

靖安县宝峰镇乡村振兴示范区建设项目
——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）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

[2025]京会兴咨字第00770025号

靖安县宝峰镇乡村振兴示范区建设项目
——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）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

[2025]京会兴咨字第00770025号

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为宜春市财政局（以下简称“发行人”）申请发行靖安县宝峰镇乡村振兴示范区建设项目——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）（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靖安县宝峰镇乡村振兴示范区建设项目——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）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在靖安县宝峰镇乡村振兴示范区建设项目管理单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的靖安县宝峰镇乡村振兴示范区建设项目预期有机果蔬种植基地出租收入、菌棒培育基地出租收入、菌菇生产基地出租收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实现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

靖安县宝峰镇乡村振兴示范区建设项目拟发行专项债券4,500.00万元。前期

2024年江西省高质量发展补短板专项债券（三十期）——2024年江西省政府专项债券（四十八期）已发行700.00万元，期限30年，年利率2.42%；本次拟发行2,372.00万元，后续发行1,428.00万元。假设融资利率4.50%，期限30年，每半年付息一次，第30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

| 年份 | 期初本金 | 本期还本金额 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息 |
|------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 第1年 | | | 700.00 | 16.94 | 16.94 |
| 第2年 | 700.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第3年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第4年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第5年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第6年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第7年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第8年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第9年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第10年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第11年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第12年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第13年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第14年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第15年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第16年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第17年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第18年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第19年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第20年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第21年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第22年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第23年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第24年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第25年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第26年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第27年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第28年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第29年 | 4,500.00 | | 4,500.00 | 187.94 | 187.94 |
| 第30年 | 4,500.00 | 700.00 | 3,800.00 | 187.94 | 887.94 |
| 第31年 | 3,800.00 | 3,800.00 | | 171.00 | 3,971.00 |
| 合计 | | 4,500.00 | | 5,638.20 | 10,138.20 |

2. 项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

靖安县宝峰镇乡村振兴示范区建设项目作为本期债券募集资金投资项目，现金流入通过有机果蔬种植基地出租收入、菌棒培育基地出租收入、菌菇生产基地出租收入等实现。

(2) 项目产生的净现金流入

假设靖安县宝峰镇乡村振兴示范区建设项目按照情景1：项目收益按实现的100%；情景2：项目收益按实现的90%；情景3：项目收益按实现的80%三种情景下，自融资开始日起 30 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 | 13,351.91 |
| 情景 2 | 12,016.75 |
| 情景 3 | 10,681.54 |

3. 预期有机果蔬种植基地出租收入、菌棒培育基地出租收入、菌菇生产基地出租收入等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 | 1.32 |
| 情景2 | 1.19 |
| 情景3 | 1.05 |

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，认为靖安县宝峰镇乡村振兴示范区建设专项债券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，为靖安县宝峰镇乡村振兴示范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，有机果蔬种植基地出租收入、菌棒培育基地出租收入、菌菇生产基地出租收入等为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足靖安县宝峰镇乡村振兴示范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：

汪忠铭



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靖安县宝峰镇乡村振兴示范区建设项目为基础，结合预期的有机果蔬种植基地出租收入、菌棒培育基地出租收入、菌菇生产基地出租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）发行人预测的有机果蔬种植基地出租收入、菌棒培育基地出租收入、菌菇生产基地出租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

（1）周郎村有机果蔬种植基地：103亩；

（2）食用菌生产基地：菌棒培育基地16000m²，菌菇生产基地808.46亩。

（3）基础设施提升改造：①农村道路工程9450m（其中新建农村道路1450m，农村道路拓宽3000m，农村道路黑化硬化5000m），②桥梁工程（新建1座桥梁90m²），③其他工程（2个山塘水库清淤）。

2. 建设投资及资金来源

本项目总投资为8057.67万元，本项目资金由资本金和发债资金构成，资本金为3557.67万元，占比44.15%，由实施主体单位自筹；发行政府专项债券4,500.00万元（前期已发行700.00万元，本次拟发行2,372.00万元，后续发行1,428.00万元，从客

观审慎角度出发，暂按期限30年，年利率4.50%测算），占比55.85%。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

项目建设工程期为2023年8月至2025年7月。

1、项目收入预测

本项目收入来源包括有机果蔬种植基地出租收入、菌棒培育基地出租收入、菌菇生产基地出租收入。项目各年相关收入见下表：

| 年度 | 有机果蔬种植基地出租收入 | 菌棒培育基地出租收入 | 菌菇生产基地出租收入 | 合计 | 其中:征税房产 税收入 |
|--------|--------------|------------|------------|-----------|----------------|
| 第 1 年 | - | - | - | - | - |
| 第 2 年 | - | - | - | - | - |
| 第 3 年 | 33.48 | 75.92 | 262.75 | 372.15 | 75.92 |
| 第 4 年 | 36.05 | 81.76 | 282.96 | 400.77 | 81.76 |
| 第 5 年 | 38.63 | 87.60 | 303.17 | 429.40 | 87.60 |
| 第 6 年 | 42.44 | 96.24 | 333.09 | 471.77 | 96.24 |
| 第 7 年 | 45.09 | 102.26 | 353.90 | 501.25 | 102.26 |
| 第 8 年 | 47.74 | 108.27 | 374.72 | 530.73 | 108.27 |
| 第 9 年 | 49.17 | 111.52 | 385.96 | 546.65 | 111.52 |
| 第 10 年 | 49.17 | 111.52 | 385.96 | 546.65 | 111.52 |
| 第 11 年 | 49.17 | 111.52 | 385.96 | 546.65 | 111.52 |
| 第 12 年 | 50.65 | 114.87 | 397.54 | 563.06 | 114.87 |
| 第 13 年 | 50.65 | 114.87 | 397.54 | 563.06 | 114.87 |
| 第 14 年 | 50.65 | 114.87 | 397.54 | 563.06 | 114.87 |
| 第 15 年 | 52.17 | 118.31 | 409.47 | 579.95 | 118.31 |
| 第 16 年 | 52.17 | 118.31 | 409.47 | 579.95 | 118.31 |
| 第 17 年 | 52.17 | 118.31 | 409.47 | 579.95 | 118.31 |
| 第 18 年 | 53.73 | 121.86 | 421.75 | 597.34 | 121.86 |
| 第 19 年 | 53.73 | 121.86 | 421.75 | 597.34 | 121.86 |
| 第 20 年 | 53.73 | 121.86 | 421.75 | 597.34 | 121.86 |
| 第 21 年 | 55.34 | 125.52 | 434.40 | 615.26 | 125.52 |
| 第 22 年 | 55.34 | 125.52 | 434.40 | 615.26 | 125.52 |
| 第 23 年 | 55.34 | 125.52 | 434.40 | 615.26 | 125.52 |
| 第 24 年 | 57.00 | 129.28 | 447.44 | 633.72 | 129.28 |
| 第 25 年 | 57.00 | 129.28 | 447.44 | 633.72 | 129.28 |
| 第 26 年 | 57.00 | 129.28 | 447.44 | 633.72 | 129.28 |
| 第 27 年 | 58.71 | 133.16 | 460.86 | 652.73 | 133.16 |
| 第 28 年 | 58.71 | 133.16 | 460.86 | 652.73 | 133.16 |
| 第 29 年 | 58.71 | 133.16 | 460.86 | 652.73 | 133.16 |
| 第 30 年 | 60.48 | 137.16 | 474.69 | 672.33 | 137.16 |
| 第 31 年 | 60.48 | 137.16 | 474.69 | 672.33 | 137.16 |
| 合计 | 1,494.70 | 3,389.93 | 11,732.23 | 16,616.86 | 3,389.93 |

（1）有机果蔬种植基地出租收入

周朗村有机果蔬种植基地占地103亩。全部出租给当地村民或企业用于果蔬种植，

本项目按5000元/亩/年收取，每3年增长3%。运营率按第一年（2023年）0%、第二年（2024年）0%，第三年（2025年）65%，第四年（2026年）70%，第五年（2027年）75%，第六年（2028年）80%，第七年（2029年）85%，第八年（2030年）及之后90%计算。各年收入如下表：

| 年度 | 计算基数 (亩) | 负荷 | 价格 (元/亩/年) | 有机果蔬种植基地出租 收入(万元) |
|------|-------------|--------|---------------|----------------------|
| 第1年 | | | | |
| 第2年 | | | | |
| 第3年 | 103 | 65.00% | 5,000.00 | 33.48 |
| 第4年 | 103 | 70.00% | 5,000.00 | 36.05 |
| 第5年 | 103 | 75.00% | 5,000.00 | 38.63 |
| 第6年 | 103 | 80.00% | 5,150.00 | 42.44 |
| 第7年 | 103 | 85.00% | 5,150.00 | 45.09 |
| 第8年 | 103 | 90.00% | 5,150.00 | 47.74 |
| 第9年 | 103 | 90.00% | 5,304.50 | 49.17 |
| 第10年 | 103 | 90.00% | 5,304.50 | 49.17 |
| 第11年 | 103 | 90.00% | 5,304.50 | 49.17 |
| 第12年 | 103 | 90.00% | 5,463.64 | 50.65 |
| 第13年 | 103 | 90.00% | 5,463.64 | 50.65 |
| 第14年 | 103 | 90.00% | 5,463.64 | 50.65 |
| 第15年 | 103 | 90.00% | 5,627.54 | 52.17 |
| 第16年 | 103 | 90.00% | 5,627.54 | 52.17 |
| 第17年 | 103 | 90.00% | 5,627.54 | 52.17 |
| 第18年 | 103 | 90.00% | 5,796.37 | 53.73 |
| 第19年 | 103 | 90.00% | 5,796.37 | 53.73 |
| 第20年 | 103 | 90.00% | 5,796.37 | 53.73 |
| 第21年 | 103 | 90.00% | 5,970.26 | 55.34 |
| 第22年 | 103 | 90.00% | 5,970.26 | 55.34 |
| 第23年 | 103 | 90.00% | 5,970.26 | 55.34 |
| 第24年 | 103 | 90.00% | 6,149.37 | 57.00 |
| 第25年 | 103 | 90.00% | 6,149.37 | 57.00 |
| 第26年 | 103 | 90.00% | 6,149.37 | 57.00 |
| 第27年 | 103 | 90.00% | 6,333.85 | 58.71 |
| 第28年 | 103 | 90.00% | 6,333.85 | 58.71 |
| 第29年 | 103 | 90.00% | 6,333.85 | 58.71 |
| 第30年 | 103 | 90.00% | 6,523.87 | 60.48 |
| 第31年 | 103 | 90.00% | 6,523.87 | 60.48 |
| 合计 | | | | 1,494.70 |

（2）菌棒培育基地出租收入

目新建1栋1层9米高菌棒培育基地，钢结构，建筑面积16000平方米。项目建成后，将全部出租给当地村民或企业进行食用菌菌棒培育，通过58同城等网站查询得知，靖安标准厂房出租价格为0.2元/m²/天，结合靖安本地实际，本项目菌棒培育基地按0.2元/m²/天出租，每3年增长3%，一年按365天计算。运营率按第一年

（2023年）0%、第二年（2024年）0%，第三年（2025年）65%，第四年（2026年）70%，第五年（2027年）75%，第六年（2028年）80%，第七年（2029年）85%，第八年（2030年）及之后90%计算。收入见下表：

| 年度 | 计算基数 (m²) | 负荷 | 价格 (元/m²/年) | 菌棒培育基地出租收入 (万元) |
|--------|--------------|--------|----------------|--------------------|
| 第 1 年 | | | | |
| 第 2 年 | | | | |
| 第 3 年 | 16,000.00 | 65.00% | 73.00 | 75.92 |
| 第 4 年 | 16,000.00 | 70.00% | 73.00 | 81.76 |
| 第 5 年 | 16,000.00 | 75.00% | 73.00 | 87.60 |
| 第 6 年 | 16,000.00 | 80.00% | 75.19 | 96.24 |
| 第 7 年 | 16,000.00 | 85.00% | 75.19 | 102.26 |
| 第 8 年 | 16,000.00 | 90.00% | 75.19 | 108.27 |
| 第 9 年 | 16,000.00 | 90.00% | 77.45 | 111.52 |
| 第 10 年 | 16,000.00 | 90.00% | 77.45 | 111.52 |
| 第 11 年 | 16,000.00 | 90.00% | 77.45 | 111.52 |
| 第 12 年 | 16,000.00 | 90.00% | 79.77 | 114.87 |
| 第 13 年 | 16,000.00 | 90.00% | 79.77 | 114.87 |
| 第 14 年 | 16,000.00 | 90.00% | 79.77 | 114.87 |
| 第 15 年 | 16,000.00 | 90.00% | 82.16 | 118.31 |
| 第 16 年 | 16,000.00 | 90.00% | 82.16 | 118.31 |
| 第 17 年 | 16,000.00 | 90.00% | 82.16 | 118.31 |
| 第 18 年 | 16,000.00 | 90.00% | 84.63 | 121.86 |
| 第 19 年 | 16,000.00 | 90.00% | 84.63 | 121.86 |
| 第 20 年 | 16,000.00 | 90.00% | 84.63 | 121.86 |
| 第 21 年 | 16,000.00 | 90.00% | 87.17 | 125.52 |
| 第 22 年 | 16,000.00 | 90.00% | 87.17 | 125.52 |
| 第 23 年 | 16,000.00 | 90.00% | 87.17 | 125.52 |
| 第 24 年 | 16,000.00 | 90.00% | 89.78 | 129.28 |
| 第 25 年 | 16,000.00 | 90.00% | 89.78 | 129.28 |
| 第 26 年 | 16,000.00 | 90.00% | 89.78 | 129.28 |
| 第 27 年 | 16,000.00 | 90.00% | 92.47 | 133.16 |
| 第 28 年 | 16,000.00 | 90.00% | 92.47 | 133.16 |
| 第 29 年 | 16,000.00 | 90.00% | 92.47 | 133.16 |
| 第 30 年 | 16,000.00 | 90.00% | 95.25 | 137.16 |
| 第 31 年 | 16,000.00 | 90.00% | 95.25 | 137.16 |
| 合计 | | | | 3,389.93 |

