御旱涝灾害的能力，提高农业特别是粮食综合生产能力，促进我国农业及农村经济社会可持续发展，迫切需要进一步加快灌区建设及改造水资源配置工程步伐。

近年来，中共中央大兴农田水利建设。水利部印发《“十四五”巩固拓展水利扶贫成果同乡村振兴水利保障有效衔接规划》(以下简称《规划》)中提到到2025年，水利扶贫成果得到巩固拓展，农村供水标准及保障水平进一步提升，乡村振兴水利保障全面推进，水利基础设施体系不断完善，水资源保障能力明显增强，水旱灾害防御能力明显提升，河湖生态状况明显改善；到2035年，水利基础设施体系进一步完善，水利基本公共服务水平差距进一步缩小，河湖生态状况进一步改善，水安全保障能力与乡村振兴和高质量发展要求相适应。上栗县水系流域骨干渠系及水源改造提升工程的建设实施，增强了农田抗御水旱灾害的能力，改善了当地的农业生产水利条件，为农业综合开发项目区提供了保障条件，提高了受益区的农业生产能力，促进了当地农村经济的发展。项目建设具有明显的经济、社会和生态效益。

上栗县水系流域骨干渠系及水源改造提升工程设计灌溉总面积为17.48万亩，供水人口206265人，上栗县引水灌区设施老化失修严重，效益衰减，对实施农业综合开发高标准农田建设和中低产田改造、提高当地农业综合生产能力形成了制约。

（二）项目效益分析

1、是国家大规模推进农村水利建设的需要

江西省水利部办公厅关于印发《2022年农村水利工作要点》的通知文件表明，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的十九大和历次全会精神，贯彻落实习近平总书记“十六字”治水思路和视察江西重要讲话精神，按照省第十五次党代会任务分工部署，锚定“作示范、勇争先”目标定位和“五个推进”重要要求，以水生态文明建设统领水利高质量发展，以争创一流的决心和信心，聚力江西水利建设、管理、改革优势，强抓机遇顺势而为，真抓实干奋勇前行，为全面建设“六个江西”、努力实现“五个一流”提供强有力的水安全保障。本项目的建设对上栗县开展水利高质量发展具有重要作用。

2、是上栗县水资源高效利用与经济可持续发展的需要

本项目灌区内水、土资源丰富，光热条件好，但由于历史、地域等原因，灌区建设时资金不足，建设标准低，工程配套不完善、管理

手段落后，且经过多年运行，灌区工程老化损坏严重，部分灌区安全隐患较多，致使灌溉工程不能充分发挥效益，给当地经济社会的可持续发展带来不利影响。为了促进灌区农业增产、农民增收和农村经济发展，实现本灌区规模集约化建设，通过农林的有机结合，形成良性循环的农业生态系统，使生态环境向更稳定的方向发展，必须对源口灌区实施节水配套改造工程建设，以确保灌区用水安全，减少灌区用水的无效消耗，提高灌溉保证率、灌溉技术与管理现代化水平，实现水资源的持续利用支撑灌区经济社会的可持续发展。

上栗县是萍乡市的主要产粮区之一，加快工程建设步伐，尽快实现工程设计效益，是灌区人民群众致富的主要途径，是振兴上栗县经济的根本措施。同时，随着中小城镇的发展，城镇用水的需求越来越大，而供水能力却制约着城镇的发展，加快工程建设步伐，将水库水通畅供给中小城镇，可极大促进社会的发展。

3、是灌区工程安全运行的需要

工程安全运行的需要，也是保证人民群众生命财产安全的需要。灌区渠道及渠系建筑物工程建造时标准低，质量差，险工隐患多，加之经过四十余年的运行，普遍都老化破损严重，严重影响灌区灌溉效益的发挥，危及沿渠群众生命财产的安全。

4、是实现灌区设计效益的需要

本项目设计灌溉面积17.48万亩，目前实际灌溉面积17.37万亩，项目实施后改善灌溉面积17.37万亩，新建灌溉面积0.11万亩。本项目的建设将使灌区达到它的设计能力。

5、是全面建设小康社会、维护社会稳定的需要

受自然环境与地质条件制约，项目区用水方便程度低，当地居民丰水期在居住地附近堰塘、沟港内取水，枯水期或干旱年则往往需到很远的地方取水，且随着附近堰塘蓄水容积因淤积减小，冬季或干旱年可饮用水量不足，直接影响群众的生产生活。

因此喝上安全、干净的饮用水是居民生活的基本需求，如饮用水得不到保证，当地居民的身体健康将得不到保证，影响当地居民的正常生产生活，制约了当地人民生活水平的提高与社会经济的进一步发展。为了保障人民群众的身心健康，减小地方疾病的发生，促进地方经济快速、健康发展，建设供水工程势在必行。

项目区居民的饮水安全问题制约着当地的经济发展，而供水工程建设又是改善投资环境的重要环节，因此为促进当地经济的快速发展，为给投资者提供良好的投资环境，必须解决好居民的供水问题。

现各项建设正处于蓬勃发展之中，但由于目前当地的缺水状况、水质不合格与人们日益增长需求之间的矛盾，已阻碍了当地经济建设进程的步伐，因此进行饮水安全的建设势在必行。

6、是农业科技发展的需要

随着农业耕作技术的不断改进，农业科学技术逐步深入各家各户。历史的耕作技术将逐步被先进的技术所取代，这就需要先进的管理技术，同时也要求渠道的输水能力能适应新技术的需要，使水利能适应农业产业结构的需要。

7、是科学管理的需要

推广新的灌溉管理模式，将有效地使农户直接地参与灌溉工程的管理；大力推广灌溉节水新技术，使之科学化地用好水，达到粮食增产的目的。

8、是促进灌区农业节约用水的需要

由于灌区工程配套不完善，渠道渗漏严重，灌溉水利用率低，水量损失大，浪费严重。而随着经济社会的不断发展，水资源供需矛盾日益突出，节水尤为显得重要。农业灌溉作为用水大户，理应也必须加强节约用水。因此，对上栗灌区进行建设，改善农业灌溉设施，实现水资源合理配置，建设资源节约型社会，是促进农业节约用水的需要。

综上所述，上栗县水系流域骨干渠系及水源改造提升工程既是十分必要的，也是十分迫切的。

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

1、投资估算原则

项目采用的各项投资标准是在项目资源、市场、技术条件分析、评价的基础上，从项目的角度出发，根据项目的实际投入用工量以及国家有关项目投资标准来确定的。

2、投资估算的依据

- (1) 《投资项目可行性研究指南》；
- (2) 《房屋建筑与装饰工程消耗量定额TY01-31-2015》；
- (3) 《江西省建筑与装饰、通用安装、市政工程费用定额(试行)》(2017版)；
- (4) 《江西省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及统一基价表》(2017版)；
- (5) 材料单价依据江西省建筑定额管理站发布的《江西省造价信息》(2019年8月)并结合市场调查价格确定；
- (6) 其他相关定额及价格依据。

3、取费说明

- (1) 建设单位管理费：参照财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2016]504号)文件进行计算；

(2) 建设工程监理费 : 按国家发改委、建设部发改价格[2007]670号文件费率标准计算 ;

(3) 工程前期工作咨询费 : 参照国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知 (计价格[1999]1283号) 文件进行计算 ;

(4) 勘察设计费 : 参照国家计委、建设部最新颁布的《工程勘察设计收费标准》 (2002) (计价格[2002]10号) 文件进行计算 ;

(5) 环境影响咨询服务费 : 参照国家计委、国家环保总局计价格[2002]125号、[2011]534号文件进行计算 ;

(6) 招标代理服务费 : 参照《新招标代理服务费计价标准》发改价格[2011]534号文件进行计算 ;

(7) 施工图审查费 : 参照江西省物价局、省建设厅《关于制定建筑工程施工图审查收费试行标准的通知》赣价房字【2000】6号文件进行计算 ;

(8) 工程保险费 : 按工程费用的0.3%计算 ;

(9) 联合试运转费 : 按工程费用的0.23%计算 ;

(10) 基本预备费 : 按第一、二部分费用的5%计取。

4、项目总投资

项目总估算为80567.00万元 , 按投资构成 : 建筑工程费用

63220.67万元，安装工程费用5324.34万元，设备购置费用1180.00万元，建设其他费用4648.32万元，基本预备费3718.67万元。建设期利息2475.00万元。

详见项目总投资估算表。

总投资估算表（单位：万元）

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计（万元）
—	工程费用	63220.67	5324.34	1180.00		69725.02
1	水库建设工程	14248.79	587.68	76.00		14912.47
1.1	永峰水库	5439.19	191.21	20.00		5650.40
1.1.1	大坝工程	3605.34				3605.34
1.1.2	溢洪道工程	1284.92	175.22			1460.13
1.1.3	交通桥	22.35	3.05			25.39
1.1.4	坝下涵管	94.97	12.95			107.92
1.1.5	取水口		0.00	20.00		20.00
1.1.6	交通工程	431.61				431.61
1.2	马良水库	6590.43	96.75	24.00		6711.19
1.2.1	大坝工程	5444.10				5444.10
1.2.2	溢洪道工程	475.32	64.82			540.13
1.2.3	交通桥	234.21	31.94			266.15
1.2.4	坝下涵管		0.00	24.00		24.00
1.2.5	引水隧洞	436.80				436.80
1.3	安全水库提升改造	2219.18	299.71	32.00		2550.89
1.3.1	导流兼放水洞	19.88	2.71			22.59
1.3.2	防渗透工程	2178.00	297.00			2475.00
1.3.3	金属结构安置			32.00		32.00
1.3.4	道路工程	21.30				21.30
2	山塘修复工程	22458.86	2679.53	1104.00		25422.67
2.1	山塘坝体维修加固	16110.23	2196.85			18307.08
2.2	溢洪道维修加固	3539.66	482.68			4022.35
2.3	放水设施			1104.00		1104.00
2.4	道路工程	2808.96				2808.96

3	干渠工程	8311.42	2057.14	0.00		10368.56
3.1	明渠工程	8207.42	2051.86	0.00		10259.28
3.2	渡槽工程	6.72	1.68			8.40
3.3	倒虹管工程	14.40	3.60			18.00
3.4	加固水源工程	58.88				48.74
3.5	渠系建筑物改造	24.00				30.72
4	小支流治理	18201.60				18201.60
4.1	河道清淤	13440.00				13440.00
4.2	河流生态修复技术	4761.60				4761.60
	小计	63220.67	5324.34	1180.00		69725.02
二	建设工程其他费用				4648.32	4648.32
1	建设单位管理费				697.25	697.25
2	建设工程监理费				557.80	557.80
3	工程勘察费				383.49	383.49
4	工程设计费				1827.91	1827.91
5	施工图预算编制费				182.79	182.79
6	竣工图编制费				146.23	146.23
7	施工图编制费				91.40	91.40
8	招标代理服务费等				202.20	202.20
9	环境影响咨询服务费				69.73	69.73
10	前期咨询费				120.00	120.00
11	工程保险费				209.17	209.17
12	联合试运转费				160.37	160.37
	一 + 二合计					74373.34
三	基本预备费				3718.67	3718.67
四	建设期利息				2475.00	2475.00
五	项目总投资	63220.67	5324.34	1180.00	10841.99	80567.00

(二) 资金筹措方式

1、资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：

(1) 项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能；

(2) 发行地方政府专项债券进行融资。

2、资金筹措方案

考虑资金成本，结合本次发行项目实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，根据国家相关规定，初步确定项目资金来源如下：

项目总投资估算为80567.00万元，拟发行专项债券30000.00万元，剩余资金由项目建设单位自筹解决。

五、项目预期收益、支出及融资平衡情况

(一) 项目收入测算

本项目营业收入主要包括：灌溉水费收入、水库供水收入。

1、灌溉水费收入：根据萍乡市发展和改革委员会印发的《关于进一步明确县灌区农业、骨干工程、田间工程供水价格的通知》（栗发改字〔2016〕245号）中表示：根据农业供水成本核算情况，综合考虑我县水资源状况、工程管护单位运行情况、农民接受能力等实际，确定我县灌区农业供水价格为50元/亩，其中：骨干工程供水价格为38元/亩，田间工程供水价格12元/亩。根据收费标准及说明，本项目灌溉渠拟按照每季50元/亩的收费标准计费，一年按四季灌溉（包含早中晚三季水稻和一季油菜），本项目灌溉渠总长为162公里，灌溉渠能够辐射设计乡镇及垦殖场共计约17.48万亩地。

	年度	灌溉面积 (万亩)	灌溉水价 (元/亩)	年灌溉次数	灌溉收入(万元)
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第四年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第五年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第六年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第七年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第八年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第九年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第十年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第十一年	17.48	50.00	4.00	3,496.00

	年度	灌溉面积 (万亩)	灌溉水价 (元/亩)	年灌溉次数	灌溉收入(万元)
	第十二年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第十三年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第十四年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第十五年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第十六年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第十七年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第十八年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第十九年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第二十年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第二十一年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第二十二年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第二十三年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第二十四年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第二十五年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第二十六年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第二十七年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第二十八年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第二十九年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	第三十年	17.48	50.00	4.00	3,496.00
	合计				97,888.00

2、水库供水收入：据萍乡市发展和改革委员会印发的《关于进一步明确我市部分水利工程供水价格的批复》(萍发改收费字〔2014〕437号)，本项目对新建两座水库，即永峰水库、马良水库和安全水库，水库库容为146.7万m³，每年可供水约为107.09万m³，根据收费标准及说明，本项目供水价格收费拟定为0.14元/m³。

	年度	年供水量 (万m ³)	供水价格 (元/吨)	供水收入 (万元)
建设期	第一年			
	第二年			

	年度	年供水量 (万m³)	供水价格 (元/吨)	供水收入 (万元)
运营期	第三年	107.09	0.14	14.99
	第四年	107.09	0.14	14.99
	第五年	107.09	0.14	14.99
	第六年	107.09	0.14	14.99
	第七年	107.09	0.14	14.99
	第八年	107.09	0.14	14.99
	第九年	107.09	0.14	14.99
	第十年	107.09	0.14	14.99
	第十一年	107.09	0.14	14.99
	第十二年	107.09	0.14	14.99
	第十三年	107.09	0.14	14.99
	第十四年	107.09	0.14	14.99
	第十五年	107.09	0.14	14.99
	第十六年	107.09	0.14	14.99
	第十七年	107.09	0.14	14.99
	第十八年	107.09	0.14	14.99
	第十九年	107.09	0.14	14.99
	第二十年	107.09	0.14	14.99
	第二十一年	107.09	0.14	14.99
	第二十二年	107.09	0.14	14.99
	第二十三年	107.09	0.14	14.99
	第二十四年	107.09	0.14	14.99
	第二十五年	107.09	0.14	14.99
	第二十六年	107.09	0.14	14.99
	第二十七年	107.09	0.14	14.99
	第二十八年	107.09	0.14	14.99
	第二十九年	107.09	0.14	14.99
	第三十年	107.09	0.14	14.99
	合计			419.72

(二) 项目成本测算

(1) 工资及福利费

项目职工定员6人，人均工资福利费按4.5万元/年计，工资福利每年按2%增长；

(2) 维修费

维修费按照营业收入2%计算；

(3) 其他费用

主要包括办公费用、差旅接待费用、广告费用等，按照营业收入的1%计算；

营业成本明细如下：

金额单位：人民币万元

	年度	工资及福利费	维修费	其他费用	税费	经营成本合计
建设期	第一年					
	第二年					
运营期	第三年	27.00	70.22	35.11	1.36	133.69
	第四年	27.54	70.22	35.11	1.36	134.23
	第五年	28.09	70.22	35.11	1.36	134.78
	第六年	28.65	70.22	35.11	1.36	135.34
	第七年	29.22	70.22	35.11	1.36	135.91
	第八年	29.80	70.22	35.11	1.36	136.49
	第九年	30.40	70.22	35.11	1.36	137.09
	第十年	31.01	70.22	35.11	1.36	137.70
	第十一年	31.63	70.22	35.11	1.36	138.32
	第十二年	32.26	70.22	35.11	1.36	138.95
	第十三年	32.91	70.22	35.11	1.36	139.60
	第十四年	33.57	70.22	35.11	1.36	140.26
	第十五年	34.24	70.22	35.11	1.36	140.93
	第十六年	34.92	70.22	35.11	1.36	141.61

	年度	工资及福利费	维修费	其他费用	税费	经营成本合计
	第十七年	35.62	70.22	35.11	1.36	142.31
	第十八年	36.33	70.22	35.11	1.36	143.02
	第十九年	37.06	70.22	35.11	1.36	143.75
	第二十年	37.80	70.22	35.11	1.36	144.49
	第二十一年	38.56	70.22	35.11	1.36	145.25
	第二十二年	39.33	70.22	35.11	1.36	146.02
	第二十三年	40.12	70.22	35.11	1.36	146.81
	第二十四年	40.92	70.22	35.11	1.36	147.61
	第二十五年	41.74	70.22	35.11	1.36	148.43
	第二十六年	42.57	70.22	35.11	1.36	149.26
	第二十七年	43.42	70.22	35.11	1.36	150.11
	第二十八年	44.29	70.22	35.11	1.36	150.98
	第二十九年	45.18	70.22	35.11	1.36	151.87
	第三十年	46.08	70.22	35.11	1.36	152.77
	合计	1,000.26	1,966.16	983.08	38.08	3,987.58

(三) 可用于资金平衡的现金净流入

上栗县水系流域骨干渠系及水源改造提升工程项目运营期间共有灌溉水费收入、水库供水收入，扣除经营成本，可用于资金平衡的现金净流入如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
建设期	第一年			
	第二年			
运营期	第三年	3,510.99	133.69	3,377.30
	第四年	3,510.99	134.23	3,376.76
	第五年	3,510.99	134.78	3,376.21
	第六年	3,510.99	135.34	3,375.65
	第七年	3,510.99	135.91	3,375.08

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
	第八年	3,510.99	136.49	3,374.50
	第九年	3,510.99	137.09	3,373.90
	第十年	3,510.99	137.70	3,373.29
	第十一年	3,510.99	138.32	3,372.67
	第十二年	3,510.99	138.95	3,372.04
	第十三年	3,510.99	139.60	3,371.39
	第十四年	3,510.99	140.26	3,370.73
	第十五年	3,510.99	140.93	3,370.06
	第十六年	3,510.99	141.61	3,369.38
	第十七年	3,510.99	142.31	3,368.68
	第十八年	3,510.99	143.02	3,367.97
	第十九年	3,510.99	143.75	3,367.24
	第二十年	3,510.99	144.49	3,366.50
	第二十一年	3,510.99	145.25	3,365.74
	第二十二年	3,510.99	146.02	3,364.97
	第二十三年	3,510.99	146.81	3,364.18
	第二十四年	3,510.99	147.61	3,363.38
	第二十五年	3,510.99	148.43	3,362.56
	第二十六年	3,510.99	149.26	3,361.73
	第二十七年	3,510.99	150.11	3,360.88
	第二十八年	3,510.99	150.98	3,360.01
	第二十九年	3,510.99	151.87	3,359.12
	第三十年	3,510.99	152.77	3,358.22
	合计	98,307.72	3,987.58	94,320.14

