

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)

靖安县宝峰镇乡村振兴示范区建设项目  
专项债券实施方案



## 目 录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目规划.....	1
(二) 项目所在区域情况.....	3
(三) 募投项目情况.....	5
(四) 绩效评价相关内容.....	6
二、项目社会经济效益分析.....	7
三、项目投资估算与资金筹措.....	9
(一) 投资估算.....	9
(二) 资金筹措.....	12
(三) 分年度投资计划.....	12
四、项目收益与融资自求平衡分析.....	13
(一) 项目营业收入及税金估算: .....	13
(二) 成本费用估算.....	19
(三) 还本付息及本息覆盖情况.....	22
(四) 分析结论.....	25
五、影响项目收益的风险及控制措施.....	28
(一) 与项目建设或运营有关的风险.....	28
(二) 影响融资平衡结果的风险.....	29
(三) 项目风险管理措施.....	30
六、主管部门责任.....	31

## 一、项目基本情况

### （一）项目规划

近年来，江西省陆续出台了《江西省人民政府关于促进乡村产业振兴的实施意见》、《江西省乡村振兴促进条例》、《江西省“十四五”省定乡村振兴重点帮扶村工作实施方案》、《江西省数字农业农村建设三年行动计划》、《江西省乡村振兴战略规划（2018-2022年）》、《江西省“十四五”农业农村现代化规划》等政策、方案、计划，引领全省高质量乡村振兴。

宜春市接连发布了《宜春市“十四五”农业农村现代化规划》、《关于推进全市富硒竹笋产业高质量发展的实施方案（2022—2025年）》和《关于推进全市富硒禽蛋产业高质量发展的实施方案（2022—2025年）》等政策，全面推进全市乡村振兴。

靖安县紧跟上级方向，制定了《关于巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接的三十条措施》、《关于实现巩固拓展教育脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接的实施意见》、《关于加快全县农房和村庄建设现代化的实施意见》等措施、政策，进一步深化、推进全县乡村振兴工作落地落实。

因而，宝峰镇人民政府适时提出《靖安县宝峰镇乡村振兴示范区建设项目》，项目以产业发展及配套工程建设为重点，同时提升改造宝峰镇基础设施，奠定全镇乡村振

兴坚实基础，以产业引领乡村振兴，带领全镇人民生活富裕。

本项目为靖安县宝峰镇乡村振兴示范区建设项目，项目以建设有机果蔬种植基地、食用菌生产基地（菌棒培育基地、菌菇生产基地）为主，同时配套建设支撑产业发展的农村道路、桥梁、山塘水库清淤等基础设施，项目的建设，将极大地促进宝峰镇农业的发展，带动宝峰镇农村就业，提升宝峰镇农村生态环境，因而，本项目的建设是解决宝峰镇“三农”问题的重大举措。

本项目重点建设周郎村有机果蔬种植基地 103 亩，及食用菌生产基地（菌棒培育基地 16000 m<sup>2</sup>、菌菇生产基地 808.46 亩），并推广实行“政府+基地+龙头企业”产业化发展模式。项目建成后，将极大地促进宝峰镇有机果蔬及食用菌产业规模化发展，同时引导当地由传统农业转向现代农业加工业发展，提升农业规模效益。项目运营期，大规模农业种植及加工必将带来大量的人力资源需求，这对解决宝峰镇农村剩余劳动力、带动宝峰镇农民就业增收，意义重大。因而，本项目的实施，是带动宝峰镇人民就业增收的重要途径。

项目拟对宝峰镇周郎村、华坊村、宝峰村内联通农业种植基地农村道路进行新修、拓宽、黑化硬化，对黄金芽茶园 2 座山塘水库进行清淤整治，在华坊村新建 1 座桥梁，并对农村道路、山塘水库等四周进行生态建设，整个项目建成后，宝峰镇交通更便利、农村生态环境更整洁，



因而本项目的建设，是打造宝峰生态宜居乡村的重要内容。

宝峰镇农业资源丰富，农业发展稳健，农业基础优势明显，因而本项目的建设，水到渠成。

综上所述，项目的建设是可行。

## （二）项目所在区域情况

### 1、所在区域基本情况

靖安县位于江西省西北部，宜春市北部，地处北纬  $28^{\circ} 46' \sim 29^{\circ} 06'$ ，东经  $114^{\circ} 55' \sim 115^{\circ} 31'$  之间，东邻安义县，南界奉新县，西毗修水县，北接武宁县，东北连永修县。靖安县域东西最大横距 37 公里，南北最大纵距 33.1 公里，总面积 1377.49 平方公里。辖 5 镇 6 乡 75 个行政村，总人口 15 万人。靖安县城双溪镇，位于县域东南部。2019 年 7 月，荣获 2019 年“中国天然氧吧”创建地区称号。地势东西长，南北窄，四周环山，中部山地间杂丘陵，惟东南偶有少量河谷平原，是一个以山区为主地区。

靖安县属于北亚热带湿润气候，春季回暖迟，有春寒，夏季炎热时间长，秋季凉得快，冬季较寒冷，四季分明。气候温和，气温东西相差大，历年平均气温  $17.0^{\circ}\text{C}$ ，少数高山区年平均气温在  $15.0^{\circ}\text{C}$  左右，要比平原低  $3^{\circ}\text{C}$  以上。雨量充沛，历年平均降水量为 1740.1 毫米，年际变化大，最多达 2224.7 毫米，最少 1132.6 毫米，相差 1092.1

毫米，降水分布不匀，一般山区大于平原。光照充足，实际日照时数历年平均为 1667.2 小时。霜期较短，历年平均无霜期为 274 天。年最多风向为西北，西部多山，地形复杂，风速偏小，风向多变。

靖安县宝峰镇位于靖安县东北部，县外与武宁、永修接壤，县内毗邻三爪仑、仁首、雷公尖、水口四个乡镇。镇域面积 196.5 平方公里，是靖安县辖区面积最大的乡镇，是靖安自然环境最美的乡镇。先后荣获全国文明村镇、国家卫生镇、中国摄影小镇、全国重点镇、国家级生态乡镇、国家园林城镇等八块国字号招牌，获江西省首批‘五型’政府建设示范乡镇、江西省百强中心镇、江西省第一批特色小镇等省级荣誉。

宝峰镇现有有 6 个行政村 1 个社区，户籍人口 8514 人（周郎 1640，华坊 1592，宝田 1046，周坊 1116，周坊林场 25，宝峰 1462，毗炉 986，六和社区 647），常住人口 3507 人。

## 2、财政收支情况

2019-2022 年，靖安县地区生产总值分别为 64.25 亿元、67 亿元和 76.8 亿元、81.25 亿元，靖安县政府性基金收入分别为 14.98 亿元、8.78 亿元和 18.63 亿元、12 亿元，其中国有土地使用权出让收入分别为 14.66 亿元、8.56 亿元和 18.45 亿元、11.95 亿元。

### 靖安县 2019—2022 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	64.25	67	76.8	81.25
一般公共预算收入	6.42	6.68	7.03	7.57
政府性基金收入	14.98	8.78	18.63	12
其中：国有土地使用权出让收入	14.66	8.56	18.45	11.95
政府性基金支出	12.59	19.02	18.47	27.9

### （三）募投项目情况

#### 1、项目名称

靖安县宝峰镇乡村振兴示范区建设项目。

#### 2、项目单位

靖安县宝峰镇人民政府

#### 3、项目性质

新建

#### 4、建设地点

宜春市靖安县宝峰镇。

#### 5、建设规模及内容

（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 16000 m<sup>2</sup>，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，农村道路硬化硬化 5000m），②桥梁工程（新建 1 座桥梁 90 m<sup>2</sup>），③其他工程（2 个山塘水库清淤）。

#### 6、建设期

项目建设期为 2 年

项目建设起止时限：2023 年 8 月 ~ 2025 年 7 月。

#### （四）绩效评价相关内容

##### 1、项目绩效总目标

以建设有机果蔬种植基地、食用菌生产基地（菌棒培育基地、菌菇生产基地）为主，同时配套建设支撑产业发展的农村道路、桥梁、山塘水库清淤等基础设施，促进宝峰镇农业发展，带动宝峰镇农村就业，提升宝峰镇农村生态环境，着力解决宝峰镇“三农”问题。债券存续期内年均营业收入 553.90 万元，年均利润 445.06 万元，年均所得税 16.62 万元。

建设期内完成投资 8057.67 万元。

##### 2、项目年度目标

2023 年完成：有机果蔬种植基地建设、菌棒培育基地建设、60%的菌菇生产基地建设，以及 2 条农村道路新建工程（合计长 1450m），桥梁工程建设。

2024 年完成：40%的菌菇生产基地建设，1 条农村道路拓宽（长 3000m），1 条农村道路黑化硬化（长 5000m），以及 60%的山塘水库清淤工程。

2025 年完成：2025 年 7 月完成 100%的各大工程收尾工作，组织竣工验收工作安排。

##### 3、领域方向合规性和前期手续完备性

项目所属领域和方向分别是农林水利、农业，可行性研究报告已完成，项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作已开展。

