

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）（上饶市）
项目实施方案



本支债券（上饶市）包含以下项目：

1. 广丰区 2023-2024 年老旧小区改造项目
2. 玉山县衢饶示范区产城融合建设项目
3. 横峰县污水处理设施及污水管网综合提升改造项目
4. 余干县老旧小区改造项目
5. 婺源县城镇排水管网改造提升项目
6. 婺源县工业园区中医药产业标准厂房建设项目



广丰区 2023-2024 年老旧小区改造项目实 施方案



上饶市财政局
二〇二五年六月



前言

2024 年是党的二十大关键之年，是我们党进入全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军新征程的重要时刻。中央经济工作会议提出今年经济工作要稳字当头、稳中求进，各地区各部门要担负起稳定宏观经济责任，各方面要积极推出有利于经济稳定的政策，政策发力适当靠前。地方政府专项债对确保经济平稳运行有着重大意义，在拉动有效投资、扩内需、促消费起着重要推动作用。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方政府基础设施建设领域，是以纳入政府性基金收入及专项收入预算管理的收入偿还的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则。本项目本期拟发行 30 年期专项债券 5688 万元。

项目实施过程中，将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

目录

一、项目概况.....	4
（一）项目所在地基本情况	4
（二）项目实施背景	5
（三）项目基本情况	5
二、项目投资估算及资金筹措方案	6
（一）投资估算	6
（二）资金筹措方案	7
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	8
（一）收入测算	8
（二）项目运营成本测算	8
（三）可用于资金平衡的现金净流入	11
（四）现金流量表	13
四、事前绩效评价	15
五、项目风险分析	17
六、专项债发行方案	18

一、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、当地情况

（1）基本市情

广丰区隶属江西省上饶市，位于江西省东北部，上饶地区东部，浙赣铁路和 320 国道南侧。东界浙江省江山市，北邻玉山区，西毗上饶区、上饶市，南接福建省浦城、崇安两区。广丰区境南北长 62.5 公里，东西宽 45 公里，总面积 1377.79 平方公里,折合 206.67 万亩。

广丰区下辖 23 个乡镇街道：永丰街道、丰溪街道、芦林街道、大石街道、下溪街道、五都镇、洋口镇、横山镇、桐畈镇、湖丰镇、大南镇、排山镇、毛村镇、枫底镇、泉波镇、壶峤镇、霞峰镇、吴村镇、沙田镇、铜钹山镇、东阳乡、嵩峰乡、少阳乡。根据《广丰区城市总体规划》资料显示，广丰区在 2030 年规划年将达到 110 万人，其中城镇人口为 57.6 万人。

近年来，广丰区经济发展迅猛，2018 年广丰区生产总值达到 321.9 亿元，增长率为 9.9%，财政总收入 43.55 亿元。城市进入了发展的快车道，以及正在加快城镇化的建设，根据上饶市都市区规划，将建设成上饶都市区副中心。

2、当地财政收支情况

根据地区生产总值统一核算结果，2022 年全区地区生产总值为 6290200 万元,突破 600 亿大关,跻身全省前 10;2022 年,全区一般公共预算收入完成 317272 万元,同比增长 5.7%;税收收入完成 625507 万元,同比增长 9.2%;一般公共预算支出 770870 万元,同比增长 8.6%。

表 1 广丰区市财政收支情况

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	451.89	551.74	629.02
一般公共预算收入	29.96	30	31.73

政府性基金预算收入	15.93	12.74	37.83
其中：国有土地使用权出让金收入	15.88	12.65	37.75
政府性基金预算支出	18.63	15.47	45.86
其中：国有土地使用权出让金支出	6.13	8.24	14.26

（二）项目实施背景

1、项目背景

目前许多老旧小区路面坑坑洼洼，缺少路灯，导致居民出行不便，同时许多小区还存在私搭乱建侵占消防通道现象，安全隐患较大，因此老旧小区的改造有助于改善了生活环境，提高生活质量，是改善民生的重要措施。

一个和谐的社区必然要有一个好的环境，要有人文环境的存在。一个环境优美生活空间，能够让人们之间的关系变得更加和谐，有助于维护社会安定团结，因此老旧小区改造，处理可以改善小区生活环境外，还能够协调社区内各方面的关系，化解不和谐因素，营造一个良好的生活环境。