(四) 项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖于一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对于未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

1、当项目收入下降10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
建设期	第一年			
	第二年			
运营期	第三年	3,159.89	133.69	3,026.20
	第四年	3,159.89	134.23	3,025.66
	第五年	3,159.89	134.78	3,025.11
	第六年	3,159.89	135.34	3,024.55
	第七年	3,159.89	135.91	3,023.98
	第八年	3,159.89	136.49	3,023.40
	第九年	3,159.89	137.09	3,022.80
	第十年	3,159.89	137.70	3,022.19
	第十一年	3,159.89	138.32	3,021.57
	第十二年	3,159.89	138.95	3,020.94
	第十三年	3,159.89	139.60	3,020.29
	第十四年	3,159.89	140.26	3,019.63
	第十五年	3,159.89	140.93	3,018.96
	第十六年	3,159.89	141.61	3,018.28
	第十七年	3,159.89	142.31	3,017.58
	第十八年	3,159.89	143.02	3,016.87
	第十九年	3,159.89	143.75	3,016.14
	第二十年	3,159.89	144.49	3,015.40
	第二十一年	3,159.89	145.25	3,014.64
	第二十二年	3,159.89	146.02	3,013.87
	第二十三年	3,159.89	146.81	3,013.08
	第二十四年	3,159.89	147.61	3,012.28
	第二十五年	3,159.89	148.43	3,011.46
	第二十六年	3,159.89	149.26	3,010.63
	第二十七年	3,159.89	150.11	3,009.78
	第二十八年	3,159.89	150.98	3,008.91
	第二十九年	3,159.89	151.87	3,008.02
	第三十年	3,159.89	152.77	3,007.12

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
	合计	88,476.92	3,987.58	84,489.34

2、当项目成本上升10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
建设期	第一年			
	第二年			
运营期	第三年	3,510.99	147.06	3,363.93
	第四年	3,510.99	147.65	3,363.34
	第五年	3,510.99	148.26	3,362.73
	第六年	3,510.99	148.87	3,362.12
	第七年	3,510.99	149.50	3,361.49
	第八年	3,510.99	150.14	3,360.85
	第九年	3,510.99	150.80	3,360.19
	第十年	3,510.99	151.47	3,359.52
	第十一年	3,510.99	152.15	3,358.84
	第十二年	3,510.99	152.85	3,358.14
	第十三年	3,510.99	153.56	3,357.43
	第十四年	3,510.99	154.29	3,356.70
	第十五年	3,510.99	155.02	3,355.97
	第十六年	3,510.99	155.77	3,355.22
	第十七年	3,510.99	156.54	3,354.45
	第十八年	3,510.99	157.32	3,353.67
	第十九年	3,510.99	158.13	3,352.86
	第二十年	3,510.99	158.94	3,352.05
	第二十一年	3,510.99	159.78	3,351.21
	第二十二年	3,510.99	160.62	3,350.37
	第二十三年	3,510.99	161.49	3,349.50
	第二十四年	3,510.99	162.37	3,348.62
	第二十五年	3,510.99	163.27	3,347.72
	第二十六年	3,510.99	164.19	3,346.80
	第二十七年	3,510.99	165.12	3,345.87
	第二十八年	3,510.99	166.08	3,344.91

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
	第二十九年	3,510.99	167.06	3,343.93
	第三十年	3,510.99	168.05	3,342.94
	合计	98,307.72	4,386.35	93,921.37

3、当项目收入下降10%，且项目成本上升10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
建设期	第一年			
	第二年			
运营期	第三年	3,159.89	147.06	3,012.83
	第四年	3,159.89	147.65	3,012.24
	第五年	3,159.89	148.26	3,011.63
	第六年	3,159.89	148.87	3,011.02
	第七年	3,159.89	149.50	3,010.39
	第八年	3,159.89	150.14	3,009.75
	第九年	3,159.89	150.80	3,009.09
	第十年	3,159.89	151.47	3,008.42
	第十一年	3,159.89	152.15	3,007.74
	第十二年	3,159.89	152.85	3,007.04
	第十三年	3,159.89	153.56	3,006.33
	第十四年	3,159.89	154.29	3,005.60
	第十五年	3,159.89	155.02	3,004.87
	第十六年	3,159.89	155.77	3,004.12
	第十七年	3,159.89	156.54	3,003.35
	第十八年	3,159.89	157.32	3,002.57
	第十九年	3,159.89	158.13	3,001.76
	第二十年	3,159.89	158.94	3,000.95
	第二十一年	3,159.89	159.78	3,000.11
	第二十二年	3,159.89	160.62	2,999.27
	第二十三年	3,159.89	161.49	2,998.40
	第二十四年	3,159.89	162.37	2,997.52

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
	第二十五年	3,159.89	163.27	2,996.62
	第二十六年	3,159.89	164.19	2,995.70
	第二十七年	3,159.89	165.12	2,994.77
	第二十八年	3,159.89	166.08	2,993.81
	第二十九年	3,159.89	167.06	2,992.83
	第三十年	3,159.89	168.05	2,991.84
	合计	88,476.92	4,386.35	84,090.57

(五) 现金流覆盖还本付息的测算

项目拟发行专项债券30,000.00 万元，一期已申请发行21,354.00 万元，发行利率2.42%，发行年限30年；本期申请发行4,000.00 万元，假设了在融资成本3.00%的情况下，预计发行人募投项目下灌溉水费收入、水库供水收入等在债券存续期内可以全部实现。同时，考虑到未来存在多种不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。因此在假设融资成本3.00%的情况下，预测了四种模式下，项目实现的现金流净流入情况。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			收入	收入	收入	收入90%，
	本金	利息	本息合计	100%成本100%	90%，成本100%	100%，成本110%	成本110%
第1年		776.15	776.15				
第2年		776.15	776.15	-	-	-	-
第3年		776.15	776.15	3,377.30	3,026.20	3,363.93	3,012.83
第4年		776.15	776.15	3,376.76	3,025.66	3,363.34	3,012.24
第5年		776.15	776.15	3,376.21	3,025.11	3,362.73	3,011.63
第6年		776.15	776.15	3,375.65	3,024.55	3,362.12	3,011.02
第7年		776.15	776.15	3,375.08	3,023.98	3,361.49	3,010.39

年度	债券本息支付			收入	收入	收入	收入90%，
	本金	利息	本息合计	100%成本100%	90%，成本100%	100%，成本110%	成本110%
第8年		776.15	776.15	3,374.50	3,023.40	3,360.85	3,009.75
第9年		776.15	776.15	3,373.90	3,022.80	3,360.19	3,009.09
第10年		776.15	776.15	3,373.29	3,022.19	3,359.52	3,008.42
第11年		776.15	776.15	3,372.67	3,021.57	3,358.84	3,007.74
第12年		776.15	776.15	3,372.04	3,020.94	3,358.14	3,007.04
第13年		776.15	776.15	3,371.39	3,020.29	3,357.43	3,006.33
第14年		776.15	776.15	3,370.73	3,019.63	3,356.70	3,005.60
第15年		776.15	776.15	3,370.06	3,018.96	3,355.97	3,004.87
第16年		776.15	776.15	3,369.38	3,018.28	3,355.22	3,004.12
第17年		776.15	776.15	3,368.68	3,017.58	3,354.45	3,003.35
第18年		776.15	776.15	3,367.97	3,016.87	3,353.67	3,002.57
第19年		776.15	776.15	3,367.24	3,016.14	3,352.86	3,001.76
第20年		776.15	776.15	3,366.50	3,015.40	3,352.05	3,000.95
第21年		776.15	776.15	3,365.74	3,014.64	3,351.21	3,000.11
第22年		776.15	776.15	3,364.97	3,013.87	3,350.37	2,999.27
第23年		776.15	776.15	3,364.18	3,013.08	3,349.50	2,998.40
第24年		776.15	776.15	3,363.38	3,012.28	3,348.62	2,997.52
第25年		776.15	776.15	3,362.56	3,011.46	3,347.72	2,996.62
第26年		776.15	776.15	3,361.73	3,010.63	3,346.80	2,995.70
第27年		776.15	776.15	3,360.88	3,009.78	3,345.87	2,994.77
第28年		776.15	776.15	3,360.01	3,008.91	3,344.91	2,993.81
第29年		776.15	776.15	3,359.12	3,008.02	3,343.93	2,992.83
第30年	30,000.00	776.15	30,776.15	3,358.22	3,007.12	3,342.94	2,991.84
合计	30,000.00	23,284.50	53,284.50	94,320.14	84,489.34	93,921.37	84,090.57
项目收益覆盖本息倍数				1.77	1.59	1.76	1.58

(六) 总体评价

通过测算，在发行人募投项目收入100%、90%和项目成本100%、110%的情况下，可实现现金流完全覆盖。总体而言，本项目通过发行专项债可以降低项目融资成本，是现阶段解决建设资金问题的推荐方案。

六、专项债发行方案

（一）发行主体资格

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）之规定，地方政府专项债券需由江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施单位为上栗县水利局，是依法批准设立的党政机关，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

（二）地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

本次发行上栗县水系流域骨干渠系及水源改造提升工程专项债券金额已纳入财政部核定的2025年江西省地方政府债务限额，在江西省地方政府债务限额内发行。

(三) 募集资金计划

项目名称：上栗县水系流域骨干渠系及水源改造提升工程

债券期限：30年

发行规模：拟发行专项债30000.00万元，一期已申请发行

21354.00万元，本期申请发行4000.00万元

债券利率：年利率3.00%

还本付息方式：每半年支付债券利息，最后一年一次性偿还债券本金

发行场所：通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

(四) 信息披露计划

在专项债发行日前 5 个工作日通过江西省财政厅官方网站和中国债券信息网-中央结算公司官方网站披露 ([http :
//www.chinabond.com.cn/](http://www.chinabond.com.cn/)) 详细披露债券发行全套信息披露文件。同时在专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开信息。

七、项目风险控制

(一) 项目建设期的风险及控制措施

1、自然环境和施工条件风险

(1) 风险识别

自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

(2) 风险控制措施

由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期应按照国家规定强制购买工程一切险，针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

2、政府方的风险

(1) 风险识别

来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手

续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

（2）风险控制措施

政府方，尤其是项目行业主管部门及代建单位，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，代建单位代表政府加强对项目实施过程的监督管理合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队进行竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

3、投资和造价风险

（1）风险识别

由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

（2）风险控制措施

项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

(二) 项目运营期的风险及控制措施

1、经营风险

(1) 风险识别

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

(2) 风险控制措施

要求项目管理单位密切关注项目自身收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2、市场风险

(1) 风险识别

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡

(2) 风险控制措施

要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场

机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本保证项目收益与融资平衡。

3、资金管理不规范风险

(1) 风险识别

项目专项债券采用按约定还本付息。如果债券资金挪作他用，项目收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

(2) 风险控制措施：

1) 规范用款人账户管理，一个项目对应一个账户，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、票息收入、偿债资金等纳入专户管理，专款专用，保证按时还本付息，不得用作其他用途。

2) 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。

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)
(萍乡市)

芦溪县高新科技产业园区建设项目

专项债券实施方案

萍乡市财政局

二零二五年三月

目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目概要	1
(二) 实施单位	1
(三) 项目所在地区情况	1
(四) 项目建设内容及规模	2
(五) 项目投资情况	2
(六) 项目分年度投资计划	2
二、项目事前绩效评价	3
(一) 项目事前绩效评价	3
(二) 绩效评价结果	8
三、项目背景和效益分析	9
(一) 项目背景分析	9
(二) 项目效益分析	11
四、项目投资估算及资金筹措方案	14
(一) 项目投资估算	14
(二) 资金筹措方式	14
五、项目预期收益、支出及融资平衡情况	15
(一) 项目收入测算	15
(二) 项目成本测算	19
(三) 还本付息以及收益平衡情况	20
六、专项债发行方案	23
(一) 发行主体资格	23
(二) 地方政府债务限额管理	23
(三) 募集资金计划	23
(四) 信息披露计划	24
七、项目风险控制	25
(一) 项目建设期的风险及控制措施	25
(二) 项目运营期的风险及控制措施	26

一、项目基本情况

（一）项目概要

项目名称：芦溪县高新科技产业园区建设项目

发行人：江西省人民政府

发行金额：拟发行专项债32000.00万元，本次申请发行32000.00万元

发行期限和利率：30年，年利率3.0%

偿债资金来源：租赁收入等

项目地址：萍乡市芦溪县

建设期：24个月

（二）实施单位

芦溪县恒鑫工业发展投资有限责任公司

（三）项目所在地区情况

1、所在区域基本情况

芦溪县，隶属江西省萍乡市，位于江西省西部、萍乡市东部，东与宜春市袁州区为邻，东南与吉安市安福县交界，南与莲花县相连，西与湘东区毗邻，西北与安源区相邻，北与上栗县接壤。全县面积960平方千米，下辖6个镇、5个乡。辖区东西最大距离45千米，南北最大距离40千米，总面积969平方千米。

2、行政区划和人口

截至2022年1月，芦溪县辖6个镇及5个乡：芦溪镇、宣风镇、上埠镇、南坑镇、银河镇、麻田镇、源南乡、长丰乡、张佳坊乡、新泉乡、万龙山乡。

芦溪县2021年末常住人口26.04万人，比上年末增加0.02万人。其中，城镇常住人口14.10万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为54.14%，比上年末提高1.21个百分点。全年出生人口0.2185万人，出生率为8.39‰；死亡人口0.1998万人，死亡率为7.68‰；自然增长率为0.72‰。

芦溪县2021年末户籍总人口31.1604万人，总户数9.308万户。

3、经济概况

2021年全县实现地区生产总值(GDP)132.20亿元，不变价增长8.6%，两年平均增长6.3%。其中，第一产业增加值23.11亿元，增长7.9%；第二产业增加值55.04亿元，增长7.6%；第三产业增加值54.06亿元，增长10.0%。三次产业结构为17.5:41.6:40.9，三次产业对GDP增长的贡献率分别为17.9%、35.1%、47.0%。人均地区生产总值50790元，比上年增长8.6%。

（四）项目建设内容及规模

项目总规划面积约295亩，总建筑面积412000平方米，其中标准厂房383200平方米、研发中心8200平方米、监测中心4100平方米、综合服务楼16500平方米，并配套完善园区内道路、绿化、给排水、电气、消防等基础配套设施。

（五）项目投资情况

本项目总投资合计为82000.00万元，其中：建安工程费70094.83万元，设备购置费865.20万元，工程其他费用5855.72万元，基本预备费4224.25万元，建设期利息960.00万元。

资金筹措：申请地方政府专项债32,000.00万元及自筹资金50,000.00万元。

（六）项目分年度投资计划

项目总投资约82000.00万元，其中：建安工程费70094.83万元，设备购置费865.20万元，工程其他费用5855.72万元，基本预备费4224.25万元，建设期利息960.00万元。

项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	费用类型	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	项目总投资	82000	1000	40000	35000	6000
2	专项债券	32000	0	32000	0	
3	企业自筹	50000	1000	8000	35000	6000

二、项目事前绩效评价

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）要求，申请专项债券资金前，项目单位或项目主管部门要开展绩效评估，并将评估情况纳入专项债券项目实施方案。

（一）项目事前绩效评价

地方财政部门指导项目主管部门和项目单位做好事前绩效评估，将事前绩效评估作为项目进入专项债券项目库的必备条件。

事前绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

附件4

2025年地方政府专项债券申报项目事前绩效评估表

单位：亿元

项目名称	芦溪县高新科技产业园区建设项目	项目类型	产业园基础设施
主管部门	江西芦溪工业园区管理委员会	实施单位	芦溪县恒鑫工业发展投资有限公司
一、项目总投资及年度资金需求			
(一) 项目总投资	8.2	1、专项债券资金	3.2
		2、财政预算资金	
		3、其他资金	5
(二) 项目资本金	5	自筹	
(三) 年度资金需求	4	1、专项债券资金	3.2
		2、其他资金	0.8
二、项目绩效总目标			
1、目标1	项目总规划面积约295亩，总建筑面积412000平方米，其中研发中心8200平方米、监测中心4100平方米、综合服务楼16500平方米、标准厂房383200平方米，并配套完善园区内道路、绿化、给排水、电气、消防等基础配套设施		

三、项目年度目标			
1、目标1	研发中心4100平方米、监测中心2000平方米、综合服务楼8000平方米、标准厂房191600平方米，并配套完善园区内道路、绿化、给排水、电气、消防等基础配套设施。		

四、事前绩效评估			
评估事项	评估内容	简要阐述	佐证依据/ 出处说明
项目实施 政策依据 及申报债 券需求合 理性	项目实施 必要性	1、对国家经济结构调整和提高土地利用效率有重要意义。	可行性研究报告
		2、是孵化科技成果、加快产业转型升级的需要。	可行性研究报告
		3、是增加当地农民收入，促进区域经济发展的需要。	可行性研究报告
	项目建设 公益性	1、对当地国民经济的稳定发展和人民生活水平的提高起到巨大作用。	可行性研究报告
		2、建设期的工程管理、工程设计、工程施工、工程监理会创造一定的就业机会，工程运行期也需要一定的管理维护人员，对缓解社会就业压力做出一定贡献。	可行性研究报告
		3、将极大带动周边城市建设、生活生产、城市服务等第三产业的迅速发展，从而促进当地产业结构的不断优化，推动该地区经济的发展。	可行性研究报告
	项目预期 收益来源	1、标准厂房租赁产生的收入	可行性研究报告
		2、研发及监测中心租赁产生的收入	可行性研究报告
		3、综合服务楼租赁产生的收入	可行性研究报告
项目建设	项目所属 领域方向	1、产业园基础设施	
		2、...	
		...	
		1、正在办理	

涉及领域 方向合规 性和前期 手续完备性	项目立项 批复情况	2、...	
		...	
	项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作开展情况	1、正在办理	
		2、...	
		...	
资金平衡 方案科学性 及合理性	项目资金来源	1、申请专项债	可行性研究报告
		3、自筹资金	可行性研究报告
		...	
	项目收入、成本、收益预测合理性	1、收入总和18.49亿元	
		2、成本总和10.67亿元	
		3、净利润总和3.06亿元	
	债券需求合理性	1、项目拟发行专项债3.2亿元，占项目总投资的39.02%，小于50%，符合发行专项债要求	
		2、...	
		...	
	项目偿债计划可行性及偿债风险点分析	1、项目还款资金来源为标准厂房、研发及监测中心租赁、综合服务楼等的出租收入，对项目总融资成本的综合偿债覆盖率为2.12，能完全覆盖项目债券本金及利息，因此本项目发债风险极小。	
		2、...	
		...	
		1、项目制定的绩效总体目标与分年度目标设置均与实际相符	

绩效目标 合理性	绩效总体目 标与分年度 目标合理性	2、...	
		...	
其他需要纳 入事前绩效 评估事项	...		
五、项目事前绩效评估审核结果认定			
是否同意项目申报专项债券发行：是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>			