## 二、项目社会效益分析

### 1、壮大农业产业和促进结构调整

加快农业发展和实现农业现代化的必由之路是走农业产业化经营道路，而农业产业化的关键是培育一批带动能力强，辐射范围大的龙头企业。

本项目以公益性为主、兼顾收益性，以“政府+基地+龙头企业”产业化发展模式，做好“政府搭台、企业唱戏”，提升全镇有机果蔬产品、食用菌产品竞争力，促进全镇一二三产业有效融合，壮大、延伸宝峰镇果蔬产业链和食用菌产业链，直接带动全镇果蔬、食用菌增收。因此，项目的建设得到当地政府的高度重视和支持，当地群众和社会团体也积极响应，项目建设符合国家农业综合开发支持政策。

通过本项目的实施，不但可以加快宝峰镇有机果蔬、食用菌品种专业化、产业化步伐，还能优化农业结构，加快形成公司带基地，基地连农民的贸工农一体产业化链条的形成，对当地具有明显的科技示范作用和带动作用，具有非常广阔的产业化前景。而且可以使宝峰镇有机果蔬、食用菌由传统农产品加工向追求以口味、营养、品牌为特征的现代农业加工业过渡，形成了农业加工业为突破口，



带动农业服务业的发展，进而提升农业种植业的发展。项目的实施可以进一步延长有机果蔬、食用菌种植加工生产的产业链条，从保护农民利益入手提升农民大力发展经济农作物的积极性，促进了产业结构调整，成为新时期农产品经济发展的新的经济增长点。

## 2、解决城乡发展不平衡问题

城市的发展离不开农村的支持，而且近些年，越来越多的农民在城市安家落叶，为城市做出巨大的贡献，然而与之相比的乡村却渐渐没落下来，变成了“空心村”，留守儿童的代名词，这并不利于国家发展，本项目的建设将带动当地有机果蔬、食用菌等特色产业的发展，提供更多就业岗位，提高当地农业发展规模，发展质量和农民生活水平。乡村振兴从某种意义上解决了城乡发展不平衡“一条腿长、一条腿短”的问题。

## 3、解决三农问题

乡村振兴关系到了农业农村现代的实现、国家现代化的实现，可以从根本上解决现阶段我国农业不发达、农村不兴旺、农民不富裕的“三农”问题。项目的建设让农村走上现代化城市化的道路，将当地有机果蔬、食用菌等特色产业工业化，规模化，发挥自身优势，提供充足就业岗位引入当地及外地人才，当地有机果蔬、食用菌等特色产业规模化同时提高农民的收入，缩小城乡收入差距。

## 4、辐射带动作用

该项目位于宜春市靖安县宝峰镇，随着该项目的实施，不仅促进当地有机果蔬、食用菌等特色产业种植加工产业繁荣发展，还将带动当地的饮食业、运输业、肥料加工业及科研等项产业的发展，真正实现“一业振兴、百业并举”的良好局面。项目影响辐射周边乡镇，将带动项目所在地以及周边地区经济的发展。

综上所述，可以得出结论，该项目具有良好的社会效益。

### 三、项目投资估算与资金筹措

#### （一）投资估算

本项目总投资为 8057.67 万元。建设投资 7738.17 万元（其中：工程费用 6933.28 万元，工程建设其他费用 366.88 万元，预备费用 438.01 万元），建设期利息 315 万元，债券发行费 4.5 万元。



靖安县宝峰镇乡村振兴示范区建设项目投资估算明细表

序号	项目内容	投资金额 (万元)				技术经济指标				备注
		建筑工程	设备工程	安装工程	其它工程	合计	单位	数量	单价(元)	
一	工程费用	6502.78	410.00	20.50	0.00	6933.28				
1	周郎村有机果蔬种植基地	339.90	50.00	2.50	0.00	392.40	亩	103	33000	
(1)	有机果蔬种植基地一	75.90	10.00	0.50	0.00	86.40	亩	23	33000	连栋温室大棚
(2)	有机果蔬种植基地二	264.00	40.00	2.00	0.00	306.00	亩	80	33000	连栋温室大棚
2	食用菌生产基地	4665.38	360.00	18.00	0.00	5043.38				
(1)	菌棒培育基地	2240.00	180.00	9.00	0.00	2429.00	m²	16000	1400	钢结构
(2)	菌菇生产基地	2425.38	180.00	9.00	0.00	2614.38	亩	808.46	30000	连栋温室大棚
3	基础设施提升改造	1497.50	0.00	0.00	0.00	1497.50				
(1)	农村道路工程	1207.50	0.00	0.00	0.00	1207.50	m²	42150		
①	新建农村道路	307.50	0.00	0.00	0.00	307.50	m²	6150	500	
②	农村道路拓宽	300.00	0.00	0.00	0.00	300.00	m²	6000	500	
③	农村道路黑化硬化	600.00	0.00	0.00	0.00	600.00	m²	30000	200	
(2)	桥梁工程	30.00	0.00	0.00	0.00	30.00				
①	新建桥梁	30.00	0.00	0.00	0.00	30.00	座	1	300000	
(3)	其他工程	260.00	0.00	0.00	0.00	260.00				
①	黄金芽茶园山塘水库清淤	260.00	0.00	0.00	0.00	260.00	座	2	1300000	
二	工程建设其他费用				366.88	366.88				
1	建设单位管理费				46.44	46.44	财建 2016 (504 号) 文件,再乘以 0.45			
2	工程勘察设计费				69.33	69.33	工程费用 1%计取			
3	工程监理费				55.47	55.47	工程费用 0.8%计取			
4	招标代理服务费用				32.00	32.00	发改价格〔2015〕299 号的计取			
5	前期工程咨询服务费				8.00	8.00	国家计委计价格【1999】1283 号的计			

									取, 并参考市场价	
6	水土保持咨询服务费					10.00	10.00		市场价	
7	造价咨询服务费					36.00	36.00		赣价协〔2015〕9号计取。	
8	施工图审查费					20.00	20.00		赣价房〔2000〕6号文计取。	
9	场地准备及临时设施费					83.20	83.20		按工程费用的1.5%计算的80%计取。	
10	交通影响评估费					0.82	0.82		按2元/m <sup>2</sup> 计取	
11	稳评费					4.00	4.00		市场价	
12	节能检测费					0.82	0.82		按2元/m <sup>2</sup> 计取	
13	消防检测费					0.82	0.82		按4元/m <sup>2</sup> 计取	
三	预备费					438.01	438.01		按一、二部分合计费用的6%计取	
四	建设投资	6502.78	410.00	20.50		804.89	7738.17			
五	流动资金					0.00	0.00			
六	建设期贷款利息					315.00	315.00			
七	债券发行费用					4.50	4.50			
八	总投资						8057.67			

## （二）资金筹措

本项目估算总投资 8057.67 万元，建设资金来源于建设单位自筹，以及申请专项债券资金。其中建设单位自筹 3557.67 万元，占项目总投资的 44.15%；申请专项债券资金 4500.00 万元，占项目总投资的 55.85%。

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）发行 700 万元，期限 30 年，发行利率 2.42%；

本次计划发行 2372 万元，期限 30 年，按照 4.5%估算利息支出；

剩余额度按照项目建设进度以及债券发行安排后续发行。已发行债券按照票面利率计算利息支出，未发行额度按照 30 年期专债利率 4.5%估算利息支出；

**资金筹措表**

序号	项目名称	总投资额	地方自筹	申请发行政 府专项债券 金额	本次发行
1	靖安县宝峰镇乡村振兴示范区建设项目	8057.67	3557.67	4500.00	2372
合计		8057.67			

## （三）分年度投资计划

本项目估算总投资 8057.67 万元，建设资金来源于建设单位自筹，以及申请专项债券资金。其中建设单位自筹 3557.67 万元，占项目总投资的 44.15%；申请专项债券资金 4500.00 万元，占项目总投资的 55.85%。

年度投资计划表如下：

年度投资计划

序号	项 目	合 计	时 间	
			第一年	第二年
1	投资总额	8057.67	4371.00	3686.68
1.1	建设投资	7738.17	4256.00	3482.18
1.2	建设期利息	315.00	112.50	202.50
1.3	债券发行费用	4.50	2.50	2.00
2	资金筹措	8057.67	4371.00	3686.68
2.1	项目资本金	3557.67	1871.00	1686.68
2.1.1	用于建设投资	3238.18	1756.00	1482.18
2.1.2	用于建设期利息	315.00	112.50	202.50
2.1.3	用于债券发行	4.50	2.50	2.00
2.2	债务资金	4500.00	2500.00	2000.00
2.2.1	用于建设投资	4500.00	2500.00	2000.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行	0.00	0.00	0.00

#### 四、项目收益与融资自求平衡分析

##### （一）项目营业收入及税金估算：

1、本项目计算期 31 年，其中建设期为 2 年，运营期 29 年。第三年全部设施均投入使用，利率按 4.5% 预测，计算期只还利息，到期一次性还清。

2、本项目为靖安县宝峰镇乡村振兴示范区建设项目，项目收入来源主要由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构成。具体收入明细包括：