（3）菌菇生产基地出租收入

项目建设5块菌菇生产基地共计808.46亩（其中，宝田村地块387.6亩，华坊村地块254.45亩，周坊村地块51.39亩，周郎村地块60.42亩，宝峰村地块54.6亩）。全部出租给当地村民或企业用于食用菌生产，通过土流网网站查询得知，江西省各市的蔬菜大棚出租价格为5000元/亩/年，因此，本项目按5000元/亩/年收取，每3年增长3%。运营率按第一年（2023年）0%、第二年（2024年）0%，第三

年（2025年）65%，第四年（2026年）70%，第五年（2027年）75%，第六年（2028年）80%，第七年（2029年）85%，第八年（2030年）及之后90%计算。收入见下表：

| 年度 | 计算基数 (亩) | 负荷 | 价格 (元/亩/年) | 菌棒培育基地出租收入 (万元) |
|------|-------------|--------|---------------|--------------------|
| 第1年 | | | | |
| 第2年 | | | | |
| 第3年 | 808.46 | 65.00% | 5,000.00 | 262.75 |
| 第4年 | 808.46 | 70.00% | 5,000.00 | 282.96 |
| 第5年 | 808.46 | 75.00% | 5,000.00 | 303.17 |
| 第6年 | 808.46 | 80.00% | 5,150.00 | 333.09 |
| 第7年 | 808.46 | 85.00% | 5,150.00 | 353.90 |
| 第8年 | 808.46 | 90.00% | 5,150.00 | 374.72 |
| 第9年 | 808.46 | 90.00% | 5,304.50 | 385.96 |
| 第10年 | 808.46 | 90.00% | 5,304.50 | 385.96 |
| 第11年 | 808.46 | 90.00% | 5,304.50 | 385.96 |
| 第12年 | 808.46 | 90.00% | 5,463.64 | 397.54 |
| 第13年 | 808.46 | 90.00% | 5,463.64 | 397.54 |
| 第14年 | 808.46 | 90.00% | 5,463.64 | 397.54 |
| 第15年 | 808.46 | 90.00% | 5,627.54 | 409.47 |
| 第16年 | 808.46 | 90.00% | 5,627.54 | 409.47 |
| 第17年 | 808.46 | 90.00% | 5,627.54 | 409.47 |
| 第18年 | 808.46 | 90.00% | 5,796.37 | 421.75 |
| 第19年 | 808.46 | 90.00% | 5,796.37 | 421.75 |
| 第20年 | 808.46 | 90.00% | 5,796.37 | 421.75 |
| 第21年 | 808.46 | 90.00% | 5,970.26 | 434.40 |
| 第22年 | 808.46 | 90.00% | 5,970.26 | 434.40 |
| 第23年 | 808.46 | 90.00% | 5,970.26 | 434.40 |
| 第24年 | 808.46 | 90.00% | 6,149.37 | 447.44 |
| 第25年 | 808.46 | 90.00% | 6,149.37 | 447.44 |
| 第26年 | 808.46 | 90.00% | 6,149.37 | 447.44 |
| 第27年 | 808.46 | 90.00% | 6,333.85 | 460.86 |
| 第28年 | 808.46 | 90.00% | 6,333.85 | 460.86 |
| 第29年 | 808.46 | 90.00% | 6,333.85 | 460.86 |
| 第30年 | 808.46 | 90.00% | 6,523.87 | 474.69 |
| 第31年 | 808.46 | 90.00% | 6,523.87 | 474.69 |
| 合计 | | | | 11,732.23 |

2、经营成本

（1）土地流转及租赁费

有机果蔬种植基地共计103亩，期限30年，租金按每年400元/亩/年计取，租金每5年上调5%。

菌棒培育基地，租地面积27.04亩（项目实际用地16000m²），期限30年，租金6万元/年，每5年上调5%。

菌菇生产基地，合计租地（用材林）面积808.46亩，租金按每年65元/亩/年

计取，租金每5年上调5%。

（2）工资及福利费

本项目为靖安县宝峰镇乡村振兴示范区建设项目，项目有机果蔬种植基地、菌棒培育基地、菌菇生产基地等工程建成后均对外出租，因而项目运营期所需人工较少。项目达产年份员工5人。依据当地的生活及工资水平，员工工资费用为年均36000元/年/人，工资每三年增长5%。

（3）设备维护成本：按设备工程的0.8%计取。

（4）其他费用：包括管理费用、销售费用，按销售收入的1%计取。

项目各年相关成本见下表：

项目相关运营成本汇总表

单位：万元

| 年度 | 土地流转及租赁费 | 工资及福利费 | 设备维护成本 | 其他费用 | 合计 |
|------|----------|--------|--------|------|-------|
| 第3年 | 15.37 | 18.00 | 3.28 | 3.72 | 40.37 |
| 第4年 | 15.37 | 18.00 | 3.28 | 4.01 | 40.66 |
| 第5年 | 15.37 | 18.00 | 3.28 | 4.29 | 40.94 |
| 第6年 | 15.37 | 18.90 | 3.38 | 4.72 | 42.37 |
| 第7年 | 15.37 | 18.90 | 3.38 | 5.01 | 42.66 |
| 第8年 | 16.14 | 18.90 | 3.38 | 5.31 | 43.73 |
| 第9年 | 16.14 | 19.85 | 3.48 | 5.47 | 44.94 |
| 第10年 | 16.14 | 19.85 | 3.48 | 5.47 | 44.94 |
| 第11年 | 16.14 | 19.85 | 3.48 | 5.47 | 44.94 |
| 第12年 | 16.14 | 20.84 | 3.58 | 5.63 | 46.19 |
| 第13年 | 16.95 | 20.84 | 3.58 | 5.63 | 47.00 |
| 第14年 | 16.95 | 20.84 | 3.58 | 5.63 | 47.00 |
| 第15年 | 16.95 | 21.88 | 3.69 | 5.80 | 48.32 |
| 第16年 | 16.95 | 21.88 | 3.69 | 5.80 | 48.32 |
| 第17年 | 16.95 | 21.88 | 3.69 | 5.80 | 48.32 |
| 第18年 | 17.80 | 22.97 | 3.80 | 5.97 | 50.54 |
| 第19年 | 17.80 | 22.97 | 3.80 | 5.97 | 50.54 |
| 第20年 | 17.80 | 22.97 | 3.80 | 5.97 | 50.54 |
| 第21年 | 17.80 | 24.12 | 3.91 | 6.15 | 51.98 |
| 第22年 | 17.80 | 24.12 | 3.91 | 6.15 | 51.98 |
| 第23年 | 18.69 | 24.12 | 3.91 | 6.15 | 52.87 |
| 第24年 | 18.69 | 25.33 | 4.03 | 6.34 | 54.39 |
| 第25年 | 18.69 | 25.33 | 4.03 | 6.34 | 54.39 |
| 第26年 | 18.69 | 25.33 | 4.03 | 6.34 | 54.39 |
| 第27年 | 18.69 | 26.60 | 4.15 | 6.53 | 55.97 |
| 第28年 | 19.62 | 26.60 | 4.15 | 6.53 | 56.90 |
| 第29年 | 19.62 | 26.60 | 4.15 | 6.53 | 56.90 |
| 第30年 | 19.62 | 27.93 | 4.27 | 6.72 | 58.54 |

| 年度 | 土地流转及租赁费 | 工资及福利费 | 设备维护成本 | 其他费用 | 合计 |
|------|----------|--------|--------|--------|----------|
| 第31年 | 19.62 | 27.93 | 4.27 | 6.72 | 58.54 |
| 合计 | 503.23 | 651.33 | 108.44 | 166.17 | 1,429.17 |

3. 税金：

本项目增值税5%，城市维护建设税税率为5%，教育费附加税税率为3%，地方教育费附加税税率为2%，印花税0.1%，房产税12%，所得税3%，各年相关税费见下表：

项目相关税费汇总

单位：万元

| 年度 | 增值税 | 城建税 | 教育费附加 | 印花税 | 房产税 | 所得税 | 合计 |
|------|-------|------|-------|------|-------|-------|-------|
| 第3年 | 18.61 | 0.93 | 0.93 | 0.37 | 9.11 | 11.16 | 41.11 |
| 第4年 | 20.04 | 1.00 | 1.00 | 0.40 | 9.81 | 12.02 | 44.27 |
| 第5年 | 21.47 | 1.07 | 1.07 | 0.43 | 10.51 | 12.88 | 47.43 |
| 第6年 | 23.59 | 1.18 | 1.18 | 0.47 | 11.55 | 14.15 | 52.12 |
| 第7年 | 25.06 | 1.25 | 1.25 | 0.50 | 12.27 | 15.04 | 55.37 |
| 第8年 | 26.54 | 1.33 | 1.33 | 0.53 | 12.99 | 15.92 | 58.64 |
| 第9年 | 27.33 | 1.37 | 1.37 | 0.55 | 13.38 | 16.40 | 60.40 |
| 第10年 | 27.33 | 1.37 | 1.37 | 0.55 | 13.38 | 16.40 | 60.40 |
| 第11年 | 27.33 | 1.37 | 1.37 | 0.55 | 13.38 | 16.40 | 60.40 |
| 第12年 | 28.15 | 1.41 | 1.41 | 0.56 | 13.78 | 16.89 | 62.20 |
| 第13年 | 28.15 | 1.41 | 1.41 | 0.56 | 13.78 | 16.89 | 62.20 |
| 第14年 | 28.15 | 1.41 | 1.41 | 0.56 | 13.78 | 16.89 | 62.20 |
| 第15年 | 29.00 | 1.45 | 1.45 | 0.58 | 14.20 | 17.40 | 64.08 |
| 第16年 | 29.00 | 1.45 | 1.45 | 0.58 | 14.20 | 17.40 | 64.08 |
| 第17年 | 29.00 | 1.45 | 1.45 | 0.58 | 14.20 | 17.40 | 64.08 |
| 第18年 | 29.87 | 1.49 | 1.49 | 0.60 | 14.62 | 17.92 | 65.99 |
| 第19年 | 29.87 | 1.49 | 1.49 | 0.60 | 14.62 | 17.92 | 65.99 |
| 第20年 | 29.87 | 1.49 | 1.49 | 0.60 | 14.62 | 17.92 | 65.99 |
| 第21年 | 30.76 | 1.54 | 1.54 | 0.62 | 15.06 | 18.46 | 67.98 |
| 第22年 | 30.76 | 1.54 | 1.54 | 0.62 | 15.06 | 18.46 | 67.98 |
| 第23年 | 30.76 | 1.54 | 1.54 | 0.62 | 15.06 | 18.46 | 67.98 |
| 第24年 | 31.69 | 1.58 | 1.58 | 0.63 | 15.51 | 19.01 | 70.00 |
| 第25年 | 31.69 | 1.58 | 1.58 | 0.63 | 15.51 | 19.01 | 70.00 |
| 第26年 | 31.69 | 1.58 | 1.58 | 0.63 | 15.51 | 19.01 | 70.00 |

| 年度 | 增值税 | 城建税 | 教育费附加 | 印花税 | 房产税 | 所得税 | 合计 |
|------|--------|-------|-------|-------|--------|--------|----------|
| 第27年 | 32.64 | 1.63 | 1.63 | 0.65 | 15.98 | 19.58 | 72.11 |
| 第28年 | 32.64 | 1.63 | 1.63 | 0.65 | 15.98 | 19.58 | 72.11 |
| 第29年 | 32.64 | 1.63 | 1.63 | 0.65 | 15.98 | 19.58 | 72.11 |
| 第30年 | 33.62 | 1.68 | 1.68 | 0.67 | 16.46 | 20.17 | 74.28 |
| 第31年 | 33.62 | 1.68 | 1.68 | 0.67 | 16.46 | 20.17 | 74.28 |
| 合计 | 830.87 | 41.53 | 41.53 | 16.61 | 406.75 | 498.49 | 1,835.78 |

（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，按照以项目收益的100%、90%、80%的比例进行压力测试，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4.50%的情况下，预测了按照以项目收益的100%、90%、80%比例进行压力测试下与融资成本平衡的情况。