项目单位签字（章）：



项目主管部门签字（章）：



（二）绩效评价结果

本项目符合专项债发行要求，条件成熟。项目建成投入运营后具有十分重要的社会效益、经济效益，能有效增加社会公共基础设施和公共服务的供给，因此项目实施十分必要且可行。

本项目专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标合理、科学规范、符合要求，能有效发挥专项债资金的使用效益。

三、项目背景和效益分析

（一）项目背景分析

随着《“十四五”支持老工业城市和资源型城市产业转型升级示范区高质量发展实施方案》的发布，实施方案提出，新时代示范区建设，要发挥比较优势，完善空间治理，让老城市焕发新活力。实施方案明确，根据区位条件与资源优势，支持示范区夯实制造业基础，因地制宜建设城市群节点城市、先进制造业基地、商贸物流中心和区域专业服务中心，支持部分有条件的城市建设现代化都市圈和省域副中心城市，增强辐射带动周边地区发展的能力。

工业园区是一个国家或区域的政府根据自身经济发展的内在要求，通过行政手段划出一块区域，聚集各种生产要素，在一定空间范围内进行科学整合，提高工业化的集约强度，突出产业特色，优化功能布局，使之成为适应市场竞争和产业升级的现代化产业分工协作生产区。标准厂房是在规定区域内统一规划的，具有通用性、配套性、集约性等特点，主要为中小工业企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台。在全球经济形势复杂，国内全力加快转变经济发展方式、调整经济结构的背景下，在国家大力发展战略性新兴产业的新形势下，聚集式发展产业成为各地政府的重要工作，园区是承载这一任务的主要载体，在已建园区继续转型升级的同时，大量园区不断涌现，园区之间的竞争非常激烈。由于我国产业园建设起步较晚，建设经验不是很丰富，在我国产业园快速发展的背后，也凸现出一些问题。如：园区总体规模偏小、集约化不够；园区定位和园区产业结构趋同；缺乏统一的科学规划；园区投资偏低、特色不明；用地难、融资难等。目前，我国工业园区内大部分的企业间没有自发形成专业

化分工、错位发展、优势互补、既竞争又协作的网络关系，企业间及其与支撑机构间缺乏有效的合作，集群的特点和区域产业整体功能没有充分体现，大部分园区内企业仍以劳动密集型和中低层次技术为主，存在技术水平偏低，项目规模偏少，产业关联度偏低等问题。

工业是实现现代化的主导力量，制造业始终是一个国家和地区经济社会发展的根基所在。当前，新一轮技术革命和产业变革方兴未艾，国际产业分工和竞争格局正在深刻调整。我国经济迈向高质量发展新时代，现代化经济体系建设加快推进，工业迎来前所未有的新机遇和新挑战。近年来，全省上下坚定不移推进新型工业化，取得显著成效，总体进入工业化中后期阶段，站在了新的起点上。但我省工业发展不平衡不充分，产业不大不强、质效不高不优等问题还较突出，高质量发展任务艰巨。深入实施工业强省战略，推动工业高质量发展，是贯彻新发展理念、建设具有江西特色现代化经济体系的必然要求，是促进经济向高质量发展阶段转变、实现更均衡更充分发展的迫切需要，是开启我省现代化建设新征程、谱写新时代中国特色社会主义江西篇章的重大实践。

随着萍乡市经济的飞速发展和对外经济技术交流与合作的进一步加强，萍乡市芦溪县的社会及经济工作也取得了长足发展和显著成就。随着未来规划的实施，工业园区不仅将进一步呈现产业特色鲜明、全境繁荣创新的面貌，更将作为连绵不断城市群的有机组成，融入长三角一体化发展的进程，进而对中心城市周边地区产生“溢出效应”。

建立高新科技产业园区，符合芦溪工业园的布局规律，是实现资源配置和集群发展的有效途径。产业在地理上的集群，能够对产业的发展产生广泛而积极的影响，符合当前工业园产业集群的发展和转移

趋势，并进而形成整个地区的竞争优势。

产业园的建设，多以经济开发为基础，不仅可以提高土地利用率，实现集约用地，对经济技术开发的快速启动具有重要的促进作用，也可使企业在较短时间内投入生产，利于招商，起到筑巢引凤的效果。因此，标准厂房的建设可以起到投资方、入驻企业、芦溪工业园区三方共赢的结果，是尚处起步阶段的经济园区的首选。

（二）项目效益分析

1、拟建项目对企业发展的战略意义

芦溪工业园企业创业初始阶段普遍存在的规模偏小、布局分散、产业层次低、用地难、融资难等问题一直困扰着各类创业群体。为解决企业创业中的热点难点问题，通过政府引导、市场运作、政策支持等措施，建设芦溪县高新科技产业园区。项目建设为广大创业者开辟一片“试验田”，打造企业创新孵化器，让有潜力的创新型企业孵化成长，打造效益型、低碳型、立体型创业园区，将起到积极的示范作用和辐射带动作用，引导广大创业者走合法、优质、高效的创业道路，通过储备一批成长型企业，培育一批企业上规模，为芦溪县工业经济发展提供源源不断的强大动力，通过企业生产经营租赁标准厂房，使入驻企业不必为基础设施建设花费巨资，从而在很大程度上缓解了企业创建初期的资金压力，使企业能有更充足的资金用于研发和产品创新，增强了企业的市场竞争力，使企业能更快地做大做强，提高经济效益，带动社会的发展。同时，引导高新技术研发等主导产业的企业集中入园，形成产业集聚，便于集约化管理，使上下游企业成链集聚发展。对提高芦溪县经济发展水平和综合实力具有重要意义。

2. 对国家经济结构调整和提高土地利用率有重要意义

我国具备保持经济平稳较快发展和社会和谐进步的有利条件。市

场潜力巨大，劳动力资源丰富，基础设施不断改善，产业配套能力较强，科技教育具有较好基础，社会政治保持长期稳定。经济结构不合理，经济增长方式转变缓慢，能源资源消耗过大，环境污染加剧，产业面临着升级换代和转移的问题。

建设芦溪县高新科技产业园区，既提高土地利用效率，又构筑项目建设平台，聚合产业优势，形成结构合理、集约化程度高、综合效益显著的新型产业园区，实现加速工业化进程，促进经济全面提速跨越发展的目的。发达地区实践证明，绿色节能标准厂房建设能大量节约土地资源，促进工业用地向集约化发展，有效提高了土地综合利用价值，走出了一条土地节约集约利用与工业经济又好又快发展的路子。

3. 是孵化科技成果、加快产业转型升级的需要

坚持工业强市战略，以培育壮大新动能为重点，推动产业集聚集群集约发展，推进产业基础高级化、产业链现代化，以更大力度加快国家产业转型升级示范区建设。《中共萍乡市委关于制定全市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中要求：优化产业布局。坚持全市“一盘棋”协调发展。围绕“做优一产、做强二产、做大三产”的目标，构建错位发展、优势互补、产业集聚、抱团协作的新型工业化布局；打造高水平现代化产业平台。深入推进开发改革创新，推动扩区调区，提升产业承载能力。积极推动“一区多园”改革。打好功能完善提升战，加快从基础功能型向综合服务型转变。

在现代高新科技产业园区中有良好的政策环境与先进设备支持，为孵化全新科技成果创造条件。通过加深大数据、5G、人工智能、物联网等产业的深度融合，优化产品生产流程，提升产品流通效率，形成完整的产品安全监管、质量追溯体系，为产业发展注入新动能。

4. 是增加当地农民收入，促进区域经济发展的需要

结构调整是当前整个农业发展最为紧迫的问题，在结构调整过程中，应当依据市场需求，合理优化产业结构；要在稳定数量的基础上，提高质量，调整布局，扩大加工。高新科技产业发展前景广阔，只要抓住机遇，选准方向，搞好资源的优化配置，进一步拓宽国际国内两个市场，为经济创造更为广阔的发展空间。

本项目建成后将直接解决周边区域农民就业，是让农民增收的重要手段。经济在农业生产中处于“前拉后带”的重要环节，搞好了可以促进种植业、带动加工业，实现农产品转化增值，是提高区域农业、农村经济整体素质和效益的有效途径。本项目的建设对促进芦溪县经济发展具有很强的推动作用

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

本项目总投资合计为总投资为82000.00万元，其中：建安工程费70094.83万元，设备购置费865.20万元，工程其他费用5855.72万元，基本预备费4224.25万元，建设期利息960.00万元。

单位：万元

序号	项目	工程费用	设备购置费	工程建设其他费用	预备费	合计
1	建设投资小计	70,094.83	865.20	5,855.72	4,224.25	81,040.00
2	建设期利息					960.00
总投资						82,000.00

（二）资金筹措方式

1、资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：

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

2、资金筹措方案

考虑资金成本，结合本次发行项目实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，根据国家相关规定，初步确定项目资金来源如下：

项目总投资估算为82000.00万元，拟发行专项债券32000.00万元，剩余资金由项目建设单位自筹解决。

五、项目预期收益、支出及融资平衡情况

（一）项目收入测算

本项目主要收入包括：租赁收入等。

（1）标准厂房收入

根据萍乡市及芦溪县类似项目现状及市场前景，产业园区标准厂房设施采用租赁的方式提供给社会方承租，标准厂房出租面积383200 m²，结合芦溪县标准厂房租赁实际情况，本项目标准厂房租金拟定为15元/m²·月，每三年增长3%，出租率按第一年50%，第二年60%，第三年70%，第四年及以后均为75%考虑。

金额单位：人民币万元

	年度	运营负荷	出租面积	出租单价 (元/年)	租金收入 (万元)
建设期	第一年				
运营期	第二年	50.00%	383,200.00	180.00	3,448.80
	第三年	60.00%	383,200.00	180.00	4,138.56
	第四年	70.00%	383,200.00	180.00	4,828.32
	第五年	75.00%	383,200.00	185.40	5,328.40
	第六年	75.00%	383,200.00	185.40	5,328.40
	第七年	75.00%	383,200.00	185.40	5,328.40
	第八年	75.00%	383,200.00	190.96	5,488.19
	第九年	75.00%	383,200.00	190.96	5,488.19
	第十年	75.00%	383,200.00	190.96	5,488.19
	第十一年	75.00%	383,200.00	196.69	5,652.87
	第十二年	75.00%	383,200.00	196.69	5,652.87
	第十三年	75.00%	383,200.00	196.69	5,652.87
	第十四年	75.00%	383,200.00	202.59	5,822.44
	第十五年	75.00%	383,200.00	202.59	5,822.44
	第十六年	75.00%	383,200.00	202.59	5,822.44
	第十七年	75.00%	383,200.00	208.67	5,997.18

	年度	运营负荷	出租面积	出租单价 (元/年)	租金收入 (万元)
	第十八年	75.00%	383,200.00	208.67	5,997.18
	第十九年	75.00%	383,200.00	208.67	5,997.18
	第二十年	75.00%	383,200.00	214.93	6,177.09
	第二十一年	75.00%	383,200.00	214.93	6,177.09
	第二十二年	75.00%	383,200.00	214.93	6,177.09
	第二十三年	75.00%	383,200.00	221.38	6,362.46
	第二十四年	75.00%	383,200.00	221.38	6,362.46
	第二十五年	75.00%	383,200.00	221.38	6,362.46
	第二十六年	75.00%	383,200.00	228.02	6,553.29
	第二十七年	75.00%	383,200.00	228.02	6,553.29
	第二十八年	75.00%	383,200.00	228.02	6,553.29
	第二十九年	75.00%	383,200.00	234.86	6,749.88
	第三十年	75.00%	383,200.00	234.86	6,749.88
	合计				168,061.20

(2) 研发及监测中心出租收入

研发中心及监测中心出租面积共12300m²，结合萍乡市各类综合服务用房租赁实际情况，本项目研发及监测中心用房租金拟定为20元/m²·月，每三年增长3%，出租率按第一年50%，第二年60%，第三年70%，第四年及以后均为75%考虑。

金额单位：人民币万元

	年度	运营负荷	出租面积	出租单价 (元/年)	租金收入 (万元)
建设期	第一年				
运营期	第二年	50.00%	12,300.00	240.00	147.60
	第三年	60.00%	12,300.00	240.00	177.12
	第四年	70.00%	12,300.00	240.00	206.64
	第五年	75.00%	12,300.00	247.20	228.04

	年度	运营负荷	出租面积	出租单价 (元/年)	租金收入 (万元)
	第六年	75.00%	12,300.00	247.20	228.04
	第七年	75.00%	12,300.00	247.20	228.04
	第八年	75.00%	12,300.00	254.62	234.89
	第九年	75.00%	12,300.00	254.62	234.89
	第十年	75.00%	12,300.00	254.62	234.89
	第十一年	75.00%	12,300.00	262.26	241.93
	第十二年	75.00%	12,300.00	262.26	241.93
	第十三年	75.00%	12,300.00	262.26	241.93
	第十四年	75.00%	12,300.00	270.13	249.19
	第十五年	75.00%	12,300.00	270.13	249.19
	第十六年	75.00%	12,300.00	270.13	249.19
	第十七年	75.00%	12,300.00	278.23	256.67
	第十八年	75.00%	12,300.00	278.23	256.67
	第十九年	75.00%	12,300.00	278.23	256.67
	第二十年	75.00%	12,300.00	286.58	264.37
	第二十一年	75.00%	12,300.00	286.58	264.37
	第二十二年	75.00%	12,300.00	286.58	264.37
	第二十三年	75.00%	12,300.00	295.18	272.30
	第二十四年	75.00%	12,300.00	295.18	272.30
	第二十五年	75.00%	12,300.00	295.18	272.30
	第二十六年	75.00%	12,300.00	304.04	280.48
	第二十七年	75.00%	12,300.00	304.04	280.48
	第二十八年	75.00%	12,300.00	304.04	280.48
	第二十九年	75.00%	12,300.00	313.16	288.89
	第三十年	75.00%	12,300.00	313.16	288.89
	合计				7,192.75

(3) 综合服务楼出租收入

综合服务楼出租面积16500m²，结合萍乡市各类综合服务楼租赁实际情况，本项目综合服务楼租金拟定为20元/m²·月，每三年增长3%，出租率按第一年50%，第二年60%，第三年70%，第四年及以后均

为75%考虑。

金额单位：人民币万元

	年度	运营负荷	出租面积	出租单价 (元/年)	租金收入（万元）
建设期	第一年				
运营期	第二年	50.00%	16,500.00	240.00	198.00
	第三年	60.00%	16,500.00	240.00	237.60
	第四年	70.00%	16,500.00	240.00	277.20
	第五年	75.00%	16,500.00	247.20	305.91
	第六年	75.00%	16,500.00	247.20	305.91
	第七年	75.00%	16,500.00	247.20	305.91
	第八年	75.00%	16,500.00	254.62	315.09
	第九年	75.00%	16,500.00	254.62	315.09
	第十年	75.00%	16,500.00	254.62	315.09
	第十一年	75.00%	16,500.00	262.26	324.55
	第十二年	75.00%	16,500.00	262.26	324.55
	第十三年	75.00%	16,500.00	262.26	324.55
	第十四年	75.00%	16,500.00	270.13	334.29
	第十五年	75.00%	16,500.00	270.13	334.29
	第十六年	75.00%	16,500.00	270.13	334.29
	第十七年	75.00%	16,500.00	278.23	344.31
	第十八年	75.00%	16,500.00	278.23	344.31
	第十九年	75.00%	16,500.00	278.23	344.31
	第二十年	75.00%	16,500.00	286.58	354.64
	第二十一年	75.00%	16,500.00	286.58	354.64
	第二十二年	75.00%	16,500.00	286.58	354.64
	第二十三年	75.00%	16,500.00	295.18	365.29
	第二十四年	75.00%	16,500.00	295.18	365.29
	第二十五年	75.00%	16,500.00	295.18	365.29
	第二十六年	75.00%	16,500.00	304.04	376.25
	第二十七年	75.00%	16,500.00	304.04	376.25
	第二十八年	75.00%	16,500.00	304.04	376.25
	第二十九年	75.00%	16,500.00	313.16	387.54
	第三十年	75.00%	16,500.00	313.16	387.54
	合计				9,648.87

（二）项目成本测算

本项目营业成本费用主要包括：外购燃料及动力费、工资与福利、维护费、其他费用、税金等。

1. 外购燃料及动力费

经营费用参照同类企业生产统计数据估算，按年收入的5%计取；

2. 工资福利费

本项目满负荷拟招聘工作人员30人，参考萍乡近三年社平工资数据以及综合本项目基本情况，本项目人均工资4000元/月计，福利费按14%计取，每三年增长5%。

3. 维护费

维护费用参照同类企业生产统计数据估算，按年折旧费的5%计取。

4. 其他费用

其他费用主要包括管理费用等，按工资福利费的20%估算。

5. 各种税金及附加

根据相关税费规定，增值税税率9%；城市维护建设税和教育费附加、地方教育费附加，分别按增值税的5%、3%和2%征收，房产税12%。

金额单位：人民币万元

	年度	工资及福利费	燃料动力费	修理费	其他费用	税费	经营成本合计
建设期	第一年	—					—
运营期	第二年	164.16	189.72	85.18	32.83	762.36	1,234.25
	第三年	164.16	227.66	85.18	32.83	914.84	1,424.67
	第四年	164.16	265.61	85.18	32.83	1,067.30	1,615.08
	第五年	172.37	293.12	85.18	34.47	1,177.86	1,763.00
	第六年	172.37	293.12	85.18	34.47	1,177.86	1,763.00

	年度	工资及福利费	燃料动力费	修理费	其他费用	税费	经营成本合计
	第七年	172.37	293.12	85.18	34.47	1,177.86	1,763.00
	第八年	180.99	301.91	85.18	36.20	1,213.17	1,817.45
	第九年	180.99	301.91	85.18	36.20	1,213.17	1,817.45
	第十年	180.99	301.91	85.18	36.20	1,213.17	1,817.45
	第十一年	190.04	310.97	85.18	38.01	1,249.57	1,873.77
	第十二年	190.04	310.97	85.18	38.01	1,249.57	1,873.77
	第十三年	190.04	310.97	85.18	38.01	1,249.57	1,873.77
	第十四年	199.54	320.30	85.18	39.91	1,287.06	1,931.99
	第十五年	199.54	320.30	85.18	39.91	1,287.06	1,931.99
	第十六年	199.54	320.30	85.18	39.91	1,287.06	1,931.99
	第十七年	209.52	329.91	85.18	41.90	1,325.68	1,992.19
	第十八年	209.52	329.91	85.18	41.90	1,325.68	1,992.19
	第十九年	209.52	329.91	85.18	41.90	1,325.68	1,992.19
	第二十年	220.00	339.81	85.18	44.00	1,365.46	2,054.45
	第二十一年	220.00	339.81	85.18	44.00	1,365.46	2,054.45
	第二十二年	220.00	339.81	83.24	44.00	1,365.46	2,052.51
	第二十三年	231.00	350.00	83.24	46.20	1,406.44	2,116.88
	第二十四年	231.00	350.00	83.24	46.20	1,406.44	2,116.88
	第二十五年	231.00	350.00	83.24	46.20	1,406.44	2,116.88
	第二十六年	242.55	360.50	83.24	48.51	1,448.61	2,183.41
	第二十七年	242.55	360.50	83.24	48.51	1,448.61	2,183.41
	第二十八年	242.55	360.50	83.24	48.51	1,448.61	2,183.41
	第二十九年	254.68	371.32	83.24	50.94	1,492.08	2,252.26
	第三十年	254.68	371.32	83.24	50.94	1,492.08	2,252.26
	合计	5,939.87	9,245.19	2,452.76	1,187.97	37,150.21	55,976.00