##### （1）有机果蔬种植基地出租收入

周朗村有机果蔬种植基地一占地 23 亩，周朗村有机果蔬种植基地一占地 80 亩，合计 103 亩。全部出租给当地村

民或企业用于果蔬种植，通过土流网网站查询得知，江西省各市的果蔬大棚出租价格为 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。

有机果蔬种植基地占地面积=23 亩+80 亩=103 亩

有机果蔬种植基地出租单价=5000 元/亩/年（每三年增长 3%）

每年有机果蔬种植基地出租收入=有机果蔬种植基地占地面积\*有机果蔬种植基地出租单价=103 亩\*5000 元/亩/年（每三年增长 3%）

有机果蔬种植基地出租收入一览表

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	103.000	65.00%	5000.000	33.48
第 4 年	103.000	70.00%	5000.000	36.05
第 5 年	103.000	75.00%	5000.000	38.63
第 6 年	103.000	80.00%	5150.000	42.44
第 7 年	103.000	85.00%	5150.000	45.09
第 8 年	103.000	90.00%	5150.000	47.74
第 9 年	103.000	90.00%	5304.500	49.17
第 10 年	103.000	90.00%	5304.500	49.17
第 11 年	103.000	90.00%	5304.500	49.17
第 12 年	103.000	90.00%	5463.635	50.65
第 13 年	103.000	90.00%	5463.635	50.65
第 14 年	103.000	90.00%	5463.635	50.65



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 15 年	103.000	90.00%	5627.544	52.17
第 16 年	103.000	90.00%	5627.544	52.17
第 17 年	103.000	90.00%	5627.544	52.17
第 18 年	103.000	90.00%	5796.370	53.73
第 19 年	103.000	90.00%	5796.370	53.73
第 20 年	103.000	90.00%	5796.370	53.73
第 21 年	103.000	90.00%	5970.261	55.34
第 22 年	103.000	90.00%	5970.261	55.34
第 23 年	103.000	90.00%	5970.261	55.34
第 24 年	103.000	90.00%	6149.369	57.00
第 25 年	103.000	90.00%	6149.369	57.00
第 26 年	103.000	90.00%	6149.369	57.00
第 27 年	103.000	90.00%	6333.850	58.71
第 28 年	103.000	90.00%	6333.850	58.71
第 29 年	103.000	90.00%	6333.850	58.71
第 30 年	103.000	90.00%	6523.866	60.48
第 31 年	103.000	90.00%	6523.866	60.48
合计				1,494.70

## (2) 菌棒培育基地出租收入

项目新建 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/m<sup>2</sup>/天，结合靖安本地实际，本项目菌棒培育基地按 0.2 元/m<sup>2</sup>/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。

菌棒培育基地出租面积=16000 m<sup>2</sup>。

菌棒培育基地年出租单价=0.2 元/m<sup>2</sup>/天\*365 天=73 元/m<sup>2</sup>/年（每三年增长 3%）

每年菌棒培育基地出租收入=菌棒培育基地出租面积\*  
菌棒培育基地年出租单价=16000 m<sup>2</sup>\*73 元/m<sup>2</sup>/年（每三年增长 3%）。

**菌棒培育基地出租收入一览表**

年度	计算基数 (m <sup>2</sup> )	负荷	价格 (元/m <sup>2</sup> /年)	菌棒培育基地出租收入
第1年				
第2年				
第3年	16,000.000	65.00%	73.000	75.92
第4年	16,000.000	70.00%	73.000	81.76
第5年	16,000.000	75.00%	73.000	87.60
第6年	16,000.000	80.00%	75.190	96.24
第7年	16,000.000	85.00%	75.190	102.26
第8年	16,000.000	90.00%	75.190	108.27
第9年	16,000.000	90.00%	77.446	111.52
第10年	16,000.000	90.00%	77.446	111.52
第11年	16,000.000	90.00%	77.446	111.52
第12年	16,000.000	90.00%	79.769	114.87
第13年	16,000.000	90.00%	79.769	114.87
第14年	16,000.000	90.00%	79.769	114.87
第15年	16,000.000	90.00%	82.162	118.31
第16年	16,000.000	90.00%	82.162	118.31
第17年	16,000.000	90.00%	82.162	118.31
第18年	16,000.000	90.00%	84.627	121.86
第19年	16,000.000	90.00%	84.627	121.86
第20年	16,000.000	90.00%	84.627	121.86
第21年	16,000.000	90.00%	87.166	125.52
第22年	16,000.000	90.00%	87.166	125.52
第23年	16,000.000	90.00%	87.166	125.52
第24年	16,000.000	90.00%	89.781	129.28
第25年	16,000.000	90.00%	89.781	129.28
第26年	16,000.000	90.00%	89.781	129.28
第27年	16,000.000	90.00%	92.474	133.16
第28年	16,000.000	90.00%	92.474	133.16
第29年	16,000.000	90.00%	92.474	133.16



第30年	16,000.000	90.00%	95.248	137.16
第31年	16,000.000	90.00%	95.248	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。

菌菇生产基地占地面积=808.46 亩

菌菇生产基地出租单价=5000 元/亩/年（每三年增长 3%）

每年菌菇生产基地出租收入=菌菇生产基地占地面积\*菌菇生产基地出租单价=808.46 亩\*5000 元/亩/年（每三年增长 3%）

菌菇生产基地出租收入一览表

年度	计算基数（亩）	负荷	价格（元/亩/年）	菌菇生产基地出租收入（万元）
第1年				
第2年				
第3年	808.460	65.00%	5000.000	262.75
第4年	808.460	70.00%	5000.000	282.96

年度	计算基数 (亩)	负荷	价格 (元/亩/年)	菌菇生产基地出租收入 (万元)
第5年	808.460	75.00%	5000.000	303.17
第6年	808.460	80.00%	5150.000	333.09
第7年	808.460	85.00%	5150.000	353.90
第8年	808.460	90.00%	5150.000	374.72
第9年	808.460	90.00%	5304.500	385.96
第10年	808.460	90.00%	5304.500	385.96
第11年	808.460	90.00%	5304.500	385.96
第12年	808.460	90.00%	5463.635	397.54
第13年	808.460	90.00%	5463.635	397.54
第14年	808.460	90.00%	5463.635	397.54
第15年	808.460	90.00%	5627.544	409.47
第16年	808.460	90.00%	5627.544	409.47
第17年	808.460	90.00%	5627.544	409.47
第18年	808.460	90.00%	5796.370	421.75
第19年	808.460	90.00%	5796.370	421.75
第20年	808.460	90.00%	5796.370	421.75
第21年	808.460	90.00%	5970.261	434.40
第22年	808.460	90.00%	5970.261	434.40
第23年	808.460	90.00%	5970.261	434.40
第24年	808.460	90.00%	6149.369	447.44
第25年	808.460	90.00%	6149.369	447.44
第26年	808.460	90.00%	6149.369	447.44
第27年	808.460	90.00%	6333.850	460.86
第28年	808.460	90.00%	6333.850	460.86
第29年	808.460	90.00%	6333.850	460.86
第30年	808.460	90.00%	6523.866	474.69
第31年	808.460	90.00%	6523.866	474.69
合计				11,732.23

本项目年收益情况如下:

项目收入预测汇总表

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

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

## (二) 成本费用估算

本项目主要成本为土地流转及租赁费、工资及福利费、设备维护成本及其他费用。

### (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 16000 m<sup>2</sup>），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。

项目运营期内总成本费用为 1429.21 万元。

**运营成本汇总表**

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1年			-		-
第2年					-
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

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
第31年	19.62	27.93	4.27	6.72	58.54
合计	503.27	651.33	108.44	166.17	1,429.17

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：。

**税费汇总表**

年度	增值税（5%）	城建税（5%）	教育费附加（5%）	印花税（0.1%）	房产税（12%）	所得税（3%）	合计
第1年	-	-	-	-	-	-	-
第2年	-	-	-	-	-	-	-
第3年	18.61	0.93	0.93	0.37	9.11	11.16	41.11

年度	增值税（5%）	城建税（5%）	教育费附加（5%）	印花税（0.1%）	房产税（12%）	所得税（3%）	合计
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
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）还本付息及本息覆盖情况

本项目还款来源主要为债券发行期间内项目息税折旧摊销前利润扣除所得税后收益。据测算，本项目债券发行



期间内息税折旧摊销前利润扣除所得税后收益为 13351.91 万元。

**项目收益表**

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	372.15	40.37	41.11	290.67	261.60	232.54
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
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	1,429.21	1,835.78	13,351.91	12,016.75	10,681.54



假设项目各项收入可以实现，同时考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等因素都可能影响项目收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，本方案按照 100%、90%、80%预测收益对债券本息的倍数进行压力测试，项目收益与融资成本平衡的情况，详见下表：