项目收益表

单位：万元

| 年份 | 收入汇总 | 成本汇总 | 税费汇总 | 收益100% | 收益90% | 收益80% |
|------|--------|-------|-------|--------|--------|--------|
| 第3年 | 372.15 | 40.37 | 41.11 | 290.67 | 261.60 | 232.53 |
| 第4年 | 400.77 | 40.66 | 44.27 | 315.84 | 284.26 | 252.67 |
| 第5年 | 429.40 | 40.94 | 47.43 | 341.03 | 306.93 | 272.82 |
| 第6年 | 471.77 | 42.37 | 52.12 | 377.28 | 339.55 | 301.82 |
| 第7年 | 501.25 | 42.66 | 55.37 | 403.22 | 362.90 | 322.58 |
| 第8年 | 530.73 | 43.73 | 58.64 | 428.36 | 385.52 | 342.69 |
| 第9年 | 546.65 | 44.94 | 60.40 | 441.31 | 397.18 | 353.05 |
| 第10年 | 546.65 | 44.94 | 60.40 | 441.31 | 397.18 | 353.05 |
| 第11年 | 546.65 | 44.94 | 60.40 | 441.31 | 397.18 | 353.05 |
| 第12年 | 563.06 | 46.19 | 62.20 | 454.67 | 409.20 | 363.74 |
| 第13年 | 563.06 | 47.00 | 62.20 | 453.86 | 408.47 | 363.09 |
| 第14年 | 563.06 | 47.00 | 62.20 | 453.86 | 408.47 | 363.09 |
| 第15年 | 579.95 | 48.32 | 64.08 | 467.55 | 420.80 | 374.04 |
| 第16年 | 579.95 | 48.32 | 64.08 | 467.55 | 420.80 | 374.04 |
| 第17年 | 579.95 | 48.32 | 64.08 | 467.55 | 420.80 | 374.04 |
| 第18年 | 597.34 | 50.54 | 65.99 | 480.81 | 432.73 | 384.65 |
| 第19年 | 597.34 | 50.54 | 65.99 | 480.81 | 432.73 | 384.65 |
| 第20年 | 597.34 | 50.54 | 65.99 | 480.81 | 432.73 | 384.65 |
| 第21年 | 615.26 | 51.98 | 67.98 | 495.30 | 445.77 | 396.24 |
| 第22年 | 615.26 | 51.98 | 67.98 | 495.30 | 445.77 | 396.24 |
| 第23年 | 615.26 | 52.87 | 67.98 | 494.41 | 444.97 | 395.53 |
| 第24年 | 633.72 | 54.39 | 70.00 | 509.33 | 458.40 | 407.46 |
| 第25年 | 633.72 | 54.39 | 70.00 | 509.33 | 458.40 | 407.46 |
| 第26年 | 633.72 | 54.39 | 70.00 | 509.33 | 458.40 | 407.46 |
| 第27年 | 652.73 | 55.97 | 72.11 | 524.65 | 472.19 | 419.72 |

项目收益表

单位：万元

| 年份 | 收入汇总 | 成本汇总 | 税费汇总 | 收益100% | 收益90% | 收益80% |
|------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 第28年 | 652.73 | 56.90 | 72.11 | 523.72 | 471.35 | 418.98 |
| 第29年 | 652.73 | 56.90 | 72.11 | 523.72 | 471.35 | 418.98 |
| 第30年 | 672.33 | 58.54 | 74.28 | 539.51 | 485.56 | 431.61 |
| 第31年 | 672.33 | 58.54 | 74.28 | 539.51 | 485.56 | 431.61 |
| 合计 | 16,616.86 | 1,429.17 | 1,835.78 | 13,351.91 | 12,016.75 | 10,681.54 |

（四）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资成本 4.50%的情况下，预计发行人募投项目下有机果蔬种植基地出租、菌棒培育基地出租、菌菇生产基地出租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 4.50%的情况下，预测了三种模式下，项目实现的现金流净流入情况。

项目收益与融资平衡表

单位：万元

| 年度 | 借贷本息支付 | | | 项目收益100% | 项目收益90% | 项目收益80% |
|------|--------|--------|--------|----------|---------|---------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | | | |
| 第1年 | - | 16.94 | 16.94 | - | - | - |
| 第2年 | - | 187.94 | 187.94 | - | - | - |
| 第3年 | - | 187.94 | 187.94 | 290.67 | 261.60 | 232.53 |
| 第4年 | - | 187.94 | 187.94 | 315.84 | 284.26 | 252.67 |
| 第5年 | - | 187.94 | 187.94 | 341.03 | 306.93 | 272.82 |
| 第6年 | - | 187.94 | 187.94 | 377.28 | 339.55 | 301.82 |
| 第7年 | - | 187.94 | 187.94 | 403.22 | 362.90 | 322.58 |
| 第8年 | - | 187.94 | 187.94 | 428.36 | 385.52 | 342.69 |
| 第9年 | - | 187.94 | 187.94 | 441.31 | 397.18 | 353.05 |
| 第10年 | - | 187.94 | 187.94 | 441.31 | 397.18 | 353.05 |
| 第11年 | - | 187.94 | 187.94 | 441.31 | 397.18 | 353.05 |
| 第12年 | - | 187.94 | 187.94 | 454.67 | 409.20 | 363.74 |
| 第13年 | - | 187.94 | 187.94 | 453.86 | 408.47 | 363.09 |
| 第14年 | - | 187.94 | 187.94 | 453.86 | 408.47 | 363.09 |
| 第15年 | - | 187.94 | 187.94 | 467.55 | 420.80 | 374.04 |
| 第16年 | - | 187.94 | 187.94 | 467.55 | 420.80 | 374.04 |
| 第17年 | - | 187.94 | 187.94 | 467.55 | 420.80 | 374.04 |
| 第18年 | - | 187.94 | 187.94 | 480.81 | 432.73 | 384.65 |
| 第19年 | - | 187.94 | 187.94 | 480.81 | 432.73 | 384.65 |
| 第20年 | - | 187.94 | 187.94 | 480.81 | 432.73 | 384.65 |
| 第21年 | - | 187.94 | 187.94 | 495.30 | 445.77 | 396.24 |
| 第22年 | - | 187.94 | 187.94 | 495.30 | 445.77 | 396.24 |
| 第23年 | - | 187.94 | 187.94 | 494.41 | 444.97 | 395.53 |
| 第24年 | - | 187.94 | 187.94 | 509.33 | 458.40 | 407.46 |
| 第25年 | - | 187.94 | 187.94 | 509.33 | 458.40 | 407.46 |
| 第26年 | - | 187.94 | 187.94 | 509.33 | 458.40 | 407.46 |
| 第27年 | - | 187.94 | 187.94 | 524.65 | 472.19 | 419.72 |

项目收益与融资平衡表

单位：万元

| 年度 | 借贷本息支付 | | | 项目收益100% | 项目收益90% | 项目收益80% |
|------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------|-------------|-------------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | | | |
| 第28年 | - | 187.94 | 187.94 | 523.72 | 471.35 | 418.98 |
| 第29年 | - | 187.94 | 187.94 | 523.72 | 471.35 | 418.98 |
| 第30年 | 700.00 | 187.94 | 887.94 | 539.51 | 485.56 | 431.61 |
| 第31年 | 3,800.00 | 171.00 | 3,971.00 | 539.51 | 485.56 | 431.61 |
| 合计 | 4,500.00 | 5,638.20 | 10,138.20 | 13,351.91 | 12,016.75 | 10,681.54 |
| 项目收益覆盖本息倍数 | | | | 1.32 | 1.19 | 1.05 |

在发行人募投项目收益的100%、90%、80%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。）



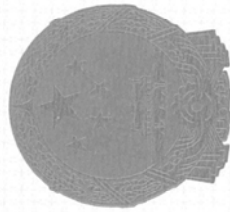
登记机关

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

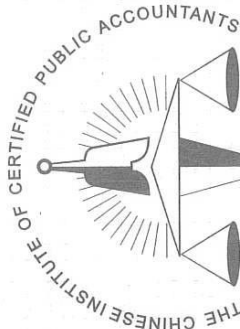
转出协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 02 月 05 日 /d /m /y

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.





姓名 汪忠铭
Full name 男
性别 男
Sex 1989-11-13
出生日期 1989-11-13
Date of birth 北京兴华会计师事务所(特
工作单位 殊普通合伙)江西分所
Working unit 360281198911134032
身份证号码 360281198911134032
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.



汪忠铭年检二维码

证书编号:
No. of Certificate 110000100073

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

发证日期: 2019 年 02 月 20 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

宜春市樟树市2024年老旧小区改造工程
——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）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

[2025]京会兴咨字第00770026号

宜春市樟树市2024年老旧小区改造工程
——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）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

[2025]京会兴咨字第00770026号

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为宜春市财政局（以下简称“发行人”）申请发行宜春市樟树市2024年老旧小区改造工程——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）（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宜春市樟树市2024年老旧小区改造工程——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）目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在宜春市樟树市2024年老旧小区改造工程管理单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价宜春市樟树市2024年老旧小区改造工程预期停车收入、充电桩服务收入、电动车充电收入、广告收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的平衡。

总体评价结果如下：

本期债券应付本息情况

宜春市樟树市2024年老旧小区改造工程拟发行专项债券11,000.00万元，本次申请发行9,000.00万元。假设融资利率4.50%，期限30年，每半年付息一次，第30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 | | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第二年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第三年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第四年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第五年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第六年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第七年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第八年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第九年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第十年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第十一年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第十二年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第十三年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第十四年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第十五年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第十六年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第十七年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第十八年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第十九年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第二十年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第二十一年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第二十二年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第二十三年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第二十四年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第二十五年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第二十六年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第二十七年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第二十八年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第二十九年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 |
| 第三十年 | 11,000.00 | 11,000.00 | | 4.50% | 495.00 |
| 合计 | | 11,000.00 | | | 14,850.00 |

1. 项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

宜春市樟树市2024年老旧小区改造工程作为本期债券募集资金投资项目，现金流入停车收入、充电桩服务收入、电动车充电收入、广告收入等实现。

(2) 项目产生的净现金流入

假设宜春市樟树市2024年老旧小区改造工程按照情景1：项目收益按实现的100%；情景2：项目收益按实现的90%；情景3：项目收益按实现的80%三种情景下，自融资开始日起30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 |
|--------|------------|
| 收益100% | 32,281.28 |
| 收益90% | 29,053.14 |
| 收益80% | 25,825.01 |

3.预期停车收入、充电桩服务收入、电动车充电收入、广告收入等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 |
|--------|--------|
| 收益100% | 1.25 |
| 收益90% | 1.12 |
| 收益80% | 1.00 |

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，认为宜春市樟树市2024年老旧小区改造工程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，为宜春市樟树市2024年老旧小区改造工程提供足够的资金支持，保证该项目顺利完成。同时，停车收入、充电桩服务收入、电动车充电收入、广告收入等为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足宜春市樟树市2024年老旧小区改造工程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：

汪忠铭



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宜春市樟树市2024年老旧小区改造工程为基础，结合预期的停车收入、充电桩服务收入、电动车充电收入、广告收入等，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）发行人预测的停车收入、充电桩服务收入、电动车充电收入、广告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

本项目共涉及樟树市城区26个社区，41个小区，13959户，共改造500栋建筑，改造总建筑面积152.838万m²。其中房屋改造工程：屋面渗漏维修69795平方米，更换屋面排水管27918米，新建屋面排水管10469米；小区内基础设施工程：增设消防灭火器材1500具、增设小区进出口护栏250个、新增非机动车棚并配置非机动车充电桩5600m²（增设停车位约4000个）、小区内道路修复改造382095m²（增设停车位约4000个）、更换玻璃钢化粪池500个、进行雨污分流改造61135m、新建检查井500座，小区弱电线缆整理13959户、小区供电维修改造13959户、燃气管道改造13959户、增设电动汽车充电桩400个、增设路灯27918盏、新增健身场地8200m²、环境改造91000m²，增设灯箱广告位750个。

2. 建设投资及资金来源

本项目总投资41,877.00万元，其中自筹资金为30,877.00万元，占总投资比例73.73%，申请专项债资金11,000.00万元，占总投资的26.27%。本次申请发行

9,000.00万元。

(二) 项目收益及现金流入预测项目说明

本项目建设期24个月，预计2024年11月开工。项目建设完成后，预计产生停车收入、充电桩服务收入、电动车充电收入、广告收入等收益，项目收益用于债券的还本付息。

1、停车收入

本项目改造后，在楼栋下设置月租车位，本项目拥有楼栋数500栋，停车位设置4000个，设置停车位区域为小区公共用地，停车对象主要为小区业主及租户。根据樟树市停车场收费情况可知樟树市老城区停车位包月在300元左右，考虑到本项目停车场位于小区，且为地面车位，月租费用比车库包月较少，参考实际情况，每个车位采取180元/月，考虑到樟树市经济发展与通货膨胀等情况，停车费每3年增长5%，出租率按照第一年60%，第二年70%，第三年80%，第四年及以后达到饱和85%估算。

金额单位：人民币万元

| 年度 | 车位数量（个） | 收费标准（元/个·月） | 运营率（%） | 收入（万元） |
|--------|----------|-------------|--------|----------|
| 第 1 年 | | | | - |
| 第 2 年 | | | | |
| 第 3 年 | 4,000.00 | 180.00 | 60.00% | 518.40 |
| 第 4 年 | 4,000.00 | 180.00 | 70.00% | 604.80 |
| 第 5 年 | 4,000.00 | 180.00 | 80.00% | 691.20 |
| 第 6 年 | 4,000.00 | 189.00 | 85.00% | 771.12 |
| 第 7 年 | 4,000.00 | 189.00 | 85.00% | 771.12 |
| 第 8 年 | 4,000.00 | 189.00 | 85.00% | 771.12 |
| 第 9 年 | 4,000.00 | 198.45 | 85.00% | 809.68 |
| 第 10 年 | 4,000.00 | 198.45 | 85.00% | 809.68 |
| 第 11 年 | 4,000.00 | 198.45 | 85.00% | 809.68 |
| 第 12 年 | 4,000.00 | 208.37 | 85.00% | 850.16 |
| 第 13 年 | 4,000.00 | 208.37 | 85.00% | 850.16 |
| 第 14 年 | 4,000.00 | 208.37 | 85.00% | 850.16 |
| 第 15 年 | 4,000.00 | 218.79 | 85.00% | 892.67 |
| 第 16 年 | 4,000.00 | 218.79 | 85.00% | 892.67 |
| 第 17 年 | 4,000.00 | 218.79 | 85.00% | 892.67 |
| 第 18 年 | 4,000.00 | 229.73 | 85.00% | 937.30 |
| 第 19 年 | 4,000.00 | 229.73 | 85.00% | 937.30 |
| 第 20 年 | 4,000.00 | 229.73 | 85.00% | 937.30 |
| 第 21 年 | 4,000.00 | 241.22 | 85.00% | 984.17 |
| 第 22 年 | 4,000.00 | 241.22 | 85.00% | 984.17 |
| 第 23 年 | 4,000.00 | 241.22 | 85.00% | 984.17 |
| 第 24 年 | 4,000.00 | 253.28 | 85.00% | 1,033.37 |
| 第 25 年 | 4,000.00 | 253.28 | 85.00% | 1,033.37 |
| 第 26 年 | 4,000.00 | 253.28 | 85.00% | 1,033.37 |
| 第 27 年 | 4,000.00 | 265.94 | 85.00% | 1,085.04 |
| 第 28 年 | 4,000.00 | 265.94 | 85.00% | 1,085.04 |

| 年度 | 车位数量（个） | 收费标准（元/个·月） | 运营率（%） | 收入（万元） |
|--------|----------|-------------|--------|-----------|
| 第 29 年 | 4,000.00 | 265.94 | 85.00% | 1,085.04 |
| 第 30 年 | 4,000.00 | 279.24 | 85.00% | 1,139.30 |
| 合计 | | | | 25,044.22 |

