

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）

财务评价报告

赣融和咨字【2025】第 5005 号

赣江融和会计师事务所（普通合伙）

地址：江西省赣江新区儒乐湖大街 397 号嘉和商业中心

电话：18970903618

邮箱：1192452185@qq.com

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：赣25DJWAUXDC



Ganjiang Ronghe Certified Public Accountants

Jiangxi Gangjiang New District

Lule Lake Street 397 Jiahe Business Center

Tel: 18970903618

E-mail: 1192452185@qq.com

赣江融和会计师事务所

江西赣江新区

儒乐湖大街 397 号嘉和商业中心

电话: 18970903618

邮箱: 1192452185@qq.com

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）

财务评价报告

赣融和咨字【2025】第 5005 号

我们接受江西省鹰潭市财政局委托，对 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、鹰潭市人民医院南北院区改造提升项目、鹰潭市传染病医院（扩建）项目、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、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、贵溪市城乡供水一体化工程、月湖区童家镇老屋返乡创业产业园、鹰潭市余江区城区停车场建设工程项目、余江区农业生态科技园建设项目（以下简称“本期项目”）的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

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

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

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

本财务评价报告仅供发行人发行本期项目债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



经专项审核，我们认为，在相关建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期收益对应的政府性基金净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、 应付本息情况

根据《鹰潭市城乡综合物流园仓储及市政配套设施工程可行性研究报告》，项目总筹资 168,360.00 万元，其中，项目单位自筹 68,360.00 万元；拟发行专项债券 100,000.00 万元（以前期间已发行债券 55,000.00 万元，本期拟发行债券 15,000.00 万元）。其中，假设拟发行债券票面利率均为 4.5%，拟定期限 30 年。

根据《鹰潭市人民医院南北院区改造提升工程可行性研究报告》，项目总筹资 14,692.60 万元，其中，地方配套资金 2,938.60 万元；拟发行专项债券 11,754.00 万元（以前期间已发行债券 2,925.00 万元，本期拟发行债券 5,500.00 万元）。其中，假设拟发行债券票面利率均为 4.5%，拟定期限 30 年。

根据《鹰潭市传染病医院（扩建）建设项目可行性研究报告》，项目总筹资 11,148.00 万元，其中，地方配套资金 2,348.00 万元；拟发行专项债券 8,800.00 万元（以前期间已发行债券 6,000.00 万元，本期拟发行债券 1,900.00 万元）。其中，假设拟发行债券票面利率均为 4.5%，拟定期限 30 年。

根据《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可行性研究报告》，项目总筹资 27,702.39 万元，其中，自有资金 6,702.39 万元；拟发行专项债券 21,000.00 万元（以前期间已发行债券 17,000.00 万元，本期拟发行债券 1,600.00 万元），其中，假设拟发行债券票面利率均为 4.5%，拟定期限 30 年。

根据《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可行性研究报告》，项目总筹资 38,458.17 万元，其中，自有资金 8,458.17 万元；拟发行专项债券 30,000.00 万元（以前期间已发行债券 16,500.00 万元，本期拟发行债券 1,400.00 万元）。其中，假设拟发行债券票面利率均为 4.5%，拟定期限 30 年。

根据《贵溪市城乡供水一体化工程可行性研究报告》，项目总筹资 106,932.79 万元，其中，自有资金 26,932.79 万元；拟发行专项债券 80,000.00 万元（以前期间已



发行债券 65,094.00 万元，本期拟发行债券 12,600.00 万元）。其中，假设拟发行债券票面利率均为 4.5%，拟定期限 30 年。

根据《月湖区童家镇老屋返乡创业产业园可行性研究报告》，项目总筹资 28,174.19 万元，其中，项目单位自筹 6,174.19 万元；拟发行专项债券 22,000.00 万元（以前期间已发行债券 18,000.00 万元，本期拟发行债券 2,500.00 万元）。其中，假设拟发行债券票面利率均为 4.5%，拟定期限 30 年。

根据《余江区城区停车场建设工程可行性研究报告》，项目总筹资 12,669.48 万元，其中，自有资金 2,669.48 万元；拟发行专项债券 10,000.00 万元（以前期间已发行债券 7,557.00 万元，本期拟发行债券 1,200.00 万元）。其中，假设拟发行债券票面利率均为 4.5%，拟定期限 30 年。

根据《余江区农业生态科技园建设项目可行性研究报告》，项目总筹资 7,983.54 万元，其中，自有资金 1,983.54 万元；拟发行专项债券 6,000.00 万元（本期拟发行债券 2,900.00 万元）。其中，假设拟发行债券票面利率均为 4.5%，拟定期限 30 年。

为测算项目收益覆盖倍数，根据以上项目投资规模、拟发债券计划，假设本期债券发行票面利率为 4.5%，在债券存续期每半年付息，到期一次还本：

1、本期债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	债券拟发行年限	项目拟发行债券本息		项目拟发行债券本息	本期拟发行金额	本期拟发行债券利率
			本金	利息			
1	鹰潭市城乡综合物流园仓储及市政配套设施工程	30	100000	135000	235000	55000	15000
2	鹰潭市人民医院南北院区改造提升项目	30	11754	15867.90	27621.90	2925	5500
3	鹰潭市传染病医院（扩建）项目	30	8800	11880	20680	6000	1900
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	30	21000	28350	49350	17000	1600
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	30	30000	40500	70500	16500	1400



序号	项目名称	债券拟发行年限	项目拟发行债券本息		项目拟发行债券本息	本期拟发行金额	本期拟发行债券利率
			本金	利息			
6	贵溪市城乡供水一体化工程	30	80000	108000	188000	65094	12600
7	月湖区章家镇老屋返乡创业产业园	30	22000	29700	51700	18000	2500
8	鹰潭市余江区城区停车场建设工程项目	30	10000	13500	23500	7557	1200
9	余江区农业生态科技园建设项目	30	6000	8100	14100		2900
合计			289554	390898	680451.90	188076	

本项目拟使用的全部专项债券资金的还本付息总额为 680,451.90 万元。

二、项目收益产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 发行人项目建成后经济收入计划能够顺利执行；

(5) 水费、电费在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

2. 项目收益产生的净现金流入

鹰潭市城乡综合物流园仓储及市政配套设施工程募集资金投资预计可产生的收益为项目建设完成后，可实现的仓储出租收入、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，根据《鹰潭市城乡综合物流园仓储及市政配套设施工程可行性研究报告》，本项目建设期为3年，待项目建设完成后，可实现的经济收入有仓储出租收入、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。假设本项目相关经济收入于本项目建设完成后的债券存续期内逐年交易，且全部于当年完成交易，可用于偿还本息资金总合计 307,132.53 万元。



鹰潭市人民医院南北院区改造提升工程募集资金投资预计可产生的收益为项目建设完成后，可实现的门急诊收入和住院收入，根据《鹰潭市人民医院南北院区改造提升工程可行性研究报告》，本项目建设期为18个月，待项目建设完成后，可实现的门急诊收入和住院收入。假设本项目相关经济收入于本项目建设完成后的债券存续期内逐年交易，且全部于当年完成交易，可用于偿还本息资金总合计168,321.49万元。

鹰潭市传染病医院（扩建）建设项目募集资金投资预计可产生的收益为项目建设完成后，可实现的门急诊收入和住院收入，根据《鹰潭市传染病医院（扩建）建设项目可行性研究报告》，本项目建设期为2年，待项目建设完成后，可实现的门急诊收入和住院收入。假设本项目相关经济收入于本项目建设完成后的债券存续期内逐年交易，且全部于当年完成交易，可用于偿还本息资金总合计32,812.55万元。

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建设完成后，可实现的厂房出租收入、仓库出租收入、研发综合楼出租收入和物业管理费收入，根据《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可行性研究报告》，本项目建设期3年，待项目建设完成后，可实现的经济收入有厂房出租收入、仓库出租收入、研发综合楼出租收入和物业管理费收入。假设本项目相关经济收入于本项目建设完成后的债券存续期内逐年交易，且全部于当年完成交易，可用于偿还本息资金总合计73,611.20万元。

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建设完成后，可实现的厂房出租收入、仓库出租收入、物业管理费收入，根据《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可行性研究报告》，本项目建设期为24个月，待项目建设完成后，可实现的经济收入有厂房出租收入、仓库出租收入、物业管理费收入。假设本项目相关经济收入于本项目建设完成后的债券存续期内逐年交易，且全部于当年完成交易，可用于偿还本息资金总合计106,640.58万元。

贵溪市城乡供水一体化工程资金投资预计可产生的收益为项目建设完成后，可实现的城乡供水收入，根据《贵溪市城乡供水一体化工程可行性研究报告》，本项目建设期为36个月，待项目建设完成后，可实现的经济收入有城乡供水收入。假设本项目相关经济收入于本项目建设完成后的债券存续期内逐年交易，且全部于当年完成交易，可用于偿还本息资金总合计240,166.66万元。



月湖区童家镇老屋返乡创业产业园募集资金投资预计可产生的收益为项目建设完成后，可实现的标准厂房出租收入以及物业管理服务收入，根据《月湖区童家镇老屋返乡创业产业园可行性研究报告》，本项目建设期为24个月，待项目建设完成后，可实现的经济收入有标准厂房出租收入以及物业管理服务收入。假设本项目相关经济收入于本项目建设完成后的债券存续期内逐年交易，且全部于当年完成交易，可用于偿还本息资金总合计75,948.14万元。

鹰潭市余江区城区停车场建设工程项目资金投资预计可产生的收益为项目建设完成后，可实现的停车场出租收入和电动汽车充电服务收入，根据《鹰潭市余江区城区停车场建设工程项目可行性研究报告》，本项目建设期为1年，待项目建设完成后，可实现的经济收入有停车场出租收入和电动汽车充电服务收入。假设本项目相关经济收入于本项目建设完成后的债券存续期内逐年交易，且全部于当年完成交易，可用于偿还本息资金总合计35,115.63万元。

余江区农业生态科技园建设项目资金投资预计可产生的收益为项目建设完成后，可实现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，根据《余江区农业生态科技园建设项目可行性研究报告》，本项目建设期为1年，待项目建设完成后，可实现的经济收入有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。假设本项目相关经济收入于本项目建设完成后的债券存续期内逐年交易，且全部于当年完成交易，可用于偿还本息资金总合计21,020.71万元。

本期募投项目可用于偿还本息资金为1,060,769.49万元。

三、预期项目收益对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本期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、门诊收入、住院收入、厂房出租收入、仓库出租收入、研发综合楼出租收入、物业管理费收入、城乡供水收入、停车场出租收入、电动汽车充电服务收入、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等收入的现金净流入，通过对项目收益的估算，预期项目收益对应可用于偿还本息资金对债券本金和利息的覆盖倍数为1.56。



四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来三十年的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。本着保守性原则，下面对项目运营收入向下波动进行敏感性分析。