**融资平衡表**

年度	借债本息支付			收益100%	收益90%	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	232.54
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
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

#### (四) 分析结论

##### 1、壮大农业产业和促进结构调整

加快农业发展和实现农业现代化的必由之路是走农业产业化经营道路，而农业产业化的关键是培育一批带动能力强，辐射范围大的龙头企业。

本项目以公益性为主、兼顾收益性，以“政府+基地+龙头企业”产业化发展模式，做好“政府搭台、企业唱戏”，提升全镇有机果蔬产品、食用菌产品竞争力，促进全镇一二三产业有效融合，壮大、延伸宝峰镇果蔬产业链和食用菌产业链，直接带动全镇果蔬、食用菌增收。因此，项目的建设得到当地政府的高度重视和支持，当地群众和社会团体也积极响应，项目建设符合国家农业综合开发支持政策。

通过本项目的实施，不但可以加快宝峰镇有机果蔬、食用菌品种专业化、产业化步伐，还能优化农业结构，加快形成公司带基地，基地连农民的贸工农一体产业化链条的形成，对当地具有明显的科技示范作用和带动作用，具有非常广阔的产业化前景。而且可以使宝峰镇有机果蔬、食用菌由传统农产品加工向追求以口味、营养、品牌为特

征的现代农业加工业过渡，形成了农业加工业为突破口，带动农业服务业的发展，进而提升农业种植业的发展。项目的实施可以进一步延长有机果蔬、食用菌种植加工生产的产业链条，从保护农民利益入手提升农民大力发展经济农作物的积极性，促进了产业结构调整，成为新时期农产品经济发展的新的经济增长点。

## 2、解决城乡发展不平衡问题

城市的发展离不开农村的支持，而且近些年，越来越多的农民在城市安家落叶，为城市做出巨大的贡献，然而与之相比的乡村却渐渐没落下来，变成了“空心村”，留守儿童的代名词，这并不利于国家发展，本项目的建设将带动当地有机果蔬、食用菌等特色产业的发展，提供更多就业岗位，提高当地农业发展规模，发展质量和农民生活水平。乡村振兴从某种意义上解决了城乡发展不平衡“一条腿长、一条腿短”的问题。

## 3、解决三农问题

乡村振兴关系到了农业农村现代的实现、国家现代化的实现，可以从根本上解决现阶段我国农业不发达、农村不兴旺、农民不富裕的“三农”问题。项目的建设让农村走上现代化城市化的道路，将当地有机果蔬、食用菌等特色产业工业化，规模化，发挥自身优势，提供充足就业岗位引入当地及外地人才，当地有机果蔬、食用菌等特色产业规模化同时提高农民的收入，缩小城乡收入差距。

## 4、辐射带动作用

该项目位于宜春市靖安县宝峰镇，随着该项目的实施，不仅促进当地有机果蔬、食用菌等特色产业种植加工产业繁荣发展，还将带动当地的饮食业、运输业、肥料加工业及科研等项产业的发展，真正实现“一业振兴、百业并举”的良好局面。项目影响辐射周边乡镇，将带动项目所在地以及周边地区经济的发展。

综上所述，可以得出结论，该项目具有良好的社会效益。

通过对项目建设的必要性和可行性进行分析，确定了项目建设的规模、内容和建设方案，提出了实施计划，对项目招投标方案进行了制订，同时对项目效益进行分析和评价，得出结论是可行的。

该项目建设符合靖安县、宝峰镇的总体规划和布局，建设用地所处地理位置优越，交通便利，方案设计合理，建设规模适当，项目实施具有较强的可操作性。

项目建设的指导思想明确，基础条件成熟，总体布局合理，因此，该项目的提出和建设是必要的、适宜的，有助于促进靖安县宝峰镇乡村振兴示范区建设事业全面协调发展。

综上所述，靖安县宝峰镇乡村振兴示范区建设项目是社会效益为主，兼顾收益性的项目，符合城市整体发展规划，技术上是可行的，经济上是合理的，建成后能够产生非常显著的环境效益和社会效益，以及一定的经济效益。因此，该项目建设是非常必要的，也是十分可行的。



## 五、影响项目收益的风险及控制措施

### （一）与项目建设或运营有关的风险

（1）环境风险：项目的建设和运营可能存在对生态环境的破坏。项目的建设除了会因为基建对环境产生噪声、粉尘和生活污水等影响外，还有可能会因为建设开挖及弃石堆置改变原有地形地貌，减少地表植被，破坏生态环境。由于项目是生态建设工程，对环境破坏面积小，通过项目环境评价分析可知，项目对区域环境影响较小，且建成后生态景观将得到提升。因此，分析认为项目环境风险不存在。

（2）市场风险：市场风险主要一般来自市场供需实际情况与预测值发生偏离，亦或项目产品市场竞争力或者竞争对手情况发生重大变化。项目建成后为人民群众提供更方便的休闲景观设施，是人们日常生活中不可或缺的。随着用地紧张和人们生活水平的提高，人民对休闲需求更加严格，对发展有着举足轻重的关系，同时项目的建设也加速该区域发展。因此，项目市场风险微小。

（3）资金风险：本项目资金由建设单位自筹和上级部门拨付，如资金出现不到位等情况，将影响项目建设。

（4）外部协作条件风险：本项目宿舍、习艺设备需向社会采购，设备质量的好坏、设备适配的选购、厂家售后服务的好坏都可能影响到设备的使用，从而影响项目。

(5) 工程风险：因工程地质、水文地质和设计等因素发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖延所造成的损失，将影响本项目的建设。

## (二) 影响融资平衡结果的风险

1、自然风险。自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目的生产过程和经营过程造成的影响，以及对建筑业产生直接破坏，从而对项目开发商和经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：洪水灾害风险、火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险等。

2、政策风险。政府的产业政策对项目的影响是全局性的，由于政策的变化而带来的风险将产生重大的影响。所以，应该密切关注政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、住房制度改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险等。

3、经济风险。经济风险主要是指一系列影响国民经济状况变化，且与经济环境和经济发展有关的不确定因素。其主要包括：市场供求风险、财务风险、地价风险、融资风险、管理风险、工程招投标风险等。

4、技术风险。技术风险是指由于科学技术的进步、技术结构以及相关变量的变动给产业投资和经营者可能带来的损失。主要包括：建筑材料改变和更新的风险、建筑施

工技术和工艺革新的风险、建筑设计变动或计算失误的风险、设备故障或损坏的风险、建筑生产力因素短缺风险、施工事故风险、市场供求风险等。

5、社会风险。社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对企业市场的影响，从而给从事该产业和经营的投资者带来损失的可能性。该产业市场的社会风险因素主要有城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

6、内部决策和管理风险。内部决策和管理风险是指由于项目方策划失误、决策失误或经营管理不善导致预期的收入水平不能够实现，包括投资方式、地点、类型风险选择、人、财、物组织管理风险等。

### **（三）项目风险管理措施**

社会稳定问题产生根源在于项目建设、运行过程中对群众造成的各种影响，但社会不稳定问题发生又具有很大的不确定性，其表现形式也复杂多样。本报告主要围绕项目合法性及合理性遭质疑的风险、项目可行性及可控性风险、群众抵制的风险、项目可能造成环境破坏的风险、群众对生活环境变化的不适风险五个方面的风险因素进行了社会稳定风险分析。

针对这些风险因素可能会对社会稳定造成的不利影响，在落实前面章节措施的同时，建议相关单位：



(1) 通过电视、报纸、广播、网路、开通热线电话等方式加强宣传工作，宣传工程实施的意义，取得公众理解和支持；

(2) 加强与周围群众的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈，并在可能范围内尽量向他们提供方便和支持；化解群众不满情绪，引导有异议的群众采取合理合法的方式反映问题；

(3) 成立维护社会稳定工作小组，确定维稳接待人员，制定工作方法，并进行必要地维稳工作培训；

(4) 建立各施工标段与基层单位的联系制度，加强沟通、协调，化解矛盾。

## 六、主管部门责任

(1) 严格控制好政策执行的平衡性，凡是违反有关政策的，将视情况追究有关人员责任。

(2) 对施工中产生的任何问题，按照群众利益无小事，实事求是和“谁损害，谁负责”的原则进行处理，启动快速处理机制。

(3) 各有关部门紧密配合，做好工程建设的秩序稳定工作，加强监控。

(4) 该项目评定为风险低，但仍应严格按照本项目社会稳定风险评估报告，落实各项具体措施。





---

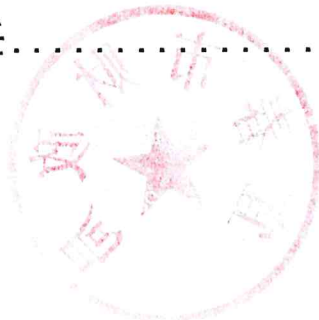
2025 年江西省高质量发展补短板专项债券  
(三期) ——2025 年江西省政府专项债券  
(五期)

