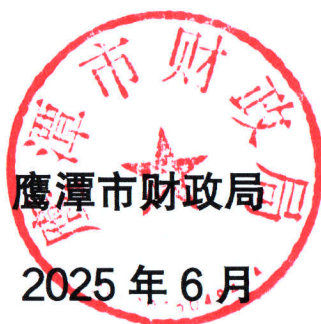


**2025 年江西省高质量发展补短板专项债券
(十期)-2025 年江西省政府专项债券(十
七期)实施方案(鹰潭市)**



- 1、鹰潭市城乡综合物流园仓储及市政配套设施工程**
- 2、鹰潭市人民医院南北院区改造提升工程**
- 3、鹰潭市传染病医院（扩建）建设项目**
- 4、鹰潭高新区铜精深加工定制厂房及配套基础设施建设工程**
- 5、鹰潭高新区新能源锂电池产业园标准厂房及配套基础设施建设项目**
- 6、贵溪市城乡供水一体化工程**
- 7、月湖区童家镇老屋返乡创业产业园**
- 8、鹰潭市余江区城区停车场建设工程项目**
- 9、余江区农业生态科技园建设项目**

2025 年江西省高质量发展补短板专项债券
(十期) -2025 年江西省政府专项债券 (十
七期)

鹰潭市城乡综合物流园仓储及市政配套设
施工程实施方案



目 录

一、项目基本情况	3
(一) 项目规划	3
(二) 项目所在区域情况	3
(三) 募投项目情况	3
(四) 绩效评价相关内容	10
二、项目社会经济效益分析	11
(一) 社会效益	11
(二) 经济效益	11
三、项目投资估算与资金筹措	12
(一) 投资估算	12
(二) 资金筹措	13
四、项目收益与融资自求平衡分析	13
(一) 项目收入预测	13
(二) 项目预期成本	20
(三) 还本付息情况	25
(四) 资金测算平衡情况	37
(五) 结论分析	37
五、影响项目收益的风险及控制措施	37
(一) 与项目建设或运营有关的风险	37
(二) 影响融资平衡结果的风险	37
(三) 项目风险管理措施	38
六、主管部门责任	38

一、项目基本情况

（一）项目规划

近年来，鹰潭市现代物流园紧紧围绕“一个平台、五个中心”目标开展建设，致力于打造与区域协调发展、功能先进、环境优良、具有活力和可持续发展潜力的、体现地方特色的现代化物流园区。

目前，配套仓储服务区为企业零星建设的小部分仓储设施，为加快鹰潭市现代物流园区的快速发展，鹰潭市现代物流园物流仓储及配套基础亟需建设。

该项目的建设，能有效打通鹰潭现代物流园与鹰潭市中心城区以及信江新区的通道，推动鹰潭市仓储物流行业持续快速健康发展，提高沿线土地开发利用价值，提升全市工业化、城市化水平，加快城市化建设进程，改善鹰潭城市形象，为区域招商引资提供有力保障，加快城乡融合，促进地方经济社会发展。

（二）项目所在区域情况

1、所在区域基本情况

鹰潭市，为江西省地级市，“涟漪旋其中，雄鹰舞其上”而得市名，同时享有“道都”、“铜都”、“创客之城”等美誉。鹰潭位于江西省东部偏北，信江中下游。地处北纬 $27^{\circ}35'$ ~ $28^{\circ}41'$ 、东

经 $116^{\circ}41' \sim 117^{\circ}30'$ ，面向珠江、长江、闽南三个“三角洲”，珠三角经济区和海西经济区在中部的最大最近的共同腹地，是赣东北承接东南沿海产业转移第一城。是内地连接东南沿海的重要通道之一。鹰潭东接弋阳县、铅山县，西连东乡县，南临金溪县、资溪县，北靠万年县、余干县，东南一隅与福建省光泽县毗邻。境域南北长约 81 千米，东西宽约 38 千米。距省会南昌市 143 千米（铁路里程）。全市总面积 3556.7 平方千米，占江西省总面积的 2.15%。

鹰潭市地处鹰厦线、浙赣线、皖赣线和沪昆线四条铁路主干线纵横交汇，被誉为“火车拉来的城市”。邓小平先生曾三次驻足，大赞“鹰潭是个好口子”。《水浒传》开篇重笔描绘的龙虎山，位于鹰潭市境内，现为世界自然遗产和世界地质公园双冠景区。龙虎山风景区以其道教祖庭、丹霞地貌和春秋战国大型崖墓群珠壁联合为特色，在世界级风景名胜区中独树一帜。

2、财政收支情况

2019 年，全市国内生产总值 941.26 亿元，一般公共预算决算收入 184.74 亿元，政府性基金决算收入 54.06 亿元，其中国有土地使用权出让金决算收入 48.95 亿元，政府性基金决算支出 40.05 亿元，其中国有土地使用权出让金决算支出 35.22 亿元。

2020 年，全市国内生产总值 982.66 亿元，一般公共预算决算收入 224.33 亿元，政府性基金决

算收入 159.69 亿元,其中国有土地使用权出让金决算收入 109.42 亿元,政府性基金决算支出 146.72 亿元,其中国有土地使用权出让金决算支出 98.83 亿元。

2021 年,全市国内生产总值 1143.92 亿元,一般公共预算决算收入 92.61 亿元,政府性基金决算收入 88.47 亿元,其中国有土地使用权出让金决算收入 87.07 亿元,政府性基金决算支出 152.19 亿元,其中国有土地使用权出让金决算支出 73.86 亿元。

2022 年全市国内生产总值 1237.55 亿元,一般公共预算收入 97.71 亿元,政府性基金预算收入 98.83 亿元,其中国有土地使用权出让金预算收入 96.94 亿元,政府性基金预算支出 94.92 亿元,国有土地使用权出让金预算支出 88.01 亿元。

(三) 募投项目情况

1、项目名称

鹰潭市城乡综合物流园仓储及市政配套设施工程

2、项目单位

鹰潭市公路事业发展中心

3、项目性质

新建

4、建设地点

本项目位于鹰潭市月湖区现代物流园区。

5、建设规模及内容

本项目拟在鹰潭市现代物流园区内打造物流仓储设施及配套工程建设项目总用地面积 1530159.66 平方米，其中仓储物流用地 1153601.94 平方米（1730.39 亩），市政道路 376557.72 平方米（565.82 亩）。仓储总建筑面积 794154.33 平方米。新建物流园配套道路 8 条长度为 8355.00m，提升改造道路 2 条长度为 834m。具体内容如下：

1、地块 1 物流仓储设施建设规模与内容：地块 1 总用地面积 89914.49 平方米（约 134.87 亩），总建筑面积 57083.77 平方米，包括物流仓储用房 56683.77 平方米，其他配套用房（泵房、配电房、门卫室等）400 平方米。配套建设给排水工程、配电及照明工程、消防安全系统、通讯、智能仓储、堆场、停车场、道路、绿化、充电桩及灯箱广告等设施。

2、地块 2 物流仓储设施建设规模与内容：地块 2 总用地面积 62861.20 平方米（约 94.29 亩），总建筑面积 41716.92

平方米，包括物流仓储用房 41356.92 平方米，其他配套用房（泵房、配电房、门卫室等）360 平方米。配套建设给排水工程、配电及照明工程、消防安全系统、通讯、智能仓储、堆场、停车场、道路、绿化、充电桩及灯箱广告等设施。

3、地块 3 物流仓储设施建设规模与内容：地块 3 总用地面积 108879.83 平方米（约 163.32 亩），总建筑面积 71622.29 平方米，包括物流仓储用房 71122.29 平方米，其他配套用房（泵房、配电房、门卫室等）500 平方米。配套建设给排水工程、配电及照明工程、消防安全系统、通讯、智能仓储、堆场、停车场、道路、绿化、充电桩及灯箱广告等设施。

4、地块 4 物流仓储设施建设规模与内容：地块 4 总用地面积 291195.45 平方米（约 436.79 亩），总建筑面积 196753.77 平方米，包括物流仓储用房 189273.77 平方米，其他配套用房（泵房、配电房、门卫室等）360.00 平方米，综合楼面积 7120.00 m²。配套建设给排水工程、配电及照明工程、消防安全系统、通讯、智能仓储、堆场、停车场、道路、绿化、充电桩及灯箱广告等设施。

5、地块 5 物流仓储设施建设规模与内容：地块 5 总用地面积 72802.59 平方米（约 109.2 亩），总建筑面积 73199.27 平方米，包括物流仓储用房 72799.27 平方米，其他配套用房（泵房、配电房、门卫室等）400.00 平方米。配套建设给排水工程、配电及照明工程、消防安全系统、通讯、智能仓储、堆场、停车场、道路、绿化、充电桩及灯箱广

告等设施。

6、地块6物流仓储设施建设规模与内容：地块6总用地面积138386.36平方米（约207.58亩），总建筑面积94550.43平方米，包括物流仓储用房89950.43平方米，其他配套用房（泵房、配电房、门卫室等）600.00平方米，综合楼面积4000.00 m²。配套建设给排水工程、配电及照明工程、消防安全系统、通讯、智能仓储、堆场、停车场、道路、绿化、充电桩及灯箱广告等设施。

7、地块7物流仓储设施建设规模与内容：地块7总用地面积139206.34平方米（约208.81亩），总建筑面积94993.85平方米，包括物流仓储用房90393.85平方米，其他配套用房（泵房、配电房、门卫室等）600.00平方米，综合楼面积4000.00 m²。配套建设给排水工程、配电及照明工程、消防安全系统、通讯、智能仓储、堆场、停车场、道路、绿化、充电桩及灯箱广告等设施。

8、地块8物流仓储设施建设规模与内容：地块8总用地面积49754.69平方米（约74.63亩），总建筑面积32699.34平方米，包括物流仓储用房32339.34平方米，其他配套用房（泵房、配电房、门卫室等）360.00平方米。配套建设给排水工程、配电及照明工程、消防安全系统、通讯、智能仓储、堆场、停车场、道路、绿化、充电桩及灯箱广告等设施。

9、地块9物流仓储设施建设规模与内容：地块9总用地面积97727.10平方米（约146.59亩），总建筑面积

63947.70 平方米，包括物流仓储用房 63547.70 平方米，其他配套用房（泵房、配电房、门卫室等）400.00 平方米。配套建设给排水工程、配电及照明工程、消防安全系统、通讯、智能仓储、堆场、停车场、道路、绿化、充电桩及灯箱广告等设施。

10、地块 10 物流仓储设施建设规模与内容：地块 10 总用地面积 42928.34 平方米（约 64.39 亩），总建筑面积 28262.05 平方米，包括物流仓储用房 27902.05 平方米，其他配套用房（泵房、配电房、门卫室等）360.00 平方米。配套建设给排水工程、配电及照明工程、消防安全系统、通讯、智能仓储、堆场、停车场、道路、绿化、充电桩及灯箱广告等设施。

11、地块 11 物流仓储设施建设规模与内容：地块 11 总用地面积 59945.55 平方米（约 89.92 亩），总建筑面积 39324.94 平方米，包括物流仓储用房 38964.94 平方米，其他配套用房（泵房、配电房、门卫室等）360.00 平方米。配套建设给排水工程、配电及照明工程、消防安全系统、通讯、智能仓储、堆场、停车场、道路、绿化、充电桩及灯箱广告等设施。

配套道路工程：包括物流园三纬东路（十四经路-十六经路段）长 1170 米（宽 18 米），物流园十六经路南延伸段（320 国道至礼村村道）长 200 米（宽 14 米），物流园宝苍路（十一经路-十二经路段）长 390 米（宽 18 米），物流园十二经路（塔池路-宝苍路段）长 300 米（宽 18 米），物流园塔池路（十二经路-平安南路段）长 310 米（宽

18米)，物流园03-D03-01地块北侧区间道长613米（宽18米），鹰潭市信江南路延伸工程长3486米（宽28米），岩山路（320国道-平安南路段）1920米（宽40米），景秀路（景秀路-塔池路段）提升改造407米（宽18米），平安南路（平安南路-岱宝山路段）提升改造427米（宽18米）。

6、建设期

36个月（2024年1月-2026年12月）

绩效评价相关内容

1、项目绩效总目标

该项目的建设，能有效打通鹰潭现代物流园与鹰潭市中心城区以及信江新区的通道，推动鹰潭市仓储物流行业持续快速健康发展，提高沿线土地开发利用价值，提升全市工业化、城市化水平，加快城市化建设进程，改善鹰潭城市形象，为区域招商引资提供有力保障，加快城乡融合，促进地方经济社会发展。项目建成后运营期内总收入为398073.74万元，总成本费用为90941.21万元，本息覆盖倍数为1.31，可以满足债券还本付息的要求。

2、项目年度目标

本项目于2024年1月开工，预计工期36个月，2026年12月建成后投入运营。该项目建设期第二年

预计总投入项目费用58926.00万元。

3、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性

项目符合相关领域，现前期手续完备，可研已经编制结束，且已经取得可研批复、用地文件等基础证件，符合申报要求。

二、项目社会经济效益分析

（一）社会效益

项目的建设，将有效引导和转化月湖区以及潜在的物流需求，提高整个区域的现代物流服务供给能力水平，有利于对非社会化物流资产的整合利用和物流服务的社会化，有利于行业自律与良性竞争，为降低物流交易成本和提高现代物流服务质量提供有益的尝试与实践，有效扩大物流服务的市场需求，通过建立良好的市场秩序，形成对物流服务企业活动的规范化与积极引导。

(二) 经济效益

项目的建设将为企业提供更大发展空间，有助于扩大生产，提高产品质量，提高企业的竞争力，同时可为社会提供就业机会，为当地政府创造产值和税收，促进地方经济的发展，维护社会稳定，构建和谐社会，起到积极的推动作用。项目建成后除少数管理人员由项目公司解决外，新增员工均由当地招工解决，因此，本次项目的实施，将为当地提供大量的就业机会，吸收下岗职工与闲置人口再就业。

三、项目投资估算与资金筹措

(一) 投资估算

项目总投资额为人民币 168360.00 万元，其中：建安工程费用为 144350.86 万元，工程建设其他费用为 5998.66 万元，预备费用为 4510.49 万元，建设期利息 13500.00 万元。

附表 2：项目总投资估算表			单位：人民币万元
序号	项目内容	投资金额	
1.1	建安工程费	144350.86	
1.2	工程建设其他费用	5998.66	

1.3	预备费	4510.49
1.4	建设期利息	13500.00
	合计	168360.00

(二) 资金筹措

项目资金筹措方式：本项目投资 168360.00 万元，其中自有资金 68360.00 万元，约占总投资的 40.6%；拟发行专项债券 100000 万元(以前期间已发行债券 55000 万元，本期拟发行债券 15000 万元)，约占总投资的 59.4%。资金使用及债券发行计划如下：

附表 3：资金筹措表						
序 号	项目名称	总投资额	项目资本金	申请发行政府专项债券金额		
				已发行	本期发行	计划发行
1	鹰潭市城乡综合物流园仓储及市政配套设施工程	168360.00	68360.00	55000	15000	30000
						100000
						0

(三) 分年度投资计划

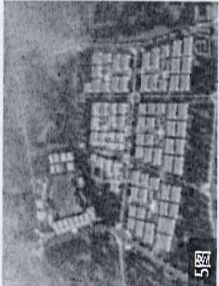
项目投资全部安排在建设期内按 3 年投入使用，第 1 年投入 45.00%，第 2 年投入 35.00%，第 2 年投入 25.00%。

序号	项目	计算期			
		合计	第一年	第二年	第三年
1	总投资	168360.00	75762.00	58926.00	33672.00
1.1	建设投资	154860.00	69687.00	54201.00	30972.00
1.2	建设期利息	13500.00	6075.00	4725.00	2700.00
2	资金筹措	168360.00	75762.00	58926.00	33672.00
2.1	项目自有资金	68360.00	20762.00	33926.00	13672.00
2.1.1	用于建设投资	54860.00	14687.00	29201.00	10972.00
2.1.2	用于建设期利息	13500.00	6075.00	4725.00	2700.00
2.2	债券资金	100000.00	55000.00	25000.00	20000.00
2.2.1	用于建设投资	100000.00	55000.00	25000.00	20000.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00

四、项目收益与融资自求平衡分析

项目主要收入

1.仓储出租收入



5图

鹰潭市贵溪市多层厂房出租

9元/m²/月

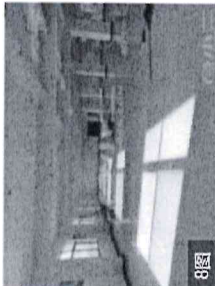
常温库 / 干仓 | 楼梯 | 无月台 | 水泥地 | 丙二消防 | 层高 4.8 米

总面积 508096m² · 总可租面积 0m²

江西·鹰潭·贵溪

有产权证 有土地证 可办环评 可立即入驻

最近更新: 2023-02-21



8图

鹰潭市贵溪市仓库出租/厂房出租

8.5元/m²/月


常温库 / 干仓 | 平库/楼梯 | 无月台 | 水泥地 | 戊类消防 | 层高 4.5 米

总面积 3600m² · 总可租面积 3600m²

江西·鹰潭·贵溪

独院 单层 可立即入驻

最近更新: 2022-06-14



5图

鹰潭市余江县普通仓 楼库

15元/m²/月

常温库 / 干仓 | 楼梯 | 无月台 | 水泥地 | 丙二消防 | 层高 5.8 米

总面积 99360m² · 总可租面积 0m²

江西·鹰潭·余江

可立即入驻

最近更新: 2021-08-10

目前鹰潭市厂房仓储出租价格在 10-15 元/月。本项目建成后仓储面积达 774334.33 m²，仓储租金按 10 元/m²*月计算，每五年增长 5%。运营期第一年出租率 70%，后每年增值 5%，增长至 90%不在增长。

2.综合楼出租收入

	<p>好招人...环境优美...拎包入住</p> <p>月租: 月租地区 天虹国际营销中心 可容纳12-25工位</p> <p>纯写字楼 高层(共17层)</p> <p>纯写字楼 新商 可注册 办公家具</p>	<p>2023-12-22</p> <p>115.52㎡可分割 建筑面积</p> <p>1.5元/㎡/天 5198.45元/月</p>
	<p>本人房东可直接联系。双面落地窗甲级写字楼，市中心...</p> <p>月租: 月租地区 果喜大厦 可容纳15-31工位</p> <p>纯写字楼 中层(共20层)</p> <p>纯写字楼 新商 可注册 办公家具</p>	<p>27.8</p> <p>100㎡可分割 建筑面积</p> <p>0.83元/㎡/天 2500元/月</p>
	<p>天虹写字楼出租，好招人地理位置优越</p> <p>月租: 月租地区 天虹国际营销中心 可容纳12-25工位</p> <p>纯写字楼 高层(共17层)</p> <p>纯写字楼 新商 可注册 办公家具</p>	<p>4023-11-16</p> <p>120㎡ 建筑面积</p> <p>1.34元/㎡/天 4040元/月</p>

由上图可知，鹰潭市办公场所的出租市场价格在 25-45 元/月，本项目建成后综合楼面积可达 15120.00 m²，综合楼租金按 35 元/m²*月计算，每五年增长 5%。运营期第一年出租率 70%，后每年增值 5%，增长至 90%不在增长。

3.停车场收入

根据贵溪市行政审批局制定贵溪市停车场机动车停放服务收费标准的批复（贵行审字[2023]101号）文件规定，现将有关事项通告如下。

序号	区域	车辆类型	免费时长	收费时段 (白天) (08: 00--18: 00)	免费时段 (夜间) (18: 00--08: 00)	24小时封顶 金额
1	一类 区域	小型车	30 分钟	首小时 3 元, 不足 1 小时按照 1 小时计算, 每增加 1 小时增加 1 元, 10 元封顶。	免费	10 元
		中大型车	30 分钟	首小时 4 元, 不足 1 小时按照 1 小时计算, 每增加 1 小时增加 2 元, 20 元封顶。		20 元
	二类 区域	小型车	30 分钟	首小时 2 元, 不足 1 小时按照 1 小时计算, 每增加 1 小时增加 1 元, 8 元封顶。		8 元
2		中大型车	30 分钟	首小时 3 元, 不足 1 小时按照 1 小时计算, 每增加 1 小时增加 2 元, 16 元封顶。		16 元

本项目临时停车位按照 5000 个计算, 停车位使用率运营期第 1 年为 70%, 逐年增加, 直至 90%后保持不变。经营方式按停车时长收费, 临时停车 1 小时内免费, 超出 1 小时按 2 元计费, 每超过 1 小时加收 2 元, 停放 24 小时封顶 15 元。综合考虑每个停车位每天收费为 5 元, 每五年增长 10%

4.电动汽车充电桩使用收入

《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》中指出：经营性集中式充换电设施充电服务费，上限标准暂定为每千瓦时 2.36 元（含电费），其中电动公交车（客车）上限标准暂定为每千瓦时 1.36 元（含电费）。

充电桩收费标准一般是由基本电费和服务费组成，基本电费约 0.6 元左右，服务费因地域不同导致费用有不同，但正常情况服务费都是限制在 1-1.2 元以内，也就是总价约为 1.6 元-1.8 元之间。目前 300 公里的新能源汽车电池容量大概为 31 千瓦时，也就是需要 31 度电左右，所以充满一次电大概需要 49.6 元到 55.8 元。综合考虑本项目充电桩每次充电的费用为 50 元。约合每千瓦时 1.61 元，符合江西省发改委电动汽车充换电服务费的收费标准。

江西省发展改革委关于电动汽车充电服务费有关问题的通知

发布日期：2014-12-08 浏览次数：171 字号：[大 中 小] 打印 分享

各设区市、省直管县（市）发展改革委、物价局，国网江西省电力公司：

根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格[2014]1668号）精神，现将我省电动汽车充电服务费有关问题通知如下：

一、充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充电服务费。电费按《江西省发展改革委转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（赣发改商价[2014]786号）规定执行；充电服务费标准实行政府指导价管理。

二、为便于充电服务费计收和管理，提供充电服务模式的，按充电度收取费用，包括电费和电费；提供换电服务模式的，按车辆行驶里程收取费用，包括电费、电池租赁和服务费用。

三、经营性集中式充电设施服务费，由我委制定上限收费标准，具体由设区市和省直管县（市）价格主管部门制定。鼓励充电设施建设运营单位对充电服务费给予优惠。

四、经营性集中式充电设施充电服务费，上限标准暂定为每千瓦时2.36元（含电费），其中电动公交车（客车）上限标准暂定为每千瓦时1.36元（含电费）。

换电服务费另行制定。在换电服务费标准制定前运营的，服务费由供需双方协商。

五、各设区市和省直管县（市）价格主管部门在制定充电服务费具体标准时，应遵循“有倾斜、有优惠”的原则，在国家及地方政府通过财政补贴、无差别发充电设施建设场所等方式，降低充电设施建设运营成本的基础上，确保电动汽车使用成本显著低于燃油（或低于燃气）汽车使用成本，增强电动汽车在终端市场的竞争力。各地制定的充电电服务费收费标准报我委备案。

1.2	出租率		0.00				70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%
1.3	物流仓储出租费用（元/月）		0.00				10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	11.00
2	综合楼出租收入	18971.18	0.00	0.00	0.00	0.00	444.53	476.28	508.03	539.78	571.54	628.69
2.1	物流仓储面积（㎡）		0.00	0.00	0.00	0.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00
2.2	出租率		0.00				70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%
2.3	物流仓储出租费用（元/月）		0.00				35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	38.50
3	停车场出租收入	32719.75	0.00	0.00	0.00	0.00	766.50	821.25	876.00	930.75	985.50	1084.05
3.1	停车场数量		0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00
3.2	使用率		0.00				70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%
3.3	使用费用（元/次）		0.00				6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.60
4	电动汽车临时充电桩收入	54517.32	0.00	0.00	0.00	0.00	1277.50	1368.75	1460.00	1551.25	1642.50	1806.75
4.1	电动汽车数量		0.00	0.00	0.00	0.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
4.2	使用率		0.00				70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%
4.3	使用费用（元/次）		0.00				50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	55.00
5	广告牌租赁收入	14308.48	0.00	0.00	0.00	0.00	324.00	351.00	378.00	405.00	432.00	475.20
5.1	灯箱广告牌（数量）		0.00	0.00	0.00	0.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00
5.2	出租率		0.00				60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%
5.3	租赁费用（元/月）		0.00				600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	660.00
三	增值税及附加	29623.89	0.00	0.00	0.00	0.00	693.06	742.95	792.84	842.72	892.60	981.87
1	营业税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	印花税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	地方教育附加税	538.59	0.00	0.00	0.00	0.00	12.60	13.51	14.42	15.32	16.23	17.85

4	城市维护建设税	1346.57	0.00	0.00	0.00	0.00	31.50	33.77	36.04	38.31	40.57	44.63	44.63
5	教育费附加	807.90	0.00	0.00	0.00	0.00	18.90	20.26	21.62	22.98	24.34	26.78	26.78
6	增值税	26930.83	0.00	0.00	0.00	0.00	630.06	675.41	720.76	766.11	811.46	892.61	892.61

计算期													
第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年				
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%				
13193.78	13193.78	13193.78	14513.17	14513.17	14513.17	14513.17	14513.17	15965.22	15965.22				
9199.09	9199.09	9199.09	10119.00	10119.00	10119.00	10119.00	10119.00	11130.90	11130.90				
774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33				
90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%				
11.00	11.00	11.00	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	13.31	13.31				
628.69	628.69	628.69	691.56	691.56	691.56	691.56	691.56	760.80	760.80				
15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00				
90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%				
38.50	38.50	38.50	42.35	42.35	42.35	42.35	42.35	46.59	46.59				
1084.05	1084.05	1084.05	1192.46	1192.46	1192.46	1192.46	1192.46	1312.36	1312.36				
5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00				
90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%				
6.60	6.60	6.60	7.26	7.26	7.26	7.26	7.26	7.99	7.99				
1806.75	1806.75	1806.75	1987.43	1987.43	1987.43	1987.43	1987.43	2186.17	2186.17				
1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00				

90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
55.00	55.00	55.00	55.00	60.50	60.50	60.50	60.50	60.50	60.50	60.50	66.55	66.55
475.20	475.20	475.20	475.20	522.72	522.72	522.72	522.72	522.72	522.72	522.72	574.99	574.99
750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00
80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
660.00	660.00	660.00	660.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	798.60	798.60
981.87	981.87	981.87	981.87	1080.06	1080.06	1080.06	1080.06	1080.06	1080.06	1080.06	1188.13	1188.13
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
17.85	17.85	17.85	17.85	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64	21.60	21.60
44.63	44.63	44.63	44.63	49.09	49.09	49.09	49.09	49.09	49.09	49.09	54.01	54.01
26.78	26.78	26.78	26.78	29.46	29.46	29.46	29.46	29.46	29.46	29.46	32.40	32.40
892.61	892.61	892.61	892.61	981.87	981.87	981.87	981.87	981.87	981.87	981.87	1080.12	1080.12

计算期												
第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年			
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
15965.22	15965.22	15965.22	17561.24	17561.24	17561.24	17561.24	17561.24	19314.24	19314.24	19314.24	19314.24	19314.24
11130.90	11130.90	11130.90	12243.15	12243.15	12243.15	12243.15	12243.15	13464.13	13464.13	13464.13	13464.13	13464.13
774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33
90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
13.31	13.31	13.31	14.64	14.64	14.64	14.64	14.64	16.10	16.10	16.10	16.10	16.10

[illegible]

1080.12	1080.12	1080.12	1188.11	1188.11	1188.11	1188.11	1188.11	1306.74	1306.74
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

（二）项目预期成本

本项目运营成本由充电桩迭代费用、燃料动力费、工资福利费和修理费用、管理费用构成。

- 1、充电桩迭代费用：电动充电桩迭代费用按照每运营10年更新1次；
- 2、外购燃料及动力费：本项目电动充电桩充电1度电的总收费1.61元，每度电的成本为0.6元，故燃料动力费为营业收入的37.5%。故本项目电动汽车充电桩及电动车发充电桩燃料及动力费按其收入的37.5%计算。
- 停车场、仓储、综合楼、灯箱广告的燃料及动力费按其收入的2%计算；
- 3、工资及福利费：工作人员60人，人员工资参照鹰潭市平均工资，按50000元/年计算，每5年上涨5%；

4、修理费：按设备购置费的1%；

5、其他管理费用：按当年营业收入的2%；

6、折旧：固定资产折旧按30年折旧，残值为10%；机械设备折旧20年，残值率10%。

7、利息：按 4.5%计算；

本项目计算期内付现运营成本费用预计共计 60,500.89 万元。

成本费用估算表

序号	项目	合计	建设期			计算期						
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	生产负荷		0%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	电动车充电桩迭代费用	6000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	燃料及动力费	24326.74	0.00	0.00	0.00	648.22	694.63	741.03	787.44	833.84	917.23	917.23
4	工资及福利费	12148.78	0.00	0.00	0.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	396.00	396.00
5	修理费	3639.87	0.00	0.00	0.00	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81
6	其他管理费用	7165.62	0.00	0.00	0.00	167.71	179.75	191.80	203.85	215.90	237.49	237.49
7	经营成本 (2+3+4+5+6+7)	56630.68	0.00	0.00	0.00	1310.74	1369.19	1427.64	1486.10	1544.55	1685.53	1685.53

续:

序号	项目名称	合计	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
1	电动车充电桩迭代费用	6,000.00	0.00	0.00	0.00	3000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	燃料及动力费	30,750.69	1019.14	1019.14	1019.14	1121.06	1121.06	1121.06	1121.06	1121.06	1233.19	1233.19
3	工资及福利费	12,148.75	396.00	396.00	396.00	435.60	435.60	435.60	435.60	435.60	479.16	479.16
4	修理费	3,639.98	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81
5	其他管理费用	7,961.47	263.88	263.88	263.88	290.26	290.26	290.26	290.26	290.26	319.30	319.30
	合计	60,500.89	1813.83	1813.83	1813.83	4981.74	1981.74	1981.74	1981.74	1981.74	2166.46	2166.46

续:

序号	项目名称	合计	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年
1	电动车充电桩迭代费用	6,000.00	0.00	0.00	0.00	3000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	燃料及动力费	30,750.69	1233.19	1233.19	1233.19	1356.54	1356.54	1356.54	1356.54	1356.54	1492.09	1492.09
3	工资及福利费	12,148.75	479.16	479.16	479.16	527.08	527.08	527.08	527.08	527.08	579.78	579.78
4	修理费	3,639.98	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81
5	其他管理费用	7,961.47	319.30	319.30	319.30	351.22	351.22	351.22	351.22	351.22	386.28	386.28
	合计	60,500.89	2166.46	2166.46	2166.46	5369.66	2369.66	2369.66	2369.66	2369.66	2592.98	2592.98

项目的税金主要为增值税、附加税、所得税、印花税。经估算，30 年内各项税款共计 43,940.32 万元。

(三) 还本付息情况

本项目申请专项债券 100,000.00 万元(以前期间已发行债券 55000 万元,本期拟发行债券 15000 万元), 专项债券于建设期第 1 年发行 55,000.00 万元, 第 2 年发行 25,000.00 万元, 第 3 年发行 20,000.00 万元, 该利息当年支付。项目计算期 30 年(含建设期 3 年), 债券发行期为 30 年, 年利率为 4.5%; 项目拟在债券存续期最后一年一次性偿还本金, 利息每半年支付, 共需要偿还本息 235,000.00 万元。其中:

本期债券存续期内应还本付息情况如下:

单位金额: 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	本期利息
第 1 年	55,000.00	-	55,000.00	4.50%	2,475.00
第 2 年	25,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 3 年	20,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 4 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 5 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 6 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00

第 7 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 8 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 9 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 10 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 11 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 12 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 13 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 14 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 15 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 16 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 17 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 18 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 19 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 20 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 21 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 22 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 23 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 24 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 25 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 26 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 27 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 28 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 29 年	100,000.00	-	100,000.00	4.50%	4,500.00
第 30 年	100,000.00	55,000.00	45,000.00	4.50%	4,500.00
第 31 年	45,000.00	25,000.00	20,000.00	4.50%	2,025.00
第 32 年	20,000.00	20,000.00	-	4.50%	900.00

合计		100,000.00		135,000.00
----	--	------------	--	------------

项目资金覆盖融资还本付息情况

本期债券募投项目收益为仓储出租收入、综合楼出租收入、停车场收入、电动汽车充电桩使用收入、灯箱广告收入产生的现金流量，用于偿还政府专项债券本金及利息，本期债券募投项目资金覆盖融资还本付息情况为：

1. 按项目期收入 100%的情况下，本息覆盖倍数为 1.31；

年度		按项目收入的 100%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年	55,000.00	2,475.00	57,475.00	第 1 年
	第 2 年	25,000.00	3,600.00	28,600.00	第 2 年
	第 3 年	20,000.00	4,500.00	24,500.00	第 3 年
	第 4 年	-	4,500.00	4,500.00	第 4 年
	第 5 年	-	4,500.00	4,500.00	第 5 年
	第 6 年	-	4,500.00	4,500.00	第 6 年
	第 7 年	-	4,500.00	4,500.00	第 7 年
	第 8 年	-	4,500.00	4,500.00	第 8 年
	第 9 年	-	4,500.00	4,500.00	第 9 年

第 10 年	-	4,500.00	4,500.00	第 10 年
第 11 年	-	4,500.00	4,500.00	第 11 年
第 12 年	-	4,500.00	4,500.00	第 12 年
第 13 年	-	4,500.00	4,500.00	第 13 年
第 14 年		4,500.00	4,500.00	第 14 年
第 15 年		4,500.00	4,500.00	第 15 年
第 16 年		4,500.00	4,500.00	第 16 年
第 17 年		4,500.00	4,500.00	第 17 年
第 18 年		4,500.00	4,500.00	第 18 年
第 19 年		4,500.00	4,500.00	第 19 年
第 20 年		4,500.00	4,500.00	第 20 年
第 21 年		4,500.00	4,500.00	第 21 年
第 22 年		4,500.00	4,500.00	第 22 年
第 23 年		4,500.00	4,500.00	第 23 年
第 24 年		4,500.00	4,500.00	第 24 年
第 25 年		4,500.00	4,500.00	第 25 年
第 26 年		4,500.00	4,500.00	第 26 年
第 27 年		4,500.00	4,500.00	第 27 年
第 28 年	-	4,500.00	4,500.00	第 28 年
第 29 年	-	4,500.00	4,500.00	第 29 年
第 30 年	-	4,500.00	4,500.00	第 30 年
第 31 年		2,025.00	2,025.00	第 31 年