2、充电桩服务费收入

2019年11月26日，江西省人民政府发布了《江西省城市公共场所和居住（小）区电动汽车充电设施管理办法（试行）》，指出：在商业、公共服务设施、公共停车场等场所建设以快充为主、慢充为辅的公用充电设施，在办公场所、公交及出租专用场站建设快慢结合的自(专)用充电设施，在居住(小)区建设以慢充为主的自(专)用、公用充电设施。新建住宅配建停车位100%建设充电设施或预留建设安装条件(包括预埋电力管线和预留电力容量，下同)；新建大型公共建筑物(商场、宾馆、医院、办公楼等)配建停车场及社会公共停车场，按不少于规划停车位10%的比例建设或预留充电设施建设条件。

根据上述要求，同时考虑樟树市电动汽车充电需求，本项目将按停车位10%的比例设置电动汽车充电桩，共计400个，设置充电桩车位为小区公共用地，充电对象为小区业主及租户。

按照《江西省发展改革委关于电动汽车充换电服务费有关问题的通知》(赣发改商价〔2014〕1309号)规定，经营性集中式充换电设施充电服务费，上限标准暂定为每千瓦时2.36元（含电费）。

国网电动汽车服务有限公司推出e充电，拥有资源丰富、标准统一的充电服务网络与智能、高效、安全的互联网平台，提供权威、准确、详细的充电桩实时信息。可随时随地通过网站、手机APP进行站点搜索和路线规划、充电桩实时状态查看、账户注册、充值和交易信息查询。可通过手机APP扫描充电桩二维码或使用全国统一充电卡（可前往国家电网公司指定营业厅办理）进行便捷充电。根据APP显示，位于南昌市新建区前湖大道充电服务点充电服务费为1.8元/千瓦时。

结合上述标准及市场行情，本项目充电桩服务费按0.6元/kwh（不含电费），每三年增长5%估算。

本项目老旧小区改造新增充电桩为直流充电桩、功率30kw，目前非机动车从零到充满电时间为3小时，预计每天平均使用时间按3小时计算，则充电桩日均充电服务费收入=0.6×30×3=54元/（个·天）；项目运营期充电桩使用效率按运营期第一年35%、之后每年增长5%、至50%稳定测算，年运营时间按300天计算

金额单位：人民币万元

| 年度 | 充电桩数量 (个) | 使用 率 | 充电服务费 (元/kwh) | 使用时间 (小时/天) | 功率 (30Kw) | 充电桩服务费收 入(万元) |
|------|--------------|---------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| 第1年 | | | | | | |
| 第2年 | | | | | | |
| 第3年 | 400.00 | 35% | 0.60 | 3.00 | 30.00 | 226.80 |
| 第4年 | 400.00 | 40% | 0.60 | 3.00 | 30.00 | 259.20 |
| 第5年 | 400.00 | 45% | 0.60 | 3.00 | 30.00 | 291.60 |
| 第6年 | 400.00 | 50% | 0.63 | 3.00 | 30.00 | 340.20 |
| 第7年 | 400.00 | 50% | 0.63 | 3.00 | 30.00 | 340.20 |
| 第8年 | 400.00 | 50% | 0.63 | 3.00 | 30.00 | 340.20 |
| 第9年 | 400.00 | 50% | 0.66 | 3.00 | 30.00 | 356.40 |
| 第10年 | 400.00 | 50% | 0.66 | 3.00 | 30.00 | 356.40 |
| 第11年 | 400.00 | 50% | 0.66 | 3.00 | 30.00 | 356.40 |
| 第12年 | 400.00 | 50% | 0.69 | 3.00 | 30.00 | 372.60 |
| 第13年 | 400.00 | 50% | 0.69 | 3.00 | 30.00 | 372.60 |
| 第14年 | 400.00 | 50% | 0.69 | 3.00 | 30.00 | 372.60 |
| 第15年 | 400.00 | 50% | 0.72 | 3.00 | 30.00 | 388.80 |
| 第16年 | 400.00 | 50% | 0.72 | 3.00 | 30.00 | 388.80 |
| 第17年 | 400.00 | 50% | 0.72 | 3.00 | 30.00 | 388.80 |
| 第18年 | 400.00 | 50% | 0.76 | 3.00 | 30.00 | 410.40 |
| 第19年 | 400.00 | 50% | 0.76 | 3.00 | 30.00 | 410.40 |
| 第20年 | 400.00 | 50% | 0.76 | 3.00 | 30.00 | 410.40 |
| 第21年 | 400.00 | 50% | 0.80 | 3.00 | 30.00 | 432.00 |
| 第22年 | 400.00 | 50% | 0.80 | 3.00 | 30.00 | 432.00 |
| 第23年 | 400.00 | 50% | 0.80 | 3.00 | 30.00 | 432.00 |
| 第24年 | 400.00 | 50% | 0.84 | 3.00 | 30.00 | 453.60 |
| 第25年 | 400.00 | 50% | 0.84 | 3.00 | 30.00 | 453.60 |
| 第26年 | 400.00 | 50% | 0.84 | 3.00 | 30.00 | 453.60 |
| 第27年 | 400.00 | 50% | 0.88 | 3.00 | 30.00 | 475.20 |
| 第28年 | 400.00 | 50% | 0.88 | 3.00 | 30.00 | 475.20 |
| 第29年 | 400.00 | 50% | 0.88 | 3.00 | 30.00 | 475.20 |
| 第30年 | 400.00 | 50% | 0.92 | 3.00 | 30.00 | 496.80 |
| 合计 | | | | | | 10,962.00 |

3、电动车充电点收入

经市场分析，小区内电瓶车较多，故本项目在电动车棚内设置电瓶车充电桩，预计拥有充电点4000处，设置电瓶车充电桩为小区公共用地，充电对象为小区业主及租户。

预估单个充电桩平均日流转次数3次，单次充满电平均需电3度，电价0.8元/度（包括电费+服务费）（<https://www.icauto.com.cn/vvauto/69/696581.html>），电费为0.6元/度，则服务费为0.2元/度，本项目充电点使用率按运营期第一年60%、第二年70%、第三年80%，第四年及以后达到饱和85%估算，且考虑到樟树市社会经济发展及通货膨胀率，充电点电力服务费按每三年5%的增长率计算

| 年度 | 充电点数量 (个) | 单桩充电量 (kw·h) | 电价差收益 (元/kw·h) | 运营负荷率 (%) | 收入 (万元) |
|------|--------------|-----------------|-------------------|--------------|------------|
| 第1年 | | | | | - |
| 第2年 | | | | | |
| 第3年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 60% | 157.68 |
| 第4年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 70% | 183.96 |
| 第5年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 80% | 210.24 |
| 第6年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 85% | 223.38 |
| 第7年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 85% | 223.38 |
| 第8年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 85% | 223.38 |
| 第9年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 85% | 223.38 |
| 第10年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 85% | 223.38 |
| 第11年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 85% | 223.38 |
| 第12年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 85% | 223.38 |
| 第13年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 85% | 223.38 |
| 第14年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 85% | 223.38 |
| 第15年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 85% | 223.38 |
| 第16年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 85% | 223.38 |
| 第17年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 85% | 223.38 |
| 第18年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 85% | 223.38 |
| 第19年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 85% | 223.38 |
| 第20年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 85% | 223.38 |
| 第21年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 85% | 223.38 |
| 第22年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 85% | 223.38 |
| 第23年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 85% | 223.38 |
| 第24年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 85% | 223.38 |
| 第25年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 85% | 223.38 |
| 第26年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 85% | 223.38 |
| 第27年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 85% | 223.38 |
| 第28年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 85% | 223.38 |
| 第29年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 85% | 223.38 |
| 第30年 | 4,000.00 | 9.00 | 0.20 | 85% | 223.38 |
| 合计 | | | | | 6,136.38 |

4、广告位出租收入

2018年10月16日上午10时在宜春市府北路8号（红林世界城）2栋1210室,宜春市高铁站88个广告位三年经营权以起拍价374.37万元进行网上公开拍卖,成交价374.37万元,每个广告位均价约为1.4万元/年。

本项目共涉及樟树市城区26个社区，41个小区，13959户，共改造500栋建筑，改造总建筑面积152.838万m²。初步测算，可增设灯箱广告750个，本项目共改造500栋，每栋设置1个广告位，新天国际（含江西农业工程职业学院家属区）、薛溪金岸小区每个小区内设置8个广告位，另外39个小区，每个小区设备6个广告位。灯箱广告主要包括社区路灯广告、周边沿线灯杆灯箱广告、道路指示牌灯箱广告等。广告位出租率按运营期第一年50%、之后每年增长5%、直至增长至80%稳定估算。灯箱广告租金按

2000元/年测算，每三年增长5%计算。

| 年度 | 个数（个） | 租金（元/年） | 出租率（%） | 广告位出租收入 |
|--------|--------|----------|--------|----------|
| 第 1 年 | | | | |
| 第 2 年 | | | | |
| 第 3 年 | 750.00 | 2,000.00 | 50% | 75.00 |
| 第 4 年 | 750.00 | 2,000.00 | 55% | 82.50 |
| 第 5 年 | 750.00 | 2,000.00 | 60% | 90.00 |
| 第 6 年 | 750.00 | 2,100.00 | 65% | 102.38 |
| 第 7 年 | 750.00 | 2,100.00 | 75% | 118.13 |
| 第 8 年 | 750.00 | 2,100.00 | 80% | 126.00 |
| 第 9 年 | 750.00 | 2,205.00 | 80% | 132.30 |
| 第 10 年 | 750.00 | 2,205.00 | 80% | 132.30 |
| 第 11 年 | 750.00 | 2,205.00 | 80% | 132.30 |
| 第 12 年 | 750.00 | 2,315.25 | 80% | 138.92 |
| 第 13 年 | 750.00 | 2,315.25 | 80% | 138.92 |
| 第 14 年 | 750.00 | 2,315.25 | 80% | 138.92 |
| 第 15 年 | 750.00 | 2,431.01 | 80% | 145.86 |
| 第 16 年 | 750.00 | 2,431.01 | 80% | 145.86 |
| 第 17 年 | 750.00 | 2,431.01 | 80% | 145.86 |
| 第 18 年 | 750.00 | 2,552.56 | 80% | 153.15 |
| 第 19 年 | 750.00 | 2,552.56 | 80% | 153.15 |
| 第 20 年 | 750.00 | 2,552.56 | 80% | 153.15 |
| 第 21 年 | 750.00 | 2,680.19 | 80% | 160.81 |
| 第 22 年 | 750.00 | 2,680.19 | 80% | 160.81 |
| 第 23 年 | 750.00 | 2,680.19 | 80% | 160.81 |
| 第 24 年 | 750.00 | 2,814.20 | 80% | 168.85 |
| 第 25 年 | 750.00 | 2,814.20 | 80% | 168.85 |
| 第 26 年 | 750.00 | 2,814.20 | 80% | 168.85 |
| 第 27 年 | 750.00 | 2,954.91 | 80% | 177.29 |
| 第 28 年 | 750.00 | 2,954.91 | 80% | 177.29 |
| 第 29 年 | 750.00 | 2,954.91 | 80% | 177.29 |
| 第 30 年 | 750.00 | 3,102.66 | 80% | 186.16 |
| 合计 | | | | 4,011.71 |