樟树市 2024 年老旧小区改造项目  
专项债券实施方案



## 目 录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目规划.....	1
(二) 项目所在区域情况.....	1
(三) 募投项目情况.....	3
(四) 绩效评价相关内容.....	5
二、项目实施背景.....	6
三、项目投资估算与资金筹措.....	7
(一) 投资估算.....	7
(二) 资金筹措.....	7
四、项目收益与融资自求平衡分析.....	8
(一) 项目收入预测.....	8
(二) 项目税金及附加.....	8
(三) 项目预期成本.....	15
(四) 还本付息情况.....	16
(五) 项目偿债压力测试.....	19
(六) 结论分析.....	21
五、影响项目收益的风险及控制措施.....	21
(一) 与项目建设或运营有关的风险.....	21
(二) 影响融资平衡结果的风险.....	22
(三) 项目风险管理措施.....	22
六、主管部门责任.....	23



## 一、项目基本情况

### （一）项目规划

城镇老旧小区改造工作上升到国家层面，既是一项民生工程，也是一个非常有效的稳投资举措，同时还可以通过外部环境和基础设施的改造、服务设施的健全，拉动居民改善自家室内设施，既保民生又稳投资同时拉内需，一举多得。

项目所在区域范围内的房屋大多已年久失修，导致外立面墙体破旧、房屋功能落后、公共设施落后影响居民基本生活；排水、交通、供电、供气、通信、环卫等配套基础设施不齐全或年久失修；房屋破旧拥挤，消防设施不健全，道路狭窄，电气线路老化、电气安装不规范存在安全隐患等。故急需对区域内老旧小区进行改造。

### （二）项目所在区域情况

#### 1、所在区域基本情况

樟树因树而得名，因酒而立市，因药而扬名，因盐而闻世，具有悠久的历史、灿烂的文化、优越的区位和较强的经济实力，历史上是与景德镇齐名的江西四大名镇之一。先后获得中国产业发展能力百强县市、中国县域产业集群竞争力百强县市、中国县域商标发展百强县、中国最具特色金融生态示范城市、中国金属家具产业基地、中国药都、中国盐化工循环产业基地、中国城市创新能力百强

县级城市、国家知识产权试点城市、国家循环经济示范县、全国最具投资潜力百强县市、全国新型城镇化质量百强县市、全国基础设施投融资体制改革试点县、中国家具先进产业集群奖、全国“百县千村”——基层儿童福利服务体系建设试点县、中国歌词之乡、中国音乐文学学会创作基地等国家级荣誉以及全省“多规合一”试点、全省专利十强县、全省镇村公交发展试点县市等多项省级荣誉。2016 年，成功跻身全国百强县，入围全国最具幸福感县级城市行列，连续两年入选全国最具投资潜力百强县市和全国新型城镇化质量百强县市，荣获全国义务教育发展基本均衡县市、全国计划生育优质服务先进单位、全国爱国拥军模范单位、全国残疾人工作先进单位等荣誉，中国金属家具产业基地顺利通过复评。旅游发展综合指数位列全省前十，获评全省最佳优化民营经济发展环境县市，连续十年荣获全省新农村建设先进县市，小康进程居全省第二。2018 年，樟树市连续三年进入全国县域经济与县域综合发展百强，列第 82 位；进入中国县级市全面小康指数百强，列第 90 位；获评中国县域营商环境百强、新时代中国全面建成小康社会优秀城市（县级市）；入围全国综合实力百强县市、全国投资潜力百强县市、全国新型城镇化百强县市、全国绿色发展百强县市、2018 中国品牌城市百强县市、全省 2015~2017 年度发展非公有制经济先进县市等多项国家、省级榜单。

## 2、财政收支情况



2021-2023 年，樟树市地区生产总值分别为 490.18 亿元、537 亿元和 510.81 亿元，樟树市政府性基金收入分别为 97.7 亿元、6.67 亿元和 5.4 亿元，其中国有土地使用权出让收入分别为 96.63 亿元、6.2 亿元和 5.09 亿元。

### 樟树市财政支出情况

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值	490.18	537	510.81
一般公共预算收入	36.45	37.63	36.45
政府性基金预算收入	97.70	6.67	5.4
其中：国有土地使用权出让金收入	96.63	6.2	5.09
政府性基金预算支出	104.91	33.8	17.8
其中：国有土地使用权出让金支出	83.80	4.67	-

### （三）募投项目情况

#### 1、项目名称

樟树市 2024 年老旧小区改造工程

#### 2、项目单位

樟树市住房和城乡建设局

#### 3、项目性质

改建

#### 4、建设地点

本项目建设地点位于樟树市城区，项目涉及 28 个社区，41 个小区。

#### 5、建设规模及内容

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

m<sup>2</sup>。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 5600 m<sup>2</sup>（增设停车位约 4000 个）、小区内道路修复改造 382095 m<sup>2</sup>（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，小区弱电缆线整理 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 8200 m<sup>2</sup>、环境改造 91000 m<sup>2</sup>，增设灯箱广告位 750 个。

## 6、项目总投资

本项目总投资为 41877.00 万元，其中：工程费用 36628.39 万元，工程建设其他费用 2549.60 万元，预备费 1924.41 万元，建设期利息 774.60 万元。

本项目资金来源为申请发行地方政府专项债券及财政资金；其中申请发行地方政府专项债券 11000 万元（本次发行 9000 万元），占总投资 26.27%；剩余部分由建设单位自筹解决。

## 7、建设期

项目建设期为 24 个月，即 2024 年 11 月至 2026 年 10 月。

#### (四) 绩效评价相关内容

##### 1、项目绩效总目标

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 m<sup>2</sup>。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 5600 m<sup>2</sup>（增设停车位约 4000 个）、小区内道路修复改造 382095 m<sup>2</sup>（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，小区弱电缆线整理 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 8200 m<sup>2</sup>、环境改造 91000 m<sup>2</sup>，增设灯箱广告位 750 个。

##### 2、项目年度目标

2024 年 11 月开工，建设期第一年完成基础建设工作及主要建设工程，2026 年竣工验收交付使用。

##### 3、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性

本项目符合国家产业政策，项目已纳入了在本地社会经济发展规划及政府年度工作计划，项目前期手续齐全。

## 二、项目实施背景

当前，建设社会主义和谐社会已经成为我国经济社会发展的首要目标，而“以人为本”是社会主义和谐社会的第一原则和核心，它渗透和体现在构建社会主义和谐社会建设的各个领域、各个方面与整个过程。坚持“以人为本”是构建和谐社会的重要前提和根本保证，构建和谐社会是坚持“以人为本”的重要目标和现实任务。我们要构建的社会主义和谐社会，是全体人民共同建设、共同享有的和谐社会，因此必须把实现好、维护好、发展好最广大人民的根本利益作为一切工作的出发点和归宿，认真解决人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题，协调社会关系，促进社会和谐。

同时随着我国经济的快速发展，人民收入水平的不断提高，对生活质量的要求也与日俱增。其中居住质量的改善和提高是提高生活质量和生活水平的最主要内容。本项目的建设是改善居民的居住条件和生活品质的集中体现，体现了以人为本的基本原则。

樟树市坚持走城乡融合、生态优先、绿色发展之路，大力提升城市功能品质，着力增强城乡发展的平衡性、协调性和可持续性。对于老旧小区的改造是修补城市缺损，提升城市品质的重要环节，大力推进老旧小区改造将是“城市双修”中浓墨重彩之笔。对于提升城市定位和品质、拉动区域经济增长，具有十分重大的意义。

老旧小区是城市重要的公共空间，是构建城市居民生活、提升城市精神的重要场所。如果在老旧小区出现了破、乱、旧、缺的情况，人们都希望在城市形象提升上做点什么。目前樟树市老旧小区整体缺少层次感、小区面貌破旧、管理落后等问题，且不协调，沿线构筑物、室外广告、各种管线等管理混乱，乱搭乱设，整体景观缺少层次感，协调性。通过本次工程改造后，统一规划、统一实施，杜绝以上问题再次发生。

### 三、项目投资估算与资金筹措

#### （一）投资估算

本项目总投资为 41877.00 万元，其中：工程费用 36628.39 万元，工程建设其他费用 2549.60 万元，预备费 1924.41 万元，建设期利息 774.60 万元。

项目总投资估算表如下：

项目投资估算表

序号	项目名称	单位	数量	所占比例
一	建安费用	万元	36628.39	87.47%
1	建筑工程费	万元	16481.16	39.36%
2	设备购置及安装费	万元	20147.23	48.11%
二	工程建设其他费用	万元	2549.60	6.09%
三	预备费	万元	1924.41	4.60%
四	建设期利息	万元	774.60	1.85%
五	总投资	万元	41877.00	100.00%

#### （二）资金筹措

按照发行方案及资金计划，本次拟发行项目的总投资 41877 万元，资金筹措方式为申请地方政府专项债券和建设

单位自筹，其中：申请地方政府专项债券 11000.00 万元（本次拟发行 9000 万元），约占总投资的 26.27%，剩余部分由建设单位自筹解决，发行费率取 0.1%。资金使用及债券发行计划如下：