	第 32 年		900.00	900.00	第 32 年
合计		100,000.00	-	135,000.00	307,132.53
本息覆盖倍数				1.31	

2. 按项目期收入 90%的情况下，本息覆盖倍数为 1.19；

年度		按项目收入的 90%				可用于偿还本息 资金
		债券本息支付			本息合计	
		本金	利息			
本期债券本息	第 1 年	55,000.00	2,475.00		57,475.00	第 1 年
	第 2 年	25,000.00	3,600.00		28,600.00	第 2 年
	第 3 年	20,000.00	4,500.00		24,500.00	第 3 年
	第 4 年	-	4,500.00		4,500.00	第 4 年
	第 5 年	-	4,500.00		4,500.00	第 5 年
	第 6 年	-	4,500.00		4,500.00	第 6 年
	第 7 年	-	4,500.00		4,500.00	第 7 年
	第 8 年	-	4,500.00		4,500.00	第 8 年
	第 9 年	-	4,500.00		4,500.00	第 9 年
	第 10 年	-	4,500.00		4,500.00	第 10 年
	第 11 年	-	4,500.00		4,500.00	第 11 年
	第 12 年	-	4,500.00		4,500.00	第 12 年
	第 13 年	-	4,500.00		4,500.00	第 13 年
	第 14 年	-	4,500.00		4,500.00	第 14 年
	第 15 年	-	4,500.00		4,500.00	第 15 年
	第 16 年	-	4,500.00		4,500.00	第 16 年
	第 17 年	-	4,500.00		4,500.00	第 17 年
	第 18 年	-	4,500.00		4,500.00	第 18 年
	第 19 年	-	4,500.00		4,500.00	第 19 年

本期债券本息

年度	按项目收入的 90%				
	债券本息支付				可用于偿还本息 资金
	本金	利息	本息合计		
第 20 年	-	4,500.00	4,500.00		第 20 年
第 21 年	-	4,500.00	4,500.00		第 21 年
第 22 年	-	4,500.00	4,500.00		第 22 年
第 23 年	-	4,500.00	4,500.00		第 23 年
第 24 年	-	4,500.00	4,500.00		第 24 年
第 25 年	-	4,500.00	4,500.00		第 25 年
第 26 年	-	4,500.00	4,500.00		第 26 年
第 27 年	-	4,500.00	4,500.00		第 27 年
第 28 年	-	4,500.00	4,500.00		第 28 年
第 29 年	-	4,500.00	4,500.00		第 29 年
第 30 年	-	4,500.00	4,500.00		第 30 年
第 31 年	-	2,025.00	2,025.00		第 31 年
第 32 年	-	900.00	900.00		第 32 年
合计	100,000.00	135,000.00	235,000.00		280,142.09
本息覆盖倍数			1.19		

3. 按项目期收入 80%的情况下，本息覆盖倍数为 1.09；

年度	按项目收入的 80%			
	债券本息支付			可用于偿还本息 资金
	本金	利息	本息合计	

本期债券本息					
第1年	55,000.00	2,475.00	57,475.00	第1年	
第2年	25,000.00	3,600.00	28,600.00	第2年	
第3年	20,000.00	4,500.00	24,500.00	第3年	
第4年	-	4,500.00	4,500.00	第4年	
第5年	-	4,500.00	4,500.00	第5年	
第6年	-	4,500.00	4,500.00	第6年	
第7年	-	4,500.00	4,500.00	第7年	
第8年	-	4,500.00	4,500.00	第8年	
第9年	-	4,500.00	4,500.00	第9年	
第10年	-	4,500.00	4,500.00	第10年	
第11年	-	4,500.00	4,500.00	第11年	
第12年	-	4,500.00	4,500.00	第12年	
第13年	-	4,500.00	4,500.00	第13年	
第14年	-	4,500.00	4,500.00	第14年	
第15年	-	4,500.00	4,500.00	第15年	
第16年	-	4,500.00	4,500.00	第16年	
第17年	-	4,500.00	4,500.00	第17年	
第18年	-	4,500.00	4,500.00	第18年	
第19年	-	4,500.00	4,500.00	第19年	
第20年	-	4,500.00	4,500.00	第20年	
第21年	-	4,500.00	4,500.00	第21年	
第22年	-	4,500.00	4,500.00	第22年	
第23年	-	4,500.00	4,500.00	第23年	
第24年	-	4,500.00	4,500.00	第24年	
第25年	-	4,500.00	4,500.00	第25年	
第26年	-	4,500.00	4,500.00	第26年	

	第 27 年	-	4, 500. 00	4, 500. 00	第 27 年
	第 28 年	-	4, 500. 00	4, 500. 00	第 28 年
	第 29 年	-	4, 500. 00	4, 500. 00	第 29 年
	第 30 年	-	4, 500. 00	4, 500. 00	第 30 年
	第 31 年	-	2, 025. 00	2, 025. 00	第 31 年
	第 32 年	-	900. 00	900. 00	第 32 年
合计		100, 000. 00	135, 000. 00	235, 000. 00	255, 548. 99
本息覆盖倍数		1. 09			

（五）结论分析

本项目可用于还款的仓储出租收入、综合楼出租收入、停车场收入、电动汽车充电桩使用收入、灯箱广告收入经营净收益现金流量 293,632.53 万元，可用于偿还本息资金总计 307,132.53 万元，债券拟发行期内本息金额 235,000.00 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.31，各项指标均满足行业基本指标，满足方案设定的评价标准，项目经济效益可行，从偿债能力方面来讲，可保证按时偿还本息，融资安全。

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。

（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，项目实施单位要对项目设计单位、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信息。

2025 年江西省高质量发展补短板专项债券
(十期)-2025 年江西省政府专项债券 (十
七期)

鹰潭市人民医院南北院区改造提升工程实
施方案



2025 年 6 月



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 2

 (四) 绩效评价相关内容 3

二、项目社会经济效益分析 3

 (一) 社会效益 3

 (二) 经济效益 4

三、项目投资估算与资金筹措 4

 (一) 投资估算 4

 (二) 资金筹措 5

四、项目收益与融资自求平衡分析 5

 (一) 项目收入预测 5

 (二) 项目预期成本 7

 (三) 还本付息情况 9

 (四) 资金测算平衡情况 11

 (五) 结论分析 13

五、影响项目收益的风险及控制措施 13

 (一) 与项目建设或运营有关的风险 13

 (二) 影响融资平衡结果的风险 13

 (三) 项目风险管理措施 14

六、主管部门责任 14

一、项目基本情况

（一）项目规划

近年来，在鹰潭市委市政府的大力关心下和高位推动下，鹰潭市卫生健康事业发展始终保持旺盛态势，不断加快市域医疗资源扩容和均衡布局，医疗卫生服务能力和水平大幅提升，看病难、看病贵的问题得到有效缓解，人民群众对卫生健康满意度、幸福感不断提升。目前，鹰潭市中心城区仅有1所市办三级甲等综合医院即鹰潭市人民医院，受省级医院虹吸影响，市人民医院在人才引进、学科建设等方面存在着后劲不足、竞争力不强的短板弱项，导致市人民医院辐射带动作用有限，很难带动区域诊疗能力整体提升。数据显示，居民看病就医中多以常见病多发病为主，约占整个就医病种的80%，疑难危重病种数不足20%，向上级医院转诊率近30%，截至2021年末，在全省三级综合医院排名中（44家），鹰潭市人民医院全省排名第34名，地市三甲医院综合排名垫底，尽快提升鹰潭市人民医院医疗服务能力和医疗技术水平已是迫在眉睫。

（二）项目所在区域情况

1、所在区域基本情况

鹰潭市，为江西省地级市，“涟漪旋其中，雄鹰舞其上”而得市名，同时享有“道都”、“铜都”、“创客之城”等美誉。



鹰潭位于江西省东部偏北，信江中下游。地处北纬 $27^{\circ} 35' \sim 28^{\circ} 41'$ 、东经 $116^{\circ} 41' \sim 117^{\circ} 30'$ ，面向珠江、长江、闽南三个“三角洲”，珠三角经济区和海西经济区在中部的最大最近的共同腹地，是赣东北承接东南沿海产业转移第一城。是内地连接东南沿海的重要通道之一。鹰潭东接弋阳县、铅山县，西连东乡县，南临金溪县、资溪县，北靠万年县、余干县，东南一隅与福建省光泽县毗邻。境域南北长约 81 千米，东西宽约 38 千米。距省会南昌市 143 千米（铁路里程）。全市总面积 3556.7 平方千米，占江西省总面积的 2.15%。

鹰潭市地处鹰厦线、浙赣线、皖赣线和沪昆线四条铁路主干线纵横交汇，被誉为“火车拉来的城市”。邓小平先生曾三次驻足，大赞“鹰潭是个好口子”。《水浒传》开篇重笔描绘的龙虎山，位于鹰潭市境内，现为世界自然遗产和世界地质公园双冠景区。龙虎山风景区以其道教祖庭、丹霞地貌和春秋战国大型崖墓群珠壁联合为特色，在世界级风景名胜区内独树一帜。

截至 2022 年底，鹰潭市下辖贵溪市、月湖区、余江区、信江新区；全市年末常住人口 115.6 万人。

2、财政收支情况

2020 年，全市国内生产总值 982.66 亿元，一般公共预算决算收入 224.33 亿元，政府性基金决算收入 159.69 亿



元，其中国有土地使用权出让金决算收入 109.42 亿元，政府性基金决算支出 146.72 亿元，其中国有土地使用权出让金决算支出 98.83 亿元。

2021 年，全市国内生产总值 1143.92 亿元，一般公共预算决算收入 92.61 亿元，政府性基金决算收入 88.47 亿元，其中国有土地使用权出让金决算收入 87.07 亿元，政府性基金决算支出 152.19 亿元，其中国有土地使用权出让金决算支出 73.86 亿元。

2022 年全市国内生产总值 1237.55 亿元，一般公共预算收入 97.71 亿元，政府性基金预算收入 98.83 亿元，其中国有土地使用权出让金预算收入 96.94 亿元，政府性基金预算支出 94.92 亿元，国有土地使用权出让金预算支出 88.01 亿元。

(三) 募投项目情况

1、项目名称

鹰潭市人民医院南北院区改造提升工程

2、项目单位

鹰潭市人民医院

3、项目性质

改建

4、建设地点

项目位于鹰潭市月湖区、信江新区（人民医院南地址为



鹰潭市胜利西路 116 号、人民医院北地址为鹰潭市龙虎山北大道 1 号)。

5、建设规模及内容

本项目涉及南院区及北院区，南院区占地面积 29 亩，总建筑面积 54050 平方米；北院区占地面积 109 亩，总建筑面积 62800 平方米。

(1) 南院区改造部分

1. 外立面、屋顶改造

对南院现有建筑，进行外立面改造，解决外墙装饰材料渗水、开裂、脱落等安全隐患。南院外立面改造墙体面积约 19700 m²，采用涂料和铝板重新进行外立面设计改造，屋顶防水改造约 5400 m²。

2. 室内改造

对南院现有建筑室内进行综合改造，解决空间沉闷，饰面老旧渗水，脱落；流线混乱等问题，提高就医环境。改造面积约 54000 m²（含病房、电气、给排水，手术室改造及净化工程等）。

3. 新建高压氧仓

南院新建高压氧仓，提升医院服务治疗能力，更好的保障人民健康安全，新建面积约 350 m²。

4. 设备更换

南院区住院部原有空调设备老旧，更换新风空调设备，



更换年久失修、陈旧老化的消防设施，更换 4 台电梯。

5. 楼宇智能化改造

南院现有弱电线路使用年限长，线路老化严重，多年前的布线规则已不能适应当前业务需要，也无法满足现有相关国家规范与标准，无法支撑智慧医院所需网络环境。

6. 配套设施提升改造

对南院道路及停车分布，VI 标识工程进行改造，实现人车分流，避免交通拥堵。改造面积约 13700 m²。

(2) 北院区提升部分

1. 北院现有建筑，进行外立面改造。

2. 北院住院部室内病房进行装修、改造，面积约 26102.1 m²，解决渗水，脱落等问题，提高就医环境。本次对住院部大楼及整体建筑外墙进行改造提升。

6、建设期

18 个月

绩效评价相关内容

1、项目绩效总目标

本项目建成后，可大大改善鹰潭市的医疗条件，对提高医疗质量，满足新时期广大人民群众对医疗保健的需求有着十分重要的意义。项目是合理利用医疗资源的直接途径。项目的建设是建设现代医疗体系的重要举措，是促进现代服务业发展，推动鹰潭市城镇化建设的直接途径，是完善社会保



障体系，促进和谐社会建设的有效方式，是缓解城市压力，改善生活质量的有力保障。项目建成后预计总收入为 1727311.56 万元，总经营成本费用为 1559777.93 万元，覆盖倍数达到 6.09，可以满足专项债券还本付息的要求。

2、项目年度目标

本项目工期 18 个月，该项目建设期第二年预计投入项目费用 6528.93 万元，并完成项目序时工程。

3、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性

项目符合相关领域，且前期手续完备，具备申报条件。

二、项目社会经济效益分析

（一）社会效益

该工程的建设能促进鹰潭市医疗的发展，项目的开工将促进就业、对地方经济的发展有一定促进作用，社会效益显著。项目的建设是建设现代医疗体系的重要举措，是促进现代服务业发展，推动鹰潭市城镇化建设的直接途径，是完善社会保障体系，促进和谐社会建设的有效方式，是缓解城市压力，改善生活质量的有力保障。

（二）经济效益

项目建成运营后，项目的生产运行能够与当地的区域文化相协调，并能促进区域文化的发展。项目建成后日常运营需要大量的配套设施条件，可为当地就业解压，促进物流产业的发展。项目的建设符合国家产业政策和鹰潭市十四五规



划要求，在提高鹰潭市医疗水平、消费结构，增加就业机会，吸纳就业人员，提高就业率，在一定程度上对改进基础设施、增加社会服务容量和加快城市化进程。对带动地方经济的发展起着积极的作用。

三、项目投资估算与资金筹措

(一) 投资估算

根据估算，工程总投资 14692.60 万元，其中工程建设费用 12692.04 万元，工程建设其他费用 425.64 万元，建设期利息 787.86 万元，预备费用 787.06 万元。

附表 2：项目总 投资估算表		
单位：人民币万元		
序号	项目内容	投资金额
1	工程建设费用	12692.04
2	工程其他费	425.64
3	预备费	787.06
4	建设期利息	787.86
	合计	14692.60

(二) 资金筹措

项目资金来源为：项目总投资为 14692.60 万元，拟申请专项债券 11754 万元(以前期间已发行债券 2925 万元，本期拟发行债券 5500 万元)，占总投资的 80%;地方配套 2938.6 万元，占总投资 20%。资金使用及债券发行计划如下:、



附表 3：资金筹措表								
单位：人民币								
万元								
序号	项目名称	总投资额	项目资本金	申请发行政府专项债券金额				其他资金
				已发行	本期发行	计划发行	小计	
1	鹰潭市人民医院南北院区改造提升工程	14692.60	2938.6	2925	5500	3329	11754	0

（三）分年度投资计划

序号	项目	计算期		
		合计	第 1 年	第 2 年
1	总投资	14692.6	8163.67	6528.93
1.1	建设投资	13904.74	7904.74	6000
1.2	建设期利息	787.86	258.93	528.93
2	资金筹措	14692.6	8163.67	6528.93
2.1	项目自有资金	2938.6	2409.67	528.93
2.1.1	用于建设投资	2150.74	2150.74	0
2.1.2	用于建设期利息	787.86	258.93	528.93
2.2	债务资金	11754	5754	6000
2.2.1	用于建设投资	11754	5754	6000

四、项目收益与融资自求平衡分析

（一）项目总收入估算

债券募集资金投资项目现金流入主要为院门诊收入、住院收入，用于偿还政府专项债券。

1. 基本假设条件及依据

本项目主要收入包括院门诊收入、住院收入。

1.1 医院门诊收入

（1）门急诊人次数确定

鹰潭市现共有门诊人数约 73 万人次，其中人民医院 46 万余人次，中医院 17 万余人次，其他医院共计 10 余万人次。

根据 2020-2022 年门诊人数平均值，本次测算运营期第 1 年门诊人数暂按 54 万人次测算，每年门诊人数增加 0.5 万人次，最高为 58 万人次。

（2）单价分析

根据鹰潭市人民医院近三年财务报表及门诊人数确定，项目门诊收入单价为 380 元/人次。该单价每 3 年增长 3%。

1.2 住院收入

（1）住院人次数确定

项目住院床位数为 1200 床，年接待规模约为 5.4 万人次（按平均住院周转天数 8 天测算，现有平均住院天数接近 8.5 天，随着项目建成后医疗水平提升，住院周转天数可达到 8 天）。



鹰潭市各医疗机构共有住院人次数约 5.46 万人次，其中人民医院约 3.16 万人次，中医院约 1.6 万人次，其他医院约 0.7 万人次。

根据 2020-2022 年住院人数平均值，项目运营期第 1 年住院人次数取 2.8 万人次，每年增加 0.1 万人次，最高为 3.2 万人次。

（2）单价分析

根据鹰潭市人民医院近三年财务报表及门诊人数确定，项目住院收入单价为 11000 元/人次。该单价每 3 年增长 3%。；

2. 收入估算



根据单价与项目建设规模测算，项目在运营期总收入为 1727311.56 万元

序号	项 目	合计	计 算 期									
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1	营业收入	1727311.56	51320.00	52610.00	53900.00	56845.70	58174.40	58370.10	60322.77	60524.35	60725.92	60725.92
1.1	门急诊收入	665071.92	20520.00	20710.00	20900.00	21722.70	21918.40	22114.10	22979.09	23180.67	23382.24	23382.24
	单价（元/人次）		380.00	380.00	380.00	391.40	391.40	391.40	403.14	403.14	403.14	403.14
	数量（人次/年）		540000	545000	550000	555000	560000	565000	570000	575000	580000	580000
1.2	住院收入	1062239.64	30800.00	31900.00	33000.00	35123.00	36256.00	36256.00	37343.68	37343.68	37343.68	37343.68
	单价（元/人次）		11000.00	11000.00	11000.00	11330.00	11330.00	11330.00	11669.90	11669.90	11669.90	11669.90
	数量（人次/年）		28000	29000	30000	31000	32000	32000	32000	32000	32000	32000

续:

序号	项 目	合计	计 算 期									
			第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
1	营业收入	1727311.56	60725.92	60725.92	60725.92	60725.92	60725.92	60725.92	60725.92	60725.92	60725.92	60725.92
1.1	门急诊收入	665071.92	23382.24	23382.24	23382.24	23382.24	23382.24	23382.24	23382.24	23382.24	23382.24	23382.24
	单价 (元/人次)		403.14	403.14	403.14	403.14	403.14	403.14	403.14	403.14	403.14	403.14
	数量 (人次/年)		580000	580000	580000	580000	580000	580000	580000	580000	580000	580000
1.2	住院收入	1062239.64	37343.68	37343.68	37343.68	37343.68	37343.68	37343.68	37343.68	37343.68	37343.68	37343.68
	单价 (元/人次)		11669.90	11669.90	11669.90	11669.90	11669.90	11669.90	11669.90	11669.90	11669.90	11669.90
	数量 (人次/年)		32000	32000	32000	32000	32000	32000	32000	32000	32000	32000

续：

序号	项 目	合计	计 算 期								
			第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
1	营业收入	1727311.56	60725.92	60725.92	60725.92	60725.92	60725.92	60725.92	60725.92	60725.92	60725.92
1.1	门急诊收入	665071.92	23382.24	23382.24	23382.24	23382.24	23382.24	23382.24	23382.24	23382.24	23382.24
	单价（元/人次）		403.14	403.14	403.14	403.14	403.14	403.14	403.14	403.14	403.14
	数量（人次/年）		580000	580000	580000	580000	580000	580000	580000	580000	580000
1.2	住院收入	1062239.64	37343.68	37343.68	37343.68	37343.68	37343.68	37343.68	37343.68	37343.68	37343.68
	单价（元/人次）		11669.90	11669.90	11669.90	11669.90	11669.90	11669.90	11669.90	11669.90	11669.90
	数量（人次/年）		32000	32000	32000	32000	32000	32000	32000	32000	32000

（二）项目预期成本

1. 基本假设条件及依据

1.1 药品及材料费：根据 2020-2022 年经营成本，药品采购成本约为经营收入的 55%。

1.2 工资及福利费估算：根据《全国医院组织机构及人员编制标准（试行）》，病床与工作人员比例为 1:1.3-1.6，本项目总床位数 1200 张，医院工作人员按 1:1.3 计，共 1560 人，年均工资为 9 万元/人，每三年增长 3%。

1.3 修理及设备更新费：项目共有设备费用 29000 万元，预计使用年限 15 年，后续设备更新费约 30000 万元，修理及维护费按设备原值的 3%测算，每三年增长 5%。

1.4 其他费用：其他费用包括水电费、燃料、交通工具消耗费、广告及印刷费、垃圾处理费、办公费、差旅费、邮电通讯费等。根据近三年财务报表，其他费用按经营收入的 5%计算。

2. 估项目运营成本费用估算



本项目计算期内付现运营成本费用预计共计 1559777.93 万元。

序号	项目名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	药品及材料费	950021.36			28226.00	28935.50	29645.00	31265.14	31995.92	32103.56	33177.53	33288.39
2	工资及福利费	465089.15			14040.00	14040.00	14040.00	14461.20	14461.20	14461.20	14895.04	14895.04
3	其他费用	86365.58			2566.00	2630.50	2695.00	2842.29	2908.72	2918.51	3016.14	3026.22
4	设备修理费及维护费	28301.84			870.00	870.00	870.00	913.50	913.50	913.50	959.18	959.18
5	设备更新	30000.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		1559777.93	0.00	0.00	45702.00	46476.00	47250.00	49482.12	50279.34	50396.76	52047.88	52168.82

续:

序号	项目名称	合计	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	药品及材料费	950021.36	33399.25	33399.25	33399.25	33399.25	33399.25	33399.25	33399.25	33399.25	33399.25	33399.25
2	工资及福利费	465089.15	14895.04	15341.89	15341.89	15341.89	15802.14	15802.14	15802.14	16276.21	16276.21	16276.21
3	其他费用	86365.58	3036.30	3036.30	3036.30	3036.30	3036.30	3036.30	3036.30	3036.30	3036.30	3036.30
4	设备修理费及维护费	28301.84	959.18	1007.13	1007.13	1007.13	1057.49	1057.49	1057.49	900.00	900.00	900.00
5	设备更新	30000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30000.00	0.00	0.00
合计		1559777.93	52289.76	52784.57	52784.57	52784.57	53295.18	53295.18	53295.18	83611.76	53611.76	53611.76

续：

序号	项目名称	合计	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
1	药品及材料费	950021.36	33399.25	33399.25	33399.25	33399.25	33399.25	33399.25	33399.25	33399.25	33399.25	33399.25	33399.25
2	工资及福利费	465089.15	16764.49	16764.49	16764.49	17267.43	17267.43	17267.43	17785.45	17785.45	17785.45	18319.02	18868.59
3	其他费用	86365.58	3036.30	3036.30	3036.30	3036.30	3036.30	3036.30	3036.30	3036.30	3036.30	3036.30	3036.30
4	设备修理费及维护费	28301.84	945.00	945.00	945.00	992.25	992.25	992.25	1041.86	1041.86	1041.86	1093.96	1148.65
5	设备更新	30000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		1559777.93	54145.04	54145.04	54145.04	54695.23	54695.23	54695.23	55262.86	55262.86	55262.86	55848.52	56452.79

项目运营期税金估算

本项目项目为公立医院项目，无相关税费。

(三) 还本付息情况

共发行专项债券 11754.00 万元(以前期间已发行债券 2925 万元，本期拟发行债券 5500 万元)，于建设期第 1 年发行 5754 万元，建设期第 2 年发行 6000 万元，建设期利息当年偿还，本金在债券存续期最后一年一次性偿还，利息每半年支付，融资年利率按 4.5%算，拟定期限 30 年，为简化计算，融资在建设期发生，按年初发生 (即当年按债券全额计息)；还款期当年按年末偿还，按全年计息。在债券存续期每半年支付债券利息，到期归还本金，其中：

本期债券存续期内应还本付息情况如下：

单位金额：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	本期利息
第 1 年	5,754.00	-	5,754.00	4.50%	258.93
第 2 年	11,754.00	-	11,754.00	4.50%	528.93
第 3 年	11,754.00	-	11,754.00	4.50%	528.93
第 4 年	11,754.00	-	11,754.00	4.50%	528.93
第 5 年	11,754.00	-	11,754.00	4.50%	528.93
第 6 年	11,754.00	-	11,754.00	4.50%	528.93
第 7 年	11,754.00	-	11,754.00	4.50%	528.93
第 8 年	11,754.00	-	11,754.00	4.50%	528.93
第 9 年	11,754.00	-	11,754.00	4.50%	528.93
第 10 年	11,754.00	-	11,754.00	4.50%	528.93
第 11 年	11,754.00	-	11,754.00	4.50%	528.93
第 12 年	11,754.00	-	11,754.00	4.50%	528.93
第 13 年	11,754.00	-	11,754.00	4.50%	528.93

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	本期利息
第 14 年	11,754.00		11,754.00	4.50%	528.93
第 15 年	11,754.00		11,754.00	4.50%	528.93
第 16 年	11,754.00		11,754.00	4.50%	528.93
第 17 年	11,754.00		11,754.00	4.50%	528.93
第 18 年	11,754.00		11,754.00	4.50%	528.93
第 19 年	11,754.00		11,754.00	4.50%	528.93
第 20 年	11,754.00		11,754.00	4.50%	528.93
第 21 年	11,754.00	-	11,754.00	4.50%	528.93
第 22 年	11,754.00		11,754.00	4.50%	528.93
第 23 年	11,754.00	-	11,754.00	4.50%	528.93
第 24 年	11,754.00		11,754.00	4.50%	528.93
第 25 年	11,754.00	-	11,754.00	4.50%	528.93
第 26 年	11,754.00	-	11,754.00	4.50%	528.93
第 27 年	11,754.00	-	11,754.00	4.50%	528.93
第 28 年	11,754.00	-	11,754.00	4.50%	528.93
第 29 年	11,754.00	-	11,754.00	4.50%	528.93
第 30 年	11,754.00	5,754.00	6,000.00	4.50%	528.93
第 31 年	6,000.00	6,000.00		4.50%	270.00
合计		11,754.00			15,867.90

(四) 资金测算平衡情况

本期债券募投项目收益为院门诊收入、住院收入等收入产生的现金流量，用于偿还政府专项债券本金及利息，本期债券募投项目资金覆盖融资还本付息情况为：

1. 按项目期收入 100%的情况下，本息覆盖倍数为 6.09；

年度		按项目收入的 100%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
本期 债券 本息	第 1 年	-	258.93	258.93	
	第 2 年	-	528.93	528.93	
	第 3 年	-	528.93	528.93	
	第 4 年	-	528.93	528.93	
	第 5 年	-	528.93	528.93	
	第 6 年	-	528.93	528.93	
	第 7 年	-	528.93	528.93	
	第 8 年	-	528.93	528.93	
	第 9 年	-	528.93	528.93	
	第 10 年	-	528.93	528.93	
	第 11 年	-	528.93	528.93	
	第 12 年	-	528.93	528.93	
	第 13 年	-	528.93	528.93	
	第 14 年	-	528.93	528.93	
	第 15 年	-	528.93	528.93	
	第 16 年	-	528.93	528.93	
	第 17 年	-	528.93	528.93	
	第 18 年	-	528.93	528.93	
	第 19 年	-	528.93	528.93	
	第 20 年	-	528.93	528.93	
	第 21 年	-	528.93	528.93	
	第 22 年	-	528.93	528.93	
	第 23 年	-	528.93	528.93	
	第 24 年	-	528.93	528.93	

年度		按项目收入的 100%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
	第 25 年	-	528. 93	528. 93	
	第 26 年	-	528. 93	528. 93	
	第 27 年	-	528. 93	528. 93	
	第 28 年	-	528. 93	528. 93	
	第 29 年	-	528. 93	528. 93	
	第 30 年	5, 754. 00	528. 93	6, 282. 93	
	第 31 年	6, 000. 00	270. 00	6, 270. 00	
合计		11, 754. 00	15, 867. 90	27, 621. 90	168, 321. 49
本息覆盖倍数		6. 09			

2. 按项目期收入 90%的情况下，本息覆盖倍数为 3.59；

年度		按项目收入的 90%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年	-	258.93	258.93	
	第 2 年	-	528.93	528.93	
	第 3 年	-	528.93	528.93	
	第 4 年	-	528.93	528.93	
	第 5 年	-	528.93	528.93	
	第 6 年	-	528.93	528.93	
	第 7 年	-	528.93	528.93	
	第 8 年	-	528.93	528.93	
	第 9 年	-	528.93	528.93	
	第 10 年	-	528.93	528.93	
	第 11 年	-	528.93	528.93	
	第 12 年	-	528.93	528.93	
	第 13 年	-	528.93	528.93	
	第 14 年	-	528.93	528.93	
	第 15 年	-	528.93	528.93	
	第 16 年	-	528.93	528.93	
	第 17 年	-	528.93	528.93	
	第 18 年	-	528.93	528.93	
	第 19 年	-	528.93	528.93	
	第 20 年	-	528.93	528.93	
	第 21 年	-	528.93	528.93	
	第 22 年	-	528.93	528.93	
	第 23 年	-	528.93	528.93	
	第 24 年	-	528.93	528.93	
	第 25 年	-	528.93	528.93	
	第 26 年	-	528.93	528.93	
	第 27 年	-	528.93	528.93	
	第 28 年	-	528.93	528.93	
	第 29 年	-	528.93	528.93	
	第 30 年	5,754.00	528.93	6,282.93	
	第 31 年	6,000.00	270.00	6,270.00	
合计		11,754.00	15,867.90	27,621.90	99,229.02
本息覆盖倍数		3.59			

3. 按项目期收入 80%的情况下，本息覆盖倍数为 1.03；

年度		按项目收入的 80%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年	-	258.93	258.93	
	第 2 年	-	528.93	528.93	
	第 3 年		528.93	528.93	
	第 4 年	-	528.93	528.93	
	第 5 年		528.93	528.93	
	第 6 年		528.93	528.93	
	第 7 年	-	528.93	528.93	
	第 8 年	-	528.93	528.93	
	第 9 年	-	528.93	528.93	
	第 10 年	-	528.93	528.93	
	第 11 年	-	528.93	528.93	
	第 12 年	-	528.93	528.93	
	第 13 年		528.93	528.93	
	第 14 年		528.93	528.93	
	第 15 年	-	528.93	528.93	
	第 16 年	-	528.93	528.93	
	第 17 年	-	528.93	528.93	
	第 18 年	-	528.93	528.93	
	第 19 年	-	528.93	528.93	
	第 20 年	-	528.93	528.93	
	第 21 年	-	528.93	528.93	
	第 22 年	-	528.93	528.93	
	第 23 年	-	528.93	528.93	
	第 24 年	-	528.93	528.93	
	第 25 年	-	528.93	528.93	
	第 26 年	-	528.93	528.93	
	第 27 年	-	528.93	528.93	
	第 28 年	-	528.93	528.93	
	第 29 年	-	528.93	528.93	
	第 30 年	5,754.00	528.93	6,282.93	
	第 31 年	6,000.00	270.00	6,270.00	
合计		11,754.00	15,867.90	27,621.90	30,136.56
本息覆盖倍数		1.09			

(五) 结论分析

本项目可用于还款的院门诊收入、住院收入。经营净收益现金流量 167,533.63 万元，可用于偿还本息资金总合计 168,321.49 万元，债券拟发行期内期内本息金额 27,621.90 万元，项目融资本息覆盖倍数为 6.09，各项指标均满足行业基本指标，满足方案设定的评价标准，项目经济效益可行，从偿债能力方面来讲，可保证按时偿还本息，融资安全。

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。

(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，项目实施单位要对项目设计单位、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信息。



2025 年江西省高质量发展补短板专项债券 (十期) -2025 年江西省政府专项债券 (十 七期)

鹰潭市传染病医院 (扩建) 建设项目 专项债券实施方案



目 录

一、项目基本情况	3
(一) 项目规划	3
(二) 项目所在区域情况	3
(三) 募投项目情况	6

(四) 绩效评价相关内容	6
二、项目社会经济效益分析	8
(一) 社会效益	8
(二) 经济效益	8
三、项目投资估算与资金筹措	9
(一) 投资估算	9
(二) 资金筹措	10
四、项目收益与融资自求平衡分析	10
(一) 项目收入预测	11
(二) 项目预期成本	13
(三) 还本付息情况	13
(四) 资金测算平衡情况	7
(五) 结论分析	12
五、影响项目收益的风险及控制措施	12
(一) 与项目建设或运营有关的风险	12
(二) 影响融资平衡结果的风险	12
(三) 项目风险管理措施	13
六、主管部门责任	13

一、项目基本情况

（一）项目规划

目前鹰潭市传染病医院建筑陈旧、规划不合理。住院楼建房间狭小，地面粗糙，房屋漏雨现象严重，不能适应应急突发事件的控制及治疗（如新冠病毒肺炎疫情）。按照国家卫生部有关标准，医院现有的基础条件根本无法达到规范要求，如不及时新建建传染病病区住院楼，将会成为阻碍市医院发展的瓶颈，不但会给群众就诊带来诸多不便，而且还会影响全市社会经济的发展。

而该项目的实施，可以为辖区民众提供了预防保健、医疗、健康教育及康复场所，进一步改善了当地卫生服务的环境条件，满足了不同层次居民的医疗健康及卫生需求，为鹰潭市提供感染性疾病医疗服务，功能分区更加合理和完善，在满足医院各项使用功能要求下，扩大了医院的服务规模，改善了医院医疗用房紧张的困境，从整体上提高了辖区居民的健康水平和生活质量，对完善鹰潭市卫生服务体系，解决辖区和周边地区人民群众看病难的问题，为病人提供良好的就诊和康复环境创造了条件，有利于合理利用有限的公共卫生服务资源，对于保障人民群众身体健康，促进社会和谐发展，促进国民经济建设具有积极作用。符合鹰潭市医疗事业发展的要求，项目建设具有显著的社会效益。