5、经营成本

项目的运营成本主要有水资源费、药剂费、燃料及动力费、人员薪资、修理费及其他费用。具体估算如下：

1）工资福利：本项目需各类管理人员26人，人均工资及福利费按5万元/年计算，且考虑社会经济发展及通货膨胀率，工资及福利按每三年3%的增长率计算。

2）燃料及动力费：本项目燃料及动力费主要为公共区域照明用电，按营业收入的4%估算。

3）充电桩置换费：汽车充电桩的使用寿命在15年之内，本项目考虑充电桩后期使用的更换，本次按照第15年和第16年更换，每台充电桩的价格为1.5万元，则运营期

内充电桩置换费用为600万元。

4) 修理费：修理费为公共设施等设备的日常维护和修理费，按建安工程费的0.25%计算。

5) 其他费用：本项目其他费用包括其他制造费用、其他运营费用等，按营业收入的1%计取。。各年相关成本详见下表。

金额单位：人民币万元

| 年度 | 燃料及动力费 | 工资及福利费 | 修理费 | 其他费用 | 充电桩置换费 | 合计 |
|------|----------|----------|----------|--------|--------|----------|
| 第1年 | | | | | | - |
| 第2年 | | | | | | - |
| 第3年 | 39.12 | 130.00 | 73.26 | 9.78 | | 252.15 |
| 第4年 | 45.22 | 130.00 | 73.26 | 11.30 | | 259.78 |
| 第5年 | 51.32 | 130.00 | 73.26 | 12.83 | | 267.41 |
| 第6年 | 57.48 | 133.90 | 75.45 | 14.37 | | 281.21 |
| 第7年 | 58.11 | 133.90 | 75.45 | 14.53 | | 282.00 |
| 第8年 | 58.43 | 133.90 | 75.45 | 14.61 | | 282.39 |
| 第9年 | 60.87 | 137.92 | 77.72 | 15.22 | | 291.72 |
| 第10年 | 60.87 | 137.92 | 77.72 | 15.22 | | 291.72 |
| 第11年 | 60.87 | 137.92 | 77.72 | 15.22 | | 291.72 |
| 第12年 | 63.40 | 142.05 | 80.05 | 15.85 | | 301.36 |
| 第13年 | 63.40 | 142.05 | 80.05 | 15.85 | | 301.36 |
| 第14年 | 63.40 | 142.05 | 80.05 | 15.85 | | 301.36 |
| 第15年 | 66.03 | 146.32 | 82.45 | 16.51 | 300.00 | 611.30 |
| 第16年 | 66.03 | 146.32 | 82.45 | 16.51 | 300.00 | 611.30 |
| 第17年 | 66.03 | 146.32 | 82.45 | 16.51 | | 311.30 |
| 第18年 | 68.97 | 150.71 | 84.92 | 17.24 | | 321.84 |
| 第19年 | 68.97 | 150.71 | 84.92 | 17.24 | | 321.84 |
| 第20年 | 68.97 | 150.71 | 84.92 | 17.24 | | 321.84 |
| 第21年 | 72.01 | 155.23 | 87.47 | 18.00 | | 332.72 |
| 第22年 | 72.01 | 155.23 | 87.47 | 18.00 | | 332.72 |
| 第23年 | 72.01 | 155.23 | 87.47 | 18.00 | | 332.72 |
| 第24年 | 75.17 | 159.88 | 90.10 | 18.79 | | 343.94 |
| 第25年 | 75.17 | 159.88 | 90.10 | 18.79 | | 343.94 |
| 第26年 | 75.17 | 159.88 | 90.10 | 18.79 | | 343.94 |
| 第27年 | 78.44 | 164.68 | 92.80 | 19.61 | | 355.53 |
| 第28年 | 78.44 | 164.68 | 92.80 | 19.61 | | 355.53 |
| 第29年 | 78.44 | 164.68 | 92.80 | 19.61 | | 355.53 |
| 第30年 | 81.83 | 169.62 | 95.58 | 20.46 | | 367.49 |
| 合计 | 1,846.17 | 4,131.67 | 2,910.32 | 461.54 | 600.00 | 9,949.67 |

3.项目相关运营税费

本项目税金包括增值税（5%）、城建税（5%）、教育费附加（5%）、印花税（0.1%）、所得税（3%）。各年项目相关运营税费见下表：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 增值税 | 城建税 | 教育费附加 | 印花税 | 所得税 | 合计 |
|------|----------|--------|--------|------|----------|----------|
| 第1年 | - | - | - | - | - | - |
| 第2年 | - | - | - | - | - | - |
| 第3年 | 48.89 | 2.44 | 2.44 | - | 29.34 | 83.13 |
| 第4年 | 56.52 | 2.83 | 2.83 | 0.01 | 33.91 | 96.09 |
| 第5年 | 64.15 | 3.21 | 3.21 | 0.01 | 38.49 | 109.06 |
| 第6年 | 71.85 | 3.59 | 3.59 | 0.01 | 43.11 | 122.16 |
| 第7年 | 72.64 | 3.63 | 3.63 | 0.01 | 43.58 | 123.49 |
| 第8年 | 73.04 | 3.65 | 3.65 | 0.01 | 43.82 | 124.17 |
| 第9年 | 76.09 | 3.80 | 3.80 | 0.01 | 45.65 | 129.35 |
| 第10年 | 76.09 | 3.80 | 3.80 | 0.01 | 45.65 | 129.35 |
| 第11年 | 76.09 | 3.80 | 3.80 | 0.01 | 45.65 | 129.35 |
| 第12年 | 79.25 | 3.96 | 3.96 | 0.01 | 47.55 | 134.74 |
| 第13年 | 79.25 | 3.96 | 3.96 | 0.01 | 47.55 | 134.74 |
| 第14年 | 79.25 | 3.96 | 3.96 | 0.01 | 47.55 | 134.74 |
| 第15年 | 82.54 | 4.13 | 4.13 | 0.01 | 49.52 | 140.32 |
| 第16年 | 82.54 | 4.13 | 4.13 | 0.01 | 49.52 | 140.32 |
| 第17年 | 82.54 | 4.13 | 4.13 | 0.01 | 49.52 | 140.32 |
| 第18年 | 86.21 | 4.31 | 4.31 | 0.01 | 51.73 | 146.57 |
| 第19年 | 86.21 | 4.31 | 4.31 | 0.01 | 51.73 | 146.57 |
| 第20年 | 86.21 | 4.31 | 4.31 | 0.01 | 51.73 | 146.57 |
| 第21年 | 90.02 | 4.50 | 4.50 | 0.01 | 54.01 | 153.04 |
| 第22年 | 90.02 | 4.50 | 4.50 | 0.01 | 54.01 | 153.04 |
| 第23年 | 90.02 | 4.50 | 4.50 | 0.01 | 54.01 | 153.04 |
| 第24年 | 93.96 | 4.70 | 4.70 | 0.01 | 56.38 | 159.75 |
| 第25年 | 93.96 | 4.70 | 4.70 | 0.01 | 56.38 | 159.75 |
| 第26年 | 93.96 | 4.70 | 4.70 | 0.01 | 56.38 | 159.75 |
| 第27年 | 98.05 | 4.90 | 4.90 | 0.01 | 58.83 | 166.69 |
| 第28年 | 98.05 | 4.90 | 4.90 | 0.01 | 58.83 | 166.69 |
| 第29年 | 98.05 | 4.90 | 4.90 | 0.01 | 58.83 | 166.69 |
| 第30年 | 102.28 | 5.11 | 5.11 | 0.01 | 61.37 | 173.89 |
| 合计 | 2,307.72 | 115.39 | 115.39 | 0.23 | 1,384.63 | 3,923.35 |

（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，按照以项目收益的100%、90%、80%的比例进行压力测试，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4.50%的情况下，预测了按照以项目收益的100%、90%、80%比例进行压力测试下与融资成本平衡的情况。

金额单位：人民币万元

| 年份 | 收入汇总 | 成本汇总 | 税费汇总 | 收益 100% | 收益 90% | 收益 80% |
|--------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 第 1 年 | - | - | - | - | - | - |
| 第 2 年 | - | - | - | - | - | - |
| 第 3 年 | 977.88 | 270.46 | 83.13 | 624.29 | 561.86 | 499.43 |
| 第 4 年 | 1,130.46 | 278.09 | 96.09 | 756.28 | 680.65 | 605.02 |
| 第 5 年 | 1,283.04 | 285.72 | 109.06 | 888.26 | 799.43 | 710.61 |
| 第 6 年 | 1,437.08 | 300.07 | 122.16 | 1,014.85 | 913.37 | 811.88 |
| 第 7 年 | 1,452.83 | 300.86 | 123.49 | 1,028.48 | 925.63 | 822.78 |
| 第 8 年 | 1,460.70 | 301.25 | 124.17 | 1,035.28 | 931.75 | 828.22 |
| 第 9 年 | 1,521.76 | 311.15 | 129.35 | 1,081.26 | 973.13 | 865.01 |
| 第 10 年 | 1,521.76 | 311.15 | 129.35 | 1,081.26 | 973.13 | 865.01 |
| 第 11 年 | 1,521.76 | 311.15 | 129.35 | 1,081.26 | 973.13 | 865.01 |
| 第 12 年 | 1,585.06 | 321.37 | 134.74 | 1,128.95 | 1,016.06 | 903.16 |
| 第 13 年 | 1,585.06 | 321.37 | 134.74 | 1,128.95 | 1,016.06 | 903.16 |
| 第 14 年 | 1,585.06 | 321.37 | 134.74 | 1,128.95 | 1,016.06 | 903.16 |
| 第 15 年 | 1,650.71 | 631.92 | 140.32 | 878.47 | 790.62 | 702.78 |
| 第 16 年 | 1,650.71 | 631.92 | 140.32 | 878.47 | 790.62 | 702.78 |
| 第 17 年 | 1,650.71 | 331.92 | 140.32 | 1,178.47 | 1,060.62 | 942.78 |
| 第 18 年 | 1,724.23 | 343.07 | 146.57 | 1,234.59 | 1,111.13 | 987.67 |
| 第 19 年 | 1,724.23 | 343.07 | 146.57 | 1,234.59 | 1,111.13 | 987.67 |
| 第 20 年 | 1,724.23 | 343.07 | 146.57 | 1,234.59 | 1,111.13 | 987.67 |
| 第 21 年 | 1,800.36 | 354.59 | 153.04 | 1,292.73 | 1,163.46 | 1,034.18 |
| 第 22 年 | 1,800.36 | 354.59 | 153.04 | 1,292.73 | 1,163.46 | 1,034.18 |
| 第 23 年 | 1,800.36 | 354.59 | 153.04 | 1,292.73 | 1,163.46 | 1,034.18 |
| 第 24 年 | 1,879.20 | 366.46 | 159.75 | 1,352.99 | 1,217.69 | 1,082.39 |
| 第 25 年 | 1,879.20 | 366.46 | 159.75 | 1,352.99 | 1,217.69 | 1,082.39 |
| 第 26 年 | 1,879.20 | 366.46 | 159.75 | 1,352.99 | 1,217.69 | 1,082.39 |
| 第 27 年 | 1,960.91 | 378.72 | 166.69 | 1,415.50 | 1,273.95 | 1,132.40 |
| 第 28 年 | 1,960.91 | 378.72 | 166.69 | 1,415.50 | 1,273.95 | 1,132.40 |
| 第 29 年 | 1,960.91 | 378.72 | 166.69 | 1,415.50 | 1,273.95 | 1,132.40 |
| 第 30 年 | 2,045.64 | 391.38 | 173.89 | 1,480.37 | 1,332.33 | 1,184.30 |
| 合计 | 46,154.32 | 9,949.67 | 3,923.35 | 32,281.28 | 29,053.14 | 25,825.01 |

（四）现金流覆盖还本付息的测算

项目拟发行专项债券11,000.00万元，本次申请发行9,000.00万元。假设了在融资成本4.50%的情况下，预计发行人募投项目下停车收入、充电桩服务收入、电动车充电收入、广告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4.50%的情况下，预测了三种模式下，项目实现的现金流净流入情况。

金额单位：人民币万元

| 年度 | 借贷本息支付 | | | 收益 100% | 收益 90% | 收益 80% |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | | | |
| 第 1 年 | | 495.00 | 495.00 | - | - | - |
| 第 2 年 | | 495.00 | 495.00 | - | - | - |
| 第 3 年 | - | 495.00 | 495.00 | 624.29 | 561.86 | 499.43 |
| 第 4 年 | - | 495.00 | 495.00 | 756.28 | 680.65 | 605.02 |
| 第 5 年 | - | 495.00 | 495.00 | 888.26 | 799.43 | 710.61 |
| 第 6 年 | - | 495.00 | 495.00 | 1,014.85 | 913.37 | 811.88 |
| 第 7 年 | - | 495.00 | 495.00 | 1,028.48 | 925.63 | 822.78 |
| 第 8 年 | - | 495.00 | 495.00 | 1,035.28 | 931.75 | 828.22 |
| 第 9 年 | - | 495.00 | 495.00 | 1,081.26 | 973.13 | 865.01 |
| 第 10 年 | - | 495.00 | 495.00 | 1,081.26 | 973.13 | 865.01 |
| 第 11 年 | - | 495.00 | 495.00 | 1,081.26 | 973.13 | 865.01 |
| 第 12 年 | - | 495.00 | 495.00 | 1,128.95 | 1,016.06 | 903.16 |
| 第 13 年 | - | 495.00 | 495.00 | 1,128.95 | 1,016.06 | 903.16 |
| 第 14 年 | - | 495.00 | 495.00 | 1,128.95 | 1,016.06 | 903.16 |
| 第 15 年 | - | 495.00 | 495.00 | 878.47 | 790.62 | 702.78 |
| 第 16 年 | - | 495.00 | 495.00 | 878.47 | 790.62 | 702.78 |
| 第 17 年 | - | 495.00 | 495.00 | 1,178.47 | 1,060.62 | 942.78 |
| 第 18 年 | - | 495.00 | 495.00 | 1,234.59 | 1,111.13 | 987.67 |
| 第 19 年 | - | 495.00 | 495.00 | 1,234.59 | 1,111.13 | 987.67 |
| 第 20 年 | - | 495.00 | 495.00 | 1,234.59 | 1,111.13 | 987.67 |
| 第 21 年 | - | 495.00 | 495.00 | 1,292.73 | 1,163.46 | 1,034.18 |
| 第 22 年 | - | 495.00 | 495.00 | 1,292.73 | 1,163.46 | 1,034.18 |
| 第 23 年 | - | 495.00 | 495.00 | 1,292.73 | 1,163.46 | 1,034.18 |
| 第 24 年 | - | 495.00 | 495.00 | 1,352.99 | 1,217.69 | 1,082.39 |
| 第 25 年 | - | 495.00 | 495.00 | 1,352.99 | 1,217.69 | 1,082.39 |
| 第 26 年 | - | 495.00 | 495.00 | 1,352.99 | 1,217.69 | 1,082.39 |
| 第 27 年 | - | 495.00 | 495.00 | 1,415.50 | 1,273.95 | 1,132.40 |
| 第 28 年 | - | 495.00 | 495.00 | 1,415.50 | 1,273.95 | 1,132.40 |
| 第 29 年 | - | 495.00 | 495.00 | 1,415.50 | 1,273.95 | 1,132.40 |
| 第 30 年 | 11,000.00 | 495.00 | 11,495.00 | 1,480.37 | 1,332.33 | 1,184.30 |
| 合计 | 11,000.00 | 14,850.00 | 25,850.00 | 32,281.28 | 29,053.14 | 25,825.01 |
| 项目收益覆盖本息倍数 | | | | 1.25 | 1.12 | 1.00 |

在发行人募投项目收益的100%、90%、80%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



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

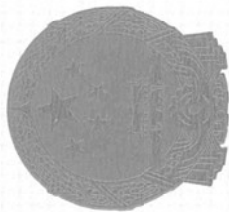
证书序号: 0011908

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
二〇一九 年八 月六 日
中华人民共和国财政部制

仅供报告附件使用



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



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

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

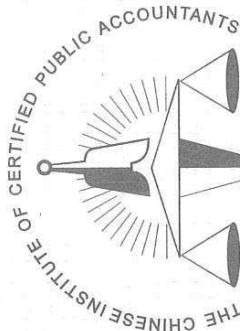


同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

10



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.