本项目正是在此背景下提出的。

（三）项目基本情况

1、项目名称：

广丰区 2023-2024 年老旧小区改造项目

2、项目建设单位：

建设单位：上饶市广丰区住房建设保障中心

3、项目建设地址：

本项目所在地段位于广丰区城区。目前水电道路等配套设施完善，用水用电均由广丰区供水网和广丰区供电网提供。

4、项目建设内容

2023-2024 年度广丰区计划改造老旧小区共计 10 个及 3 个小区周边配套设施项目，改造户数 1605 户，共 52 栋，总建筑面积约 17.46 万平方米，主要改造建

筑外墙面积总面积约 55000m²、污水管道 9680m、雨水管道 10250m、供水管道 5855m、燃气管道 8550m、强弱电线路改造 8010m、屋面防水 30171m²、油烟机罩改造 1503 个、楼道墙面 6212m²、道路改造 34028m²、消防管道 4900m、消防（智慧）工程改造 10 项、充电桩 80 个、广告位 30 处、停车位 3450 个、围墙改造 8 项、大门改造 10 项、建筑外窗改造、防盗窗改造 10500m²、养老抚幼设施 10 项、无障碍设施改造 45 处等。（备注：3 个小区周边配套设施项目：银丰商住楼小区周边停车场改造项目、公积金小区周边配套设施改造项目、党校小区周边配套设施改造项目）。

5、建设期限

本项目建设期保守估计为 24 个月，开工时间为 2023 年 8 月，预期完工时间为 2025 年 8 月。

6、项目总投资

根据本项目可行性研究报告及发改委相关批复，总投资额 9000 万元。

资金来源计划为企业自筹（自筹资金 1800 万元，占比总投资 20%）及专项债券资金（专项债融资 7200 万元，占比总投资 80%）。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算编制依据

- （1）《中华人民共和国招标投标法》；
- （2）中华人民共和国招标投标法实施条例
- （3）《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》；
- （4）国家计委 9 号令《建设项目可行性研究报告增加招标内容以及核准招标事项暂行规定》；
- （5）江西省实施《中华人民共和国招标投标法》办法；

2、费率及参数

发行费 0.08%。

3、估算总额

本项目静态总投资 8,473.50 万元，考虑建设期利息、发行费用及铺底流动资金后，动态总投资为 9,000.00 万元。详见表 2-1：

表 2-1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	总投资
1	建安工程费用	7,163.13
2	工程建设及其他费	682.70
3	预备费	627.67
4	建设投资	8,473.50
5	建设期利息	177.44
6	发行费用	5.76
7	铺底流动资金	343.30
8	动态总投资	9,000.00

（总投资包含项目前期费用）。

4、项目分年度投资计划表

序号	费用类型	小计	2023 年	2024 年	2025 年
1	工程费用	7,163.13	1,432.63	716.31	5,014.19
2	工程建设其他费用	682.70	136.54	68.27	477.89
3	预备费	627.67	125.53	62.77	439.37
本次建设项目支出总计		8,473.50	1,694.70	847.35	5,931.45

本投资计划不涉及建设期利息及发行费用，建设期利息及发行费用在现金流量表中体现。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。（2）发行地方政府专项债券进行融资。

2、资金来源

按照发行方案及筹资计划，本次拟发行项目的本项目的总投资为 9,000.00 万元，通过自筹资金、申请专项债券等途径解决，其一，自筹资金 1,800.00 万元、资本金占比 20%；其二，拟发行专项债券 7,200.00 万元，发行期限 30 年，其中，2023 年已发行 1,512.00 万元，2025 年计划发行 5,688.00 万元、本期发行 5,688.00 万元。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）收入测算

一、项目整体收入

（1）物业费收入

由于项目改造的小区基本属于 2005 年建成，小区入住率基本达到 100%。根据项目总的服务面积 17.46 万平方米，可收费面积暂考虑为 95%（考虑到生活困难住户），广丰区当地的物业费价格大约为 1-2 元/平方米/月，本次按照 1 元/月/平方米收取物业费，物业费涨幅按照每 5 年上涨 5%核算。