（二）项目所在区域情况

鹰潭市，为江西省地级市，“涟漪旋其中，雄鹰舞其上”而得市名，同时享有“道都”、“铜都”、“创客之城”等美誉。鹰潭位于江西省东部偏北，信江中下游。地处北纬 $27^{\circ}35' \sim 28^{\circ}41'$ 、东经 $116^{\circ}41' \sim 117^{\circ}30'$ ，面向珠江、长江、闽南三个“三角洲”，珠三角经济区和海西经济区在中部的最大最近共同腹地，是赣东北承接东南沿海产业转移第一城。是内地连接东南沿海的重要通道之一。鹰潭东接弋阳县、铅山县，西连东乡县，南临金溪县、资溪县，北靠万年县、余干县，东南一隅与福建省光泽县毗邻。境域南北长约81千米，东西宽约38千米。距省会南昌市143千米（铁路里程）。全市总面积3556.7平方千米，占江西省总面积的2.15%。

鹰潭市地处鹰厦线、浙赣线、皖赣线和沪昆线四条铁路主干线纵横交汇，被誉为“火车拉来的城市”。邓小平先生曾三次驻足，大赞“鹰潭是个好口子”。《水浒传》开篇重笔描绘的龙虎山，位于鹰潭市境内，现为世界自然遗产和世界地质公园双冠景区。龙虎山风景区以其道教祖庭、丹霞地貌和春秋战国大型崖墓群珠壁联合为特色，在世界级风景名胜区中独树一帜。

2、财政收支情况

2018 年，全市国内生产总值 866.76 亿元，一般公共预算决算收入 175.00 亿元，政府性基金决算收入 45.39 亿元，其中国有土地使用权出让金决算收入 40.35 亿元，政府性基金决算支出 40.45 亿元，其中国有土地使用权出让金决算支出 37.92 亿元。

2019 年，全市国内生产总值 941.26 亿元，一般公共预算决算收入 184.74 亿元，政府性基金决算收入 54.06 亿元，其中国有土地使用权出让金决算收入 48.95 亿元，政府性基金决算支出 40.05 亿元，其中国有土地使用权出让金决算支出 35.22 亿元。

2020 年，全市国内生产总值 982.66 亿元，一般公共预算决算收入 224.33 亿元，政府性基金决算收入 159.69 亿元，其中国有土地使用权出让金决算收入 109.42 亿元，政府性基金决算支出 146.72 亿元，其中国有土地使用权出让金决算支出 98.83 亿元。

2021 年，全市国内生产总值 1143.92 亿元，一般公共预算决算收入 92.61 亿元，政府性基金决算收入 88.47 亿元，其中国有土地使用权出让金决算收入 87.07 亿元，政府性基金决算支出 152.19 亿元，其中国有土地使用权出让金决算支出 73.86 亿元。

(三) 募投项目情况

1、项目名称

鹰潭市传染病医院（扩建）建设项目

2、项目单位

鹰潭市传染病医院

3、项目性质

新建

4、建设地点

鹰潭市人民医院（信江院区）西侧（龙虎山大道西侧，铜兴路以东）

5、建设规模及内容

1、鹰潭市传染病医院（扩建）项目用地面积 16 亩，总建筑面积约 15592 平方米，其中：地上建筑面积约 9243 平方米；不计容建筑面积约 6349 平方米（其中：人防地下室 5992 平方米），床位数为 150 张。

2. 主要建设内容包括：建设 1 栋住院楼，建筑面积 6498.64 平方米；1 栋门诊及医技楼建筑面积 2710.82 平方米；1 座医疗污水处理站建筑面积约 24.54 平方米；门卫建筑面积 9 平方米及院区智能化工程、景观、绿化、雨污管网、道路等市政配套工程。

6、建设期

24 个月

（四）绩效评价相关内容

1、项目绩效总目标

通过该项目的建设可以完善鹰潭市传染病预防控制机构、组织体系和服务条件，加强传染病监测、预防和人员培训，提高危害人民健康和重大传染病的预防控制能力，并使传染病患者得到及时、良好的治疗。

该项目建成后项目用地面积 16 亩，总建筑面积约 15592 平方米，其中：地上建筑面积约 9243 平方米；不计容建筑面积约 6349 平方米（其中：人防地下室 5992 平方米），新增床位数为 150 张。项目完成后预计营业收入为 152287.75 万元，总运营成本 120132.21 万元，本息覆盖倍数 1.59。

2、项目年度目标

本项目预计工期24个月，2025年建成后投入运营。该项目建设期第二年预计投入项目费用4592.40万元，并且完成项目建设投入使用。

3、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性

该项目符合领域，前期基本手续已完备

二、项目社会经济效益分析

（一）社会效益

近年来，我国社会经济得到了飞速发展，人们的经济收入和生活水平有了极大的提高，随之而来的则是人们对健康更加重视，对医疗保健越来越重视，自古至今为广大人民群众提供了坚实的健康保障。但是从整体上看，我国传染病医院的建设和发展仍然滞后于经济社会的发展，与人民群众日益增长的健康服务需求不相适应，也难以满足传染病医院事业创新和发展的需要，发展和建设传染病医院十分迫切。国家“十三五规划”提出要按照保基本、强基层、建机制的要求，增加财政投入，深化医药卫生体制改革，建立健全基本医疗卫生制度，加快医疗卫生事业发展，优先满足群众基本医疗卫生需求。党的十九大报告也指出要重点推进医疗保障、医疗服务、公共卫生、药品供应、监管体制综合改革，完善国民健康政策，为群众提供安全有效方便价廉的公共卫生和基本医疗服务。

在鹰潭市社会经济迅速发展的阶段，无疑要做好满足城市发展和与人民群众医疗卫生需求相适应的医疗卫生保障十分重要，鹰潭市传染病医院（扩建）建设项目有效提高了市传染病医院医疗服务能力，为区域内人民群众的健康提供了一个更加坚实有力的保障。

(二) 经济效益

传染病医院是我国卫生服务体系中不可或缺的部分，为我国人民群众提供了完善有效的医疗保健服务，加强传染病医院的发展和建设是完善我国公共卫生和医疗服务体系，是构建中国特色卫生事业的重要内容。党和政府对市传染病医院的建设的发展十分重视，从不同层面加强和支持传染病医院建设。深化医药卫生体制改革，坚持预防为主方针，建立健全基本医疗卫生制度，实现人人享有基本医疗卫生服务，推广全民健身，提高人民健康水平。为了更好地为人民健康服务，为全面建设小康社会服务，优化传染病医院建设，扩大传染病医院规模，鹰潭市传染病医院（扩建）建设项目十分重要。

三、项目投资估算与资金筹措

(一) 投资估算

本项目总投资为 11,148.00 万元，其中：工程费用 9,604.95 万元，占总投资的 86.16%；工程建设其它费用 405.80 万元，占总投资的 3.64%；基本预备费 480.25 万元，占总投资的 4.31%；建设期利息 658.00 万元，占总投资 5.89%。具体详见总投资估算表。

附表 2：项目总投资估算表		
单位：人民币万元		
序号	项目内容	投资金额
1.1	建安工程费	9604.95
1.2	工程建设其他费用	405.80
1.3	预备费	480.25
1.4	建设期利息	658
	合计	11148

（二）资金筹措

本项目总筹资 11148.00 万元，其中，拟发行专项债券 8800 万元专项债券（以前期间已发行债券 6000 万元，本期拟发行债券 1900 万元），拟在建设期第 1 年发行 5,800 万元，建设期第 2 年发行 3,000 万元，约占总投资的 78.94%；地方配套资金 2348.00 万元，约占总投资的 21.06%。

附表 3：资金筹措表								
单位：人民币万元								
序号	项目名称	总投资额	项目资本金	申请发行政府专项债券金额				其他资金
				已发行	本期发行	计划发行	小计	
1	鹰潭市传染病医院（扩建）建设项目	11148	2348	6000	1900	900	8800	0

（三）分年度投资计划

分年度投资计划如下所示：

序号	项 目	计 算 期		
		合 计	第 1 年	第 2 年
1	总投资	11148.00	6555.60	4592.40
1.1	建设投资	10491.00	6294.60	4196.40
1.2	建设期利息	657.00	261.00	396.00

2	资金筹措	11148.00	6555.60	4592.40
2.1	项目自有资金	2348.00	755.60	1592.40
2.1.1	用于建设投资	1691.00	494.60	1196.40
2.1.2	用于建设期利息	657.00	261	396.00
2.2	债务资金	8800.00	5800.00	3000.00
2.2.1	用于建设投资	8800.00	5800	3000

四、项目收益与融资自求平衡分析

（一）项目收入预测

根据单价与项目建设规模测算，项目在运营期年均收入为5438.85万元，其中门急诊收入为10,877.70万元，住院收入为 141,410.06万元。

1. 基本假设条件及依据

本项目主要收入来源于门急诊收入和住院收入。

项目计算期30年内总的营业收入为 152,287.75万元。

1.1运营能力预测

项目建成后实现新增床位数150床，门诊人数设计指标按床位数的50%计，即年门诊人数为27375人/年。根据鹰潭市传染病院现有床位数42床，已满负荷运营，本次运营期第1年负荷取50%，随着项目建成后，院区的硬件设施和软件设施以及医疗能力的提升，运营期第2年负荷取60%，运营期第3年负荷取70%，运营期第4年负荷取80%，运营期第5年负荷取90%，之后运营期负荷取95%。

根据单价与项目建设规模测算，项目在运营期总收入为152,287.75万元。

1.2	住院收入	141410.0 6	4696.46	4696.46	4696.46	4931.28	4931.28	4931.28	5177.84	5177.84	5177.84	5436.73
	单价(元/床·天)		902.95	902.95	902.95	948.09	948.09	948.09	995.50	995.50	995.50	1045.27
	天数(天)	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	数量(床)		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150

续:

序号	项 目	合 计	计 算 期									
			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
			第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	营业收入	152287.7 5	5854.94	5854.94	6147.69	6147.69	6147.69	6455.08	6455.08	6777.83	6777.83	
1.1	门急诊收入	10877.70	418.21	418.21	439.12	439.12	439.12	461.08	461.08	484.13	484.13	
	单价(元/人·天)		160.81	160.81	168.85	168.85	168.85	177.29	177.29	186.16	186.16	
	天数(天)	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	数量(人)		75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
1.2	住院收入	141410.0 6	5436.73	5436.73	5708.57	5708.57	5708.57	5994.00	5994.00	6293.70	6293.70	
	单价(元/床·天)		1045.27	1045.27	1097.54	1097.54	1097.54	1152.42	1152.42	1210.04	1210.04	
	天数(天)	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	数量(床)		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150

(二) 项目预期成本

1. 基本假设条件及依据

根据医院的实际成本、费用支出情况及本项目的投资规模，项目正常年份成本费用包括药品及材料费、工资福利费、

维修费、其他医疗费用、其他管理费用、折旧费、摊销费和财务费用。

(1) 药品及材料费：

参照贵溪市传染病医院经营成本，药品采购成本按经营收入的35%计，卫生材料及其他低值易耗材料采购成本按经营收入的15%计。

(2) 工资福利费：

根据《全国医院组织机构及人员编制标准（试行）》，病床与工作人员比例为1:1.3，本项目建成后总床位数150张，本项目建成运营时共需要工作人员195人。本次测算按人均基本工资及福利6500元/人·a，绩效工资按营业收入的20%计，年均工资及福利费用为2,571.26万元。

贵溪市传染病院为差额拨款单位（即：工资及福利费用财政只拨款60%，单位自找40%发放），由鹰潭市传染病院年均支付工资及福利为1028.50万元/人·a（含五险一金）。

(3) 其他费用：

包括水电费、燃料、交通工具消耗费、广告及印刷费、垃圾处理费、办公费、差旅费、邮电通讯费等，其他费用按经营收入的7%计算。

(4) 修理费：

该项费用按建安工程折旧的5%和设备费用折旧费的10%估算。

(5) 折旧费：

项目固定资产折旧采用直线法，固定资产残值率均设为

5%；房屋及建筑物的折旧年限设为30年，机械设备的折旧年限设定为20年，其他费用的折旧年限设定为10年。详见项目折旧与摊销估算表。

因此，项目平均每年总成本为4,915.62万元，平均每年运营成本为4,142.49万元，详见附表3总成本费用估算表。

2. 项目运营成本费用估算

本项目计算期内付现运营成本费用预计共计120,132.21万元

序号	项目名称	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	药品及材料费	76,143.88	1,149.75	1,379.70	1,609.65	1,931.58	2,173.03	2,293.75	2,408.44	2,408.44
2	工资及福利费	29,826.62	792.36	829.15	865.94	917.45	956.08	975.40	993.75	993.75
3	其他费用	10,660.14	160.97	193.16	225.35	270.42	304.22	321.13	337.18	337.18
4	维持运营费用	2,878.25	99.25	99.25	99.25	99.25	99.25	99.25	99.25	99.25
5	修理费	623.32	21.49	21.49	21.49	21.49	21.49	21.49	21.49	21.49
经营成本		120,132.21	2,223.82	2,522.75	2,821.69	3,240.20	3,554.08	3,711.02	3,860.11	3,860.11

续:

序号	项目名称	合计	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	药品及材料费	76,143.88	2,408.44	2,528.86	2,528.86	2,528.86	2,655.30	2,655.30	2,655.30	2,788.07	2,788.07	2,788.07
2	工资及福利费	29,826.62	993.75	1,013.02	1,013.02	1,013.02	1,033.25	1,033.25	1,033.25	1,054.49	1,054.49	1,054.49
3	其他费用	10,660.14	337.18	354.04	354.04	354.04	371.74	371.74	371.74	390.33	390.33	390.33
4	维持运营费用	2,878.25	99.25	99.25	99.25	99.25	99.25	99.25	99.25	99.25	99.25	99.25
5	修理费	623.32	21.49	21.49	21.49	21.49	21.49	21.49	21.49	21.49	21.49	21.49
经营成本		120,132.21	3,860.11	4,016.66	4,016.66	4,016.66	4,181.04	4,181.04	4,181.04	4,353.63	4,353.63	4,353.63

续:

序号	项目名称	合计	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
1	药品及材料费	76,143.88	2,927.47	2,927.47	2,927.47	3,073.85	3,073.85	3,073.85	3,227.54	3,227.54	3,227.54	3,388.92	3,388.92
2	工资及福利费	29,826.62	1,076.80	1,076.80	1,076.80	1,100.22	1,100.22	1,100.22	1,124.81	1,124.81	1,124.81	1,150.63	1,150.63
3	其他费用	10,660.14	409.85	409.85	409.85	430.34	430.34	430.34	451.86	451.86	451.86	474.45	474.45
4	维持运营费用	2,878.25	99.25	99.25	99.25	99.25	99.25	99.25	99.25	99.25	99.25	99.25	99.25
5	修理费	623.32	21.49	21.49	21.49	21.49	21.49	21.49	21.49	21.49	21.49	21.49	21.49
经营成本		120,132.21	4,534.86	4,534.86	4,534.86	4,725.14	4,725.14	4,725.14	4,924.94	4,924.94	4,924.94	5,134.73	5,134.73

(三) 还本付息情况

本项目申请专项债券 8,800 万元（以前期间已发行债券 6000 万元，本期拟发行债券 1900 万元），专项债券拟在建设期第 1 年发行 5,800 万元，建设期第 2 年发行 3,000 万元，建设期共计利息 657.00 万元，假设拟发行债券票面利率均为 4.5%；拟定期限 30 年，为简化计算，融资在建设期发生，按年初发生（即当年按债券全额计息）；还款期当年按年末偿还，按全年计息。在债券存续期每半年支付债券利息，到期归还本金，其中：

本期债券存续期内应还本付息情况如下:

单位金额: 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	本期利息
第 1 年	5,800.00		5,800.00	4.50%	261.00
第 2 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00
第 3 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00
第 4 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00
第 5 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00
第 6 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00
第 7 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00
第 8 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00
第 9 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00
第 10 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00
第 11 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00
第 12 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00
第 13 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00

第 14 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00
第 15 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00
第 16 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00
第 17 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00
第 18 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00
第 19 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00
第 20 年	8,800.00	-	8,800.00	4.50%	396.00
第 21 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00
第 22 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00
第 23 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00
第 24 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00
第 25 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00
第 26 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00
第 27 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00
第 28 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00
第 29 年	8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00

第 30 年	8,800.00	5,800.00	3,000.00	4.50%	396.00
第 31 年	3,000.00	3,000.00	-	4.50%	135.00
合计		8,800.00			11,880.00

(四) 资金测算平衡情况

本期债券募投项目收益为门急诊收入和住院收入产生的现金流量，用于偿还政府专项债券本金及利息，本期债券募投项目资金覆盖融资还本付息情况为：

1. 按项目期收入 100%的情况下，本息覆盖倍数为 1.59；

年度		按项目收入的 100%			
		债券本息支付			可用于偿还本息
		本金	利息	本息合计	资金
本期债券本息	第 1 年		261.00	261.00	
	第 2 年		396.00	396.00	
	第 3 年		396.00	396.00	
	第 4 年		396.00	396.00	
	第 5 年		396.00	396.00	
	第 6 年		396.00	396.00	
	第 7 年		396.00	396.00	
	第 8 年		396.00	396.00	
	第 9 年		396.00	396.00	
	第 10 年		396.00	396.00	
	第 11 年		396.00	396.00	
	第 12 年		396.00	396.00	
	第 13 年		396.00	396.00	
	第 14 年		396.00	396.00	
	第 15 年		396.00	396.00	
	第 16 年		396.00	396.00	
	第 17 年		396.00	396.00	
	第 18 年		396.00	396.00	

	第 19 年		396.00	396.00	
	第 20 年		396.00	396.00	
	第 21 年		396.00	396.00	
	第 22 年		396.00	396.00	
	第 23 年		396.00	396.00	
	第 24 年		396.00	396.00	
	第 25 年		396.00	396.00	
	第 26 年		396.00	396.00	
	第 27 年		396.00	396.00	
	第 28 年		396.00	396.00	
	第 29 年		396.00	396.00	
	第 30 年	5,800.00	396.00	6,196.00	
	第 31 年	3,000.00	135.00	3,135.00	
	小计	8,800.00	11,880.00	20,680.00	32,812.55
	合计	8,800.00	11,880.00	20,680.00	32,812.55
本息覆盖倍数		1.59			

2. 按项目期收入 90%的情况下，本息覆盖倍数为 1.33；

年度		按项目收入的 90%			
		债券本息支付			可用于偿还本息
		本金	利息	本息合计	资金
本期债券本息	第 1 年		261.00	261.00	
	第 2 年		396.00	396.00	
	第 3 年		396.00	396.00	
	第 4 年		396.00	396.00	
	第 5 年		396.00	396.00	
	第 6 年		396.00	396.00	
	第 7 年		396.00	396.00	

	第 8 年		396.00	396.00	
	第 9 年		396.00	396.00	
	第 10 年		396.00	396.00	
	第 11 年		396.00	396.00	
	第 12 年		396.00	396.00	
	第 13 年		396.00	396.00	
	第 14 年		396.00	396.00	
	第 15 年		396.00	396.00	
	第 16 年		396.00	396.00	
	第 17 年		396.00	396.00	
	第 18 年		396.00	396.00	
	第 19 年		396.00	396.00	
	第 20 年		396.00	396.00	
	第 21 年		396.00	396.00	
	第 22 年		396.00	396.00	
	第 23 年		396.00	396.00	
	第 24 年		396.00	396.00	
	第 25 年		396.00	396.00	
	第 26 年		396.00	396.00	
	第 27 年		396.00	396.00	
	第 28 年		396.00	396.00	
	第 29 年		396.00	396.00	
	第 30 年	5,800.00	396.00	6,196.00	
	第 31 年	3,000.00	135.00	3,135.00	
	小计	8,800.00	11,880.00	20,680.00	27,482.48
合计		8,800.00	11,880.00	20,680.00	27,482.48
本息覆盖倍数		1.33			

3. 按项目期收入 80%的情况下, 本息覆盖倍数为 1.07;

年度		按项目收入的 80%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年		261.00	261.00	
	第 2 年		396.00	396.00	
	第 3 年		396.00	396.00	
	第 4 年		396.00	396.00	
	第 5 年		396.00	396.00	
	第 6 年		396.00	396.00	
	第 7 年		396.00	396.00	
	第 8 年		396.00	396.00	
	第 9 年		396.00	396.00	
	第 10 年		396.00	396.00	
	第 11 年		396.00	396.00	
	第 12 年		396.00	396.00	
	第 13 年		396.00	396.00	
	第 14 年		396.00	396.00	
	第 15 年		396.00	396.00	
	第 16 年		396.00	396.00	
	第 17 年		396.00	396.00	
	第 18 年		396.00	396.00	
	第 19 年		396.00	396.00	
	第 20 年		396.00	396.00	
	第 21 年		396.00	396.00	
	第 22 年		396.00	396.00	
	第 23 年		396.00	396.00	

	第 24 年		396.00	396.00	
	第 25 年		396.00	396.00	
	第 26 年		396.00	396.00	
	第 27 年		396.00	396.00	
	第 28 年		396.00	396.00	
	第 29 年		396.00	396.00	
	第 30 年	5,800.00	396.00	6,196.00	
	第 31 年	3,000.00	135.00	3,135.00	
	小计	8,800.00	11,880.00	20,680.00	22,152.40
合计		8,800.00	11,880.00	20,680.00	22,152.40
本息覆盖倍数		1.07			

(五) 结论分析

本项目可用于还款的门急诊收入和住院收入经营净收益现金流量 32,155.55 万元，可用于偿还本息资金总合计 32,812.55 万元，债券拟发行期内本息金额 20,680.00 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.59，各项指标均满足行业基本指标，满足方案设定的评价标准，项目经济效益可行，从偿债能力方面来讲，可保证按时偿还本息，融资安全。

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。

(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，项目实施单位要对项目设计单位、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信息。

2025 年江西省高质量发展补短板专项债券 (十期)-2025 年江西省政府专项债券 (十 七期)

鹰潭高新区铜精深加工定制厂房及配套基 础设施建设工程实施方案



鹰潭市高新区财政局

2025 年 6 月

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	2
(四) 绩效评价相关内容	3
二、项目社会经济效益分析	3
(一) 社会效益	3
(二) 经济效益	4
三、项目投资估算与资金筹措	4
(一) 投资估算	4
(二) 资金筹措	5
四、项目收益与融资自求平衡分析	5
(一) 项目收入预测	5
(二) 项目预期成本	7
(三) 还本付息情况	9
(四) 资金测算平衡情况	11
(五) 结论分析	13
五、影响项目收益的风险及控制措施	13
(一) 与项目建设或运营有关的风险	13
(二) 影响融资平衡结果的风险	13
(三) 项目风险管理措施	14
六、主管部门责任	14

一、项目基本情况

(一) 项目规划

本项目的建设将促进高新区鹰潭高新区的进一步发展，鹰潭高新区是内涵型城镇化发展的重要方面，包括社会管理智能化、国民经济信息化、环境维护自动化和生活服务便捷化等内容。建设“鹰潭高新区”有利于提升高新区基础设施和公共服务的运行效率，通过引进电子信息技术，实现电子政务，提高信息传递速度以及实现各部门之间的资源共享，以提升公共服务部门的行政效率和决策水平，切实解决城市居民最关心、最直接的现实问题，使全体居民更多地分享信息化和城市化发展成果，推动城镇化发展模式由侧重数量，关注经济要素集聚的外延型城镇化向重视质量、突出城市功能完善和经济社会效益提升的内涵型城镇化转变。

(二) 项目所在区域情况

1、所在区域基本情况

鹰潭市，为江西省地级市，“涟漪旋其中，雄鹰舞其上”而得市名，同时享有“道都”、“铜都”、“创客之城”等美誉。鹰潭位于江西省东部偏北，信江中下游。地处北纬 $27^{\circ}35' \sim 28^{\circ}41'$ 、东经 $116^{\circ}41' \sim 117^{\circ}30'$ ，面向珠江、长江、闽南三个“三角洲”，珠三角经济区和海西经济区在中部的最大最近的共同腹地，是赣东北承接东南沿海产业转移第一城。是内地连接东南沿海的重要通道之一。鹰潭东接弋阳县、铅山县，西连东乡县，南临金溪县、资溪县，北靠万年县、余干县，东南一隅与福建省光泽县毗邻。境域南北长约81千米，东西宽约38千米。距省会南昌市143千米（铁路里程）。全市总面积3556.7平方千米，占江西省总面积的2.15%。

鹰潭市地处鹰厦线、浙赣线、皖赣线和沪昆线四条铁路主干线纵横交汇，被誉为“火车拉来的城市”。邓小平先生曾三次驻足，大赞“鹰潭是个好口子”。《水浒传》开篇重笔描绘的龙虎山，位于鹰潭市境内，现为世界自然遗产和世界地质公园双冠景区。龙虎山风景区以其道教祖庭、丹霞地貌和春秋战国大型崖墓群珠壁联合为特色，在世界级风景名胜区内独树一帜。

截至2018年底，鹰潭市下辖贵溪市、月湖区、余江区、信江新区；全市年末常住人口113.8万人。

2、财政收支情况

2018年，全市国内生产总值866.76亿元，一般公共预算决算收入175.00亿元，政府性基金决

算收入 45.39 亿元，其中国有土地使用权出让金决算收入 40.35 亿元，政府性基金决算支出 40.45 亿元，其中国有土地使用权出让金决算支出 37.92 亿元。

2019 年，全市国内生产总值 941.26 亿元，一般公共预算决算收入 184.74 亿元，政府性基金决算收入 54.06 亿元，其中国有土地使用权出让金决算收入 48.95 亿元，政府性基金决算支出 40.05 亿元，其中国有土地使用权出让金决算支出 35.22 亿元。

2020 年，全市国内生产总值 982.66 亿元，一般公共预算决算收入 224.33 亿元，政府性基金决算收入 159.69 亿元，其中国有土地使用权出让金决算收入 109.42 亿元，政府性基金决算支出 146.72 亿元，其中国有土地使用权出让金决算支出 98.83 亿元。

2021 年，全市国内生产总值 1143.92 亿元，一般公共预算决算收入 92.61 亿元，政府性基金决算收入 88.47 亿元，其中国有土地使用权出让金决算收入 87.07 亿元，政府性基金决算支出 152.19 亿元，其中国有土地使用权出让金决算支出 73.86 亿元。

(三) 募投项目情况

1、项目名称

鹰潭高新区铜精深加工定制厂房及配套基础设施建设工程

2、项目单位

鹰潭炬能建设工程有限公司

3、项目性质

新建

4、建设地点

鹰潭市高新区白露片区

5、建设规模及内容

本项目鹰潭高新区铜精深加工定制厂房建设,项目总用地面积 144793.06 平方米(合 217.19 亩),总建筑面积约 104030.00 m²,其中新建标准厂房 85966 m²,新建仓库 7852 m²,新建研发综合楼 8916 m²,新建门卫室 44 m²,新建地下室(消防水池及设备用房) 1252 m²,配套建设给排水工程、电力工

程、电信工程、消防安全系统、道路停车场等基础设施以及周边配套市政道路建设。项目计容面积 188744 m²，容积率为 1.30，建筑密度 54%，绿地率 10%。

周边配套市政道路包括 40 号路延伸段（工业三路以西）和区间路。

6、建设期


36 个月

绩效评价相关内容

1、项目绩效总目标

项目建成后有助于扩大企业的生产力，提高企业产品质量，提高企业的竞争力，提升企业的发展空间。同时可为社会提供就业机会，为当地政府创造产值和税收，促进地方经济的发展，维护社会稳定，构建和谐社会，起到积极的推动作用。

本项目鹰潭高新区铜精深加工定制厂房建成后，项目总用地面积 144793.06 平方米（合 217.19 亩），总建筑面积约 104030.00 m²，其中新建标准厂房 85966 m²，新建仓库 7852 m²，新建研发综合



楼 8916 m²，新建门卫室 44 m²，新建地下室（消防水池及设备用房）1252 m²，配套建设给排水工程、电力工程、电信工程、消防安全系统、道路停车场等基础设施以及周边配套市政道路建设。项目建成后总收入为 102070.32 万元，总成本费用为 3778.33 万元，覆盖倍数达到 1.49，可以满足专项债券还本付息的要求。

2、项目年度目标

本项目预计工期 36 个月，2025 年建成后投入运营。该项目建设期第 3 年预计投入项目费用 14061.20 万元，并且完成当年项目建设投入使用。

3、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性

项目符合市政和产业园区基础设施-产业园区基础设施领域，现前期手续完备，可研已经编制结束，且已经取得可研批复、用地文件等基础证件。

二、项目社会经济效益分析

(一) 社会效益

本项目的建设将为入驻企业提供更大发展空间，有助于吸引企业入驻鹰潭高新区，引进先进技术设备和管理人才，扩大生产，提高产品质量，提高企业的竞争力，同时可为社会提供就业机会，为当地政府创造产值和税收，促进地方经济的发展，维护社会稳定，构建和谐社会，起到积极的推动作用。项目的建设也将进一步促进和发展鹰潭市国家 03 专项试点示范基地建设。项目的建设将加快推进鹰潭高新区建设，打造高端产业集群，努力形成集约化、品牌化的鹰潭新名片。项目的建设将加快推进高新区建设，打造特色产业集群，努力形成集约化、品牌化的鹰潭新名片，促进鹰潭市的建设。有助于鹰潭工业现代化的发展，为高新区创造新的经济增长点；有利于促进传统产业改造升级、社会节能减排，推动经济发展方式转型；有利于提升高新区核心竞争力。

(二) 经济效益

项目的建成,通过出租给其它生产企业生产经营,使入驻企业不必为基础设施建设花费巨资,从而在很大程度上解决了企业的资金问题,使企业能有更充足的资金用于最新技术改造和更新,增强了企业的市场竞争力,使企业能更快地做大做强,提高经济效益,带动社会的发展。同时,标准厂房的建设促进了产业集聚效益的发挥,使相关产业在该区域内得到更进一步的发展,加强各企业在生产中的相关性,促使生产一体化的完善,加快区域经济的发展,也带动周边区域的经济提高。总之,项目的建设,有利于生态环境建设和经济发展结合起来,处理好长远与眼前、全局与局部的关系,促进企业效益、经济效益和社会效益的协调统一。

三、项目投资估算与资金筹措

(一) 投资估算

本项目总投资为 27702.39 万元,其中:工程费用 21827.80 万元,占总投资的 78.79%;工程建设其它费用 3655.43 万元,占总投资的 13.20%;基本预备费及建设期利息 2219.16 万元,占总投资 8.01%。

附表 2：项目总投资估算表			单位：人民币万元
序号	项目内容	投资金额	
1	建安工程费	21827.8	
2	工程建设其他费用	3655.43	
3	预备费及建设期利息	2219.16	
	合计	27702.39	

(二) 资金筹措

项目资金筹措：本项目总筹资 27702.39 万元，其中，自有资金 6702.39 万元，约占总投资的 24.19%；拟发行专项债券 21000 万元（以前期间已发行债券 17000 万元，本期拟发行债券 1600 万元），约占总投资的 75.81%，资金使用及债券发行计划如下：

附表 3：资金筹措表							单位：人民币万元
序 号	项目 名称	总 投 资 额	项目 资 本 金	申请发行政府专项债券金额			其他 资金
				已 发 行	本 期 发 行	计 划 发 行	
1	鹰潭高新区铜精深加工定制厂房及配套基础设施建设项目	27702.39	6702.39	17000	1600	2400	21000 0

四、项目收益与融资自求平衡分析

(一) 项目总收入估算

1、主要收入来源

本项目主要收入包括标准厂房 85966.00 m²、仓库 7852 m²、研发综合楼 8916 m²出租收入和物业管理服务收入。

2、项目出租单价及运营负荷

(1) 房产出租单价有运营负荷

根据项目意向协议，厂房及研发综合楼出租单价为 22 元/m²/月，仓库出租单价为 15 元/m²/月，运营期前四年出租率分别为 60%、70%、80%和 90%，运营期第五年及之后为 95%。单价按每三年增长 7.5%。

(2) 物业管理费单价分析

本项目物业管理费收费参考《江西省物业管理服务收费办法》确定，本项目参照二级多层住宅收费标准，取平均值，即物业管理收费标准为 0.5 元/m²·月。

物业管理公共服务收费标准（元/m²·月）

类别 等级	住 宅		办公楼 (写字楼)	商场 (商铺)
	多层住宅 (7 层及以下)	高层住宅 (8 层以上)		
一级	0.61-0.90	1.01-1.50	8.01-12.00	10.01-13.00
二级	0.41-0.60	0.81-1.00	5.01-8.00	7.01-10.00
三级	0.21-0.40	0.51-0.80	3.01-5.00	3.01-7.00
四级	0.10-0.20	0.30-0.50	1.00-3.00	2.00-3.00

3、营业收入

根据以上单价分析及项目规划，预计本项目建成投产经营后，运营期年均营业收入为 3506.59 万元、总营业收入为 102070.32 万元，具体明细如下所示：

序号	项 目	合计	运营期
----	-----	----	-----

			60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
			第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	
1	营业收入	102070.32	1624.72	1895.50	2166.29	2619.86	2765.40	2765.40	2972.81	2972.81	2972.81	
1.1	厂房出租收入	85546.79	1361.70	1588.65	1815.60	2195.74	2317.73	2317.73	2491.56	2491.56	2491.56	
	单价 (元/m ² •a)		264.00	264.00	264.00	283.80	283.80	283.80	305.09	305.09	305.09	
	数量 (m ²)	85966.00	85966.00	85966.00	85966.00	85966.00	85966.00	85966.00	85966.00	85966.00	85966.00	
1.2	仓库出租收入	5327.53	84.80	98.94	113.07	136.74	144.34	144.34	155.16	155.16	155.16	
	单价 (元/m ² •a)		180.00	180.00	180.00	193.50	193.50	193.50	208.01	208.01	208.01	
	数量 (m ²)	7852.00	7852.00	7852.00	7852.00	7852.00	7852.00	7852.00	7852.00	7852.00	7852.00	
1.3	研发综合楼出租收入	8872.52	141.23	164.77	188.31	227.73	240.38	240.38	258.41	258.41	258.41	
	单价 (元/m ² •a)		264.00	264.00	264.00	283.80	283.80	283.80	305.09	305.09	305.09	
	数量 (m ²)	8916.00	8916.00	8916.00	8916.00	8916.00	8916.00	8916.00	8916.00	8916.00	8916.00	
1.4	物业管理费收入	2323.48	36.98	43.15	49.31	59.64	62.95	62.95	67.67	67.67	67.67	
	单价 (元/m ² •a)		6.00	6.00	6.00	6.45	6.45	6.45	6.93	6.93	6.93	
	数量 (m ²)	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	