资金筹措表

具体每年项目投资情况	合计	2024 年	2025 年	2026 年
建设工程费用	36,628.39	11423.20	19223.00	5982.20
工程建设其他费用	2,549.60	764.88	1274.80	509.92
预备费	1,924.41	577.32	962.21	384.88
建设期利息	774.60	234.60	540.00	
合计	41,877.00	13000.00	22000.00	6877.00

项目资金年度使用计划

序号	项 目	合计	建设期	
			1	2
1	投资总额	41877.00	21877.00	20000.00
1.1	建设投资	41102.40	21642.40	19460.00
1.2	建设期利息	774.60	234.60	540.00
2	资金筹措	41877.00	21877.00	20000.00
2.1	项目资本金	29877.00	16877.00	13000.00
2.1.1	用于建设投资	29102.40	16642.40	12460.00
2.1.2	用于流动资金	0.00		
2.1.3	用于建设期利息	774.60	234.60	540.00
2.2	债务资金	11000.00	9000.00	2000.00
2.2.1	用于建设投资	11000.00	9000.00	2000.00
2.2.2	用于流动资金			
2.2.3	用于建设期利息			

四、项目收益与融资自求平衡分析

（一）项目收入预测

本项目收入包括停车位收入、汽车充电桩收入、电动车充电桩收入、广告位出租收入。

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。

**停车位收入表**

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
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

**充电桩收入表**

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:

电动车充电收入表

x	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  $m^2$ 。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。

**灯箱广告收入表**

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

## （二）项目税金及附加

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：

**税费表**

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）项目预期成本

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。

**项目成本表**

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

#### (四) 还本付息情况

本项目计划发行专项债券金额为 11000 万元(本次拟发行金额 9000 万元)，发行期限 30 年，年利率取 4.5%，据此故预计专项债券利息合计为 14850 万元，本息合计 25850 万元。按照本项目专项债券发行计划，每半年支付一次利息，到期一次还本，本项目专项债券还本付息情况如下表所示：

专项债券还本付息情况表(单位：万元)

年度	借债本息支付		
	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
第4年	-	495.00	495.00
第5年	-	495.00	495.00
第6年	-	495.00	495.00
第7年	-	495.00	495.00
第8年	-	495.00	495.00
第9年	-	495.00	495.00
第10年	-	495.00	495.00
第11年	-	495.00	495.00
第12年	-	495.00	495.00
第13年	-	495.00	495.00
第14年	-	495.00	495.00
第15年	-	495.00	495.00
第16年	-	495.00	495.00
第17年	-	495.00	495.00

第18年	-	495.00	495.00
第19年	-	495.00	495.00
第20年	-	495.00	495.00
第21年	-	495.00	495.00
第22年	-	495.00	495.00
第23年	-	495.00	495.00
第24年	-	495.00	495.00
第25年	-	495.00	495.00
第26年	-	495.00	495.00
第27年	-	495.00	495.00
第28年	-	495.00	495.00
第29年	-	495.00	495.00
第30年	11,000.00	495.00	11,495.00
第31年	11,000.00	14,850.00	25,850.00
合计		495.00	495.00

### （五）项目偿债压力测试

由于项目收益具有不稳定性，未来市场的波动、政策的变化等因素都可能影响项目收益，本项目汇总收入、成本、税费后按照 100%，90%，80%三种情况测算项目收益，列示如下表

项目收益表

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

按照 100%、90%、80%预测收益对债券本息的倍数测算融资平衡情况，详见下表：

融资平衡表

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

## （六）结论分析

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

## 五、影响项目收益的风险及控制措施

### （一）与项目建设或运营有关的风险

1、项目建设风险：如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2、项目运营风险：如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

3、市场建材、人工工资价格的变动；市场建材价格及人工工资价格的变动对整个项目的成本产生较大影响，是主要的风险之一。

## （二）影响融资平衡结果的风险

### 1、利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

### 2、流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

## （三）项目风险管理措施

1、《中华人民共和国预算法》第三十七条第七款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第

（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

2、加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3、在项目建设过程中，樟树市教育体育局要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

## 六、主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时转至财政厅指定账户，足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。根据项目实施进度，对到期可能难以还本付息的，应提向当地财政部门报告并采取相关措施避免这种情况出现。专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开的信息。







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)

中国药都现代智慧农业(中药材)产业园  
建设项目专项债券实施方案





## 目 录

一、项目基本情况.....	1
（一）项目规划.....	1
（二）项目所在区域情况.....	3
（三）募投项目情况.....	4
（四）绩效评价相关内容.....	6
二、项目社会经济效益分析.....	7
三、项目投资估算与资金筹措.....	8
（一）投资估算.....	8
（二）资金筹措.....	9
四、项目收益与融资自求平衡分析.....	10
（一）项目收入预测.....	10
（二）项目预期成本.....	15
（三）项目税费.....	15
（四）还本付息情况.....	18
（五）项目收益汇总以及压力测试情况.....	20
（六）分析结论.....	21
五、影响项目收益的风险及控制措施.....	21
（一）与项目建设或运营有关的风险.....	21
（二）影响融资平衡结果的风险.....	22
（三）项目风险管理措施.....	22
六、主管部门责任.....	23

## 一、项目基本情况

### （一）项目规划

医药是中华民族的瑰宝，是中华文明宝库的璀璨明珠，闪耀着中华优秀传统文化的光芒。党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央从统筹推进“五位一体”总体布局、协调推进“四个全面”战略布局、增强民族自信和文化自信的全局和战略高度，对中医药传承创新发展作出一系列重大决策部署。习近平总书记明确指出：“要遵循中医药发展规律，传承精华，守正创新，加快推进中医药现代化、产业化，坚持中西医并重，推动中医药和西医药相互补充、协调发展，推动中医药事业和产业高质量发展，推动中医药走向世界，充分发挥中医药防病治病的独特优势和作用，为建设健康中国、实现中华民族伟大复兴的中国梦贡献力量。

2022年4月，国务院办公厅印发《“十四五”中医药发展规划》（以下简称《规划》），本次《规划》是新中国成立以来首个由国务院办公厅印发的中医药五年发展规划，是继《中医药发展战略规划纲要（2016—2030年）》《中共中央国务院关于促进中医药传承创新发展的意见》《关于加快中医药特色发展的若干政策措施》之后，进一步对中医药发展作出的全局性、战略性、保障性谋划，是“十四五”时期贯彻落实党中央、国务院关于中医药工作的决策部署，推动中医药振兴发展的纲领性文件。《规划》全面对接新发展阶段、新发展理念和新发展格局，统筹医疗、

科研、产业、教育、文化、国际合作等重点领域，全面发挥中医药多元价值，规划了中医药高质量发展的新思路 and 重点任务。“十四五”时期是中医药振兴发展的战略机遇期，迫切需要大批高素质中医药人才及后备力量。《规划》不仅在医教协同深入院校教育改革中谋篇布局，更加强化中医药特色人才队伍建设，实施中医药特色人才培养工程(岐黄工程)，一是开展以“国医大师”和“全国名中医”表彰奖励为代表的高层次人才计划，做强领军人才、优秀人才、骨干人才梯次衔接的高层次人才队伍；二是按照“下得去、留得住、用得上”的要求，开展以“基层中医药人才培养”和“革命老区中医药人才振兴”为抓手的基层人才计划，加强基层中医药人才队伍建设。

樟树中药炮制技艺为国家级非物质文化遗产(第四批国家级)。樟树中药材炮制技艺是我国医药宝库中的一个重要组成部分，是我国中药事业中的一块闪耀璀璨的瑰宝，是我国独特的一门传统的制药技术，是我国具有自成体系的，在全国享有“药不过樟树不灵”遐迩闻名的精湛的制药工艺。具有着悠久的历史，丰富的内涵，鲜明的地方特色。

樟帮药业始于东汉时期，药祖葛玄在樟树阁皂山采药行医，开创了樟帮药业的先河，至明代逐渐形成了完整的樟帮药业发展体系，至今已有1800多年历史。樟帮作为全国中药炮制的主要流派，不论炒、浸、泡、制或烘、晒、切、藏均独树一帜，使得樟树成为南北药材集散中心和炮

制中心，并逐渐积淀起特有的樟帮文化。

## （二）项目所在区域情况

### 1、所在区域基本情况

樟树因树而得名，因酒而立市，因药而扬名，因盐而闻世，具有悠久的历史、灿烂的文化、优越的区位和较强的经济实力，历史上是与景德镇齐名的江西四大名镇之一。先后获得中国产业发展能力百强县市、中国县域产业集群竞争力百强县市、中国县域商标发展百强县、中国最具特色金融生态示范城市、中国金属家具产业基地、中国药都、中国盐化工循环产业基地、中国城市创新能力百强县级城市、国家知识产权试点城市、国家循环经济示范县、全国最具投资潜力百强县市、全国新型城镇化质量百强县市、全国基础设施投融资体制改革试点县、中国家具先进产业集群奖、全国“百县千村”——基层儿童福利服务体系建设试点县、中国歌词之乡、中国音乐文学学会创作基地等国家级荣誉以及全省“多规合一”试点、全省专利十强县、全省镇村公交发展试点县市等多项省级荣誉。2016年，成功跻身全国百强县，入围全国最具幸福感县级城市行列，连续两年入选全国最具投资潜力百强县市和全国新型城镇化质量百强县市，荣获全国义务教育发展基本均衡县市、全国计划生育优质服务先进单位、全国爱国拥军模范单位、全国残疾人工作先进单位等荣誉，中国金属家具产业基地顺利通过复评。旅游发展综合指数位列全省前十，获评全省最佳优化民营经济发展环境县市，连续十