11



| | |
|-------------------|--------------------|
| 姓名 | 汪忠铭 |
| Full name | 男 |
| 性别 | 男 |
| Sex | 1989-11-13 |
| 出生日期 | 北京兴华会计师事务所(特 |
| Date of birth | 殊普通合伙)江西分所 |
| 工作单位 | 360281198911134032 |
| 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: 110000100073

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: 2019 年 02 月 20 日
Date of Issuance /y /m /d



汪忠铭年检二维码

年 月 日
/y /m /d

中国药都现代智慧农业（中药材）产业园建设项目
——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）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00770027 号

**中国药都现代智慧农业（中药材）产业园建设项目
——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）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

[2025]京会兴咨字第 00770027 号

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为宜春市财政局（以下简称“发行人”）申请发行中国药都现代智慧农业（中药材）产业园建设项目——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）（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中国药都现代智慧农业（中药材）产业园建设项目——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）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在中国药都现代智慧农业（中药材）产业园建设项目管理单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的中国药都现代智慧农业（中药材）产业园建设项目预期种子种植基地承包租赁租金收入、

玻璃温室棚承包租赁租金收入和种子加工中心及仓库出租收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实现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

中国药都现代智慧农业（中药材）产业园建设项目拟发行专项债券 16,000.00 万元，一期已发行 4,500.00 万元，发行期限 30 年，年利率 3.12%；二期已发行 1,500.00 万元，发行期限 30 年，年利率 3.13%；本次申请发行 1,000.00 万元，假设融资利率 4.50%，期限 30 年，每半年付息一次，第 30 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 | 本期还本金额 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息 |
|--------|----------|--------|----------|--------|--------|
| 第 1 年 | | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 2 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 3 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 4 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 5 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 6 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 7 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 8 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 9 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 10 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 11 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 12 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 13 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 14 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 15 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 16 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 17 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 18 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 19 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 20 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 21 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 22 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 23 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 24 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 25 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |

| 年度 | 期初本金 | 本期还本金额 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息 |
|--------|----------|----------|----------|--------|----------|
| 第 26 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 27 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 28 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 29 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 45.00 | 45.00 |
| 第 30 年 | 1,000.00 | 1,000.00 | 0.00 | 45.00 | 1,045.00 |
| 合计 | | | | | 2,350.00 |

2. 项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

中国药都现代智慧农业（中药材）产业园建设项目作为本期债券募集资金投资项目，现金流入通过种子种植基地承包租赁租金收入、玻璃温室棚承包租赁租金收入和种子加工中心及仓库出租收入等实现。

(2) 基本假设条件及依据

假设中国药都现代智慧农业（中药材）产业园建设项目按照情景 1：项目收益按实现的 100%；情景 2：项目收益按实现的 90%；情景 3：项目收益按实现的 80%三种情景下，自融资开始日起 30 年内可用于资金平衡的收入情况如下：

| 增速 | 可用于资金平衡的收入（人民币万元） |
|------|-------------------|
| 情景 1 | 51,633.77 |
| 情景 2 | 46,470.38 |
| 情景 3 | 41,306.99 |

3. 预期种子种植基地承包租赁租金收入、玻璃温室棚承包租赁租金收入和种子加工中心及仓库出租收入等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 | 1.47 |
| 情景 2 | 1.32 |
| 情景 3 | 1.18 |

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，认为中国药都现代智慧农业（中药材）产业园建设项目专项债券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，为中国药都现代智慧农业（中药材）产业园建设项目提供足够的资金支持，保证该项目顺利完成。同时，种子种植基地承包租赁租金收入、玻璃温室棚承包租赁租金收入和种子加工中心及仓库出租收入等为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足中国药都现代智慧农业（中药材）产业园建设项目专项债券还本付息要求。

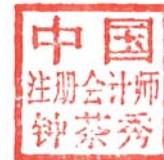


北京兴华会计师事务所
(特殊普通合伙)

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：

陈笑梅



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中国药都现代智慧农业（中药材）产业园建设项目为基础，结合预期的种子种植基地承包租赁租金收入、玻璃温室棚承包租赁租金收入和种子加工中心及仓库出租收入等，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）发行人预测的种子种植基地承包租赁租金收入、玻璃温室棚承包租赁租金收入和种子加工中心及仓库出租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

产业园融合双金园艺场现有资源，打造中国药都现代智慧农业（中药材）产业园，项目建成后产业园将形成“两心”“一圃”“三区”的总体分区发展布局。园区规划总用地面积为 3000 亩。

主要建设内容如下：

1、“两心”为中药材产业园智慧中心和中药材产业园科技中心，智慧中心主要建设智慧管理及运营服务中心 800m²、组培生产中心 1200m² 及追溯信息管理平台；科技中心主要建设中国药都中药材科技展示中心 3500m²、科研试验及培训中心 2500m²。

2、“一圃”为中药材种质资源圃，规划占地面积为 300 亩。主要为土地平整、

改良，种子播种、施肥，信息化管理设施，绿色防控技术设施及新建灌溉沟渠、排水沟、机耕道。

3、“三区”为中药材种子加工及仓储物流区、现代中药材种业示范区、休闲农旅结合示范区。

中药材种子加工及仓储物流区主要建设中药材种子初级加工车间 8500m²、中药材加工企业孵化基地 12000m²、种子仓储配送中心 9600m²。

现代中药材种业示范区主要建设智能化玻璃温室大棚繁育基地 15000m²、遮阳棚育苗基地 700 亩、标准化 GMP 良种繁育基地 1400 亩，并配备快速繁育智能管理系统及水肥一体化管理系统；

休闲农旅结合示范区含特色休闲观光带和休闲研学科普教育带，特色休闲观光带主要建设 150 亩特色五彩药材休闲观光基地、50 亩药食同源体验采摘基地、200 亩特色药材林下养殖基地；休闲研学科普教育带主要建设中医药研学实践教育基地 50 亩、数字化中药材科普长廊 100m。

4、园区基础设施建设，包括园区环形主干道 12500m、园区支路 1800m、室外给排水管道工程 1 项、室外电气管线工程 1 项、引水提灌站 1 项、水塘生态护坡及整治 1 项、葛洪广场 2500m²、生态停车场 2500m²、环保公厕 400m²、喷滴灌系统 1700 亩等。

2. 建设投资及资金来源

项目总投资为 25,020.00 万元（其中：工程费用 19,519.60 万元，工程建设其他费用 2,031.34 万元，预备费用 1,293.06 万元，建设期利息为 2,160.00 万元，债券发行费用为 16.00 万元），项目资金筹措方式由自筹资金和发行地方政府专项债构成，其中：自筹资金 9,020.00 万元，占总投资比例 36.05%，拟申请发行专项债券 16,000.00 万元，占总投资的 63.95%，一期已发行 4,500.00 万元，二期已发行 1,500.00 万元，本次申请发行 1,000.00 万元。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 经营收入

本项目建设期为 3 年（2023 年 1 月至 2025 年 12 月），项目建设完成后，预计产生种子种植基地承包租赁租金收入、玻璃温室棚承包租赁租金收入和种子加工中心及仓库出租收入等收益，项目收益用于债券的还本付息。

（1）种子种植基地承包租赁租金收入

本项目中药材种质资源圃、遮阳棚育苗基地、标准化 GMP 良种繁育基地种植承包租赁面积共 2,400.00 亩，经营期承包租赁平均租金单价 4,500.00 元/亩·年，经营期第一年出租率按 60%计算，第二年 70%，第三年 80%，第四年及以后出租率按 90%计算；考虑到市场物价的波动性，出租单价在计算期第 7 年增长 8%，每隔 3 年再增长 8%。各年收入见下表：

| 年度 | 出租面积（亩） | 出租率 | 单价（元/亩/年） | 种子种植基地承包租赁租金收入（万元） |
|--------|----------|-----|-----------|--------------------|
| 第 1 年 | | | | |
| 第 2 年 | | | | |
| 第 3 年 | | | | |
| 第 4 年 | 2,400.00 | 60% | 4,500.00 | 648.00 |
| 第 5 年 | 2,400.00 | 70% | 4,500.00 | 756.00 |
| 第 6 年 | 2,400.00 | 80% | 4,500.00 | 864.00 |
| 第 7 年 | 2,400.00 | 90% | 4,860.00 | 1,049.76 |
| 第 8 年 | 2,400.00 | 90% | 4,860.00 | 1,049.76 |
| 第 9 年 | 2,400.00 | 90% | 4,860.00 | 1,049.76 |
| 第 10 年 | 2,400.00 | 90% | 5,248.80 | 1,133.74 |
| 第 11 年 | 2,400.00 | 90% | 5,248.80 | 1,133.74 |
| 第 12 年 | 2,400.00 | 90% | 5,248.80 | 1,133.74 |
| 第 13 年 | 2,400.00 | 90% | 5,668.70 | 1,224.44 |
| 第 14 年 | 2,400.00 | 90% | 5,668.70 | 1,224.44 |
| 第 15 年 | 2,400.00 | 90% | 5,668.70 | 1,224.44 |
| 第 16 年 | 2,400.00 | 90% | 6,122.20 | 1,322.40 |
| 第 17 年 | 2,400.00 | 90% | 6,122.20 | 1,322.40 |
| 第 18 年 | 2,400.00 | 90% | 6,122.20 | 1,322.40 |
| 第 19 年 | 2,400.00 | 90% | 6,611.98 | 1,428.19 |
| 第 20 年 | 2,400.00 | 90% | 6,611.98 | 1,428.19 |
| 第 21 年 | 2,400.00 | 90% | 6,611.98 | 1,428.19 |
| 第 22 年 | 2,400.00 | 90% | 7,140.94 | 1,542.44 |
| 第 23 年 | 2,400.00 | 90% | 7,140.94 | 1,542.44 |
| 第 24 年 | 2,400.00 | 90% | 7,140.94 | 1,542.44 |
| 第 25 年 | 2,400.00 | 90% | 7,712.22 | 1,665.84 |
| 第 26 年 | 2,400.00 | 90% | 7,712.22 | 1,665.84 |
| 第 27 年 | 2,400.00 | 90% | 7,712.22 | 1,665.84 |
| 第 28 年 | 2,400.00 | 90% | 8,329.20 | 1,799.11 |
| 第 29 年 | 2,400.00 | 90% | 8,329.20 | 1,799.11 |
| 第 30 年 | 2,400.00 | 90% | 8,329.20 | 1,799.11 |
| 第 31 年 | 2,400.00 | 90% | 8,995.54 | 1,943.04 |
| 第 32 年 | 2,400.00 | 90% | 8,995.54 | 1,943.04 |
| 合计 | | | | 39,651.84 |

（2）玻璃温室棚承包租赁租金收入

本项目智能化玻璃温室大棚繁育基地面积 15000 平方米，经营期承包租赁平均租金单价 6000 元/亩·年；经营期第一年出租率按 60%计算，第二年 70%，第三年 80%，第四年及以后出租率按 90%计算，考虑到市场物价的波动性，出租单价在计算期第 7 年增长 8%，每隔 3 年再增长 8%，各年收入见下表：

| 年度 | 出租面积(亩) | 出租率 | 单价（元/亩/年） | 玻璃温室棚承包租赁租金（万元） |
|--------|---------|-----|-----------|-----------------|
| 第 1 年 | | | | - |
| 第 2 年 | | | | |
| 第 3 年 | | | | |
| 第 4 年 | 22.50 | 60% | 6,000.00 | 8.10 |
| 第 5 年 | 22.50 | 70% | 6,000.00 | 9.45 |
| 第 6 年 | 22.50 | 80% | 6,000.00 | 10.80 |
| 第 7 年 | 22.50 | 90% | 6,480.00 | 13.12 |
| 第 8 年 | 22.50 | 90% | 6,480.00 | 13.12 |
| 第 9 年 | 22.50 | 90% | 6,480.00 | 13.12 |
| 第 10 年 | 22.50 | 90% | 6,998.40 | 14.17 |
| 第 11 年 | 22.50 | 90% | 6,998.40 | 14.17 |
| 第 12 年 | 22.50 | 90% | 6,998.40 | 14.17 |
| 第 13 年 | 22.50 | 90% | 7,558.27 | 15.31 |
| 第 14 年 | 22.50 | 90% | 7,558.27 | 15.31 |
| 第 15 年 | 22.50 | 90% | 7,558.27 | 15.31 |
| 第 16 年 | 22.50 | 90% | 8,162.93 | 16.53 |
| 第 17 年 | 22.50 | 90% | 8,162.93 | 16.53 |
| 第 18 年 | 22.50 | 90% | 8,162.93 | 16.53 |
| 第 19 年 | 22.50 | 90% | 8,815.96 | 17.85 |
| 第 20 年 | 22.50 | 90% | 8,815.96 | 17.85 |
| 第 21 年 | 22.50 | 90% | 8,815.96 | 17.85 |
| 第 22 年 | 22.50 | 90% | 9,521.24 | 19.28 |
| 第 23 年 | 22.50 | 90% | 9,521.24 | 19.28 |
| 第 24 年 | 22.50 | 90% | 9,521.24 | 19.28 |
| 第 25 年 | 22.50 | 90% | 10,282.94 | 20.82 |
| 第 26 年 | 22.50 | 90% | 10,282.94 | 20.82 |
| 第 27 年 | 22.50 | 90% | 10,282.94 | 20.82 |
| 第 28 年 | 22.50 | 90% | 11,105.58 | 22.49 |
| 第 29 年 | 22.50 | 90% | 11,105.58 | 22.49 |
| 第 30 年 | 22.50 | 90% | 11,105.58 | 22.49 |
| 第 31 年 | 22.50 | 90% | 11,994.03 | 24.29 |
| 第 32 年 | 22.50 | 90% | 11,994.03 | 24.29 |
| 合计 | | | | 495.64 |