经测算，当运营收入比预测下降 10% 时，项目可用于偿还本息资金总合计 902,505.18 万元，对融资债务本息的覆盖率下降为 1.33 倍；

当运营收入比预测下降 20% 时，项目可用于偿还本息资金总合计 752,609.53 万元，对融资债务本息的覆盖率下降为 1.11 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 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、鹰潭市人民医院南北院区改造提升项目、鹰潭市传染病医院（扩建）项目、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、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、贵溪市城乡供水一体化工程、月湖区童家镇老屋返乡创业产业园、鹰潭市余江区城区停车场建设工程项目、余江区农业生态科技园建设项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本期项目债券募投项目提供足够的资金支持，保证募投项目的顺利施工。同时，以项目建成后产生的运营收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，为项目提供了充分满足 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）鹰潭市鹰潭市城乡综合物流园仓储及市政配套设施工程、鹰潭市人民医院南北院区改造提升项目、鹰潭市传染病医院（扩建）项目、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、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、贵溪市城乡供水一体化工程、月湖区童家镇老屋返乡创业产业园、鹰潭市余江区城区停车场建设工程项目、余江区农业生态科技园建设项目的还本付息要求。

四、附件

附件 1：鹰潭市城乡综合物流园仓储及市政配套设施工程收益及现金流入预测说明

附件 2：鹰潭市人民医院南北院区改造提升项目收益及现金流入预测说明

附件 3：鹰潭市传染病医院（扩建）项目收益及现金流入预测说明



附件 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收益及现金流入预测说明

附件 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收益及现金流入预测说明

附件 6: 贵溪市城乡供水一体化工程收益及现金流入预测说明

附件 7: 月湖区童家镇老屋返乡创业产业园收益及现金流入预测说明

附件 8: 鹰潭市余江区城区停车场建设工程项目收益及现金流入预测说明

附件 9: 余江区农业生态科技园建设项目收益及现金流入预测说明



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 6 月 18 日



附件 1：鹰潭市城乡综合物流园仓储及市政配套设施工程收益及现金流入预测说明

一、方案编制基础与评价标准

（一）方案的编制基础

本次预测以鹰潭市城乡综合物流园仓储及市政配套设施工程的仓储出租收入、综合楼出租收入、停车场收入、电动汽车充电桩使用收入、灯箱广告收入为基础，结合项目运营期成本、税费预测情况，编制鹰潭市城乡综合物流园仓储及市政配套设施工程收益与融资自求平衡方案。

（二）评价标准的设定

本项目发行地方政府专项债券，拟定期限 30 年，拟定利率 4.5%，通过仓储出租收入、综合楼出租收入、停车场收入、电动汽车充电桩使用收入、灯箱广告收入所带来的经济效益，偿还项目债券本息。按照上述运营模式进行经济测算，本息覆盖倍数大于 1.20。

二、项目预测假设与参数设定

（一）项目预测假设

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4、无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）项目参数设定

1、设计规模：

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。

2、固定资产折旧：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，机械设备和其他固定资产的折旧年限设定为 20 年。

3、**年运营成本费用：**外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他管理费用等。

4、**计算期：**项目建设期为3年，第3年开始部分投入运营，计算期共30年（含建设期3年），专项债券存续期30年。

三、项目基本情况

1、**项目实施单位：**鹰潭市公路事业发展中心

2、**项目建设地点：**鹰潭市月湖区现代物流园区

3、**建设起止时间（建设工期）：**三年（2024年1月-2026年12月）

4、**项目施工建设方式：**招投标

5、**项目建设内容：**

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、项目建设意义

通过开展鹰潭市城乡综合物流园仓储及市政配套设施工程建设，依托鹰潭市优越的交通区位条件，以建设高起点、高标准的“区域仓储物流基地”为核心，重点培育鹰潭地区和省内各地级市等若干个物流节点，扩大本项目向周边经济区特别是华东、华南地区的辐射能力。初步建立起能基本适应鹰潭和周边地区经济社会发展需求的现代仓储、物流、配送服务体系，把本项目建设成江西省仓储、物流、配送集散中心。

四、投资估算与资金筹措

1、投资估算

本项目总投资为人民币 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。

2、资金筹措

本项目资金来源为专项债资金以及单位自筹资金，其中单位自筹资金 68360.00 万元，占总投资比例 40.60%；专项债资金 100000.00 万元（以前期间已发行债券 55000 万元，本期拟发行债券 15000 万元），占总投资比例 59.40%。

五、盈利能力分析

（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，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。

项目计算期 30 年内总的营业收入为 398,073.74 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

本项目主要收入来源为仓储出租收入、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。

1.1.1 仓储出租收入

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。。

1.1.2 综合楼出租收入

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。

1.1.3 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，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%。

1.1.4 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。

本项目小型电动汽车充电桩 1000 个，日周转 1 次，充电桩使用率运营期第 1 年为 60%，逐年增加 5%，直至 80%后保持不变，每个充电桩周转率按 1 次/天计，每次充电单价按 50 元计（电动汽车充满电量），每 5 年增长率为 10%。

1.1.5 灯箱广告收入

本项目共设立 750 个灯箱广告位，每个灯箱广告的租赁费用为 600 元/月，每五年增长 5%。首年出租率为 60%，往后每年上涨 5%，至 80%不再考虑上涨。

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 398,073.74 万元。

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
一	生产负荷		0%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
二	营业收入	398073.74	0.00	0.00	0.00	9316.94	9986.29	10655.64	11324.99	11994.35	13193.78	13193.78
1	物流仓储出租收入	277557.01	0.00	0.00	0.00	6504.41	6969.01	7433.61	7898.21	8362.81	9199.09	9199.09
1.1	物流仓储面积（m ² ）		0.00	0.00	0.00	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33
1.2	出租率		0.00			70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	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	11.00
2	综合楼出租收入	18971.18	0.00	0.00	0.00	444.53	476.28	508.03	539.78	571.54	628.69	628.69
2.1	物流仓储面积（m ² ）		0.00	0.00	0.00	15120.00	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%	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	38.50
3	停车场出租收入	32719.75	0.00	0.00	0.00	766.50	821.25	876.00	930.75	985.50	1084.05	1084.05
3.1	停车场数量		0.00	0.00	0.00	5000.00	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%	90.00%
3.3	使用费用（元/次）		0.00			6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.60	6.60
4	电动汽车临时充电桩收入	54517.32	0.00	0.00	0.00	1277.50	1368.75	1460.00	1551.25	1642.50	1806.75	1806.75
4.1	电动汽车数量		0.00	0.00	0.00	1000.00	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%	90.00%
4.3	使用费用（元/次）		0.00			50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	55.00	55.00
5	广告牌租赁收入	14308.48	0.00	0.00	0.00	324.00	351.00	378.00	405.00	432.00	475.20	475.20
5.1	灯箱广告牌（数量）		0.00	0.00	0.00	750.00	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%	80.00%
5.3	租赁费用（元/月）		0.00			600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	660.00	660.00

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	生产负荷		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
二	营业收入	398073.74	13193.78	13193.78	13193.78	14513.17	14513.17	14513.17	14513.17	14513.17	15965.22	15965.22
1	物流仓储出租收入	277557.01	9199.09	9199.09	9199.09	10119.00	10119.00	10119.00	10119.00	10119.00	11130.90	11130.90
1.1	物流仓储面积（m²）		774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33
1.2	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	物流仓储出租费用（元/月）		11.00	11.00	11.00	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	13.31	13.31
2	综合楼出租收入	18971.18	628.69	628.69	628.69	691.56	691.56	691.56	691.56	691.56	760.80	760.80
2.1	物流仓储面积（m²）		15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00
2.2	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.3	物流仓储出租费用（元/月）		38.50	38.50	38.50	42.35	42.35	42.35	42.35	42.35	46.59	46.59
3	停车场出租收入	32719.75	1084.05	1084.05	1084.05	1192.46	1192.46	1192.46	1192.46	1192.46	1312.36	1312.36
3.1	停车场数量		5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00
3.2	使用率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.3	使用费用（元/次）		6.60	6.60	6.60	7.26	7.26	7.26	7.26	7.26	7.99	7.99
4	电动汽车临时充电桩收入	54517.32	1806.75	1806.75	1806.75	1987.43	1987.43	1987.43	1987.43	1987.43	2186.17	2186.17
4.1	电动汽车数量		1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
4.2	使用率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4.3	使用费用（元/次）		55.00	55.00	55.00	60.50	60.50	60.50	60.50	60.50	66.55	66.55
5	广告牌租赁收入	14308.48	475.20	475.20	475.20	522.72	522.72	522.72	522.72	522.72	574.99	574.99
5.1	灯箱广告牌（数量）		750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00
5.2	出租率		80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
5.3	租赁费用（元/月）		660.00	660.00	660.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	798.60	798.60

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	生产负荷		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
二	营业收入	398073.74	15965.22	15965.22	15965.22	17561.24	17561.24	17561.24	17561.24	17561.24	19314.24	19314.24
1	物流仓储出租收入	277557.01	11130.90	11130.90	11130.90	12243.15	12243.15	12243.15	12243.15	12243.15	13464.13	13464.13
1.1	物流仓储面积（m²）		774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33	774334.33
1.2	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	物流仓储出租费用（元/		13.31	13.31	13.31	14.64	14.64	14.64	14.64	14.64	16.11	16.11
2	综合楼出租收入	18971.18	760.80	760.80	760.80	836.89	836.89	836.89	836.89	836.89	920.66	920.66
2.1	物流仓储面积（m²）		15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00
2.2	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.3	物流仓储出租费用（元/		46.59	46.59	46.59	51.24	51.24	51.24	51.24	51.24	56.37	56.37
3	停车场出租收入	32719.75	1312.36	1312.36	1312.36	1443.76	1443.76	1443.76	1443.76	1443.76	1588.30	1588.30
3.1	停车场数量		5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00
3.2	使用率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.3	使用费用（元/次）		7.99	7.99	7.99	8.78	8.78	8.78	8.78	8.78	9.66	9.66
4	电动汽车临时充电桩收入	54517.32	2186.17	2186.17	2186.17	2404.95	2404.95	2404.95	2404.95	2404.95	2645.41	2645.41
4.1	电动汽车数量		1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
4.2	使用率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4.3	使用费用（元/次）		66.55	66.55	66.55	73.21	73.21	73.21	73.21	73.21	80.53	80.53
5	广告牌租赁收入	14308.48	574.99	574.99	574.99	632.49	632.49	632.49	632.49	632.49	695.74	695.74
5.1	灯箱广告牌（数量）		750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00
5.2	出租率		80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
5.3	租赁费用（元/月）		798.60	798.60	798.60	878.46	878.46	878.46	878.46	878.46	966.31	966.31