续:

序号	项 目	合 计	运营期									
			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
			第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
1	营业收入	102070.32	3195.77	3195.77	3195.77	3435.45	3435.45	3435.45	3693.11	3693.11	3693.11	3970.09
1.1	厂房出租收入	85546.79	2678.43	2678.43	2678.43	2879.31	2879.31	2879.31	3095.26	3095.26	3095.26	3327.40

	单价 (元/m ² •a)		327.97	327.97	327.97	327.97	327.97	327.97	327.97	352.56	352.56	352.56	352.56	352.56	379.01	379.01	379.01	407.43
	数量 (m ²)	85966.00	85966	85966	85966	85966	85966	85966	85966	85966	85966	85966	85966	85966	85966	85966	85966	85966
1.2	仓库出租收入	5327.53	166.80	166.80	166.80	166.80	166.80	166.80	166.80	179.31	179.31	179.31	179.31	179.31	192.76	192.76	192.76	207.22
	单价 (元/m ² •a)		223.61	223.61	223.61	223.61	223.61	223.61	223.61	240.38	240.38	240.38	240.38	240.38	258.41	258.41	258.41	277.79
	数量 (m ²)	7852.00	7852	7852	7852	7852	7852	7852	7852	7852	7852	7852	7852	7852	7852	7852	7852	7852
1.3	研发综合楼出租收入	8872.52	277.79	277.79	277.79	277.79	277.79	277.79	277.79	298.63	298.63	298.63	298.63	298.63	321.03	321.03	321.03	345.10
	单价 (元/m ² •a)		327.97	327.97	327.97	327.97	327.97	327.97	327.97	352.56	352.56	352.56	352.56	352.56	379.01	379.01	379.01	407.43
	数量 (m ²)	8916.00	8916	8916	8916	8916	8916	8916	8916	8916	8916	8916	8916	8916	8916	8916	8916	8916
1.4	物业管理费收入	2323.48	72.75	72.75	72.75	72.75	72.75	72.75	72.75	78.20	78.20	78.20	78.20	78.20	84.07	84.07	84.07	90.37
	单价 (元/m ² •a)		7.45	7.45	7.45	7.45	7.45	7.45	7.45	8.01	8.01	8.01	8.01	8.01	8.61	8.61	8.61	9.26
	数量 (m ²)	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00

续:

序号	项 目	合 计	运营期															
			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
			第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年	第 35 年	第 36 年	第 37 年	第 38 年
1	营业收入	102070.32	3970.09	3970.09	4267.85	4267.85	4267.85	4587.94	4587.94	4587.94	4932.04	4932.04	4932.04	4932.04	4932.04	4932.04	4932.04	4932.04
1.1	厂房出租收入	85546.79	3327.40	3327.40	3576.96	3576.96	3576.96	3845.23	3845.23	3845.23	4133.62	4133.62	4133.62	4133.62	4133.62	4133.62	4133.62	4133.62
	单价 (元/m ² •a)		407.43	407.43	437.99	437.99	437.99	470.84	470.84	470.84	506.15	506.15	506.15	506.15	506.15	506.15	506.15	506.15
	数量 (m ²)	85966.00	85966	85966	85966	85966	85966	85966	85966	85966	85966	85966	85966	85966	85966	85966	85966	85966
1.2	仓库出租收入	5327.53	207.22	207.22	222.76	222.76	222.76	239.47	239.47	239.47	257.43	257.43	257.43	257.43	257.43	257.43	257.43	257.43
	单价 (元/m ² •a)		277.79	277.79	298.63	298.63	298.63	321.03	321.03	321.03	345.10	345.10	345.10	345.10	345.10	345.10	345.10	345.10
	数量 (m ²)	7852.00	7852	7852	7852	7852	7852	7852	7852	7852	7852	7852	7852	7852	7852	7852	7852	7852
1.3	研发综合楼出租收入	8872.52	345.10	345.10	370.99	370.99	370.99	398.81	398.81	398.81	428.72	428.72	428.72	428.72	428.72	428.72	428.72	428.72

	单价 (元/m ² ·a)		407.43	407.43	437.99	437.99	437.99	470.84	470.84	470.84	506.15	506.15
	数量 (m ²)	8916.00	8916	8916	8916	8916	8916	8916	8916	8916	8916	8916
1.4	物业管理费收入	2323.48	90.37	90.37	97.15	97.15	97.15	104.44	104.44	104.44	112.27	112.27
	单价 (元/m ² ·a)		9.26	9.26	9.95	9.95	9.95	10.70	10.70	10.70	11.50	11.50
	数量 (m ²)	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00	102734.00

(二) 项目预期成本

1、外购燃料及动力费：主要为项目管理用房水和电的消耗。

(1) 外购电力

外购电力为项目工作人员管理场所消耗电力。管理场所位于企业现有用房内，面积为 500 m²，功率密度为 80w/m²，需要系数取 0.8，日工作时间为 8h，每年工作天数为 300d，平均有功负荷系数为 0.75，则自用房年用电量 5.76 万 kwh，电力单价为 0.62 元/kwh。

(2) 外购新水

外购新水为管理人员生活用水。共有管理人员 10 人，每均每人最高日用水量为 40L/d，年工作

天数 300 天，年管用人员用水量 120 吨。新水单价为 2.6 元/吨。

2、工资及福利费估算

本项目建成后，根据实际产业的规模需要，项目配置管理人员 10 人，年工资按每人每月 3500 元计。单位缴纳养老保险金 20%，医疗保险金 7%，失业保险金 2%，基本住房公积金 12%，工伤保险金 0.7%，生育保险金 0.7%，共计缴纳五险一金费用 1484 元。福利费按工资的 10%计，预计运营期第 1 年人员工资及福利费（含五险一金）96.01 万元/年，工资按每三年 4.8%增长。

3、修理费

修理费为固定资产（建筑）的日常维护和修理费，每年计提，当建筑需要修理时，由计提修理费支出。按折旧费按建筑工程当期折旧费的 5%、安装工程当期折旧费的 5%和设备费用当期折旧费的 10%计。

4、其他管理费用

其他管理费用包括差旅费、办公费、物料消耗、低值易耗品摊销及其他公司经费。按工资及福利费的 20%计。

5、项目年均折旧费为 745.34 万元。

根据以上预测，计算期内，项目的年均运营成本为 130.29 万元，总运营成本为 3778.33 万元。具
体分析见总成本费用估算表：

序号	项目名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1.1	外购燃料及动力费	104.47				3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
①	水费	0.90				0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
②	电费	103.56				3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57
1.2	工资及福利费	2295.29				64.01	64.01	64.01	67.08	67.08	67.08	70.30	70.30	70.30
1.3	修理费	919.50				31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71
1.4	其他管理费用	459.06				12.80	12.80	12.80	13.42	13.42	13.42	14.06	14.06	14.06
1.5	经营成本	3778.33				112.12	112.12	112.12	115.81	115.81	115.81	119.67	119.67	119.67

续：

序号	项目名称	合计	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
----	------	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

序号	项目名称	合计	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
1.1	外购燃料及动力费	104.47	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
①	水费	0.90	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
②	电费	103.56	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57
1.2	工资及福利费	2295.29	73.68	73.68	73.68	77.21	77.21	77.21	80.92	80.92	80.92	84.80
1.3	修理费	919.50	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71
1.4	其他管理费用	459.06	14.74	14.74	14.74	15.44	15.44	15.44	16.18	16.18	16.18	16.96
1.5	经营成本	3778.33	123.72	123.72	123.72	127.97	127.97	127.97	132.41	132.41	132.41	137.07

续:

序号	项目名称	合计	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年	第32年
1.1	外购燃料及动力费	104.47	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
①	水费	0.90	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
②	电费	103.56	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57
1.2	工资及福利费	2295.29	84.80	84.80	88.87	88.87	88.87	93.14	93.14	93.14	97.61	97.61
1.3	修理费	919.50	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71

1.4	其他管理费用	459.06	16.96	17.77	17.77	17.77	18.63	18.63	18.63	19.52	19.52
1.5	经营成本	3778.33	137.07	141.96	141.96	141.96	147.08	147.08	147.08	152.44	152.44

6、项目运营期税金估算

本项目的税金主要为增值税、附加税、土地使用税、印花税及所得税等，计算期内运营税金预计共计 26885.79 万元。

(三) 还本付息情况

本项目申请专项债券 21,000.00 万元（以前期间已发行债券 17000 万元，本期拟发行债券 1600 万元），假设拟发行债券票面利率均为 4.5%；拟定期限 30 年，为简化计算，融资在建设期发生，按年初发生（即当年按债券全额计息）；还款期当年按年未偿还，

按全年计息。在债券存续期每半年支付债券利息，到期归还本金，其中：

本期债券存续期内应还本付息情况如下：

单位金额：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	本期利息
第 1 年	10,000.00	-	10,000.00	4.50%	450.00
第 2 年	18,000.00	-	18,000.00	4.50%	810.00
第 3 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 4 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 5 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 6 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 7 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 8 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 9 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 10 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 11 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 12 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 13 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 14 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 15 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 16 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	本期利息
第 17 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 18 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 19 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 20 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 21 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 22 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 23 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 24 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 25 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 26 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 27 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 28 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 29 年	21,000.00	-	21,000.00	4.50%	945.00
第 30 年	21,000.00	10,000.00	11,000.00	4.50%	945.00
第 31 年	11,000.00	8,000.00	3,000.00	4.50%	495.00
第 32 年	3,000.00	3,000.00	-	4.50%	135.00
合计		21,000.00			28,350.00

(四) 资金测算平衡情况

本期债券募投项目收益为厂房出租收入、仓库出租收入、研发综合楼出租收入和物业管理费收入等收入产生的现金流量，用于偿还政府专项债券本金及利息，本期债券募投项目资金覆盖融资还本付息情况为：

1. 按项目期收入 100%的情况下，本息覆盖倍数为 1.49；

年度		按项目收入的 100%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年	-	450.00	450.00	
	第 2 年	-	810.00	810.00	
	第 3 年	-	945.00	945.00	
	第 4 年	-	945.00	945.00	
	第 5 年	-	945.00	945.00	
	第 6 年	-	945.00	945.00	
	第 7 年	-	945.00	945.00	
	第 8 年	-	945.00	945.00	
	第 9 年	-	945.00	945.00	
	第 10 年	-	945.00	945.00	
	第 11 年	-	945.00	945.00	
	第 12 年	-	945.00	945.00	
	第 13 年	-	945.00	945.00	
	第 14 年		945.00	945.00	
	第 15 年		945.00	945.00	
	第 16 年		945.00	945.00	
	第 17 年		945.00	945.00	
	第 18 年		945.00	945.00	
	第 19 年		945.00	945.00	
	第 20 年		945.00	945.00	
	第 21 年		945.00	945.00	
	第 22 年		945.00	945.00	
	第 23 年		945.00	945.00	
	第 24 年		945.00	945.00	
	第 25 年		945.00	945.00	

年度		按项目收入的 100%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
	第 26 年		945.00	945.00	
	第 27 年		945.00	945.00	
	第 28 年	-	945.00	945.00	
	第 29 年	-	945.00	945.00	
	第 30 年	10,000.00	945.00	10,945.00	
	第 31 年	8,000.00	495.00	8,495.00	
	第 32 年	3,000.00	135.00	3,135.00	
合计		21,000.00	28,350.00	49,350.00	73,611.20
本息覆盖倍数		1.49			

2. 按项目收入 90%的情况下，本息覆盖倍数为 1.37；

年度		按项目收入的 90%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年	-	450.00	450.00	
	第 2 年	-	810.00	810.00	
	第 3 年	-	945.00	945.00	
	第 4 年	-	945.00	945.00	
	第 5 年	-	945.00	945.00	
	第 6 年	-	945.00	945.00	
	第 7 年	-	945.00	945.00	
	第 8 年	-	945.00	945.00	
	第 9 年	-	945.00	945.00	
	第 10 年	-	945.00	945.00	
	第 11 年	-	945.00	945.00	
	第 12 年	-	945.00	945.00	
	第 13 年	-	945.00	945.00	
	第 14 年	-	945.00	945.00	
	第 15 年	-	945.00	945.00	
	第 16 年	-	945.00	945.00	
	第 17 年	-	945.00	945.00	
	第 18 年	-	945.00	945.00	
	第 19 年	-	945.00	945.00	
	第 20 年	-	945.00	945.00	
	第 21 年	-	945.00	945.00	
	第 22 年	-	945.00	945.00	
	第 23 年	-	945.00	945.00	

年度		按项目收入的 90%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
	第 24 年	-	945.00	945.00	
	第 25 年	-	945.00	945.00	
	第 26 年	-	945.00	945.00	
	第 27 年	-	945.00	945.00	
	第 28 年	-	945.00	945.00	
	第 29 年	-	945.00	945.00	
	第 30 年	10,000.00	945.00	10,945.00	
	第 31 年	8,000.00	495.00	8,495.00	
	第 32 年	3,000.00	135.00	3,135.00	
合计		21,000.00	28,350.00	49,350.00	67,490.04
本息覆盖倍数		1.37			

3. 按项目期收入 80%的情况下，本息覆盖倍数为 1.24；

年度		按项目收入的 80%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年	-	450.00	450.00	
	第 2 年	-	810.00	810.00	
	第 3 年	-	945.00	945.00	
	第 4 年	-	945.00	945.00	
	第 5 年	-	945.00	945.00	
	第 6 年	-	945.00	945.00	
	第 7 年	-	945.00	945.00	
	第 8 年	-	945.00	945.00	
	第 9 年	-	945.00	945.00	
	第 10 年	-	945.00	945.00	
	第 11 年	-	945.00	945.00	
	第 12 年	-	945.00	945.00	
	第 13 年	-	945.00	945.00	
	第 14 年	-	945.00	945.00	
	第 15 年	-	945.00	945.00	
	第 16 年	-	945.00	945.00	
	第 17 年	-	945.00	945.00	
	第 18 年	-	945.00	945.00	
	第 19 年	-	945.00	945.00	
	第 20 年	-	945.00	945.00	
	第 21 年	-	945.00	945.00	

年度		按项目收入的 80%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
	第 22 年	-	945.00	945.00	
	第 23 年	-	945.00	945.00	
	第 24 年	-	945.00	945.00	
	第 25 年	-	945.00	945.00	
	第 26 年	-	945.00	945.00	
	第 27 年	-	945.00	945.00	
	第 28 年	-	945.00	945.00	
	第 29 年	-	945.00	945.00	
	第 30 年	10,000.00	945.00	10,945.00	
	第 31 年	8,000.00	495.00	8,495.00	
	第 32 年	3,000.00	135.00	3,135.00	
合计		21,000.00	28,350.00	49,350.00	61,368.93
本息覆盖倍数		1.24			

(五) 结论分析

本项目可用于还款的厂房出租收入、仓库出租收入、研发综合楼出租收入和物业管理费收入经营净收益现金流量 71,406.20 万元，可用于偿还本息资金总合计 73,611.20 万元，债券拟发行期内本息金额 49,350.00 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.49，各项指标均满足行业基本指标，满足方案设定的评价标准，项目经济效益可行，从偿债能力方面来讲，可保证按时偿还本息，融资安全。

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。

(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，项目实施单位要对项目设计单位、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信息。

2025 年江西省高质量发展补短板专项债券
(十期) - 2025 年江西省政府专项债券 (十七期)

鹰潭高新区新能源锂电池产业园标准厂房
及配套基础设施建设项目实施方案



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 2

 (四) 绩效评价相关内容 3

二、项目社会经济效益分析	3
(一) 社会效益	3
(二) 经济效益	4
三、项目投资估算与资金筹措	4
(一) 投资估算	4
(二) 资金筹措	5
四、项目收益与融资自求平衡分析	5
(一) 项目收入预测	5
(二) 项目预期成本	7
(三) 还本付息情况	9
(四) 资金测算平衡情况	11
(五) 结论分析	13
五、影响项目收益的风险及控制措施	13
(一) 与项目建设或运营有关的风险	13
(二) 影响融资平衡结果的风险	13
(三) 项目风险管理措施	14
六、主管部门责任	14



一、项目基本情况

（一）项目规划

本项目产品为新能源汽车关键零部件电池的配套产品，符合国家发改委《产业结构调整指导目录》（2019 年本）第一类“鼓励类”的第十六项“汽车”中的第 6 条“新能源汽车关键零部件”的产业政策及工业和信息化部《工业转型升级投资指南》（2011 年本）第一章“品种质量”的第六项“汽车行业”中的第 131 条“电动汽车关键零部件产业化”的产业政策。随着工业化进一步发展，我国能源短缺问题日益突出，新能源汽车作为新时代环保与能源的选择，是汽车工业想要持续发展的必然方向，也是缓解我国能源短缺问题的解决途径之一。因此本项目的建设，从一定程度上将促进新能源汽车的发展，从而为缓解我国能源短缺问题作出一份贡献。

另外经济的发展往往是在牺牲环境的基础上，近些年随着各国对环保问题的重视，发展绿色能源问题已被提上纲领。燃油汽车作为污染物排放大户，是我国实现绿色环保事业的拦路虎之一。因此，新能源汽车的崛起与发展是我国发展环保事业的大势所趋，锂电池作为电动汽车的动力电源，更是重点发展的绿色能源产品。

（二）项目所在区域情况

1、所在区域基本情况

鹰潭市，为江西省地级市，“涟漪旋其中，雄鹰舞其上”而得市名，同时享有“道都”、“铜都”、“创客之城”等美誉。鹰潭位于江西省东部偏北，信江中下游。地处北纬 $27^{\circ}35' \sim 28^{\circ}41'$ 、东经 $116^{\circ}41' \sim 117^{\circ}30'$ ，面向珠江、长江、闽南三个“三角洲”，珠三角经济区和海西经济区在中部的最大最近的共同腹地，是赣东北承接东南沿海产业转移第一城。是内地连接东南沿海的重要通道之一。鹰潭东接弋阳县、铅山县，西连东乡县，南临金溪县、资溪县，北靠万年县、余干县，东南一隅与福建省光泽县毗邻。境域南北长约81千米，东西宽约38千米。距省会南昌市143千米（铁路里程）。全市总面积3556.7平方千米，占江西省总面积的2.15%。

鹰潭市地处鹰厦线、浙赣线、皖赣线和沪昆线四条铁路主干线纵横交汇，被誉为“火车拉来的城市”。邓小平先生曾三次驻足，大赞“鹰潭是个好口子”。《水浒传》开篇重笔描绘的龙虎山，位于鹰潭市境内，现为世界自然遗产和世界地质公园双冠景区。龙虎山风景区以其道教祖庭、丹霞地貌和春秋战国大型崖墓群珠壁联合为特色，在世界级风景名胜区内独树一帜。

截至 2018 年底，鹰潭市下辖贵溪市、月湖区、余江区、信江新区；全市年末常住人口 113.8 万人。

2、财政收支情况

2018 年，全市国内生产总值 866.76 亿元，一般公共预算决算收入 175.00 亿元，政府性基金决算收入 45.39 亿元，其中国有土地使用权出让金决算收入 40.35 亿元，政府性基金决算支出 40.45 亿元，其中国有土地使用权出让金决算支出 37.92 亿元。

2019 年，全市国内生产总值 941.26 亿元，一般公共预算决算收入 184.74 亿元，政府性基金决算收入 54.06 亿元，其中国有土地使用权出让金决算收入 48.95 亿元，政府性基金决算支出 40.05 亿元，其中国有土地使用权出让金决算支出 35.22 亿元。

2020 年，全市国内生产总值 982.66 亿元，一般公共预算决算收入 224.33 亿元，政府性基金决

算收入 159.69 亿元,其中国有土地使用权出让金决算收入 109.42 亿元,政府性基金决算支出 146.72 亿元,其中国有土地使用权出让金决算支出 98.83 亿元。

2021 年,全市国内生产总值 1143.92 亿元,一般公共预算决算收入 92.61 亿元,政府性基金决算收入 88.47 亿元,其中国有土地使用权出让金决算收入 87.07 亿元,政府性基金决算支出 152.19 亿元,其中国有土地使用权出让金决算支出 73.86 亿元。

(三) 募投项目情况

1、项目名称

鹰潭高新区新能源锂电池产业园标准厂房及配套基础设施建设项目

2、项目单位

鹰潭启通产业园运营有限公司

3、项目性质

新建

4、建设地点


项目位于鹰潭市高新区智联小镇规划四路以南、规划五路以北、竖一路以东、竖二路以西

5、建设规模及内容

本项目为鹰潭高新区新能源锂电池产业园标准厂房及配套基础设施建设工程，项目总用地面积136368.35平方米（合204.55亩），总建筑面积约149086.00平方米，其中标准厂房120200平方米，仓库15936平方米，倒班楼及员工食堂等配套用房12860平方米，门卫室3处共90平方米，配套设施给排水工程、电力工程、电信工程、消防安全系统、道路停车场等基础设施。项目容积率为1.09，建筑密度54%，绿地率15%。

6、建设期





24 个月

绩效评价相关内容

1、项目绩效总目标

建设鹰潭高新区新能源锂电池产业园标准厂房是鹰潭市实现跨越式发展的支撑点切入点。因为厂房的兴建有利于发挥资源的集约化经营优势，在给定的有限时空条件下实行特殊的优惠政策，集中人力、物力、财力，以达到规模和效益迅速提高的目的，这种集聚经济所产生的外部经济性使得它对于经济发展的效果明显优于以往“村村点火”、“遍地开花”的企业发展模式。同时，率先进入基地企业的示范效应会带动相关企业的进入和聚集，进而使基地滚动发展。突出全面贯彻落实科学发展观，充分利用区位优势、地理优势、人力物力等资源优势，大力提升载体能力和吸引外资能力，聚集产业发展，承接产业转移。

本项目为鹰潭高新区新能源锂电池产业园标准厂房及配套基础设施建设工程，项目建成后总用地面积 136368.35 平方米（合 204.55 亩），总建筑面积约 149086.00 平方米，其中标准厂房 120200

平方米，仓库 15936 平方米，倒班楼及员工食堂等配套用房 12860 平方米，门卫室 3 处共 90 平方米，配套建设给排水工程、电力工程、电信工程、消防安全系统、道路停车场等基础设施。项目容积率为 1.09，建筑密度 54%，绿地率 15%。项目建成后总收入为 149723.93 万元，总成本费用为 5574.38 万元，覆盖倍数达到 1.51，可以满足专项债券还本付息的要求。

2、项目年度目标

本项目预计工期 24 个月，2025 年建成后投入运营。该项目建设期第二年预计投入项目费用 15833.27 万元，并且完成当年项目建设投入使用，完成基本主体建设。

3、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性

项目符合市政和产业园区基础设施-产业园区基础设施领域，现前期手续完备，可研已经编制结束，且已经取得可研批复、用地文件等基础证件。

二、项目社会经济效益分析

(一) 社会效益

项目建设完成后，通过招商，引进国内产业企业，通过统一规划、统一管理，使入驻的企业能够有序的生产，做到全方位的治安化管理，极大地满足了各生产企业的生产要求，也能促进鹰潭市相关产业的发展；项目建成后，为社会创造较多的就业机会，缓解当地的就业压力，很大程度上解决社会的就业问题，具有较明显的社会效益。总之，项目的建设，有利于生态环境建设和经济发展结合起来，处理好长远与眼前、全局与局部的关系，促进企业效益、经济效益和社会效益的协调统一。

(二) 经济效益

项目的建成,通过出租给其它生产企业生产经营,使入驻企业不必为基础设施建设花费巨资,而在很大程度上解决了企业的资金问题,使企业能有更充足的资金用于最新技术改造和更新,增强了企业的市场竞争力,使企业能更快地做大做强,提高经济效益,带动社会的发展。同时,标准厂房的建设促进了产业集聚效益的发挥,使相关产业在该区域内得到更进一步的发展,加强各企业在生产中的相关性,促使生产一体化的完善,加快区域经济的发展,也带动周边区域的经济提高。

三、项目投资估算与资金筹措

(一) 投资估算

本项目总投资为 38458.17 万元,其中:工程费用 30289.01 万元,占总投资的 78.76%;工程建设其它费用 4194.97 万元,占总投资的 10.91%;基本预备费 1724.20 万元,占总投资的 4.48%;建设期利息 2250 万元,占总投资 5.85%。

附表 2：项目总投资估算表			单位：人民币万元
序号	项目内容	投资金额	
1	建安工程费	30289.01	
2	工程建设其他费用	4194.97	
3	预备费	1724.2	
4	建设期利息	2250	
	合计	38458.18	

(二) 资金筹措

本项目总筹资 38458.17 万元，其中，自有资金 8458.17 万元，约占总投资的 21.99%；拟发行专项债券 30000 万元（以前期间已发行债券 16500 万元，本期拟发行债券 1400 万元），约占总投资的 78.07%。资金使用及债券发行计划如下：

附表 3：资金筹措表							单位：人民币万元
序号	项目名称	总投资额	项目资本金	申请发行政府专项债券金额			其他资金
				已发行	本期发行	计划发行	
1	鹰潭高新区新能源锂电池产业园标准厂房及配	38458.17	8458.17	16500	1400	12100	0

	套基础设施建设项目								
--	-----------	--	--	--	--	--	--	--	--

(三) 年度投资计划

项目分年度投资计划如下所示：

项 目	计 算 期		
	合 计	第 1 年	第 2 年
总投资	38458.17	22624.90	15833.27
建设投资	36208.17	21724.90	14483.27
建设期利息	2250.00	900.00	1350.00
资金筹措	38458.17	22624.90	15833.27
项目自有资金	8458.17	2624.90	5833.27
用于建设投资	6208.17	1724.90	4483.27
用于建设期利息	2250.00	900.00	1350.00
债务资金	30000.00	20000	10000
用于建设投资	30000.00	20000	10000

四、项目收益与融资自求平衡分析

(一) 项目总收入估算

1、主要收入来源

本项目主要收入包括标准厂房 120200.00 m²、仓库 15936 m²、倒班楼及员工食堂等配套用房 12860 m²出租收入和物业管理服务收入。

2、项目出租单价及运营负荷

(1) 房产出租单价有运营负荷

根据项目意向向协议，厂房及倒班楼及员工食堂等配套用房出租单价为 22 元/m²/月，仓库出租单价为 15 元/m²/月，运营期前四年出租率分别为 60%、70%、80%和 90%，运营期第五年及之后为 95%。单价按每三年增长 7.5%。

(2) 物业管理费单价分析

本项目物业管理费收费参考《江西省物业管理服务收费办法》确定，本项目参照二级多层住宅收费标准，取平均值，即物业管理收费标准为 0.5 元/m²·月。

物业管理公共服务收费标准（元/m²·月）

类别 等级	住 宅		办公楼 (写字楼)	商场 (商铺)
	多层住宅 (7层及以下)	高层住宅 (8层以上)		
一级	0.61-0.90	1.01-1.50	8.01-12.00	10.01-13.00
二级	0.41-0.60	0.81-1.00	5.01-8.00	7.01-10.00
三级	0.21-0.40	0.51-0.80	3.01-5.00	3.01-7.00
四级	0.10-0.20	0.30-0.50	1.00-3.00	2.00-3.00

3、营业收入

根据以上单价分析及项目规划，预计本项目建成投产经营后，运营期年均营业收入为 5162.89 万元，总营业收入为 149723.93 万元，具体明细如下所示：

项 目	合计	运营期											
		60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
		第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年
营业收入	14972	2383.	2780.	3177.	3842.	4056.	4056.	4360.	4360.	4360.	4687.	4687.	5039.
													5039.3
													第15年
													第16年

	3.93	25	46	67	99	49	49	72	72	72	78	78	36	6
厂房出租收入	11961 3.85	1903. 97	2221. 30	2538. 62	3070. 15	3240. 71	3240. 71	3483. 77	3483. 77	3483. 77	3745. 05	3745. 05	4025. 93	4025.9 3
单价(元 /m ² ·a)		264.0 0	264.0 0	264.0 0	283.8 0	283.8 0	283.8 0	305.0 9	305.0 9	305.0 9	327.9 7	327.9 7	352.5 6	352.56
数量 (m ²)	12020	12020	12020	12020	12020	12020	12020	12020	12020	12020	12020	12020	12020	120200
仓库出租收入	10812 .47	172.1 1	200.7 9	229.4 8	277.5 3	292.9 4	292.9 4	314.9 1	314.9 1	314.9 1	338.5 3	338.5 3	363.9 2	363.92
单价(元 /m ² ·a)		180.0 0	180.0 0	180.0 0	193.5 0	193.5 0	193.5 0	208.0 1	208.0 1	208.0 1	223.6 1	223.6 1	240.3 8	240.38
数量 (m ²)	15936 .00	15936 .00	15936 .00	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936
厂房出租收入	15858 .29	252.4 3	294.5 0	336.5 7	407.0 4	429.6 5	429.6 5	461.8 7	461.8 7	461.8 7	496.5 1	496.5 1	533.7 5	533.75
单价(元 /m ² ·a)		264.0 0	264.0 0	264.0 0	283.8 0	283.8 0	283.8 0	305.0 9	305.0 9	305.0 9	327.9 7	327.9 7	352.5 6	352.56
数量 (m ²)	15936 .00	15936 .00	15936 .00	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936
物业管理费收入	3439. 33	54.75	63.87	72.99	88.28	93.18	93.18	100.1 7	100.1 7	100.1 7	107.6 8	107.6 8	115.7 6	115.76
单价(元 /m ² .a)		6.00	6.00	6.00	6.45	6.45	6.45	6.93	6.93	6.93	7.45	7.45	8.01	8.01
数量 (m ²)	15207	15207	15207	15207	15207	15207	15207	15207	15207	15207	15207	15207	15207	152072
	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	.00

续:

项 目	合计	运营期															
		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
		第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年	
营业收入	14972 3.93	5039. 36	5417. 31	5417. 31	5417. 31	5823. 61	5823. 61	5823. 61	6260. 38	6260. 38	6260. 38	6729. 91	6729. 91	6729. 91	7234. 66	7234. 66	
厂房出租收入	11961 3.85	4025. 93	4327. 87	4327. 87	4327. 87	4652. 46	4652. 46	4652. 46	5001. 40	5001. 40	5001. 40	5376. 50	5376. 50	5376. 50	5779. 74	5779. 74	
单价 (元/m ² ·a)		352.5 6	379.0 1	379.0 1	379.0 1	407.4 3	407.4 3	407.4 3	437.9 9	437.9 9	437.9 9	470.8 4	470.8 4	470.8 4	506.1 5	506.1 5	
数量 (m ²)	12020 0.00	12020 0	12020 0	12020 0	12020 0	12020 0	12020 0	12020 0	12020 0	12020 0	12020 0	12020 0	12020 0	12020 0	12020 0	12020 0	
仓库出租收入	10812 .47	363.9 2	391.2 2	391.2 2	391.2 2	420.5 6	420.5 6	420.5 6	452.1 0	452.1 0	452.1 0	486.0 1	486.0 1	486.0 1	522.4 6	522.4 6	
单价 (元/m ² ·a)		240.3 8	258.4 1	258.4 1	258.4 1	277.7 9	277.7 9	277.7 9	298.6 3	298.6 3	298.6 3	321.0 3	321.0 3	321.0 3	345.1 0	345.1 0	
数量 (m ²)	15936 .00	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	
厂房出租收入	15858 .29	533.7 5	573.7 8	573.7 8	573.7 8	616.8 2	616.8 2	616.8 2	663.0 8	663.0 8	663.0 8	712.8 1	712.8 1	712.8 1	766.2 7	766.2 7	
单价 (元/m ² ·a)		352.5 6	379.0 1	379.0 1	379.0 1	407.4 3	407.4 3	407.4 3	437.9 9	437.9 9	437.9 9	470.8 4	470.8 4	470.8 4	506.1 5	506.1 5	
数量 (m ²)	15936 .00	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	

物业管理费收入	3439.33	115.76	124.44	124.44	124.44	124.44	133.77	133.77	133.77	143.81	143.81	143.81	154.59	154.59	154.59	166.19	166.19
单价 (元/m ² .a)		8.01	8.61	8.61	8.61	8.61	9.26	9.26	9.26	9.95	9.95	9.95	10.70	10.70	10.70	11.50	11.50
数量 (m ²)	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00

6、项目运营期税金估算

本项目的税金主要为增值税、附加税、土地使用税、印花税及所得税等，计算期内运营税金预计共计 39758.97 万元。

(二) 项目预期成本

1、外购燃料及动力费：主要为项目管理用房水和电的消耗。

(1) 外购电力

外购电力为项目工作人员管理场所消耗电力。管理场所位于企业现有用房内，面积为 800 m²，功率

密度为 $80\text{w}/\text{m}^2$ ，需要系数取 0.8，日工作时间为 8h，每年工作天数为 300d，平均有功负荷系数为 0.75，则自用房年用电量 9.22 万 kwh，电力单价为 0.62 元/kwh。

（2）外购新水

外购新水为管理人员生活用水。共有管理人员 15 人，每均每人最高日用水量为 40L/d，年工作天数 300 天，年管用水人员用水量 180 吨。新水单价为 2.6 元/吨。

2、工资及福利费估算

本项目建成后，根据实际产业的规模需要，项目配置管理人员 15 人，年工资按每人每月 3500 元计。单位缴纳养老保险金 20%，医疗保险金 7%，失业保险金 2%，基本住房公积金 12%，工伤保险金 0.7%，生育保险金 0.7%，共计缴纳五险一金费用 1484 元。福利费按工资的 10%计，预计运营期第 1 年人员工资及福利费（含五险一金）96.01 万元/年，工资按每三年 4.8%增长。

