

赣湘合作萍乡经济技术开发区城北新区供水设施建设项目

—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）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00770004 号

赣湘合作萍乡经济技术开发区城北新区供水设施建设项目

—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）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00770004 号

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为萍乡市财政局（以下简称“发行人”）申请发行赣湘合作萍乡经济技术开发区城北新区供水设施建设项目—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）（以下简称“本期债券”）的审计机构，我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价仅供赣湘合作萍乡经济技术开发区城北新区供水设施建设项目—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）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在赣湘合作萍乡经济技术开发区城北新区供水设施建设项目建设管理单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的赣湘合作萍乡经济技术开发区城北新区供水设施建设项目预期居民水费收入、非居民水费收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实施项目收益和融资的平衡。

总体评价结果如下：

1. 本期债券应付本息情况

赣湘合作萍乡经济技术开发区城北新区供水设施建设项目拟发行专项债券 28,000.00 万元，一期已申请发行 418.00 万元，发行利率 2.42%，发行年限 30 年；本次申请发行 5,000.00 万元，假设融资利率 3.0%，期限 30 年，由实施单位在运营期每半年支付债券利息，第三十年到期一次偿还本金，本期拟融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第二年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第三年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第四年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第五年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第六年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第七年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第八年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第九年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第十年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第十一年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第十二年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第十三年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第十四年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第十五年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第十六年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第十七年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第十八年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第十九年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第二十年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第二十一年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第二十二年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第二十二年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第二十四年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第二十五年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第二十六年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第二十七年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第二十八年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第二十九年	5,000.00		5,000.00	3.00%	150.00
第三十年	5,000.00	5,000.00		3.00%	150.00
合计		5,000.00			4,500.00

2. 项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

赣湘合作萍乡经济技术开发区城北新区供水设施建设项目作为本期债券募集资金投资项目，现金流入通过居民水费收入、非居民水费收入等实现。

(2) 项目产生的净现金流入

假设赣湘合作萍乡经济技术开发区城北新区供水设施建设项目按照情景 1：项目收入及成本按实现的 100%；情景 2：项目收入下降 10%；情景 3：项目成本上升 10%；情景 4：项目收入下降 10%，项目成本上升 10%四种情景下，自融资开始日起三十年内可用于资金平衡的收入情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	可用于资金平衡的收入
情景 1	91,388.76
情景 2	76,790.16
情景 3	85,928.94
情景 4	71,330.34

3. 预期居民水费收入、非居民水费收入偿还融资本金和利息情况

不同情景下，本息覆盖倍数为：

增速	本息覆盖倍数
情景 1	1.72
情景 2	1.45
情景 3	1.62
情景 4	1.34

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为赣湘合作萍乡经济技术开发区城北新区供水设施建设项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为赣湘合作萍乡经济技术开发区城北新区供水设施建设项目提供足够的资金支持，保证该项目顺利完成。同时，居民水费收入、非居民水费收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足赣湘合作萍乡经济技术开发区城北新区供水设施建设项目专项债券还本付息要求。



北京兴华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京

二〇二五年三月二十八日

中国注册会计师：

钟茶秀



中国注册会计师：

梁会



附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以赣湘合作萍乡经济技术开发区城北新区供水设施建设项目为基础，结合预期的居民水费收入、非居民水费收入等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

- （一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- （四）发行人预测的居民水费收入、非居民水费收入等能够顺利执行；
- （五）预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本费用预测选择区间数据较高值；
- （六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1. 建设内容和规模

本项目主要为厂网一体化建设，包括新建 1 座供水规模 10 万吨/d 自来水厂，配套中增压站设施 18 座，原水管网 20km，供水配套管网 156050m，完善水厂及管网基础配套工程；

2. 建设投资及资金来源

根据萍乡市经济技术开发区经济发展局《关于赣湘合作萍乡经济技术开发区城北新区供水设施建设项目可行性研究报告的批复》（萍开发改字[2023]263 号），该项

目总投资为 61,320.00 万元，项目拟发行专项债券 28,000.00 万元，一期已申请发行 418.00 万元，本次申请发行 5,000.00 万元，建设单位自筹资本金 33,320.00 万元。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

（1）扩区范围内居民生活用水量

项目区由原来的管辖范围辖区总面积 57.6 平方公里，扩区后辖区总面积达到 119.57 平方公里，萍乡经开区由原来 18 万的人口，增加至目前 25 万人。根据《萍乡经济技术开发区总体发展空间布局规划》中预测经开区 2035 年人口数量约为 46 万人，项目根据规划期末数据按平均法分到每一年系数内，考虑到经开区为萍乡市主要城区，2021 年-2035 年人口增长基数为 4.5%，2035 年后保持不变。用水定额根据《城市给水工程规划规范（GB50282-2016）》，城区人均综合生活用水量指标为 180~320 升/人·d，参照《萍乡市节水型社会建设规划》及根据经开区综合生活用水的现状资料分析，确定规划年经开区城市生活用水量指标为 220L/人·d，经估算得出 2053 年用水量约为 6.23 万 m³/d，具体测算如下所示：

序号	年份	人口增长基数	经开区人口量（人）	其中新城区人口量	用水量（L）	用水量（m ³ ）
1	2021	4.50%	25.00	7.00	220	1.54
2	2022		26.13	8.13		1.79
3	2023		27.30	9.30		2.05
4	2024		28.53	10.53		2.32
5	2025		29.81	11.81		2.60
6	2026		31.15	13.15		2.89
7	2027		32.56	14.56		3.20
8	2028		34.02	16.02		3.52
9	2029		35.55	17.55		3.86
10	2030		37.15	19.15		4.21
11	2031		38.82	20.82		4.58
12	2032		40.57	22.57		4.97
13	2033		42.40	24.40		5.37
14	2034		44.30	26.30		5.79
15	2035		46.30	28.30		6.23
16	2036	保持不变	46.30	28.30	220	6.23
17	2037		46.30	28.30		6.23

序号	年份	人口增长基数	经开区人口量 (人)	其中新城区人口量	用水量 (L)	用水量 (m³)
18	2038		46.30	28.30		6.23
19	2039		46.30	28.30		6.23
20	2040		46.30	28.30		6.23
21	2041		46.30	28.30		6.23
22	2042		46.30	28.30		6.23
23	2043		46.30	28.30		6.23
24	2044		46.30	28.30		6.23
25	2045		46.30	28.30		6.23
26	2046		46.30	28.30		6.23
27	2047		46.30	28.30		6.23
28	2048		46.30	28.30		6.23
29	2049		46.30	28.30		6.23
30	2050		46.30	28.30		6.23
31	2051		46.30	28.30		6.23
32	2052		46.30	28.30		6.23
33	2053		46.30	28.30		6.23
34	2054		46.30	28.30		6.23

(2) 项目区非居民生活用水量预测

本项目预测非居民用水包含公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、规划绿地与广场用地。根据走访调查，目前经开区地区各行业集中在经开区中心城区，因此本项目非居民用水量估算考虑范围为经开区城北新区。用水标准参考《城市给水工程规划规范（GB50282-2016）》中不同类别用地用水量指标进行取值。

根据《萍乡经济技术开发区总体发展空间布局规划》中预测经开区 2035 年公共管理与公共服务设施用地面积为 470.09 公顷、商业服务业设施用地 252.45 公顷、规划绿地与广场用地 845.28 公顷，项目根据规划期末数据按平均法分到每一年系数内，考虑到经开区为萍乡市主要城区，2021 年-2035 年用地面积增长基数为 40.5%，经计算，预测到 2053 年区域非居民用水量为 1.99 万 m³/d，具体测算如下所示：

年份	增长比例	用地面积（公顷）	新增面积用水	用水量（m³/d/h m²）	用水量（万 m³）	生活用水占比	生活用水量	备注
2021	-	629	-	85	-	25%	-	基数年
2022	40.50%	884	255		2.17	25%	0.54	
2023		924	295		2.50	25%	0.63	建设期
2024		965	336		2.86	25%	0.71	
2025		1008	379		3.23	25%	0.81	
2026		1054	425		3.61	25%	0.90	
2027		1101	472		4.01	25%	1.00	运营期
2028		1151	522		4.44	25%	1.11	
2029		1203	574		4.88	25%	1.22	
2030		1257	628		5.34	25%	1.33	
2031		1313	684		5.82	25%	1.45	
2032		1372	743		6.32	25%	1.58	
2033		1434	805		6.84	25%	1.71	
2034		1499	870		7.39	25%	1.85	
2035		1566	937		7.97	25%	1.99	
2036	保持不变	1566	937		7.97	25%	1.99	
2037		1566	937		7.97	25%	1.99	
2038		1566	937		7.97	25%	1.99	
2039		1566	937		7.97	25%	1.99	

年份	增长比例	用地面积（公顷）	新增面积用水	用水量（m³/d/h m²）	用水量（万 m³）	生活用水占比	生活用水量	备注
2040		1566	937		7.97	25%	1.99	
2041		1566	937		7.97	25%	1.99	
2042		1566	937		7.97	25%	1.99	
2043		1566	937		7.97	25%	1.99	
2044		1566	937		7.97	25%	1.99	
2045		1566	937		7.97	25%	1.99	
2046		1566	937		7.97	25%	1.99	
2047		1566	937		7.97	25%	1.99	
2048		1566	937		7.97	25%	1.99	
2049		1566	937		7.97	25%	1.99	
2050		1566	937		7.97	25%	1.99	
2051		1566	937		7.97	25%	1.99	
2052		1566	937		7.97	25%	1.99	
2053		1566	937		7.97	25%	1.99	
2054		1566	937		7.97	25%	1.99	

①居民生活用水收入

依据萍发改收费字【2017】537号文件，居民生活用水分为三档，第一阶梯水价为1.55元/吨；第二阶梯水价为2.33元/吨；第三阶梯水价为4.65元/吨。本项目水厂的主要供水对象为经开区城北新区普通民众。根据萍乡水务2016-2022年水费收取情况调查，第一阶

梯占比为 70%，第二阶梯占比为 20%，第三阶梯占比 10%。

金额单位：人民币万元

	年度	居民供水规模（万吨）	第一阶梯单价（元/吨）	供水比例（%）	第二阶梯单价（元/吨）	供水比例（%）	第三阶梯单价（元/吨）	供水比例（%）	供水收入（万元）
建设期	第一年								
	第二年	2.60	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	1,913.18
	第三年	2.89	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	2,126.58
运营期	第四年	3.20	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	2,354.69
	第五年	3.52	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	2,590.16
	第六年	3.86	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	2,840.34
	第七年	4.21	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	3,097.89
	第八年	4.58	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	3,370.15
	第九年	4.97	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	3,657.12
	第十年	5.37	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	3,951.46
	第十一年	5.79	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	4,260.51
	第十二年	6.23	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	4,584.28
	第十三年	6.23	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	4,584.28
	第十四年	6.23	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	4,584.28

	年度	居民供水规模（万吨）	第一阶梯单价（元/吨）	供水比例（%）	第二阶梯单价（元/吨）	供水比例（%）	第三阶梯单价（元/吨）	供水比例（%）	供水收入（万元）
	第十五年	6.23	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	4,584.28
	第十六年	6.23	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	4,584.28
	第十七年	6.23	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	4,584.28
	第十八年	6.23	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	4,584.28
	第十九年	6.23	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	4,584.28
	第二十年	6.23	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	4,584.28
	第二十一年	6.23	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	4,584.28
	第二十二年	6.23	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	4,584.28
	第二十三年	6.23	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	4,584.28
	第二十四年	6.23	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	4,584.28
	第二十五年	6.23	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	4,584.28
	第二十六年	6.23	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	4,584.28
	第二十七年	6.23	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	4,584.28
	第二十八年	6.23	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	4,584.28
	第二十九年	6.23	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	4,584.28
	第三十年	6.23	1.55	70.00%	2.33	20.00%	4.65	10.00%	4,584.28
	合计								117,263.40

②非居民生活用水收入

依据萍发改收费字【2017】537号文件，非居民用户用水执行居民生活用水第一阶梯水价，第一阶梯水价为1.55元/吨，本项目水厂的非居民供水对象为公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、规划绿地与广场用地。

	年度	非居民供水规模 (万吨)	供水单价 (元/吨)	非居民用水收入 (万元)
建设期	第一年			
运营期	第二年	0.81	1.55	458.26
	第三年	0.90	1.55	509.18
	第四年	1.00	1.55	565.75
	第五年	1.11	1.55	627.98
	第六年	1.22	1.55	690.22
	第七年	1.33	1.55	752.45
	第八年	1.45	1.55	820.34
	第九年	1.58	1.55	893.89
	第十年	1.71	1.55	967.43
	第十一年	1.85	1.55	1,046.64
	第十二年	1.99	1.55	1,125.84
	第十三年	1.99	1.55	1,125.84
	第十四年	1.99	1.55	1,125.84
	第十五年	1.99	1.55	1,125.84
	第十六年	1.99	1.55	1,125.84
	第十七年	1.99	1.55	1,125.84
	第十八年	1.99	1.55	1,125.84
	第十九年	1.99	1.55	1,125.84
	第二十年	1.99	1.55	1,125.84
	第二十一年	1.99	1.55	1,125.84
	第二十二年	1.99	1.55	1,125.84
	第二十三年	1.99	1.55	1,125.84
	第二十四年	1.99	1.55	1,125.84
	第二十五年	1.99	1.55	1,125.84

	年度	非居民供水规模 (万吨)	供水单价 (元/吨)	非居民用水用水 收入 (万元)
	第二十六年	1.99	1.55	1,125.84
	第二十七年	1.99	1.55	1,125.84
	第二十八年	1.99	1.55	1,125.84
	第二十九年	1.99	1.55	1,125.84
	第三十年	1.99	1.55	1,125.84
	合计			28,264.84