（二）项目运营成本费用估算

1. 基本假设条件及依据

1.1 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。

1.2 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；

1.3 工资及福利费估算：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%。

1.4 修理费：按设备购置费的 1%。

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），按当年营业收入的 2%。

1.6 折旧费：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%。

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 60,500.89 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	电动车充电桩迭代费用	6,000.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	燃料及动力费	30,750.69				720.25	771.81	823.37	874.93	926.49	1019.14	1019.14
3	工资及福利费	12,148.75				360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	396.00	396.00
4	修理费	3,639.98				134.81	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81
5	其他管理费用	7,961.47				186.34	199.73	213.11	226.50	239.89	263.88	263.88
合计		60,500.89	0.00		0.00	1401.40	1466.35	1531.30	1596.24	1661.19	1813.83	1813.83

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

（三）项目运营期税金估算

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。

六、偿债能力分析

（一）债券应付本息情况

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 2 年），债券发行期为 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 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

（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 2 年	25,000.00	3,600.00	28,600.00	
	第 3 年	20,000.00	4,500.00	24,500.00	
	第 4 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 5 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 6 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 7 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 8 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 9 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 10 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 11 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 12 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 13 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 14 年		4,500.00	4,500.00	
	第 15 年		4,500.00	4,500.00	
	第 16 年		4,500.00	4,500.00	
	第 17 年		4,500.00	4,500.00	
	第 18 年		4,500.00	4,500.00	

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 19 年		4,500.00	4,500.00	
	第 20 年		4,500.00	4,500.00	
	第 21 年		4,500.00	4,500.00	
	第 22 年		4,500.00	4,500.00	
	第 23 年		4,500.00	4,500.00	
	第 24 年		4,500.00	4,500.00	
	第 25 年		4,500.00	4,500.00	
	第 26 年		4,500.00	4,500.00	
	第 27 年		4,500.00	4,500.00	
	第 28 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 29 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 30 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 31 年		2,025.00	2,025.00	
	第 32 年	-	900.00	900.00	
合计		100,000.00	135,000.00	235,000.00	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%			
		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 2 年	25,000.00	3,600.00	28,600.00	
	第 3 年	20,000.00	4,500.00	24,500.00	
	第 4 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 5 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 6 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 7 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 8 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 9 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 10 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 11 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 12 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 13 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 14 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 15 年	-	4,500.00	4,500.00	

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 16 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 17 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 18 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 19 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 20 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 21 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 22 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 23 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 24 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 25 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 26 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 27 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 28 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 29 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 30 年	-	4,500.00	4,500.00	
	第 31 年	-	2,025.00	2,025.00	
	第 32 年	-	900.00	900.00	
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		55,000.00	2,475.00	57,475.00	
		25,000.00	3,600.00	28,600.00	
		20,000.00	4,500.00	24,500.00	
		-	4,500.00	4,500.00	
		-	4,500.00	4,500.00	
		-	4,500.00	4,500.00	
		-	4,500.00	4,500.00	
		-	4,500.00	4,500.00	
		-	4,500.00	4,500.00	
		-	4,500.00	4,500.00	
		-	4,500.00	4,500.00	
		-	4,500.00	4,500.00	
		-	4,500.00	4,500.00	

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	
	-	4,500.00	4,500.00	
	-	4,500.00	4,500.00	
	-	4,500.00	4,500.00	
	-	4,500.00	4,500.00	
	-	4,500.00	4,500.00	
	-	4,500.00	4,500.00	
	-	4,500.00	4,500.00	
	-	4,500.00	4,500.00	
	-	4,500.00	4,500.00	
	-	4,500.00	4,500.00	
	-	4,500.00	4,500.00	
	-	4,500.00	4,500.00	
	-	4,500.00	4,500.00	
	-	4,500.00	4,500.00	
	-	4,500.00	4,500.00	
	-	4,500.00	4,500.00	
	-	4,500.00	4,500.00	
	-	4,500.00	4,500.00	
	-	4,500.00	4,500.00	
	-	2,025.00	2,025.00	
	-	900.00	900.00	
合计	100,000.00	135,000.00	235,000.00	255,548.99
本息覆盖倍数	1.09			

七、结论

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合计 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。

附件 2：鹰潭市人民医院南北院区改造提升项目收益及现金流入预测说明

一、方案编制基础与评价标准

（一）方案的编制基础

本次预测以鹰潭市人民医院南北院区改造提升工程院门诊收入、住院收入为基础，结合项目运营期成本、税费预测情况，编制鹰潭市人民医院南北院区改造提升工程电子元器件产业园项目收益与融资自求平衡方案。

（二）评价标准的设定

本项目发行地方政府专项债券，拟定期限 30 年，拟定利率 4.5%，通过对院门诊收入、住院收入所带来的经济效益，偿还项目债券本息。按照上述运营模式进行经济测算，本息覆盖倍数大于 1.2。

二、项目预测假设与参数设定

（一）项目预测假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）项目参数设定

1、设计规模：

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。

2、固定资产折旧：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 15 年。

3、年运营成本费用：外药品及材料费、工资福利费、设备维护维修费、其他费用、购置及修缮费等。

4、计算期：项目建设期为 2，第 3 年开始部分投入运营，运营期 29 年，计算期共 31 年（含建设期），专项债券续存期 30 年。共发行专项债券 11754 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。

5、税金：项目为公立医院项目，无相关税费。

三、项目基本情况

1、项目实施单位：鹰潭市人民医院

2、项目建设地点：月湖区、信江新区

3、建设起止时间（建设工期）：18 个月

4、项目施工建设方式：招投标

5、项目建设内容：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、项目建设意义

为切实落实和支持区域医疗中心的建立和发展，通过市校合作、省市共建，有序、有效推进优质卫生健康资源培育，提升临床科研创新平台、推进优质医疗资源下沉，加快本项目的基础建设，解决医疗资源供给不足的矛盾，缩小与其他城市的差距，解决患者向大型医院和跨区域就诊的现象，加快医院高质量的发展步伐，深入谋划医疗事业的发展规划、项目实施、学科建设、人才培养、政策支持、推动区域中心的建设。因此本项目的建设能加提高我市整体医疗技术水平，促进我市医学技术进步。

四、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

本项目工程总投资 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。

（二）项目资金筹措

本项目资金来源为专项债资金以及地方配套，其中地方配套 2938.60 万元，占总投资比例 20%；专项债资金 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)，占总投资比例 80%。

五、盈利能力分析

（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）项目运营成本费用估算

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

（三）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。

六、偿债能力分析

（一）债券应付本息情况

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
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

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 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

（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	

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 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	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	

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 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	

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 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			

七、结论

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。

附件 3：鹰潭市传染病医院（扩建）项目收益及现金流入预测说明

一、方案编制基础与评价标准

（一）方案的编制基础

本次预测以鹰潭市传染病医院（扩建）建设项目的门急诊收入和住院收入等为基础，结合项目运营期成本、税费预测情况，编制鹰潭市传染病医院（扩建）建设项目收益与融资自求平衡方案。

（二）评价标准的设定

本项目发行地方政府专项债券，拟定期限 30 年，拟定利率 4.5%，通过门急诊收入和住院收入所带来的经济效益，偿还项目债券本息。按照上述运营模式进行经济测算，本息覆盖倍数大于 1.20。

二、项目预测假设与参数设定

（一）项目预测假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）项目参数设定

1、设计规模：

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。

2、固定资产折旧：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。

3、年运营成本费用：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。

4、计算期：项目建设期为2年，运营期29年，计算期为31年（含建设期）。项目专项债券发行期为30年。

5、税金：项目免征增值税及所得税。

三、项目基本情况

1、项目实施单位：鹰潭市传染病医院

2、项目建设地点：信江新区(鹰潭市人民医院北院内)

3、建设起止时间（建设工期）：24个月

4、项目施工建设方式：招投标

5、项目建设内容：

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、项目建设意义

(1)项目的建设是改善传染病房条件的的需要

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（如新型冠状病毒肺炎疫情）。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。

(2)本项目建设，是发展公共卫生事业和创建保障社会的需要

建国以来，党和政府对公共卫生事业一直给予了高度重视，我国的公共卫生事业得到了前所未有的发展。本项目是公共卫生事业的重要组成部分，是在政府领导、上级卫生机构指导下，以基层卫生机构为主体，全科医师为骨干，合理使用资源和适宜技术；结合当地疾病谱特点，重点加强严重危及当地人民群众健康的疑难病救治及危

急重症患者抢救能力，为鹰潭市提供感染性疾病医疗服务。在卫生事业中，基层卫生服务机构至关重要，基层卫生服务点覆盖广泛、方便群众，能使广大群众获得基本卫生服务，也有利于满足人民群众日益增长的多样化卫生服务需求，有利于将预防保健落实到家庭和个人，提高人群健康水平。由此可见，传染病院工作的对象主要是面对群体，面向社会，面向广大的城乡居民。

随着农民生活水平的不断提高，对卫生服务的需求日益增长。促进当地经济建设和社会建设的发展，必须要有安定的社会环境和人们良好的健康水平予以支撑和保证。本项目的建设，加强了传染病医院的建设，发挥其应有的职能，提高居民的健康水平，加强当地公共健康及医疗保健工作，与同步推进新型农村合作医疗制度相结合，提高了居民的生活质量，保障广大人民群众的生命安全和身心健康，维护经济社会的稳定和发展，促进社会和谐等方面起着不可替代的作用。

(3) 本项目的建设，是满足城市发展和医疗卫生服务保障的需要

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，自古以来为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。

(4) 本项目的实施，是加强基层卫生服务建设、实现市传染病医院自身发展的需要

鹰潭市传染病医院（扩建）建设项目作为基础医疗服务机构，是国家卫生事业的重要组成部分。鹰潭市传染病医院作为百姓身边的医疗机构，肩负着满足百姓基本医

疗需求的重任。同时，作为整个国家医疗体系的神经末梢，还要完成预防、医疗、保健、康复、健康教育服务等任务。

发展基层卫生服务机构是为了满足人民群众日益增长的卫生服务需求，提高人民健康水平的重要保障。通过多种形式的服务为群众排忧解难，使卫生人员与广大居民建立起新型医患关系，有利于加强社会主义精神文明建设。积极开展基层卫生服务是为人民办好事、办实事的德政民心工程，充分体现全心全意为人民服务宗旨，有利于密切党群干群关系，维护社会稳定，促进国家长治久安。

随着群众购买力在大幅度增强，对卫生需求提出了更高的要求，原有卫生院基础设施、房屋设备、技术水平等已满足不了经济发展对卫生事业提出的更高要求。新型农村合作医疗的开展，临床业务量大幅度上升，同时医护人员数量有了一定的增加，但目前行政管理用房远满足不了业务量增长的需要，院内原有住宿设施也难以解决全部有住宿需求的职工。本项目的建设，将使其就医环境和设备条件与基本功能的承担任务相适应，为基层医院的发展提供必要条件，基本满足农村居民对诊疗基本服务的需求，是贯彻落实党中央、国务院的战略部署，加快农村公共卫生建设的重要一步，也是鹰潭市传染病医院自身寻求发展的重要组成部分。