（2）广告位收入

项目 10 个小区，在小区出入口设置电子广告位及道闸出入口广告位，共建设有 30 个中型广告位，共建设有 30 个中型广告位，按照当地价格每个广告位每年租金为 3000 元/年，广告位租金每 5 年上涨 5%，广告位按照 30 个整体租赁，全年租赁时间考虑到续约或者换商家导致的延误，全年租赁时间应为 11 个月，全年租赁时间比例超过 90%，本次按 90%核算。

（3）充电桩收入

项目共建设有 80 个汽车充电桩，理想状态下按每个充电桩每天充电 1.5 次，一次充电 40 度计算。年充电次数为 43800 次，一次充电收费为 40 度×1.5 元/度=60 元，充电费服务费用每 5 年上涨 5%，使用比例按照 40%起步，年增长 5%，最高 60%。

（4）小区内部停车位出租收入

项目共建设有停车位 2750 个，详见本篇《2023-2024 年上饶市广丰区老旧小区改造项目表》，规范后的停车位可对小区内住户出租，当地停车位租金按照广丰区停车位价格文件《关于上饶市广丰区政府定价停车场机动车停放服务收费标准的通知》（广发改字〔2022〕29 号）中公共停车场包月费用收取，为 160 元/月，停车位租赁费用每 5 年上涨 5%，停车位租赁比例从 60%起步，年增长 5%，最高 80%。

（5）小区周边停车位收入

项目周边配套共建设有停车位 700 个，建设后的停车位作为市政停车位收费，为满足本项目偿还专项债券的需要，区城市管理局将停车位收费权交由本项目负责。根据广丰区当地停车位价格文件《关于上饶市广丰区政府定价停车场机动车停放服务收费标准的通知》（广发改字〔2022〕29 号）中关于公共停车位按小时收费，第一个小时收费 4 元，之后每小时收费 1 元（未超过 1 小时部分按照 1 小时收费），暂定停车位单次停车时间为 2-3 个小时、不超过 4 小时，单次停车结算时间 3-4 小时，收费按 6-7 元收费，因此折算单次收费为 6.5 元/次，每个停车位日停车 2 次，停车位费用每 5 年上涨 5%，停车位使用比例从 40%起步，年增长 5%，最高 60%。

本项目每年收入测算如下表所示：

表 3-1 项目分年度收入测算表

单位：人民币万元

年份	物业费收入	广告费收入	充电桩收入	小区停车位出租收入	周边配套停车费收入	合计
2026 年	199.04	8.10	105.12	316.80	132.86	761.92
2027 年	199.04	8.10	118.26	343.20	149.47	818.07
2028 年	199.04	8.10	131.40	369.60	166.08	874.22
2029 年	199.04	8.10	144.54	396.00	182.68	930.37
2030 年	199.04	8.10	157.68	422.40	199.29	986.51
2031 年	209.00	8.64	165.56	443.52	209.41	1,036.13
2032 年	209.00	8.64	165.56	443.52	209.41	1,036.13
2033 年	209.00	8.64	165.56	443.52	209.41	1,036.13
2034 年	209.00	8.64	165.56	443.52	209.41	1,036.13
2035 年	209.00	8.64	165.56	443.52	209.41	1,036.13
2036 年	219.45	8.91	173.84	465.70	219.83	1,087.73
2037 年	219.45	8.91	173.84	465.70	219.83	1,087.73
2038 年	219.45	8.91	173.84	465.70	219.83	1,087.73
2039 年	219.45	8.91	173.84	465.70	219.83	1,087.73
2040 年	219.45	8.91	173.84	465.70	219.83	1,087.73
2041 年	230.42	9.45	182.54	488.98	230.56	1,141.95
2042 年	230.42	9.45	182.54	488.98	230.56	1,141.95
2043 年	230.42	9.45	182.54	488.98	230.56	1,141.95
2044 年	230.42	9.45	182.54	488.98	230.56	1,141.95
2045 年	230.42	9.45	182.54	488.98	230.56	1,141.95
2046 年	241.94	9.72	191.66	513.43	242.21	1,198.96
2047 年	241.94	9.72	191.66	513.43	242.21	1,198.96
2048 年	241.94	9.72	191.66	513.43	242.21	1,198.96
2049 年	241.94	9.72	191.66	513.43	242.21	1,198.96
2050 年	241.94	9.72	191.66	513.43	242.21	1,198.96
2051 年	254.04	10.26	201.25	539.11	254.48	1,259.14
2052 年	254.04	10.26	201.25	539.11	254.48	1,259.14
2053 年	254.04	10.26	201.25	539.11	254.48	1,259.14
2054 年	254.04	10.26	201.25	539.11	254.48	1,259.14
合计	6,515.36	265.14	5,030.04	13,562.58	6,358.37	31,731.50