(3) 种子加工中心及仓库出租收入

本项目中药材种子加工车间出租给当地加工龙头企业，出租面积共 8500 m²；中药材加工企业孵化基地出租面积共 12000 m²，经营期物业租赁平均租金单价 30 元/m²·月（即 360 元/m²·年），经营期第一年出租率按 60%计算，第二年 70%，第三年 80%，第四年及以后出租率按 90%计算，考虑到市场物价的波动性，出租单价在计算期第 7 年增长 8%，每隔 3 年再增长 8%，各年收入见下表：

| 年度 | 出租面积（平方米） | 出租率 | 单价（元/个·天） | 种子加工中心及仓库出租（万元） |
|--------|-----------|-----|-----------|-----------------|
| 第 1 年 | | | | - |
| 第 2 年 | | | | |
| 第 3 年 | | | | |
| 第 4 年 | 20,500.00 | 60% | 30.00 | 442.80 |
| 第 5 年 | 20,500.00 | 70% | 30.00 | 516.60 |
| 第 6 年 | 20,500.00 | 80% | 30.00 | 590.40 |
| 第 7 年 | 20,500.00 | 90% | 32.40 | 717.34 |
| 第 8 年 | 20,500.00 | 90% | 32.40 | 717.34 |
| 第 9 年 | 20,500.00 | 90% | 32.40 | 717.34 |
| 第 10 年 | 20,500.00 | 90% | 34.99 | 774.68 |
| 第 11 年 | 20,500.00 | 90% | 34.99 | 774.68 |
| 第 12 年 | 20,500.00 | 90% | 34.99 | 774.68 |
| 第 13 年 | 20,500.00 | 90% | 37.79 | 836.67 |
| 第 14 年 | 20,500.00 | 90% | 37.79 | 836.67 |
| 第 15 年 | 20,500.00 | 90% | 37.79 | 836.67 |
| 第 16 年 | 20,500.00 | 90% | 40.81 | 903.53 |
| 第 17 年 | 20,500.00 | 90% | 40.81 | 903.53 |
| 第 18 年 | 20,500.00 | 90% | 40.81 | 903.53 |
| 第 19 年 | 20,500.00 | 90% | 44.07 | 975.71 |
| 第 20 年 | 20,500.00 | 90% | 44.07 | 975.71 |
| 第 21 年 | 20,500.00 | 90% | 44.07 | 975.71 |
| 第 22 年 | 20,500.00 | 90% | 47.60 | 1,053.86 |
| 第 23 年 | 20,500.00 | 90% | 47.60 | 1,053.86 |
| 第 24 年 | 20,500.00 | 90% | 47.60 | 1,053.86 |
| 第 25 年 | 20,500.00 | 90% | 51.41 | 1,138.22 |
| 第 26 年 | 20,500.00 | 90% | 51.41 | 1,138.22 |
| 第 27 年 | 20,500.00 | 90% | 51.41 | 1,138.22 |
| 第 28 年 | 20,500.00 | 90% | 55.52 | 1,229.21 |
| 第 29 年 | 20,500.00 | 90% | 55.52 | 1,229.21 |
| 第 30 年 | 20,500.00 | 90% | 55.52 | 1,229.21 |
| 第 31 年 | 20,500.00 | 90% | 59.96 | 1,327.51 |

| 年度 | 出租面积（平方米） | 出租率 | 单价（元/个·天） | 种子加工中心及仓库出租（万元） |
|--------|-----------|-----|-----------|-----------------|
| 第 32 年 | 20,500.00 | 90% | 59.96 | 1,327.51 |
| 合计 | | | | 27,092.48 |

（4）仓库出租收入

本项目种子仓库出租面积 9600 m²，经营期物业租赁平均租金单价 20 元/m²·月（即 240 元/m²·年），经营期第一年出租率按 60%计算，第二年 70%，第三年 80%，第四年及以后出租率按 90%计算，考虑到市场物价的波动性，出租单价在计算期第 7 年增长 8%，每隔 3 年再增长 8%，各年收入见下表：

| 年度 | 面积(m ²) | 出租率 | 单价（元/m ² /月） | 仓库出租收入（万元） |
|--------|---------------------|-----|-------------------------|------------|
| 第 1 年 | | | | |
| 第 2 年 | | | | |
| 第 3 年 | | | | |
| 第 4 年 | 9,600.00 | 60% | 20.00 | 138.24 |
| 第 5 年 | 9,600.00 | 70% | 20.00 | 161.28 |
| 第 6 年 | 9,600.00 | 80% | 20.00 | 184.32 |
| 第 7 年 | 9,600.00 | 90% | 21.60 | 223.95 |
| 第 8 年 | 9,600.00 | 90% | 21.60 | 223.95 |
| 第 9 年 | 9,600.00 | 90% | 21.60 | 223.95 |
| 第 10 年 | 9,600.00 | 90% | 23.33 | 241.89 |
| 第 11 年 | 9,600.00 | 90% | 23.33 | 241.89 |
| 第 12 年 | 9,600.00 | 90% | 23.33 | 241.89 |
| 第 13 年 | 9,600.00 | 90% | 25.20 | 261.27 |
| 第 14 年 | 9,600.00 | 90% | 25.20 | 261.27 |
| 第 15 年 | 9,600.00 | 90% | 25.20 | 261.27 |
| 第 16 年 | 9,600.00 | 90% | 27.22 | 282.22 |
| 第 17 年 | 9,600.00 | 90% | 27.22 | 282.22 |
| 第 18 年 | 9,600.00 | 90% | 27.22 | 282.22 |
| 第 19 年 | 9,600.00 | 90% | 29.40 | 304.82 |
| 第 20 年 | 9,600.00 | 90% | 29.40 | 304.82 |
| 第 21 年 | 9,600.00 | 90% | 29.40 | 304.82 |
| 第 22 年 | 9,600.00 | 90% | 31.75 | 329.18 |
| 第 23 年 | 9,600.00 | 90% | 31.75 | 329.18 |
| 第 24 年 | 9,600.00 | 90% | 31.75 | 329.18 |
| 第 25 年 | 9,600.00 | 90% | 34.29 | 355.52 |
| 第 26 年 | 9,600.00 | 90% | 34.29 | 355.52 |
| 第 27 年 | 9,600.00 | 90% | 34.29 | 355.52 |
| 第 28 年 | 9,600.00 | 90% | 37.03 | 383.93 |
| 第 29 年 | 9,600.00 | 90% | 37.03 | 383.93 |
| 第 30 年 | 9,600.00 | 90% | 37.03 | 383.93 |
| 第 31 年 | 9,600.00 | 90% | 39.99 | 414.62 |

| 年度 | 面积(m ²) | 出租率 | 单价 (元/m ² /月) | 仓库出租收入 (万元) |
|--------|---------------------|-----|--------------------------|-------------|
| 第 32 年 | 9,600.00 | 90% | 39.99 | 414.62 |
| 合计 | | | | 8,461.42 |

2. 经营成本

项目运营的主要成本项包括：原材料及辅助材料、燃料及动力费、人员工资及福利费、维修费用及管理费用、销售推广费用等。

(1) 原材料及辅助材料

根据项目特殊性质，按现行市场供应价格计算，按营业收入的 8%估算。

(2) 燃料及动力费

本项目主要产品生产用燃料及动力费采用综合指标计算，经营期第一年项目生产生活所需燃料及动力费用为 48.64 万元/年。考虑到市场物价的波动性，水电及燃料单价在运营期第 6 年增长 5%，每隔 3 年再增长 5%。

(3) 人员工资及福利费

本项目拟定劳动人员 16 人（含临时用工 6 人），工资及福利费按项目所在地工资水平计算，固定人员按 5.4 万每年计算，临时工按 3.6 万每年计算，经营期第一年工资及福利费总额为 75.60 万元。考虑到人工费用的波动性，人工费用在运营期的第 8 年增长 5%，每隔 3 年再增长 5%。

(4) 维修费用

参考企业实际情况管理，维修费按达固定资产折旧及摊销费的 3%计取，经营期第一年维修费用 22.58 万元。

(5) 管理费用、销售推广费用

项目管理费用、销售推广费用参考同行业及企业特殊情况，管理费按营业收入的 1%计取，销售及品牌推广费用按营业收入的 2%计取。

各年相关运营成本详见下表：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 原材料及辅助材料 | 燃料及动力费 | 人员工资及福利费 | 维修费用 | 管理费用、销售推广费用 | 合计 |
|-------|----------|--------|----------|-------|-------------|--------|
| 第 1 年 | | | | | | - |
| 第 2 年 | | | | | | |
| 第 3 年 | | | | | | |
| 第 4 年 | 98.97 | 48.64 | 75.60 | 22.58 | 37.11 | 282.90 |
| 第 5 年 | 115.47 | 48.64 | 75.60 | 22.58 | 43.30 | 305.59 |
| 第 6 年 | 131.96 | 48.64 | 75.60 | 22.58 | 49.49 | 328.27 |

| 年度 | 原材料及 辅助材料 | 燃料及 动力费 | 人员工资 及福利费 | 维修费用 | 管理费用、销售 推广费用 | 合计 |
|--------|--------------|------------|--------------|--------|-----------------|-----------|
| 第 7 年 | 160.33 | 48.64 | 75.60 | 22.58 | 60.13 | 367.28 |
| 第 8 年 | 160.33 | 48.64 | 75.60 | 22.58 | 60.13 | 367.28 |
| 第 9 年 | 160.33 | 51.07 | 75.60 | 22.58 | 60.13 | 369.71 |
| 第 10 年 | 173.16 | 51.07 | 75.60 | 22.58 | 64.93 | 387.34 |
| 第 11 年 | 173.16 | 51.07 | 79.38 | 22.58 | 64.93 | 391.12 |
| 第 12 年 | 173.16 | 53.62 | 79.38 | 22.58 | 64.93 | 393.67 |
| 第 13 年 | 187.02 | 53.62 | 79.38 | 22.58 | 70.13 | 412.73 |
| 第 14 年 | 187.02 | 53.62 | 83.35 | 22.58 | 70.13 | 416.70 |
| 第 15 年 | 187.02 | 56.30 | 83.35 | 22.58 | 70.13 | 419.38 |
| 第 16 年 | 201.97 | 56.30 | 83.35 | 22.58 | 75.74 | 439.94 |
| 第 17 年 | 201.97 | 56.30 | 87.52 | 22.58 | 75.74 | 444.11 |
| 第 18 年 | 201.97 | 59.12 | 87.52 | 22.58 | 75.74 | 446.93 |
| 第 19 年 | 218.13 | 59.12 | 87.52 | 22.58 | 81.80 | 469.15 |
| 第 20 年 | 218.13 | 59.12 | 91.90 | 22.58 | 81.80 | 473.53 |
| 第 21 年 | 218.13 | 62.08 | 91.90 | 22.58 | 81.80 | 476.49 |
| 第 22 年 | 235.58 | 62.08 | 91.90 | 22.58 | 88.34 | 500.48 |
| 第 23 年 | 235.58 | 62.08 | 96.50 | 22.58 | 88.34 | 505.08 |
| 第 24 年 | 235.58 | 65.18 | 96.50 | 22.58 | 88.34 | 508.18 |
| 第 25 年 | 254.43 | 65.18 | 96.50 | 22.58 | 95.41 | 534.10 |
| 第 26 年 | 254.43 | 65.18 | 101.33 | 22.58 | 95.41 | 538.93 |
| 第 27 年 | 254.43 | 68.44 | 101.33 | 22.58 | 95.41 | 542.19 |
| 第 28 年 | 274.78 | 68.44 | 101.33 | 22.58 | 103.04 | 570.17 |
| 第 29 年 | 274.78 | 68.44 | 106.40 | 22.58 | 103.04 | 575.24 |
| 第 30 年 | 274.78 | 71.86 | 106.40 | 22.58 | 103.04 | 578.66 |
| 第 31 年 | 296.76 | 71.86 | 106.40 | 22.58 | 111.28 | 608.88 |
| 第 32 年 | 296.76 | 71.86 | 111.72 | 22.58 | 111.28 | 614.20 |
| 合计 | 6,056.12 | 1,706.21 | 2,580.06 | 654.82 | 2,271.02 | 13,268.23 |