(5) 本项目的实施，是贯彻落实国家关于传染病医院发展和建设的重要措施

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。

综上所述，本项目的建设是贯彻落实党中央、国务院关于医疗事业发展的重要内容，是提高医院医疗健康及卫生服务的硬件建设，项目的实施将有力地改善鹰潭市传染病医院业务用房不足的困境，有效地改善鹰潭市医疗环境，为广大人民群众提供更优质的医疗服务，为医院的发展提供重要的支撑。

鹰潭市传染病医院（扩建）项目的建设是提高我市应对突发传染病疫情的重要举措，建成后可以提高我市传染病救治能力，有效应对可能出现的传染病疫情，尽快控

制疫情蔓延，最大限度降低传染病疫情对群众生命安全、身体健康和经济运行的影响。项目的建设具有显著的社会经济效益，必要且迫切。

四、投资估算与资金筹措

1、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%。

2、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（以前期间已发行债券 6000 万元，本期拟发行债券 1900 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%；。

五、盈利能力分析

（一）项目总收入估算

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。具体收入详见附表营业收入估算表。

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%。

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 152,287.75 万元。

序号	项 目	合计	计 算 期								
			50%	60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%
			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	152287.75	2299.50	2759.40	3219.30	3863.16	4346.06	4587.50	4816.88	4816.88	4816.88
1.1	门急诊收入	10877.70	164.25	197.10	229.95	275.94	310.43	327.68	344.06	344.06	344.06
	单价（元/人·天）		120.00	120.00	120.00	126.00	126.00	126.00	132.30	132.30	132.30
	天数（天）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	数量（人）		75	75	75	75	75	75	75	75	75
1.2	住院收入	141410.06	2135.25	2562.30	2989.35	3587.22	4035.62	4259.82	4472.81	4472.81	4472.81
	单价（元/床·天）		780.00	780.00	780.00	819.00	819.00	819.00	859.95	859.95	859.95
	天数（天）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	数量（床）		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 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	152287.75	5057.72	5057.72	5057.72	5310.61	5310.61	5310.61	5576.14	5576.14	5576.14	5854.94
1.1	门急诊收入	10877.70	361.27	361.27	361.27	379.33	379.33	379.33	398.30	398.30	398.30	418.21
	单价（元/人·天）		138.92	138.92	138.92	145.86	145.86	145.86	153.15	153.15	153.15	160.81
	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	141410.06	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	152287.75	5854.94	5854.94	6147.69	6147.69	6147.69	6455.08	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	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	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	141410.06	5436.73	5436.73	5708.57	5708.57	5708.57	5994.00	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	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) 项目运营成本费用估算

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）项目运营期税金估算

项目免征增值税及所得税。

六、偿债能力分析

（一）债券应付本息情况

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

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 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

（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	

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
	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	

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
	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
		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	

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 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			

七、结论

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。

附件 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收益及现金流入预测说明

一、方案编制基础与评价标准

（一）方案的编制基础

本次预测以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以厂房出租收入、仓库出租收入、研发综合楼出租收入和物业管理费收入为基础，结合项目运营期成本、税费预测情况，编制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收益与融资自求平衡方案。

（二）评价标准的设定

本项目发行地方政府专项债券，拟定期限 30 年，拟定利率 4.5%，通过对项目厂房出租收入、仓库出租收入、研发综合楼出租收入和物业管理费收入所带来的经济效益，偿还项目债券本息。按照上述运营模式进行经济测算，本息覆盖倍数大于 1.3。

二、项目预测假设与参数设定

（一）项目预测假设

- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）项目参数设定

1、设计规模：

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。

2、固定资产折旧：

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，机械设备折旧年限为 15 年，其他固定资产的折旧年限设定为 10 年。

3、无形资产摊销

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

4、**年运营成本费用：**外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他管理费用和税款等。

4、**计算期：**项目建设期为 3 年，第 4 年开始部分投入运营，计算期为 32 年（含建设期 3 年），债券发行期为 30 年。

5、**税金：**项目的税金主要为增值税、附加税、印花税、土地使用税及所得税等。

三、项目基本情况

1、**项目实施单位：**鹰潭炬能建设工程有限公司

2、**项目建设地点：**鹰潭高新区白露片区

3、**建设起止时间（建设工期）：**3 年

4、**项目施工建设方式：**EPC 模式

5、**项目建设内容：**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。

1、40 号路延伸段（工业三路以西）：位于鹰潭市高新技术开发区白露科技园北侧，40 号路为东西向城市主干路，道路设计起点现状路相交，终点与便道相交，道路全长 199.155m，道路红线宽度为 40m。横断面布置为：4m 人行道+4m 非机动车道+2m 分隔带+20m 车行道+2m 分隔带+4m 非机动车道+4m 人行道。

2、区间路：位于鹰潭市高新技术开发区白露科技园北侧，区间路为南北向区间组团路，道路设计起点与 40 号路相交，终点与小区边现状道路相交，道路全长 237.389m，

道路红线宽度为 12m。横断面布置为：2.5m 人行道+7m 机非混行道+2.5m 人行道。

6、项目建设意义

本项目建成后将为入驻企业提供更大发展空间，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。

四、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

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%。

（二）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%。

五、盈利能力分析

（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，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租赁收入和物业管理费收入。租赁收入包括厂房出租收入、仓库出租收入、研发综合楼出租收入。项目标准厂房 85966.00 m²、仓库 7852 m²、研发综合楼 8916 m²全部出租。

1.1 运营能力预测

1.1.1 收入运营负荷：

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%。

1.2 单价分析

1.2.1 出租单价分析：

根据项目意向向协议，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。

1.2.2 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

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 102070.32 万元

序号	项 目	合计	运营期								
			60%	70%	80%	90%	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/㎡·a）		264.00	264.00	264.00	283.80	283.80	283.80	305.09	305.09	305.09
	数量（㎡）	85966.00	85966.00	85966.00	85966	85966	85966	85966	85966	85966	85966
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/㎡·a）		180.00	180.00	180.00	193.50	193.50	193.50	208.01	208.01	208.01
	数量（㎡）	7852.00	7852.00	7852.00	7852	7852	7852	7852	7852	7852	7852
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/㎡·a）		264.00	264.00	264.00	283.80	283.80	283.80	305.09	305.09	305.09
	数量（㎡）	8916.00	8916.00	8916.00	8916	8916	8916	8916	8916	8916	8916
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/㎡·a）		6.00	6.00	6.00	6.45	6.45	6.45	6.93	6.93	6.93
	数量（㎡）	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/㎡·a）		327.97	327.97	327.97	352.56	352.56	352.56	379.01	379.01	379.01	407.43
	数量（㎡）	85966.00	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	179.31	179.31	179.31	192.76	192.76	192.76	207.22
	单价（元/㎡·a）		223.61	223.61	223.61	240.38	240.38	240.38	258.41	258.41	258.41	277.79
	数量（㎡）	7852.00	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	298.63	298.63	298.63	321.03	321.03	321.03	345.10
	单价（元/㎡·a）		327.97	327.97	327.97	352.56	352.56	352.56	379.01	379.01	379.01	407.43
	数量（㎡）	8916.00	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	78.20	78.20	78.20	84.07	84.07	84.07	90.37
	单价（元/㎡·a）		7.45	7.45	7.45	8.01	8.01	8.01	8.61	8.61	8.61	9.26
	数量（㎡）	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%
			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	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
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
	单价（元/㎡·a）		407.43	407.43	437.99	437.99	437.99	470.84	470.84	470.84	506.15	506.15
	数量（㎡）	85966.00	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
	单价（元/㎡·a）		277.79	277.79	298.63	298.63	298.63	321.03	321.03	321.03	345.10	345.10
	数量（㎡）	7852.00	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
	单价（元/㎡·a）		407.43	407.43	437.99	437.99	437.99	470.84	470.84	470.84	506.15	506.15
	数量（㎡）	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/㎡·a）		9.26	9.26	9.95	9.95	9.95	10.70	10.70	10.70	11.50	11.50
	数量（㎡）	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：

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。

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。

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 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。

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 10%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 20%计。

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 3778.33 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	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
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	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	137. 07	141. 96	141. 96	141. 96	147. 08	147. 08	147. 08	152. 44	152. 44

（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、附加税、印花税、土地使用税及所得税，项目拟发债期内运营税金预计共计 26,885.79 万元。

六、偿债能力分析

（一）债券应付本息情况

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	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
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

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 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

（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	

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 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	
	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. 按项目期收入 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	

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 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	
	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	

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 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	
	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			

七、结论

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。

附件 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收益及现金流入预测说明

一、方案编制基础与评价标准

（一）方案的编制基础

本次预测以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以厂房出租收入、仓库出租收入、物业管理费收入等为基础，结合项目运营期成本、税费预测情况，编制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收益与融资自求平衡方案。

（二）评价标准的设定

本项目发行地方政府专项债券，拟定期限 30 年，拟定利率 4.5%，通过对项目厂房出租收入、仓库出租收入、物业管理费收入所带来的经济效益，偿还项目债券本息。按照上述运营模式进行经济测算，本息覆盖倍数大于 1.2。

二、项目预测假设与参数设定

（一）项目预测假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）项目参数设定

1、设计规模：

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%。

2、**固定资产折旧：**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，机械设备折旧年限为 15 年，其他固定资产的折旧年限设定为 10 年。

3、**无形资产摊销：**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。

4、**年运营成本费用：**外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他管理费用和税款等。

5、**计算期：**项目建设期为 2 年，第 3 年开始部分投入运营，计算期为 31 年（含建设期 2 年），债券发行期为 30 年，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。

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

三、项目基本情况

1、**项目实施单位：**鹰潭启通产业园运营有限公司

2、**项目建设地点：**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

3、**建设起止时间（建设工期）：**24 个月

4、**项目施工建设方式：**平行招标

5、**项目建设内容：**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%。

6、项目建设意义

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、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。

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。

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。

四、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

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 2250.00 万元，占总投资 5.85%。

（二）项目资金筹措

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%。

五、盈利能力分析

（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厂房出租收入、仓库出租收入、物业管理费收入，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租赁收入和物业管理费收入。租赁收入包括厂房出租收入、仓库出租收入。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。

1.1 运营能力预测

1.1.1 收入运营负荷：

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%。

1.2 单价分析

1.2.1 出租单价分析:

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。

1.2.2 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

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 149723.93 万元

序号	项 目	合计	运营期							
			60%	70%	80%	90%	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
1	营业收入	149723.93	2383.25	2780.46	3177.67	3842.99	4056.49	4056.49	4360.72	4360.72
1.1	厂房出租收入	119613.85	1903.97	2221.30	2538.62	3070.15	3240.71	3240.71	3483.77	3483.77
	单价（元/㎡·a）		264.00	264.00	264.00	283.80	283.80	283.80	305.09	305.09
	数量（㎡）	120200.00	120200.00	120200.00	120200	120200	120200	120200	120200	120200
1.2	仓库出租收入	10812.47	172.11	200.79	229.48	277.53	292.94	292.94	314.91	314.91
	单价（元/㎡·a）		180.00	180.00	180.00	193.50	193.50	193.50	208.01	208.01
	数量（㎡）	15936.00	15936.00	15936.00	15936	15936	15936	15936	15936	15936
1.3	厂房出租收入	15858.29	252.43	294.50	336.57	407.04	429.65	429.65	461.87	461.87
	单价（元/㎡·a）		264.00	264.00	264.00	283.80	283.80	283.80	305.09	305.09
	数量（㎡）	15936.00	15936.00	15936.00	15936	15936	15936	15936	15936	15936
1.4	物业管理费收入	3439.33	54.75	63.87	72.99	88.28	93.18	93.18	100.17	100.17
	单价（元/㎡·a）		6.00	6.00	6.00	6.45	6.45	6.45	6.93	6.93
	数量（㎡）	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00

续：

序号	项 目	合计	运营期									
			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
			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	149723. 93	4360. 72	4687. 78	4687. 78	4687. 78	5039. 36	5039. 36	5039. 36	5417. 31	5417. 31	5417. 31
1. 1	厂房出租收入	119613. 85	3483. 77	3745. 05	3745. 05	3745. 05	4025. 93	4025. 93	4025. 93	4327. 87	4327. 87	4327. 87
	单价（元/㎡·a）		305. 09	327. 97	327. 97	327. 97	352. 56	352. 56	352. 56	379. 01	379. 01	379. 01
	数量（㎡）	120200. 00	120200	120200	120200	120200	120200	120200	120200	120200	120200	120200
1. 2	仓库出租收入	10812. 47	314. 91	338. 53	338. 53	338. 53	363. 92	363. 92	363. 92	391. 22	391. 22	391. 22
	单价（元/㎡·a）		208. 01	223. 61	223. 61	223. 61	240. 38	240. 38	240. 38	258. 41	258. 41	258. 41
	数量（㎡）	15936. 00	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936
1. 3	厂房出租收入	15858. 29	461. 87	496. 51	496. 51	496. 51	533. 75	533. 75	533. 75	573. 78	573. 78	573. 78
	单价（元/㎡·a）		305. 09	327. 97	327. 97	327. 97	352. 56	352. 56	352. 56	379. 01	379. 01	379. 01
	数量（㎡）	15936. 00	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936
1. 4	物业管理费收入	3439. 33	100. 17	107. 68	107. 68	107. 68	115. 76	115. 76	115. 76	124. 44	124. 44	124. 44
	单价（元/㎡2·a）		6. 93	7. 45	7. 45	7. 45	8. 01	8. 01	8. 01	8. 61	8. 61	8. 61
	数量（㎡2）	152072. 00	152072. 00	152072. 00	152072. 00	152072. 00	152072. 00	152072. 00	152072. 00	152072. 00	152072. 00	152072. 00

续：

序号	项 目	合计	运营期										
			95%	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	第 31 年
1	营业收入	149723.93	5823.61	5823.61	5823.61	6260.38	6260.38	6260.38	6729.91	6729.91	6729.91	7234.66	7234.66
1.1	厂房出租收入	119613.85	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/㎡·a）		407.43	407.43	407.43	437.99	437.99	437.99	470.84	470.84	470.84	506.15	506.15
	数量（㎡）	120200.00	120200	120200	120200	120200	120200	120200	120200	120200	120200	120200	120200
1.2	仓库出租收入	10812.47	420.56	420.56	420.56	452.10	452.10	452.10	486.01	486.01	486.01	522.46	522.46
	单价（元/㎡·a）		277.79	277.79	277.79	298.63	298.63	298.63	321.03	321.03	321.03	345.10	345.10
	数量（㎡）	15936.00	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936
1.3	厂房出租收入	15858.29	616.82	616.82	616.82	663.08	663.08	663.08	712.81	712.81	712.81	766.27	766.27
	单价（元/㎡·a）		407.43	407.43	407.43	437.99	437.99	437.99	470.84	470.84	470.84	506.15	506.15
	数量（㎡）	15936.00	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936	15936
1.4	物业管理费收入	3439.33	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/㎡·a）		9.26	9.26	9.26	9.95	9.95	9.95	10.70	10.70	10.70	11.50	11.50
	数量（㎡）	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00	152072.00

（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：

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 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 9.22 万 kwh，电力单价为 0.62 元/kwh。

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，年管用人员用水量 180 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 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。

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 10%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 20%计。

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 5574.38 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
1.1	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
①	水费	1.36			0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
②	电费	165.78			5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72
1.2	工资及福利费	3442.76			96.01	96.01	96.01	100.62	100.62	100.62	105.45	105.45
1.3	修理费	1275.94			44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00
1.4	其他管理费用	688.55			19.20	19.20	19.20	20.12	20.12	20.12	21.09	21.09
1.5	经营成本	5574.38			164.97	164.97	164.97	170.50	170.50	170.50	176.30	176.30

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
1.1	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
①	水费	1.36	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
②	电费	165.78	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72
1.2	工资及福利费	3442.76	105.45	110.51	110.51	110.51	115.81	115.81	115.81	121.37	121.37	121.37
1.3	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
1.4	其他管理费用	688.55	21.09	22.10	22.10	22.10	23.16	23.16	23.16	24.27	24.27	24.27
1.5	经营成本	5574.38	176.30	182.37	182.37	182.37	188.74	188.74	188.74	195.41	195.41	195.41

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
1.1	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
①	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
②	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
1.2	工资及福利费	3442.76	127.20	127.20	127.20	133.30	133.30	133.30	139.70	139.70	139.70	146.41	146.41
1.3	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
1.4	其他管理费用	688.55	25.44	25.44	25.44	26.66	26.66	26.66	27.94	27.94	27.94	29.28	29.28
1.5	经营成本	5574.38	202.40	202.40	202.40	209.73	209.73	209.73	217.40	217.40	217.40	225.45	225.45

（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、附加税、印花税、土地使用税及所得税，项目拟发债期内运营税金预计共计 39,758.97 万元。

六、偿债能力分析

（一）债券应付本息情况

本项目申请专项债券 30,000 万元（以前期间已发行债券 16,500 万元，本期拟发行债券 1,400 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：

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	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
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

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 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

（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			可用于偿还本息资金
		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	

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 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	
	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 资金
		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	

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	-	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	
	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 资金
		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	

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 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	
	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			

七、结论

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。

附件 6：贵溪市城乡供水一体化工程收益及现金流入预测说明

一、方案编制基础与评价标准

（一）方案的编制基础

本次预测贵溪市城乡供水一体化工程以城乡供水收入为基础，结合项目运营期成本、税费预测情况，编制贵溪市城乡供水一体化工程收益与融资自求平衡方案。

（二）评价标准的设定

本项目发行地方政府专项债券，拟定期限 30 年，拟定利率 4.5%，通过对项目城市供水收入所带来的经济效益，偿还项目债券本息。按照上述运营模式进行经济测算，本息覆盖倍数大于 1.2。

二、项目预测假设与参数设定

（一）项目预测假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）项目参数设定

1、设计规模：

本工程范围为贵溪市管辖的乡镇，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。项目 2025 年日需水量为 $129830\text{m}^3/\text{d}$ （其中，城市统一供水区分区一年需水量 $93446.50\text{m}^3/\text{d}$ （利用贵溪市现有中心水厂供水），城市统一供水区分区二需水量 $13262.10\text{m}^3/\text{d}$ （利用鹰潭市江南水厂及夏埠水厂），乡镇联合供水区需水量 $22809.40\text{m}^3/\text{d}$ （利用新建的南乡水厂供水），乡镇独立供水区需水量 $10325.30\text{m}^3/\text{d}$ （利用乡镇现有水厂进行提升改造）。

2、固定资产折旧：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 15 年，其他固定资产折旧年限设定为 10 年。

3、年运营成本费用：外购原材料（药剂费）、燃料动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、维持运营成本和税款等。

4、计算期：项目建设期为 3 年，第 4 年开始部分投入运营，计算期为 32 年（含建设期 3 年），债券发行期为 30 年。

5、税金：项目的税金主要为增值税及附加、所得税等

本项目城区供水增值税税率为 9%，农村供水增值税免征；所得税税率为 25%。

（1）增值税：

根据《财政部税务总局关于继续实行农村饮水安全工程税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 67 号）“对饮水工程运营单位向农村居民提供生活用水取得的自来水销售收入，免征增值税”。

（2）企业所得税：

“对饮水工程运营单位从事《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》规定的饮水工程新建项目投资经营的所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税”。

三、项目基本情况

1、项目实施单位：贵溪市自来水公司

2、项目建设地点：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。

3、建设起止时间（建设工期）：36 个月

4、项目施工建设方式：招投标

5、项目建设内容：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。

6、项目建设意义

城乡供水一体化是城乡基础设施一体化建设的重要内容，是加快推进城乡融合发展的重要举措之一。江西省委省政府在《关于全面推行城乡供水一体化的指导意见》提出要在全省范围内全面推行城乡供水一体化，提升农村供水基础设施建设及供水服务水平，促进农村乡村振兴、城乡融合发展。近年来，鹰潭市积极开展农村安全饮水工程，加强城区水厂管网延伸、乡镇水厂及配套管网工程建设，城乡供水服务之间的差距在逐步缩小。贵溪市以鹰潭市列入国家城乡融合发展试验区为契机，为进一步完善城乡基础设施一体化体制机制，加快城乡供水一体化建设。

供水工程作为城乡发展的重要基础设施，通过城市水厂、乡镇水厂、供水管网等工程建设，可增强鹰潭供水基础设施建设，改善城乡公共服务的水平，促进社会经济发展，增加居民收入，提高人们整体生活水平。是聚焦民生福祉，加大基础设施投资力度，完善乡镇基础设施建设。在农水领域规划包括了部分中型灌区的节水改造、排灌泵站更新和农村饮水安全巩固提升工程，改善了农村生产生活条件，提高了农村饮水安全保障。然而，随着乡镇社会经济的快速发展和人民对美好生活的热切期盼，现有的农村供水工程和保障措施，还无法满足和应对未来需求的增加和变化。因此，加快推进城乡供水一体化建设，是进一步提升农村居民生活福祉，满足乡镇经济快速发展的需要。

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。通过该规划，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。

四、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

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%。

（二）项目资金筹措

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%。

五、盈利能力分析

（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 $126581.20\text{m}^3/\text{d}$ ，其中城区供水量为 $71920.60\text{m}^3/\text{d}$ ，乡镇供水量为 $54660.60\text{m}^3/\text{d}$ 。