2. 经营成本

(1) 外购燃料及动力费

项目运营中燃料动力费主要为电耗原材料，项目年供水为 3650 万吨，按照目前市场同类型供水厂成本确定，平均单位电价按 0.25 元/吨计。

(2) 工资及福利费

本项目由于生产自动化程度较高，生产劳动定员暂定 15 人。人均工资及福利 6 万元/年，每年增长 2%；

(3) 原辅材料费

项目运营中原辅材料费包括药耗费用，项目年供水为 3650 万吨，按照目前市场同类型供水厂成本确定，平均药耗按 0.06 元/吨计；

(4) 水资源费

项目年供水为 3650 万吨，按照目前市场同类型供水厂成本确定，平均水资源费按 0.08 元/吨计；

(5) 维修费

根据国家规范标准，项目建成后年修理费用按固定资产折旧的 10%；

(6) 其他费用

其他费用按每年营业收入的 1%计算；

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

营业成本明细如下：

金额单位：人民币万元

	年度	原辅材料 费	外购燃料 及动力费	水资源费	工资及福 利费	其他营 业费用	修理费	税费	经营成本合计
建设期	第一年								
运营期	第二年	74.68	311.16	99.57	90.00	23.71	214.96	219.31	1,033.39
	第三年	83.00	345.84	110.67	91.80	26.36	214.96	243.75	1,116.38
	第四年	91.98	383.25	122.64	93.64	29.20	214.96	270.08	1,205.75
	第五年	101.40	422.49	135.20	95.51	32.18	214.96	297.61	1,299.35
	第六年	111.25	463.55	148.34	97.42	35.31	214.96	326.49	1,397.32
	第七年	121.33	505.53	161.77	99.37	38.50	214.96	356.07	1,497.53
	第八年	132.06	550.24	176.08	101.36	41.90	214.96	387.52	1,604.12
	第九年	143.45	597.69	191.26	103.39	45.51	214.96	420.86	1,717.12
	第十年	155.05	646.05	206.74	105.46	49.19	214.96	454.89	1,832.34
	第十一年	167.32	697.15	223.09	107.57	53.07	214.96	490.80	1,953.96
	第十二年	180.02	750.08	240.02	109.72	57.10	214.96	528.06	2,079.96
	第十三年	180.02	750.08	240.02	111.91	57.10	214.96	528.06	2,082.15
	第十四年	180.02	750.08	240.02	114.15	57.10	214.96	528.06	2,084.39
	第十五年	180.02	750.08	240.02	116.43	57.10	214.96	528.06	2,086.67
	第十六年	180.02	750.08	240.02	118.76	57.10	214.96	528.06	2,089.00
	第十七年	180.02	750.08	240.02	121.14	57.10	214.96	528.06	2,091.38
	第十八年	180.02	750.08	240.02	123.56	57.10	214.96	528.06	2,093.80
	第十九年	180.02	750.08	240.02	126.03	57.10	214.96	528.06	2,096.27
	第二十年	180.02	750.08	240.02	128.55	57.10	214.96	528.06	2,098.79
	第二十一年	180.02	750.08	240.02	131.12	57.10	214.96	528.06	2,101.36
	第二十二年	180.02	750.08	240.02	133.74	57.10	214.96	528.06	2,103.98
	第二十三年	180.02	750.08	240.02	136.41	57.10	214.96	528.06	2,106.65
	第二十四年	180.02	750.08	240.02	139.14	57.10	214.96	528.06	2,109.38
	第二十五年	180.02	750.08	240.02	141.92	57.10	214.96	528.06	2,112.16
	第二十六年	180.02	750.08	240.02	144.76	57.10	214.96	528.06	2,115.00
	第二十七年	180.02	750.08	240.02	147.66	57.10	214.96	528.06	2,117.90
	第二十八年	180.02	750.08	240.02	150.61	57.10	214.96	528.06	2,120.85
	第二十九年	180.02	750.08	240.02	153.62	57.10	214.96	528.06	2,123.86

	年度	原辅材料 费	外购燃料 及动力费	水资源费	工资及福 利费	其他营 业费用	修理费	税费	经营成本合计
	第三十年	180.02	750.08	240.02	156.69	57.10	214.96	528.06	2,126.93
	合计	4,601.90	19,174.47	6,135.74	3,491.44	1,459.83	6,233.84	13,500.52	54,597.74

3. 可用于资金平衡的现金净流入

赣湘合作萍乡经济技术开发区城北新区供水设施建设项目运营期间有居民水费收入、非居民水费收入，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	供水收入	非居民用水收入	经营成本	收益余额
建设期	第一年			-	
运营期	第二年	1,913.18	458.26	1,033.39	1,338.05
	第三年	2,126.58	509.18	1,116.38	1,519.38
	第四年	2,354.69	565.75	1,205.75	1,714.69
	第五年	2,590.16	627.98	1,299.35	1,918.79
	第六年	2,840.34	690.22	1,397.32	2,133.24
	第七年	3,097.89	752.45	1,497.53	2,352.81
	第八年	3,370.15	820.34	1,604.12	2,586.37
	第九年	3,657.12	893.89	1,717.12	2,833.89
	第十年	3,951.46	967.43	1,832.34	3,086.55
	第十一年	4,260.51	1,046.64	1,953.96	3,353.19
	第十二年	4,584.28	1,125.84	2,079.96	3,630.16
	第十三年	4,584.28	1,125.84	2,082.15	3,627.97
	第十四年	4,584.28	1,125.84	2,084.39	3,625.73
	第十五年	4,584.28	1,125.84	2,086.67	3,623.45
	第十六年	4,584.28	1,125.84	2,089.00	3,621.12
	第十七年	4,584.28	1,125.84	2,091.38	3,618.74
	第十八年	4,584.28	1,125.84	2,093.80	3,616.32
	第十九年	4,584.28	1,125.84	2,096.27	3,613.85
	第二十年	4,584.28	1,125.84	2,098.79	3,611.33
	第二十一年	4,584.28	1,125.84	2,101.36	3,608.76
	第二十二年	4,584.28	1,125.84	2,103.98	3,606.14

	年度	供水收入	非居民用水收入	经营成本	收益余额
	第二十二年	4,584.28	1,125.84	2,106.65	3,603.47
	第二十四年	4,584.28	1,125.84	2,109.38	3,600.74
	第二十五年	4,584.28	1,125.84	2,112.16	3,597.96
	第二十六年	4,584.28	1,125.84	2,115.00	3,595.12
	第二十七年	4,584.28	1,125.84	2,117.90	3,592.22
	第二十八年	4,584.28	1,125.84	2,120.85	3,589.27
	第二十九年	4,584.28	1,125.84	2,123.86	3,586.26
	第三十年	4,584.28	1,125.84	2,126.93	3,583.19
	合计	117,263.40	28,723.10	54,597.74	91,388.76

（三）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	供水收入	非居民用水收入	经营成本	收益余额
建设期	第一年				
运营期	第二年	1,721.86	412.43	1,033.39	1,100.90
	第三年	1,913.92	458.26	1,116.38	1,255.80
	第四年	2,119.22	509.18	1,205.75	1,422.65
	第五年	2,331.14	565.18	1,299.35	1,596.97
	第六年	2,556.31	621.20	1,397.32	1,780.19
	第七年	2,788.10	677.21	1,497.53	1,967.78
	第八年	3,033.14	738.31	1,604.12	2,167.33
	第九年	3,291.41	804.50	1,717.12	2,378.79
	第十年	3,556.31	870.69	1,832.34	2,594.66
	第十一年	3,834.46	941.98	1,953.96	2,822.48
	第十二年	4,125.85	1,013.26	2,079.96	3,059.15
	第十三年	4,125.85	1,013.26	2,082.15	3,056.96
	第十四年	4,125.85	1,013.26	2,084.39	3,054.72

	年度	供水收入	非居民用水收入	经营成本	收益余额
	第十五年	4,125.85	1,013.26	2,086.67	3,052.44
	第十六年	4,125.85	1,013.26	2,089.00	3,050.11
	第十七年	4,125.85	1,013.26	2,091.38	3,047.73
	第十八年	4,125.85	1,013.26	2,093.80	3,045.31
	第十九年	4,125.85	1,013.26	2,096.27	3,042.84
	第二十年	4,125.85	1,013.26	2,098.79	3,040.32
	第二十一年	4,125.85	1,013.26	2,101.36	3,037.75
	第二十二年	4,125.85	1,013.26	2,103.98	3,035.13
	第二十三年	4,125.85	1,013.26	2,106.65	3,032.46
	第二十四年	4,125.85	1,013.26	2,109.38	3,029.73
	第二十五年	4,125.85	1,013.26	2,112.16	3,026.95
	第二十六年	4,125.85	1,013.26	2,115.00	3,024.11
	第二十七年	4,125.85	1,013.26	2,117.90	3,021.21
	第二十八年	4,125.85	1,013.26	2,120.85	3,018.26
	第二十九年	4,125.85	1,013.26	2,123.86	3,015.25
	第三十年	4,125.85	1,013.26	2,126.93	3,012.18
	合计	105,537.02	25,850.88	54,597.74	76,790.16

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	供水收入	非居民用水收入	经营成本	收益余额
建设期	第一年				
运营期	第二年	1,913.18	458.26	1,136.73	1,234.71
	第三年	2,126.58	509.18	1,228.02	1,407.74
	第四年	2,354.69	565.75	1,326.33	1,594.11
	第五年	2,590.16	627.98	1,429.29	1,788.85
	第六年	2,840.34	690.22	1,537.05	1,993.51
	第七年	3,097.89	752.45	1,647.28	2,203.06
	第八年	3,370.15	820.34	1,764.53	2,425.96
	第九年	3,657.12	893.89	1,888.83	2,662.18
	第十年	3,951.46	967.43	2,015.57	2,903.32

	年度	供水收入	非居民用水收入	经营成本	收益余额
	第十一年	4,260.51	1,046.64	2,149.36	3,157.79
	第十二年	4,584.28	1,125.84	2,287.96	3,422.16
	第十三年	4,584.28	1,125.84	2,290.37	3,419.75
	第十四年	4,584.28	1,125.84	2,292.83	3,417.29
	第十五年	4,584.28	1,125.84	2,295.34	3,414.78
	第十六年	4,584.28	1,125.84	2,297.90	3,412.22
	第十七年	4,584.28	1,125.84	2,300.52	3,409.60
	第十八年	4,584.28	1,125.84	2,303.18	3,406.94
	第十九年	4,584.28	1,125.84	2,305.90	3,404.22
	第二十年	4,584.28	1,125.84	2,308.67	3,401.45
	第二十一年	4,584.28	1,125.84	2,311.50	3,398.62
	第二十二年	4,584.28	1,125.84	2,314.38	3,395.74
	第二十三年	4,584.28	1,125.84	2,317.32	3,392.80
	第二十四年	4,584.28	1,125.84	2,320.32	3,389.80
	第二十五年	4,584.28	1,125.84	2,323.38	3,386.74
	第二十六年	4,584.28	1,125.84	2,326.50	3,383.62
	第二十七年	4,584.28	1,125.84	2,329.69	3,380.43
	第二十八年	4,584.28	1,125.84	2,332.94	3,377.18
	第二十九年	4,584.28	1,125.84	2,336.25	3,373.87
	第三十年	4,584.28	1,125.84	2,339.62	3,370.50
	合计	117,263.40	28,723.10	60,057.56	85,928.94

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	供水收入	非居民用水收入	经营成本	收益余额
建设期	第一年				
运营期	第二年	1,721.86	412.43	1,136.73	997.56
	第三年	1,913.92	458.26	1,228.02	1,144.16
	第四年	2,119.22	509.18	1,326.33	1,302.07
	第五年	2,331.14	565.18	1,429.29	1,467.03
	第六年	2,556.31	621.20	1,537.05	1,640.46

	年度	供水收入	非居民用水收入	经营成本	收益余额
	第七年	2,788.10	677.21	1,647.28	1,818.03
	第八年	3,033.14	738.31	1,764.53	2,006.92
	第九年	3,291.41	804.50	1,888.83	2,207.08
	第十年	3,556.31	870.69	2,015.57	2,411.43
	第十一年	3,834.46	941.98	2,149.36	2,627.08
	第十二年	4,125.85	1,013.26	2,287.96	2,851.15
	第十三年	4,125.85	1,013.26	2,290.37	2,848.74
	第十四年	4,125.85	1,013.26	2,292.83	2,846.28
	第十五年	4,125.85	1,013.26	2,295.34	2,843.77
	第十六年	4,125.85	1,013.26	2,297.90	2,841.21
	第十七年	4,125.85	1,013.26	2,300.52	2,838.59
	第十八年	4,125.85	1,013.26	2,303.18	2,835.93
	第十九年	4,125.85	1,013.26	2,305.90	2,833.21
	第二十年	4,125.85	1,013.26	2,308.67	2,830.44
	第二十一年	4,125.85	1,013.26	2,311.50	2,827.61
	第二十二年	4,125.85	1,013.26	2,314.38	2,824.73
	第二十三年	4,125.85	1,013.26	2,317.32	2,821.79
	第二十四年	4,125.85	1,013.26	2,320.32	2,818.79
	第二十五年	4,125.85	1,013.26	2,323.38	2,815.73
	第二十六年	4,125.85	1,013.26	2,326.50	2,812.61
	第二十七年	4,125.85	1,013.26	2,329.69	2,809.42
	第二十八年	4,125.85	1,013.26	2,332.94	2,806.17
	第二十九年	4,125.85	1,013.26	2,336.25	2,802.86
	第三十年	4,125.85	1,013.26	2,339.62	2,799.49
	合计	105,537.02	25,850.88	60,057.56	71,330.34