（二）项目运营成本测算

1、运营成本

(1) 燃料及动力费:

项目管理用房每年水电支出,用电按每月 2000 度,电费 0.6161 元/度;用水按 50 吨/月,水费 2.5 元/吨。充电桩费用用电量按照充电次数和使用比例核算,每度电费用为 0.8002 元/度。

(2) 工资及福利:

项目需人员 20 人(基本为驻守小区人员,负责收取物业费、管理小区广告事务、管理小区停车等物业事务、安排人员进行小区设施维护与环卫工作;其中设施维护与环卫等工作由项目成本中维修费与其他费用支出,本项目不另外设置其他工作人员。),人均工资按 6 万元每年核算,年涨幅 1%。其中,卧龙城一期小区 1004 户占总改造户数 1605 户的 63%,安排 6 个驻守管理人员;林科所家属房、农机楼、万盛楼、顺达家园、金都广场、莹港家园 225 户占总改造户数 1605 户的 14%,安排 8 个驻守管理人员;创和家园、丰港家园 244 户占总改造户数 1605 户的 15%,安排 4 个驻守管理人员;绿源小区 132 户占总改造户数 1605 户的 8%,安排 2 个驻守管理人员。同时小区周边停车位在采用智慧改造方式在建设成本中支出,采用扫码收费的形式,无需人工成本的投入。老旧小区的绿化的维护和基础设施的维修采用需要时临时采购方式,在维修费中列支。

(3) 修理费:

每年的维修费按照折旧费 10%核算,年折旧费为 201.25 万元,修理费为 20.12 万元。由于该项目为续发项目,折旧费按照原预估。

(4) 充电桩更换费用:

项目充电桩按 7 年时间进行一轮更换,单次更换费用 200.00 万元,合计 800.00 万元。

(5) 其他费用:

其他费用包括管理费、经营费等,其他费按总收入的 3%测算。公共卫生区

域卫生人员街道的形式统一安排，10 个小区分布在三个街道，其中丰溪街道卧龙城一期小区、绿源小区 1136 户，安排环卫人员 5 人；永丰街道农机楼、万盛楼、顺达家园、金都广场、莹港家园 197 户，安排 2 名环卫人员；芦林街道林科所家属房、创和家园、丰港家园 272 户，安排 3 名环卫人员，按照最低工资标准 1740 元/人/月工资，其他费用中按照总收入 3%测算支出覆盖卫生清理成本。

（6）税金：

包含增值税（6%，9%）、城建税及附加税。不含企业所得税。

综上，本项目每年运营成本测算如下表所示：

年份	经营成本						税金支出
	小计	原料及动力费	人工工资及福利	维修费	充电桩更换费用	其他费用	
2026 年	220.68	57.70	120.00	20.12	0.00	22.86	0.00
2027 年	230.57	64.71	121.20	20.12	0.00	24.54	0.00
2028 年	240.49	71.73	122.41	20.12	0.00	26.23	0.00
2029 年	250.42	78.75	123.64	20.12	0.00	27.91	0.00
2030 年	260.35	85.76	124.87	20.12	0.00	29.60	0.00
2031 年	263.08	85.76	126.12	20.12	0.00	31.08	0.00
2032 年	464.34	85.76	127.38	20.12	200.00	31.08	11.94
2033 年	265.62	85.76	128.66	20.12	0.00	31.08	68.30
2034 年	266.90	85.76	129.94	20.12	0.00	31.08	68.30
2035 年	268.20	85.76	131.24	20.12	0.00	31.08	68.30
2036 年	271.06	85.76	132.55	20.12	0.00	32.63	72.04
2037 年	272.39	85.76	133.88	20.12	0.00	32.63	72.04
2038 年	273.73	85.76	135.22	20.12	0.00	32.63	72.04
2039 年	475.08	85.76	136.57	20.12	200.00	32.63	72.04
2040 年	276.45	85.76	137.94	20.12	0.00	32.63	72.04
2041 年	279.46	85.76	139.32	20.12	0.00	34.26	75.97
2042 年	280.85	85.76	140.71	20.12	0.00	34.26	75.97
2043 年	282.26	85.76	142.12	20.12	0.00	34.26	75.97
2044 年	283.68	85.76	143.54	20.12	0.00	34.26	75.97
2045 年	285.11	85.76	144.97	20.12	0.00	34.26	75.97
2046 年	488.27	85.76	146.42	20.12	200.00	35.97	80.10