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	第 12 年
1	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

续：

序号	项 目	合计	计 算 期								
			95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	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
1	营业收入	302011.04	9306.74	9306.74	9306.74	10004.75	10004.75	10004.75	10755.10	10755.10	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
	单价（元/吨）		2.410	2.410	2.410	2.591	2.591	2.591	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
	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	3296.43	3296.43	3296.43	3543.67	3543.67	3543.67	3809.44	3809.44	3809.44
	单价（元/吨）		1.739	1.739	1.739	1.870	1.870	1.870	2.01	2.01	2.01
	设计供水量（万吨/日）		5.46606	5.46606	5.46606	5.46606	5.46606	5.46606	5.47	5.47	5.47
	年供水天数（日）		365	365	365	365	365	365	365	365	365

续：

序号	项 目	合计	计 算 期										
			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
			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	第 32 年
1	营业收入	302011.04	11561.74	11561.74	11561.74	12428.86	12428.86	12428.86	13361.04	13361.04	13361.04	14363.11	14363.11
1.1	城区供水收入	195039.22	7466.59	7466.59	7466.59	8026.58	8026.58	8026.58	8628.58	8628.58	8628.58	9275.72	9275.72
	单价（元/吨）		2.99	2.99	2.99	3.22	3.22	3.22	3.46	3.46	3.46	3.72	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	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	4095.15	4095.15	4095.15	4402.28	4402.28	4402.28	4732.46	4732.46	4732.46	5087.39	5087.39
	单价（元/吨）		2.16	2.16	2.16	2.32	2.32	2.32	2.50	2.50	2.50	2.68	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	5.47	5.47
	年供水天数（日）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365

（二）项目运营成本费用估算

1. 基本假设条件及依据

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	第 11 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

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

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	第 32 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。

六、偿债能力分析

（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
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

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 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	

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 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	

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 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	

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 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	190,894.71
本息覆盖倍数		1.02			

七、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。

附件 7：月湖区童家镇老屋返乡创业产业园收益及现金流入预测说明

一、方案编制基础与评价标准

（一）方案的编制基础

本次预测以月湖区童家镇老屋返乡创业产业园的标准厂房出租收入以及物业管理服务收入等为基础，结合项目运营期成本、税费预测情况，编制月湖区童家镇老屋返乡创业产业园收益与融资自求平衡方案。

（二）评价标准的设定

本项目发行地方政府专项债券，拟定期限 30 年，拟定利率 4.5%，通过标准厂房出租收入以及物业管理服务收入所带来的经济效益，偿还项目债券本息。按照上述运营模式进行经济测算，本息覆盖倍数大于 1.20。

二、项目预测假设与参数设定

（一）项目预测假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）项目参数设定

1、设计规模：

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、停车场、围墙等基础设施。

2、固定资产折旧：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，机械设备折旧年限为 15 年，其他固定资产的折旧年限设定为 10 年。

3、年运营成本费用：外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他管理费用。

4、计算期：项目建设期为2年，第3年开始部分投入运营，运营期29年，计算期共31年（含建设期），专项债券续存期30年。

5、税金：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。

三、项目基本情况

1、项目实施单位：江西省鹰潭市兴月投资有限公司

2、项目建设地点：项目位于鹰潭市月湖区童家镇老屋村

3、建设起止时间（建设工期）：24个月

4、项目施工建设方式：招投标

5、项目建设内容：

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、停车场、围墙等基础设施。

6、项目建设意义

6.1 切合国家中西部开发战略

从中西部大开发的政策来看，中央对中西部的发展持大力支持之态，也将着力于发展的外部借力和内生驱动，将着眼于我国中西部地区的内增长能力有一个质的提升，其中最核心的是在继续强化中西部基础设施和生态环境建设的基础上，做大做强中西部地区的特色优势产业。这不仅要壮大基于当地资源的特色产业，还要重视培育非资源型的新产业。同时，推进中西部地区的大发展，内部经济高低的培育与外部的支持带动同样重要。在深入实施中西部大开发战略中，我国将进一步加大对中西部新的经济增长极的培育力度：一方面是推进重点经济区率先发展。坚持以串线、以点带面，着力培育经济基础好、资源环境承载能力强、发展潜力大的重点经济区，形成中西部大开发战略新高地，辐射和带动周边地区发展；另一方面则是承接产业转移示范区建设，鼓励东部地区与中西部地区共建产业园区。月湖区童家镇老屋返乡创业产业园作为我国中西部地区的一个产业园区，它的投资建设也是我国中西部大开发战略不断深入的现实需求之一。

6.2 项目建设有利于推动产业结构调整，促进区域经济的发展

外出务工人员参与发达地区的工业化、城镇化的过程中，积累了资金，学到了

管理经验和技術，他們返鄉創業投資項目，可以反哺工業，推動工業結構的調整，拓展當地經濟和產業發展空間。同時，他們將發達地區的市場觀念、管理經驗、資金、技術帶回家鄉，能有效解決本地經濟發展中資金、技術、管理人才短缺的困難，成為推動縣域經濟發展的草根”力量。返鄉人員創辦的企業大多數在小城鎮和縣城，帶動了資本、勞動力等經濟要素向小城鎮集聚，擴大了小城鎮人口和經濟規模，推動了城鎮化建設。

6.3 符合工業布局規律，是實現資源配置的需要

建立標準化廠房工業園，集中安排工業項目，符合工業布局規律和工業企業在城鎮聚集的規律，同時也符合當前產業發展和轉移的趨勢。建立標準化廠房工業園，走的是集中開發的規模經營之路，從供水、供電、供熱、供氣、提供社會大生產的服務，到科技開發的協調、職工培訓的組織、企業污染的综合治理與環境美化、企業與企業之間開展協作聯合等，都可以在園區內得到較好的解決，充分實現資源共享，走集約化經營之路，方便了企業運作，降低了企業的創業成本，使社會資源得到優化配置，大大提高了資源的產出效率。

6.4 項目建設有利於加強月湖區與沿海發達地區的對接

改革開放以來，江西省一直是人口流出大省，早在 2000 年第五次人口普查時，跨省流出人口為 368 萬人，僅次於四川、安徽和湖南，居全國第四位，之後每年都呈遞增趨勢。到 2010 年第六次人口普查時，達到了 579 萬人，比“五普”時增加了 211 萬人。據調查推算，2018 年全省跨省外出人口 584.58 萬人，比減少了 3.19 萬人。近年來，由於珠江三角洲和長江三角洲等江西外出人口主要流入地的產業結構發生了變化，勞動密集型產業梯次向內地轉移，同時，鼓勵回鄉創業的許多政策相繼落地，外出人口返鄉者日漸增多，這部分返鄉者逐步成為了市場經濟實踐的先行者，成為新的生產力和生產關係的代表。他們返鄉創業，將有效加強各縣與沿海發達地區的對接，成為各縣聯繫沿海發達地區的橋梁和紐帶。

一是思想觀念的對接。外出務工人員返鄉創業將逐步改變部分人頭腦中存在的陳舊落後的觀念，引導樹立新的開放、競爭和市場經濟觀念。

二是市場的對接。由於江西省地處中部地區，對市場的各种新信息、新需求的接和反應相對不如沿海地區迅速。而返鄉創業不僅會帶回資金和技術，也會帶回市場，將大大拉近各縣與沿海地帶的時空距離，佔領市場開拓的制高點。

三是管理經驗與技術的對接。返鄉創業者把發達地區的先進管理經驗和生產技術

带回各县，为区域经济注入新的活力，成为推进区域经济发展的新的活力。

6.5 项目建设为农村剩余劳动力就近就业提供机会

目前，江西省常住人口 4565.63 万人。全省城乡人口结构中，城镇人口 2356.78 万人，农村人口 2208.85 万人，农村人占全省人口的比例不到 50%，这说明江西省人口城镇化率整体提高。随着农业要素的不断投入，农业新技术的推广，农业劳动生产率不断提高，对劳动力的需求量也不断减少，农村剩余劳动力呈增加趋势。据统计，鹰潭市常年外出务工人员 20 余万人，农村剩余劳动力由于普遍文化程度不高，大多没有专业技能，外出找工作的难度大、条件艰苦、收入不高。返乡创业人员在本地创业，创业领域主要集中于餐饮、服装、农产品加工、建筑等劳动密集型产业，为当地剩余劳动力就业提供了途径，解决了就业难的问题，增加了他们的收入，农村剩余劳动力在家门口就可以实现就业。

6.6 是落实乡村振兴战略的需要

目前国家大力助推乡村振兴战略的实施，但离开工业化推进乡村振兴是不现实的。没有工业支撑，小城镇建设就难以发展；没有工业企业作为载体，转移农村剩余劳动力就是一个虚幻。因此，必须将农业农村现代化与工业化、城镇化作为一个有机的整体，按照中央一号文件的明确要求，形成工农互促、城乡互补、全面融合、共同繁荣的新型工农城乡关系。而做好月湖区童家镇老屋返乡创业产业园投资建设工作，也是为了通过推进新型工业化，实现进一步推动城镇化建设、落实乡村振兴战略的重要举措。

6.7 是中小企业，特别是小型企业和创业型企业发展的需要

在中小企业的创业初期，资金是制约其生存与发展的关键因素，如何利用好有限的资金，集中研发产品与拓展市场是中小企业面临的最大挑战之一，而租赁标准化厂房将成为缓解其资金瓶颈问题的重要途径。从目前已上和拟上创业板的公司来看，其中有很大一部分企业都是通过租赁标准化厂房进行生产经营的，由此可见标准厂房建设的重要性。

另外，企业就是在资本充足的情况下自建厂区，从建设到投产至少需要 1-2 年的时间，这对一般企业来讲，并不利于产品市场的抢先占有。由此，本项目的建设是促进中小企业发展的需要与客观要求。

四、投资估算与资金筹措

1、投资估算

本项目总投资 28,174.19 万元，其中工程费用 23,942.22 万元，占总投资 84.98%，工程建设其他费用 1,304.63 万元，占总投资 4.63%；预备费 1,262.34 万元，占总投资 4.48%；建设期利息 1,262.34 万元，占总投资 4.48%。

2、资金筹措

本项目总筹资 28,174.19 万元，其中，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），占总投资的 78.09%；项目单位自筹 6,174.19 万元，占总投资 21.91%。

五、盈利能力分析

（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 115583.40 m²。

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。

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 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/㎡·a）		240.00	240.00	240.00	258.00	258.00	258.00	277.35	277.35	277.35
	数量（㎡）	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/㎡·a）		6.00	6.00	6.00	6.45	6.45	6.45	6.93	6.93	6.93
	数量（㎡）		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/㎡·a）		298.15	298.15	298.15	320.51	320.51	320.51	344.55	344.55	344.55	370.39
	数量（㎡）	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/㎡·a）		7.45	7.45	7.45	8.01	8.01	8.01	8.61	8.61	8.61	9.26
	数量（㎡）		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。