年荣获全省新农村建设先进县市，小康进程居全省第二。2018年，樟树市连续三年进入全国县域经济与县域综合发展百强，列第82位；进入中国县级市全面小康指数百强，列第90位；获评中国县域营商环境百强、新时代中国全面建成小康社会优秀城市（县级市）；入围全国综合实力百强县市、全国投资潜力百强县市、全国新型城镇化百强县市、全国绿色发展百强县市、2018中国品牌城市百强县市、全省2015~2017年度发展非公有制经济先进县市等多项国家、省级榜单。

## 2、财政收支情况

2020-2022年，樟树市地区生产总值分别为424.74亿元、490.18亿元和537.00亿元，樟树市政府性基金收入分别为67.11亿元、97.7亿元和6.67亿元，其中国有土地使用权出让收入分别为63.47亿元、96.63亿元和6.67亿元。

### 樟树市财政经济情况

单位：亿元

项目	2020年	2021年	2022年
地区生产总值	424.74	490.18	537
一般公共预算收入	36.35	36.45	37.63
政府性基金预算收入	67.11	97.70	6.67
其中：国有土地使用权出让金收入	63.47	96.63	6.20
政府性基金预算支出	71.95	104.91	33.80
其中：国有土地使用权出让金支出	59.02	83.80	4.69

## （三）募投项目情况

### 1、项目名称

中国药都现代智慧农业（中药材）产业园建设项目

### 2、项目单位

江西省双金园艺场

### 3、项目性质

新建

### 4、建设地点

樟树市

### 5、建设规模及内容

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：“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800m<sup>2</sup>、组培生产中心1200m<sup>2</sup>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3500m<sup>2</sup>、科研试验及培训中心2500m<sup>2</sup>。

“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。

“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8500m<sup>2</sup>、中药材加工企业孵化基地12000m<sup>2</sup>、种子仓储配送中心9600m<sup>2</sup>。

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15000m<sup>2</sup>、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。

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2500m<sup>2</sup>、生态停车场2500m<sup>2</sup>、环保公厕400m<sup>2</sup>、喷滴灌系统1700亩等。

## 6、项目总投资

项目总投资估算为25020.00万元，其中工程费用为19,519.60万元，工程建设其它费用2,031.34万元，预备费1,968.06万元，建设期债券利息1,485.00万元，发行费用16.00万元。

## 7、建设期

本项目建设期限为3年，即开工之日2023年1月起至2025年12月。

## （四）绩效评价相关内容

### 1. 项目绩效总目标

本项目通过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。

## 2. 项目年度目标

本项目预计2023年1月开工，2023年完成勘测设计及开工准备并进行主体工程建设，2025年项目建设竣工验收并投入使用。

## 3. 项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性

本项目符合国家产业政策，项目已纳入了在本地社会经济发展规划及政府年度工作计划，项目前期手续齐全。

# 二、项目社会经济效益分析

本项目规划中国药都现代智慧农业（中药材）产业园，促进了双金园艺场一、二、三产业融合发展，其一方面通过合理的运用荒地废地、组织车流、绿化排污，极大的改善了项目所在区域的生态环境；另一方面也通过产业园的运作，带动了现代农业、旅游休闲业、农副产品加工及物流业等产业的迅速发展，从而促进当地产业结构的不断优化，推动该地区经济的发展。随着为项目服务的人员不断的增加，不但能提高当地人民的文化素质和生活质量，还能提供更多的就业机会，对缓解社会就业压力做出一定贡献。所以本项目有着良好的生态、社会、经济效益。

从可持续发展的角度看，中药材等生物资源具有可再

生性，推进中药材种苗繁育、种质资源圃建设促进中药材产业集聚发展具有很好带动性，辐射能力强，兼具绿色、环保、生态、低碳的时代发展特征。加快建设现代农业（中药材种业）产业发展是充分发挥樟树及江西资源优势和区位优势，调整产业结构、转变经济增长方式、实现低碳绿色发展的重要途径，是振兴县域经济，增加农民收入、扩大就业范围，富民强省，提高江西经济总体竞争力的必然选择

### 三、项目投资估算与资金筹措

#### （一）投资估算

项目总投资估算为25020.00万元，其中工程费用为19,519.60万元，工程建设其它费用2,031.34万元，预备费1,968.06万元，建设期债券利息1,485.00万元，发行费用16.00万元。详见下表：

项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	投资金额（万元）				单位	数量	单价（元）
		建筑工程	设备及安装工程	其它工程	合计			
一	工程费用	18959.60	560.00	0.00	19519.60			
(一)	中药材产业园智慧中心(一心)	488.00	180.00	0.00	668	m2	2000	
1	智慧管理及运营服务中心	224.00			224.00	m2	800	2800
2	组培生产中心	264.00			264.00	m2	1200	2200
3	追溯信息管理平台		180.00		180.00	项	1	1800000
(二)	中药材产业园科技中心(一心)	1460.00	0.00	0.00	1460	m2	6000	
1	中国药都中药材科技展示中心	910.00			910.00	m2	3500	2600
2	科研试验及培训中心	550.00			550.00	m2	2500	2200
(三)	中药材种质资源圃	279.60	180.00	0.00	459.60			
1	土地平整、改良	18.60			18.60	亩	300	620
2	种子播种、施肥	18.00			18.00	亩	300	600
3	信息化管理设施		180.00		180.00	项	1	1800000
4	绿色防控技术设施	60.00			60.00	项	1	600000
5	灌溉沟渠	67.20			67.20	m	2800	240
6	排水沟	63.00			63.00	m	3500	180
7	机耕道	52.80			52.80	m	2400	220
(四)	中药材种子加工及仓储物流区	3208.50			3208.50			
1	中药材种子初级加工车间	892.50			892.50	m2	8500	1050
2	中药材加工企业孵化基地	1260.00			1260.00	m2	12000	1050
3	种子仓储配送中心	1056.00			1056.00	m2	9600	1100
(五)	现代中药材种业示范区	9580.00	220.00	0.00	9800.00			

中国药都现代智慧农业（中药材）产业园建设项目实施方案

序号	工程或费用名称	投资金额（万元）				单位	数量	单价（元）
		建筑工程	设备及安装工程	其它工程	合计			
1	智能化玻璃温室大棚繁育基地	3000.00			3000.00	m2	15000	2000
2	遮阳棚育苗基地	2100.00			2100.00	亩	700	30000
3	标准化GMP良种繁育基地	4480.00			4480.00	亩	1400	32000
4	快速繁育智能管理系统		80.00		80.00	项	1	800000
5	水肥一体化管理系统		140.00		140.00	项	1	1400000
(六)	休闲农旅结合示范区	2160.00	0.00	0.00	2160.00			
1	特色休闲观光带	1330.00			1330.00			
1.1	特色五彩药材休闲观光基地	630			630	亩	150	42000
1.2	药食同源体验采摘基地	200			200	亩	50	40000
1.3	特色药材林下养殖基地	500			500	亩	200	25000
2	休闲研学科普教育带	830.00			830.00			
2.1	中医药研学实践教育基地	750.00			750.00	亩	50	150000
2.2	数字化中药材科普长廊	80.00			80.00	m	100	8000
(七)	园区基础设施建设	1763.50	0.00	0.00	1763.50			
1	园区环形主干道	437.50			437.50	m	12500	350
2	园区支路	522.00			522.00	m	18000	290
3	室外给排水管道工程	210.00			210.00	项	1	2100000
4	室外电气管线工程	220.00			220.00	项	1	2200000
5	引水提灌站	60.00			60.00	项	1	600000
6	水塘生态护坡及整治	120.00			120.00	项	1	1200000
7	葛洪广场	45.00			45.00	m2	1500	300
8	生态停车场	85.00			85.00	m²	2500	340
9	环保公厕	64.00			64.00	m²	400	1600
10	喷滴灌系统		510.00		510.00	亩	1700	3000
二	工程建设其它费用			2031.34	2031.34			
1	前期工作费			56.00	56.00			
2	建设单位管理费			290.02	290.02			
3	勘察费			351.35	351.35			
4	设计费			487.99	487.99			
5	监理费			385.00	385.00			
6	招标代理费			9.76	9.76			
7	劳动安全卫生评审费			3.90	3.90			
8	场地准备及临时设施费			292.68	292.68			
9	竣工图编制费			39.04	39.04			
10	施工图预算编制费			48.25	48.25			
11	施工图审查费			38.49	38.49			
12	环境影响评价费			28.85	28.85			
三	预备费（6%）			1293.06	1968.06			
1	基本预备费			1293.06	1968.06			
2	涨价预备费			0.00	0.00			
四	建设投资合计	18959.60	560.00	3324.40	23519.00			
五	建设期利息			2160.00	1485.00			
六	债券发行费			16.00	16.00			
七	总投资				25020.00			