2047 年	289.74	85.76	147.89	20.12	0.00	35.97	80.10
2048 年	291.22	85.76	149.37	20.12	0.00	35.97	80.10
2049 年	292.71	85.76	150.86	20.12	0.00	35.97	80.10
2050 年	294.22	85.76	152.37	20.12	0.00	35.97	80.10
2051 年	297.54	85.76	153.89	20.12	0.00	37.77	84.43
2052 年	299.08	85.76	155.43	20.12	0.00	37.77	84.43
2053 年	500.64	85.76	156.99	20.12	200.00	37.77	84.43
2054 年	302.20	85.76	158.55	20.12	0.00	37.77	84.43
合计	8,766.34	2,416.89	4,014.05	583.48	800.00	951.92	1,695.11

2、财务成本

本次上饶市广丰区住房建设保障中心组织申报发行广丰区 2023-2024 年老旧小区改造项目专项债券项目的预估总投资额 8,656.70 万元。计划发行专项债券金额 7,200.00 万元，其中：2023 年已发行 1,512.00 万元，8 月份已发行 1,012.00 万元、实际利率 3.00%、9 月发行 500.00 万元、实际利率 3.14%，2025 年计划发行 5688.00 万元、本期计划发行 5688.00 万元。从客观、谨慎角度出发，2025 年债券年利率暂取 3.00%，发行费率暂按照 0.08% 测算，据此预计专项债券利息合计为 6,501.00 万元，预计发行费用为 5.76 万元。

按照该项目专项债券发行计划，30 年期债券以年利率 3.00% 预计每年利息支出，每半年支付一次利息，到期一次还本，本项目专项债券还本付息情况如下表所示：

年 份	期初债券余额	本期发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券余额	融资费用小计
2023 年	0.00	1,512.00	1.21	0.00	0	1,512.00	1.21
2024 年	1,512.00	0.00	0.00	46.06	0	1,512.00	46.06
2025 年	1,512.00	5,688.00	4.55	131.38	0	7,200.00	135.93
2026 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0	7,200.00	216.70
2027 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0	7,200.00	216.70
2028 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0	7,200.00	216.70
2029 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0	7,200.00	216.70
2030 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0	7,200.00	216.70

2031 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0	7,200.00	216.70
2032 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0	7,200.00	216.70
2033 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0	7,200.00	216.70
2034 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0	7,200.00	216.70
2035 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0	7,200.00	216.70
2036 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0	7,200.00	216.70
2037 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0	7,200.00	216.70
2038 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0	7,200.00	216.70
2039 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0	7,200.00	216.70
2040 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0	7,200.00	216.70
2041 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0	7,200.00	216.70
2042 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0	7,200.00	216.70
2043 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0	7,200.00	216.70
2044 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0.00	7,200.00	216.70
2045 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0.00	7,200.00	216.70
2046 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0.00	7,200.00	216.70
2047 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0.00	7,200.00	216.70
2048 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0.00	7,200.00	216.70
2049 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0.00	7,200.00	216.70
2050 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0.00	7,200.00	216.70
2051 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0.00	7,200.00	216.70
2052 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	0.00	7,200.00	216.70
2053 年	7,200.00	0.00	0.00	216.70	1,512.00	5,688.00	216.70
2054 年	5,688.00	0.00	0.00	170.64	0.00	5,688.00	170.64
2055 年	5,688.00	0.00	0.00	85.32	5,688.00	0.00	85.32
合计		7,200.00	5.76	6,501.00	7,200.00		6,506.76