3、修理费

修理费为固定资产（建筑）的日常维护和修理费，每年计提，当建筑需要修理时，由计提修理费支

出。按折旧费按建筑工程当期折旧费的 5%、安装工程当期折旧费的 5%和设备费用当期折旧费的 10% 计。

4、其他管理费用

其他管理费用包括差旅费、办公费、物料消耗、低值易耗品摊销及其他公司经费。按工资及福利费的 20%计。

5、项目年均折旧费为 1062.91 万元。

根据以上预测，计算期内，项目年均运营成本 192.22 万元，总运营成本 5574.38 万元，具体分析见下表：

项 目	合 计	运营期													
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
外购燃料及动力费	167.13	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76
水费	1.36	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
电费	165.78	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72
工资及福利费	3442.7	96.01	96.01	96.01	100.6	100.6	100.6	105.4	105.4	105.4	110.5	110.5	110.5	115.8	115.8

	6				2	2	2	5	5	5	1	1	1	1	1	1
修理费	1275.94	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00
其他管理费用	688.55	19.20	19.20	19.20	20.12	20.12	20.12	21.09	21.09	21.09	22.10	22.10	22.10	22.10	23.16	23.16
经营成本	5574.38	164.97	164.97	164.97	170.50	170.50	170.50	176.30	176.30	176.30	182.37	182.37	182.37	182.37	188.74	188.74
折旧费	30824.46	1410.53	1410.53	1410.53	1410.53	1410.53	1410.53	1410.53	1410.53	1410.53	1410.53	879.96	879.96	879.96	879.96	879.96
摊销费	1367.91	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17
利息支出	38250.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00
总成本费用合计	76016.74	2972.67	2972.67	2972.67	2978.20	2978.20	2978.20	2984.00	2984.00	2984.00	2990.07	2459.50	2459.50	2459.50	2465.86	2465.86
其中：可变成本	1443.07	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76
固定成本	74573.68	2922.91	2922.91	2922.91	2928.44	2928.44	2928.44	2934.24	2934.24	2934.24	2940.31	2409.74	2409.74	2416.10	2416.10	2416.10
进项税额	124.54	4.29	4.29	4.29	4.29	4.29	4.29	4.29	4.29	4.29	4.29	4.29	4.29	4.29	4.29	4.29

续：

项 目	合 计	运营期														
		第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年

外购燃料及动力费	167.13	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76
水费	1.36	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
电费	165.78	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72
工资及福利费	3442.76	115.81	121.37	121.37	121.37	127.20	127.20	127.20	127.20	133.30	133.30	133.30	139.70	139.70	139.70	146.41	146.41	146.41	146.41	146.41
修理费	1275.94	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00
其他管理费用	688.55	23.16	24.27	24.27	24.27	25.44	25.44	25.44	25.44	26.66	26.66	26.66	27.94	27.94	27.94	29.28	29.28	29.28	29.28	29.28
经营成本	5574.38	188.74	195.41	195.41	195.41	202.40	202.40	202.40	202.40	209.73	209.73	209.73	217.40	217.40	217.40	225.45	225.45	225.45	225.45	225.45
折旧费	30824.46	879.96	879.96	879.96	879.96	879.96	879.96	879.96	879.96	879.96	879.96	879.96	879.96	879.96	879.96	879.96	879.96	879.96	879.96	879.96
摊销费	1367.91	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17	47.17
利息支出	38250.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00
总成本费用合计	76016.74	2465.86	2472.53	2472.53	2472.53	2479.53	2479.53	2479.53	2479.53	2486.85	2486.85	2486.85	2494.53	2494.53	2494.53	2502.58	2502.58	2502.58	2502.58	2502.58
其中：可变成本	1443.07	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76	49.76
固定成本	74573.68	2416.10	2422.77	2422.77	2422.77	2429.76	2429.76	2429.76	2429.76	2437.09	2437.09	2437.09	2444.77	2444.77	2444.77	2452.82	2452.82	2452.82	2452.82	2452.82

进项税额	124.54	4.29	4.29	4.29	4.29	4.29	4.29	4.29	4.29	4.29	4.29	4.29	4.29	4.29
------	--------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

(三) 还本付息情况

本项目申请专项债券 30000 万元（以前期间已发行债券 16500 万元，本期拟发行债券 1400 万元），拟于建设期债券分别于建设期第 1 年发行 20,000.00 万元、建设期第 2 年发行 10,000.00 万元，假设拟发行债券票面利率均为 4.5%；拟定期限 30 年，为简化计算，融资在建设期发生，按年初发生（即当年按债券全额计息）；还款期当年按年末偿还，按全年计息。在债券存续期每半年支付债券利息，到期归还本金，其中：

本期债券存续期内应还本付息情况如下：

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	本期利息
第 1 年	20,000.00	-	20,000.00	4.50%	900.00
第 2 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 3 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 4 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 5 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 6 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 7 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 8 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00

单位金额：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	本期利息
第 9 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 10 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 11 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 12 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 13 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 14 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 15 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 16 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 17 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 18 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 19 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 20 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 21 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 22 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 23 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 24 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 25 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 26 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 27 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 28 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 29 年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第 30 年	30,000.00	20,000.00	10,000.00	4.50%	1,350.00
第 31 年	10,000.00	10,000.00	-	4.50%	450.00
合计		30,000.00			40,500.00

(四) 资金测算平衡情况

本期债券募投项目收益为厂房出租收入、仓库出租收入、物业管理费收入等收入产生的现金流量，用于偿还政府专项债券本金及利息，本期债券募投项目资金覆盖融资还本付息情况为：

1. 按项目期收入 100%的情况下，本息覆盖倍数为 1.51；

年度		按项目收入的 100%			
		债券本息支付			可用于偿还本息
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年	-	900.00	900.00	
	第 2 年	-	900.00	900.00	
	第 3 年	-	900.00	900.00	
	第 4 年	-	900.00	900.00	
	第 5 年	-	900.00	900.00	
	第 6 年	-	900.00	900.00	
	第 7 年	-	900.00	900.00	
	第 8 年	-	900.00	900.00	
	第 9 年	-	900.00	900.00	
	第 10 年	-	900.00	900.00	
	第 11 年	-	900.00	900.00	
	第 12 年	-	900.00	900.00	
	第 13 年	-	900.00	900.00	
	第 14 年		900.00	900.00	
	第 15 年		900.00	900.00	
	第 16 年		900.00	900.00	
	第 17 年		900.00	900.00	
	第 18 年		900.00	900.00	
	第 19 年		900.00	900.00	
	第 20 年		900.00	900.00	
	第 21 年		900.00	900.00	
	第 22 年		900.00	900.00	
	第 23 年		900.00	900.00	
	第 24 年		900.00	900.00	
	第 25 年		900.00	900.00	
	第 26 年		900.00	900.00	
	第 27 年		900.00	900.00	
	第 28 年	-	900.00	900.00	

年度		按项目收入的 100%			
		债券本息支付			可用于偿还本息
		本金	利息	本息合计	
	第 29 年	-	900.00	900.00	
	第 30 年	20,000.00	900.00	20,900.00	
	小计	20,000.00	27,000.00	47,000.00	106,640.58
后续债券本息		10,000.00	13,500.00	23,500.00	
合计		30,000.00	40,500.00	70,500.00	106,640.58
本息覆盖倍数		1.51			

2. 按项目期收入 90%的情况下，本息覆盖倍数为 1.39 ；

年度		按项目收入的 90%			
		债券本息支付			可用于偿还本息
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年	-	900.00	900.00	
	第 2 年	-	900.00	900.00	
	第 3 年	-	900.00	900.00	
	第 4 年	-	900.00	900.00	
	第 5 年	-	900.00	900.00	
	第 6 年	-	900.00	900.00	
	第 7 年	-	900.00	900.00	
	第 8 年	-	900.00	900.00	
	第 9 年	-	900.00	900.00	
	第 10 年	-	900.00	900.00	
	第 11 年	-	900.00	900.00	
	第 12 年	-	900.00	900.00	
	第 13 年	-	900.00	900.00	
	第 14 年	-	900.00	900.00	
	第 15 年	-	900.00	900.00	
	第 16 年	-	900.00	900.00	
	第 17 年	-	900.00	900.00	
	第 18 年	-	900.00	900.00	
	第 19 年	-	900.00	900.00	
	第 20 年	-	900.00	900.00	
	第 21 年	-	900.00	900.00	
	第 22 年	-	900.00	900.00	
	第 23 年	-	900.00	900.00	
	第 24 年	-	900.00	900.00	
	第 25 年	-	900.00	900.00	
	第 26 年	-	900.00	900.00	

年度		按项目收入的 90%			
		债券本息支付			可用于偿还本息
		本金	利息	本息合计	
	第 27 年	-	900.00	900.00	
	第 28 年	-	900.00	900.00	
	第 29 年	-	900.00	900.00	
	第 30 年	20,000.00	900.00	20,900.00	
	小计	20,000.00	27,000.00	47,000.00	97,706.46
后续债券本息		10,000.00	13,500.00	23,500.00	
合计		30,000.00	40,500.00	70,500.00	97,706.46
本息覆盖倍数		1.39			

3. 按项目期收入 80%的情况下，本息覆盖倍数为 1.26 ；

年度		按项目收入的 80%			
		债券本息支付			可用于偿还本息
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年	-	900.00	900.00	
	第 2 年	-	900.00	900.00	
	第 3 年	-	900.00	900.00	
	第 4 年	-	900.00	900.00	
	第 5 年	-	900.00	900.00	
	第 6 年	-	900.00	900.00	
	第 7 年	-	900.00	900.00	
	第 8 年	-	900.00	900.00	
	第 9 年	-	900.00	900.00	
	第 10 年	-	900.00	900.00	
	第 11 年	-	900.00	900.00	
	第 12 年	-	900.00	900.00	
	第 13 年	-	900.00	900.00	
	第 14 年	-	900.00	900.00	
	第 15 年	-	900.00	900.00	
	第 16 年	-	900.00	900.00	
	第 17 年	-	900.00	900.00	
	第 18 年	-	900.00	900.00	
	第 19 年	-	900.00	900.00	
	第 20 年	-	900.00	900.00	
	第 21 年	-	900.00	900.00	
	第 22 年	-	900.00	900.00	
	第 23 年	-	900.00	900.00	
	第 24 年	-	900.00	900.00	

年度		按项目收入的 80%			
		债券本息支付			可用于偿还本息
		本金	利息	本息合计	
	第 25 年	-	900.00	900.00	
	第 26 年	-	900.00	900.00	
	第 27 年	-	900.00	900.00	
	第 28 年	-	900.00	900.00	
	第 29 年	-	900.00	900.00	
	第 30 年	20,000.00	900.00	20,900.00	
	小计	20,000.00	27,000.00	47,000.00	88,739.60
后续债券本息		10,000.00	13,500.00	23,500.00	
合计		30,000.00	40,500.00	70,500.00	88,739.60
本息覆盖倍数		1.26			

（五）结论分析

本项目可用于还款的厂房出租收入、仓库出租收入、物业管理费收入经营净收益现金流量 104,390.58 万元，可用于偿还本息资金总合计 106,640.58 万元，债券拟发行期内本息金额 70,500.00 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.51，各项指标均满足行业基本指标，满足方案设定的评价标准，项目经济效益可行，从偿债能力方面来讲，可保证按时偿还本息，融资安全。

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。

（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，项目实施单位要对项目设计单

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信息。

年度		按项目收入的 90%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
	第 24 年	-	945.00	945.00	
	第 25 年	-	945.00	945.00	
	第 26 年	-	945.00	945.00	
	第 27 年	-	945.00	945.00	
	第 28 年	-	945.00	945.00	
	第 29 年	-	945.00	945.00	
	第 30 年	10,000.00	945.00	10,945.00	
	第 31 年	8,000.00	495.00	8,495.00	
	第 32 年	3,000.00	135.00	3,135.00	
合计		21,000.00	28,350.00	49,350.00	67,490.04
本息覆盖倍数		1.37			

3. 按项目期收入 80%的情况下，本息覆盖倍数为 1.24；

年度		按项目收入的 80%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年	-	450.00	450.00	
	第 2 年	-	810.00	810.00	
	第 3 年	-	945.00	945.00	
	第 4 年	-	945.00	945.00	
	第 5 年	-	945.00	945.00	
	第 6 年	-	945.00	945.00	
	第 7 年	-	945.00	945.00	
	第 8 年	-	945.00	945.00	
	第 9 年	-	945.00	945.00	
	第 10 年	-	945.00	945.00	
	第 11 年	-	945.00	945.00	
	第 12 年	-	945.00	945.00	
	第 13 年	-	945.00	945.00	
	第 14 年	-	945.00	945.00	
	第 15 年	-	945.00	945.00	
	第 16 年	-	945.00	945.00	
	第 17 年	-	945.00	945.00	
	第 18 年	-	945.00	945.00	
	第 19 年	-	945.00	945.00	
	第 20 年	-	945.00	945.00	
	第 21 年	-	945.00	945.00	

年度		按项目收入的 80%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
	第 22 年	-	945.00	945.00	
	第 23 年	-	945.00	945.00	
	第 24 年	-	945.00	945.00	
	第 25 年	-	945.00	945.00	
	第 26 年	-	945.00	945.00	
	第 27 年	-	945.00	945.00	
	第 28 年	-	945.00	945.00	
	第 29 年	-	945.00	945.00	
	第 30 年	10,000.00	945.00	10,945.00	
	第 31 年	8,000.00	495.00	8,495.00	
	第 32 年	3,000.00	135.00	3,135.00	
合计		21,000.00	28,350.00	49,350.00	61,368.93
本息覆盖倍数		1.24			

(五) 结论分析

本项目可用于还款的厂房出租收入、仓库出租收入、研发综合楼出租收入和物业管理费收入经营净收益现金流量 71,406.20 万元，可用于偿还本息资金总合计 73,611.20 万元，债券拟发行期内本息金额 49,350.00 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.49，各项指标均满足行业基本指标，满足方案设定的评价标准，项目经济效益可行，从偿债能力方面来讲，可保证按时偿还本息，融资安全。

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。

(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，项目实施单位要对项目设计单位、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

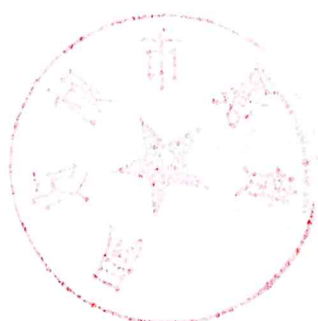
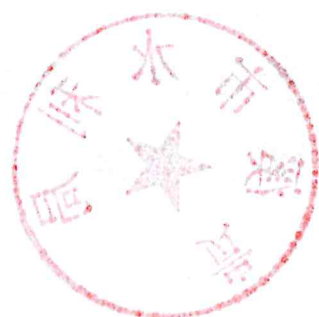
入、专项收入及时转至财政厅指定账户，足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。根据项目实施进度，对到期可能难以还本付息的，应提向当地财政部门报告并采取相关措施避免这种情况出现。

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信息。

2025 年江西省高质量发展补短板专项债券
(十期) - 2025 年江西省政府专项债券 (十
七期)

贵溪市城乡供水一体化工程
实施方案





目录

第一章 江西省贵溪市情况	2
一、区域情况	2
二、贵溪市经济、财政状况	2
第二章 项目社会经济效益	2
第三章 项目情况	5
第四章 项目投资估算与资金筹措	5
一、估算范围	6
二、项目投资说明	6
三、投资估算	8
四、资金筹措计划	8
五、项目资金保障措施	9
第五章 项目专项债券融资方案	10
一、编制依据	10
二、债券规模和期限安排	10
三、投资者保护措施	11
第六章 项目收益与融资自求平衡分析	12
一、项目预期收益	12
二、项目预期成本	12
三、项目运营期税金估算	20
四、资金测算平衡情况	20
五、结论分析	25
第七章 风险分析	26
一、与项目建设或运营有关的风险	26
二、影响融资平衡结果的风险	26
三、项目风险管理措施	26
第八章 主管部门责任	28

第一章 江西省贵溪市情况

一、区域情况

贵溪市位于江西省东北部、信江中游，地处长、珠、闽经济区腹地。自唐永泰元年(公元765年)建县，至今已有1254年历史。1996年撤县设市。全市国土面积2493平方公里，人口64万，辖21个乡(镇、街道)，7个林(垦殖、园艺)场。贵溪是国家园林城市、国家森林公园、国家可持续发展实验区、全国绿化模范县(市)，省级卫生城市、省级森林城市。

二、贵溪市经济、财政状况

2017年，贵溪市完成地区生产总值399.95亿元，同比增长7.9%；地方公共财政预算收入57.09亿元，同口径增长8.5%；地方公共财政预算支出达55.19亿元，同口径增长7.5%。城镇居民人均可支配收入达31807元，同比增长8.8%；农村居民人均可支配收入达14732元，同比增长9.0%。

2018年，贵溪市完成地区生产总值438.17亿元，同比增长8.8%；地方公共财政预算收入63.13亿元，同口径增长9.4%；地方公共财政预算支出达61.26亿元，同口径增长6.8%。城镇居民人均可支配收入达34530元，同比增长8.2%；农村居民人均可支配收入达16139元，同比增长9.6%。

2019年，贵溪市完成地区生产总值490.64亿元，同比增长7.8%；地方公共财政预算收入66.53亿元，同口径增长

5.34%；地方公共财政预算支出达 56.05 亿元，同口径增长 6.8%。城镇居民人均可支配收入达 37458 元，同比增长 8.5%；农村居民人均可支配收入达 17646 元，同比增长 9.3%。

2020 年，全市国内生产总值 506.17 亿元，一般公共预算决算收入 39.18 亿元，政府性基金决算收入 21.02 亿元，其中国有土地使用权出让金决算收入 20.63 亿元，政府性基金决算支出 28.42 亿元，其中国有土地使用权出让金决算支出 19.84 亿元。

第二章 项目社会效益

贵溪城乡供水一体化项目建设是实施乡村振兴的重要内容，是实现城乡融合发展及城乡基本公共服务均等化的具体要求。城乡供水一体化规划将以“全域供水一体化、供水工程规模化、运行管理专业化”为目标，打破供水管理和供水服务的城乡二元壁垒，实现城乡供水跨越式发展。

该项目的建设，可以加快落实国家战略，实施乡村振兴战略；可以推动城乡融合发展，提高农村公共服务水平；可以提升农村居民生活福祉，满足乡镇经济快速发展；可以改善城乡公共服务水平，支撑贵溪社会经济发展；可以提升贵溪农村饮水安全保障水平，满足城乡发展；可以满足贵溪各乡镇及农村用水需求，全面提升城乡自来水普及率。

第三章 项目情况

（一）项目名称

贵溪市城乡供水一体化工程

（二）项目单位

贵溪市自来水公司

（三）项目性质

新建

（四）建设地点

本工程范围为溪市管辖的乡镇，包括滨江镇、泗沥镇、河潭镇、天禄镇、白田乡、周坊镇、流口镇、鸿塘镇、志光镇、罗河镇、彭湾乡、塘湾镇、金屯镇、雷溪镇、耳口乡、冷水镇、樟坪畲族乡、文坊镇等 18 个乡镇，195 个行政村，1962 个村民小组。

（五）项目建设期限

36 个月

（六）项目内容

本工程包括水质净化工程、输配水管网工程以及泵站工程等项目建设。

（1）水质净化工程：拟在文坊镇罗塘河右岸新建贵溪市南乡中心水厂一座，水厂占地 19820.46m²，供水规模为 25000t/d；利用 10 个乡镇（鸿塘镇、金屯镇、塘湾镇、雷

溪乡、文坊镇、罗河镇、彭湾乡、白田乡、冷水镇、耳口乡) 现有水改造成水质净化室, 共计净化规模为 21570t/d; 对周坊镇水厂进行提升改造, 计提供改造后规模为 6000m³/d (原有供水规模为 3000m³/d); 新建贵溪区域城乡供水管理系统 (包括贵溪区域城乡供水管理系统 1 处和水质监测系统 4 套)。

(2) 输配水管网工程: 输配水管网共涉及管网长度约 1760.12km, 其中现有管网改造长度约 140.45km, 新建村头以上管网长度约 468.95km, 新建村内管网 1150.72km, 新建消火栓 600 个, 新建消防水池 366 处; 安装入户水表 42624 块。

(3) 泵站工程: 新建加压泵站 19 座, 共计加压供水能力为 60370m³/d。

第四章 项目投资估算与资金筹措

一、估算范围

本次投资估算包括工程费用、工程其它费用和预备费。

二、项目投资说明

本估算根据项目的规划设计总平面图、设计方案及部分相关资料进行估算。

本估算是根据各设计专业提供的资料和对方设备提供的有关方面的资料进行编制。

1、《江西省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及统一基价表》(2017 版)

2、《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表》(2017 版)

3、《江西省市政工程消耗量定额及统一基价表》(2017 版)

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

5、《江西省建设工程施工机械台班费用定额》(2017 版)

6、《江西省建设工程施工机械台班费用定额(增值税版)》(2017 版)

7、《江西省建设工程施工仪器仪表台班费用定额》(2017 版)

8、《江西省建设工程施工仪器仪表台班费用定额(增值税版)》(2017 版)

9、《江西省建设工程混凝土、砂浆配合比》(2017 版)

10、《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015)

11、江西省市政工程费用定额(2006 年)和参考同类型工程指标,并结合现行材料价格而估算的;

12、设备购置费是根据设备供应商提供的资料和近期国

内外制造厂家的价格资料进行估算；

13、安装费用按照安装工程指标估算，其中已包括通风管道和给排水管道；

14、其它费用的取费标准

建设单位管理费根据财建[2016]504号文规定计取；工程监理费根据《关于现行鹰潭市政府投资工程有关项目收费参考表》取工程费用的1%；设计费根据《关于现行鹰潭市政府投资工程有关项目收费参考表》取工程费用的1.05%；勘察费取设计费的30%；工程造价咨询费根据《江西省建设工程造价咨询服务收费基准价》赣价协[2015]9号计取；基本预备费按5%计取；税金计取依据：赣建价[2018]1号文。项目总投资费用。

三、投资估算

本项目总投资约为106932.79万元，其中：工程费用91125.68万元，占总投资的85.22%；工程其他费用5572.22万元，占总投资的5.21%；预备费4213.26万元，占总投资的3.94%；建设期利息6021.63万元，占投资的5.63%。

附表2：项目总投资估算表		
单位：人民币万元		
序号	项目内容	投资金额
1	建安工程费	91125.68
2	工程建设其他费用	5572.22
3	预备费	4213.26
4	建设期利息	6021.63
	合计	106932.79

四、资金筹措计划

项目资金来源为：本项目总筹资 106932.79 万元，其中，自有资金 26932.79 万元，占总投资的 25.19%，拟发行专项债券 80000.00 万元（以前期间已发行债券 65094 万元，本期拟发行债券 12600 万元），占总投资的 74.81%。

具体筹措方案如下：

附表 3：资金筹措表								单位：人民币 万元
序号	项目名称	总投资 额	项目资 本金	申请发行政府专项债券金额				其他资金
				已发行	本期发 行	计划发 行	小计	
1	贵溪市城乡供水 一体化工程	106932. 79	26932.7 9	65094	12600	2306	80000	0

五、项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

第五章 项目专项债券融资方案

一、编制依据

- (一)《中华人民共和国预算法》;
- (二)《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发 43 号);
- (三)《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》(财库〔2015〕83 号);
- (四)《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155 号);
- (五)《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89 号)。

二、债券规模和期限安排

本项目拟发行专项债券 80000.00 万元,(以前期间已发行债券 65094 万元,本期拟发行债券 12600 万元),建设期共计利息 6021.63 万元,该利息当年支付。债券偿还期限为 31 年(含建设期),债券存续期 30 年,年利率为 4.5%;项目拟在债券续存期最后一年一次性偿还本金,利息每半年支付。

三、投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立建设小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工。

本次申请使用的债券资金将全部用于本项目建设，偿债来源为上述项目建成投入运营后经营收益。

本次专项债券申请使用后，贵溪市人民政府将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，以专项债券对应项目取得的政府性基金收入或专项收入作为偿债资金第一来源。

第六章 项目收益与融资自求平衡分析

一、项目预期收益

债券募集资金投资项目现金流入主要为城乡供水收入，用于偿还政府专项债券。

1. 基本假设条件及依据

1.1 运营能力预测

1、水费收费标准预测

根据《关于贵溪市城市供水价格调整方案的批复》（贵发改字(2019)30号），贵溪市居民生活用水一级水价为 1.40 元/吨，居民生活用水二级水价为 2.10 元/吨，居民生活用水三级水价为 4.20 元/吨，非居民用水水价为 2.1 元/吨，特种水价为 7.0 元/吨。本项目为城区用水，居民用水按一级计取，居民用水比例占 81.24%，非居民用水比例占 10.34%，特种用水比例占 8.42%。则本项目城区综合水价为 1.94 元/吨；农村用水按居民生活用水一级水价，为 1.4 元/吨，按每三年 7.5%的比例增长。

2、运营负荷预测

本项目 2025 年新增用水量为 139843.30m³/日，其中城市统一供水区分区一（由贵溪中心水厂供水）93446.50m³/日，其中城区供水量为 71920.60m³/d，乡镇供水量为 21525.90m³/d；城市统一供水区分区二（由鹰潭水厂供水，

该费用由鹰潭水厂收取，本次测算该区的营业收入不计处本次测算）13262.10m³/日；乡镇联合供水区（由贵溪南乡水厂供水）22809.40m³/日，全部为乡镇用水；乡镇独立供水（由乡镇水厂联合供水）10325.30m³/日，全部为乡镇用水。

即本项目可计入本次测算收入的用水量为126581.20m³/d，其中城区供水量为71920.60m³/d，乡镇供水量为54660.60m³/d。

运营期第1年运营负荷为80%，运营期第2年运营负荷为90%，运营期第3年起运营负荷为95%。

2. 收入估算

根据单价与项目建设规模测算，项目在运营期总收入为 302011.04 万元

序号	项 目	合 计	计 算 期										
					80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
I	营业收入	302011.04			6308.69	7097.27	7491.56	8053.43	8053.43	8053.43	8657.44	8657.44	8657.44
1.1	城区供水收入	195039.22			4074.15	4583.43	4838.06	5200.92	5200.92	5200.92	5590.99	5590.99	5590.99
	单价（元/吨）				1.940	1.940	1.940	2.086	2.086	2.086	2.242	2.242	2.242
	设计供水量（万吨/日）				7.19206	7.19206	7.19206	7.19206	7.19206	7.19206	7.19206	7.19206	7.19206
	年供水天数（日）				365	365	365	365	365	365	365	365	365
1.2	乡镇供水供水收入	106971.82			2234.53	2513.84	2653.50	2852.51	2852.51	2852.51	3066.45	3066.45	3066.45
	单价（元/吨）				1.400	1.400	1.400	1.505	1.505	1.505	1.618	1.618	1.618
	设计供水量（万吨/日）				5.46606	5.46606	5.46606	5.46606	5.46606	5.46606	5.46606	5.46606	5.46606
	年供水天数（日）				365	365	365	365	365	365	365	365	365

序号	项 目	合 计	计 算 期										
			95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95%	95%	95%
			第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 20 年	第 20 年
I	营业收入	302011.04	9306.74	9306.74	9306.74	10004.75	10004.75	10004.75	10755.10	10755.10	10755.11	10755.11	10755.11
1.1	城区供水收入	195039.22	6010.31	6010.31	6010.31	6461.08	6461.08	6461.08	6945.66	6945.66	6945.66	6945.66	6945.66
	单价（元/吨）		2.410	2.410	2.410	2.591	2.591	2.591	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79
	设计供水量（万吨/日）		7.19206	7.19206	7.19206	7.19206	7.19206	7.19206	7.19	7.19	7.19	7.19	7.19
	年供水天数（日）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
1.2	乡镇供水供水收入	106971.82	3296.43	3296.43	3296.43	3543.67	3543.67	3543.67	3809.44	3809.44	3809.44	3809.44	3809.44

序号	项 目	计 算 期									
		合 计									
		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95%	95%
	单价 (元/吨)	1.739	1.739	1.739	1.739	1.739	1.739	1.739	1.739	2.01	2.01
	设计供水量 (万吨/日)	5.46606	5.46606	5.46606	5.46606	5.46606	5.46606	5.46606	5.46606	5.47	5.47
	年供水天数 (日)	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365

序号	项 目	计 算 期									
		合 计									
		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
I	营业收入	302011.04	11561.74	11561.74	11561.74	12428.86	12428.86	12428.86	13361.04	13361.04	14363.11
I.1	城区供水收入	195039.22	7466.59	7466.59	7466.59	8026.58	8026.58	8026.58	8628.58	8628.58	9275.72
	单价 (元/吨)		2.99	2.99	2.99	3.22	3.22	3.22	3.46	3.46	3.72
	设计供水量 (万吨/日)		7.19	7.19	7.19	7.19	7.19	7.19	7.19	7.19	7.19
	年供水天数 (日)		365	365	365	365	365	365	365	365	365
I.2	乡镇供水收入	106971.82	4095.15	4095.15	4095.15	4402.28	4402.28	4402.28	4732.46	4732.46	5087.39
	单价 (元/吨)		2.16	2.16	2.16	2.32	2.32	2.32	2.50	2.50	2.68
	设计供水量 (万吨/日)		5.47	5.47	5.47	5.47	5.47	5.47	5.47	5.47	5.47
	年供水天数 (日)		365	365	365	365	365	365	365	365	365

（二）项目运营成本费用估算

项目正常年份成本费用包括外购原材料（药剂费）、电费、日常检修维护费、管理及其他费、折旧费和财务费用。

1、外购原材料（药剂费）

按 0.05 元/m³ 计取，年均外购原材料费为 217.87 万元。

2、电费

原料动费为电力消耗，项目装机容量为 415.6kw，有功功率为 259.74kw，年工作天数为 365 天，日工作时间为 24h，平均有功负荷系数为 0.75，年用电量为 170.62 万 kwh，电价为 0.62 元/kwh，平均年燃料动力费 99.77 万元。

3、工资及福利待遇

项目定员 78 人，福利费按工资的 10%计，工资按每人每月 3200 元计，单位缴纳养老保险金 20%，医疗保险金 7%，失业保险金 2%，基本住房公积金 12%，工伤保险金 0.7%，生育保险金 0.7%，共计缴纳五险一金费用 1356.8 元。福利费按工资的 10%计，预计运营期第 1 年人员工资及福利费（含五险一金）456.47 万元/年，工资每三年增长 4.8%。

4、维持运营投资

维持运营投资为设备运行 15 年后的设备更换费用，该费用每年计提，按设备及安装投资费用的 1/15 计提。

5、修理费

年修理费按建筑工程折旧的 5%与设备费用和安装工程折旧费的 15%。

6、其他费用

其他营业按营业收入的 1%计算；

2. 估项目运营成本费用估算

本项目计算期内付现运营成本费用预计共计 44209.47 万元

序号	项目名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	外购原材料（药剂费）	6318.14			184.81	207.91	219.46	219.46	219.46	219.46	219.46	219.46
2	燃料动力费	2893.20			84.63	95.21	100.50	100.50	100.50	100.50	100.50	100.50
3	工资及福利费	16368.26			456.47	456.47	456.47	478.38	478.38	478.38	501.34	501.34
4	修理费	7344.75			253.27	253.27	253.27	253.27	253.27	253.27	253.27	253.27
5	其他费用	3020.11			63.09	70.97	74.92	80.53	80.53	80.53	86.57	86.57
6	维持运营成本	8265.00			285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
	合计	44209.47	0.00	0.00	1327.26	1368.83	1389.61	1417.14	1417.14	1417.14	1446.14	1446.14

序号	项目名称	合计	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	外购原材料（药剂费）	6318.14	219.46	219.46	219.46	219.46	219.46	219.46	219.46	219.46	219.46	219.46
2	燃料动力费	2893.20	100.50	100.50	100.50	100.50	100.50	100.50	100.50	100.50	100.50	100.50
3	工资及福利费	16368.26	501.34	525.41	525.41	525.41	550.63	550.63	550.63	577.06	577.06	577.06
4	修理费	7344.75	253.27	253.27	253.27	253.27	253.27	253.27	253.27	253.27	253.27	253.27
5	其他费用	3020.11	86.57	93.07	93.07	93.07	100.05	100.05	100.05	107.55	107.55	107.55
6	维持运营成本	8265.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
	合计	44209.47	1446.14	1476.70	1476.70	1476.70	1508.90	1508.90	1508.90	1542.83	1542.83	1542.83

序号	项目名称	合计	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
1	外购原材料（药剂费）	6318.14	219.46	219.46	219.46	219.46	219.46	219.46	219.46	219.46	219.46	219.46	219.46
2	燃料动力费	2893.20	100.50	100.50	100.50	100.50	100.50	100.50	100.50	100.50	100.50	100.50	100.50
3	工资及福利费	16368.26	604.76	604.76	604.76	633.78	633.78	633.78	664.21	664.21	664.21	696.09	696.09
4	修理费	7344.75	253.27	253.27	253.27	253.27	253.27	253.27	253.27	253.27	253.27	253.27	253.27
5	其他费用	3020.11	115.62	115.62	115.62	124.29	124.29	124.29	133.61	133.61	133.61	143.63	143.63
6	维持运营成本	8265.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
	合计	44209.47	1578.60	1578.60	1578.60	1616.30	1616.30	1616.30	1656.04	1656.04	1656.04	1697.94	1697.94

三、项目运营期税金估算

本项目要缴纳的税金主要为为增值税及附加、所得税，项目拟发债期内运营税金预计共计 23,656.56 万元。

四、资金测算平衡情况

(一) 债券应付本息情况

本项目拟发行专项债券 80000.00 万元（以前期间已发行债券 65094 万元，本期拟发行债券 12600 万元），该利息当年支付。债券偿还期限为 31 年(含建设期)，债券存续期 30 年，年利率为 4.5%；项目拟在债券续存期最后一年一次性偿还本金，利息每半年支付，共需要偿还本息 188000.00 万元，共计还本 80000.00 万元，共需要归还利息 108000.00 万元（含建设期利息）。

本期债券存续期内应还本付息情况如下：

单位金额：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	本期利息
第 1 年	18,720.00	-	18,720.00	4.50%	842.40
第 2 年	35,094.00	-	35,094.00	4.50%	1,579.23
第 3 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 4 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 5 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 6 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 7 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 8 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 9 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 10 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 11 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 12 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	本期利息
第 13 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 14 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 15 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 16 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 17 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 18 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 19 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 20 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 21 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 22 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 23 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 24 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 25 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 26 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 27 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 28 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 29 年	80,000.00	-	80,000.00	4.50%	3,600.00
第 30 年	80,000.00	18,720.00	61,280.00	4.50%	3,600.00
第 31 年	61,280.00	16,374.00	44,906.00	4.50%	2,757.60
第 32 年	44,906.00	44,906.00	-	4.50%	2,020.77
合计		80,000.00			108,000.00