（四）现金流覆盖还本付息的测算

项目拟发行专项债券 28,000.00 万元，一期已申请发行 418.00 万元，发行利率 2.42%，发行年限 30 年；本次申请发行 5,000.00 万元，假设了在融资成本 3.0%的情况下，预计发行人募投项目下居民水费收入、非居民水费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。

1. 项目收入及成本按实现的 100%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		827.46	827.46	
第二年		827.46	827.46	
第三年		827.46	827.46	
第四年		827.46	827.46	
第五年		827.46	827.46	
第六年		827.46	827.46	
第七年		827.46	827.46	
第八年		827.46	827.46	
第九年		827.46	827.46	
第十年		827.46	827.46	
第十一年		827.46	827.46	
第十二年		827.46	827.46	
第十三年		827.46	827.46	
第十四年		827.46	827.46	
第十五年	0.00	827.46	827.46	
第十六年		827.46	827.46	
第十七年		827.46	827.46	
第十八年		827.46	827.46	
第十九年		827.46	827.46	
第二十年		827.46	827.46	
第二十一年		827.46	827.46	
第二十二年		827.46	827.46	
第二十三年		827.46	827.46	
第二十四年		827.46	827.46	
第二十五年		827.46	827.46	
第二十六年		827.46	827.46	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第二十七年		827.46	827.46	
第二十八年		827.46	827.46	
第二十九年		827.46	827.46	
第三十年	27,582.00	827.46	28,409.46	
合计	27,582.00	24,823.80	52,405.80	91,388.76
已发行本息	721.60			
本息覆盖倍数				1.72

2. 项目收入下降 10%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		827.46	827.46	
第二年		827.46	827.46	
第三年		827.46	827.46	
第四年		827.46	827.46	
第五年		827.46	827.46	
第六年		827.46	827.46	
第七年		827.46	827.46	
第八年		827.46	827.46	
第九年		827.46	827.46	
第十年		827.46	827.46	
第十一年		827.46	827.46	
第十二年		827.46	827.46	
第十三年		827.46	827.46	
第十四年		827.46	827.46	
第十五年		827.46	827.46	
第十六年		827.46	827.46	
第十七年		827.46	827.46	
第十八年		827.46	827.46	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第十九年		827.46	827.46	
第二十年		827.46	827.46	
第二十一年		827.46	827.46	
第二十二年		827.46	827.46	
第二十二年		827.46	827.46	
第二十四年		827.46	827.46	
第二十五年		827.46	827.46	
第二十六年		827.46	827.46	
第二十七年		827.46	827.46	
第二十八年		827.46	827.46	
第二十九年		827.46	827.46	
第三十年	27,582.00	827.46	28,409.46	
合计	27,582.00	24,823.80	52,405.80	76,790.16
已发行本息	721.60			
本息覆盖倍数				1.45

3. 项目成本上升 10%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		827.46	827.46	
第二年		827.46	827.46	
第三年		827.46	827.46	
第四年		827.46	827.46	
第五年		827.46	827.46	
第六年		827.46	827.46	
第七年		827.46	827.46	
第八年		827.46	827.46	
第九年		827.46	827.46	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第十年		827.46	827.46	
第十一年		827.46	827.46	
第十二年		827.46	827.46	
第十三年		827.46	827.46	
第十四年		827.46	827.46	
第十五年		827.46	827.46	
第十六年		827.46	827.46	
第十七年		827.46	827.46	
第十八年		827.46	827.46	
第十九年		827.46	827.46	
第二十年		827.46	827.46	
第二十一年		827.46	827.46	
第二十二年		827.46	827.46	
第二十三年		827.46	827.46	
第二十四年		827.46	827.46	
第二十五年		827.46	827.46	
第二十六年		827.46	827.46	
第二十七年		827.46	827.46	
第二十八年		827.46	827.46	
第二十九年		827.46	827.46	
第三十年	27,582.00	827.46	28,409.46	
合计	27,582.00	24,823.80	52,405.80	85,928.94
已发行本息	721.60			
本息覆盖倍数				1.62

4. 项目收入下降 10%，项目成本上升 10%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		827.46	827.46	
第二年		827.46	827.46	
第三年		827.46	827.46	
第四年		827.46	827.46	
第五年		827.46	827.46	
第六年		827.46	827.46	
第七年		827.46	827.46	
第八年		827.46	827.46	
第九年		827.46	827.46	
第十年		827.46	827.46	
第十一年		827.46	827.46	
第十二年		827.46	827.46	
第十三年		827.46	827.46	
第十四年		827.46	827.46	
第十五年		827.46	827.46	
第十六年		827.46	827.46	
第十七年		827.46	827.46	
第十八年		827.46	827.46	
第十九年		827.46	827.46	
第二十年		827.46	827.46	
第二十一年		827.46	827.46	
第二十二年		827.46	827.46	
第二十三年		827.46	827.46	
第二十四年		827.46	827.46	
第二十五年		827.46	827.46	
第二十六年		827.46	827.46	
第二十七年		827.46	827.46	
第二十八年		827.46	827.46	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第二十九年		827.46	827.46	
第三十年	27,582.00	827.46	28,409.46	
合计	27,582.00	24,823.80	52,405.80	71,330.34
已发行本息	721.60			
本息覆盖倍数				1.34

在发行人募投项目下居民水费收入、非居民水费收入的 100%、90%、项目成本 100%、110%的情况下，可实现现金流完全覆盖。

仅供报告附件使用



营业执照

(副本) (10-3)

统一社会信用代码

911101020855463270



扫描市场主体身份码，
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，
验证名称应用服务。

名称 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 1900 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 11 月 22 日

执行事务合伙人 张恩军

主要经营场所 北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



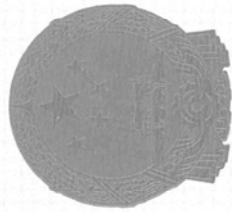
登记机关

2024 年 11 月 27 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：张恩军
主任会计师：
经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11000010
批准执业文号：京财会许可（2013）0060号
批准执业日期：2013年10月10日



仅供报告附件使用

证书序号：0011908

说明

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

发证机关：北京市财政局
二〇一〇年八月六日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



钟茶秀年检二维码

证书编号: 360100470005
No. of Certificate

批准注册协会江西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 02 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

4

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

江西万佳会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2010 年 06 月 09 日 /d /m /y

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中兴财光华会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2010 年 06 月 09 日 /d /m /y

10



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中兴财光华会计师事务所 江西分所
(特殊普通合伙)
CPAs

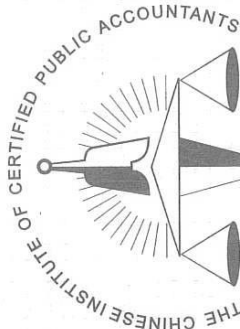
转出协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 02 月 05 日 /d /m /y

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京兴华会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 02 月 05 日 /d /m /y

11



中国注册会计师协会

钟茶秀

姓名
Full name

女

性别
Sex

1975 年 10 月 05 日

出生日期
Date of birth

江西万佳会计师事务所

工作单位
Working unit

36010219751005482

身份证号码
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号:
No. of Certificate 440101570064

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 广东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2021 年 03 月 29 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y m d



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit of CPAs

同意调出
Agree the holder to be transferred from:

广东中诚信会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024 年 3 月 5 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to:

广东中诚信会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024 年 3 月 8 日
y m d



姓名
Full name 梁丽平

性别
Sex 女

出生日期
Date of birth 1982-06-02

工作单位
Working unit 广东中诚信会计师事务所
(特殊普通合伙)东莞分所

身份证号码
Identity card No. 362204198206021023

萍乡经济技术开发区创投科技产业园三期建设项目
—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）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告
[2025]京会兴咨字第 00770005 号

萍乡经济技术开发区创投科技产业园三期建设项目

—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）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00770005 号

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为萍乡市财政局（以下简称“发行人”）申请发行萍乡经济技术开发区创投科技产业园三期建设项目—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）（以下简称“本期债券”）的审计机构，我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价仅供萍乡经济技术开发区创投科技产业园三期建设项目—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）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在萍乡经济技术开发区创投科技产业园三期建设项目建设管理单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的萍乡经济技术开发区创投科技产业园三期建设项目预期租赁收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实施项目收益和融资的平衡。

总体评价结果如下：

1. 本期债券应付本息情况

萍乡经济技术开发区创投科技产业园三期建设项目拟发行专项债券 36,000.00 万元，本次申请发行 35,000.00 万元，假设融资利率 3.0%，期限 30 年，由实施单位在运营期每半年支付债券利息，第三十年到期一次偿还本金，本期拟融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付本息
第一年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第二年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第三年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第四年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第五年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第六年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第七年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第八年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第九年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第十年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第十一年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第十二年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第十三年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第十四年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第十五年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第十六年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第十七年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第十八年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第十九年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第二十年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第二十一年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第二十二年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第二十二年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第二十四年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第二十五年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付本息
第二十六年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第二十七年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第二十八年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第二十九年	35,000.00		35,000.00	3.00%	1,050.00
第三十年	35,000.00	35,000.00		3.00%	36,050.00
合计		35,000.00			66,500.00

2. 项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

萍乡经济技术开发区创投科技产业园三期建设项目作为本期债券募集资金投资项目，现金流入通过租赁收入等实现。

(2) 项目产生的净现金流入

假设萍乡经济技术开发区创投科技产业园三期建设项目按照情景 1：项目收入及成本按实现的 100%；情景 2：项目收入下降 10%；情景 3：项目成本上升 10%；情景 4：项目收入下降 10%，项目成本上升 10%四种情景下，自融资开始日起三十年内可用于资金平衡的收入情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	可用于资金平衡的收入
情景 1	113,237.44
情景 2	97,251.58
情景 3	108,575.27
情景 4	92,589.41

3. 预期租赁收入偿还融资本金和利息情况

不同情景下，本息覆盖倍数为：

增速	本息覆盖倍数
情景 1	1.66
情景 2	1.42
情景 3	1.59
情景 4	1.35

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为萍乡经济技术开发区创投科技产业园三期建设

项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为萍乡经济技术开发区创投科技产业园三期建设项目提供足够的资金支持，保证该项目顺利完成。同时，租赁收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足萍乡经济技术开发区创投科技产业园三期建设项目专项债券还本付息要求。



北京兴华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京

二〇二五年三月二十八日

中国注册会计师：

钟茶秀



中国注册会计师：

梁会



附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以萍乡经济技术开发区创投科技产业园三期建设项目为基础，结合预期的租赁收入等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的租赁收入等能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本费用预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1. 建设内容和规模

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；

2. 建设投资及资金来源

根据萍乡市经济技术开发区经济发展局《关于萍乡经济技术开发区创投科技产业园三期建设项目可行性研究报告的批复》（萍开发改字[2023]245 号），该项目总投

资为 73,500.00 万元，项目拟发行专项债券 36,000.00 万元，本次申请发行 35,000.00 万元，建设单位自筹资本金 37,500.00 万元。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1、标准厂房出租收入

本项目拟建厂房建筑面积为 23.32 万 m^2 ，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 20 元/ m^2 /月，每年出租 12 个月，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：

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	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
	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

	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%	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，项目保守预估每月 20 元/平方米计，每年出租 12 个月，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。

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	30.00%	23,000.00	240.00	165.60

	年度	运营负荷	出租面积	出租单价 (元/年)	租金收入（万元）
	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
	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

2. 经营成本

(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。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)
1	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)
1	人员用水	20人	$200\text{L}/\text{d}$	365	0.15
2	道路浇洒用水	18720	$1.5\text{L}/\text{d} \cdot \text{m}^2$	120	0.34
3	绿化用水	19557.14	$1.5\text{L}/\text{d} \cdot \text{m}^2$	120	0.35

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)
4	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：以增值税为费基，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	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

	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
	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

3. 可用于资金平衡的现金净流入

萍乡经济技术开发区创投科技产业园三期建设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	1,844.64	752.96	1,091.68
	第四年	2,459.52	889.09	1,570.43
	第五年	3,074.40	1,025.34	2,049.06
	第六年	3,873.74	1,201.50	2,672.24
	第七年	4,196.56	1,274.87	2,921.69

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
	第八年	4,196.56	1,278.66	2,917.90
	第九年	4,406.39	1,327.87	3,078.52
	第十年	4,406.39	1,331.89	3,074.50
	第十一年	4,745.34	1,409.21	3,336.13
	第十二年	4,982.61	1,464.70	3,517.91
	第十三年	4,982.61	1,469.09	3,513.52
	第十四年	4,982.61	1,473.61	3,509.00
	第十五年	5,231.71	1,532.07	3,699.64
	第十六年	5,605.40	1,617.54	3,987.86
	第十七年	5,605.40	1,622.48	3,982.92
	第十八年	5,885.74	1,688.11	4,197.63
	第十九年	5,885.74	1,693.35	4,192.39
	第二十年	5,885.74	1,698.75	4,186.99
	第二十一年	6,592.13	1,856.82	4,735.31
	第二十二年	6,592.13	1,862.55	4,729.58
	第二十三年	6,592.13	1,868.45	4,723.68
	第二十四年	6,921.71	1,945.70	4,976.01
	第二十五年	6,921.71	1,951.96	4,969.75
	第二十六年	6,921.71	1,958.41	4,963.30
	第二十七年	7,267.88	2,039.79	5,228.09
	第二十八年	7,267.88	2,046.63	5,221.25
	第二十九年	7,267.88	2,053.68	5,214.20
	第三十年	7,631.28	2,139.41	5,491.87
	第三十一年	7,631.28	2,146.89	5,484.39
	合计	159,858.82	46,621.38	113,237.44