（三）还本付息以及收益平衡情况

本项目拟发行地方政府债券32000万元，年利率按3.0%。发债期限30年，债券发行期每半年支付利息，最后一年还本付息。

经测算收益平衡表如下：

收益平衡表

单位：万元

年度	债券本息支付			收入100%成	收入90%,成	收入100%,	收入90%,成
	本金	利息	本息合计	本100%	本100%	成本110%	本110%
第1年		960.00	960.00				
第2年		960.00	960.00	2,560.15	2,180.71	2,436.72	2,057.28
第3年		960.00	960.00	3,128.61	2,673.28	2,986.14	2,530.81
第4年		960.00	960.00	3,697.08	3,165.86	3,535.57	3,004.35
第5年		960.00	960.00	4,099.35	3,513.12	3,923.05	3,336.82
第6年		960.00	960.00	4,099.35	3,513.12	3,923.05	3,336.82
第7年		960.00	960.00	4,099.35	3,513.12	3,923.05	3,336.82
第8年		960.00	960.00	4,220.72	3,616.90	4,038.97	3,435.15
第9年		960.00	960.00	4,220.72	3,616.90	4,038.97	3,435.15
第10年		960.00	960.00	4,220.72	3,616.90	4,038.97	3,435.15
第11年		960.00	960.00	4,345.58	3,723.65	4,158.20	3,536.27
第12年		960.00	960.00	4,345.58	3,723.65	4,158.20	3,536.27
第13年		960.00	960.00	4,345.58	3,723.65	4,158.20	3,536.27
第14年		960.00	960.00	4,473.93	3,833.34	4,280.73	3,640.14
第15年		960.00	960.00	4,473.93	3,833.34	4,280.73	3,640.14
第16年		960.00	960.00	4,473.93	3,833.34	4,280.73	3,640.14
第17年		960.00	960.00	4,605.97	3,946.15	4,406.75	3,746.93
第18年		960.00	960.00	4,605.97	3,946.15	4,406.75	3,746.93
第19年		960.00	960.00	4,605.97	3,946.15	4,406.75	3,746.93
第20年		960.00	960.00	4,741.65	4,062.04	4,536.20	3,856.59
第21年		960.00	960.00	4,741.65	4,062.04	4,536.20	3,856.59
第22年		960.00	960.00	4,743.59	4,063.98	4,538.34	3,858.73
第23年		960.00	960.00	4,883.17	4,183.17	4,671.48	3,971.48
第24年		960.00	960.00	4,883.17	4,183.17	4,671.48	3,971.48

年度	债券本息支付			收入100%成	收入90%,成	收入100%,	收入90%,成
	本金	利息	本息合计	本100%	本100%	成本110%	本110%
第25年		960.00	960.00	4,883.17	4,183.17	4,671.48	3,971.48
第26年		960.00	960.00	5,026.61	4,305.61	4,808.27	4,087.27
第27年		960.00	960.00	5,026.61	4,305.61	4,808.27	4,087.27
第28年		960.00	960.00	5,026.61	4,305.61	4,808.27	4,087.27
第29年		960.00	960.00	5,174.05	4,431.42	4,948.82	4,206.19
第30年	32,000.00	960.00	32,960.00	5,174.05	4,431.42	4,948.82	4,206.19
合计	32,000.00	28,800.00	60,800.00	128,926.82	110,436.57	123,329.16	104,838.91
项目收益覆盖本息倍数				2.12	1.82	2.03	1.72

六、专项债发行方案

（一）发行主体资格

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）之规定，地方政府专项债券需由江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施单位为芦溪县恒鑫工业发展投资有限责任公司，是依法批准设立的国有企业，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

（二）地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

本次发行芦溪县高新科技产业园区建设项目专项债券金额已纳入财政部核定的2025年江西省地方政府债务限额，在江西省地方政府债务限额内发行。

（三）募集资金计划

项目名称：芦溪县高新科技产业园区建设项目

债券期限：30年

发行规模：拟发行专项债32000万元，本次申请发行32000万元

债券利率：年利率3.0%

还本付息方式：每半年支付债券利息，最后一年一次性偿还债券本金

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

（四）信息披露计划

在专项债发行日前5个工作日通过江西省财政厅官方网站和中国债券信息网－中央结算公司官方网站披露（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露债券发行全套信息披露文件。同时在专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开信息。

七、项目风险控制

（一）项目建设期的风险及控制措施

1、自然环境和施工条件风险

（1）风险识别

自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

（2）风险控制措施

由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期应按照国家规定强制购买工程一切险，针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

2、政府方的风险

（1）风险识别

来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

（2）风险控制措施

政府方，尤其是项目行业主管部门及代建单位，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，代建单位代表政府加强对项目实施过程的监督管理合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队进行竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

3、投资和造价风险

（1）风险识别

由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

（2）风险控制措施

项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

（二）项目运营期的风险及控制措施

1、经营风险

（1）风险识别

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

（2）风险控制措施

要求项目管理单位密切关注项目自身收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2、市场风险

（1）风险识别

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡

（2）风险控制措施

要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本保证项目收益与融资平衡。

3、资金管理不规范风险

（1）风险识别

项目专项债券采用按约定还本付息。如果债券资金挪作他用，项目收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

（2）风险控制措施：

1) 规范用款人账户管理，一个项目对应一个账户，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、票息收入、偿债资金等纳入专户管理，专款专用，保证按时还本付息，

不得用作其他用途。

2) 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。

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)
(萍乡市)

萍乡经开区创投科技产业园三期食品科技产业园
建设项目

专项债券实施方案

萍乡市财政局

二零二五年三月

目录

一、项目基本情况	1
（一）项目概要	1
（二）实施单位	1
（三）项目所在地区情况	1
（四）项目建设内容及规模	1
（五）项目投资情况	2
（六）项目分年度投资计划	2
二、项目事前绩效评价	3
（一）项目事前绩效评价	3
（二）绩效评价结果	6
三、项目背景和效益分析	7
（一）项目背景分析	7
（二）项目效益分析	9
四、项目投资估算及资金筹措方案	13
（一）项目投资估算	13
（二）资金筹措方式	13
五、项目预期收益、支出及融资平衡情况	14
（一）项目收入测算	14
（二）项目成本测算	17
（三）还本付息以及收益平衡情况	19
六、专项债发行方案	21
（一）发行主体资格	21
（二）地方政府债务限额管理	21
（三）募集资金计划	21
（四）信息披露计划	22
七、项目风险控制	23
（一）项目建设期的风险及控制措施	23
（二）项目运营期的风险及控制措施	24

一、项目基本情况

（一）项目概要

项目名称：萍乡经开区创投科技产业园三期食品科技产业园建设项目

发行人：江西省人民政府

发行金额：拟发行专项债36000.00万元，本次申请发行35000.00万元

发行期限和利率：30年，年利率3.0%

偿债资金来源：租赁收入等

项目地址：萍乡经济技术开发区

建设期：24个月

（二）实施单位

萍乡市赣湘产业园区发展有限公司

（三）项目所在地区情况

1、所在区域基本情况

萍乡经济技术开发区成立于 1992 年，1995 年升级为省级开发区，2010 年升格为国家级经济技术开发区，2021 年 12 月底调区扩容后辖区总面积 120 平方公里，常住人口约 25 万。

2、财政收支情况

2021年萍乡经济技术开发区财政总收入完成307163万元，同比增长10%。一般公共预算收入完成165602万元，同比下降1.6%；一般公共预算支出完成269026万元，同比增长1.3%。政府性基金预算收入完成144296万元，同比下降8.0%；政府性基金预算支出完成292625万元，同比增长5.5%。

（四）项目建设内容及规模

项目用地面积 293.36 亩，总建筑面积 25.62 万平方米。其中：标准厂房 23.32 万平方米、配套用房 2.3 万平方米；室外道路 3.12

公里、 给排水管网 7.65 公里、供电工程 3.1 公里（含配电设施）、消防及通讯 管线各 3.52 公里，设地面停车位 500 个，完善围墙及挡土墙、屋顶 光伏等配套工程。

（五）项目投资情况

本项目总投资估算为 73500.00 万元，其中：建安工程费用 62948.30 万元，工程建设其他费用 4318.43 万元，基本预备费 4103.27 万元，建设期利息 2130.00 万元。

资金筹措：申请地方政府专项债 36000.00 万元及自筹资金 37500.00 万元。

（六）项目分年度投资计划

项目总投资约 73500.00 万元，拟发行专项债 36000.00 万元，剩余资金由项目建设单位自筹解决。

项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	费用类型	合计	2024年	2025年	2026年
1	项目总投资	73500	28500	43750	1250
2	债券融资	36000	0	35000	1000
3	自筹资金	37500	28500	8750	250

二、项目事前绩效评价

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）要求，申请专项债券资金前，项目单位或项目主管部门要开展绩效评估，并将评估情况纳入专项债券项目实施方案。

（一）项目事前绩效评价

地方财政部门指导项目主管部门和项目单位做好事前绩效评估，将事前绩效评估作为项目进入专项债券项目库的必备条件。

事前绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

2025年地方政府专项债券项目资金事前绩效评估表

单位：亿元			
项目名称	萍乡经开区创投科技产业园三期食品科技产业园建设项目	项目类型	产业园区基础设施
项目主管部门	萍乡经济技术开发区经济发展局	项目实施单位	萍乡市赣湘产业园区发展有限公司
一、项目总投资及年度资金需求			
(一) 项目总投资	7.3500 亿元	1、专项债券资金	3.60 亿元
		2、财政预算资金	
		3、其他资金	3.75 亿元
(二) 项目资本金	3.75 亿元	资本金来源：自筹	
(三) 年度资金需求	4.375 亿元	1、专项债券资金	3.50 亿元
		2、财政预算资金	
		3、其他资金	0.8750 亿元
二、项目绩效总目标（包括总目标和年度目标）			
1、总目标	项目用地面积293.36亩，总建筑面积25.62万平方米。其中：标准厂房23.32万平方米、配套用房2.3万平方米；室外道路3.12公里、给排水管网7.65公里、供电工程3.1公里（含配电设施）、消防及通讯管线各3.52公里，设地面停车位500个，完善围墙及挡土墙、屋顶光伏等配套工程。		
2、年度目标	新建标准厂房建筑面积14.28万平方米，附属用房1.41万平方米；设置200个地面停车位，室外道路1.25公里、给排水管网2公里、供电工程1.1公里（含配电设施）、消防及通讯管线各1.12公里，设地面停车位200个。		
三、事前绩效评估			
评估事项	评估内容	简要阐述	佐证依据/出处说明
项目实施政策依据及申报绩效需求合理性	项目实施必要性	1、项目的建设是提高地区特色食品知名度的重要举措	可行性研究报告
		2、项目的建设是提高地区相关产业整体竞争力的有效途径	可行性研究报告
		3、项目的建设是集约化节约化用地的的需要	可行性研究报告
		4、项目的建设是满足相关食品科技企业创业和发展的需要	可行性研究报告
		5、项目的建设有利于优化产业结构带动产业链发展	可行性研究报告
		6、项目建设有利于带动当地国民经济持续增长	可行性研究报告
	项目建设公益性	1、...	
		2、...	
	项目预期收益来源	1、标准厂房出租收入	可行性研究报告
	2、配套用房出租收入	可行性研究报告	
项目建设涉及领域方向合规性和前置手续完备性	项目所属领域方向	1、产业园区基础设施	
		2、...	
		...	
	项目立项批复情况	1、项目建议书的批复	
		2、项目可行性研究报告的批复	
	...		
项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作开展情况	1、项目用地预审与选址意见書		
	2、项目建設用地规划许可证		
	3、项目建设工程规划许可证		
资金平衡方案科学性	项目资金来源	1、发行专项债3.60 亿元	
		2、建设单位自筹资本金3.75 亿元	
	项目收入、成本、收益预测合理性	1、收入总和15.965662 亿元	可行性研究报告
		2、成本总和13.512759 亿元	可行性研究报告
		3、收益来源标准厂房出租收入、配套用房出租收入	可行性研究报告
		1、计算期31 年	可行性研究报告

性及合理性	债券资金需求合理性	2. 项目运营期偿债覆盖率为1.66	可行性研究报告
		...	
	项目偿债计划可行性及偿债风险点分析	1. 专项债券资金3.6亿元, 债券总利息3.2400亿元, 偿还计划为31年。风险为收入减少和成本增加。经过风险分析项目运营期偿债覆盖率为1.66, 可偿还债券本息	可行性研究报告
		2. ...	
绩效目标合理性	绩效总体目标与分年度目标合理性	1. 项目建设规模及投资额度都适宜, 项目自有资金有保障, 前期审批手续已办妥, 项目具备建设条件。	
		2. ...	
其他需要纳入事前绩效评估事项	...		
四、事前绩效评估审核结果认定			
是否同意项目申报专项债券事前绩效评估结果 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>			

项目实施单位意见（章）



项目主管部门签字（章）：



（二）绩效评价结果

本项目符合专项债发行要求，条件成熟。项目建成投入运营后具有十分重要的社会效益、经济效益，能有效增加社会公共基础设施和公共服务的供给，因此项目实施十分必要且可行。

本项目专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标合理、科学规范、符合要求，能有效发挥专项债资金的使用效益。

三、项目背景和效益分析

（一）项目背景分析

食品产业是个古老而又永恒不衰的常青产业。随着全球经济发展和科学技术的进步，世界食品工业取得长足发展。随着中国经济水平的发展和人民生活水平的提高，人均食品购买能力及支出逐年提高，中国食品市场的需求量实现了快速增长，食品制造工业生产水平得到快速提高，产业结构不断优化，品种档次也更加丰富。我国食品工业在中央及各级地方政府的高度重视下，在 market 需求的快速增长和科技进步的有力推动下，已发展成为门类比较齐全，既能满足国内市场需求，又具有一定出口竞争能力的产业，并实现了持续、快速、健康发展的良好态势。但食品产业仍旧存在些问题：

（1）食品产业加工程度低、附加值不高。食品产业加工程度低 附加值不高是制约江西省食品市场竞争力的主要因素。通常以食品产业总产值与农业总产值之比来度量食品产业加工程度，衡量一个地区食品工业的发展程度。发达国家食品工业产值与农业产值的比值在2:1或3:1的水平，发展中国家这一指标低于 1，而 2008 年江西省食品工业产值与农业产值之比仅为 0.39: 1。从上述指标低于山东省和河南省且差距较大，并存在逐渐拉大的趋势，与全国平均水平相差也较大。江西省粮、油、果、肉、蛋、水产品等产量较高，但加工程度很低。发达国家农产品产后加工能力都在 70% 以上，加工食品约占饮食消费的 90%。同一种原料，在江西往往只能加工出几种产品，在发达国家却能生产出几百甚至上千种产品，如玉米能被精加工成 3000 多种产品，其中的氨基酸类产品可比玉米原料增值百倍以上。江西食品工业产品的产业链发育极不完善，加工增值度小，甚至没有进行加

工，以原料形态进入市场。比如：水果加工没有很好启动，特色农产品的精加工、深加工更谈不上，这使得农产品不仅丧失了增值部分而且缺乏市场竞争力。

（2）食品安全问题，是我们国家普遍存在的严重问题。由于我们国家整体来讲食品安全监管体制、标准不健全，质量控制体系不完善，一些企业质量安全意识淡薄，生产不能严格按照质量安全标准组织生产，不能严格地实施生产过程的质量管理和成品的出厂检测制度，设备陈旧，管理水平较低，食品质量安全保障能力不强，食品安全问题时有发生。而且这种问题对不单对江西省甚至对全国的食品工业的发展都有很大的威胁。

鉴于此，萍乡经开区创投科技产业园三期食品科技产业园建设项目的建设，将充分利用经开区的资源、能源、人力成本优势以及产业基础优势，将该项目打造成当地颇具规模食品产业园。通过加强产业支持体系建设，优化企业发展环境，推进机制和体制创新，建立统一协调的食品工业发展管理体制，对食品工业发展进行宏观指导负责重大问题的协调和决策。适应农产品国际市场的需要，建立严格的市场准入制度，完善食品质量检验检测与监督，建立企业自检、行业自律、部门监权抽检等质量监管体系，对食品生产、流通和消费各个环节进行全程监控。本项目的建设不仅改变了传统产业结构，赋予其科技力量，提高对专业性技术人才的各项要求，对于技术创新及发展有着较为甚远的影响。通过将整个产业链条集合在一起，使所有机构与产业有机融合，让企业相互之间竞争愈演愈烈，中小企业的机构内部合作效益呈现着良好的发展态势。对带动当地国民经济可持续发展具有积极的意义。

（二）项目效益分析

1、是提高地区特色食品知名度的重要举措

项目的是处理好强力推进园区建设与加大招商引资力度之间关系的纽带。园区经济是以“借鉴、创新、共品”为核心的园区经济。园区经济有利于实现资源共享，发展循环经济，实现由输入型经济走向辐射带动型经济的特点。通过建设食品产业园，构建以企业为主体、市场为导向、产学研深度融合的技术创新体系，引导科技创新要素向企业集聚；构建以各类技术创新中心为基础的资源共享、开放合作创新平台体系；依托现有地区特色食品品牌，完善食品科技创业创新体系；搭建面向中小微企业的低成本、便利化、开放式创新平台，打造创业创新与投资相结合的开放式服务载体，能够吸引国内乃至国际上的优质研发团队、食品科技企业，形成规模聚集效应，将招商引资做成良性循环链，实现转型跨越发展，将大力提升地区形象及地区特色食品知名度。

2、是提高地区相关产业整体竞争力的有效途径

建设赣湘合作萍乡经济技术开发区食品产业园，是提高地区农产品整体竞争力和市场占有率有效途径提高相关产品综合生产能力，事关食品有效供给和粮食安全。加快发展特色优势产业，在优势区域发展主导产品，有利于资源、政策、资金、人才等生产要素的合理聚集，充分挖掘生产资料、品种、技术和物质装备等潜能，不断提高农业资源利用效率、土地产出率和劳动生产率，提高农业综合生产能力。实行农产品区域化布局，形成优势产区和规模优势，是多数发达国家和国内发达地区增强农业竞争力、扩大农产品市场占有率的成功经验。通过产业园的建设，建设优质、高产、高效、安全、生态的食品产业园

区，实现规模化、专业化、标准化生产，形成较大的市场规模，节 本增效，提高产品质量和档次，能够有效提升地区食品整体竞争力和 市场占有率，促进区域经济发展。

3、是集约化节约化用地的的需要

土地是保证园区快速发展的第一资源，也是不可再生资源。近年来，经济高速发展与土地资源紧缺的矛盾日益显现。我国很多地方因为土地等生产资源紧缺，导致投资外流，发展受阻。而标准化厂房是 集约用地的好办法。建设多层的标准化厂房，比起以往企业“各立门 户 ” 的建厂方式，标准厂房区的土地利用率提高了一倍以上，是 “ 向 天 借地 ” 、集约发展的基本模式。