（三）可用于资金平衡的现金净流入

运营期收入扣除付现的经营成本，可用于资金平衡的净收益现金流如下：

表 3-3 项目分年度收入测算表

单位：人民币万元

年度	运营收入	运营成本	净收益现金流
----	------	------	--------

2026 年	761.92	220.68	541.24
2027 年	818.07	230.57	587.5
2028 年	874.22	240.49	633.73
2029 年	930.37	250.42	679.95
2030 年	986.51	260.35	726.16
2031 年	1,036.13	263.08	773.05
2032 年	1036.13	476.28	559.85
2033 年	1036.13	333.92	702.21
2034 年	1036.13	335.2	700.93
2035 年	1036.13	336.5	699.63
2036 年	1087.73	343.1	744.63
2037 年	1087.73	344.43	743.3
2038 年	1087.73	345.77	741.96
2039 年	1087.73	547.12	540.61
2040 年	1087.73	348.49	739.24
2041 年	1141.95	355.43	786.52
2042 年	1141.95	356.82	785.13
2043 年	1141.95	358.23	783.72
2044 年	1141.95	359.65	782.3
2045 年	1141.95	361.08	780.87
2046 年	1198.96	568.37	630.59
2047 年	1198.96	369.84	829.12
2048 年	1198.96	371.32	827.64
2049 年	1198.96	372.81	826.15
2050 年	1198.96	374.32	824.64
2051 年	1259.14	381.97	877.17
2052 年	1259.14	383.51	875.63
2053 年	1259.14	585.07	674.07
2054 年	1259.14	386.63	872.51
合计	31731.5	10461.45	21270.05

（四）现金流量表

结合上述项目投资计划及资金筹措方案、项目运营收入，本项目资金稳定性较可靠。债券本息资金覆盖率可达到 1.55 倍。

序号	年份	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入	40,731.50	3,312.00	0.00	5,688.00	761.92	818.07	874.22	930.37	986.51	1,036.13	1,036.13
1	业务活动现	31,731.50	0.00	0.00	0.00	761.92	818.07	874.22	930.37	986.51	1,036.13	1,036.13
1.1	财政补贴收	0.00										
1.2	经营收入	31,731.50	0.00	0.00	0.00	761.92	818.07	874.22	930.37	986.51	1,036.13	1,036.13
2	融资活动现	7,200.00	1,512.00	0.00	5,688.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	7,200.00	1,512.00	0.00	5,688.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00										
3	资本金投入	1,800.00	1,800.00									
二	现金流出	32,641.71	1,695.91	893.41	6,067.38	437.38	447.27	457.19	467.12	477.05	479.78	692.98
1	业务活动现	10,461.45	0.00	0.00	0.00	220.68	230.57	240.49	250.42	260.35	263.08	476.28
1.1	运营成本	8,766.34	0.00	0.00	0.00	220.68	230.57	240.49	250.42	260.35	263.08	464.34
1.2	税金支出	1,695.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11.94
2	建设投资现	8,473.50	1,694.70	847.35	5,931.45	0.00						
3	融资活动现	13,706.76	1.21	46.06	135.93	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70
3.1	债券发行费	5.76	1.21	0.00	4.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本	7,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	支付债券利	6,501.00	0.00	46.06	131.38	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70
3.4	偿还其他融	0.00										
3.5	支付其他融	0.00										
三	当期现金结	8,089.79	1,616.09	-893.41	-379.38	324.54	370.80	417.03	463.25	509.46	556.35	343.15
四	期初现金		0.00	1,616.09	722.68	343.30	667.84	1,038.65	1,455.67	1,918.92	2,428.38	2,984.73
五	期末现金	8,089.79	1,616.09	722.68	343.30	667.84	1,038.65	1,455.67	1,918.92	2,428.38	2,984.73	3,327.88