（三）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	1,660.18	752.96	907.22
	第四年	2,213.57	889.09	1,324.48
	第五年	2,766.96	1,025.34	1,741.62
	第六年	3,486.37	1,201.50	2,284.87
	第七年	3,776.90	1,274.87	2,502.03
	第八年	3,776.90	1,278.66	2,498.24
	第九年	3,965.75	1,327.87	2,637.88
	第十年	3,965.75	1,331.89	2,633.86
	第十一年	4,270.81	1,409.21	2,861.60
	第十二年	4,484.35	1,464.70	3,019.65
	第十三年	4,484.35	1,469.09	3,015.26
	第十四年	4,484.35	1,473.61	3,010.74
	第十五年	4,708.54	1,532.07	3,176.47
	第十六年	5,044.86	1,617.54	3,427.32
	第十七年	5,044.86	1,622.48	3,422.38
	第十八年	5,297.17	1,688.11	3,609.06
	第十九年	5,297.17	1,693.35	3,603.82
	第二十年	5,297.17	1,698.75	3,598.42
	第二十一年	5,932.92	1,856.82	4,076.10
	第二十二年	5,932.92	1,862.55	4,070.37
	第二十三年	5,932.92	1,868.45	4,064.47
	第二十四年	6,229.54	1,945.70	4,283.84
	第二十五年	6,229.54	1,951.96	4,277.58
	第二十六年	6,229.54	1,958.41	4,271.13
	第二十七年	6,541.09	2,039.79	4,501.30
	第二十八年	6,541.09	2,046.63	4,494.46
	第二十九年	6,541.09	2,053.68	4,487.41

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
	第三十年	6,868.15	2,139.41	4,728.74
	第三十一年	6,868.15	2,146.89	4,721.26
	合计	143,872.96	46,621.38	97,251.58

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	1,844.64	828.26	1,016.38
	第四年	2,459.52	978.00	1,481.52
	第五年	3,074.40	1,127.87	1,946.53
	第六年	3,873.74	1,321.65	2,552.09
	第七年	4,196.56	1,402.36	2,794.20
	第八年	4,196.56	1,406.53	2,790.03
	第九年	4,406.39	1,460.66	2,945.73
	第十年	4,406.39	1,465.08	2,941.31
	第十一年	4,745.34	1,550.13	3,195.21
	第十二年	4,982.61	1,611.17	3,371.44
	第十三年	4,982.61	1,616.00	3,366.61
	第十四年	4,982.61	1,620.97	3,361.64
	第十五年	5,231.71	1,685.28	3,546.43
	第十六年	5,605.40	1,779.29	3,826.11
	第十七年	5,605.40	1,784.73	3,820.67
	第十八年	5,885.74	1,856.92	4,028.82
	第十九年	5,885.74	1,862.69	4,023.05
	第二十年	5,885.74	1,868.63	4,017.11
	第二十一年	6,592.13	2,042.50	4,549.63
	第二十二年	6,592.13	2,048.81	4,543.32
	第二十三年	6,592.13	2,055.30	4,536.83
	第二十四年	6,921.71	2,140.27	4,781.44

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
	第二十五年	6,921.71	2,147.16	4,774.55
	第二十六年	6,921.71	2,154.25	4,767.46
	第二十七年	7,267.88	2,243.77	5,024.11
	第二十八年	7,267.88	2,251.29	5,016.59
	第二十九年	7,267.88	2,259.05	5,008.83
	第三十年	7,631.28	2,353.35	5,277.93
	第三十一年	7,631.28	2,361.58	5,269.70
	合计	159,858.82	51,283.55	108,575.27

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	1,660.18	828.26	831.92
	第四年	2,213.57	978.00	1,235.57
	第五年	2,766.96	1,127.87	1,639.09
	第六年	3,486.37	1,321.65	2,164.72
	第七年	3,776.90	1,402.36	2,374.54
	第八年	3,776.90	1,406.53	2,370.37
	第九年	3,965.75	1,460.66	2,505.09
	第十年	3,965.75	1,465.08	2,500.67
	第十一年	4,270.81	1,550.13	2,720.68
	第十二年	4,484.35	1,611.17	2,873.18
	第十三年	4,484.35	1,616.00	2,868.35
	第十四年	4,484.35	1,620.97	2,863.38
	第十五年	4,708.54	1,685.28	3,023.26
	第十六年	5,044.86	1,779.29	3,265.57
	第十七年	5,044.86	1,784.73	3,260.13
	第十八年	5,297.17	1,856.92	3,440.25
	第十九年	5,297.17	1,862.69	3,434.48

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
	第二十年	5,297.17	1,868.63	3,428.54
	第二十一年	5,932.92	2,042.50	3,890.42
	第二十二年	5,932.92	2,048.81	3,884.11
	第二十三年	5,932.92	2,055.30	3,877.62
	第二十四年	6,229.54	2,140.27	4,089.27
	第二十五年	6,229.54	2,147.16	4,082.38
	第二十六年	6,229.54	2,154.25	4,075.29
	第二十七年	6,541.09	2,243.77	4,297.32
	第二十八年	6,541.09	2,251.29	4,289.80
	第二十九年	6,541.09	2,259.05	4,282.04
	第三十年	6,868.15	2,353.35	4,514.80
	第三十一年	6,868.15	2,361.58	4,506.57
	合计	143,872.96	51,283.55	92,589.41

（四）现金流覆盖还本付息的测算

项目拟发行专项债券 36,000.00 万元，本次申请发行 35,000.00 万元，假设了在融资成本 3.0%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 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
第 7 年		1,080.00	1,080.00	2,921.69	2,502.03	2,794.20	2,374.54

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 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

在发行人募投项目下租赁收入的 100%、90%、项目成本 100%、110%的情况下，可实现现金流完全覆盖。

仅供报告附件使用



营业执照

(副本) (10-3)

统一社会信用代码

911101020855463270



扫描市场主体身份码，
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，
验证名称应用服务。

名称 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 1900 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 11 月 22 日

执行事务合伙人 张恩军

主要经营场所 北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



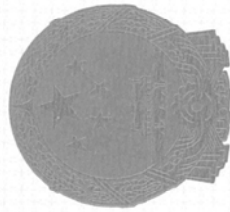
登记机关

2024 年 11 月 27 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：张恩军
主任会计师：
经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11000010
批准执业文号：京财会许可（2013）0060号
批准执业日期：2013年10月10日

仅供报告附件使用



证书序号：0011908

说明

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



发证机关：北京市财政局

二〇一〇年八月十六日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



钟茶秀年检二维码

证书编号: 360100470005
No. of Certificate

批准注册协会江西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 02 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

4

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

江西万佳会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2010 年 06 月 09 日 /d /m /y

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中兴财光华会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2010 年 06 月 09 日 /d /m /y

10



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中兴财光华会计师事务所 江西分所
(特殊普通合伙)
CPAs

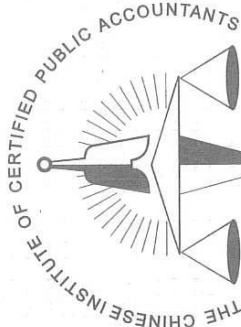
转出协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 02 月 05 日 /d /m /y

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京兴华会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 02 月 05 日 /d /m /y

11



中国注册会计师协会

钟茶秀

姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.



1975 年 10 月 05 日

江西万佳会计师事务所

36010219751005482

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号:
No. of Certificate 440101570064

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 广东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2021 年 03 月 29 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y m d



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit of CPAs

同意调出
Agree the holder to be transferred from:

广东中诚信会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024 年 3 月 5 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to:

广东中诚信会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024 年 3 月 8 日
y m d



姓名
Full name 梁丽平

性别
Sex 女

出生日期
Date of birth 1982-06-02

工作单位
Working unit 广东中诚信会计师事务所
(特殊普通合伙)东莞分所

身份证号码
Identity card No. 362204198206021023

芦溪县高新科技产业园区建设项目
—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）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00770013 号

芦溪县高新科技产业园区建设项目
—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）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00770013 号

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为萍乡市财政局（以下简称“发行人”）申请发行芦溪县高新科技产业园区建设项目—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）（以下简称“本期债券”）的审计机构，我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价仅供发行人本次发行芦溪县高新科技产业园区建设项目—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）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在芦溪县高新科技产业园区建设项目建设管理单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的芦溪县高新科技产业园区建设项目建设预期租赁收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实施项目收益和融资的平衡。

总体评价结果如下：

1. 本期债券应付本息情况

芦溪县高新科技产业园区建设项目拟发行专项债券 32,000.00 万元，本次申请发行 32,000.00 万元，假设融资利率 3.0%，期限 30 年，由实施单位在运营期每半年支付一次债券利息，第三十年到期一次偿还本金，本期拟融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付本息
第一年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第二年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第三年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第四年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第五年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第六年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第七年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第八年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第九年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第十年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第十一年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第十二年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第十三年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第十四年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第十五年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第十六年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第十七年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第十八年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第十九年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第二十年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第二十一年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第二十二年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第二十三年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第二十四年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付本息
第二十五年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第二十六年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第二十七年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第二十八年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第二十九年	32,000.00		32,000.00	3.00%	960.00
第三十年	32,000.00	32,000.00		3.00%	32,960.00
合计		32,000.00			60,800.00

2. 项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

芦溪县高新科技产业园区建设项目作为本期债券募集资金投资项目，现金流入通过租赁收入等实现。

(2) 项目产生的净现金流入

假设芦溪县高新科技产业园区建设项目按照情景 1：项目收入及成本按实现的 100%；情景 2：项目收入下降 10%；情景 3：项目成本上升 10%；情景 4：项目收入下降 10%，项目成本上升 10%四种情景下，自融资开始日起三十年内可用于资金平衡的收入情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	可用于资金平衡的收入
情景 1	128,926.82
情景 2	110,436.57
情景 3	123,329.16
情景 4	104,838.91

3. 预期租赁收入偿还融资本金和利息情况

不同情景下，本息覆盖倍数为：

增速	本息覆盖倍数
情景 1	2.12
情景 2	1.82
情景 3	2.03
情景 4	1.72

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为芦溪县高新科技产业园区建设项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为芦溪县高新科技产业园区建设项目提供足够的资金支持，保证该项目顺利完成。同时，租赁收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足芦溪县高新科技产业园区建设项目专项债券还本付息要求。



北京兴华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京

二〇二五年三月二十八日

中国注册会计师：

钟希秀



中国注册会计师：

梁会



附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以芦溪县高新科技产业园区建设项目为基础，结合预期的租赁收入等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的租赁收入等能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本费用预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1. 建设内容和规模

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。

2. 建设投资及资金来源

根据萍乡市芦溪县发展和改革委员会《关于芦溪县高新科技产业园区建设项目可行性研究报告的批复》（芦发改投资字[2023]188 号），该项目总投资为 82,000.00 万元，项目拟发行专项债券 32,000.00 万元，本次申请发行 32,000.00 万元，建设单

位自筹资本金 50,000.00 万元。

(二) 项目收益及现金流入预测项目说明

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
	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

	年度	运营负荷	出租面积	出租单价 (元/年)	租金收入 (万元)
	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 12300 m²，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
	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

	年度	运营负荷	出租面积	出租单价 (元/年)	租金收入(万元)
	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 16500 m²，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

	年度	运营负荷	出租面积	出租单价 (元/年)	租金收入(万元)
	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

2. 经营成本

(1) 燃料与动力费

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) 职工年工资及福利费

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) 修理费

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) 税金及附加

增值税及附加税收按国家现行税收政策和税率计算。增值税按 9%计算，城建税按增值税的 5%计算，教育附加费按增值税的 5%计算，房产税按 12%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	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
	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

	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

3. 可用于资金平衡的现金净流入

芦溪县高新科技产业园区建设项目运营期间共有租赁收入，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		-	-
运营期	第二年	3,794.40	1,234.25	2,560.15
	第三年	4,553.28	1,424.67	3,128.61
	第四年	5,312.16	1,615.08	3,697.08
	第五年	5,862.35	1,763.00	4,099.35
	第六年	5,862.35	1,763.00	4,099.35
	第七年	5,862.35	1,763.00	4,099.35
	第八年	6,038.17	1,817.45	4,220.72
	第九年	6,038.17	1,817.45	4,220.72

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
	第十年	6,038.17	1,817.45	4,220.72
	第十一年	6,219.35	1,873.77	4,345.58
	第十二年	6,219.35	1,873.77	4,345.58
	第十三年	6,219.35	1,873.77	4,345.58
	第十四年	6,405.92	1,931.99	4,473.93
	第十五年	6,405.92	1,931.99	4,473.93
	第十六年	6,405.92	1,931.99	4,473.93
	第十七年	6,598.16	1,992.19	4,605.97
	第十八年	6,598.16	1,992.19	4,605.97
	第十九年	6,598.16	1,992.19	4,605.97
	第二十年	6,796.10	2,054.45	4,741.65
	第二十一年	6,796.10	2,054.45	4,741.65
	第二十二年	6,796.10	2,052.51	4,743.59
	第二十三年	7,000.05	2,116.88	4,883.17
	第二十四年	7,000.05	2,116.88	4,883.17
	第二十五年	7,000.05	2,116.88	4,883.17
	第二十六年	7,210.02	2,183.41	5,026.61
	第二十七年	7,210.02	2,183.41	5,026.61
	第二十八年	7,210.02	2,183.41	5,026.61
	第二十九年	7,426.31	2,252.26	5,174.05
	第三十年	7,426.31	2,252.26	5,174.05
	合计	184,902.82	55,976.00	128,926.82