赣湘合作萍乡经济技术开发区食品产业园建成将法治化管理土地、市场化配置土地、集约化利用土地体制，提高土地利用效率。因 此，大力实施标准厂房建设，一方面提高了土地利用效率，另一方面 降低了中小型企业进入园区的门槛，有利于壮大园区产业基础，完善 产业配套。

4、是满足相关食品科技企业创业和发展的需要

当前，许多食品科技企业正处于转业和发展过程中，资金实力不太雄厚，尚不能购置成片的生产厂房。赣湘合作萍乡经济技术开发区食品产业园正好可为众多食品企业提供创业和发展的平台。食品企业提升竞争力的重要途径之一就是提高集聚度，形成真正的产业集群。通过培育产业集群，既可以保证产业集群内部食品科技企业的独立性，又有集群的整体竞争优势，如利用集群内生产的产品成本低于集群外部产品成本的低成本优势，使其在同等的市场价格水平下具有较强的竞争能力；或利用 “ 区位品牌 ” 改善营销方式，降低单个企业的营

销成本，取得协同效应，营造市场优势等，从而使资金紧张、融资困难的中小企业也能够和大型企业一样实现阶段性的规模经济，有利于相关食品企业的健康发展。

5、本项目的建设有利于优化产业结构带动产业链发展

2022 年 1-12 月，萍乡经济技术开发区完成实际利用外资现汇进资 1951 万美元，总量列全市第一，占全市比重 42.7%；完成外贸进出口 111.31 亿元，增长 20%，总量列全市第一，其中出口 110.6 亿元，进口 0.71 亿元。全年引进省外 2000 万元以上项目 53 个，实际进资 130.57 亿元，同比增长 8.5%；全年实现社会消费品零售总额 51.1 亿，同比增长 5.7%。本项目的建设将解决萍乡市食品产业附加值低、自主产权、自主品牌少，市场抗风险能力整体偏弱，行业内的话语权弱，头部效应不强等一系列问题。进一步提升食品产业链韧性、完善食品产业管理体系、加强质量监管、强化品牌建设，进一步完善萍乡市食品产业链布局。

6、本项目建设有利于带动当地国民经济可持续增长

本项目建成后将带动经开区产业聚集，将会需要大量的相关配套服务，比如出租房屋、餐饮、商贸等，这也为村民提供了新的从业机会，增加收入。2021 年萍乡市城镇居民可支配收入 43395 元，2021 年萍乡市农村居民可支配收入 22862 元。全年全市城镇居民人均可支配收入 43395 元，比上年增长 7.4%；农村居民人均可支配收入 22862 元，增长 9.8%。城镇居民人均生活消费支出 26939 元，比上年增长 9.6%；农村居民人均生活消费支出 17500 元，增长 14.9%。城乡居民收入比 1.90，比上年缩小 0.04。2021 年的城乡居民消费恩格尔系数分别为 33.92%、36.60%，比上年分别下降 1.57 个百分点和

1.04 个百分点。本项目建成后能够提供更多门槛更低的就业岗位。提供更好的 环境，将直接解决周边区域就业问题，是让居民增收的重要手段，对 促进萍乡经济技术开发区的经济发展具有很强的推动作用

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

本项目总投资估算为 73500.00 万元，其中：建安工程费用 62948.30 万元，工程建设其他费用 4318.43 万元，基本预备费 4103.27 万元，建设期利息 2130.00 万元。

单位：万元

序号	项目	工程费用	工程建设其他费用	预备费	合计
1	建设投资小计	62,948.30	4,318.43	4,103.27	71,370.00
2	建设期利息				2,130.00
总投资					73,500.00

（二）资金筹措方式

1、资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：

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

2、资金筹措方案

考虑资金成本，结合本次发行项目实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，根据国家相关规定，初步确定项目资金来源如下：

项目总投资估算为 73500.00 万元，拟发行专项债券 36000.00 万元，剩余资金由项目建设单位自筹解决。

五、项目预期收益、支出及融资平衡情况

（一）项目收入测算

本项目主要收入包括：租赁收入等。

1、标准厂房出租收入

本项目拟建厂房建筑面积为 23.32 万 m²，参照萍乡市安源区和经开区现有在经营的园区标准厂房收费标准，萍乡经济技术开发区产业园厂房出租水平在 20-30 元/平方米/月，考虑到本项目地理位置及预计 2026 年才开始出租，本项目采用保守原则，出租价格暂定为 240 元 /m²/年，年租金每三年上涨 5%。标准厂房运营期出租比例为第一年为 30%、第二年为 40%、第三年为 50%、第四年为 60%，第五年至八年为 65%，第九年至十三年为 70%，随着产业园逐步成熟，第十四至十八年为 75%，第十九年开始趋于饱和按 80%，属于保守范围内。

单位：万元

	年度	运营负荷	出租面积	出租单价 (元/年)	租金收入(万元)
建设期	第一年				
	第二年				—
运营期	第三年	30.00%	233,200.00	240.00	1,679.04
	第四年	40.00%	233,200.00	240.00	2,238.72
	第五年	50.00%	233,200.00	240.00	2,798.40
	第六年	60.00%	233,200.00	252.00	3,525.98
	第七年	65.00%	233,200.00	252.00	3,819.82
	第八年	65.00%	233,200.00	252.00	3,819.82
	第九年	65.00%	233,200.00	264.60	4,010.81
	第十年	65.00%	233,200.00	264.60	4,010.81
	第十一年	70.00%	233,200.00	264.60	4,319.33

	年度	运营负荷	出租面积	出租单价 (元/年)	租金收入(万元)
	第十二年	70.00%	233,200.00	277.83	4,535.30
	第十三年	70.00%	233,200.00	277.83	4,535.30
	第十四年	70.00%	233,200.00	277.83	4,535.30
	第十五年	70.00%	233,200.00	291.72	4,762.04
	第十六年	75.00%	233,200.00	291.72	5,102.18
	第十七年	75.00%	233,200.00	291.72	5,102.18
	第十八年	75.00%	233,200.00	306.31	5,357.36
	第十九年	75.00%	233,200.00	306.31	5,357.36
	第二十年	75.00%	233,200.00	306.31	5,357.36
	第二十一年	80.00%	233,200.00	321.63	6,000.33
	第二十二年	80.00%	233,200.00	321.63	6,000.33
	第二十三年	80.00%	233,200.00	321.63	6,000.33
	第二十四年	80.00%	233,200.00	337.71	6,300.32
	第二十五年	80.00%	233,200.00	337.71	6,300.32
	第二十六年	80.00%	233,200.00	337.71	6,300.32
	第二十七年	80.00%	233,200.00	354.60	6,615.42
	第二十八年	80.00%	233,200.00	354.60	6,615.42
	第二十九年	80.00%	233,200.00	354.60	6,615.42
	第三十年	80.00%	233,200.00	372.33	6,946.19
	第三十一年	80.00%	233,200.00	372.33	6,946.19
	合计				145,507.70

(2) 配套用房出租收入

项目配套用房可出租面积 2.3 万平方米，参照萍乡市安源区和经开区现有在经营的园区配套用房出租收费标准，市场价格在 15-30 元 /m²/月，结合园区发展的优惠政策和招商引资优势，项目保守预估每年 240 元/平方米计，年租金每三年上涨 5%。配套用房运营期出租比例为第一年为 30%、第二年为 40%、第三年为 50%、第四年为 60%，第五年至八年为 65%，第九年至十三年为 70%，随着产业园逐步成熟，第十四至十八年为 75%，第十九年开始趋于饱

和按 80% ，属于保守范围 内 。

单位：万元

	年度	运营负荷	出租面积	出租单价 (元/年)	租金收入(万元)
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	30.00%	23,000.00	240.00	165.60
	第四年	40.00%	23,000.00	240.00	220.80
	第五年	50.00%	23,000.00	240.00	276.00
	第六年	60.00%	23,000.00	252.00	347.76
	第七年	65.00%	23,000.00	252.00	376.74
	第八年	65.00%	23,000.00	252.00	376.74
	第九年	65.00%	23,000.00	264.60	395.58
	第十年	65.00%	23,000.00	264.60	395.58
	第十一年	70.00%	23,000.00	264.60	426.01
	第十二年	70.00%	23,000.00	277.83	447.31
	第十三年	70.00%	23,000.00	277.83	447.31
	第十四年	70.00%	23,000.00	277.83	447.31
	第十五年	70.00%	23,000.00	291.72	469.67
	第十六年	75.00%	23,000.00	291.72	503.22
	第十七年	75.00%	23,000.00	291.72	503.22
	第十八年	75.00%	23,000.00	306.31	528.38
	第十九年	75.00%	23,000.00	306.31	528.38
	第二十年	75.00%	23,000.00	306.31	528.38
	第二十一年	80.00%	23,000.00	321.63	591.80
	第二十二年	80.00%	23,000.00	321.63	591.80
	第二十三年	80.00%	23,000.00	321.63	591.80
	第二十四年	80.00%	23,000.00	337.71	621.39
	第二十五年	80.00%	23,000.00	337.71	621.39
	第二十六年	80.00%	23,000.00	337.71	621.39
	第二十七年	80.00%	23,000.00	354.60	652.46
	第二十八年	80.00%	23,000.00	354.60	652.46
	第二十九年	80.00%	23,000.00	354.60	652.46

	年度	运营负荷	出租面积	出租单价 (元/年)	租金收入(万元)
	第三十年	80.00%	23,000.00	372.33	685.09
	第三十一年	80.00%	23,000.00	372.33	685.09
	合计				14,351.12

(二) 项目成本测算

(1) 外购燃料及动力费

项目为产业园基础设施建设,燃料动力主要考虑到公共区域和办公人员的用电和生活用水,厂房出租部分由各租赁企业自行负责。

1)公共区域用电按单位面积 $8\text{W}/\text{m}^2/\text{h}$ 估算,年使用时长为 3000 小时,则年用电量为 17.60 万 kW。

详见燃料及动力测算表,项目年用电量合计为 17.60 万 kW。

3)公共区域面积为 38277.14 m^2 ,主要为道路、绿化浇洒用水,水按 $1.5\text{L}/\text{m}^2/\text{天}$,年用水按 120 天;工作人员 25 人,用水按《江西省生活用水定额》DB36-T419-2017,考虑员工的流动性取 $200\text{L}/\text{天}$,年用水按 365 天;其他用水按上述合计的 15%计取,则项目年用水量 为 0.96 万吨。

根据萍乡经开区工业企业用电市场情况,价格在 0.62-0.65 元/度之间,项目单价按工业用电 0.65 元/度考虑,水费单价按 3 元/吨。则运营期内水电费合计为 415.33 万元。年燃料动力费测算如下:

序号	用电区域	单位面积 (m^2)	单位面积用电 指标 (W/m^2)	年使用时长 (小时)	年用电量 (万kW)
	公共区域	9778.67	6	3000	17.60
合计					17.60
序号	用水区域	数量	用水定额	年用水天数	年用水量 (万 m^3)
	人员用水	20人	$200\text{L}/\text{d}$	365	0.15
	道路浇洒用水	18720	$1.5\text{L}/\text{d} \cdot \text{m}^2$	120	0.34
	绿化用水	19557.14	$1.5\text{L}/\text{d} \cdot \text{m}^2$	120	0.35
	其他用水	上述合计的 15%			0.13
合计					0.96

(2) 职工薪酬及福利费

本项目运营新增管理人员 3 人、财务人员 2 人、工作人员 15

人，主要负责维护和流动管理，维修维护可采用外包，在活动期间采用兼职人员。因此劳动定员在合理范围。

按据目前萍乡市综合薪资标准，第一年管理人员工资及福利按 6000 元/人/月、第一年财务人员工资及福利按 4000 元/人/月、第一年工作人员工资及福利每 4500 元/人/月，每年按 3%递增；

(3) 修理费

修理费按第一年折旧费用的 10%计算；

(4) 其他费用

其他费用按营业收入的 1.5%计算，主要为差旅、培训等运营期内除上述外的其他营业费用；

(5) 增值税税率按9%计；房产税税率按12%；城市维护建设税：以增值税为税基，税率取7%；教育费附加：以增值税税为费基，费率取5%。

单位：万元

	年度	工资及福利费	燃料动力费	修理费	其他费用	税费	经营成本合计
建设期	第一年	—					—
	第二年		—		—	—	—
运营期	第三年	112.20	14.32	228.15	27.67	370.62	752.96
	第四年	115.57	14.32	228.15	36.89	494.16	889.09
	第五年	119.04	14.32	228.15	46.12	617.71	1,025.34
	第六年	122.61	14.32	228.15	58.11	778.31	1,201.50
	第七年	126.29	14.32	228.15	62.95	843.16	1,274.87
	第八年	130.08	14.32	228.15	62.95	843.16	1,278.66
	第九年	133.98	14.32	228.15	66.10	885.32	1,327.87
	第十年	138.00	14.32	228.15	66.10	885.32	1,331.89
	第十一年	142.14	14.32	228.15	71.18	953.42	1,409.21
	第十二年	146.40	14.32	228.15	74.74	1,001.09	1,464.70
	第十三年	150.79	14.32	228.15	74.74	1,001.09	1,469.09
	第十四年	155.31	14.32	228.15	74.74	1,001.09	1,473.61
	第十五年	159.97	14.32	228.15	78.48	1,051.15	1,532.07
	第十六年	164.77	14.32	228.15	84.08	1,126.22	1,617.54
	第十七年	169.71	14.32	228.15	84.08	1,126.22	1,622.48

	年度	工资及福利费	燃料动力费	修理费	其他费用	税费	经营成本合计
	第十八年	174.80	14.32	228.15	88.29	1,182.55	1,688.11
	第十九年	180.04	14.32	228.15	88.29	1,182.55	1,693.35
	第二十年	185.44	14.32	228.15	88.29	1,182.55	1,698.75
	第二十一年	191.00	14.32	228.15	98.88	1,324.47	1,856.82
	第二十二年	196.73	14.32	228.15	98.88	1,324.47	1,862.55
	第二十三年	202.63	14.32	228.15	98.88	1,324.47	1,868.45
	第二十四年	208.71	14.32	228.15	103.83	1,390.69	1,945.70
	第二十五年	214.97	14.32	228.15	103.83	1,390.69	1,951.96
	第二十六年	221.42	14.32	228.15	103.83	1,390.69	1,958.41
	第二十七年	228.06	14.32	228.15	109.02	1,460.24	2,039.79
	第二十八年	234.90	14.32	228.15	109.02	1,460.24	2,046.63
	第二十九年	241.95	14.32	228.15	109.02	1,460.24	2,053.68
	第三十年	249.21	14.32	228.15	114.47	1,533.26	2,139.41
	第三十一年	256.69	14.32	228.15	114.47	1,533.26	2,146.89
	合计	5,073.41	415.28	6,616.35	2,397.93	32,118.41	46,621.38

（三）还本付息以及收益平衡情况

本项目拟发行地方政府债券36000万元，年利率按3.0%。发债期限30年，债券发行期每半年支付利息，最后一年还本付息。

经测算收益平衡表如下：

收益平衡表

单位：万元

年度	债券本息支付			收入100%成本100%	收入90%，成本100%	收入100%，成本110%	收入90%，成本110%
	本金	利息	本息合计				
第1年		1,050.00	1,050.00				
第2年		1,080.00	1,080.00	-	-	-	-
第3年		1,080.00	1,080.00	1,091.68	907.22	1,016.38	831.92
第4年		1,080.00	1,080.00	1,570.43	1,324.48	1,481.52	1,235.57
第5年		1,080.00	1,080.00	2,049.06	1,741.62	1,946.53	1,639.09
第6年		1,080.00	1,080.00	2,672.24	2,284.87	2,552.09	2,164.72

年度	债券本息支付			收入100%成	收入90%，	收入100%，	收入90%，
	本金	利息	本息合计	本100%	成本100%	成本110%	成本110%
第7年		1,080.00	1,080.00	2,921.69	2,502.03	2,794.20	2,374.54
第8年		1,080.00	1,080.00	2,917.90	2,498.24	2,790.03	2,370.37
第9年		1,080.00	1,080.00	3,078.52	2,637.88	2,945.73	2,505.09
第10年		1,080.00	1,080.00	3,074.50	2,633.86	2,941.31	2,500.67
第11年		1,080.00	1,080.00	3,336.13	2,861.60	3,195.21	2,720.68
第12年		1,080.00	1,080.00	3,517.91	3,019.65	3,371.44	2,873.18
第13年		1,080.00	1,080.00	3,513.52	3,015.26	3,366.61	2,868.35
第14年		1,080.00	1,080.00	3,509.00	3,010.74	3,361.64	2,863.38
第15年		1,080.00	1,080.00	3,699.64	3,176.47	3,546.43	3,023.26
第16年		1,080.00	1,080.00	3,987.86	3,427.32	3,826.11	3,265.57
第17年		1,080.00	1,080.00	3,982.92	3,422.38	3,820.67	3,260.13
第18年		1,080.00	1,080.00	4,197.63	3,609.06	4,028.82	3,440.25
第19年		1,080.00	1,080.00	4,192.39	3,603.82	4,023.05	3,434.48
第20年		1,080.00	1,080.00	4,186.99	3,598.42	4,017.11	3,428.54
第21年		1,080.00	1,080.00	4,735.31	4,076.10	4,549.63	3,890.42
第22年		1,080.00	1,080.00	4,729.58	4,070.37	4,543.32	3,884.11
第23年		1,080.00	1,080.00	4,723.68	4,064.47	4,536.83	3,877.62
第24年		1,080.00	1,080.00	4,976.01	4,283.84	4,781.44	4,089.27
第25年		1,080.00	1,080.00	4,969.75	4,277.58	4,774.55	4,082.38
第26年		1,080.00	1,080.00	4,963.30	4,271.13	4,767.46	4,075.29
第27年		1,080.00	1,080.00	5,228.09	4,501.30	5,024.11	4,297.32
第28年		1,080.00	1,080.00	5,221.25	4,494.46	5,016.59	4,289.80
第29年		1,080.00	1,080.00	5,214.20	4,487.41	5,008.83	4,282.04
第30年	35,000.00	1,080.00	36,080.00	5,491.87	4,728.74	5,277.93	4,514.80
第31年	1,000.00	30.00	1,030.00	5,484.39	4,721.26	5,269.70	4,506.57
合计	36,000.00	32,400.00	68,400.00	113,237.44	97,251.58	108,575.27	92,589.41
项目收益覆盖本息倍数				1.66	1.42	1.59	1.35

六、专项债发行方案

（一）发行主体资格

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）之规定，地方政府专项债券需由江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施单位为萍乡市赣湘产业园区发展有限公司，是依法批准设立的国有企业，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