（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

（三）项目运营期税金估算

本项目要缴纳的税金主要所得税，项目拟发债期内运营税金预计共计 27,140.57 万元。

六、偿债能力分析

（一）债券应付本息情况

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%；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

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 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
第 31 年	7,000.00	7,000.00	-	4.50%	315.00
合计		22,000.00			29,700.00

（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	

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 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	-

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 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	-

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 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			

七、结论

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。

附件 8：鹰潭市余江区城区停车场建设工程项目收益及现金流入预测说明

一、方案编制基础与评价标准

（一）方案的编制基础

本次预测以余江区城区停车场建设工程以停车场出租收入和充电桩营业收入等为基础，结合项目运营期成本、税费预测情况，编制余江区城区停车场建设工程收益与融资自求平衡方案。

（二）评价标准的设定

本项目发行地方政府专项债券，拟定期限 30 年，拟定利率 4.5%，通过对停车场出租收入和充电桩营业收入所带来的经济效益，偿还项目债券本息。按照上述运营模式进行经济测算，本息覆盖倍数大于 1.20。

二、项目预测假设与参数设定

（一）项目预测假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）项目参数设定

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。

1、设计规模：

1.1 停车场工程

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。具体如下：

1.1.1 余江区 320 国道以南大型海绵生态停车场：用地面积 8650 m²，拟建停车位 182 个，其中余江工业园大车停车位 99 个，83 个小车停车位，配套建设停车场进出道路 420m。

1.1.2 站前古里庄生态海绵生态停车场：用地面积 2068m²，拟建停车位 69 个。

1.1.3 桥底排涝站蓄水池顶部停车场：利用桥底排涝站蓄水池顶部地面 4000 m²建设停车场，拟建停车位 135 个。

1.1.4 人民医院海绵生态停车场：用地面积 13845 m²，建设停车位 550 个。配套建设停车场进出道路 520m。

1.1.5 人民医院门诊海绵生态停车场：利用人民医院门诊部前空地 725m²新建海绵生态停车场，拟建停车位 24 个。

1.1.6 农业局隔壁海绵生态停车场：利用农业局隔壁未利用空地 348.95 m²新建海绵生态停车场，拟建停车位 10 个。

1.1.7 邓埠兽牧站旁海绵生态停车场：利用原邓埠兽牧站旁未利用土地 517 m²建设海绵生态停车场，拟建停车位 15 个。

1.1.8 余江区世纪阳光大道东侧海绵生态停车场：利用余江区世纪阳光大道东侧空地 1376.10 m²建设海绵生态停车场，拟建停车位 45 个。

1.1.9 余江区四青街道办海绵生态停车场：利用四青街道办四青小区空地 1778.00 m²建设海绵生态停车场，拟建停车位 55 个，配套建设停车场配套道路 350m。

1.1.10 白塔渠管理局旁边海绵生态停车场：利用白塔渠管理局旁边空地 406.08 m²建设海绵生态停车场，拟建停车位 12 个。

1.1.11 余江区原供销社海绵生态停车场：利用余江区原供销社空地 3482.36 m²建设海绵生态停车场 110 个，配套建设停车场配套道路 320m。

1.1.12 原邓埠镇派出所停车场：在原邓埠镇派出所，利用拆迁未利用土地新建停车一处，占地面积为 1328 m²，新建智能停车位 40 个，新建移动式公厕一座。

1.1.13 余江贸易广场菜场周边海绵生态停车场：将贸易广场农贸市场东侧约 9408 平方米零乱地块进行统一规整后建设海绵生态停车场，拟建机动车停车位 80 个（其中大货车停车位 20 个，小型汽车停车位 60 个），电动三轮车停车位 283 个。

1.1.14 安仁大道西侧海绵生态停车场：利用安仁大道加油站旁边拆迁未利用土地 2100 平方米新建海绵生态停车场一处，拟建停车位约 70 个。

1.1.15 其他零星停车位：利用余江区零星地块共 1860 m²建设停车场，拟建停车位 60 个。

1.2 余江区智慧停车工程

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。

1.3 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。

2、固定资产折旧：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，机械设备和其他固定资产的折旧年限设定为 10 年。

3、年运营成本费用：外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、维持运营成本和其他管理费用等。

4、计算期：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 2 年），债券发行期为 30 年，债券分别于建设期第 1 年发行 10,000.00 万元。

5、税金：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：自用房为项目管理用房，面积共计 680m²，资产原值为 191.08 万元，自用房产税按房产账面原值×(1-减除比例)×1.2%计提，减除比例为 30%。

土地使用税：项目所在地共有建设用地 50545m²，该用地为余江区一级土地范围，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）》，三级土地税额标准：每平方米 5 元/年。

增值税：房产出租销项税税率按 9%计提，停车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%。

三、项目基本情况

1、项目实施单位：鹰潭市余江县城市建设投资开发公司

2、项目建设地点：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。

3、建设起止时间（建设工期）：1 年

4、项目施工建设方式：招投标

5、项目建设内容：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、项目建设意义

（1）是城市发展的需要

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。

（2）是解决城市停车难问题的需要

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。

（3）是提高区域服务质量的需要

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。

(4) 是解决城市发展与土地紧缺矛盾的有效途径

现代社会城市已经变得十分拥挤，土地不断被占用，空气污染在加剧，生态环境遭到破坏，以及战争与自然灾害等，这一切都构成了对人类自身生存的威胁。城市地面空间及上空被高层建筑和道路挤占，给自然环境带来很大的威胁，开发地下空间将是城市可持续发展，解决城市土地紧缺的有效途径。

城市地下空间资源的开发利用，将有效地节约土地资源，提高土地集约利用率，减少环境污染，提高城市化水平。充分利用地下空间建设停车场设施不仅可缓解土地资源紧张的局面，符合集约利用土地的政策，而且可通过改善城市空间环境的质量来提高生活质量，保证城市空间的可持续发展。

四、投资估算与资金筹措

1、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%。

2、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 10000.00 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%。

五、盈利能力分析

（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。

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
一	营业收入	81700.89	1234.91	1425.18	1615.46	2095.25	2394.08	2593.30	2722.97	2722.97
1	停车场出租出入	19252.62	286.23	381.64	477.06	601.09	601.09	601.09	631.14	631.14
	单价（元/辆·日）		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05
	数量（辆）		1307.00	1307.00	1307.00	1307.00	1307.00	1307.00	1307.00	1307.00
	年运营天数（日/年）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	停车率（%）		30%	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%
2	充电桩营业出入	62448.27	948.67	1043.54	1138.41	1494.16	1792.99	1992.21	2091.82	2091.82
	单价（元/kwh）		1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.35	1.35
	总功率(kw)		9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00
	平均日功率利用率		10%	11%	12%	15%	18%	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
	年运营天数（天）		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00

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	81700.89	2722.97	2859.11	2859.11	2859.11	3002.07	3002.07	3002.07	3152.17	3152.17	3152.17
1	停车场出租出入	19252.62	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）		1307.00	1307.00	1307.00	1307.00	1307.00	1307.00	1307.00	1307.00	1307.00	1307.00
	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	62448.27	2091.82	2196.41	2196.41	2196.41	2306.23	2306.23	2306.23	2421.55	2421.55	2421.55
	单价（元/kwh）		1.35	1.41	1.41	1.41	1.48	1.48	1.48	1.56	1.56	1.56
	总功率(kw)		9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00
	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

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	81700.89	3309.78	3309.78	3309.78	3475.27	3475.27	3475.27	3649.03	3649.03	3649.03	3831.49
1	停车场出租出入	19252.62	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）		1307.00	1307.00	1307.00	1307.00	1307.00	1307.00	1307.00	1307.00	1307.00	1307.00
	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	62448.27	2542.62	2542.62	2542.62	2669.75	2669.75	2669.75	2803.24	2803.24	2803.24	2943.40
	单价（元/kwh）		1.63	1.63	1.63	1.72	1.72	1.72	1.80	1.80	1.80	1.89
	总功率(kw)		9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00
	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）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。

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
1	外购燃料及动力费	25361.71	482.21	530.42	578.63	723.26	867.90	964.32	964.32	964.32
1.1	外购电力	25359.09	482.11	530.32	578.53	723.17	867.80	964.22	964.22	964.22
	用电量（万 kwh）	40901.76	777.60	855.36	933.12	1166.40	1399.68	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
1.2	外购新水	2.62	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
	电水单价（元/吨）		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	153.62	153.62	153.62	160.99	160.99	160.99	168.72	168.72
3	修理费	473.75	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
5	其他管理费用	791.14	23.04	23.04	23.04	24.15	24.15	24.15	25.31	25.31
#	经营成本	38515.83	912.04	960.25	1008.46	1161.57	1306.20	1402.63	1411.51	1411.51

续:

序号	项 目	合 计	计 算 期										
			第 10 年	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	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	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	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	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	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	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	2.60
2	工资及福利费	5274.30	168.72	168.72	176.82	176.82	176.82	185.31	185.31	185.31	194.20	194.20	194.20
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	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	236.25
5	其他管理费用	791.14	25.31	25.31	26.52	26.52	26.52	27.80	27.80	27.80	29.13	29.13	29.13
#	经营成本	38515.83	1411.51	1411.51	1420.83	1420.83	1420.83	1430.59	1430.59	1430.59	1440.82	1440.82	1440.82

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

（三）项目运营期税金估算

项目的税金主要为增值税、附加税、印花税及所得税，项目拟发债期内运营税金预计共计 8,969.43 万元。

增值税：停车服务收入销项税税率按 9%计提、充电服务收入销项税税率按 13%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%。

六、偿债能力分析

（一）债券应付本息情况

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（以前期间已发行债券 7557 万元，本期拟发行债券 1200 万元），拟于建设期第 1 年发行 10000 万元，利率为 4.5%，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

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 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
合计		10,000.00			13,500.00

（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
		本金	利息	本息合计	资金
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	

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
	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	
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
		本金	利息	本息合计	资金
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	

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
	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	
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
		本金	利息	本息合计	资金
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	

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	资金
	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	
合计		10,000.00	13,500.00	23,500.00	23,707.58
本息覆盖倍数		1.01			

七、结论

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。

附件 9：余江区农业生态科技园建设项目收益及现金流入预测说明

一、方案编制基础与评价标准

（一）方案的编制基础

本次预测以余江区农业生态科技园建设项目以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为基础，结合项目运营期成本、税费预测情况，编制余江区农业生态科技园建设项目收益与融资自求平衡方案。

（二）评价标准的设定

本项目发行地方政府专项债券，拟定期限 30 年，拟定利率 4.5%，通过对项目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所带来的经济效益，偿还项目债券本息。按照上述运营模式进行经济测算，本息覆盖倍数大于 1.2。