（三）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	-	-	-
运营期	第二年	3,414.96	1,234.25	2,180.71

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
	第三年	4,097.95	1,424.67	2,673.28
	第四年	4,780.94	1,615.08	3,165.86
	第五年	5,276.12	1,763.00	3,513.12
	第六年	5,276.12	1,763.00	3,513.12
	第七年	5,276.12	1,763.00	3,513.12
	第八年	5,434.35	1,817.45	3,616.90
	第九年	5,434.35	1,817.45	3,616.90
	第十年	5,434.35	1,817.45	3,616.90
	第十一年	5,597.42	1,873.77	3,723.65
	第十二年	5,597.42	1,873.77	3,723.65
	第十三年	5,597.42	1,873.77	3,723.65
	第十四年	5,765.33	1,931.99	3,833.34
	第十五年	5,765.33	1,931.99	3,833.34
	第十六年	5,765.33	1,931.99	3,833.34
	第十七年	5,938.34	1,992.19	3,946.15
	第十八年	5,938.34	1,992.19	3,946.15
	第十九年	5,938.34	1,992.19	3,946.15
	第二十年	6,116.49	2,054.45	4,062.04
	第二十一年	6,116.49	2,054.45	4,062.04
	第二十二年	6,116.49	2,052.51	4,063.98
	第二十三年	6,300.05	2,116.88	4,183.17
	第二十四年	6,300.05	2,116.88	4,183.17
	第二十五年	6,300.05	2,116.88	4,183.17
	第二十六年	6,489.02	2,183.41	4,305.61
	第二十七年	6,489.02	2,183.41	4,305.61
	第二十八年	6,489.02	2,183.41	4,305.61
	第二十九年	6,683.68	2,252.26	4,431.42
	第三十年	6,683.68	2,252.26	4,431.42
	合计	166,412.57	55,976.00	110,436.57

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	-	-	-
运营期	第二年	3,794.40	1,357.68	2,436.72
	第三年	4,553.28	1,567.14	2,986.14
	第四年	5,312.16	1,776.59	3,535.57
	第五年	5,862.35	1,939.30	3,923.05
	第六年	5,862.35	1,939.30	3,923.05
	第七年	5,862.35	1,939.30	3,923.05
	第八年	6,038.17	1,999.20	4,038.97
	第九年	6,038.17	1,999.20	4,038.97
	第十年	6,038.17	1,999.20	4,038.97
	第十一年	6,219.35	2,061.15	4,158.20
	第十二年	6,219.35	2,061.15	4,158.20
	第十三年	6,219.35	2,061.15	4,158.20
	第十四年	6,405.92	2,125.19	4,280.73
	第十五年	6,405.92	2,125.19	4,280.73
	第十六年	6,405.92	2,125.19	4,280.73
	第十七年	6,598.16	2,191.41	4,406.75
	第十八年	6,598.16	2,191.41	4,406.75
	第十九年	6,598.16	2,191.41	4,406.75
	第二十年	6,796.10	2,259.90	4,536.20
	第二十一年	6,796.10	2,259.90	4,536.20
	第二十二年	6,796.10	2,257.76	4,538.34
	第二十三年	7,000.05	2,328.57	4,671.48
	第二十四年	7,000.05	2,328.57	4,671.48
	第二十五年	7,000.05	2,328.57	4,671.48
	第二十六年	7,210.02	2,401.75	4,808.27
	第二十七年	7,210.02	2,401.75	4,808.27
	第二十八年	7,210.02	2,401.75	4,808.27
	第二十九年	7,426.31	2,477.49	4,948.82

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
	第三十年	7,426.31	2,477.49	4,948.82
	合计	184,902.82	61,573.66	123,329.16

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	-	-	-
运营期	第二年	3,414.96	1,357.68	2,057.28
	第三年	4,097.95	1,567.14	2,530.81
	第四年	4,780.94	1,776.59	3,004.35
	第五年	5,276.12	1,939.30	3,336.82
	第六年	5,276.12	1,939.30	3,336.82
	第七年	5,276.12	1,939.30	3,336.82
	第八年	5,434.35	1,999.20	3,435.15
	第九年	5,434.35	1,999.20	3,435.15
	第十年	5,434.35	1,999.20	3,435.15
	第十一年	5,597.42	2,061.15	3,536.27
	第十二年	5,597.42	2,061.15	3,536.27
	第十三年	5,597.42	2,061.15	3,536.27
	第十四年	5,765.33	2,125.19	3,640.14
	第十五年	5,765.33	2,125.19	3,640.14
	第十六年	5,765.33	2,125.19	3,640.14
	第十七年	5,938.34	2,191.41	3,746.93
	第十八年	5,938.34	2,191.41	3,746.93
	第十九年	5,938.34	2,191.41	3,746.93
	第二十年	6,116.49	2,259.90	3,856.59
	第二十一年	6,116.49	2,259.90	3,856.59
	第二十二年	6,116.49	2,257.76	3,858.73
	第二十三年	6,300.05	2,328.57	3,971.48
	第二十四年	6,300.05	2,328.57	3,971.48

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
	第二十五年	6,300.05	2,328.57	3,971.48
	第二十六年	6,489.02	2,401.75	4,087.27
	第二十七年	6,489.02	2,401.75	4,087.27
	第二十八年	6,489.02	2,401.75	4,087.27
	第二十九年	6,683.68	2,477.49	4,206.19
	第三十年	6,683.68	2,477.49	4,206.19
	合计	166,412.57	61,573.66	104,838.91

（四）现金流覆盖还本付息的测算

项目拟发行专项债券 32,000.00 万元，本次申请发行 32,000.00 万元。假设了在融资成本 3.0%的情况下，预计发行人募投项目下租赁收入、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 3.0%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。

1. 项目收入及成本按实现的 100%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		960.00	960.00	
第二年		960.00	960.00	
第三年		960.00	960.00	
第四年		960.00	960.00	
第五年		960.00	960.00	
第六年		960.00	960.00	
第七年		960.00	960.00	
第八年		960.00	960.00	
第九年		960.00	960.00	
第十年		960.00	960.00	
第十一年		960.00	960.00	
第十二年		960.00	960.00	
第十三年		960.00	960.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第十四年		960.00	960.00	
第十五年		960.00	960.00	
第十六年		960.00	960.00	
第十七年		960.00	960.00	
第十八年		960.00	960.00	
第十九年		960.00	960.00	
第二十年		960.00	960.00	
第二十一年		960.00	960.00	
第二十二年		960.00	960.00	
第二十三年		960.00	960.00	
第二十四年		960.00	960.00	
第二十五年		960.00	960.00	
第二十六年		960.00	960.00	
第二十七年		960.00	960.00	
第二十八年		960.00	960.00	
第二十九年		960.00	960.00	
第三十年	32,000.00	960.00	32,960.00	
合计	32,000.00	28,800.00	60,800.00	128,926.82
本息覆盖倍数	2.12			

2. 项目收入下降 10%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		960.00	960.00	
第二年		960.00	960.00	
第三年		960.00	960.00	
第四年		960.00	960.00	
第五年		960.00	960.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第六年		960.00	960.00	
第七年		960.00	960.00	
第八年		960.00	960.00	
第九年		960.00	960.00	
第十年		960.00	960.00	
第十一年		960.00	960.00	
第十二年		960.00	960.00	
第十三年		960.00	960.00	
第十四年		960.00	960.00	
第十五年		960.00	960.00	
第十六年		960.00	960.00	
第十七年		960.00	960.00	
第十八年		960.00	960.00	
第十九年		960.00	960.00	
第二十年		960.00	960.00	
第二十一年		960.00	960.00	
第二十二年		960.00	960.00	
第二十三年		960.00	960.00	
第二十四年		960.00	960.00	
第二十五年		960.00	960.00	
第二十六年		960.00	960.00	
第二十七年		960.00	960.00	
第二十八年		960.00	960.00	
第二十九年		960.00	960.00	
第三十年	32,000.00	960.00	32,960.00	
合计	32,000.00	28,800.00	60,800.00	110,436.57
本息覆盖倍数	1.82			

3. 项目成本上升 10%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		960.00	960.00	
第二年		960.00	960.00	
第三年		960.00	960.00	
第四年		960.00	960.00	
第五年		960.00	960.00	
第六年		960.00	960.00	
第七年		960.00	960.00	
第八年		960.00	960.00	
第九年		960.00	960.00	
第十年		960.00	960.00	
第十一年		960.00	960.00	
第十二年		960.00	960.00	
第十三年		960.00	960.00	
第十四年		960.00	960.00	
第十五年		960.00	960.00	
第十六年		960.00	960.00	
第十七年		960.00	960.00	
第十八年		960.00	960.00	
第十九年		960.00	960.00	
第二十年		960.00	960.00	
第二十一年		960.00	960.00	
第二十二年		960.00	960.00	
第二十三年		960.00	960.00	
第二十四年		960.00	960.00	
第二十五年		960.00	960.00	
第二十六年		960.00	960.00	
第二十七年		960.00	960.00	
第二十八年		960.00	960.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第二十九年		960.00	960.00	
第三十年	32,000.00	960.00	32,960.00	
合计	32,000.00	28,800.00	60,800.00	123,329.16
本息覆盖倍数	2.03			

4. 项目收入下降 10%，项目成本上升 10%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		960.00	960.00	
第二年		960.00	960.00	
第三年		960.00	960.00	
第四年		960.00	960.00	
第五年		960.00	960.00	
第六年		960.00	960.00	
第七年		960.00	960.00	
第八年		960.00	960.00	
第九年		960.00	960.00	
第十年		960.00	960.00	
第十一年		960.00	960.00	
第十二年		960.00	960.00	
第十三年		960.00	960.00	
第十四年		960.00	960.00	
第十五年		960.00	960.00	
第十六年		960.00	960.00	
第十七年		960.00	960.00	
第十八年		960.00	960.00	
第十九年		960.00	960.00	
第二十年		960.00	960.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第二十一年		960.00	960.00	
第二十二年		960.00	960.00	
第二十三年		960.00	960.00	
第二十四年		960.00	960.00	
第二十五年		960.00	960.00	
第二十六年		960.00	960.00	
第二十七年		960.00	960.00	
第二十八年		960.00	960.00	
第二十九年		960.00	960.00	
第三十年	32,000.00	960.00	32,960.00	
合计	32,000.00	28,800.00	60,800.00	104,838.91
本息覆盖倍数	1.72			

在发行人募投项目下租赁收入的 100%、90%、项目成本 100%、110%的情况下，可实现现金流完全覆盖。

仅供报告附件使用



营业执照

(副本) (10-3)

统一社会信用代码

911101020855463270



扫描市场主体
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，
验证名称应用服务。

名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 1900 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 11 月 22 日

执行事务合伙人 张恩军

主要经营场所 北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



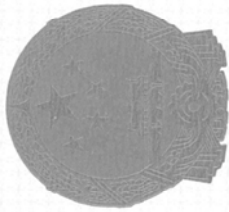
登记机关

2024 年 11 月 27 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：张恩军
主任会计师：
经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11000010
批准执业文号：京财会许可（2013）0060号
批准执业日期：2013年10月10日



仅供报告附件使用

证书序号：0011908

说明

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

发证机关：北京市财政局
二〇一〇年八月六日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



钟茶秀年检二维码

证书编号: 360100470005
No. of Certificate

批准注册协会江西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 02 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

4

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

江西万佳会计师事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

中兴财光华会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2010 年 6 月 9 日 /y /m /d

10



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中兴财光华会计师事务所 江西分所
(特殊普通合伙)
CPAs

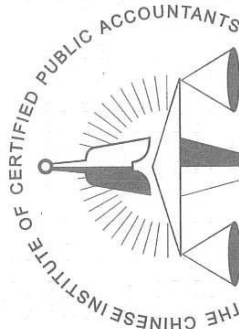


同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京兴华会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 02 月 05 日 /y /m /d

11



中国注册会计师协会

钟茶秀

姓名
Full name

女

性别
Sex

1975 年 10 月 05 日

出生日期
Date of birth

江西万佳会计师事务所

工作单位
Working unit

36010219751005482

身份证号码
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号:
No. of Certificate 440101570064

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 广东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2021 年 03 月 29 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit of CPAs

同意调出
Agree the holder to be transferred from:

广东中诚信会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024 年 3 月 5 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to:

广东中诚信会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024 年 3 月 8 日
/y /m /d



姓名
Full name 梁丽平

性别
Sex 女

出生日期
Date of birth 1982-06-02

工作单位
Working unit 广东中诚信会计师事务所
(特殊普通合伙)东莞分所

身份证号码
Identity card No. 362204198206021023

赣湘合作食品科技产业园项目
—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）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告
[2025]京会兴咨字第 00770015 号

赣湘合作食品科技产业园项目
—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）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00770015 号

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为萍乡市财政局（以下简称“发行人”）申请发行赣湘合作食品科技产业园项目—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）（以下简称“本期债券”）的审计机构，我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价仅供赣湘合作食品科技产业园项目—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）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在赣湘合作食品科技产业园项目建设管理单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的赣湘合作食品科技产业园项目预期租赁收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实施项目收益和融资的平衡。