（二）地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

本次发行萍乡经开区创投科技产业园三期食品科技产业园建设项目专项债券金额已纳入财政部核定的2025年江西省地方政府债务限额，在江西省地方政府债务限额内发行。

（三）募集资金计划

项目名称：萍乡经开区创投科技产业园三期食品科技产业园建设项目

债券期限：30年

发行规模：拟发行专项债36000万元，本次申请发行35000万元

债券利率：年利率3.0%

还本付息方式：每半年支付债券利息，最后一年一次性偿还债券本金

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

（四）信息披露计划

在专项债发行日前5个工作日通过江西省财政厅官方网站和中国债券信息网－中央结算公司官方网站披露（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露债券发行全套信息披露文件。同时在专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开信息。

七、项目风险控制

（一）项目建设期的风险及控制措施

1、自然环境和施工条件风险

（1）风险识别

自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

（2）风险控制措施

由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期应按照国家规定强制购买工程一切险，针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

2、政府方的风险

（1）风险识别

来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

（2）风险控制措施

政府方，尤其是项目行业主管部门及代建单位，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，代建单位代表政府加强对项目实施过程的监督管理合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队进行竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

3、投资和造价风险

（1）风险识别

由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

（2）风险控制措施

项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

（二）项目运营期的风险及控制措施

1、经营风险

（1）风险识别

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

（2）风险控制措施

要求项目管理单位密切关注项目自身收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2、市场风险

（1）风险识别

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡

（2）风险控制措施

要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本保证项目收益与融资平衡。

3、资金管理不规范风险

（1）风险识别

项目专项债券采用按约定还本付息。如果债券资金挪作他用，项目收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

（2）风险控制措施：

1) 规范用款人账户管理，一个项目对应一个账户，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、票息收入、偿债资金等纳入专户管理，专款专用，保证按时还本付息，

不得用作其他用途。

2) 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。

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)
(萍乡市)

萍乡市湘东区产业发展基础物流枢纽中心

专项债券实施方案

萍乡市财政局

二零二五年三月

目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目概要	1
(二) 实施单位	1
(三) 项目所在地区情况	1
(四) 项目建设内容及规模	1
(五) 项目投资情况	2
(六) 项目分年度投资计划	2
二、项目事前绩效评价	3
(一) 项目事前绩效评价	3
(二) 绩效评价结果	10
三、项目背景和效益分析	11
(一) 项目背景分析	11
(二) 项目效益分析	12
四、项目投资估算及资金筹措方案	15
(一) 项目投资估算	15
(二) 资金筹措方式	15
五、项目预期收益、支出及融资平衡情况	16
(一) 项目收入测算	16
(二) 项目成本测算	17
(三) 还本付息以及收益平衡情况	19
六、专项债发行方案	21
(一) 发行主体资格	21
(二) 地方政府债务限额管理	21
(三) 募集资金计划	21
(四) 信息披露计划	22
七、项目风险控制	23
(一) 项目建设期的风险及控制措施	23
(二) 项目运营期的风险及控制措施	24

一、项目基本情况

（一）项目概要

项目名称：萍乡市湘东区产业发展基础物流枢纽中心项目

发行人：江西省人民政府

发行金额：拟发行专项债17000.00万元，一期已申请发行9,600.00万元，本期申请发行5,750.00万元

发行期限和利率：30年，年利率3.0%

偿债资金来源：租赁收入等

项目地址：萍乡市湘东区

建设期：24个月

（二）实施单位

江西省萍乡市湘通建设发展投资集团有限公司

（三）项目所在地区情况

1、所在区域基本情况

湘东区位于江西省西部，辖8镇2乡1街道办事处。总面积858.75平方千米，其中城区面积7.83平方千米。耕地面积14.89万亩，制种面积5万亩，森林面积89.1万亩，森林覆盖率69.85%，城区绿化率47%。总人口40.31万人，其中城镇人口18.48万人；人口自然增长率1.16‰。

2、财政收支情况

全年公共财政预算收入142373万元，比上年增长6.5%，其中，税收收入106781万元，比上年增长23.7%，税收收入占公共财政预算收入的比重达75.0%，比上年提高10.4个百分点。全年公共财政预算支出569284万元，比上年增长5.0%。

（四）项目建设内容及规模

本项目为萍乡市湘东区产业发展基础物流枢纽中心，总用地面积约300亩，总建筑面积约250000m²，其中：新建标准化仓库建筑面积约125000m²，冷藏仓储区建筑面积约75000m²，标准厂房建筑面积约25000

m²，配套附属用房建筑面积约25000m²，以及其他配套基础设施工程等。

（五）项目投资情况

本项目总投资估算为 54661.42万元：其中工程费用44540.00万元，工程建设其他费用3905.76万元，预备费3875.66万元，建设期利息2340.00万元。

资金筹措：申请地方政府专项债17000.00万元及自筹资金37661.42万元。

（六）项目分年度投资计划

项目总投资约 54661.42万元，拟发行专项债17000.00万元，剩余资金由项目建设单位自筹解决。

项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	费用类型	合计	2024年	2025年	2026年
1	项目总投资	54661.42	27778.92	21416.36	5466.14
2	债券融资	17000	9600	7400	
3	自筹资金	37661.42	18178.92	14016.36	5466.14

二、项目事前绩效评价

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）要求，申请专项债券资金前，项目单位或项目主管部门要开展绩效评估，并将评估情况纳入专项债券项目实施方案。

（一）项目事前绩效评价

地方财政部门指导项目主管部门和项目单位做好事前绩效评估，将事前绩效评估作为项目进入专项债券项目库的必备条件。

事前绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

附件3

2025 年地方政府专项债券申报项目事前绩效评估表
(参考表样)

萍乡市湘东区产业
发展基础设施项目
中心项目

主管部门

湘东区交通局

实施单位

江西省萍乡市湘通
建设发展投资集团
有限公司

项目类型

城乡冷链等物流基
础设施

单位：亿元

一、项目总投资及年度资金需求

(一) 项目
总投资

5.466142

1、专项债券资金

1.7

2、财政预算资金

3、其他资金

3.766142

(二) 项目
资本金

3.766142

资金来源：专项债券资金及自筹资金

(三) 年度
资金需求

2.777892

1、专项债券资金

0.575

2、其他资金

2.202892

二、项目绩效总目标

1、目标1

进一步提高萍乡物流行业管理水平，将运输、仓储、装卸、加工、整理、配送、信息等方面有机结合，加速形成完整的产业链、供应链，为用户提供多功能、一体化的综合性服务，从而使制造企业可以及时获取市场信息、优化资源配置，各产业内部结构更为合理。

2、目标2

总用地面积约300亩，总建筑面积约250000㎡，其中：新建标准化仓库建筑面积约125000㎡，冷藏仓储区建筑面积约75000㎡，标准厂房建筑面积约25000㎡，配套附属用房建筑面积约25000㎡，以及其他配套基础设施工程等。

三、项目年度目标

第 1 页

4


1、目标1	<p>进一步提高萍乡物流行业管理水平，将运输、仓储、装卸、加工、整理、配送、信息等方面有机结合，加速形成完整的产业链、供应链，为用户提供多功能、一体化的综合性服务，从而使制造企业可以及时获取市场信息、优化资源配置，各产业内部结构更为合理。</p>
-------	---


2、目标2	总用地面积约300亩，总建筑面积约250000m²，其中：新建标准化仓库建筑面积约125000m²，冷藏仓储区建筑面积约75000m²，标准厂房建筑面积约25000m²，配套附属用房建筑面积约25000m²，以及其他配套基础设施工程等。		
3、目标3	30年内达到收入合计110047.08万元，经营成本合计31515.86万元，项目利润合计78531.22万元。融资本息总额30629.6万元，本息覆盖倍数达2.56倍。		
评估事项	评估内容	简要阐述	佐证依据/ 出处说明
	项目实施 必要性	1、是符合国家、省市相关政策的需要	可研报告
		2、是项目的建设将促进萍乡高质量发展的需要	可研报告
		3、是促进区域发展、提高当地经济竞争力的需要	可研报告
		1、本项目的建设，不但有利于优化产业结构，促进产业集群化发展，而且对土地资源进行了有效地集约、节约化利用。本项目建成后将进一步增强萍乡市物流组织化程度，提高运输效率，对建立“统一、开放，竞争、有序”的物流市场起到积极作用。由于本项目建设地点为湘东区下埠镇长春村，将与区内铁路专用线、陶瓷工业企业形成牢固的生产性服务业配套链，对整个基地工业经济的发展起到繁荣与促进作用。项目建成后，还将为社会提供大量的工作岗位，减轻就业压力，同时进一步完善园区周边路网，缓解交通压力，提升园区周边环境，提高周边居民的生活质量，带来巨大的社会效益。。	

项目实施 政策依据 及申报债 券需求合 理性	项目建设 公益性	2、本工程的经济效益主要为间接经济效益。项目的建设将改善物流条件，带动地区发展，具有显著的间接经济效益。一是降低物流成本。项目的建设将加快区域物流发展，优化供应链管理，不断降低区域物流成本，壮大物流企业的发展规模，与此同时提高物流服务质量，降低生产与流通企业的费用，提升企业的市场竞争力。二是发挥溢出效应。项目建设成功后将发挥溢出效应，带动周边地区经济协同发展。随着区域开放合作的进一步加强，萍乡市将迎来更大的发展机遇。萍乡市湘东区产业发展基础物流枢纽中心项目的建立将增强湘东区作为综合交通枢纽的服务能力。三是方便群众生产生活。项目还将完善区域基础设施，包括交通、物流、商业等基础设施，方便当地群众生产生活。	
		...	
	项目预期 收益来源	1. 出租收入	
		2. ...	
项目建设 涉及领域 方向合规 性和前期 手续完备性	项目所属 领域方向	1、城乡冷链等物流基础设施	
		2、...	
		...	
	项目立项 批复情况	1、关于萍乡市湘东区产业发展基础物流枢纽中心项目可行性研究报告的批复	湘发改综合字[2022]46号
		2、...	
		...	
	项目勘察、设	1、建设项目用地预审与选址意见书	用字第2022-01-021(R2)号

	计、用地、环评、开工许可等前期工作开展情况	2、关于萍乡市湘东区产业发展基础物流枢纽中心项目的初审意见	湘环评发（2022）049号
		...	
资金平衡方案科学性及合理性	项目资金来源	1、其他资金3.766142亿元	
		2、专项债券资金1.7亿元	
		...	
	项目收入、成本、收益预测合理性	1、项目营业收入包括出租收入110047.08万元。	
		2、项目运营成本主要为：燃料及动力费1100.45万元、工资及福利费3116.85万元、修理费1705.07万元、其他费用3301.40万元。	
		...	
	债券需求合理性	1、本项目总投资5.466142亿元，其中资本金3.766142亿元，占比68.90%，专项债券资金1.7亿元，占比31.10%，符合《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》投资要求	
		2、...	
		...	
	项目偿债计划可行性及偿债风险分析	1、债务本息资金覆盖倍数可达2.56倍，债券收入可覆盖还债本息。	
		2、分期发行时，当期债券到期年度收益可以覆盖到期债券本息及预计发行其他期债券截止至当期债券到期时各年利息	
		...	
绩效目标合理性	绩效总体目标与分年度目标合理性	1、项目建设将依托地理优势，主要为工业园区内企业提供仓储物流服务，同时提供部分城市配送功能，为存储配送型物流园区。	
		30年内达到收入合计110047.08万元，经营成本合计31515.86万元，项目利润合计78531.22万元，融资本息总额30629.6万元，本息覆盖倍数达2.56倍。	
		...	

其他需要纳入事前绩效评估事项			
五、项目事前绩效评估审核结果认定			
是否同意项目申报专项债券资金需求：是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>			

项目单位签字（章）：

项目主管部门签字（章）：

（二）绩效评价结果

本项目符合专项债发行要求，条件成熟。项目建成投入运营后具有十分重要的社会效益、经济效益，能有效增加社会公共基础设施和公共服务的供给，因此项目实施十分必要且可行。

本项目专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标合理、科学规范、符合要求，能有效发挥专项债资金的使用效益。

三、项目背景和效益分析

（一）项目背景分析

近年来，萍乡市将推进现代物流业发展作为推进产业结构优化升级，建设赣湘开放合作试验区重要中心城市的重要举措，围绕信息化、社会化、规模化的目标，坚持基础工作与重点突破相结合，大力推进物流服务体系建，取得了良好成效。

截至2019年底，萍乡市全年铁路货物运输量490.31万吨，比上年下降4.7%；铁路旅客运输量419.41万人，比上年增长8.5%。全年公路社会货物运输量4530万吨，比上年增长8.1%，社会货物运输周转量713736万吨公里，比上年增长8.1%。年末全市公路通车里程10754公里，其中，高速公路通车里程118公里。全市邮政寄递服务完成2871.91件，比上年增长6.5%。

发展现代物流业是实现高质量跨越式发展的重要支撑，也是加快构建双循环新发展格局的重要内容。2020年，萍乡市依托产业发展基础和交通区位优势，制定了《关于印发萍乡市推动物流高质量发展促进形成强大国内市场三年行动计划（2020-2022年）》，全面实施物流高质量发展三年行动计划，力争实现“一年打基础、两年见成效、三年大提升”。其中，明确提出建设萍乡赣西物流港。依托姚家洲货运站，构建供需对接、资源整合、流通与生产深度融合的供应链协同平台，推动设立海关监管区和铁路口岸，加强与广州港、宁波港等合作，打造赣西地区重要的多式联运中转港、赣湘边区域物流分拨集散中心、萍乡市产业供应链创新发展示范区。强调提升联运转运功能水平，推进大宗货物及中长距离货物运输向铁路和水运有序转移，完善多式联运转运、装卸场站等物流设施标准，提高一体化转运衔接能力和货物

快速换装便捷性。

近年来，萍乡市以“智慧城市”建设为契机，一方面构建电子商务平台，让现代物流插上信息化“翅膀”；另一方大力推进特殊商品口岸作业区建设和公共保税仓建设，为发展现代物流业提供“源头活水”。已建成的江西烟花爆竹物流中心打通了从九江港运输烟花爆竹出口的通道。安源区引进的金盾物流(江西)有限公司公共保税仓已通过南昌海关验收合格，成为萍乡首个保税仓库。2013年随着萍乡至宁波“五定班列”正式开通，标志着萍乡铁海联运有了质的进步。一条由公路、水路、铁路、空运、港口相衔接的多式联运物流网络正在萍乡形成。

（二）项目效益分析

1、是符合国家、省市相关政策的需要

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》强调要建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设，完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地设施条件，健全县乡村三级物流配送体系，发展高铁快运等铁路快捷货运产品。

2018年，国务院办公厅发布了《关于印发推进运输结构调整三年行动计划（2018-2020年）的通知》，文件中明确提出要“推进城市生产生活物资公铁联运”。强调充分发挥铁路既有站场资源优势，完善干支衔接的基础设施网络，创新运营组织模式，打造“轨道+仓储配送”的铁路城市物流配送新模式，提高城市生产生活物资运输中公铁联运的比例。

《江西省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远

景目标纲要发布》明确提出，加快建设一批集约高效、无缝对接的公铁空、公铁水、江海直达等联运枢纽，打造“一核三极多中心”综合交通枢纽布局。江西省现代物流业“十三五”发展规划中明确我省物流业的发展思路和空间布局为：充分发挥交通区位优势，着力构建以昌九物流枢纽为核心，以赣中南、赣东北、赣东南、赣西四大特色物流集聚发展区为支撑，以“四纵四横”物流通道为纽带的“一核四区多通道”发展格局，并积极拓展国际物流发展空间。

《萍乡市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》明确提出，萍乡市要大力发展现代物流，推进多式联运，着力推动跨境电商发展，整合现有海关、外贸口岸、物流平台等资源，加快推进赣西国际陆港和综合保税物流中心建设，打造赣湘边区域性物流分拨中心。

由此可见，本项目的建设符合国家、省市的相关政策要求，属于政府鼓励类项目。

2、是项目的建设将促进萍乡高质量发展的需要

在全面深化改革开放和构建双循环新发展格局的大背景下，我国加快发展现代物流业的时机逐步成熟。深化流通体制改革，彻底剔除流通环节中间的体制性成本，降低企业经营负担，是新时期增强企业竞争力、调整产业结构的一项重要举措。

通过萍乡市湘东区产业发展基础物流枢纽中心项目的建设，进一步提高萍乡物流行业管理水平，将运输、仓储、装卸、加工、整理、配送、信息等方面有机结合，加速形成完整的产业链、供应链，为用户提供多功能、一体化的综合性服务，从而使制造企业可以及时获取市场信息、优化资源配置，各产业内部结构更为合理。

3、是促进区域发展、提高当地经济竞争力的需要

加快物流发展优化供应链管理，不断降低物流成本，确保商品快速、安全、及时地送达，已成为提高地区经济竞争力的途径。萍乡市产业基础较好，工业、农业产品物流量大，传统的输送模式分散，而且成本高，专业物流市场发展较晚。本项目的建设将加快当地物流业发展，壮大物流企业的发展规模，与此同时提高物流服务质量，降低生产与流通企业的费用，提升企业的市场竞争力。

此外，随着区域开放合作的进一步加强，萍乡市将迎来更大的发展机遇，萍乡市湘东区产业发展基础物流枢纽中心的建立将增强湘东区作为综合交通枢纽的服务能力。

本项目的建设还将使得项目所在地的土地得到升值，大大改善该区域的投资环境，以及对于提升城市的整体形象和硬环境均起着至关重要的影响。

综上所述，本项目的建设是必要且可行的。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

本项目总投资估算为 54661.42万元：其中工程费用44540.00万元，工程建设其他费用3905.76万元，预备费3875.66万元，建设期利息2340.00万元。

单位：万元

序号	项目	工程费用	工程建设其他费用	预备费	合计
1	建设投资小计	44,540.00	3,905.76	3,875.66	52,321.42
2	建设期利息				2,340.00
总投资					54,661.42

（二）资金筹措方式

1、资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：

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

2、资金筹措方案

考虑资金成本，结合本次发行项目实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，根据国家相关规定，初步确定项目资金来源如下：

项目总投资估算为 54661.42万元，拟发行专项债券17000.00万元，剩余资金由项目建设单位自筹解决。

五、项目预期收益、支出及融资平衡情况

（一）项目收入测算

本项目收入来源主要为租赁收入。

根据对当地物业租赁市场的调查了解，并结合本项目规模化、公益性等实际情况，本项目按12元/m²·月。

在此基础上，考虑随着经济社会的发展，物价水平会随着增长，对债券发行期内的以后年限内的价格从现在起算，按每三年租赁收费单价上涨5%估算。

本次收入预测从项目全部完工后开始计算，租赁面积250000m²，其中：标准化仓库、冷藏仓储区、标准厂房、配套附属用房综合考虑租赁12元/m²·月，租赁率按第三年60.00%，第四年70.00%，第五年80.00%，第六年后均90.00%；

单位：万元

	年度	运营负荷	可出租面积m ²	单价 (元/平方)	租金收入 (万元)
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	60.00%	250,000.00	144.00	2,160.00
	第四年	70.00%	250,000.00	144.00	2,520.00
	第五年	80.00%	250,000.00	144.00	2,880.00
	第六年	90.00%	250,000.00	151.20	3,402.00
	第七年	90.00%	250,000.00	151.20	3,402.00
	第八年	90.00%	250,000.00	151.20	3,402.00
	第九年	90.00%	250,000.00	158.76	3,572.10
	第十年	90.00%	250,000.00	158.76	3,572.10
	第十一年	90.00%	250,000.00	158.76	3,572.10
	第十二年	90.00%	250,000.00	166.70	3,750.75
	第十三年	90.00%	250,000.00	166.70	3,750.75
	第十四年	90.00%	250,000.00	166.70	3,750.75
	第十五年	90.00%	250,000.00	175.04	3,938.40