二、项目预测假设与参数设定

（一）项目预测假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）项目参数设定

1、设计规模：

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。

2、固定资产折旧：

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，机械设备折旧年限为 30 年，其他固定资产的折旧年限设定为 10 年。

3、无形资产摊销

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

4、**年运营成本费用：**外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他管理费用和税款等。

4、**计算期：**项目建设期为 1 年，第 2 年开始部分投入运营，计算期为 30 年（含建设期 1 年），债券发行期为 30 年，假设债券于建设期第 1 年发行 6,000.00 万元。

5、**税金：**项目的税金主要为增值税、附加税、印花税、房产税、土地使用税及所得税等。

三、项目基本情况

1、**项目实施单位：**鹰潭市余江区工业投资集团有限公司

2、**项目建设地点：**鹰潭市余江区春涛镇红星村

3、**建设起止时间（建设工期）：**12 个月

4、**项目施工建设方式：**平行招标

5、**项目建设内容：**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。

6、项目建设意义

余江区农业生态科技园建设项目是生产兼顾旅游型园区，规划将农产品加工生产区与物流配送区分开布局，各自形成相对独立的园区，同时也结合农业用地，生产物流设施等开展生态的旅游休闲活动。充分发挥乡村各类物质与非物质资源富集的独特优势，利用“旅游+”、“生态+”等模式，推进农业、林业与旅游、教育、文化、康养等产业深度融合。丰富乡村旅游业态和产品，打造各类主题乡村旅游目的地和精品线路，发展富有乡村特色的民宿和养生养老基地。鼓励农村集体经济组织创办乡村旅游合作社，或与社会资本联办乡村旅游企业。多渠道筹集建设资金，大力改善休闲

农业、乡村旅游、森林康养公共服务设施条件，在重点村优先实现宽带全覆盖。项目的建设是壮大新产业新业态，拓展农业产业链价值链的需要。

四、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

本项目总投资为 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%。

（二）项目资金筹措

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%。

五、盈利能力分析

（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，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租赁收入。

租赁收入包括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。

项目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全部出租。

1.1 运营能力预测

1.1.1 收入运营负荷：

本项目为定制厂房，项目建成后运营第 1 年即可达到出租率 100%。

1.2 单价分析

1.2.1 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、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 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
1.2	冷藏保鲜库出租收入	2917.73	72.00	72.00	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 ）	2000.00	2000.00	2000.00	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
	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	6.87
1.3	冷冻库出租收入	1556.12	38.40	38.40	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
	数量（m ² ）	1000.00	1000.00	1000.00	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
	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	3.66
1.4	车间出租收入	9725.77	240.00	240.00	240.00	258.00	258.00	258.00	277.35	277.35	277.35
	单价（元/m ² ·a）		240.00	240.00	240.00	258.00	258.00	258.00	277.35	277.35	277.35

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 (m ²)	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%
	销项税 (9%)		19.82	19.82	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	3501.28	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)	6000.00	6000.00	6000.00	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000
	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	8.24
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	68.87	68.87	68.87	74.04	74.04	74.04	79.59	79.59	79.59	85.56
	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	89.45	89.45	89.45	96.15	96.15	96.15	103.37	103.37	103.37	111.12
	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	47.70	47.70	47.70	51.28	51.28	51.28	55.13	55.13	55.13	59.26
	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
	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	298.15	298.15	298.15	320.51	320.51	320.51	344.55	344.55	344.55	370.39
	单价（元/㎡·a）	298.15	298.15	298.15	320.51	320.51	320.51	344.55	344.55	344.55	370.39
	数量（㎡）	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000

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%)	24.62	24.62	24.62	26.46	26.46	26.46	28.45	28.45	28.45	30.58
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/m ² ·a)	178.89	178.89	178.89	192.31	192.31	192.31	206.73	206.73	206.73	222.24
	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%)	8.86	8.86	8.86	9.53	9.53	9.53	10.24	10.24	10.24	11.01
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/m ² ·a)	327.97	327.97	327.97	352.56	352.56	352.56	379.01	379.01	379.01	407.43
	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%)	21.66	21.66	21.66	23.29	23.29	23.29	25.04	25.04	25.04	26.91

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	85.56	85.56	91.98	91.98	91.98	98.88	98.88	98.88	106.29	106.29
	单价（元/㎡·a）	222.24	222.24	238.90	238.90	238.90	256.82	256.82	256.82	276.08	276.08
	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%）	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/㎡·a）	555.59	555.59	597.26	597.26	597.26	642.05	642.05	642.05	690.21	690.21
	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%）	9.17	9.17	9.86	9.86	9.86	10.60	10.60	10.60	11.40	11.40
1.3	冷冻库出租收入	59.26	59.26	63.71	63.71	63.71	68.49	68.49	68.49	73.62	73.62
	单价（元/㎡·a）	592.63	592.63	637.07	637.07	637.07	684.86	684.86	684.86	736.22	736.22
	数量（㎡）	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	370.39	370.39	398.17	398.17	398.17	428.03	428.03	428.03	460.14	460.14
	单价（元/㎡·a）	370.39	370.39	398.17	398.17	398.17	428.03	428.03	428.03	460.14	460.14

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)	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
	出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	销项税 (9%)	30.58	30.58	32.88	32.88	32.88	35.34	35.34	35.34	37.99	37.99
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/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)	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%)	11.01	11.01	11.84	11.84	11.84	12.72	12.72	12.72	13.68	13.68
1.6	配套服务用房出租收入	325.95	325.95	350.39	350.39	350.39	376.67	376.67	376.67	404.92	404.92
	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)	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%)	26.91	26.91	28.93	28.93	28.93	31.10	31.10	31.10	33.43	33.43

（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，项目管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。

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，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。

1.3 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。

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。

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 2422.24 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	外购燃料及动力费	25.52		0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
2	工资及福利费	1409.82		39.47	39.47	39.47	41.36	41.36	41.36	43.35	43.35	43.35
3	修理费	294.92		10.17	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17
4	维持运营投资	551.00		19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00
5	其他管理费用	140.98		3.95	3.95	3.95	4.14	4.14	4.14	4.34	4.34	4.34
合计		2422.24		73.47	73.47	73.47	75.55	75.55	75.55	77.73	77.73	77.73

续：

序号	项目名称	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	外购燃料及动力费	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
2	工资及福利费	45.43	45.43	45.43	47.61	47.61	47.61	49.90	49.90	49.90	52.29
3	修理费	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17
4	维持运营投资	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00
5	其他管理费用	4.54	4.54	4.54	4.76	4.76	4.76	4.99	4.99	4.99	5.23
合计		80.02	80.02	80.02	82.42	82.42	82.42	84.94	84.94	84.94	87.57

续:

序号	项目名称	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	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
2	工资及福利费	52.29	52.29	54.80	54.80	54.80	57.43	57.43	57.43	57.43	57.43
3	修理费	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17
4	维持运营投资	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00
5	其他管理费用	5.23	5.23	5.48	5.48	5.48	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74
合计		87.57	87.57	90.33	90.33	90.33	93.23	93.23	93.23	93.23	93.23

（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、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。

六、偿债能力分析

（一）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
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

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 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

（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	-	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	

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 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	8,100.00	14,100.00	21,020.71
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%			
		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	-	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	

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 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	8,100.00	14,100.00	19,118.07
本息覆盖倍数		1.36			

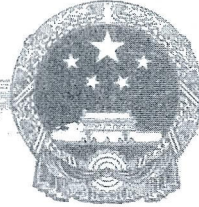
3. 按项目期收入 80%的情况下，本息覆盖倍数为 1.21；

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

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 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	8,100.00	14,100.00	17,117.17
本息覆盖倍数		1.21			

七、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。



证照编号: N002006071

统一社会信用代码
91361200MA37XLFF41

营业执照

(副本)

1-1



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 赣江新区融和会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 邹华

经营范围 审查会计报表,出具审计报告;验证注册资本、实收资本;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;审计服务;会计咨询、会计服务业务;管理咨询、管理服务业务;风险管理咨询、服务业务;企业信息技术管理咨询、企业信息系统(ERP、财务软件、税务软件)的销售、实施服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

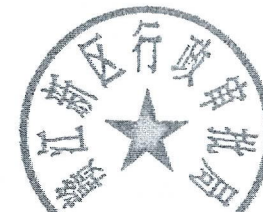
出资额 伍拾万元整

成立日期 2018年05月28日

主要经营场所 江西省南昌市临空经济区儒乐湖大街399号5楼519室



登记机关

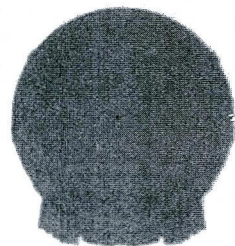


2025 年 02 月 13 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：赣江新区融和会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：邹华
主任会计师：
经营场所：江西省南昌市临空经济区儒乐湖大街399号5楼519室

组织形式：普通合伙
执业证书编号：36010051
批准执业文号：赣财会【2018】23号
批准执业日期：2018年7月30日



说明

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



发证机关：江西省财政厅

2025年2月18日



中华人民共和国财政部制



注册号: 360100330015
No. of Certificate
批准注册协会: 江西省注册会计师协会
Approves Institute of CPAs
发证日期: 2013 年 03 月 5 日
Date of issuance

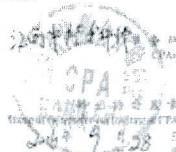


姓名: 邹华
Full name
性别: 女
Sex
出生日期: 1978 年 01 月 09 日
Date of birth
工作单位: 江西中经会计师事务所
Working unit
身份证号码: 360982197801098229
Identity card No.

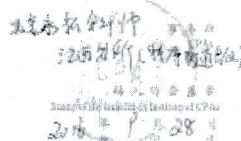


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

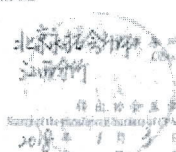


同意调入
Agree the holder to be transferred to

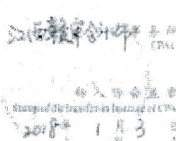


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

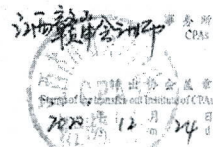


同意调入
Agree the holder to be transferred to

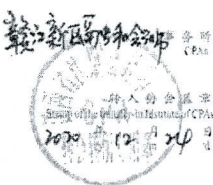


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



邹华 360100330015

2001.10.3 接收



平度县人民检察院
Shandong Provincial People's Procuratorate
The People's Procuratorate



姓 名: 罗晚秋
Full name: Luo Wanqiu
性 别: 男
Sex: Male
出生日期: 1969.08.28
Date of birth: 1969.08.28
工 作 单 位: 平度县人民检察院
Work unit: Pingdu County People's Procuratorate
身份证号: 360100388889
Identity card no: 360100388889



罗晚秋 360900100012