总体评价结果如下：

1. 本期债券应付本息情况

赣湘合作食品科技产业园项目拟发行专项债券 16,000.00 万元，本期申请发行 16,000.00 万元，假设融资利率 3.00%，期限 30 年，由实施单位在运营期每半年支付债券利息，第三十年到期一次偿还本金，本期拟融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付本息
第一年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第二年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第三年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第四年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第五年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第六年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第七年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第八年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第九年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第十年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第十一年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第十二年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第十三年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第十四年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第十五年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第十六年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第十七年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第十八年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第十九年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第二十年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第二十一年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第二十二年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第二十三年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第二十四年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第二十五年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第二十六年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第二十七年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付本息
第二十八年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第二十九年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第三十年	16,000.00	16,000.00		3.00%	16,480.00
合计		16,000.00			30,400.00

2. 项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

赣湘合作食品科技产业园项目作为本期债券募集资金投资项目，现金流入通过租赁收入等实现。

(2) 项目产生的净现金流入

假设赣湘合作食品科技产业园项目按照情景 1：项目收入及成本按实现的 100%；情景 2：项目收入下降 10%；情景 3：项目成本上升 10%；情景 4：项目收入下降 10%，项目成本上升 10%四种情景下，自融资开始日起三十年内可用于资金平衡的收入情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	可用于资金平衡的收入
情景 1	48,962.24
情景 2	41,864.55
情景 3	46,760.72
情景 4	39,663.03

3. 预期租赁收入偿还融资本金和利息情况

不同情景下，本息覆盖倍数为：

增速	本息覆盖倍数
情景 1	1.61
情景 2	1.38
情景 3	1.54
情景 4	1.30

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为赣湘合作食品科技产业园项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为赣湘合作食品科技产业园项目建设提供足够的资金支持，保证该项目顺利完成。同时，租赁收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足赣湘合作食品科技产业园项目专项债券还本付息要求。



北京兴华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

钟希秀



中国·北京
二〇二五年三月二十八日

中国注册会计师：

梁会



附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以赣湘合作食品科技产业园项目为基础，结合预期的租赁收入等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的租赁收入等能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本费用预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1. 建设内容和规模

项目占地面积 69388 m²，建设总建筑面积 104892 m²，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. 建设投资及资金来源

根据萍乡市上栗县发展和改革委员会《关于赣湘合作食品科技产业园项目可行性研究报告的批复》（栗发改字[2023]49 号），该项目总投资为 29,362.62 万元，项目拟发行专项债券 16,000.00 万元，本期申请发行 16,000.00 万元，建设单位自筹资本金

13,362.62 万元。

(二) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、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
	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

	年度	运营负荷	出租面积	出租单价 (元/年)	租金收入(万元)
	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

	年度	运营负荷	出租面积	出租单价 (元/年)	租金收入(万元)
	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

2. 经营成本

(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	道路及场地浇洒用水	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

	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	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
	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

3. 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
	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

（三）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
	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

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
	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
	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

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
	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

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
	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

（四）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

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 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
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

在发行人募投项目下租赁收入的 100%、90%、项目成本 100%、110%的情况下，可实现现金流完全覆盖。

仅供报告附件使用



营业执照

(副本) (10-3)

统一社会信用代码

911101020855463270



扫描市场主体身份码，
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，
验证名称应用服务。

名称 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 1900 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 11 月 22 日

执行事务合伙人 张恩军

主要经营场所 北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



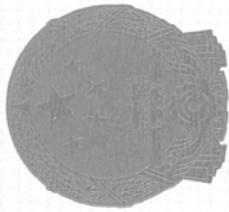
登记机关

2024 年 11 月 27 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：张恩军
主任会计师：
经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11000010
批准执业文号：京财会许可（2013）0060号
批准执业日期：2013年10月10日



仅供报告附件使用

证书序号：0011908

说明

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

发证机关：北京市财政局
二〇一〇年八月六日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



钟茶秀年检二维码

证书编号: 360100470005
No. of Certificate

批准注册协会江西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 02 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

4

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

江西万佳会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2010 年 6 月 9 日 /d /m /y

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中兴财光华会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2010 年 6 月 9 日 /d /m /y

10



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中兴财光华会计师事务所 江西分所
(特殊普通合伙)
CPAs

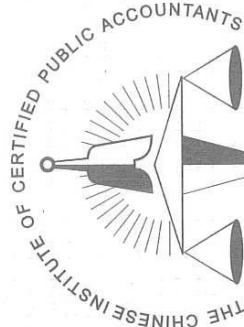
转出协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 02 月 05 日 /d /m /y

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京兴华会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 02 月 05 日 /d /m /y

11



中国注册会计师协会

钟茶秀

姓名 Full name 钟茶秀
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1975 年 10 月 05 日
工作单位 Working unit 江西万佳会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 36010219751005482



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号:
No. of Certificate 440101570064

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 广东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2021 年 03 月 29 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y m d



中国注册会计师协会



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit of CPAs

同意调出
Agree the holder to be transferred from:

广东中诚信会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024 年 3 月 5 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to:

广东中诚信会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024 年 3 月 8 日
y m d



姓名
Full name 梁丽平

性别
Sex 女

出生日期
Date of birth 1982-06-02

工作单位
Working unit 广东中诚信会计师事务所
(特殊普通合伙)东莞分所

身份证号码
Identity card No. 362204198206021023

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

—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）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00770016 号

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

—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）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00770016 号

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为萍乡市财政局（以下简称“发行人”）申请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—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）（以下简称“本期债券”）的审计机构，我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价仅供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—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）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在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建设管理单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的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预期租赁收入、物业收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实施项目收益和融资的平衡。

总体评价结果如下：

1. 本期债券应付本息情况

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拟发行专项债券 16,000.00 万元，本期申请发行 16,000.00 万元，假设融资利率 3.00%，期限 30 年，由实施单位在运营期每半年支付债券利息，第三十年到期一次偿还本金，本期拟融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付本息
第一年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第二年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第三年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第四年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第五年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第六年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第七年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第八年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第九年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第十年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第十一年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第十二年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第十三年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第十四年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第十五年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第十六年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第十七年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第十八年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第十九年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第二十年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第二十一年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第二十二年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第二十三年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第二十四年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第二十五年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00

第二十六年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第二十七年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第二十八年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第二十九年	16,000.00		16,000.00	3.00%	480.00
第三十年	16,000.00	16,000.00		3.00%	480.00
合计		16,000.00			14,400.00

2. 项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

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作为本期债券募集资金投资项目，现金流入通过租赁收入、物业收入等实现。

(2) 项目产生的净现金流入

假设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按照情景 1：项目收入及成本按实现的 100%；情景 2：项目收入下降 10%；情景 3：项目成本上升 10%；情景 4：项目收入下降 10%，项目成本上升 10%四种情景下，自融资开始日起三十年内可用于资金平衡的收入情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	可用于资金平衡的收入
情景 1	47,407.55
情景 2	40,668.25
情景 3	45,409.02
情景 4	38,669.72

3. 预期租赁收入、物业收入偿还融资本金和利息情况

不同情景下，本息覆盖倍数为：

增速	本息覆盖倍数
情景 1	1.56
情景 2	1.34
情景 3	1.49
情景 4	1.27

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为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可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为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提供足够的资金支持，保证该项目

顺利完成。同时，租赁收入、物业收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足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还本付息要求。



北京兴华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京

二〇二五年三月二十八日

中国注册会计师:

钟希秀



中国注册会计师:

梁平



附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以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为基础，结合预期的租赁收入、物业收入等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的租赁收入、物业收入等能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本费用预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1. 建设内容和规模

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。

2. 建设投资及资金来源

根据萍乡市上栗县发展和改革委员会《关于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可行性研究报告的批复》（栗发改字[2022]174 号），该项目总投资为 35,000.00 万元，项目拟发行专项债券 16,000.00 万元，本期申请发行 16,000.00

万元，建设单位自筹资本金 19,000.00 万元。

(二) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、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，收集园区物业费用，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

2. 经营成本

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	28000.14 m ²	1.5L/d · m ²	120	0.396
3	绿化用水	15000.08 m 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

5、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

3. 可用于资金平衡的现金净流入

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运营期间有租赁收入、物业收入，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	1,691.14	539.96	1,151.18
	第四年	1,973.01	603.22	1,369.79
	第五年	1,973.01	604.51	1,368.50
	第六年	2,066.73	625.59	1,441.14
	第七年	2,066.73	626.93	1,439.80
	第八年	2,066.73	628.29	1,438.44
	第九年	2,165.14	650.43	1,514.71
	第十年	2,165.14	651.85	1,513.29
	第十一年	2,165.14	653.30	1,511.84
	第十二年	2,268.48	676.58	1,591.90
	第十三年	2,268.48	678.09	1,590.39
	第十四年	2,268.48	679.63	1,588.85
	第十五年	2,376.96	704.08	1,672.88
	第十六年	2,376.96	705.68	1,671.28
	第十七年	2,376.96	707.31	1,669.65
	第十八年	2,490.93	733.01	1,757.92

	第十九年	2,490.93	734.71	1,756.22
	第二十年	2,490.93	736.44	1,754.49
	第二十一年	2,610.58	763.44	1,847.14
	第二十二年	2,610.58	765.24	1,845.34
	第二十三年	2,610.58	767.08	1,843.50
	第二十四年	2,736.18	795.44	1,940.74
	第二十五年	2,736.18	797.35	1,938.83
	第二十六年	2,736.18	799.30	1,936.88
	第二十七年	2,868.09	829.11	2,038.98
	第二十八年	2,868.09	831.14	2,036.95
	第二十九年	2,868.09	833.21	2,034.88
	第三十年	3,006.57	864.53	2,142.04
	合计	67,393.00	19,985.45	47,407.55

（三）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	1,522.03	539.96	982.07
	第四年	1,775.71	603.22	1,172.49
	第五年	1,775.71	604.51	1,171.20
	第六年	1,860.06	625.59	1,234.47
	第七年	1,860.06	626.93	1,233.13
	第八年	1,860.06	628.29	1,231.77
	第九年	1,948.63	650.43	1,298.20
	第十年	1,948.63	651.85	1,296.78
	第十一年	1,948.63	653.30	1,295.33

	第十二年	2,041.63	676.58	1,365.05
	第十三年	2,041.63	678.09	1,363.54
	第十四年	2,041.63	679.63	1,362.00
	第十五年	2,139.26	704.08	1,435.18
	第十六年	2,139.26	705.68	1,433.58
	第十七年	2,139.26	707.31	1,431.95
	第十八年	2,241.84	733.01	1,508.83
	第十九年	2,241.84	734.71	1,507.13
	第二十年	2,241.84	736.44	1,505.40
	第二十一年	2,349.52	763.44	1,586.08
	第二十二年	2,349.52	765.24	1,584.28
	第二十三年	2,349.52	767.08	1,582.44
	第二十四年	2,462.56	795.44	1,667.12
	第二十五年	2,462.56	797.35	1,665.21
	第二十六年	2,462.56	799.30	1,663.26
	第二十七年	2,581.28	829.11	1,752.17
	第二十八年	2,581.28	831.14	1,750.14
	第二十九年	2,581.28	833.21	1,748.07
	第三十年	2,705.91	864.53	1,841.38
	合计	60,653.70	19,985.45	40,668.25

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	1,691.14	593.96	1,097.18
	第四年	1,973.01	663.54	1,309.47
	第五年	1,973.01	664.96	1,308.05
	第六年	2,066.73	688.15	1,378.58
	第七年	2,066.73	689.62	1,377.11

	第八年	2,066.73	691.12	1,375.61
	第九年	2,165.14	715.47	1,449.67
	第十年	2,165.14	717.04	1,448.10
	第十一年	2,165.14	718.63	1,446.51
	第十二年	2,268.48	744.24	1,524.24
	第十三年	2,268.48	745.90	1,522.58
	第十四年	2,268.48	747.59	1,520.89
	第十五年	2,376.96	774.49	1,602.47
	第十六年	2,376.96	776.25	1,600.71
	第十七年	2,376.96	778.04	1,598.92
	第十八年	2,490.93	806.31	1,684.62
	第十九年	2,490.93	808.18	1,682.75
	第二十年	2,490.93	810.08	1,680.85
	第二十一年	2,610.58	839.78	1,770.80
	第二十二年	2,610.58	841.76	1,768.82
	第二十三年	2,610.58	843.79	1,766.79
	第二十四年	2,736.18	874.98	1,861.20
	第二十五年	2,736.18	877.09	1,859.09
	第二十六年	2,736.18	879.23	1,856.95
	第二十七年	2,868.09	912.02	1,956.07
	第二十八年	2,868.09	914.25	1,953.84
	第二十九年	2,868.09	916.53	1,951.56
	第三十年	3,006.57	950.98	2,055.59
	合计	67,393.00	21,983.98	45,409.02

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	1,522.03	593.96	928.07
	第四年	1,775.71	663.54	1,112.17

	第五年	1,775.71	664.96	1,110.75
	第六年	1,860.06	688.15	1,171.91
	第七年	1,860.06	689.62	1,170.44
	第八年	1,860.06	691.12	1,168.94
	第九年	1,948.63	715.47	1,233.16
	第十年	1,948.63	717.04	1,231.59
	第十一年	1,948.63	718.63	1,230.00
	第十二年	2,041.63	744.24	1,297.39
	第十三年	2,041.63	745.90	1,295.73
	第十四年	2,041.63	747.59	1,294.04
	第十五年	2,139.26	774.49	1,364.77
	第十六年	2,139.26	776.25	1,363.01
	第十七年	2,139.26	778.04	1,361.22
	第十八年	2,241.84	806.31	1,435.53
	第十九年	2,241.84	808.18	1,433.66
	第二十年	2,241.84	810.08	1,431.76
	第二十一年	2,349.52	839.78	1,509.74
	第二十二年	2,349.52	841.76	1,507.76
	第二十三年	2,349.52	843.79	1,505.73
	第二十四年	2,462.56	874.98	1,587.58
	第二十五年	2,462.56	877.09	1,585.47
	第二十六年	2,462.56	879.23	1,583.33
	第二十七年	2,581.28	912.02	1,669.26
	第二十八年	2,581.28	914.25	1,667.03
	第二十九年	2,581.28	916.53	1,664.75
	第三十年	2,705.91	950.98	1,754.93
	合计	60,653.70	21,983.98	38,669.72