(二) 项目资金覆盖融资还本付息情况

本期债券募投项目收益为城乡供水收入产生的现金流量，用于偿还政府专项债券本金及利息，本期债券募投项目资金覆盖融资还本付息情况为：

1. 按项目期收入 100%的情况下，本息覆盖倍数为 1.28；

年度	按项目收入的 100%	
	债券本息支付	可用于偿还本息

		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年	-	842.40	842.40	
	第 2 年	-	1,579.23	1,579.23	
	第 3 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 4 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 5 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 6 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 7 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 8 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 9 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 10 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 11 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 12 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 13 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 14 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 15 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 16 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 17 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 18 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 19 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 20 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 21 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 22 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 23 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 24 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 25 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 26 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 27 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 28 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 29 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 30 年	18,720.00	3,600.00	22,320.00	
	第 31 年	16,374.00	2,757.60	19,131.60	
	第 32 年	44,906.00	2,020.77	46,926.77	
合计		80,000.00	108,000.00	188,000.00	240,166.66
本息覆盖倍数		1.28			

2. 按项目期收入 90%的情况下, 本息覆盖倍数为 1.13;

年度		按项目收入的 90%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年	-	842.40	842.40	
	第 2 年	-	1,579.23	1,579.23	
	第 3 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 4 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 5 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 6 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 7 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 8 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 9 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 10 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 11 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 12 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 13 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 14 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 15 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 16 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 17 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 18 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 19 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 20 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 21 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 22 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 23 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 24 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 25 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 26 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 27 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 28 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 29 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 30 年	18,720.00	3,600.00	22,320.00	
	第 31 年	16,374.00	2,757.60	19,131.60	
	第 32 年	44,906.00	2,020.77	46,926.77	
合计		80,000.00	108,000.00	188,000.00	212,910.41
本息覆盖倍数		1.13			

3. 按项目期收入 80%的情况下，本息覆盖倍数为 1.02；

年度		按项目收入的 80%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年	-	842.40	842.40	
	第 2 年	-	1,579.23	1,579.23	
	第 3 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 4 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 5 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 6 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 7 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 8 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 9 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 10 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 11 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 12 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 13 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 14 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 15 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 16 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 17 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 18 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 19 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 20 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 21 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 22 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 23 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 24 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 25 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 26 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 27 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 28 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 29 年	-	3,600.00	3,600.00	
	第 30 年	18,720.00	3,600.00	22,320.00	
	第 31 年	16,374.00	2,757.60	19,131.60	
	第 32 年	44,906.00	2,020.77	46,926.77	

年度	按项目收入的 80%			
	债券本息支付			可用于偿还本息 资金
	本金	利息	本息合计	
合计	80,000.00	108,000.00	188,000.00	190,894.71
本息覆盖倍数	1.02			

五、结论

本项目可用于还款的城乡供水收入经营净收益现金流量 234,145.03 万元，可用于偿还本息资金总合计 240,166.66 万元，债券拟发行期内期内本息金额 188,000.00 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.28，各项指标均满足行业基本指标，满足方案设定的评价标准，项目经济效益可行，从偿债能力方面来讲，可保证按时偿还本息，融资安全。

第七章 风险分析

一、与项目建设或运营有关的风险

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

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

二、影响融资平衡结果的风险

1、利率波动风险

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

2、流动性风险

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

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，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

第八章 主管部门责任

本项目的主管部门为贵溪市水利局，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或专项收入足额缴入国库，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信息。

2025 年江西省高质量发展补短板专项债券 (十期) - 2025 年江西省政府专项债券 (十 七期)

月湖区童家镇老屋返乡创业产业园专项债 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	2
(四) 绩效评价相关内容	3
二、项目社会经济效益分析	3
(一) 社会效益	3
(二) 经济效益	4
三、项目投资估算与资金筹措	4
(一) 投资估算	4
(二) 资金筹措	5
四、项目收益与融资自求平衡分析	5
(一) 项目收入预测	5
(二) 项目预期成本	7
(三) 还本付息情况	9
(四) 资金测算平衡情况	11
(五) 结论分析	13
五、影响项目收益的风险及控制措施	13
(一) 与项目建设或运营有关的风险	13
(二) 影响融资平衡结果的风险	13
(三) 项目风险管理措施	14
六、主管部门责任	14

一、项目基本情况

（一）项目规划

我国目前返乡创业人员已超过 700 万人，为了返乡创业构建有力的软硬件支持环境，推动更多人才、技术、资本等资源要素向农村汇聚，依靠改革创新壮大乡村发展新动能，国家出台了一些利好政策文件，如：《国务院办公厅关于支持农民工等人员返乡创业的意见》（国办发[2015]47 号）和《关于结合新型城镇开展支持农民工等人员返乡创业试点工作的通知》（发改就业[2015]2811 号）等等，返乡创业利好政策文件的发布，国家发展改革委和国家开发银行决定充分发挥开发性金融作用，设立返乡创业贷款，以破解返乡创业融资难融资贵融资慢为突破口，支持试点地区培育创业环境、壮大产业集群、增加返乡人员收入，实现脱贫攻坚和区域发展双重目标。

（二）项目所在区域情况

鹰潭市，为江西省地级市，“涟漪旋其中，雄鹰舞其上”而得市名，同时享有“道都”、“铜都”、

“创客之城”等美誉。鹰潭位于江西省东部偏北，信江中下游。地处北纬 $27^{\circ} 35' \sim 28^{\circ} 41'$ 、东经 $116^{\circ} 41' \sim 117^{\circ} 30'$ ，面向珠江、长江、闽南三个“三角洲”，珠三角经济区和海西经济区在中部的最大最近共同腹地，是赣东北承接东南沿海产业转移第一城。是内地连接东南沿海的重要通道之一。鹰潭东接弋阳县、铅山县，西连东乡县，南临金溪县、资溪县，北靠万年县、余干县，东南一隅与福建省光泽县毗邻。境域南北长约 81 千米，东西宽约 38 千米。距省会南昌市 143 千米（铁路里程）。全市总面积 3556.7 平方千米，占江西省总面积的 2.15%。

鹰潭市地处鹰厦线、浙赣线、皖赣线和沪昆线四条铁路主干线纵横交汇，被誉为“火车拉来的城市”。邓小平先生曾三次驻足，大赞“鹰潭是个好口子”。《水浒传》开篇重笔描绘的龙虎山，位于鹰潭市境内，现为世界自然遗产和世界地质公园双冠景区。龙虎山风景区以其道教祖庭、丹霞地貌和春秋战国大型崖墓群珠壁联合为特色，在世界级风景名胜中独树一帜。

2、财政收支情况

2018 年，全市国内生产总值 866.76 亿元，一般公共预算决算收入 175.00 亿元，政府性基金决算收入 45.39 亿元，其中国有土地使用权出让金决算收入 40.35 亿元，政府性基金决算支出 40.45

亿元，其中国有土地使用权出让金决算支出 37.92 亿元。

2019 年，全市国内生产总值 941.26 亿元，一般公共预算决算收入 184.74 亿元，政府性基金决算收入 54.06 亿元，其中国有土地使用权出让金决算收入 48.95 亿元，政府性基金决算支出 40.05 亿元，其中国有土地使用权出让金决算支出 35.22 亿元。

2020 年，全市国内生产总值 982.66 亿元，一般公共预算决算收入 224.33 亿元，政府性基金决算收入 159.69 亿元，其中国有土地使用权出让金决算收入 109.42 亿元，政府性基金决算支出 146.72 亿元，其中国有土地使用权出让金决算支出 98.83 亿元。

2021 年，全市国内生产总值 1143.92 亿元，一般公共预算决算收入 92.61 亿元，政府性基金决算收入 88.47 亿元，其中国有土地使用权出让金决算收入 87.07 亿元，政府性基金决算支出 152.19 亿元，其中国有土地使用权出让金决算支出 73.86 亿元。

（三）募投项目情况

1、项目名称

月湖区童家镇老屋返乡创业产业园

2、项目单位

江西省鹰潭市兴月投资有限公司

3、项目性质

新建

4、建设地点

鹰潭市月湖区童家镇老屋村

5、建设规模及内容

本项目为产业园建设，项目总用地面积 64213 m²（约 96.32 亩），总建筑面积为 115583.40 m²，全部为丙类多层标准厂房建设，配套建设室外给水工程、室外电力工程、室外弱电工程、绿化景观、停车场、围墙等基础设施。项目建设内容涉公租房建安工程、装饰装修工程及室外配套给排水、电力、

电气、消防、道路广场、绿化、海绵城市、室外停车场等室外配套工程。

6、建设期

24 个月

（四）绩效评价相关内容

1、项目绩效总目标

我鹰潭市是劳务输出大市，常年有 10 万人外出务工，许多外出务工人员成为有资金、懂管理、有技术的能人。为吸引这些务工能人返乡创业，贵溪市按照“非禁即入”的原则，主动与在外能人加强沟通联系，千方百计用亲情、友情、乡情激发他们返乡创业的热情，同时贵溪市现有的相关产业为返乡创业提供了软环境，但是返乡创业面临的场地短缺、基础设施不完善、公共服务不配套以及融资难融资贵等突出问题，因此，通过本项目建设，能吸引各类人才返乡创业，有适应人才创业的环境。

本项目为产业园建设，项目建成后总用地面积 64213 m²（约 96.32 亩），总建筑面积为 115583.40 m²，全部为丙类多层标准厂房建设，配套建设室外给水工程、室外电力工程、室外弱电工程、绿化景观、停车场、围墙等基础设施。项目建设内容涉公租房建安工程、装饰装修工程及室外配套给排水、

电力、电气、消防、道路广场、绿化、海绵城市、室外停车场等室外配套工程。

项目完成后预计营业收入为 107177.50 万元，总运营成本 5753.79 万元，本息覆盖倍数 1.47，能达到债券资金还本付息的要求。

2、项目年度目标

本项目预计工期24个月，2025年建成后投入运营。该项目建设期第二年预计总投入项目费用11593.68万元，并且完成基本主体建设。

3、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性

项目符合市政和产业园区基础设施-产业园区基础设施领域，现前期手续完备，可研已经编制结束，且已经取得可研批复、用地文件等基础证件，具备申报条件。

二、项目社会效益分析

（一）社会效益

我国目前返乡创业人员已超过 700 万人，为了返乡创业构建有力的软硬件支持环境，推动更多人才、技术、资本等资源要素向农村汇聚，依靠改革创新壮大乡村发展新动能，国家出台了一些利好政策文件，如：《国务院办公厅关于支持农民工等人员返乡创业的意见》（国办发[2015]47 号）和《关于结合新型城镇开展支持农民工等人员返乡创业试点工作的通知》（发改就业[2015]2811 号）等等，返乡创业利好政策文件的发布，国家发展改革委和国家开发银行决定充分发挥开发性金融作用，设立返乡创业贷款，以破解返乡创业融资难融资贵融资慢为突破口，支持试点地区培育创业环境、壮大产业集群、增加返乡人员收入，实现脱贫攻坚和区域发展双重目标。

（二）经济效益

我鹰潭市是劳务输出大市，常年有 10 万人外出务工，许多外出务工人员成为有资金、懂管理、有

技术的能人。为吸引这些务工能人返乡创业，贵溪市按照“非禁即入”的原则，主动与在外能人加强沟通联系，千方百计用亲情、友情、乡情激发他们返乡创业的热情，同时贵溪市现有的相关产业为返乡创业提供了软环境，但是返乡创业面临的场地短缺、基础设施不完善、公共服务不配套以及融资难融资贵等突出问题，因此，通过本项目建设，能吸引各类人才返乡创业，有适应人才创业的环境。

三、项目投资估算与资金筹措

（一）投资估算

本项目总投资为 28174.19 万元，其中工程费用 23942.22 万元，占总投资 84.98%，工程建设其他费用 1304.63 万元，占总投资 4.63%；预备费 1262.34 万元，占总投资 4.48%；建设期利息 1665 万元，占总投资 5.9%。

附表 2：项目总投资估算表		
单位：人民币万元		
序号	项目内容	投资金额
1.1	建安工程费	23942.22

1.2	工程建设其他费用	1304.63
1.3	预备费	1262.34
2	建设期利息	1665
	合计	28174.19

（二）资金筹措

项目资金来源为：项目总投资 28174.19 万元，拟申请专项债券 22000 万元（以前期间已发行债券 18000 万元，本期拟发行债券 2500 万元），约占总投资的 78.08%；二是自有资金 6174.19 万元，约占总投资的 21.92%。

附表 3：资金筹措表								
单位：人民币万元								
序号	项目名称	总投资额	项目资本金	申请发行政府专项债券金额				其他资金
				已发行	本期发行	计划发行	小计	
1	月湖区童家镇老屋返乡创业产业园	28174.19	6174.19	18000	2500	1500	22000	0

(三) 分年度投资计划

项目分年度投资计划如下所示：

项 目	计 算 期		
	合 计	第 1 年	第 2 年
总投资	28174. 19	16580. 51	11593. 68
建设投资	26509. 19	15905. 51	10603. 68
建设期利息	1665. 00	675. 00	990. 00
资金筹措	28174. 19	16580. 51	11593. 68
项目自有资金	6174. 19	1580. 51	4593. 68
用于建设投资	4509. 19	905. 51	3603. 68
用于建设期利息	1665. 00	675. 00	990. 00
债务资金	22000. 00	15000	7000
用于建设投资	22000. 00	15000	7000
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

债券募集资金投资项目现金流入主要为标准厂房出租收入以及物业管理服务收入,用于偿还政府专项债券。

1. 基本假设条件及依据

本项目主要收入来源于标准厂房出租收入以及物业管理服务收入。

项目计算期30年内总的营业收入为107,177.50万元。具体收入详见附表营业收入估算表。

1.1 运营能力预测

1.1.1 主要收入来源

本项目主要收入包括标准厂房出租收入以及物业管理服务收入。

标准厂房共有出租面积115583.40m²。

1.1.2 项目出租单价及运营负荷

(1) 房产出租单价有运营负荷

参照同为月湖新区地块月湖区智慧众创园标准厂房出租价格为22元/m²·月，同时考虑到本项目为返乡创业园，本项目标准厂房出租租金取20元/m²·月。目运营期第1年至第4年出租率按60%、70%、80%、90%计，项目第5年后出租率保持95%。单价按每三年增长7.5%。

(2) 物业管理服务费单价分析

本项目物业管理费取0.5元/m²·月计取。单价按每三年增长7.5%。

1.1.3营业收入

根据以上单价分析及项目规划，预计本项目建成投产经营后，运营期年均营业收入为3,695.78万元。

根据单价与项目建设规模测算，项目在运营期总收入为107,177.50万元。

序号	项 目	合计	运营期								
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
1	营业收入	107177.50	1706.01	1990.35	2274.68	2750.94	2903.77	2903.77	3121.56	3121.56	3121.56
1.1	标准厂房出租收入	104563.42	1664.40	1941.80	2219.20	2683.85	2832.95	2832.95	3045.42	3045.42	3045.42
	单价（元/m ² ·a）		240.00	240.00	240.00	258.00	258.00	258.00	277.35	277.35	277.35
	数量（m ² ）	115583.40	115583.40	115583.40	115583.4	115583.4	115583.4	115583.4	115583.4	115583.4	115583.4
	负荷率		60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%

	销项税	8633.68	137.43	160.33	183.24	221.60	233.91	233.91	251.46	251.46	251.46
1.2	物业管理费收入	2614.09	41.61	48.55	55.48	67.10	70.82	70.82	76.14	76.14	76.14
	单价（元/m ² ·a）		6.00	6.00	6.00	6.45	6.45	6.45	6.93	6.93	6.93
	数量（m ² ）		69350.04	80908.38	92466.72	104025.06	109804.23	109804.23	109804.23	109804.23	109804.23
	销项税	147.97	2.36	2.75	3.14	3.80	4.01	4.01	4.31	4.31	4.31

续：

序号	项 目	合计	运营期									
			第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1	营业收入	107177.50	3355.67	3355.67	3355.67	3607.35	3607.35	3607.35	3877.90	3877.90	3877.90	4168.74
1.1	标准厂房出租收入	104563.42	3273.83	3273.83	3273.83	3519.36	3519.36	3519.36	3783.32	3783.32	3783.32	4067.06
	单价（元/m ² ·a）		298.15	298.15	298.15	320.51	320.51	320.51	344.55	344.55	344.55	370.39
	数量（m ² ）	115583.40	115583.4	115583.4	115583.4	115583.4	115583.4	115583.4	115583.4	115583.4	115583.4	115583.4
	负荷率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税	8633.68	270.32	270.32	270.32	290.59	290.59	290.59	312.38	312.38	312.38	335.81
1.2	物业管理费收入	2614.09	81.85	81.85	81.85	87.98	87.98	87.98	94.58	94.58	94.58	101.68
	单价（元/m ² ·a）		7.45	7.45	7.45	8.01	8.01	8.01	8.61	8.61	8.61	9.26
	数量（m ² ）		109804.23	109804.23	109804.23	109804.23	109804.23	109804.23	109804.23	109804.23	109804.23	109804.23
	销项税	147.97	4.63	4.63	4.63	4.98	4.98	4.98	5.35	5.35	5.35	5.76

续：

序号	项 目	合计	运营期
----	-----	----	-----

			第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
1	营业收入	107177.50	4168.74	4168.74	4481.40	4481.40	4481.40	4817.50	4817.50	4817.50	5178.81	5178.81
1.1	标准厂房出租收入	104563.42	4067.06	4067.06	4372.09	4372.09	4372.09	4700.00	4700.00	4700.00	5052.50	5052.50
	单价（元/m ² ·a）		370.39	370.39	398.17	398.17	398.17	428.03	428.03	428.03	460.14	460.14
	数量（m ² ）	115583.40	115583.4	115583.4	115583.4	115583.4	115583.4	115583.4	115583.4	115583.4	115583.4	115583.4
	负荷率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税	8633.68	335.81	335.81	361.00	361.00	361.00	388.07	388.07	388.07	417.18	417.18
1.2	物业管理费收入	2614.09	101.68	101.68	109.30	109.30	109.30	117.50	117.50	117.50	126.31	126.31
	单价（元/m ² .a）		9.26	9.26	9.95	9.95	9.95	10.70	10.70	10.70	11.50	11.50
	数量（m ² ）		109804.23	109804.23	109804.23	109804.23	109804.23	109804.23	109804.23	109804.23	109804.23	109804.23
	销项税	147.97	5.76	5.76	6.19	6.19	6.19	6.65	6.65	6.65	7.15	7.15

（二）项目预期成本

1. 基本假设条件及依据

1.1 外购燃料及动力费：主要为项目管理用房水和电的消耗。

（1）外购电力

外购电力为自用房消耗电力。自用房面积为540m²，功率密度为80w/m²，需要系数取0.8，日工作时间为8h，每年工作天数为300d，平均有功负荷系数为0.75，则自用房年用电量11.06万kwh电力单价为0.62元/kwh。

（2）外购新水

外购新水为管理人员生活用水。共有管理人员18人，每均每人最高日用水量为40L/d，年工作天数300天，年管用水人员用水量216吨。新水单价为2.6元/吨。

1.2 工资及福利费估算

本项目建成后，根据实际产业的规模需要，项目配置管理人员18人，年工资按每人每月3500元计。单位缴纳养老保险金20%，医疗保险金7%，失业保险金2%，基本住房公积金12%，工伤保险金0.7%，生育保险金0.7%，共计缴纳五险一金费用1484元。福利费按工资的10%计，预计运营期第1年人员工资及福利费（含五险一金）288.04万元/年，工资按每三年4.8%增长。

1.3 修理费

修理费为固定资产（建筑）的日常维护和修理费，每年

计提，当建筑需要修理时，由计提修理费支出。按折旧费按建筑工程当期折旧费的5%、安装工程当期折旧费的5%和设备费用当期折旧费的15%计。

1.4其他管理费用

其他管理费用包括差旅费、办公费、物料消耗、低值易耗品摊销及其他公司经费。按工资及福利费的10%计。

根据以上预测，计算期内，项目的年均总成本（运营期，下同）为1993.50万元，年均运营成本198.41万元。具体分析见总成本费用估算表。

2. 项目运营成本费用估算

本项目计算期内付现运营成本费用预计共计5,753.79万元

序号	项目名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
1	外购燃料及动力费	200.68			6.92	6.92	6.92	6.92	6.92	6.92	6.92	6.92	6.92
2	工资及福利费	4,016.18			115.21	115.21	120.74	120.74	120.74	126.54	126.54	126.54	132.61
3	修理费	1,008.58			34.78	34.78	34.78	34.78	34.78	34.78	34.78	34.78	34.78
4	其他管理费用	413.14			11.52	11.52	11.52	12.07	12.07	12.07	12.65	12.65	12.65
合计		5,753.79			168.43	168.43	168.43	174.52	174.52	174.52	180.89	180.89	180.89

续：

序号	项目名称	合计	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1	外购燃料及动力费	200.68	6.92	6.92	6.92	6.92	6.92	6.92	6.92	6.92	6.92	6.92
2	工资及福利费	4,016.18	132.61	132.61	138.98	138.98	138.98	145.65	145.65	145.65	152.64	152.64
3	修理费	1,008.58	34.78	34.78	34.78	34.78	34.78	34.78	34.78	34.78	34.78	34.78
4	其他管理费用	413.14	13.26	13.26	13.26	13.90	13.90	13.90	14.57	14.57	14.57	15.26
合计		5,753.79	187.57	187.57	187.57	194.58	194.58	194.58	201.91	201.91	201.91	209.60

续：

序号	项目名称	合计	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
1	外购燃料及动力费	200.68	6.92	6.92	6.92	6.92	6.92	6.92	6.92	6.92	6.92	6.92
2	工资及福利费	4,016.18	152.64	159.97	159.97	159.97	167.65	167.65	167.65	175.69	175.69	-
3	修理费	1,008.58	34.78	34.78	34.78	34.78	34.78	34.78	34.78	34.78	34.78	34.78
4	其他管理费用	413.14	15.26	15.26	16.00	16.00	16.00	16.76	16.76	16.76	17.57	17.57
合计		5,753.79	209.60	209.60	217.66	217.66	217.66	226.11	226.11	226.11	234.96	234.96

3、项目运营期税金估算

本项目的税金主要为增值税、附加税、出租房产税、土地使用税、印花税及所得税等，计算期内运营税金预计共计 27140.57 万元。

（三）还本付息情况

本项目申请专项债券 22,000.00 万元（以前期间已发行债券 18000 万元，本期拟发行债券 2500

万元），拟于建设期债券分别于建设期第 1 年发行 15,000.00 万元，第 2 年发行 7,000.00 万元，假设拟发行债券票面利率均为 4.5%；拟定期限 30 年，为简化计算，融资在建设期发生，按年初发生（即当年按债券全额计息）；还款期当年按年末偿还，按全年计息。在债券存续期每半年支付债券利息，到期归还本金，其中：

本期债券存续期内应还本付息情况如下：

单位金额：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	本期利息
第 1 年	15,000.00		15,000.00	4.50%	675.00
第 2 年	22,000.00		22,000.00	4.50%	990.00
第 3 年	22,000.00		22,000.00	4.50%	990.00
第 4 年	22,000.00		22,000.00	4.50%	990.00
第 5 年	22,000.00		22,000.00	4.50%	990.00
第 6 年	22,000.00		22,000.00	4.50%	990.00
第 7 年	22,000.00		22,000.00	4.50%	990.00
第 8 年	22,000.00		22,000.00	4.50%	990.00
第 9 年	22,000.00		22,000.00	4.50%	990.00

第 10 年	22,000. 00		22,000. 00	4. 50%	990. 00
第 11 年	22,000. 00		22,000. 00	4. 50%	990. 00
第 12 年	22,000. 00		22,000. 00	4. 50%	990. 00
第 13 年	22,000. 00		22,000. 00	4. 50%	990. 00
第 14 年	22,000. 00		22,000. 00	4. 50%	990. 00
第 15 年	22,000. 00		22,000. 00	4. 50%	990. 00
第 16 年	22,000. 00		22,000. 00	4. 50%	990. 00
第 17 年	22,000. 00		22,000. 00	4. 50%	990. 00
第 18 年	22,000. 00		22,000. 00	4. 50%	990. 00
第 19 年	22,000. 00		22,000. 00	4. 50%	990. 00
第 20 年	22,000. 00	—	22,000. 00	4. 50%	990. 00
第 21 年	22,000. 00		22,000. 00	4. 50%	990. 00
第 22 年	22,000. 00		22,000. 00	4. 50%	990. 00
第 23 年	22,000. 00		22,000. 00	4. 50%	990. 00
第 24 年	22,000. 00		22,000. 00	4. 50%	990. 00
第 25 年	22,000. 00		22,000. 00	4. 50%	990. 00

第 26 年	22,000.00		22,000.00	4.50%	990.00
第 27 年	22,000.00		22,000.00	4.50%	990.00
第 28 年	22,000.00		22,000.00	4.50%	990.00
第 29 年	22,000.00		22,000.00	4.50%	990.00
第 30 年	22,000.00	15,000.00	7,000.00	4.50%	990.00
合计		22,000.00			29,700.00

（四）资金测算平衡情况

本期债券募投项目收益为标准厂房出租收入以及物业管理服务收入产生的现金流量，用于偿还政府专项债券本金及利息，本期债券募投项目资金覆盖融资还本付息情况为：

1. 按项目期收入 100%的情况下，本息覆盖倍数为 1.47；

年度		按项目收入的 100%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年		675.00	675.00	
	第 2 年		990.00	990.00	
	第 3 年		990.00	990.00	
	第 4 年		990.00	990.00	
	第 5 年		990.00	990.00	
	第 6 年		990.00	990.00	
	第 7 年		990.00	990.00	
	第 8 年		990.00	990.00	
	第 9 年		990.00	990.00	
	第 10 年		990.00	990.00	
	第 11 年		990.00	990.00	
	第 12 年		990.00	990.00	
	第 13 年		990.00	990.00	
	第 14 年		990.00	990.00	
	第 15 年		990.00	990.00	
	第 16 年		990.00	990.00	
	第 17 年		990.00	990.00	

	第 18 年		990.00	990.00	
	第 19 年		990.00	990.00	
	第 20 年		990.00	990.00	
	第 21 年		990.00	990.00	
	第 22 年		990.00	990.00	
	第 23 年		990.00	990.00	
	第 24 年		990.00	990.00	
	第 25 年		990.00	990.00	
	第 26 年		990.00	990.00	
	第 27 年		990.00	990.00	
	第 28 年		990.00	990.00	
	第 29 年		990.00	990.00	
	第 30 年	15,000.00	990.00	15,990.00	
	第 31 年	7,000.00	315.00	7,315.00	
	小计	22,000.00	29,700.00	51,700.00	75,948.14
合计		22,000.00	29,700.00	51,700.00	75,948.14
本息覆盖倍数		1.47			

2. 按项目期收入 90%的情况下，本息覆盖倍数为 1.34；

年度		按项目收入的 90%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年	-	675.00	675.00	-
	第 2 年	-	990.00	990.00	-
	第 3 年	-	990.00	990.00	-
	第 4 年	-	990.00	990.00	-
	第 5 年	-	990.00	990.00	-
	第 6 年	-	990.00	990.00	-

	第 7 年	-	990.00	990.00	-
	第 8 年	-	990.00	990.00	-
	第 9 年	-	990.00	990.00	-
	第 10 年	-	990.00	990.00	-
	第 11 年	-	990.00	990.00	-
	第 12 年	-	990.00	990.00	-
	第 13 年	-	990.00	990.00	-
	第 14 年	-	990.00	990.00	-
	第 15 年	-	990.00	990.00	-
	第 16 年	-	990.00	990.00	-
	第 17 年	-	990.00	990.00	-
	第 18 年	-	990.00	990.00	-
	第 19 年	-	990.00	990.00	-
	第 20 年	-	990.00	990.00	-
	第 21 年	-	990.00	990.00	-
	第 22 年	-	990.00	990.00	-
	第 23 年	-	990.00	990.00	-
	第 24 年	-	990.00	990.00	-
	第 25 年	-	990.00	990.00	-
	第 26 年	-	990.00	990.00	-
	第 27 年	-	990.00	990.00	-
	第 28 年	-	990.00	990.00	-
	第 29 年	-	990.00	990.00	-
	第 30 年	15,000.00	990.00	15,990.00	-
	第 31 年	7,000.00	315.00	7,315.00	-
	小计	22,000.00	29,700.00	51,700.00	69,275.81
合计		22,000.00	29,700.00	51,700.00	69,275.81
本息覆盖倍数		1.34			

3. 按项目期收入 80%的情况下, 本息覆盖倍数为 1.22;

年度		按项目收入的 80%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年	-	675.00	675.00	-
	第 2 年	-	990.00	990.00	-
	第 3 年	-	990.00	990.00	-
	第 4 年	-	990.00	990.00	-
	第 5 年	-	990.00	990.00	-
	第 6 年	-	990.00	990.00	-
	第 7 年	-	990.00	990.00	-
	第 8 年	-	990.00	990.00	-
	第 9 年	-	990.00	990.00	-
	第 10 年	-	990.00	990.00	-
	第 11 年	-	990.00	990.00	-
	第 12 年	-	990.00	990.00	-
	第 13 年	-	990.00	990.00	-
	第 14 年	-	990.00	990.00	-
	第 15 年	-	990.00	990.00	-
	第 16 年	-	990.00	990.00	-
	第 17 年	-	990.00	990.00	-
	第 18 年	-	990.00	990.00	-
	第 19 年	-	990.00	990.00	-
	第 20 年	-	990.00	990.00	-
	第 21 年	-	990.00	990.00	-
	第 22 年	-	990.00	990.00	-
	第 23 年	-	990.00	990.00	-

	第 24 年	-	990.00	990.00	-
	第 25 年	-	990.00	990.00	-
	第 26 年	-	990.00	990.00	-
	第 27 年	-	990.00	990.00	-
	第 28 年	-	990.00	990.00	-
	第 29 年	-	990.00	990.00	-
	第 30 年	15,000.00	990.00	15,990.00	-
	第 31 年	7,000.00	315.00	7,315.00	-
	小计	22,000.00	29,700.00	51,700.00	62,943.59
合计		22,000.00	29,700.00	51,700.00	62,943.59
本息覆盖倍数		1.22			

(五) 结论分析

本项目可用于还款的标准厂房出租收入以及物业管理服务收入经营净收益现金流量 74,283.14 万元，可用于偿还本息资金总合计 75,948.14 万元，债券拟发行期内本息金额 51,700.00 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.47，各项指标均满足行业基本指标，满足方案设定的评价标准，项目经济效益可行，从偿债能力方面来讲，可保证按时偿还本息，融资安全。

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。

(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，项目实施单位要对项目设计单位、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信息。

2025 年江西省高质量发展补短板专项债
券（十期）-2025 年江西省政府专项债券（十
七期）

余江区城区停车场建设工程
实施方案

鹰潭市余江区财政局

2025 年 06 月



目 录

一、项目基本情况	3
(一) 项目规划	3
(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
(一) 社会效益	7
(二) 经济效益	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	8
四、项目收益与融资自求平衡分析	9
(一) 项目收入预测	9
(二) 项目预期成本	15
(三) 还本付息情况	1
(四) 资金测算平衡情况	4
(五) 结论分析	4
五、影响项目收益的风险及控制措施	8
(一) 与项目建设或运营有关的风险	8
(二) 影响融资平衡结果的风险	8
(三) 项目风险管理措施	9
六、主管部门责任	9

一、项目基本情况

（一）项目规划

随着鹰潭市余江区城市建设的快速发展，城市基础配套设施的建设也要同步推进，杜绝配套设施不完善而给城市发展带来的制约问题，保证城市持续健康的发展。

近年来，随着鹰潭市余江区城市经济的快速增长，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛。相比之下，城市停车设施建设明显滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，停车难的问题日益凸显。尤其在老城区，由于很多公用建筑配建泊位严重不足，停车位更是一位难求。停车难，已经成为鹰潭市余江区交通发展、汽车消费的瓶颈之一。通过本项目的实施，可以有效的解决城市停车难这一问题。同时，地下停车场结合考虑到战时防空的需要，可作为人防工程使用，一方面可保障国家和人民生命财产安全，另一方面又兼顾了平时经济建设、城市建设和人民生活的需要，充分解决交通问题。

（二）项目所在区域情况

1、所在区域基本情况

余江区位于江西省东北部，为鹰潭市下辖区，位于信江中下游，东与鹰潭、贵溪接壤，南和金溪相通，西界东乡，北邻万年、余干。下辖 7 镇、5 乡，7 农垦场，共有 6 个社

区，116 个行政村，1 个管委会。2018 年末，余江区户籍人口约 38 万人。余江区余江区交通便捷，沪昆、皖赣、鹰厦三条铁路纵横交错，320、206 国道，上海至昆明、济南至广州高速公路纵横贯穿境内。

邻，南与华南经济圈呼应，是至关重要的“黄金走廊”。

2、财政收支情况

2018 年，全区国内生产总值 120.1 亿元，一般公共预算收入 12.43 亿元，政府性基金预算收入 3.2 亿元，其中国有土地使用权出让金预算收入 2.91 亿元，政府性基金预算支出 3.52 亿元，其中国有土地使用权出让金预算支出 3.16 亿元。

2019 年，全区国内生产总值 151.86 亿元，一般公共预算收入 13.31 亿元，政府性基金预算收入 7.53 亿元，其中国有土地使用权出让金预算收入 7.41 亿元，政府性基金预算支出 10.62 亿元，其中国有土地使用权出让金预算支出 7.53 亿元。

2020 年，全区国内生产总值 164.4 亿元，一般公共预算收入 14.22 亿元，政府性基金预算收入 17.66 亿元，其中国有土地使用权出让金预算收入 17.53 亿元，政府性基金预算支出 23.91 亿元，国有土地使用权出让金预算支出 14.84 亿元。