3. 项目相关运营税费

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

本项目收入增值税税率为 5%，城市维护建设税税率为 7%，教育费附加税税率为 5%，印花税税率为 0.03%，房产税 12%，所得税为 3%。各年项目相关运营税费见下表：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 增值税 | 城建税 (7%) | 教育费附 加 (5%) | 印花税 (0.03%) | 所得税 (3%) | 房产税 (12%) | 合计 |
|--------|----------|-------------|----------------|----------------|-------------|--------------|-----------|
| 第 1 年 | | | | | | | - |
| 第 2 年 | | | | | | | |
| 第 3 年 | | | | | | | |
| 第 4 年 | 61.86 | 4.33 | 3.09 | 0.37 | 37.11 | 69.72 | 176.48 |
| 第 5 年 | 72.17 | 5.05 | 3.61 | 0.43 | 43.30 | 81.35 | 205.91 |
| 第 6 年 | 82.48 | 5.77 | 4.12 | 0.49 | 49.49 | 92.97 | 235.32 |
| 第 7 年 | 100.21 | 7.01 | 5.01 | 0.60 | 60.13 | 112.95 | 285.91 |
| 第 8 年 | 100.21 | 7.01 | 5.01 | 0.60 | 60.13 | 112.95 | 285.91 |
| 第 9 年 | 100.21 | 7.01 | 5.01 | 0.60 | 60.13 | 112.95 | 285.91 |
| 第 10 年 | 108.22 | 7.58 | 5.41 | 0.65 | 64.93 | 121.99 | 308.78 |
| 第 11 年 | 108.22 | 7.58 | 5.41 | 0.65 | 64.93 | 121.99 | 308.78 |
| 第 12 年 | 108.22 | 7.58 | 5.41 | 0.65 | 64.93 | 121.99 | 308.78 |
| 第 13 年 | 116.88 | 8.18 | 5.84 | 0.70 | 70.13 | 131.75 | 333.48 |
| 第 14 年 | 116.88 | 8.18 | 5.84 | 0.70 | 70.13 | 131.75 | 333.48 |
| 第 15 年 | 116.88 | 8.18 | 5.84 | 0.70 | 70.13 | 131.75 | 333.48 |
| 第 16 年 | 126.23 | 8.84 | 6.31 | 0.76 | 75.74 | 142.29 | 360.17 |
| 第 17 年 | 126.23 | 8.84 | 6.31 | 0.76 | 75.74 | 142.29 | 360.17 |
| 第 18 年 | 126.23 | 8.84 | 6.31 | 0.76 | 75.74 | 142.29 | 360.17 |
| 第 19 年 | 136.33 | 9.54 | 6.82 | 0.82 | 81.80 | 153.66 | 388.97 |
| 第 20 年 | 136.33 | 9.54 | 6.82 | 0.82 | 81.80 | 153.66 | 388.97 |
| 第 21 年 | 136.33 | 9.54 | 6.82 | 0.82 | 81.80 | 153.66 | 388.97 |
| 第 22 年 | 147.24 | 10.31 | 7.36 | 0.88 | 88.34 | 165.96 | 420.09 |
| 第 23 年 | 147.24 | 10.31 | 7.36 | 0.88 | 88.34 | 165.96 | 420.09 |
| 第 24 年 | 147.24 | 10.31 | 7.36 | 0.88 | 88.34 | 165.96 | 420.09 |
| 第 25 年 | 159.02 | 11.13 | 7.95 | 0.95 | 95.41 | 179.25 | 453.71 |
| 第 26 年 | 159.02 | 11.13 | 7.95 | 0.95 | 95.41 | 179.25 | 453.71 |
| 第 27 年 | 159.02 | 11.13 | 7.95 | 0.95 | 95.41 | 179.25 | 453.71 |
| 第 28 年 | 171.74 | 12.02 | 8.59 | 1.03 | 103.04 | 193.58 | 490.00 |
| 第 29 年 | 171.74 | 12.02 | 8.59 | 1.03 | 103.04 | 193.58 | 490.00 |
| 第 30 年 | 171.74 | 12.02 | 8.59 | 1.03 | 103.04 | 193.58 | 490.00 |
| 第 31 年 | 185.47 | 12.98 | 9.27 | 1.11 | 111.28 | 209.06 | 529.17 |
| 第 32 年 | 185.47 | 12.98 | 9.27 | 1.11 | 111.28 | 209.06 | 529.17 |
| 合计 | 3,785.06 | 264.94 | 189.23 | 22.68 | 2,271.02 | 4,266.45 | 10,799.38 |

(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，按照以项目收益的 100%、90%、80%的比例进行压力测试，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 4.5%的情况下，预测了按照以项目收益的 100%、90%、80%比例进行压力测试下与融资成本平衡的情况。

金额单位：人民币万元

| 年度 | 收入汇总 | 成本汇总 | 税费汇总 | 收益 100% | 收益 90% | 收益 80% |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 第 1 年 | - | - | - | - | - | - |
| 第 2 年 | | | | | | |
| 第 3 年 | | | | | | |
| 第 4 年 | 1,237.14 | 282.90 | 176.48 | 777.76 | 699.98 | 622.21 |
| 第 5 年 | 1,443.33 | 305.59 | 205.91 | 931.83 | 838.65 | 745.46 |
| 第 6 年 | 1,649.52 | 328.27 | 235.32 | 1,085.93 | 977.34 | 868.74 |
| 第 7 年 | 2,004.17 | 367.28 | 285.91 | 1,350.98 | 1,215.88 | 1,080.78 |
| 第 8 年 | 2,004.17 | 367.28 | 285.91 | 1,350.98 | 1,215.88 | 1,080.78 |
| 第 9 年 | 2,004.17 | 369.71 | 285.91 | 1,348.55 | 1,213.70 | 1,078.84 |
| 第 10 年 | 2,164.48 | 387.34 | 308.78 | 1,468.36 | 1,321.52 | 1,174.69 |
| 第 11 年 | 2,164.48 | 391.12 | 308.78 | 1,464.58 | 1,318.12 | 1,171.66 |
| 第 12 年 | 2,164.48 | 393.67 | 308.78 | 1,462.03 | 1,315.83 | 1,169.62 |
| 第 13 年 | 2,337.69 | 412.73 | 333.48 | 1,591.48 | 1,432.33 | 1,273.18 |
| 第 14 年 | 2,337.69 | 416.70 | 333.48 | 1,587.51 | 1,428.76 | 1,270.01 |
| 第 15 年 | 2,337.69 | 419.38 | 333.48 | 1,584.83 | 1,426.35 | 1,267.86 |
| 第 16 年 | 2,524.68 | 439.94 | 360.17 | 1,724.57 | 1,552.11 | 1,379.66 |
| 第 17 年 | 2,524.68 | 444.11 | 360.17 | 1,720.40 | 1,548.36 | 1,376.32 |
| 第 18 年 | 2,524.68 | 446.93 | 360.17 | 1,717.58 | 1,545.82 | 1,374.06 |
| 第 19 年 | 2,726.57 | 469.15 | 388.97 | 1,868.45 | 1,681.61 | 1,494.76 |
| 第 20 年 | 2,726.57 | 473.53 | 388.97 | 1,864.07 | 1,677.66 | 1,491.26 |
| 第 21 年 | 2,726.57 | 476.49 | 388.97 | 1,861.11 | 1,675.00 | 1,488.89 |
| 第 22 年 | 2,944.76 | 500.48 | 420.09 | 2,024.19 | 1,821.77 | 1,619.35 |
| 第 23 年 | 2,944.76 | 505.08 | 420.09 | 2,019.59 | 1,817.63 | 1,615.67 |
| 第 24 年 | 2,944.76 | 508.18 | 420.09 | 2,016.49 | 1,814.84 | 1,613.19 |
| 第 25 年 | 3,180.40 | 534.10 | 453.71 | 2,192.59 | 1,973.33 | 1,754.07 |
| 第 26 年 | 3,180.40 | 538.93 | 453.71 | 2,187.76 | 1,968.98 | 1,750.21 |
| 第 27 年 | 3,180.40 | 542.19 | 453.71 | 2,184.50 | 1,966.05 | 1,747.60 |
| 第 28 年 | 3,434.74 | 570.17 | 490.00 | 2,374.57 | 2,137.11 | 1,899.66 |
| 第 29 年 | 3,434.74 | 575.24 | 490.00 | 2,369.50 | 2,132.55 | 1,895.60 |
| 第 30 年 | 3,434.74 | 578.66 | 490.00 | 2,366.08 | 2,129.47 | 1,892.86 |
| 第 31 年 | 3,709.46 | 608.88 | 529.17 | 2,571.41 | 2,314.27 | 2,057.13 |
| 第 32 年 | 3,709.46 | 614.20 | 529.17 | 2,566.09 | 2,309.48 | 2,052.87 |
| 合计 | 75,701.38 | 13,268.23 | 10,799.38 | 51,633.77 | 46,470.38 | 41,306.99 |

（四）项目收益抗压能力测试

项目拟发行专项债券 16,000.00 万元，本次申请发行 1,000.00 万元。假设了在融资成本 4.5%的情况下，预计发行人募投项目下种子种植基地承包租

赁租金收入、玻璃温室棚承包租赁租金收入和种子加工中心及仓库出租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 4.5%的情况下，预测了三种模式下，项目实现的现金流净流入情况。

金额单位：人民币万元

| 年度 | 借贷本息支付 | | | 收益 100% | 收益 90% | 收益 80% |
|--------|-----------|--------|-----------|----------|----------|----------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | | | |
| 第 1 年 | | 187.35 | 187.35 | - | - | - |
| 第 2 年 | | 187.35 | 187.35 | | | |
| 第 3 年 | | 637.35 | 637.35 | | | |
| 第 4 年 | | 637.35 | 637.35 | 777.76 | 699.98 | 622.21 |
| 第 5 年 | | 637.35 | 637.35 | 931.83 | 838.65 | 745.46 |
| 第 6 年 | | 637.35 | 637.35 | 1,085.93 | 977.34 | 868.74 |
| 第 7 年 | | 637.35 | 637.35 | 1,350.98 | 1,215.88 | 1,080.78 |
| 第 8 年 | | 637.35 | 637.35 | 1,350.98 | 1,215.88 | 1,080.78 |
| 第 9 年 | | 637.35 | 637.35 | 1,348.55 | 1,213.70 | 1,078.84 |
| 第 10 年 | | 637.35 | 637.35 | 1,468.36 | 1,321.52 | 1,174.69 |
| 第 11 年 | | 637.35 | 637.35 | 1,464.58 | 1,318.12 | 1,171.66 |
| 第 12 年 | | 637.35 | 637.35 | 1,462.03 | 1,315.83 | 1,169.62 |
| 第 13 年 | | 637.35 | 637.35 | 1,591.48 | 1,432.33 | 1,273.18 |
| 第 14 年 | | 637.35 | 637.35 | 1,587.51 | 1,428.76 | 1,270.01 |
| 第 15 年 | | 637.35 | 637.35 | 1,584.83 | 1,426.35 | 1,267.86 |
| 第 16 年 | | 637.35 | 637.35 | 1,724.57 | 1,552.11 | 1,379.66 |
| 第 17 年 | | 637.35 | 637.35 | 1,720.40 | 1,548.36 | 1,376.32 |
| 第 18 年 | | 637.35 | 637.35 | 1,717.58 | 1,545.82 | 1,374.06 |
| 第 19 年 | | 637.35 | 637.35 | 1,868.45 | 1,681.61 | 1,494.76 |
| 第 20 年 | | 637.35 | 637.35 | 1,864.07 | 1,677.66 | 1,491.26 |
| 第 21 年 | | 637.35 | 637.35 | 1,861.11 | 1,675.00 | 1,488.89 |
| 第 22 年 | | 637.35 | 637.35 | 2,024.19 | 1,821.77 | 1,619.35 |
| 第 23 年 | | 637.35 | 637.35 | 2,019.59 | 1,817.63 | 1,615.67 |
| 第 24 年 | | 637.35 | 637.35 | 2,016.49 | 1,814.84 | 1,613.19 |
| 第 25 年 | | 637.35 | 637.35 | 2,192.59 | 1,973.33 | 1,754.07 |
| 第 26 年 | | 637.35 | 637.35 | 2,187.76 | 1,968.98 | 1,750.21 |
| 第 27 年 | | 637.35 | 637.35 | 2,184.50 | 1,966.05 | 1,747.60 |
| 第 28 年 | | 637.35 | 637.35 | 2,374.57 | 2,137.11 | 1,899.66 |
| 第 29 年 | | 637.35 | 637.35 | 2,369.50 | 2,132.55 | 1,895.60 |
| 第 30 年 | 6,000.00 | 637.35 | 6,637.35 | 2,366.08 | 2,129.47 | 1,892.86 |
| 第 31 年 | | 450.00 | 450.00 | 2,571.41 | 2,314.27 | 2,057.13 |
| 第 32 年 | 10,000.00 | 450.00 | 10,450.00 | 2,566.09 | 2,309.48 | 2,052.87 |

| 年度 | 借贷本息支付 | | | 收益 100% | 收益 90% | 收益 80% |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 合计 | 16,000.00 | 19,120.50 | 35,120.50 | 51,633.77 | 46,470.38 | 41,306.99 |
| 项目收益覆盖本息倍数 | | | | 1.47 | 1.32 | 1.18 |

在发行人募投项目收益的 100%、90%、80%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。）



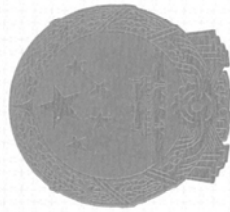
登记机关

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

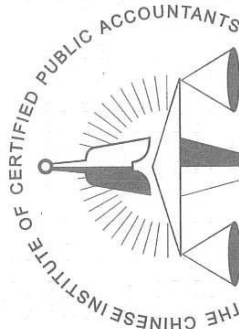


同意调入
Agree the holder to be transferred to

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.



陈笑梅年检二维码

证书编号:
No. of Certificate

360100470013

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

江西省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2014年12月17日

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-out Institute of CPAs

2015年3月27日

同意调入
Agree the holder to be transferred to:

北京兴华会计师事务所
(特殊普通合伙) 江西分所

事务所
CPAs

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

2015年3月27日

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

事务所
CPAs

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

2015年3月27日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

2015年3月27日

11

陈笑梅

姓名
Full name

女

性别
Sex

1987年05月02日

出生日期
Date of birth

江西万佳会计师事务所

工作单位
Working unit

362228198705021846

身份证号码
Identity card No.