	年度	运营负荷	可出租面积m ²	单价 (元/平方)	租金收入 (万元)
	第十六年	90.00%	250,000.00	175.04	3,938.40
	第十七年	90.00%	250,000.00	175.04	3,938.40
	第十八年	90.00%	250,000.00	183.79	4,135.28
	第十九年	90.00%	250,000.00	183.79	4,135.28
	第二十年	90.00%	250,000.00	183.79	4,135.28
	第二十一年	90.00%	250,000.00	192.98	4,342.05
	第二十二年	90.00%	250,000.00	192.98	4,342.05
	第二十三年	90.00%	250,000.00	192.98	4,342.05
	第二十四年	90.00%	250,000.00	202.63	4,559.18
	第二十五年	90.00%	250,000.00	202.63	4,559.18
	第二十六年	90.00%	250,000.00	202.63	4,559.18
	第二十七年	90.00%	250,000.00	212.76	4,787.10
	第二十八年	90.00%	250,000.00	212.76	4,787.10
	第二十九年	90.00%	250,000.00	212.76	4,787.10
	第三十年	90.00%	250,000.00	223.40	5,026.50
	合计				110,047.08

(二) 项目成本测算

(1) 工资及福利费

职工定员15人,根据岗位人员技能素质要求并参考当地平均工资水平,按平均5000元/人·月进行估算,每三年上涨5%估算;

(2) 燃料动力费

本项目每年燃料及动力费按照营业收入的1%估算;

(3) 维修费

维修费按设备及安装按原值的1.50%、建筑按原值的0.01%估算;

(4) 其他费用

其他费用为企业行政管理部门管理和组织经营活动的各项费用,包括办公费、差旅费、物料消耗、低值易耗品、劳动保险费(社保费)、待业保险费、咨询审计费、排污绿化费、技术开发费、计入管理费中的税费和业务招待费等,其他费用按营业收入的3.00%估算。

(5)本项目增值税税率9.00%;城市维护建设税和教育费附加(含地方教育附加费)按增值税的7.00%和5.00%征收;房产税税率12.00%。

营业成本明细如下：

单位：万元

	年度	工资及福利费	燃料动力费	维修费	其他费用	税费	经营成本合计
建设期	第一年						
	第二年						—
运营期	第三年	90.00	21.60	60.90	64.80	437.55	674.85
	第四年	90.00	25.20	60.90	75.60	510.47	762.17
	第五年	90.00	28.80	60.90	86.40	583.40	849.50
	第六年	94.50	34.02	60.90	102.06	689.14	980.62
	第七年	94.50	34.02	60.90	102.06	689.14	980.62
	第八年	94.50	34.02	60.90	102.06	689.14	980.62
	第九年	99.23	35.72	60.90	107.16	723.59	1,026.60
	第十年	99.23	35.72	60.90	107.16	723.59	1,026.60
	第十一年	99.23	35.72	60.90	107.16	723.59	1,026.60
	第十二年	104.19	37.51	60.90	112.52	759.78	1,074.90
	第十三年	104.19	37.51	60.90	112.52	759.78	1,074.90
	第十四年	104.19	37.51	60.90	112.52	759.78	1,074.90
	第十五年	109.40	39.38	60.90	118.15	797.80	1,125.63
	第十六年	109.40	39.38	60.90	118.15	797.80	1,125.63
	第十七年	109.40	39.38	60.90	118.15	797.80	1,125.63
	第十八年	114.87	41.35	60.90	124.06	837.68	1,178.86
	第十九年	114.87	41.35	60.90	124.06	837.68	1,178.86
	第二十年	114.87	41.35	60.90	124.06	837.68	1,178.86
	第二十一年	120.61	43.42	60.90	130.26	879.56	1,234.75
	第二十二年	120.61	43.42	60.90	130.26	879.56	1,234.75
	第二十三年	120.61	43.42	60.90	130.26	879.56	1,234.75
	第二十四年	126.64	45.59	60.90	136.78	923.55	1,293.46
	第二十五年	126.64	45.59	60.90	136.78	923.55	1,293.46
	第二十六年	126.64	45.59	60.90	136.78	923.55	1,293.46
	第二十七年	132.97	47.87	60.90	143.61	969.72	1,355.07
	第二十八年	132.97	47.87	60.90	143.61	969.72	1,355.07
	第二十九年	132.97	47.87	60.90	143.61	969.72	1,355.07
	第三十年	139.62	50.27	60.90	150.80	1,018.21	1,419.80
	合计	3,116.85	1,100.45	1,705.07	3,301.40	22,292.09	31,515.86

（三）还本付息以及收益平衡情况

本项目拟发行专项债17000.00万元，一期已申请发行9,600.00万元，发行利率2.42%，发行年限30年；本期申请发行5,750.00万元，年利率按3.0%。发债期限30年，债券发行期每半年支付利息，最后一年还本付息。

经测算收益平衡表如下：

收益平衡表

单位：万元

年度	债券本息支付			收入100%成 本100%	收入90%,成 本100%	收入100%, 成本110%	收入90%,成 本110%
	本金	利息	本息合计				
第1年		454.32	454.32				
第2年		454.32	454.32	-	-	-	-
第3年		454.32	454.32	1,485.15	1,269.15	1,417.67	1,201.67
第4年		454.32	454.32	1,757.83	1,505.83	1,681.62	1,429.62
第5年		454.32	454.32	2,030.50	1,742.50	1,945.56	1,657.56
第6年		454.32	454.32	2,421.38	2,081.18	2,323.32	1,983.12
第7年		454.32	454.32	2,421.38	2,081.18	2,323.32	1,983.12
第8年		454.32	454.32	2,421.38	2,081.18	2,323.32	1,983.12
第9年		454.32	454.32	2,545.50	2,188.29	2,442.85	2,085.64
第10年		454.32	454.32	2,545.50	2,188.29	2,442.85	2,085.64
第11年		454.32	454.32	2,545.50	2,188.29	2,442.85	2,085.64
第12年		454.32	454.32	2,675.85	2,300.78	2,568.37	2,193.30
第13年		454.32	454.32	2,675.85	2,300.78	2,568.37	2,193.30
第14年		454.32	454.32	2,675.85	2,300.78	2,568.37	2,193.30
第15年		454.32	454.32	2,812.77	2,418.93	2,700.21	2,306.37
第16年		454.32	454.32	2,812.77	2,418.93	2,700.21	2,306.37
第17年		454.32	454.32	2,812.77	2,418.93	2,700.21	2,306.37
第18年		454.32	454.32	2,956.42	2,542.89	2,838.54	2,425.01
第19年		454.32	454.32	2,956.42	2,542.89	2,838.54	2,425.01
第20年		454.32	454.32	2,956.42	2,542.89	2,838.54	2,425.01
第21年		454.32	454.32	3,107.30	2,673.10	2,983.83	2,549.63
第22年		454.32	454.32	3,107.30	2,673.10	2,983.83	2,549.63
第23年		454.32	454.32	3,107.30	2,673.10	2,983.83	2,549.63

年度	债券本息支付			收入100%成	收入90%,成	收入100%,	收入90%,成
	本金	利息	本息合计	本100%	本100%	成本110%	本110%
第24年		454.32	454.32	3,265.72	2,809.80	3,136.38	2,680.46
第25年		454.32	454.32	3,265.72	2,809.80	3,136.38	2,680.46
第26年		454.32	454.32	3,265.72	2,809.80	3,136.38	2,680.46
第27年		454.32	454.32	3,432.03	2,953.32	3,296.53	2,817.82
第28年		454.32	454.32	3,432.03	2,953.32	3,296.53	2,817.82
第29年		454.32	454.32	3,432.03	2,953.32	3,296.53	2,817.82
第30年	17,000.00	454.32	17,454.32	3,606.70	3,104.05	3,464.73	2,962.08
合计	17,000.00	13,629.60	30,629.60	78,531.22	67,526.53	75,379.67	64,374.98
项目收益覆盖本息倍数				2.56	2.20	2.46	2.10

六、专项债发行方案

（一）发行主体资格

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）之规定，地方政府专项债券需由江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施单位为江西省萍乡市湘通建设发展投资集团有限公司，是依法批准设立的国有企业，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

（二）地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

本次发行萍乡市湘东区产业发展基础物流枢纽中心专项债券金额已纳入财政部核定的2025年江西省地方政府债务限额，在江西省地方政府债务限额内发行。

（三）募集资金计划

项目名称：萍乡市湘东区产业发展基础物流枢纽中心

债券期限：30年

发行规模：本项目拟发行专项债17000.00万元，一期已申请发行

9,600.00万元，本期申请发行5,750.00万元。

债券利率：年利率3.0%

还本付息方式：每半年支付债券利息，最后一年一次性偿还债券本金

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

（四）信息披露计划

在专项债发行日前5个工作日通过江西省财政厅官方网站和中国债券信息网－中央结算公司官方网站披露（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露债券发行全套信息披露文件。同时在专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开信息。

七、项目风险控制

（一）项目建设期的风险及控制措施

1、自然环境和施工条件风险

（1）风险识别

自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

（2）风险控制措施

由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期应按照国家规定强制购买工程一切险，针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

2、政府方的风险

（1）风险识别

来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

（2）风险控制措施

政府方，尤其是项目行业主管部门及代建单位，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，代建单位代表政府加强对项目实施过程的监督管理合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队进行竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

3、投资和造价风险

（1）风险识别

由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

（2）风险控制措施

项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

（二）项目运营期的风险及控制措施

1、经营风险

（1）风险识别

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

（2）风险控制措施

要求项目管理单位密切关注项目自身收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2、市场风险

（1）风险识别

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡

（2）风险控制措施

要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本保证项目收益与融资平衡。

3、资金管理不规范风险

（1）风险识别

项目专项债券采用按约定还本付息。如果债券资金挪作他用，项目收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

（2）风险控制措施：

1）规范用款人账户管理，一个项目对应一个账户，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、

票息收入、偿债资金等纳入专户管理，专款专用，保证按时还本付息，不得用作其他用途。

2) 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。

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）
（萍乡市）

上栗县赣湘产业园智能产业标准厂房及基础设施建设项目
目

专项债券实施方案

萍乡市财政局

二零二五年三月

目录

一、项目基本情况	3
(一) 项目概要	3
(二) 实施单位	3
(三) 项目所在地区情况	3
(四) 项目建设内容及规模	4
(五) 项目投资情况	4
(六) 项目分年度投资计划	4
二、项目事前绩效评价	5
(一) 项目事前绩效评价	5
(二) 绩效评价结果	7
三、项目背景和效益分析	9
(一) 项目背景分析	9
(二) 项目效益分析	9
四、项目投资估算及资金筹措方案	12
(一) 项目投资估算	12
(二) 资金筹措方式	12
五、项目预期收益、支出及融资平衡情况	13
(一) 项目收入测算	13
(二) 项目成本测算	17
(三) 还本付息以及收益平衡情况	20
六、专项债发行方案	22
(一) 发行主体资格	22
(二) 地方政府债务限额管理	22
(三) 募集资金计划	22
(四) 信息披露计划	23
七、项目风险控制	24
(一) 项目建设期的风险及控制措施	24
(二) 项目运营期的风险及控制措施	25

一、项目基本情况

（一）项目概要

项目名称：上栗县赣湘产业园智能产业标准厂房及基础设施建设项目

发行人：江西省人民政府

发行金额：拟发行专项债16000.00万元，本次申请发行16000.00万元

发行期限和利率：30年，年利率3.0%

偿债资金来源：租赁收入、物业收入等

项目地址：上栗县

建设期：24个月

（二）实施单位

上栗县赣湘城市投资有限公司

（三）项目所在地区情况

1、所在区域基本情况

上栗县为萍乡市三县二区之一的县级人民政府建制，1971年3月，经江西省革命委员会批准，上栗设立县级区。1997年12月15日，经国务院批准，上栗撤区设县。县人民政府位于上栗县城平安北路，距萍乡39公里。上栗县辖6镇、4乡（场），163个村、15个社区。2021年12月，上栗县彭高镇、福田镇、赤山镇的丰泉村和五丰湾社区成建制划归萍乡经济技术开发区委托管理。截至2023年末，全县实际管辖8个乡镇（镇、场），134个村，9个社区。2023年末总人口数520554人（含福田，彭高），其中城镇人口129229人，占人口比例24.8%；农村人口391325人，占人口比例75.2%；全县总户数为144282户。

2、财政收支情况

全县生产总值207.53亿元，增长3.8%，列全市第二；一般公共预算收入17.62亿元，增长5.6%，列全市第二；工业用电量增长17.56%，

列全市第一；社会消费品零售总额增长6.1%，城镇居民、农村居民人均可支配收入分别增长3.7%和6.8%。

（四）项目建设内容及规模

本项目占地面积约97745.1平方米（约150亩），总建筑面积约117294.12平方米，其中新建智能产业园标准厂房99700平方米，配套提升改造园区给排水、供电、消防、道路、绿化、照明、停车场等公用辅助设施。

（五）项目投资情况

本项目总投资合计为35000.00万元，其中工程费用29547.66万元，工程建设其他费用2871.39万元，基本预备费1620.95万元，建设期利息960.00万元

资金筹措：申请地方政府专项债16,000.00万元及自筹资金19000.00万元。

（六）项目分年度投资计划

项目总投资约35000.00万元，其中工程费用29547.66万元，工程建设其他费用2871.39万元，基本预备费1620.95万元，建设期利息960.00万元

项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	费用类型	合计	2024 年	2025 年	2026 年
1	项目总投资	35000	1750	28000	5250
2	专项债券	16000	0	16000	0
3	企业自筹	19000	1750	12000	5250

二、项目事前绩效评价

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）要求，申请专项债券资金前，项目单位或项目主管部门要开展绩效评估，并将评估情况纳入专项债券项目实施方案。

（一）项目事前绩效评价

地方财政部门指导项目主管部门和项目单位做好事前绩效评估，将事前绩效评估作为项目进入专项债券项目库的必备条件。

事前绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

附件4

2025 年地方政府专项债券项目资金事前绩效评估表

单位：亿元

项目名称	上栗县赣湘产业园智能产业标准厂房及基础设施建设项目	项目类型	市政和产业园基础设施
项目主管部门	上栗县发展和改革委员会	项目实施单位	上栗县赣湘城市投资有限公司
一、项目总投资及年度资金需求			
(一) 项目总投资	3.5 亿元	1、专项债券资金	1.6 亿元
		2、财政预算资金	
		3、其他资金	1.9 亿元
(二) 项目资本金	1.9 亿元	资金来源：自筹	
(三) 年度资金需求	2.8 亿元	1、专项债券资金	1.6 亿元
		2、财政预算资金	
		3、其他资金	1.2 亿元
二、项目绩效总目标（包括总目标和年度目标）			
1、总目标	本项目占地面积约97745.1平方米（约150亩），总建筑面积约117294.12平方米，其中新建智能产业园标准厂房99700平方米，配套提升改造园区给排水、供电、消防、道路、绿化、照明、停车场等公用辅助设施。		
2、年度目标	本项目占地面积约97745.1平方米（约150亩），总建筑面积约93835平方米，其中新建智能产业园标准厂房79760平方米，配套提升改造园区给排水、供电、消防、道路、绿化、照明、停车场等公用辅助设施。		

三、事前绩效评估			
评估事项	评估内容	简要阐述	佐证依据/出处说明
项目实施政策依据及申报债券需求合理性	项目实施必要性	1、是集约化节约化用地的需要	可行性研究报告
		2、是满足相关智能企业创业和发展的需要	可行性研究报告
		3、是打造外来投资的承接平台的需要	可行性研究报告
		4、为上栗县居民带来更多就业机会	可行性研究报告
		5、...	可行性研究报告
	项目建设公益性	1、紧抓政府专项债政策机遇,加快推进智能产业标准厂房及基础设施建设,促进经济、生活等协同发展	可行性研究报告
		2、...	
	项目预期收益来源	1、厂房出租收入	可行性研究报告
		2、配套用房出租收入	可行性研究报告
		3、物业管理收入	可行性研究报告

项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性	项目所属领域方向	1. 市政和产业园基础设施 2.	
	项目立项批复情况	1. 项目建议书的批复 2. 项目可行性研究报告的批复 ...	
	项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作开展情况	1. 项目用地预审与选址意见书 2. 项目建设用地规划许可证 3. 项目建设工程规划许可证	
	项目资金来源	1. 发行专项债1.6亿元 2. 建设单位自筹资本金1.9亿元 ...	
	项目收入、成本、收益预测合理性	1. 收入总和6.7393亿元 2. 运营成本总和0.644504亿元 3. 税金及附加总和1354041亿元 4. 收益来源厂房及配套用房的出租收入	可行性研究报告 可行性研究报告 可行性研究报告 可行性研究报告
	债券资金需求合理性	1. 计算期30年 2. 综合偿债覆盖率为1.56 ...	可行性研究报告 可行性研究报告 ...
资金平衡方案科学性	项目偿债计划可行性及偿债风险分析	1. 专项债券资金1.6亿元, 债券总利息1.44亿元, 偿还计划为30年, 风险为收入减少和成本增加, 经过风险分析综合偿债覆盖率为1.56, 可偿还债券本息。 2.	可行性研究报告
	绩效目标合理性	1. 项目建设规模及投资额度相适宜, 项目自有资金有保障, 前期审批手续已办理, 项目具备建设条件。 2. ...	
	其他需要纳入事前绩效评估事项	...	
四、事前绩效评估审核结果认定			
是否同意项目申报专项债券资金需求: <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			

项目实施单位签字(章):



项目主管部门签字(章):



第 14 页

(二) 绩效评价结果

本项目符合专项债发行要求, 条件成熟。项目建成投入运营后具有十分重要的社会效益、经济效益, 能有效增加社会公共基础设施和

公共服务的供给，因此项目实施十分必要且可行。

本项目专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标合理、科学规范、符合要求，能有效发挥专项债资金的使用效益。

三、项目背景和效益分析

（一）项目背景分析

本项目主要建设智能产业标准化厂房、配套功能用房及其它配套设施，以厂房出租等形式为入驻企业服务。拟定入驻企业接受的出租价格收入，项目管理及勤杂人员开支、公共部分等基本维护、维修、保养，做到上栗县赣湘产业园智能产业标准厂房及基础设施持久、持续、高效的运转。

项目建成后，可以极大提升萍乡市上栗县的智能产业承载量，提高萍乡市上栗县的对外形象，增加招商引资的筹码和基础，预计整个上智能产业园标准厂房项目可以为几十家企业提供标准生产厂房和配套功能用房，从而提供上万个就业岗位，为社会创造较多的就业机会，缓解当地的就业压力，很大程度上解决社会的就业问题，具有较明显的社会效益和经济效益。