(三) 募投项目情况

1、项目名称

余江区城区停车场建设工程

2、项目单位

余江县城市建设投资开发集团有限公司

3、项目性质

新建

4、建设地点

余江区规划区内 320 国道以南；余江区站前社区、桥底排涝站蓄水池以及白塔社区人民医院院内。

5、建设规模及内容

余江区城区停车场建设工程包括余江区停车场建设工程、余江区城市级智慧停车工程以及充电桩工程。其中：余江区城区停车场建设工程总用地面积 51892.49 m², 共拟建停车位 1457 个。余江区智慧停车工程包括停车产业科创中心、城市级智慧停车管理云平台、静态交通指挥中心、便民服务中心、产业孵化中心、城市级智慧停车管理云平台、城市级停车诱导、公共停车场管理系统以及公共工程。余江区充电桩工程拟在余江区现有停车场及本次新增停车场内建设充电桩，共建设充电桩 150 个，每个充电桩直流充电输出功率 60KW，总装机功率 9000kw，同时配套充电桩管理系统 1 套。

6、建设期

24 个月

绩效评价相关内容

1、项目绩效总目标

本项目的建设将有助于改善鹰潭市余江区交通和停车的环境，缓解区域内的停车位不足的问题，尤其是中心商业商务区一位难求的现象，从而大大提高了鹰潭市余江区经济发展环境的档次，改善了停车难和交通拥堵的面貌，以缓解当地停车位不足的问题，大大提区域的服务水平和服务质量，对于提高鹰潭市余江区的区域竞争力和影响力影响深远。

本项目为余江区城区停车场建设工程，总用地面积 51892.49 m²，拟建停车位 1457 个。包括停车产业科创中心、城市级智慧停车管理云平台、静态交通指挥中心、便民服务中心、产业孵化中心、城市级智慧停车管理云平台、城市级停车诱导、公共停车场管理系统以及公共工程。

项目建成后总收入为 81700.89 万元，总成本费用为 38515.83 万元，覆盖倍数达到 1.49，可以满足专项债券还本付息的要求。

2、项目年度目标

本项目预计工期24个月，2025年建成后投入运营。该项目建设期第二年预计总投入项目费用10454.05 万元，并完成

基本主体建设。

- 3、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性符合相关领域，前期手续完备。

二、项目社会效益分析

（一）社会效益

近年来，随着鹰潭市余江区城市经济的快速增长，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛。相比之下，城市停车设施建设明显滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，停车难的问题日益凸显。尤其在老城区，由于很多公用建筑配建泊位严重不足，停车位更是一位难求。停车难，已经成为鹰潭市余江区交通发展、汽车消费的瓶颈之一。通过本项目的实施，可以有效的解决城市停车难这一问题。同时，地下停车场结合考虑到战时防空的需要，可作为人防工程使用，一方面可保障国家和人民生命财产安全，另一方面又兼顾了平时经济建设、城市建设和人民生活的需要，充分解决交通问题。

（二）经济效益

本项目的建设将有助于改善鹰潭市余江区交通和停车的环境，缓解区域内的停车位不足的问题，尤其是中心商业商务区一位难求的现象，从而大大提高了鹰潭市余江区经济发展环境的档次，改善了停车难和交通拥堵的面貌，以缓解当

地停车位不足的问题，大大提区域的服务水平和服务质量，对于提高鹰潭市余江区的区域竞争力和影响力影响深远。

三、项目投资估算与资金筹措

(一) 投资估算

本项目总投资为 12669.48 万元，其中：工程费用 10596.45 万元，占总投资的 83.64%；工程建设其它费用 612.58 万元，占总投资的 4.84%；基本预备费 560.45 万元，占总投资的 4.42%；建设期利息 900.00 万元，占总投资的 7.10%。具体详见总投资估算表。

附表 2：项目总投资估算表		
单位：人民币万元		
序号	项目内容	投资金额
1.1	建安工程费	10596.45
1.2	工程建设其他费用	612.58
1.3	预备费	560.45
2	建设期利息	900
	合计	12669.48

(二) 资金筹措

本项目总筹资 12669.48 万元，其中，自有资金 2669.48 万元，约占总投资的 21.07%；拟发行专项债券 10,000.00 万元（以前期间已发行债券 7557 万元，本期拟发行债券 1200 万元），约占总投资的 78.93%。

资金使用及债券发行计划如下：

附表 3：资金筹措表								
序号	项目名称	总投资额	项目资本金	申请发行政府专项债券金额				其他资金
				已发行	本期发行	计划发行	小计	
1	余江区城区停车场建设工程	12669.48	2669.48	7557	1200	1243	10000	0

四、项目收益与融资自求平衡分析

（一）项目收入预测

债券募集资金投资项目现金流入主要为停车场出租收入和充电桩营业收入，用于偿还政府专项债券。

1. 基本假设条件及依据

本项目主要收入来源为停车场出租收入和电动汽车充电服务收入。

项目共有停车位 1457 个，其中 150 个安装快速充电桩。本次测算按未安装充电桩的停车位收费，充电汽车免收停车费。

1.1 运营能力预测

1.1.1 收入运营负荷：

（1）停车场出租单价及运营负荷分析

停车场按日有效使用时间为 12h，收费标准第 1 个小时按 5 元/h，之后每小时加 1 元，平均停车时间为 3h，日周转

次数 4 次，平均每个车位可实现日收益为 28 元/辆·天。本次测算按 20 元/辆·天进行测算，单价按每三年增长 5%。

项目运营期第 1 年至第 3 年出租率按 30%、40%、50%计，项目第 4 年后出租率保持 60%。

（2）电动汽车充电桩负荷率

年充电量（万 kWh）= 累计额定运营功率（kW）× 功率利用率 × 24h × 360d

项目快充充电桩容量为 60kW/台，共有机动车快充充电桩 210 台。

运营期第 1 年至第 5 年，功率利用率分别为 10%、11%、12%、15%、18%，运营期第 6 年之后为 20%。

电动汽车充电桩充电单价为 1.22 元/kwh，其中电费收入 0.62 元/kwh，充电服务收费 0.60 元/kwh。该单价每 3 年增长 5%。

1.2 单价分析

停车场按日有效使用时间为 12h，收费标准第 1 个小时按 5 元/h，之后每小时加 1 元，平均停车时间为 3h，日周转次数 4 次，平均每个车位可实现日收益为 28 元/辆·天。本次测算按 20 元/辆·天进行测算，单价按每三年增长 5%。

电动汽车充电桩充电单价为 1.22 元/kwh，其中电费收入 0.62 元/kwh，充电服务收费 0.60 元/kwh。该单价每 3 年增长 5%。

2. 收入估算

根据单价与项目建设规模测算，项目在运营期总收入为 81700.89 万元。

[illegible]

	地方教育附加税 (2%)	94.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.23
5	土地使用税	707.6 3	25.2 7	25.2 7	25.2 7	25.2 7	25.2 7	25.2 7	25.2 7	25.2 7
6	印花税	81.70	1.23	1.43	1.62	2.10	2.39	2.59	2.72	2.72

续:

序号	项 目	合计	计 算 期									
			第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	营业收入	8170 0.89	272 2.9 7	285 9.1 1	285 9.1 1	285 9.1 1	300 2.0 7	300 2.0 7	300 2.0 7	315 2.1 7	315 2.1 7	315 2.1 7
1	停车场出租出入	1925 2.62	631 .14	662 .70	662 .70	662 .70	695 .84	695 .84	695 .84	730 .63	730 .63	730 .63
	单价 (元 /辆·日)		22. 05	23. 15	23. 15	23. 15	24. 31	24. 31	24. 31	25. 53	25. 53	25. 53
	数量 (辆)		130 7.0 0	130 7.0 0	130 7.0 0	130 7.0 0	130 7.0 0	130 7.0 0	130 7.0 0	130 7.0 0	130 7.0 0	130 7.0 0
	年运营 天数 (日/年)		365 .00	365 .00	365 .00	365 .00	365 .00	365 .00	365 .00	365 .00	365 .00	365 .00
	停车率 (%)		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
2	充电桩营业出入	6244 8.27	209 1.8 2	219 6.4 1	219 6.4 1	219 6.4 1	230 6.2 3	230 6.2 3	230 6.2 3	242 1.5 5	242 1.5 5	242 1.5 5
	单价 (元/kwh)		1.3 5	1.4 1	1.4 1	1.4 1	1.4 8	1.4 8	1.4 8	1.5 6	1.5 6	1.5 6
	总功率(kw)		900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0
	平均日功率利 用率		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	日运营小时数		24. 00	24. 00	24. 00	24. 00	24. 00	24. 00	24. 00	24. 00	24. 00	24. 00
	年运营天数 (天)		360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00
二	增值税金、附加税 及其他相关税费	6005 .89	226 .47	242 .71	242 .71	242 .71	259 .76	259 .76	259 .76	277 .66	277 .66	277 .66
1	增值税	4742 .32	180	195	195	195	210	210	210	226	226	226

			. 43	. 07	. 07	. 07	. 44	. 44	. 44	. 58	. 58	. 58
	进项增值税		112 . 33	112 . 33	112 . 33	112 . 33	112 . 33	112 . 33	112 . 33	112 . 33	112 . 33	112 . 33
	销项增值税		292 . 76	307 . 40	307 . 40	307 . 40	322 . 77	322 . 77	322 . 77	338 . 91	338 . 91	338 . 91
	固定可抵扣税 额		0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0
2	附加税金	474. 23	18. 04	19. 51	19. 51	19. 51	21. 04	21. 04	21. 04	22. 66	22. 66	22. 66
	城市维护建设 税（5%）	237. 12	9. 0 2	9. 7 5	9. 7 5	9. 7 5	10. 52	10. 52	10. 52	11. 33	11. 33	11. 33
	教育附加税 （3%）	142. 27	5. 4 1	5. 8 5	5. 8 5	5. 8 5	6. 3 1	6. 3 1	6. 3 1	6. 8 0	6. 8 0	6. 8 0
	地方教育附加 税（2%）	94. 8 5	3. 6 1	3. 9 0	3. 9 0	3. 9 0	4. 2 1	4. 2 1	4. 2 1	4. 5 3	4. 5 3	4. 5 3
5	土地使用税	707. 63	25. 27	25. 27	25. 27	25. 27	25. 27	25. 27	25. 27	25. 27	25. 27	25. 27
6	印花税	81. 7 0	2. 7 2	2. 8 6	2. 8 6	2. 8 6	3. 0 0	3. 0 0	3. 0 0	3. 1 5	3. 1 5	3. 1 5

续：

序 号	项 目	合 计	计 算 期									
			第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	营业收入	8170 0. 89	330 9. 7 8	330 9. 7 8	330 9. 7 8	347 5. 2 7	347 5. 2 7	347 5. 2 7	364 9. 0 3	364 9. 0 3	364 9. 0 3	383 1. 4 9
1	停车场出租出入	1925 2. 62	767 . 16	767 . 16	767 . 16	805 . 52	805 . 52	805 . 52	845 . 79	845 . 79	845 . 79	888 . 08
	单价（元 /辆·日）		26. 80	26. 80	26. 80	28. 14	28. 14	28. 14	29. 55	29. 55	29. 55	31. 03
	数量 （辆）		130 7. 0 0	130 7. 0 0	130 7. 0 0	130 7. 0 0	130 7. 0 0	130 7. 0 0	130 7. 0 0	130 7. 0 0	130 7. 0 0	130 7. 0 0
	年运营 天数（日/年）		365 . 00	365 . 00	365 . 00	365 . 00	365 . 00	365 . 00	365 . 00	365 . 00	365 . 00	365 . 00
	停车率 （%）		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
2	充电桩营业出入	6244 8. 27	254 2. 6 2	254 2. 6 2	254 2. 6 2	266 9. 7 5	266 9. 7 5	266 9. 7 5	280 3. 2 4	280 3. 2 4	280 3. 2 4	294 3. 4 0
	单价（元/kwh）		1. 6	1. 6	1. 6	1. 7	1. 7	1. 7	1. 8	1. 8	1. 8	1. 8

			3	3	3	2	2	2	0	0	0	9
	总功率(kw)		900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0
	平均日功率利用率		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	日运营小时数		24. 00	24. 00	24. 00	24. 00	24. 00	24. 00	24. 00	24. 00	24. 00	24. 00
	年运营天数 (天)		360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00
二	增值税金、附加税 及其他相关税费	6005 .89	296 .46	296 .46	296 .46	316 .20	316 .20	316 .20	336 .92	336 .92	336 .92	358 .68
1	增值税	4742 .32	243 .52	243 .52	243 .52	261 .32	261 .32	261 .32	280 .00	280 .00	280 .00	299 .62
	进项增值税		112 .33	112 .33	112 .33	112 .33	112 .33	112 .33	112 .33	112 .33	112 .33	112 .33
	销项增值税		355 .86	355 .86	355 .86	373 .65	373 .65	373 .65	392 .33	392 .33	392 .33	411 .95
	固定可抵扣税 额		0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0
2	附加税金	474. 23	24. 35	24. 35	24. 35	26. 13	26. 13	26. 13	28. 00	28. 00	28. 00	29. 96
	城市维护建设 税(5%)	237. 12	12. 18	12. 18	12. 18	13. 07	13. 07	13. 07	14. 00	14. 00	14. 00	14. 98
	教育附加税 (3%)	142. 27	7.3 1	7.3 1	7.3 1	7.8 4	7.8 4	7.8 4	8.4 0	8.4 0	8.4 0	8.9 9
	地方教育附加 税(2%)	94.8 5	4.8 7	4.8 7	4.8 7	5.2 3	5.2 3	5.2 3	5.6 0	5.6 0	5.6 0	5.9 9
5	土地使用税	707. 63	25. 27	25. 27	25. 27	25. 27	25. 27	25. 27	25. 27	25. 27	25. 27	25. 27
6	印花税	81.7 0	3.3 1	3.3 1	3.3 1	3.4 8	3.4 8	3.4 8	3.6 5	3.6 5	3.6 5	3.8 3

(二) 项目预期成本

(二) 项目运营成本费用估算

1. 基本假设条件及依据

1.1 外购燃料及动力费

主要为项目管理用房水和电的消耗。

外购电力为自用房消耗电力。电力为充电桩消耗电量，项目共有快充充电桩 150 台，功率为 60kw/台，年耗电量=功率×数量×时间×综合利用率，电力单价为 0.62 元/kwh。年均电费为 874.45 万元。

外购新水为管理人员生活用水。共有管理人员 24 人，每均每人最高日用水量为 40L/d，年工作天数 365 天，年管用水人员用水量 360.4 吨。新水单价为 2.6 元/吨。

1.2 工资福利费

本项目建成后，根据实际产业的规模需要，项目配置管理人员 24 人，年工资按每人每月 3500 元计。单位缴纳养老保险金 20%，医疗保险金 7%，失业保险金 2%，基本住房公积金 12%，工伤保险金 0.7%，生育保险金 0.7%，共计缴纳五险一金费用 1484 元。福利费按工资的 10%计，预计运营期第 1 年人员工资及福利费（含五险一金）153.62 万元/年，工资按每三年 4.8%增长。

1.3 修理费

修理费为固定资产（建筑）的日常维护和修理费，每年计提，当建筑需要修理时，由计提修理费支出。按折旧费的 10%计。

1.4 维持运营投资

维持运营投资为设备更新费用，设备折旧为 15 年，维持运营投资按设备原值的 1/20 计。

1.5 其他管理费用

其他管理费用包括差旅费、办公费、物料消耗、低值易耗品摊销及其他公司经费。按工资及福利费的 20%计。

2. 项目运营成本费用估算

本项目计算期内付现运营成本费用预计共计 38515.83 万元。

[illegible]

续:

[illegible]

11	盈亏平衡点 (ERP)	65.89%
----	-------------	--------

续：

序号	项 目	合 计	计 算 期									
			第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	外购燃料及动力费	25361.71	964.32	964.32	964.32	964.32	964.32	964.32	964.32	964.32	964.32	964.32
1.1	外购电力	25359.09	964.22	964.22	964.22	964.22	964.22	964.22	964.22	964.22	964.22	964.22
	用电量（万 kwh）	40901.76	1555.20	1555.20	1555.20	1555.20	1555.20	1555.20	1555.20	1555.20	1555.20	1555.20
	电力单价（元/kwh）		0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62
1.2	外购新水	2.62	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09
	用水量（吨）	10091.20	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40
	电水单价（元/吨）		2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60
2	工资及福利费	5274.30	203.52	203.52	203.52	213.29	213.29	213.29	223.53	223.53	223.53	234.26
3	修理费	473.75	16.92	16.92	16.92	16.92	16.92	16.92	16.92	16.92	16.92	16.92
4	维持运营成本	6614.92	236.25	236.25	236.25	236.25	236.25	236.25	236.25	236.25	236.25	236.25
5	其他管理费用	791.14	30.53	30.53	30.53	31.99	31.99	31.99	33.53	33.53	33.53	35.14
#	经营成本	38515.83	1451.54	1451.54	1451.54	1462.77	1462.77	1462.77	1474.55	1474.55	1474.55	1486.88
6	折旧费	12724.99	364.46	429.54	429.54	429.54	429.54	429.54	429.54	429.54	429.54	429.54
7	摊销费	0.00										
8	利息支出	12600.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
9	总成本费用合计	63840.81	2265.99	2331.08	2331.08	2342.31	2342.31	2342.31	2354.09	2354.09	2354.09	2366.43
9.1	其中：可变成本	38498.47	1450.92	1450.92	1450.92	1462.15	1462.15	1462.15	1473.93	1473.93	1473.93	1486.26

[illegible]

(三) 还本付息情况

本项目申请专项债券偿还期按 30 年（含建设期）计算，债券发行期为 30 年，共发行 10000 万元，拟于建设期第 1 年发行 10000 万元（以前期间已发行债券 7557 万元，本期拟发行债券 1200 万元），建设期利息当年偿还，本金在债券存续期第 30 年偿还，利息每半年支付，到期归还本金，其中：

本期债券存续期内应还本付息情况如下：

单位金额：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	本期利息
第 1 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 2 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 3 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 4 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 5 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 6 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 7 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 8 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00

第 9 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 10 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 11 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 12 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 13 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 14 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 15 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 16 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 17 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 18 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 19 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 20 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 21 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 22 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 23 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 24 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 25 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 26 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 27 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 28 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00

第 29 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 30 年	10,000.00	10,000.00	-	4.50%	450.00
第 31 年	-	-	-	4.50%	-
第 32 年	-	-	-	4.50%	-
合计		10,000.00			13,500.00

（四）资金测算平衡情况

本期债券募投项目收益为停车场出租收入和充电桩营业收入产生的现金流量，用于偿还政府专项债券本金及利息，本期债券募投项目资金覆盖融资还本付息情况为：

1. 按项目期收入 100%的情况下，本息覆盖倍数为 1.49；

年度		按项目收入的 100%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
本期 债券 本息	第 1 年		450.00	450.00	
	第 2 年		450.00	450.00	
	第 3 年		450.00	450.00	
	第 4 年		450.00	450.00	
	第 5 年		450.00	450.00	
	第 6 年		450.00	450.00	
	第 7 年		450.00	450.00	
	第 8 年		450.00	450.00	
	第 9 年		450.00	450.00	
	第 10 年		450.00	450.00	
	第 11 年		450.00	450.00	
	第 12 年		450.00	450.00	
	第 13 年		450.00	450.00	
	第 14 年		450.00	450.00	
	第 15 年		450.00	450.00	
	第 16 年		450.00	450.00	
	第 17 年		450.00	450.00	
	第 18 年		450.00	450.00	
	第 19 年		450.00	450.00	
	第 20 年		450.00	450.00	
	第 21 年		450.00	450.00	
	第 22 年		450.00	450.00	
	第 23 年		450.00	450.00	

	第 24 年		450.00	450.00	
	第 25 年		450.00	450.00	
	第 26 年		450.00	450.00	
	第 27 年		450.00	450.00	
	第 28 年		450.00	450.00	
	第 29 年		450.00	450.00	
	第 30 年	10,000.00	450.00	10,450.00	
	小计	10,000.00	13,500.00	23,500.00	35,115.63
后续第 2 年债券本息		-	-	-	
后续第 3 年债券本息		-	-	-	
合计		10,000.00	13,500.00	23,500.00	35,115.63
本息覆盖倍数		1.49			

2. 按项目期收入 90%的情况下，本息覆盖倍数为 1.24；

年度		按项目收入的 90%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年	-	450.00	450.00	
	第 2 年	-	450.00	450.00	
	第 3 年	-	450.00	450.00	
	第 4 年	-	450.00	450.00	
	第 5 年	-	450.00	450.00	
	第 6 年	-	450.00	450.00	
	第 7 年	-	450.00	450.00	
	第 8 年	-	450.00	450.00	
	第 9 年	-	450.00	450.00	
	第 10 年	-	450.00	450.00	
	第 11 年	-	450.00	450.00	

	第 12 年	-	450.00	450.00	
	第 13 年	-	450.00	450.00	
	第 14 年	-	450.00	450.00	
	第 15 年	-	450.00	450.00	
	第 16 年	-	450.00	450.00	
	第 17 年	-	450.00	450.00	
	第 18 年	-	450.00	450.00	
	第 19 年	-	450.00	450.00	
	第 20 年	-	450.00	450.00	
	第 21 年	-	450.00	450.00	
	第 22 年	-	450.00	450.00	
	第 23 年	-	450.00	450.00	
	第 24 年	-	450.00	450.00	
	第 25 年	-	450.00	450.00	
	第 26 年	-	450.00	450.00	
	第 27 年	-	450.00	450.00	
	第 28 年	-	450.00	450.00	
	第 29 年	-	450.00	450.00	
	第 30 年	10,000.00	450.00	10,450.00	
	小计	10,000.00	13,500.00	23,500.00	29,150.80
后续第 2 年债券本息		-	-	-	
后续第 3 年债券本息		-	-	-	
合计		10,000.00	13,500.00	23,500.00	29,150.80
本息覆盖倍数		1.24			

3. 按项目期收入 80%的情况下，本息覆盖倍数为 1.01；

年度		按项目收入的 80%			
		债券本息支付			可用于偿还本息 资金
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年	-	450.00	450.00	
	第 2 年	-	450.00	450.00	
	第 3 年	-	450.00	450.00	
	第 4 年	-	450.00	450.00	
	第 5 年	-	450.00	450.00	

	第 6 年	-	450.00	450.00	
	第 7 年	-	450.00	450.00	
	第 8 年	-	450.00	450.00	
	第 9 年	-	450.00	450.00	
	第 10 年	-	450.00	450.00	
	第 11 年	-	450.00	450.00	
	第 12 年	-	450.00	450.00	
	第 13 年	-	450.00	450.00	
	第 14 年	-	450.00	450.00	
	第 15 年	-	450.00	450.00	
	第 16 年	-	450.00	450.00	
	第 17 年	-	450.00	450.00	
	第 18 年	-	450.00	450.00	
	第 19 年	-	450.00	450.00	
	第 20 年	-	450.00	450.00	
	第 21 年	-	450.00	450.00	
	第 22 年	-	450.00	450.00	
	第 23 年	-	450.00	450.00	
	第 24 年	-	450.00	450.00	
	第 25 年	-	450.00	450.00	
	第 26 年	-	450.00	450.00	
	第 27 年	-	450.00	450.00	
	第 28 年	-	450.00	450.00	
	第 29 年	-	450.00	450.00	
	第 30 年	10,000.00	450.00	10,450.00	
	小计	10,000.00	13,500.00	23,500.00	23,707.58
后续第 2 年债券本息		-	-	-	
后续第 3 年债券本息		-	-	-	
合计		10,000.00	13,500.00	23,500.00	23,707.58
本息覆盖倍数		1.01			

(五) 结论分析

本项目可用于还款的停车场出租收入和电动汽车充电服务收入经营净收益现金流量 34,215.63 万元，可用于偿还本息资金总合计 35,115.63 万元，债券拟发行期内本息金额 23,500.00 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.49，各项指标均满足行业基本指标，满足方案设定的评价标准，项目经济效益可行，从偿债能力方面来讲，可保证按时偿还本息，融资安全。

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。

(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，项目实施单位要对项目设计单位、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信息。

2025年江西省高质量发展补短板专项债券
(十期)-2025年江西省政府专项债券(十
七期)

余江区农业生态科技园建设项目
实施方案



目 录

一、 项目概况	3
(一) 项目所在地基本情况	3
1、地理位置	3
2、建设条件	3
(1) 地形、地貌情况	3
(2) 气候、水文条件	4
(3) 地震	4
(4) 自然资源	5
(5) 交通条件	5
(6) 施工条件	6
(二) 项目建设背景	7
(三) 项目基本情况	8
1、项目名称	8
2、项目建设单位	8
3、建设性质	8
4、建设地点	8
5、建设周期	8
6、建设内容及建设规模	8
7、项目总投资与资金筹措	8
二、 项目投资估算及资金筹措方案	10
(一) 投资估算	10

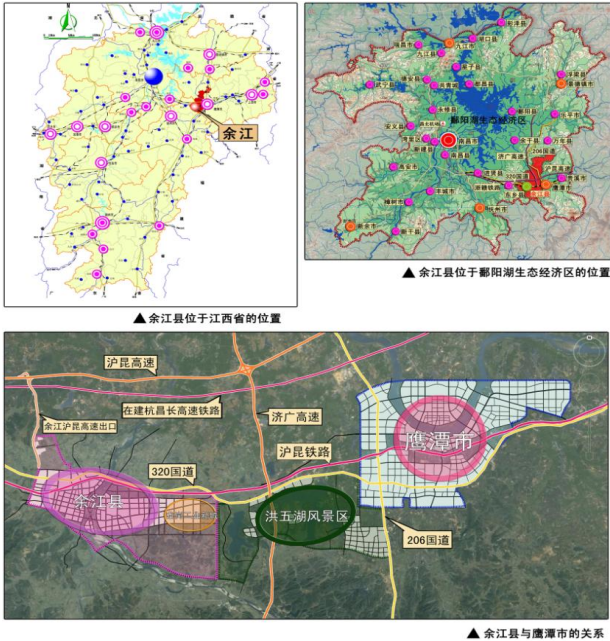
(二) 资金筹措	15
三、 项目预期经营收益、成本及融资平衡情况	16
(一) 财务评价依据	16
(二) 成本分析	17
(三) 营业收入估算	21
(四) 融资平衡分析	36
(五) 评价结论	41
四、 项目风险分析	错误！未定义书签。
五、 事前绩效评价	错误！未定义书签。
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性	错误！未定义书签。
(二) 项目建设合规性与项目成熟度	错误！未定义书签。
(三) 项目资金来源和可到位性	错误！未定义书签。
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性	错误！未定义书签。
(五) 债券资金需求合理性	错误！未定义书签。
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险	错误！未定义书签。
(七) 绩效目标合理性	错误！未定义书签。
六、 专项债发行方案	错误！未定义书签。

一、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、地理位置

余江区位于江西省东北部，信江中下游，东与鹰潭、贵溪接壤，南和金溪毗连，西界东乡，北邻万年、余干。南北长达 75 公里，东西宽 28.65 公里，地理位置为东经 116° 41′ -117° 09′ ；北纬 28° 04′ —28° 37′ 之间。总土地面积为 932.84 平方公里，区人民政府驻地邓埠镇，西距省会南昌市 120 公里，东距鹰潭市 28 公里，南距世界遗产地龙虎山风景区 19 公里。



余江区区位分析图

2、建设条件

（1）地形、地貌情况

区境地形南北高，逐步向中部倾斜，地势变化比较缓慢，多以低丘山形为主，东北部地势较高，海拔 100—300 米，毗邻万年县的白鸡母飞上天山地主峰，海拔 512 米，属怀玉山系；西南部地势也偏高，一般海拔 100—180 米之间。主峰海拔 367 米，为武夷山延伸的支脉；沿信江、白塔河两岸有部分冲积平原。其余均为低丘地貌，海拔高程多在 24—100 米，相对高差一般只有几米至几十米，坡度平缓，适宜发展农业。

全区地貌大致可分为北部和南部丘陵区、中部平原区。

本区地处扬子准地台，下扬子——钱塘台坳，弋阳——玉山台陷的信江凹陷，大致作东西向延展，南北边界受大断裂的控制，主要为中生代以来形成的断陷带。中生代侏罗纪早期——白垩纪晚期区内地壳运动强烈，表现为上升运动，从浅海相沉积变迁为陆地相沉积，主要沉积了一套红色碎屑岩。此后，区内地壳运动趋稳，构造不发育，晚近期地壳运动仍表现为缓慢的上升运动，构造运动不强烈，区域稳定性较好。

（2）气候、水文条件

余江区属亚热带湿润季风气候区，光热及水资源都很丰富，具有四季分明，气候温和，雨量充沛，日照充足，无霜期长等特征。

气温：年均气温为 17.6℃，极端最高气温为 40.5℃；最低气温为零下 9℃，全年无霜期为 232-295 天，平均为 262.1 天，各地 10℃有效积温>5300℃，热量可满足各种农作物的需要。

日照：余江区历年平均日照时数是 1852.4 小时，最多年份达 2151.9 小时，最少年份也达 1526.1 小时，日照率为 42%。太阳辐射量达 108.1 千卡/平方厘米。

降水：多年平均降水量为 1747.6 毫米，年际之间变化幅度较大。最大年降雨量达 2543.0 毫米，最小年降雨量为 980.7 毫米，每年 3~6 月降水量占全年总降水量的 60%，而旱季降雨只占全年总降水量的 20%。

蒸发：余江历年平均蒸发量 988.4 毫米，年最大蒸发量为 1111.3 毫米，最小为 840.3 毫米。

风向：余江全年主导风向为西北风，夏季主导风向为南西风。

（3）地震

根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）2016 版的有关规定，项目区抗震设防烈度为 6 度，设计基本地震加速度值为 0.05g，设计地震分组为第一组，地震动反映谱特征周期 $T_k=0.35s$ 。

（4）自然资源

① 土地资源

余江区国土总面积 932.84 平方公里。丘陵面积 108.5 万亩，平原面积 30.3 万亩，山林面积 58.68 万亩，耕地 48.13 万亩（水田面积 41.7 万亩），人均耕地面积 1.29 亩。

② 矿产资源

余江区矿产资源比较丰富，已探明的种类有镁、铁、瓷土、石英石、石灰石、辉绿岩、煤等 20 余种，其中硅矿石储量达 1500 万吨以上，石英含量达 97%~99%。

③ 生物资源

余江区生物资源丰富，共有乔灌木树种 70 余科，300 多种，有七个地带性植被基本类型。即低山丘陵针叶树林、常绿阔叶林、竹林、针叶与阔叶混交林、落叶阔叶树林、低山丘陵灌丛草甸，还有数量众多的蕨类作物，乔本科草类，各种真菌等。经济作物以黄麻为主，粮食作物以水稻为主。有 107 种鱼类和多样的水生生物及各类野生动物。

④ 水力资源

全县地表径流及地下水可利用量较丰富，开发土壤资源的用水较易解决；全县水能蕴藏量较小，理论蕴藏量为 44820 千瓦，其中可供装机利用的为 12810 千瓦。

⑤ 旅游资源

余江区旅游资源较丰富。人文景观主要有锦江镇景区。锦江镇历史悠久，为历代县邑，古有安仁八景之称，镇内文物古迹众多，有：安仁城恒、团湖坪古战场、县衙门、常平仓、桂天官府第、龙溪书院、惠宁庙、团湖庙、财神庙、新兰桥、三官堂井、天主堂等。

（5）交通条件

余江全区有各类公路 145 条，总里程 739.8 公里。形成以县城为中心，高速公路、国道为大动脉，省道为次动脉，县、乡、村道交错相通，四通八达的公路网络。

余江境内有高速公路 2 条，上海至瑞丽梨温高速公路，东自中童入境，经过平定，由坞桥出境。济广高速，南自黄涛乡入境，经过平定，由洪湖乡出境，境内全长 36.1 公里。

境内省道有 2 条，即黄锦线、黄东线，均为二级公路。

境内现有县道 7 条，即鹰东线、余山线、中龙线、梁邓线、马对线、龙界线、画余线，总长 135.18 里。

余江境内有乡道 60 条，总长度 329.23 公里，村道 73 条，总长 180.391 公里。

规划在现有公路网基础上，完善公路布局，提高公路等级，县城至锦江、黄锦线路面达到二级标准，其它县级公路路面达到三级或四级标准。近期内实现村村通工程，并要求所有公路路面硬化。打造邓埠-平定-锦江-潢溪-中童-洪湖金三角内环。

（6）施工条件

本项目需要水泥、砂、石、钢筋、管材、灯具等材料。项目附近分布有较多的山丘，砂、石、土料、煤、石灰石、滑石、花岗岩、黑滑石、大理石储存丰富，且余江有商品混凝土厂，故建筑材料基本可以就近采用。

项目区砂石料储量丰富，质量好，运输距离短，由于价格较外购素土昂贵，因此考虑本工程经济性，路基填方主要采用素土填筑，清表回填及浜塘处理采用砾石砂填筑。

砂砾石料：项目区中砂、中粗砂材料储量极其丰富，主要以中砂为主，层部偶夹有卵砾石，稍密，粒径大小不一，最大粒径为 5cm，力学强度较好，运输方便，运距短，适用于桥涵构造物、路面工程和其他工程。