（四）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、物业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 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		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

在发行人募投项目下租赁收入、物业收入的 100%、90%、项目成本 100%、110% 的情况下，可实现现金流完全覆盖。

仅供报告附件使用



营业执照

(副本) (10-3)

统一社会信用代码

911101020855463270



扫描市场主体身份码，
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，
验证名称应用服务。

名称 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 1900 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 11 月 22 日

执行事务合伙人 张恩军

主要经营场所 北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



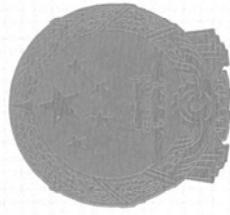
登记机关

2024 年 11 月 27 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：张恩军
主任会计师：
经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11000010
批准执业文号：京财会许可（2013）0060号
批准执业日期：2013年10月10日

仅供报告附件使用



证书序号：0011908

说明

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

发证机关：北京市财政局
二〇一〇年八月十六日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



钟茶秀年检二维码

证书编号: 360100470005
No. of Certificate

批准注册协会江西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 02 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

4

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

江西万佳会计师事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

中兴财光华会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014 年 6 月 9 日
/y /m /d

10



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中兴财光华会计师事务所
CPAs

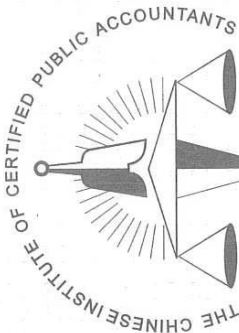


同意调入
Agree the holder to be transferred to

江西万佳会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 02 月 05 日
/y /m /d

11



中国注册会计师协会

钟茶秀

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号:
No. of Certificate
440101570064

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
广东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance
2021 年 03 月 29 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y m d



注册会计师工作单位变更最终登记

Registration of the Change of Working Unit

同意调出
Agree the holder to be transferred from:

广东中诚信会计师事务所
CPAs
事务所
2024 年 3 月 5 日

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to:

广东中诚信会计师事务所
CPAs
事务所
2024 年 3 月 5 日

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



姓名
Full name
梁丽平

性别
Sex
女

出生日期
Date of birth
1982-06-02

工作单位
Working unit
广东中诚信会计师事务所
(特殊普通合伙)东莞分所

身份证号码
Identity card No.
362204198206021023

上栗县水系流域骨干渠系及水源改造提升工程项目
—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）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00770017 号

上栗县水系流域骨干渠系及水源改造提升工程项目
—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）
项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00770017 号

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为上栗县财政局（以下简称“发行人”）申请发行上栗县水系流域骨干渠系及水源改造提升工程项目—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）（以下简称“本期债券”）的审计机构，我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价仅供发行人本次发行上栗县水系流域骨干渠系及水源改造提升工程项目—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）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在上栗县水系流域骨干渠系及水源改造提升工程项目建设管理单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的上栗县水系流域骨干渠系及水源改造提升工程项目预期灌溉水费收入、水库供水收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实施项目收益和融资的平衡。

总体评价结果如下：

1. 本期债券应付本息情况

上栗县水系流域骨干渠系及水源改造提升工程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，假设融资利率 3.00%，期限 30 年，由实施单位在运营期每半年支付一次债券利息，第三十年到期一次偿还本金，本期拟融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第二年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第三年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第四年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第五年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第六年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第七年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第八年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第九年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第十年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第十一年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第十二年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第十三年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第十四年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第十五年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第十六年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第十七年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第十八年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第十九年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第二十年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第二十一年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第二十二年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第二十三年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第二十四年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第二十五年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第二十六年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第二十七年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第二十八年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第二十九年	4,000.00		4,000.00	3.00%	120.00
第三十年	4,000.00	4,000.00	-	3.00%	120.00
合计	4,000.00	4,000.00	-		3,600.00

2. 项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

上栗县水系流域骨干渠系及水源改造提升工程项目作为本期债券募集资金投资项目，现金流入通过灌溉水费收入、水库供水收入等实现。

(2) 项目产生的净现金流入

假设上栗县水系流域骨干渠系及水源改造提升工程项目按照情景 1：项目收入及成本按实现的 100%；情景 2：项目收入下降 10%；情景 3：项目成本上升 10%；情景 4：项目收入下降 10%，项目成本上升 10%四种情景下，自融资开始日起三十年内可用于资金平衡的收入情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	可用于资金平衡的收入
情景 1	94,320.14
情景 2	84,489.34
情景 3	93,921.37
情景 4	84,090.57

3. 预期灌溉水费收入、水库供水收入偿还融资本金和利息情况

不同情景下，本息覆盖倍数为：

增速	本息覆盖倍数
情景 1	1.77
情景 2	1.59
情景 3	1.76
情景 4	1.58

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为上栗县水系流域骨干渠系及水源改造提升工程项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为上栗县水系流域骨干渠系及水源改造提升工程项目提供足够的资金支持，保证该项目顺利完成。同时，灌溉水费收入、水库供水收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足上栗县水系流域骨干渠系及水源改造提升工程项目专项债券还本付息要求。



北京兴华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京

二〇二五年三月二十八日

中国注册会计师：

钟希秀



中国注册会计师：

梁会



附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以上栗县水系流域骨干渠系及水源改造提升工程项目基础，结合预期的灌溉水费收入、水库供水收入等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的灌溉水费收入、水库供水收入等能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本费用预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1. 建设内容和规模

项目规划总用地面积 135556 平方米，主要新建 59.1 万 M³ 的马良蓄水库、32.6 万 M³ 的永峰蓄水库，对 55 万 M³ 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。

2. 建设投资及资金来源

根据上栗县发展和改革委员会《上栗县水系流域骨干渠系及水源改造提升工程可行性研究报告的批复》（栗发改字〔2022〕212 号），该项目总投资为 80,567.00 万

元，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，本期申请发行 4,000.00 万元，建设单位自筹资本金 50,567.00 万元。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 经营收入

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
	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

	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			
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

	年度	年供水量（万 m³）	供水价格（元/吨）	供水收入（万元）
	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

2. 经营成本

（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					

	年度	工资及福利费	维修费	其他费用	税费	经营成本合计
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
	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

3. 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
	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

（三）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

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
	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
	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

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
	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
	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
	第二十二年	3,159.89	161.49	2,998.40

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
	第二十四年	3,159.89	162.37	2,997.52
	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

（四）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
	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		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
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

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 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

在发行人募投项目下灌溉水费收入、水库供水收入的 100%、90%、项目成本 100%、110%的情况下，可实现现金流完全覆盖。

仅供报告附件使用



营业执照

(副本) (10-3)

统一社会信用代码

911101020855463270



扫描市场主体
了解更多登记、备
案、许可、监管信息，
验证名称应用服务。

名称 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 1900 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 11 月 22 日

执行事务合伙人 张恩军

主要经营场所 北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



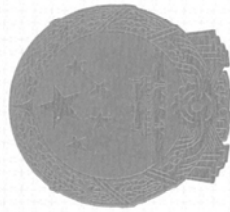
登记机关

2024 年 11 月 27 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：张恩军
主任会计师：
经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11000010
批准执业文号：京财会许可（2013）0060号
批准执业日期：2013年10月10日



仅供报告附件使用

证书序号：0011908

说明

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

发证机关：北京市财政局
二〇一〇年八月六日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



钟茶秀年检二维码

证书编号: 360100470005
No. of Certificate

批准注册协会江西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 02 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

4

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

江西万佳会计师事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

中兴财光华会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2010 年 6 月 9 日 /y /m /d

10



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中兴财光华会计师事务所 江西分所
(特殊普通合伙) CPAs

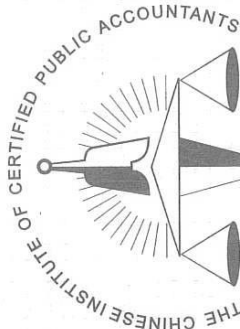


同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京兴华会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 02 月 05 日 /y /m /d

11



中国注册会计师协会

钟茶秀

姓名
Full name

女

性别

1975 年 10 月 05 日

Sex

出生日期

江西万佳会计师事务所

Date of birth

工作单位

36010219751005482

Working unit

身份证号码

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号:
No. of Certificate
440101570064

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
广东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance
2021 年 03 月 29 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y m d



中国注册会计师协会



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit of CPAs

同意调出
Agree the holder to be transferred from:

广东中诚信会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024 年 3 月 5 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to:

广东中诚信会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024 年 3 月 8 日
y m d



姓名
Full name
梁丽平

性别
Sex
女

出生日期
Date of birth
1982-06-02

工作单位
Working unit
广东中诚信会计师事务所
(特殊普通合伙)东莞分所

身份证号码
Identity card No.
362204198206021023

萍乡市湘东区产业发展基础物流枢纽中心项目
—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）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00770018 号

萍乡市湘东区产业发展基础物流枢纽中心项目
—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）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00770018 号

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为萍乡市财政局（以下简称“发行人”）申请发行萍乡市湘东区产业发展基础物流枢纽中心项目—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）（以下简称“本期债券”）的审计机构，我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价仅供萍乡市湘东区产业发展基础物流枢纽中心项目—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）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在萍乡市湘东区产业发展基础物流枢纽中心项目建设管理单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的萍乡市湘东区产业发展基础物流枢纽中心项目预期租赁收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实施项目收益和融资的平衡。

总体评价结果如下：

1. 本期债券应付本息情况

萍乡市湘东区产业发展基础物流枢纽中心项目拟发行专项债券 17,000.00 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，假设融资利率 3.0%，期限 30 年，由实施单位在运营期每半年支付债券利息，第三十年到期一次偿还本金，本期拟融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第二年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第三年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第四年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第五年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第六年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第七年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第八年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第九年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第十年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第十一年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第十二年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第十三年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第十四年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第十五年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第十六年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第十七年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第十八年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第十九年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第二十年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第二十一年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第二十二年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第二十三年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第二十四年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第二十五年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第二十六年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第二十七年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第二十八年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第二十九年	5,750.00		5,750.00	3.00%	172.50
第三十年	5,750.00	5,750.00		3.00%	172.50
合计		5,750.00			5,175.00

2. 项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

萍乡市湘东区产业发展基础物流枢纽中心项目作为本期债券募集资金投资项目，现金流入通过租赁收入等实现。

(2) 项目产生的净现金流入

假设萍乡市湘东区产业发展基础物流枢纽中心项目按照情景 1：项目收入及成本按实现的 100%；情景 2：项目收入下降 10%；情景 3：项目成本上升 10%；情景 4：项目收入下降 10%，项目成本上升 10%四种情景下，自融资开始日起三十年内可用于资金平衡的收入情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	可用于资金平衡的收入
情景 1	78,531.22
情景 2	67,526.53
情景 3	75,379.67
情景 4	64,374.98

3. 预期租赁收入偿还融资本金和利息情况

不同情景下，本息覆盖倍数为：

增速	本息覆盖倍数
情景 1	2.56
情景 2	2.20
情景 3	2.46
情景 4	2.10

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为萍乡市湘东区产业发展基础物流枢纽中心项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为萍乡市湘东区产业发展基础物流枢纽中心项目建设提供足够的资金支持，保证该项目顺利完成。同时，租赁收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足萍乡市湘东区产业发展基础物流枢纽中心项目专项债券还本付息要求。



中国·北京
二〇二五年三月二十八日

中国注册会计师：

钟希秀



中国注册会计师：

梁会



附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以萍乡市湘东区产业发展基础物流枢纽中心项目为基础，结合预期的租赁收入等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

- （一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- （四）发行人预测的租赁收入等能够顺利执行；
- （五）预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本费用预测选择区间数据较高值；
- （六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1. 建设内容和规模

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

2. 建设投资及资金来源

根据萍乡市湘东区发展和改革委员会《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），该项目总投资为 54,661.42 万元，项目拟发行专项债券 17,000.00 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，建设单位自筹资本金 37,661.42 万元。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

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 250000 m²，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%；

金额单位：人民币万元

	年度	运营负荷	可出租面积 m2	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
	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

	年度	运营负荷	可出租面积 m2	单价 (元/平方)	租金收入 (万元)
	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

2. 经营成本

(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)按增值稅的 7.00%和 5.00%征收; 房產稅稅率 12.00%。

營業成本明細如下:

金額單位: 人民幣萬元

	年度	工資及福利費	燃料動力費	維修費	其他費用	稅費	經營成本合計
建設期	第一年						
	第二年						-
運營期	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
	第二十二年	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

	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
	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

3. 可用于资金平衡的现金净流入

萍乡市湘东区产业发展基础物流枢纽中心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	2,160.00	674.85	1,485.15
	第四年	2,520.00	762.17	1,757.83
	第五年	2,880.00	849.50	2,030.50
	第六年	3,402.00	980.62	2,421.38
	第七年	3,402.00	980.62	2,421.38
	第八年	3,402.00	980.62	2,421.38
	第九年	3,572.10	1,026.60	2,545.50
	第十年	3,572.10	1,026.60	2,545.50
	第十一年	3,572.10	1,026.60	2,545.50
	第十二年	3,750.75	1,074.90	2,675.85
	第十三年	3,750.75	1,074.90	2,675.85
	第十四年	3,750.75	1,074.90	2,675.85
	第十五年	3,938.40	1,125.63	2,812.77
	第十六年	3,938.40	1,125.63	2,812.77
	第十七年	3,938.40	1,125.63	2,812.77
	第十八年	4,135.28	1,178.86	2,956.42
	第十九年	4,135.28	1,178.86	2,956.42
	第二十年	4,135.28	1,178.86	2,956.42