（二）项目效益分析

1、是集约化节约化用地的需要

土地是保证园区快速发展的第一资源，也是不可再生资源。近年来，经济高速发展与土地资源紧缺的矛盾日益显现。我国很多地方因为土地等生产资源紧缺，导致投资外流，发展受阻。而标准化厂房是集约用地的好办法。建设多层的标准化厂房，比起以往企业“各立门户”的建厂方式，标准厂房区的土地利用率提高了一倍以上，是“向天借地”、集约发展的基本模式。

产业园建成了法治化管理土地、市场化配置土地、集约化利用土地体制，提高土地利用效率。因此，大力实施标准厂房建设，一方面提高了土地利用效率，另一方面降低了中小型企业进入园区的门槛，有利于壮大园区产业基础，完善产业配套。

2、是满足相关智能企业创业和发展的需要

当前，许多智能企业正处于转业和发展过程中，资金实力不太雄厚，尚不能购置成片的生产厂房。上栗县赣湘产业园智能产业标准厂房及基础设施建设项目正好可为众多智能企业提供创业和发展的平台。智能企业提升竞争力的重要途径之一就是提高集聚度，形成真正的产业集群。通过培育产业集群，既可以保证产业集群内部智能企业的独立性，又有集群的整体竞争优势，如利用集群内生产的产品成本低于集群外部产品成本的低成本优势，使其在同等的市场价格水平下具有较强的竞争能力；或利用“区位优势”改善营销方式，降低单个企业的营销成本，取得协同效应，营造市场优势等，从而使资金紧张、融资困难的中小企业也能够和大型企业一样实现阶段性的规模经济，有利于相关智能企业的健康发展。

3、是打造外来投资的承接平台的需要

外来投资，包括外资或是中心大城市“退二进三”撤出的工厂，经常看中的只是当地相对便宜的劳动力资源或是市场，也许最初并没有长期在当地经营的计划。因此，他们不愿意投资建厂房，更想租用标准化厂房，只要机器一安装，就可以很快地投入生产，将来向工资更便宜的地方转移也方便。因此不少投资者到一个地方，先询问的就是标准化厂房的情况。有了一大批标准化厂房，就有了招商引资的载体，有了低成本、快回报的投资优势，就能快速吸引投资，有效提高招商引资成功率，就能催生大项目、培植大税源、致富老百姓。标准化厂房建设将为外来投资企业解决一次性投入过大，基础设施建设周期长等问题，使企业能够根据市场的变化，通过租赁厂房等方式，迅速组织生产，促进企业产品早日上市，吸引投资开发商来此落户。

4、为上栗县居民带来更多就业机会

建立上栗县赣湘产业园智能产业标准厂房及基础设施建设项目能够带动所在地区的就业，因为本项目涉及营销、物业、技术服务、生活服务、行政等系列岗位，面向不同年龄层、受教育水平、技能水平的劳动者。相比于高科技企业、学校、医院等主要面向高智商、高技能的人才就业来看，本项目建成后能够提供更多门槛更低的就业岗位。

综上所述，上栗县赣湘产业园智能产业标准厂房及基础设施建设项目能充分发挥比较势，与产业园形成合理的转型经济项目组合，有利于提高资源利用率，提高社会综合效益，提高企业竞争力。本项目是上栗县经济发展的客观要求，有利于拉动赣湘合作产业园区及上栗县的经济增长，有效推进上栗县城市化进程、合理利用周边资源优势，大力促进上栗“开放带动”、“可持续发展”和“城市化”战略的实施，有利于调整萍乡市上栗县的生产力布局，发展开放型城市经济；有助于促进中西部城市化水平提高，优化中西部地区产业结构，对促进上栗经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。因此，项目的建设不仅是必要的，而且迫在眉睫。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

本项目总投资合计为总投资为35000.00万元，其中工程费用29547.66万元，工程建设其他费用2871.39万元，基本预备费1620.95万元，建设期利息960.00万元

单位：万元

序号	项目	工程费用	工程建设其他费用	预备费	合计
1	建设投资小计	29,547.66	2,871.39	1,620.95	34,040.00
2	建设期利息				960.00
总投资					35,000.00

（二）资金筹措方式

1、资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：

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

2、资金筹措方案

考虑资金成本，结合本次发行项目实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，根据国家相关规定，初步确定项目资金来源如下：

项目总投资估算为35000.00万元，拟发行专项债券16000.00万元，剩余资金由项目建设单位自筹解决。

五、项目预期收益、支出及融资平衡情况

（一）项目收入测算

本项目主要收入包括：租赁收入、物业收入等。

1、租赁计划和租赁价格预测

根据近三年萍乡其它工业园标准厂房、商业、其他设施租赁价格，变化趋势以及已公布的上栗县产业园标准厂房情况说明，工程实施进度、本报告初步制定租赁价格和租赁计划，按照萍乡市三县两区的标准厂房现行租赁价格作为参考，2021年萍乡市开发区、安源区、湘东区标准厂房租赁价格为20-25元/m²，配套功能用房为15-20元/m²，考虑到市场竞争和招商引资的吸引力，项目于2024年运营，考虑市场增长情况，

本项目租赁价格定位为：考虑近三年周边标准厂房市场价格趋势，厂房租赁价格按每月20元/平方米，配套功能用房租赁价格按13.5元/m²·月计算（此价格不含园区优惠政策，因此符合市场价格）。本项目租赁价格增长率考虑到萍乡市GDP增速以及周边厂房租赁价格增长情况，本项目租金每三年增长率按5%计算。第一年运行负荷60%，第二年开始运行负荷70%；

厂房租赁

金额单位：人民币万元

	年度	运营负荷	出租面积	出租单价 (元/年)	租金收入(万元)
建设期	第一年				
	第二年				-
运营期	第三年	60.00%	99,700.00	240.00	1,435.68

	第四年	70.00%	99,700.00	240.00	1,674.96
	第五年	70.00%	99,700.00	240.00	1,674.96
	第六年	70.00%	99,700.00	252.00	1,758.71
	第七年	70.00%	99,700.00	252.00	1,758.71
	第八年	70.00%	99,700.00	252.00	1,758.71
	第九年	70.00%	99,700.00	264.60	1,846.64
	第十年	70.00%	99,700.00	264.60	1,846.64
	第十一年	70.00%	99,700.00	264.60	1,846.64
	第十二年	70.00%	99,700.00	277.83	1,938.98
	第十三年	70.00%	99,700.00	277.83	1,938.98
	第十四年	70.00%	99,700.00	277.83	1,938.98
	第十五年	70.00%	99,700.00	291.72	2,035.91
	第十六年	70.00%	99,700.00	291.72	2,035.91
	第十七年	70.00%	99,700.00	291.72	2,035.91
	第十八年	70.00%	99,700.00	306.31	2,137.74
	第十九年	70.00%	99,700.00	306.31	2,137.74
	第二十年	70.00%	99,700.00	306.31	2,137.74
	第二十一年	70.00%	99,700.00	321.63	2,244.66
	第二十二年	70.00%	99,700.00	321.63	2,244.66
	第二十三年	70.00%	99,700.00	321.63	2,244.66
	第二十四年	70.00%	99,700.00	337.71	2,356.88
	第二十五年	70.00%	99,700.00	337.71	2,356.88
	第二十六年	70.00%	99,700.00	337.71	2,356.88
	第二十七年	70.00%	99,700.00	354.60	2,474.75
	第二十八年	70.00%	99,700.00	354.60	2,474.75
	第二十九年	70.00%	99,700.00	354.60	2,474.75
	第三十年	70.00%	99,700.00	372.33	2,598.49
	合计				57,766.90

配套功能用房

金额单位：人民币万元

	年度	运营负荷	出租面积	出租单价 (元/年)	租金收入 (万元)
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	60.00%	17,594.12	162.00	171.01
	第四年	70.00%	17,594.12	162.00	199.52
	第五年	70.00%	17,594.12	162.00	199.52
	第六年	70.00%	17,594.12	170.10	209.49
	第七年	70.00%	17,594.12	170.10	209.49
	第八年	70.00%	17,594.12	170.10	209.49
	第九年	70.00%	17,594.12	178.61	219.97
	第十年	70.00%	17,594.12	178.61	219.97
	第十一年	70.00%	17,594.12	178.61	219.97
	第十二年	70.00%	17,594.12	187.54	230.97
	第十三年	70.00%	17,594.12	187.54	230.97
	第十四年	70.00%	17,594.12	187.54	230.97
	第十五年	70.00%	17,594.12	196.92	242.52
	第十六年	70.00%	17,594.12	196.92	242.52
	第十七年	70.00%	17,594.12	196.92	242.52
	第十八年	70.00%	17,594.12	206.77	254.66
	第十九年	70.00%	17,594.12	206.77	254.66
	第二十年	70.00%	17,594.12	206.77	254.66
	第二十一年	70.00%	17,594.12	217.11	267.39
	第二十二年	70.00%	17,594.12	217.11	267.39
	第二十三年	70.00%	17,594.12	217.11	267.39
	第二十四年	70.00%	17,594.12	227.97	280.77
	第二十五年	70.00%	17,594.12	227.97	280.77
	第二十六年	70.00%	17,594.12	227.97	280.77

	第二十七年	70.00%	17,594.12	239.37	294.81
	第二十八年	70.00%	17,594.12	239.37	294.81
	第二十九年	70.00%	17,594.12	239.37	294.81
	第三十年	70.00%	17,594.12	251.34	309.55
	合计				6,881.34

2、物业管理收入预测

园区规范化管理，根据租赁面积收取，按1元/m²·月，收集园区物业费，物业管理性收费暂不考虑增长。

金额单位：人民币万元

	年度	运营负荷	物业管理面积 (m ²)	单价 (元/m ² ·月)	物业收入 (万元)
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	60.00%	117,294.12	1.00	84.45
	第四年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	第五年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	第六年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	第七年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	第八年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	第九年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	第十年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	第十一年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	第十二年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	第十三年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	第十四年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	第十五年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	第十六年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	第十七年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	第十八年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53

	第十九年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	第二十年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	第二十一年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	第二十二年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	第二十三年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	第二十四年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	第二十五年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	第二十六年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	第二十七年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	第二十八年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	第二十九年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	第三十年	70.00%	117,294.12	1.00	98.53
	合计				2,744.76

（二）项目成本测算

1、工资及福利费

项目职工定员15人，主要负责厂区管理及维护，人均工资福利费按4.2万元/年计，租赁由各租赁企业负责，工资福利每年按2%增长。

2、燃料动力费

本项目燃料动力费主要为公共区域的用电及用水，租赁区域由企业自行负责，项目年用电量为35.19万kw，年人员及公共区域用水量约0.86万m³，单价分别为0.65元/kw、3元/m³，详见如下：

序号	用电区域	单位面积 (m ²)	单位面积用电指标 (W/m ²)	年使用时长 (小时)	年用电量 (万kw)
1	公共区域	9500.82	10	3000	28.50
2	配套管理用房	1486.70	15	3000	6.69
合计					35.19
序号	用水区域	数量	用水定额	年用水天数	年用水量 (万m ³)

1	人员用水	10人	220L/d	365	0.0803
2	道路浇洒用水	28000.14m ²	1.5L/d·m ²	120	0.396
3	绿化用水	15000.08m ²	1.5L/d·m ²	120	0.270
4	其他用水	上述合计的15%			0.112
合计					0.86

3、维修费

维修费按照项目总投资的0.3%计算。

4、其他费用

主要包括办公费用、差旅接待费用、广告费用等，按照营业收入的1%计算

税金

租赁收入、物业收入根据国家规定增值税税率为9%；房产税按照租赁收入、物业收入的12%计算；城市维护建设税：税率取5%；教育费附加费率取5%。

营业成本明细如下：

金额单位：人民币万元

	年度	工资及福利费	燃料动力费	修理费	其他费用	税费	经营成本合计
建设期	第一年	-					-
	第二年		-		-	-	-
运营期	第三年	63.00	15.27	105.00	16.91	339.78	539.96
	第四年	64.26	17.82	105.00	19.73	396.41	603.22
	第五年	65.55	17.82	105.00	19.73	396.41	604.51
	第六年	66.86	17.82	105.00	20.67	415.24	625.59
	第七年	68.20	17.82	105.00	20.67	415.24	626.93

	第八年	69.56	17.82	105.00	20.67	415.24	628.29
	第九年	70.95	17.82	105.00	21.65	435.01	650.43
	第十年	72.37	17.82	105.00	21.65	435.01	651.85
	第十一年	73.82	17.82	105.00	21.65	435.01	653.30
	第十二年	75.30	17.82	105.00	22.68	455.78	676.58
	第十三年	76.81	17.82	105.00	22.68	455.78	678.09
	第十四年	78.35	17.82	105.00	22.68	455.78	679.63
	第十五年	79.92	17.82	105.00	23.77	477.57	704.08
	第十六年	81.52	17.82	105.00	23.77	477.57	705.68
	第十七年	83.15	17.82	105.00	23.77	477.57	707.31
	第十八年	84.81	17.82	105.00	24.91	500.47	733.01
	第十九年	86.51	17.82	105.00	24.91	500.47	734.71
	第二十年	88.24	17.82	105.00	24.91	500.47	736.44
	第二十一年	90.00	17.82	105.00	26.11	524.51	763.44
	第二十二年	91.80	17.82	105.00	26.11	524.51	765.24
	第二十三年	93.64	17.82	105.00	26.11	524.51	767.08
	第二十四年	95.51	17.82	105.00	27.36	549.75	795.44
	第二十五年	97.42	17.82	105.00	27.36	549.75	797.35
	第二十六年	99.37	17.82	105.00	27.36	549.75	799.30
	第二十七年	101.36	17.82	105.00	28.68	576.25	829.11
	第二十八年	103.39	17.82	105.00	28.68	576.25	831.14
	第二十九年	105.46	17.82	105.00	28.68	576.25	833.21
	第三十年	107.57	17.82	105.00	30.07	604.07	864.53
	合计	2,334.70	496.41	2,940.00	673.93	13,540.41	19,985.45

（三）还本付息以及收益平衡情况

本项目拟发行地方政府债券16000万元，年利率按3.0%。发债期限30年，债券发行期每半年支付利息，最后一年还本付息。

经测算收益平衡表如下：

偿债能力分析表

单位：万元

年度	债券本息支付			收入100%	收入90%，	收入100%，	收入90%，
	本金	利息	本息合计	成本100%	成本100%	成本110%	成本110%
第1年		480.00	480.00				
第2年		480.00	480.00	-	-	-	-
第3年		480.00	480.00	1,151.18	982.07	1,097.18	928.07
第4年		480.00	480.00	1,369.79	1,172.49	1,309.47	1,112.17
第5年		480.00	480.00	1,368.50	1,171.20	1,308.05	1,110.75
第6年		480.00	480.00	1,441.14	1,234.47	1,378.58	1,171.91
第7年		480.00	480.00	1,439.80	1,233.13	1,377.11	1,170.44
第8年		480.00	480.00	1,438.44	1,231.77	1,375.61	1,168.94
第9年		480.00	480.00	1,514.71	1,298.20	1,449.67	1,233.16
第10年		480.00	480.00	1,513.29	1,296.78	1,448.10	1,231.59
第11年		480.00	480.00	1,511.84	1,295.33	1,446.51	1,230.00
第12年		480.00	480.00	1,591.90	1,365.05	1,524.24	1,297.39
第13年		480.00	480.00	1,590.39	1,363.54	1,522.58	1,295.73
第14年		480.00	480.00	1,588.85	1,362.00	1,520.89	1,294.04
第15年		480.00	480.00	1,672.88	1,435.18	1,602.47	1,364.77
第16年		480.00	480.00	1,671.28	1,433.58	1,600.71	1,363.01
第17年		480.00	480.00	1,669.65	1,431.95	1,598.92	1,361.22
第18年		480.00	480.00	1,757.92	1,508.83	1,684.62	1,435.53
第19年		480.00	480.00	1,756.22	1,507.13	1,682.75	1,433.66

第20年		480.00	480.00	1,754.49	1,505.40	1,680.85	1,431.76
第21年		480.00	480.00	1,847.14	1,586.08	1,770.80	1,509.74
第22年		480.00	480.00	1,845.34	1,584.28	1,768.82	1,507.76
第23年		480.00	480.00	1,843.50	1,582.44	1,766.79	1,505.73
第24年		480.00	480.00	1,940.74	1,667.12	1,861.20	1,587.58
第25年		480.00	480.00	1,938.83	1,665.21	1,859.09	1,585.47
第26年		480.00	480.00	1,936.88	1,663.26	1,856.95	1,583.33
第27年		480.00	480.00	2,038.98	1,752.17	1,956.07	1,669.26
第28年		480.00	480.00	2,036.95	1,750.14	1,953.84	1,667.03
第29年		480.00	480.00	2,034.88	1,748.07	1,951.56	1,664.75
第30年	16,000.00	480.00	16,480.00	2,142.04	1,841.38	2,055.59	1,754.93
合计	16,000.00	14,400.00	30,400.00	47,407.55	40,668.25	45,409.02	38,669.72
项目收益覆盖本息倍数				1.56	1.34	1.49	1.27

六、专项债发行方案

（一）发行主体资格

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）之规定，地方政府专项债券需由江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施单位为上栗县赣湘城市投资有限公司，是依法批准设立的国有企业，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

（二）地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

本次发行上栗县赣湘产业园智能产业标准厂房及基础设施建设项目专项债券金额已纳入财政部核定的2025年江西省地方政府债务限额，在江西省地方政府债务限额内发行。

（三）募集资金计划

项目名称：上栗县赣湘产业园智能产业标准厂房及基础设施建设项目

债券期限：30年

发行规模：拟发行专项债16000万元，本次申请发行16000万元

债券利率：年利率3.0%

还本付息方式：每半年支付债券利息，最后一年一次性偿还债券本金

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

（四）信息披露计划

在专项债发行日前5个工作日通过江西省财政厅官方网站和中国债券信息网－中央结算公司官方网站披露（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露债券发行全套信息披露文件。同时在专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开信息。

七、项目风险控制

（一）项目建设期的风险及控制措施

1、自然环境和施工条件风险

（1）风险识别

自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

（2）风险控制措施

由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期应按照国家规定强制购买工程一切险，针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

2、政府方的风险

（1）风险识别

来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

（2）风险控制措施

政府方，尤其是项目行业主管部门及代建单位，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，代建单位代表政府加强对项目实施过程的监督管理合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队进行竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

3、投资和造价风险

（1）风险识别

由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

（2）风险控制措施

项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

（二）项目运营期的风险及控制措施

1、经营风险

（1）风险识别

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

（2）风险控制措施

要求项目管理单位密切关注项目自身收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2、市场风险

（1）风险识别

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡

（2）风险控制措施

要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本保证项目收益与融资平衡。

3、资金管理不规范风险

（1）风险识别

项目专项债券采用按约定还本付息。如果债券资金挪作他用，项目收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

（2）风险控制措施：

1) 规范用款人账户管理，一个项目对应一个账户，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、票息收入、偿债资金等纳入专户管理，专款专用，保证按时还本付息，

不得用作其他用途。

2) 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。