工程及生活用水：项目区地表水和地下水均比较丰富，水质良好，基本无污染；可用作工程及生活用水。

工程用电：项目区供电方便，工程用电可以与当地电力部门协商解决。

水泥、管材、木材、沥青、灯具：项目所需水泥、管材、沥青、灯具等可以由市场供应。

（二）项目建设背景

2015 年，国务院办公厅出台了《关于加快转变农业发展方式的意见》，意见指出：把转变农业发展方式作为当前和今后一个时期加快推进农业现代化的根本途径，以发展多种形式农业适度规模经营为核心，以构建现代农业经营体系、生产体系和产业体系为重点，着力转变农业经营方式、生产方式、资源利用方式和管理方式，推动农业发展由数量增长为主转到数量质量效益并重上来，由主要依靠物质要素投入转到依靠科技创新和提高劳动者素质上来，由依赖资源消耗的粗放经营转到可持续发展上来，走产出高效、产品安全、资源节约、环境友好的现代农业发展道路。大力开展农业产业化经营。把发展多种形式农业适度规模经营与延伸农业产业链有机结合起来，立足资源优势，鼓励农民通过合作与联合的方式发展规模种养业、农产品加工业和农村服务业，开展农民以土地经营权入股农民合作社、农业产业化龙头企业试点，让农民分享产业链增值收益。充实和完善龙头企业联农带农的财政激励机制，鼓励龙头企业为农户提供技术培训、贷款担保、农业保险资助等服务，大力发展一村一品、村企互动的产销对接模式；创建农业产业化示范基地，推进原料生产、加工物流、市场营销等一二三产业融合发展，促进产业链增值收益更多留在产地、留给农民。支持农业产业化示范基地开展技术研发、质量检测、物流信息等公共服务平台建设。从国家技改资金项目中划定一定比例支持龙头企业转型升级。加快发展农产品加工业。扩大农产品初加工补助资金规模、实施区域和品种范围。深入实施主食加工提升行动，推动马铃薯等主食产品开发。支持精深加工装备改造升级，建设一批农产品加工技术集成基地，提升农产品精深加工水平。支持粮油加工企业节粮技术改造，开展副产品综合利用试点。加大标准化生猪屠宰体系建设力度，支持屠宰加工企业一体化经营。创新农业营销服务。加强全国性和区域性农产品产地市场建设，加大农产品促销扶持力度，提升农户营销能力。培育新型流通业态，大力发展农业电子商务，制定实施农业电子商务应用技术培训计划，引导各类农业经营主体与电商企业对接，促进物流配送、冷链设施设备发展。加快发展供销合作社电子商务。积极推广农产品拍卖交易方式。

积极开发农业多种功能。加强规划引导，研究制定促进休闲农业与乡村旅游发展的用地、财政、金融等扶持政策，加大配套公共设施建设支持力度，加强从业人员培训，强化体验活动创意、农事景观设计、乡土文化开发，提升服务能力。保持传统乡村风貌，传承农耕文化，加强重要农业文化遗产发掘和保护，扶持建设一批具有历史、地域、民族特点的特色景观旅游村镇。提升休闲农业与乡村旅游示范创建水平，加大美丽乡村推介力度。

余江区为国家现代农业示范区，具备了农业生态科技园发展的相关条件。

（三）项目基本情况

1、项目名称

余江区农业生态科技园建设项目。

2、项目建设单位

鹰潭市余江区工业投资集团有限公司。

3、建设性质

新建。

4、建设地点

鹰潭市余江区春涛镇红星村。

5、建设周期

项目建施工期限拟定为12个月。

6、建设内容及建设规模

本项目为余江区农业生态科技园建设，项目总用地面积 59338.12 m²（约 89.01 亩），总建筑面积为 30850 m²，包括农产品种质资源保育中心 3850 m²、冷藏保鲜库建筑面积 2000 m²（容量 100 吨），冷冻库建筑面积 1000 m²（仓容 60 吨），农产品加工生产车间 10000 m²，智能化植物工厂（钢构阳光房）6000 m²，配套服务用房 8000 m²，配套建设室外基础设施。

7、项目总投资与资金筹措

本项目总投资 7983.54 万元，其中：工程费用 6281.35 万元，占总投资的 78.68%；工程建设其他费用 1064.88 万元，占总投资的 13.34%；预备费 367.31 万元，占总投资的 4.60%；建设期利息 270.00 万元，占总投资 3.38%。

项目资金筹措方式：本项目总筹资7983.54万元，其中，自有资金1983.54万元，占总投资的24.85%；拟发行专项债券6000万元（本期拟发行债券2900万元），占总投资的75.15%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算编制依据和方法

本估算是根据各设计专业提供的资料和对方设备提供的有关方面的资料进行编制。

- 1、《江西省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及统一基价表》（2017 版）
- 2、《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表》（2017 版）
- 3、《江西省市政工程消耗量定额及统一基价表》（2017 版）
- 4、《江西省建筑与装饰、通用安装、市政工程费用定额（试行）》（2017 版）
- 5、《江西省建设工程施工机械台班费用定额》（2017 版）
- 6、《江西省建设工程施工机械台班费用定额（增值税版）》（2017 版）
- 7、《江西省建设工程施工仪器仪表台班费用定额》（2017 版）
- 8、《江西省建设工程施工仪器仪表台班费用定额（增值税版）》（2017 版）
- 9、《江西省建设工程混凝土、砂浆配合比》（2017 版）
- 10、江西省市政工程费用定额（2006 年）和参考同类型工程指标，并结合现行材料价格而估算的；
- 11、设备购置费是根据设备供应商提供的资料和近期国内外制造厂家的价格资料进行估算；
- 12、安装费用按照安装工程指标估算，其中已包括通风管道和给排水管道；
- 13、其它费用的计取。

根据国家有关文件规定计取各项费用；土地取得费按项目单位提供的数据计取；基本预备费按工程费用与工程其他费用之和的 5%计取。

2、估算总额

本项目总投资7983.54万元，其中：工程费用6281.35万元，占总投资的78.68%；工程建设其他费用1064.88万元，占总投资的13.34%；预备费367.31万元，占总投资的4.60%；建设期利息270.00万元，占总投资3.38%。详见下表：

项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					经济指标			
		建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其他 费用	合计	单 位	数量	单位价值 （元/单 位）	比例（%）
I	工程费用	5000.75	900.60	380.00		6281.35	m ²	30850.00	2036.09	78.68%
1	建安工程费	4333.00	900.60	380.00		5613.60		30850.00	1819.64	70.31%
1.1	农产品种质资源保育中心保育中心建安工程费	693.00	138.60			831.60	m ²	3850.00	2160	10.42%
1.1.1	农产品种质资源保育中心建筑工程费用	693.00				693.00	m ²	3850.00	1800	8.68%
1.1.2	农产品种质资源保育中心安装工程费用		138.60			138.60	m ²	3850.00	360	1.74%
1.2	冷藏保鲜库建安工程费	320.00	84.00	160.00		564.00	m ²	2000.00	2820	7.06%
1.2.1	冷藏保鲜库建筑工程费用	320.00				320.00	m ²	2000.00	1600	4.01%
1.2.2	冷藏保鲜库安装工程费用		84.00			84.00	m ²	2000.00	420	1.05%
1.2.3	冷藏保鲜库制冷设备购置费用			160.00		0.00	项	1.00	1600000	0.00%
1.3	冷冻库建安工程费	160.00	42.00	220.00		422.00	m ²	1000.00	4220	5.29%
1.3.1	冷冻库建筑工程费用	160.00				160.00	m ²	1000.00	1600	2.00%
1.3.2	冷冻库安装工程费用		42.00			42.00	m ²	1000.00	420	0.53%
1.3.3	冷冻库制冷设备购置费用			220.00		0.00	项	1.00	2200000	0.00%
1.4	农产品加工生产车间建安工程费	1300.00	280.00			1580.00	m ²	10000.00	1580	19.79%
1.4.1	农产品加工生产车间建筑工程费用	1300.00				1300.00	m ²	10000.00	1300	16.28%

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元/单位）	比例（%）
1.4.2	农产品加工生产车间安装工程费用		280.00			280.00	m ²	10000.00	280	3.51%
1.5	智能化植物工厂建安工程费	780.00	132.00			912.00	m ²	6000.00	1520	11.42%
1.5.1	智能化植物工厂建筑工程费用	780.00				780.00	m ²	6000.00	1300	9.77%
1.5.2	智能化植物工厂安装工程费用		132.00			132.00	m ²	6000.00	220	1.65%
1.6	配套服务用房建安工程费	1080.00	224.00			1304.00	m ²	8000.00	1630	16.33%
1.6.1	配套服务用房建筑工程费用	1080.00				1080.00	m ²	8000.00	1350	13.53%
1.6.2	配套服务用房安装工程费用		224.00			224.00	m ²	8000.00	280	2.81%
2	公用工程费用	667.75				667.75				8.36%
2.1	土石方工程	19.90				19.90	m ³	8650.00	23	0.25%
2.2	室外强电工程	370.20				370.20	m ²	30850.00	120	4.64%
2.3	室外弱电工程（管网）	30.85				30.85	m ²	30850.00	10	0.39%
2.4	室外给水工程	185.10				185.10	m ²	30850.00	60	2.32%
2.5	室外消防工程	61.70				61.70	m ²	30850.00	20	0.77%
II	工程建设其他费用				1064.88	1064.88				13.34%
1	土地费用				605.27	605.27	亩	89.01	68000	7.58%
2	建设管理费	财建〔2002〕394号			146.06	146.06				1.83%
2.1	建设单位管理费	按工程费用分段计算			83.25	83.25				1.04%

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元/单位）	比例（%）
2.2	工程建设监理费	按工程费用 1%计算			62.81	62.81				0.79%
3	可行性研究费				25.00	25.00				0.31%
4	勘察设计费				85.74	85.74				1.07%
4.1	设计费	按工程费用的 1.05%			65.95	65.95				0.83%
4.2	勘察费	按设计费的 30%			19.79	19.79				0.25%
5	专项评价及验收费	暂估			100.00	100.00				1.25%
6	场地准备及临时设施费	按工程费用的 0.6%			37.69	37.69				0.47%
7	工程保险费	按工程费用的 0.3%			18.84	18.84				0.24%
8	市政公用设施费	总建筑面积×15 元/m ²			46.28	46.28				0.58%
III	预备费				367.31	367.31				4.60%
3.1	基本预备费	(一+II)×5%			367.31	367.31				4.60%
3.2	涨价预备费				0.00	0.00				0.00%
IV	建设投资合计	5000.75	900.60	380.00	1432.19	7713.54	m ²	30850.00	2500.34	96.62%
V	建设期利息				270.00	270.00				3.38%
VI	项目总投资	5000.75	900.60	380.00	1702.19	7983.54	m ²	30850.00	2587.86	100.00%
	比例（%）	62.64%	11.28%	4.76%	21.32%	100.00%				

（二）资金筹措

1、资金筹措

项目资金筹措方式：本项目总筹资7983.54万元，其中，自有资金1983.54万元，占总投资的24.85%；拟发行专项债券6000万元（本期拟发行债券2900万元），占总投资的75.15%。

2、资金使用计划

项目投资全部安排在建设期内按 1 年投入使用。

项目总投资使用计划与资金筹措表

序号	项 目	计 算 期	
		合 计	第 1 年
1	总投资	7983.54	7983.54
1.1	建设投资	7713.54	7713.54
1.2	建设期利息	270.00	270.00
2	资金筹措	7983.54	7983.54
2.1	项目自有资金	1983.54	1983.54
2.1.1	用于建设投资	1713.54	1713.54
2.1.2	用于建设期利息	270.00	270.00
2.2	债务资金	6000.00	6000
2.2.1	用于建设投资	6000.00	6000
2.2.2	用于建设期利息		

3、融资方案

（1）方案评价依据

- ① 本项目财务评价依据是《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- ② 融资偿还期限。本项目融资偿还期按 30 年（含建设期）计算，债券发行期为 30 年，共发行专项债券 6000 万元，于建设期第 1 年发行 6000 万元，建设期利息当年偿还，本金在债券存续期最后一年一次性偿还，利息每年支付，融资年利率按 4.5%算；
- ③ 国家其它相关政策及本项目的估算编制。

三、 项目预期经营收益、成本及融资平衡情况

（一）财务评价依据

1、《建设项目经济评价——方法与参数》（第三版）对项目进行经济效益分析。财务估算依据项目所在地的同类项目的产出水平和投入水平，并根据项目经营收入和投入物料，劳动力成本价格估算。

2、项目建设期为2年，第3年开始部分投入运营，计算期为30年（含建设期），债券发行期为30年，共发行专项债券6000万元。

3、项目固定资产折旧采用直线法，固定资产残值率均设为5%；房屋及建筑物的折旧年限设为20年，机械设备和其他固定资产的折旧年限设定为10年。详见项目折旧与摊销估算表。

4、摊销费无形资产中土地费用按土地使用年限50年摊销，其余按10年平均摊销。详见项目折旧与摊销估算表。

5、项目的税金主要为出租房产税、自用房产税、增值税、附加税、印花税及所得税。

出租房产税：按出租收入的12%计提；

自用房产税：项目管理用房设置在鹰潭市余江区工业投资集团有限公司现有办公场所内，无需要交纳自用房产税。

土地使用税：项目所在地共有建设用地59338.12 m²，该用地为余江区二级土地范围，根据《江西省鹰潭市人民政府关于调整我市城镇土地使用税土地等级范围的通知（2014年）》，二级土地税额标准：每平方米4元/年。

增值税：房产出租销项税税率按9%计提，物业管理服务收入销项税税率按6%计提；进项税额主要包括外购电力、新水以及维修费用的进项税额，新水及维修费进项税税率为9%，外购电力进项税额为13%。

城市建设维护税按5%计，教育费附加按3%计，地方教育附加费按2%计，印

花税为 0.1%，所得税率为 25%。

本项目要缴纳的税金主要为为增值税、附加税、印花税、房产税、土地使用税及所得税，项目拟发债期内运营税金预计共计 5,333.27 万元。

（二）成本分析

1、外购燃料及动力费：主要为项目管理用房水和电的消耗，项目管用用房设置在鹰潭市余江区工业投资集团有限公司现有办公场所内，设置面积 120 m²。

外购电力为管理用房消耗电力，管理用房面积为 120 m²，功率密度为 80w/m²，需要系数取 0.8，日工作时间为 8h，每年工作天数为 300d，平均有功负荷系数为 0.75，则年用电量 1.38 万 kwh。电力单价为 0.62 元/kwh。年外购电力费用为 0.86 万元。

外购新水为管理人员生活用水，共有管理人员 6 人，每均每人最高日用水量为 40/d，年工作天数 300 天，年用水量 72 吨。新水单价为 2.6 元/吨。年外购新水单价为 0.02 万元。

年耗燃料及动力费为 1.63 万元。

2、工资及福利费估算

本项目建成后，根据实际产业的规模需要，定员 6 人，年工资按每人每月 3500 元计。单位缴纳养老保险金 20%，医疗保险金 7%，失业保险金 2%，基本住房公积金 12%，工伤保险金 0.7%，生育保险金 0.7%，共计缴纳五险一金费用 1484 元。福利费按工资的 10%计，预计年平均用于人员工资及福利费（含五险一金）39.47 万元/年，工资按每三年 4.8%增长。

3、修理费

修理费用为固定资产的日常维护和修理费，每年计提，计提标准按折旧费按建筑工程当期折旧费的 5%、安装工程当期折旧费的 5%和设备费用当期折旧费的 15%计。

4、其他管理费用

其他管理费用包括差旅费、办公费、物料消耗、低值易耗品摊销及其他公司

经费。按工资及福利费的 10%计。

5、折旧费和摊销费

项目年均折旧费为 221.51 万元，年均摊销费用 12.11 万元。

本项目计算期内付现运营成本费用预计共计 2422.24 万元。

序	项目名称	合计	第 1	第 2	第 3	第 4	第 5	第 6	第 7	第 8	第 9	第 10
1	外购燃料及	25.5		0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.88
2	工资及福利	1409		39.	39.	39.	41.	41.	41.	43.	43.	43.3
3	修理费	294.		10.	10.	10.	10.	10.	10.	10.	10.	10.1
4	维持运营投	551.		19.	19.	19.	19.	19.	19.	19.	19.	19.0
5	其他管理费	140.		3.9	3.9	3.9	4.1	4.1	4.1	4.3	4.3	4.34
合计		2422		73.	73.	73.	75.	75.	75.	77.	77.	77.7

续：

序	项目名称	第 11	第 12	第 13	第 14	第 15	第 16	第 17	第 18	第 19	第 20
1	外购燃料及	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
2	工资及福利	45.4	45.4	45.4	47.6	47.6	47.6	49.9	49.9	49.9	52.2
3	修理费	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1
4	维持运营投	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0

5	其他管理费	4.54	4.54	4.54	4.76	4.76	4.76	4.99	4.99	4.99	5.23
合计		80.0	80.0	80.0	82.4	82.4	82.4	84.9	84.9	84.9	87.5

续:

序	项目名称	第 21	第 22	第 23	第 24	第 25	第 26	第 27	第 28	第 29	第 30
1	外购燃料及	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
2	工资及福利	52.2	52.2	54.8	54.8	54.8	57.4	57.4	57.4	57.4	57.4
3	修理费	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1
4	维持运营投	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0
5	其他管理费	5.23	5.23	5.48	5.48	5.48	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74
合计		87.5	87.5	90.3	90.3	90.3	93.2	93.2	93.2	93.2	93.2

（三）营业收入估算

本项目为江西九草铁皮石斛科技协同创新有限公司定制厂房，建成后全部出租给江西九草铁皮石斛科技协同创新有限公司。

1、单价分析

出租单价分析：

根据与江西九草铁皮石斛科技协同创新有限公司的初步协议，项目智能化种质资源保育中心租金单价为 12 元/m²·月，冷藏库租金单价为 30 元/m²·月，冷冻库租金单价为 32 元/m²·月，车间租金单价为 20 元/m²·月，智能化植物工厂租金单价为 12 元/m²·月，配套服务用房租金单价为 22 元/m²·月。每三年增长率为 7.5%。

2、运营负荷分析

本项目为定制厂房，项目建成后运营第 1 年(2021 年)即可达到出租率 100%。

3、营业收入

根据以上单价分析及项目规划，租金每三年增长 7.5%。

根据单价与项目建设规模测算，项目在运营期总收入为 28506.22 万元。

序号	项 目	合 计	运营期								
			第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	营业收入	28506.22	703.44	703.44	703.44	756.20	756.20	756.20	812.91	812.91	812.91
1.1	农产品种质资源保育中心出租收入	2246.65	55.44	55.44	55.44	59.60	59.60	59.60	64.07	64.07	64.07
	单价（元/m ² ·a）		144.00	144.00	144.00	154.80	154.80	154.80	166.41	166.41	166.41
	数量（m ² ）	3850.00	3850.00	3850.00	3850	3850	3850	3850	3850	3850	3850
	出租率（%）		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	销项税（9%）		4.58	4.58	4.58	4.92	4.92	4.92	5.29	5.29	5.29

序号	项 目	合 计	运营期								
			第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1. 2	冷藏保鲜库出租收入	2917.7 3	72.0 0	72.0 0	72.00	77.40	77.40	77.40	83.21	83.21	83.21
	单价（元/m ² •a）		360.00	360.00	360.00	387.00	387.00	387.00	416.03	416.03	416.03
	数量（m ² ）	2000.0 0	2000.00	2000.00	2000	2000	2000	2000	2000	2000	200 0
	出租率（%）		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100 %
	销项税（9%）		5.94	5.94	5.94	6.39	6.39	6.39	6.87	6.87	6.8 7
1.3	冷冻库出租收入	1556.1 2	38.4 0	38.4 0	38.40	41.28	41.28	41.28	44.38	44.38	44.38
	单价（元/m ² •a）		384.00	384.00	384.00	412.80	412.80	412.80	443.76	443.76	443.76

序号	项 目	合 计	运营期								
			第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
	数量 (m2)	1000.0 0	1000.00	1000.00	1000	1000	1000	1000	1000	1000	100 0
	出租率 (%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100 %
	销项税 (9%)		3.17	3.17	3.17	3.41	3.41	3.41	3.66	3.66	3.6 6
1. 4	车间出租收入	9725.7 7	240.00	240.00	240.00	258.00	258.00	258.00	277.35	277.35	277.35
	单价 (元/m2 • a)		240.00	240.00	240.00	258.00	258.00	258.00	277.35	277.35	277.35
	数量 (m2)	10000. 00	10000.00	10000.00	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
	出租率 (%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100

序号	项 目	合 计	运营期								
			第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
											%
	销项税（9%）		19.8 2	19.8 2	19.82	21.30	21.30	21.30	22.90	22.90	22.90
1.5	智能化植物工厂出租收入	3501.2 8	86.40	86.40	86.40	92.88	92.88	92.88	99.85	99.85	99.85
	单价（元/m ² •a）		144.00	144.00	144.00	154.80	154.80	154.80	166.41	166.41	166.41
	数量（m ² ）	6000.0 0	6000.00	6000.00	6000	6000	6000	6000	6000	6000	600 0
	出租率（%）		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100 %
	销项税（9%）		7.13	7.13	7.13	7.67	7.67	7.67	8.24	8.24	8.2 4

序号	项 目	合 计	运营期								
			第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1.6	配套服务用房出租收入	8558.67	211.20	211.20	211.20	227.04	227.04	227.04	244.07	244.07	244.07
	单价（元/m ² ·a）		264.00	264.00	264.00	283.80	283.80	283.80	305.09	305.09	305.09
	数量（m ² ）	8000.00	8000.00	8000.00	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000
	出租率（%）		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	销项税（9%）		17.44	17.44	17.44	18.75	18.75	18.75	20.15	20.15	20.15

续:

序号	项 目	运营期									
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	营业收入	873. 88	873. 88	873. 88	939. 42	939. 42	939. 42	1009 .88	1009 .88	1009 .88	1085 .62
1.1	农产品种质资源保育中 心出租收入	68.8 7	68.8 7	68.8 7	74.0 4	74.0 4	74.0 4	79.5 9	79.5 9	79.5 9	85.5 6
	单价 (元/㎡·a)	178. 89	178. 89	178. 89	192. 31	192. 31	192. 31	206. 73	206. 73	206. 73	222. 24
	数量 (㎡)	3850	3850	3850	3850	3850	3850	3850	3850	3850	3850
	出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	销项税 (9%)	5.69	5.69	5.69	6.11	6.11	6.11	6.57	6.57	6.57	7.06
1.2	冷藏保鲜库出租收入	89.4	89.4	89.4	96.1	96.1	96.1	103.	103.	103.	111.

序号	项 目	运营期									
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
		5	5	5	5	5	5	37	37	37	12
	单价 (元/㎡·a)	447. 23	447. 23	447. 23	480. 77	480. 77	480. 77	516. 83	516. 83	516. 83	555. 59
	数量 (㎡)	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
	出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	销项税 (9%)	7.39	7.39	7.39	7.94	7.94	7.94	8.53	8.53	8.53	9.17
1.3	冷冻库出租收入	47.7 0	47.7 0	47.7 0	51.2 8	51.2 8	51.2 8	55.1 3	55.1 3	55.1 3	59.2 6
	单价 (元/㎡·a)	477. 04	477. 04	477. 04	512. 82	512. 82	512. 82	551. 28	551. 28	551. 28	592. 63
	数量 (㎡)	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000

序号	项 目	运营期									
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	销项税 (9%)	3.94	3.94	3.94	4.23	4.23	4.23	4.55	4.55	4.55	4.89
1.4	车间出租收入	298.	298.	298.	320.	320.	320.	344.	344.	344.	370.
		15	15	15	51	51	51	55	55	55	39
	单价 (元/m ² ·a)	298.	298.	298.	320.	320.	320.	344.	344.	344.	370.
		15	15	15	51	51	51	55	55	55	39
	数量 (m ²)	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	销项税 (9%)	24.6	24.6	24.6	26.4	26.4	26.4	28.4	28.4	28.4	30.5
		2	2	2	6	6	6	5	5	5	8

序号	项 目	运营期									
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1.5	智能化植物工厂出租收入	107. 33	107. 33	107. 33	115. 38	115. 38	115. 38	124. 04	124. 04	124. 04	133. 34
	单价（元/㎡·a）	178. 89	178. 89	178. 89	192. 31	192. 31	192. 31	206. 73	206. 73	206. 73	222. 24
	数量（㎡）	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000
	出租率（%）	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	销项税（9%）	8.86	8.86	8.86	9.53	9.53	9.53	10.2 4	10.2 4	10.2 4	11.0 1
1.6	配套服务用房出租收入	262. 37	262. 37	262. 37	282. 05	282. 05	282. 05	303. 20	303. 20	303. 20	325. 95
	单价（元/㎡·a）	327.	327.	327.	352.	352.	352.	379.	379.	379.	407.

序号	项 目	运营期									
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
		97	97	97	56	56	56	01	01	01	43
	数量 (m ²)	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000
	出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	销项税 (9%)	21.6 6	21.6 6	21.6 6	23.2 9	23.2 9	23.2 9	25.0 4	25.0 4	25.0 4	26.9 1

续：

序号	项 目	运营期
----	-----	-----

		第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年
1	营业收入	1085 .62	1085 .62	1167 .04	1167 .04	1167 .04	1254 .57	1254 .57	1254 .57	1348 .66	1348 .66
1.1	农产品种质资源保育中心出租收入	85.5 6	85.5 6	91.9 8	91.9 8	91.9 8	98.8 8	98.8 8	98.8 8	106. 29	106. 29
	单价(元/m ² •a)	222. 24	222. 24	238. 90	238. 90	238. 90	256. 82	256. 82	256. 82	276. 08	276. 08
	数量(m ²)	3850	3850	3850	3850	3850	3850	3850	3850	3850	3850
	出租率(%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	销项税(9%)	7.06	7.06	7.59	7.59	7.59	8.16	8.16	8.16	8.78	8.78
1.2	冷藏保鲜库出租收入	111. 12	111. 12	119. 45	119. 45	119. 45	128. 41	128. 41	128. 41	138. 04	138. 04
	单价(元/m ² •a)	555. 59	555. 59	597. 26	597. 26	597. 26	642. 05	642. 05	642. 05	690. 21	690. 21

序号	项 目	运营期									
		第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年
	数量 (m ²)	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
	出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	销项税 (9%)	9.17	9.17	9.86	9.86	9.86	10.6 0	10.6 0	10.6 0	11.4 0	11.4 0
1.3	冷冻库出租收入	59.2	59.2	63.7	63.7	63.7	68.4	68.4	68.4	73.6	73.6
		6	6	1	1	1	9	9	9	2	2
	单价 (元/m ² •a)	592. 63	592. 63	637. 07	637. 07	637. 07	684. 86	684. 86	684. 86	736. 22	736. 22
	数量 (m ²)	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
	出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	销项税 (9%)	4.89	4.89	5.26	5.26	5.26	5.65	5.65	5.65	6.08	6.08
1.4	车间出租收入	370.	370.	398.	398.	398.	428.	428.	428.	460.	460.

序号	项 目	运营期									
		第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年
		39	39	17	17	17	03	03	03	14	14
	单价(元/㎡•a)	370. 39	370. 39	398. 17	398. 17	398. 17	428. 03	428. 03	428. 03	460. 14	460. 14
	数量(㎡)	1000 0	1000 0	1000 0	1000 0	1000 0	1000 0	1000 0	1000 0	1000 0	1000 0
	出租率(%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	销项税(9%)	30.5 8	30.5 8	32.8 8	32.8 8	32.8 8	35.3 4	35.3 4	35.3 4	37.9 9	37.9 9
1.5	智能化植物工厂出租收入	133. 34	133. 34	143. 34	143. 34	143. 34	154. 09	154. 09	154. 09	165. 65	165. 65
	单价(元/㎡•a)	222. 24	222. 24	238. 90	238. 90	238. 90	256. 82	256. 82	256. 82	276. 08	276. 08

序号	项 目	运营期									
		第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年
	数量 (m ²)	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000
	出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	销项税 (9%)	11.0	11.0	11.8	11.8	11.8	12.7	12.7	12.7	13.6	13.6
		1	1	4	4	4	2	2	2	8	8
1.6	配套服务用房出租收入	325.	325.	350.	350.	350.	376.	376.	376.	404.	404.
		95	95	39	39	39	67	67	67	92	92
	单价 (元/m ² ·a)	407.	407.	437.	437.	437.	470.	470.	470.	506.	506.
		43	43	99	99	99	84	84	84	15	15
	数量 (m ²)	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000
	出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	销项税 (9%)	26.9	26.9	28.9	28.9	28.9	31.1	31.1	31.1	33.4	33.4
		1	1	3	3	3	0	0	0	3	3

（四）融资平衡分析
债券应付本息情况

本项目申请专项债券 6,000.00 万元（本期拟发行债券 2900 万元），拟于建设期债券分别于建设期第 1 年发行 6,000.00 万元，假设拟发行债券票面利率均为 4.5%；拟定期限 30 年，为简化计算，融资在建设期发生，按年初发生（即当年按债券全额计息）；还款期当年按年末偿还，按全年计息。在债券存续期每半年支付债券利息，到期归还本金，其中：

本期债券存续期内应还本付息情况如下：

单位金额：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	本期利息
第 1 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 2 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 3 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 4 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 5 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 6 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 7 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 8 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 9 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 10 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 11 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 12 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00

年度	期初本金余 额	本期偿还本 金	期末本金余 额	融资利 率	本期利息
第 13 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 14 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 15 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 16 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 17 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 18 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 19 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 20 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 21 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 22 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 23 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 24 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 25 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 26 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 27 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 28 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 29 年	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	270.00
第 30 年	6,000.00	6,000.00	-	4.50%	270.00
合计		6,000.00			8,100.00

项目资金覆盖融资还本付息情况

本期债券募投项目收益为厂房出租收入、仓库出租收入、研发综合楼出租收入和物业管理费收入等收入产生的现金流量，用于偿还政府专项债券本金及利息，本期债券募投项目资金覆盖融资还本付息情况为：

1. 按项目期收入 100%的情况下，本息覆盖倍数为 1.49；

年度		按项目收入的 100%			
		债券本息支付			可用于偿还本
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年	-	270.00	270.00	
	第 2 年	-	270.00	270.00	
	第 3 年	-	270.00	270.00	
	第 4 年	-	270.00	270.00	
	第 5 年	-	270.00	270.00	
	第 6 年	-	270.00	270.00	
	第 7 年	-	270.00	270.00	
	第 8 年	-	270.00	270.00	
	第 9 年	-	270.00	270.00	
	第 10 年	-	270.00	270.00	
	第 11 年	-	270.00	270.00	
	第 12 年	-	270.00	270.00	
	第 13 年	-	270.00	270.00	
	第 14 年		270.00	270.00	
	第 15 年		270.00	270.00	
	第 16 年		270.00	270.00	
	第 17 年		270.00	270.00	
	第 18 年		270.00	270.00	
	第 19 年		270.00	270.00	
	第 20 年		270.00	270.00	
	第 21 年		270.00	270.00	
	第 22 年		270.00	270.00	
	第 23 年		270.00	270.00	
	第 24 年		270.00	270.00	
	第 25 年		270.00	270.00	
	第 26 年		270.00	270.00	
	第 27 年		270.00	270.00	
	第 28 年	-	270.00	270.00	
	第 29 年	-	270.00	270.00	
	第 30 年	6,000.00	270.00	6,270.00	
合计		6,000.00			21,020.71

年度	按项目收入的 100%			可用于偿还本
	债券本息支付			
	本金	利息	本息合计	
本息覆盖倍数	1.49			

2. 按项目期收入 90%的情况下，本息覆盖倍数为 1.36；

年度		按项目收入的 90%			可用于偿还本
		债券本息支付			
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年	-	270.00	270.00	
	第 2 年	-	270.00	270.00	
	第 3 年	-	270.00	270.00	
	第 4 年	-	270.00	270.00	
	第 5 年	-	270.00	270.00	
	第 6 年	-	270.00	270.00	
	第 7 年	-	270.00	270.00	
	第 8 年	-	270.00	270.00	
	第 9 年	-	270.00	270.00	
	第 10 年	-	270.00	270.00	
	第 11 年	-	270.00	270.00	
	第 12 年	-	270.00	270.00	
	第 13 年	-	270.00	270.00	
	第 14 年	-	270.00	270.00	
	第 15 年	-	270.00	270.00	
	第 16 年	-	270.00	270.00	
	第 17 年	-	270.00	270.00	
	第 18 年	-	270.00	270.00	
	第 19 年	-	270.00	270.00	
	第 20 年	-	270.00	270.00	
	第 21 年	-	270.00	270.00	
	第 22 年	-	270.00	270.00	
	第 23 年	-	270.00	270.00	
	第 24 年	-	270.00	270.00	
	第 25 年	-	270.00	270.00	
	第 26 年	-	270.00	270.00	
	第 27 年	-	270.00	270.00	
	第 28 年	-	270.00	270.00	
	第 29 年	-	270.00	270.00	
	第 30 年	6,000.00	270.00	6,270.00	

年度	按项目收入的 90%			
	债券本息支付			可用于偿还本
	本金	利息	本息合计	
合计	6,000.00			19,118.07
本息覆盖倍数	1.36			

3. 按项目期收入 80%的情况下，本息覆盖倍数为 1.21；

年度		按项目收入的 80%			
		债券本息支付			可用于偿还本
		本金	利息	本息合计	
本期债券本息	第 1 年	-	270.00	270.00	
	第 2 年	-	270.00	270.00	
	第 3 年	-	270.00	270.00	
	第 4 年	-	270.00	270.00	
	第 5 年	-	270.00	270.00	
	第 6 年	-	270.00	270.00	
	第 7 年	-	270.00	270.00	
	第 8 年	-	270.00	270.00	
	第 9 年	-	270.00	270.00	
	第 10 年	-	270.00	270.00	
	第 11 年	-	270.00	270.00	
	第 12 年	-	270.00	270.00	
	第 13 年	-	270.00	270.00	
	第 14 年	-	270.00	270.00	
	第 15 年	-	270.00	270.00	
	第 16 年	-	270.00	270.00	
	第 17 年	-	270.00	270.00	
	第 18 年	-	270.00	270.00	
	第 19 年	-	270.00	270.00	
	第 20 年	-	270.00	270.00	
	第 21 年	-	270.00	270.00	
	第 22 年	-	270.00	270.00	
	第 23 年	-	270.00	270.00	
	第 24 年	-	270.00	270.00	
	第 25 年	-	270.00	270.00	
	第 26 年	-	270.00	270.00	
	第 27 年	-	270.00	270.00	
	第 28 年	-	270.00	270.00	
	第 29 年	-	270.00	270.00	

年度		按项目收入的 80%			
		债券本息支付			可用于偿还本
		本金	利息	本息合计	
	第 30 年	6,000.00	270.00	6,270.00	
	合计				17,117.17
	本息覆盖倍数	1.21			

（五）评价结论

本项目可用于还款的农产品种质资源保育中心出租收入、冷藏保鲜库出租收入、冷冻库出租收入、车间出租收入、智能化植物工厂出租收入和配套服务用房出租收入的经营净收益现金流量 20,750.71 万元,可用于偿还本息资金总合计 21,020.71 万元,债券拟发行期内期内本息金额 14,100.00 万元,项目融资本息覆盖倍数为 1.49,各项指标均满足行业基本指标,满足方案设定的评价标准,项目经济效益可行,从偿债能力方面来讲,可保证按时偿还本息,融资安全。