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
	第二十一年	4,342.05	1,234.75	3,107.30
	第二十二年	4,342.05	1,234.75	3,107.30
	第二十三年	4,342.05	1,234.75	3,107.30
	第二十四年	4,559.18	1,293.46	3,265.72
	第二十五年	4,559.18	1,293.46	3,265.72
	第二十六年	4,559.18	1,293.46	3,265.72
	第二十七年	4,787.10	1,355.07	3,432.03
	第二十八年	4,787.10	1,355.07	3,432.03
	第二十九年	4,787.10	1,355.07	3,432.03
	第三十年	5,026.50	1,419.80	3,606.70
	合计	110,047.08	31,515.86	78,531.22

（三）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	1,944.00	674.85	1,269.15
	第四年	2,268.00	762.17	1,505.83
	第五年	2,592.00	849.50	1,742.50
	第六年	3,061.80	980.62	2,081.18
	第七年	3,061.80	980.62	2,081.18
	第八年	3,061.80	980.62	2,081.18
	第九年	3,214.89	1,026.60	2,188.29
	第十年	3,214.89	1,026.60	2,188.29
	第十一年	3,214.89	1,026.60	2,188.29
	第十二年	3,375.68	1,074.90	2,300.78

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
	第十三年	3,375.68	1,074.90	2,300.78
	第十四年	3,375.68	1,074.90	2,300.78
	第十五年	3,544.56	1,125.63	2,418.93
	第十六年	3,544.56	1,125.63	2,418.93
	第十七年	3,544.56	1,125.63	2,418.93
	第十八年	3,721.75	1,178.86	2,542.89
	第十九年	3,721.75	1,178.86	2,542.89
	第二十年	3,721.75	1,178.86	2,542.89
	第二十一年	3,907.85	1,234.75	2,673.10
	第二十二年	3,907.85	1,234.75	2,673.10
	第二十三年	3,907.85	1,234.75	2,673.10
	第二十四年	4,103.26	1,293.46	2,809.80
	第二十五年	4,103.26	1,293.46	2,809.80
	第二十六年	4,103.26	1,293.46	2,809.80
	第二十七年	4,308.39	1,355.07	2,953.32
	第二十八年	4,308.39	1,355.07	2,953.32
	第二十九年	4,308.39	1,355.07	2,953.32
	第三十年	4,523.85	1,419.80	3,104.05
	合计	99,042.39	31,515.86	67,526.53

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	0	0	0
运营期	第三年	2160	742.33	1,417.67
	第四年	2,520.00	838.38	1,681.62
	第五年	2,880.00	934.44	1,945.56
	第六年	3,402.00	1,078.68	2,323.32
	第七年	3,402.00	1,078.68	2,323.32

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
	第八年	3,402.00	1,078.68	2,323.32
	第九年	3,572.10	1,129.25	2,442.85
	第十年	3,572.10	1,129.25	2,442.85
	第十一年	3,572.10	1,129.25	2,442.85
	第十二年	3,750.75	1,182.38	2,568.37
	第十三年	3,750.75	1,182.38	2,568.37
	第十四年	3,750.75	1,182.38	2,568.37
	第十五年	3,938.40	1,238.19	2,700.21
	第十六年	3,938.40	1,238.19	2,700.21
	第十七年	3,938.40	1,238.19	2,700.21
	第十八年	4,135.28	1,296.74	2,838.54
	第十九年	4,135.28	1,296.74	2,838.54
	第二十年	4,135.28	1,296.74	2,838.54
	第二十一年	4,342.05	1,358.22	2,983.83
	第二十二年	4,342.05	1,358.22	2,983.83
	第二十三年	4,342.05	1,358.22	2,983.83
	第二十四年	4,559.18	1,422.80	3,136.38
	第二十五年	4,559.18	1,422.80	3,136.38
	第二十六年	4,559.18	1,422.80	3,136.38
	第二十七年	4,787.10	1,490.57	3,296.53
	第二十八年	4,787.10	1,490.57	3,296.53
	第二十九年	4,787.10	1,490.57	3,296.53
	第三十年	5,026.50	1,561.77	3,464.73
	合计	110,047.08	34,667.41	75,379.67

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	1,944.00	742.33	1,201.67

	年度	经营收入	经营成本	收益余额
	第四年	2,268.00	838.38	1,429.62
	第五年	2,592.00	934.44	1,657.56
	第六年	3,061.80	1,078.68	1,983.12
	第七年	3,061.80	1,078.68	1,983.12
	第八年	3,061.80	1,078.68	1,983.12
	第九年	3,214.89	1,129.25	2,085.64
	第十年	3,214.89	1,129.25	2,085.64
	第十一年	3,214.89	1,129.25	2,085.64
	第十二年	3,375.68	1,182.38	2,193.30
	第十三年	3,375.68	1,182.38	2,193.30
	第十四年	3,375.68	1,182.38	2,193.30
	第十五年	3,544.56	1,238.19	2,306.37
	第十六年	3,544.56	1,238.19	2,306.37
	第十七年	3,544.56	1,238.19	2,306.37
	第十八年	3,721.75	1,296.74	2,425.01
	第十九年	3,721.75	1,296.74	2,425.01
	第二十年	3,721.75	1,296.74	2,425.01
	第二十一年	3,907.85	1,358.22	2,549.63
	第二十二年	3,907.85	1,358.22	2,549.63
	第二十三年	3,907.85	1,358.22	2,549.63
	第二十四年	4,103.26	1,422.80	2,680.46
	第二十五年	4,103.26	1,422.80	2,680.46
	第二十六年	4,103.26	1,422.80	2,680.46
	第二十七年	4,308.39	1,490.57	2,817.82
	第二十八年	4,308.39	1,490.57	2,817.82
	第二十九年	4,308.39	1,490.57	2,817.82
	第三十年	4,523.85	1,561.77	2,962.08
	合计	99,042.39	34,667.41	64,374.98

（四）现金流覆盖还本付息的测算

项目拟发行专项债券 17,000.00 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，假设在融资成本 3.0%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 3.0%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。

1. 项目收入及成本按实现的 100%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		222.00	222.00	
第二年		222.00	222.00	
第三年		222.00	222.00	
第四年		222.00	222.00	
第五年		222.00	222.00	
第六年		222.00	222.00	
第七年		222.00	222.00	
第八年		222.00	222.00	
第九年		222.00	222.00	
第十年		222.00	222.00	
第十一年		222.00	222.00	
第十二年		222.00	222.00	
第十三年		222.00	222.00	
第十四年		222.00	222.00	
第十五年		222.00	222.00	
第十六年		222.00	222.00	
第十七年		222.00	222.00	
第十八年		222.00	222.00	
第十九年		222.00	222.00	
第二十年		222.00	222.00	
第二十一年		222.00	222.00	
第二十二年		222.00	222.00	
第二十三年		222.00	222.00	
第二十四年		222.00	222.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第二十五年		222.00	222.00	
第二十六年		222.00	222.00	
第二十七年		222.00	222.00	
第二十八年		222.00	222.00	
第二十九年		222.00	222.00	
第三十年	7,400.00	222.00	7,622.00	
合计	7,400.00	6,660.00	14,060.00	78,531.22
已发行本息	16,569.60			
本息覆盖倍数				2.56

2. 项目收入下降 10%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		222.00	222.00	
第二年		222.00	222.00	
第三年		222.00	222.00	
第四年		222.00	222.00	
第五年		222.00	222.00	
第六年		222.00	222.00	
第七年		222.00	222.00	
第八年		222.00	222.00	
第九年		222.00	222.00	
第十年		222.00	222.00	
第十一年		222.00	222.00	
第十二年		222.00	222.00	
第十三年		222.00	222.00	
第十四年		222.00	222.00	
第十五年		222.00	222.00	
第十六年		222.00	222.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第十七年		222.00	222.00	
第十八年		222.00	222.00	
第十九年		222.00	222.00	
第二十年		222.00	222.00	
第二十一年		222.00	222.00	
第二十二年		222.00	222.00	
第二十三年		222.00	222.00	
第二十四年		222.00	222.00	
第二十五年		222.00	222.00	
第二十六年		222.00	222.00	
第二十七年		222.00	222.00	
第二十八年		222.00	222.00	
第二十九年		222.00	222.00	
第三十年	7,400.00	222.00	7,622.00	
合计	7,400.00	6,660.00	14,060.00	67,526.53
已发行本息	16,569.60			
本息覆盖倍数				2.20

3. 项目成本上升 10%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		222.00	222.00	
第二年		222.00	222.00	
第三年		222.00	222.00	
第四年		222.00	222.00	
第五年		222.00	222.00	
第六年		222.00	222.00	
第七年		222.00	222.00	
第八年		222.00	222.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第九年		222.00	222.00	
第十年		222.00	222.00	
第十一年		222.00	222.00	
第十二年		222.00	222.00	
第十三年		222.00	222.00	
第十四年		222.00	222.00	
第十五年		222.00	222.00	
第十六年		222.00	222.00	
第十七年		222.00	222.00	
第十八年		222.00	222.00	
第十九年		222.00	222.00	
第二十年		222.00	222.00	
第二十一年		222.00	222.00	
第二十二年		222.00	222.00	
第二十三年		222.00	222.00	
第二十四年		222.00	222.00	
第二十五年		222.00	222.00	
第二十六年		222.00	222.00	
第二十七年		222.00	222.00	
第二十八年		222.00	222.00	
第二十九年		222.00	222.00	
第三十年	7,400.00	222.00	7,622.00	
合计	7,400.00	6,660.00	14,060.00	75,379.67
已发行本息	16,569.60			
本息覆盖倍数				2.46

4. 项目收入下降 10%，项目成本上升 10%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		222.00	222.00	
第二年		222.00	222.00	
第三年		222.00	222.00	
第四年		222.00	222.00	
第五年		222.00	222.00	
第六年		222.00	222.00	
第七年		222.00	222.00	
第八年		222.00	222.00	
第九年		222.00	222.00	
第十年		222.00	222.00	
第十一年		222.00	222.00	
第十二年		222.00	222.00	
第十三年		222.00	222.00	
第十四年		222.00	222.00	
第十五年		222.00	222.00	
第十六年		222.00	222.00	
第十七年		222.00	222.00	
第十八年		222.00	222.00	
第十九年		222.00	222.00	
第二十年		222.00	222.00	
第二十一年		222.00	222.00	
第二十二年		222.00	222.00	
第二十三年		222.00	222.00	
第二十四年		222.00	222.00	
第二十五年		222.00	222.00	
第二十六年		222.00	222.00	
第二十七年		222.00	222.00	
第二十八年		222.00	222.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第二十九年		222.00	222.00	
第三十年	7,400.00	222.00	7,622.00	
合计	7,400.00	6,660.00	14,060.00	64,374.98
已发行本息	16,569.60			
本息覆盖倍数				2.10

在发行人募投项目下租赁收入的 100%、90%、项目成本 100%、110%的情况下，可实现现金流完全覆盖。

仅供报告附件使用



营业执照

(副本) (10-3)

统一社会信用代码

911101020855463270



扫描市场主体身份码，
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，
验证名称应用服务。

名称 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 1900 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 11 月 22 日

执行事务合伙人 张恩军

主要经营场所 北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



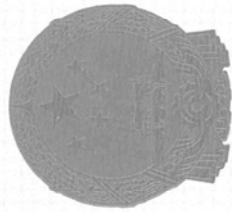
登记机关

2024 年 11 月 27 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：张恩军
主任会计师：
经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11000010
批准执业文号：京财会许可（2013）0060号
批准执业日期：2013年10月10日



仅供报告附件使用

证书序号：0011908

说明

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

发证机关：北京市财政局
二〇一〇年八月六日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



钟茶秀年检二维码

证书编号: 360100470005
No. of Certificate

批准注册协会江西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 02 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

4

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

江西万佳会计师事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

中兴财光华会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2010 年 6 月 9 日 /y /m /d

10

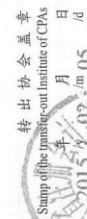


注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中兴财光华会计师事务所 江西分所
(特殊普通合伙) CPAs

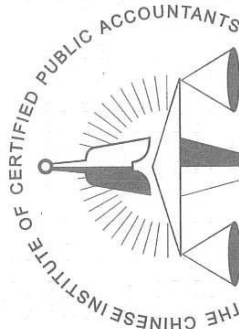


同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京兴华会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 02 月 05 日 /y /m /d

11



中国注册会计师协会

钟茶秀

姓名
Full name

女

性别
Sex

1975 年 10 月 05 日

出生日期
Date of birth

江西万佳会计师事务所

工作单位
Working unit

36010219751005482

身份证号码
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号:
No. of Certificate 440101570064

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 广东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2021 年 03 月 29 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y m d



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit of CPAs

同意调出
Agree the holder to be transferred from:

广东中诚信会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024 年 3 月 5 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to:

广东中诚信会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024 年 3 月 8 日
y m d



姓名
Full name 梁丽平

性别
Sex 女

出生日期
Date of birth 1982-06-02

工作单位
Working unit 广东中诚信会计师事务所
(特殊普通合伙)东莞分所

身份证号码
Identity card No. 362204198206021023