## （二）资金筹措

按照发行方案及资金计划，本次拟发行项目的总投资为25020.00万元，通过自筹资本金、申请专项债券等途径解决，其中自筹资本金9020万元，占总投资金额的比例为36.05%；拟发行政府专项债券16000万元，占比63.95%，发行费率取0.1%。发行情况如下：

### 1、2023年江西省高质量发展补短板专项债券（三十

期）—2023年江西省政府专项债券（五十二期）已发行4,500.00万元，期限30年，年利率3.12%；

2、2023年江西省高质量发展补短板专项债券（四十期）——2023年江西省政府专项债券（六十九期）发行1,500.00万元，期限30年，年利率3.13%；

3、本次申请发行1000万元，期限30年，剩余额度按照项目建设进度以及债券发行安排后续发行。从客观、谨慎角度出发，未发行年利率按4.50%测算。

资金使用及债券发行计划如下：

**资金筹措表**

项目名称	总投资额	项目资本金	申请发行专项债券金额			本次发行债券金额
			2023年	2024年	2025年	
中国药都现代智慧农业（中药材）产业园建设项目	25020.00	9020	6000	0	10000	1000

**资金投入计划表**

项目	2023年	2024年	2025年	合计	占比（%）
专项债券资金	6000	0	10000	16000.00	63.95%
自筹资金	2,500.00	3,500.00	3,020.00	9020.00	36.05%
合计	8500	3500	13020	25020.00	100%

## 四、项目收益与融资自求平衡分析

### （一）项目收入预测

本项目建成后预计产生中药材种子基地承包租赁租金收入、子加工中心及仓库出租收入等收益，项目收益将用于偿还债券本息，各年收入汇总情况详见下表：

## 项目收入预测汇总表

单位：万元

年度	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	种子加工中心 出租收入	仓库出租 收入	合计
第4年	648.00	8.10	442.80	138.24	1,237.14
第5年	756.00	9.45	516.60	161.28	1,443.33
第6年	864.00	10.80	590.40	184.32	1,649.52
第7年	1,049.76	13.12	717.34	223.95	2,004.17
第8年	1,049.76	13.12	717.34	223.95	2,004.17
第9年	1,049.76	13.12	717.34	223.95	2,004.17
第10年	1,133.74	14.17	774.68	241.89	2,164.48
第11年	1,133.74	14.17	774.68	241.89	2,164.48
第12年	1,133.74	14.17	774.68	241.89	2,164.48
第13年	1,224.44	15.31	836.67	261.27	2,337.69
第14年	1,224.44	15.31	836.67	261.27	2,337.69
第15年	1,224.44	15.31	836.67	261.27	2,337.69
第16年	1,322.40	16.53	903.53	282.22	2,524.68
第17年	1,322.40	16.53	903.53	282.22	2,524.68
第18年	1,322.40	16.53	903.53	282.22	2,524.68
第19年	1,428.19	17.85	975.71	304.82	2,726.57
第20年	1,428.19	17.85	975.71	304.82	2,726.57
第21年	1,428.19	17.85	975.71	304.82	2,726.57
第22年	1,542.44	19.28	1,053.86	329.18	2,944.76
第23年	1,542.44	19.28	1,053.86	329.18	2,944.76
第24年	1,542.44	19.28	1,053.86	329.18	2,944.76
第25年	1,665.84	20.82	1,138.22	355.52	3,180.40
第26年	1,665.84	20.82	1,138.22	355.52	3,180.40
第27年	1,665.84	20.82	1,138.22	355.52	3,180.40
第28年	1,799.11	22.49	1,229.21	383.93	3,434.74
第29年	1,799.11	22.49	1,229.21	383.93	3,434.74
第30年	1,799.11	22.49	1,229.21	383.93	3,434.74
第31年	1,943.04	24.29	1,327.51	414.62	3,709.46
第32年	1,943.04	24.29	1,327.51	414.62	3,709.46
合计	39,651.84	495.64	27,092.48	8,461.42	75,701.38

### 1) 中药材种子基地承包及玻璃温室棚租赁租金收入

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亩，经营期承包租赁平均租金单价4,500元/亩/年；智能化玻璃温室大棚繁育基地面积15,000平方米，经营期承包租赁平均租金单价6,000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，则达产年中药



材种子基地承包租赁租金收入为1024.65万元。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%。各年中药材种子基地承包及玻璃温室棚租赁租金收入见下表：

**种子种植基地承包租赁租金收入**

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

## 玻璃温室棚承包租赁租金收入

年度	出租面积 (亩)	出租率	单价 (元/亩/年)	玻璃温室棚 租赁收入(万元)
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	652.50			495.64

## 2) 种子加工中心租金收入

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8,500.00m<sup>2</sup>；中药材加工企业孵化基地出租面积共12,000.00m<sup>2</sup>，经营期物业租赁平均租金单价30元/m<sup>2</sup>/月（即360元/m<sup>2</sup>/年），每三年递增8%，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。种子加工中心租金收入见下表：

### 种子加工中心出租收入

年度	出租面积 (平方米)	出租率	单价 (元/平方米/月)	种子加工中心 出租收入(万元)
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
第32年	20,500.00	90%	59.96	1,327.51
合计	594,500.00			27,092.48

### 3) 种子仓库出租收入

种子仓库出租面积9,600m<sup>2</sup>，经营期物业租赁平均租金单价20元/m<sup>2</sup>·月（即240元/m<sup>2</sup>/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。各年种子仓库出租收入见下表：

## 仓库出租收入

年度	出租面积 (平方米)	出租率	单价 (元/平方米/月)	仓库出租 收入(万元)
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
第32年	9,600.00	90%	39.99	414.62
合计	278,400.00			8,461.42

## (二) 项目预期成本

总成本费用估算包括外购原材料、外购燃料及动力费、工资福利费、修理费、其他费用、利息支出等。

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：

**运营成本表**

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						-

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
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

### （三）项目税费

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：

**项目相关税费汇总表（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

#### （四）还本付息情况

本项目计划发行专项债券金额为16,000.00万元，发行情况见本实施方案第三章的资金筹措部分，已发行债券按照票面利率计算利息支出，未发行利率按照30年期专债利

率4.5%估算利息支出，据此故预计专项债券利息合计为19,120.50万元，本息合计35,120.50万元。按照本项目专项债券发行计划，每半年支付利息，到期一次还本，本项目专项债券还本付息情况如下表所示：

还本付息表(单位：万元)

年度	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
第5年		637.35	637.35
第6年		637.35	637.35
第7年		637.35	637.35
第8年		637.35	637.35
第9年		637.35	637.35
第10年		637.35	637.35
第11年		637.35	637.35
第12年		637.35	637.35
第13年		637.35	637.35
第14年		637.35	637.35
第15年		637.35	637.35
第16年		637.35	637.35
第17年		637.35	637.35
第18年		637.35	637.35
第19年		637.35	637.35
第20年		637.35	637.35
第21年		637.35	637.35
第22年		637.35	637.35
第23年		637.35	637.35
第24年		637.35	637.35
第25年		637.35	637.35
第26年		637.35	637.35
第27年		637.35	637.35
第28年		637.35	637.35
第29年		637.35	637.35
第30年	6,000.00	637.35	6,637.35
第31年		450.00	450.00
第32年	10,000.00	450.00	10,450.00
合计	16,000.00	19,120.50	35,120.50

### （五）项目收益汇总以及压力测试情况

假设项目各项收入可以实现，同时考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等因素都可能影响项目收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，本方案按照100%、90%、80%预测收益对债券本息的倍数测算融资平衡情况，详见下表：

融资平衡表

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		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

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32年	10,000.00	450.00	10,450.00	2,566.09	2,309.48	2,052.87
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

## （六）分析结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，该建设项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目的本息覆盖倍数为1.47，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。项目融资平衡情况不能偿还的风险较低。

## 五、影响项目收益的风险及控制措施

### （一）与项目建设或运营有关的风险

1、项目建设风险：如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2、项目运营风险：如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

3、市场建材、人工工资价格的变动；市场建材价格及人工工资价格的变动对整个项目的成本产生较大影响，是主要的风险之一。

## （二）影响融资平衡结果的风险

### 1、利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

### 2、流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

## （三）项目风险管理措施

1、《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

2、加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3、在项目建设过程中，樟树市教育体育局要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。



## 六、主管部门责任

项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时转至财政厅指定账户，足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。根据项目实施进度，对到期可能难以还本付息的，应提向当地财政部门报告并采取相关措施避免这种情况出现。专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开的信息。