序	年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	现金	1,036.13	1,036.13	1,036.13	1,087.73	1,087.73	1,087.73	1,087.73	1,087.73	1,141.95	1,141.95	1,141.95	1,141.95
1	业务	1,036.13	1,036.13	1,036.13	1,087.73	1,087.73	1,087.73	1,087.73	1,087.73	1,141.95	1,141.95	1,141.95	1,141.95
1.1	财政												
1.2	经营	1,036.13	1,036.13	1,036.13	1,087.73	1,087.73	1,087.73	1,087.73	1,087.73	1,141.95	1,141.95	1,141.95	1,141.95
2	融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他												
3	资本												
二	现金	550.62	551.90	553.20	559.80	561.13	562.47	763.82	565.19	572.13	573.52	574.93	576.35
1	业务	333.92	335.20	336.50	343.10	344.43	345.77	547.12	348.49	355.43	356.82	358.23	359.65
1.1	运营	265.62	266.90	268.20	271.06	272.39	273.73	475.08	276.45	279.46	280.85	282.26	283.68
1.2	税金	68.30	68.30	68.30	72.04	72.04	72.04	72.04	72.04	75.97	75.97	75.97	75.97
2	建设												
3	融资	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70
3.1	债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	支付	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70
3.4	偿还												
3.5	支付												
三	当期	485.51	484.23	482.93	527.92	526.60	525.26	323.91	522.54	569.83	568.43	567.03	565.61
四	期初	3,327.88	3,813.39	4,297.61	4,780.54	5,308.46	5,835.06	6,360.31	6,684.22	7,206.76	7,776.59	8,345.02	8,912.05
五	期末	3,813.39	4,297.61	4,780.54	5,308.46	5,835.06	6,360.31	6,684.22	7,206.76	7,776.59	8,345.02	8,912.05	9,477.65

序	年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	现	1,141.95	1,198.96	1,198.96	1,198.96	1,198.96	1,198.96	1,259.14	1,259.14	1,259.14	1,259.14	0.00
1	业	1,141.95	1,198.96	1,198.96	1,198.96	1,198.96	1,198.96	1,259.14	1,259.14	1,259.14	1,259.14	0.00
1.	财											
1.	经	1,141.95	1,198.96	1,198.96	1,198.96	1,198.96	1,198.96	1,259.14	1,259.14	1,259.14	1,259.14	0.00
2	融	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.	债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.	其											
3	资											
二	现	577.78	785.07	586.54	588.02	589.51	591.02	598.67	600.21	2,313.77	557.27	5,773.32
1	业	361.08	568.37	369.84	371.32	372.81	374.32	381.97	383.51	585.07	386.63	0.00
1.	运	285.11	488.27	289.74	291.22	292.71	294.22	297.54	299.08	500.64	302.20	0.00
1.	税	75.97	80.10	80.10	80.10	80.10	80.10	84.43	84.43	84.43	84.43	0.00
2	建											
3	融	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	1,728.70	170.64	5,773.32
3.	债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.	偿	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,512.00	0.00	5,688.00
3.	支	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	170.64	85.32
3.	偿											
3.	支											
三	当	564.17	413.89	612.42	610.94	609.45	607.94	660.47	658.93	-1,054.62	701.87	-5,773.32
四	期	9,477.65	10,041.8	10,455.7	11,068.1	11,679.0	12,288.5	12,896.4	13,556.9	14,215.8	13,161.2	13,863.1
五	期	10,041.8	10,455.7	11,068.1	11,679.0	12,288.5	12,896.4	13,556.9	14,215.8	13,161.2	13,863.1	8,089.79

四、事前绩效评价

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

- 1）本工程的建设是解决居民住房问题，切实落实改善居住环境的需要。
- 2）本工程的建设是发展城乡经济、促进民生发展的重要保障。
- 3）本工程的建设有利于保证广丰经济安全和生态稳定，有利于促进广丰的可持续发展。

（2）公益性

2023-2024 年度广丰区计划改造老旧小区共计 10 个及 3 个小区周边配套设施项目，改造户数 1605 户，共 52 栋，总建筑面积约 17.46 万平方米，主要改造建筑外墙面总面积约 55000m²、污水管道 9680m、雨水管道 10250m、供水管道 5855m、燃气管道 8550m、强弱电线路改造 8010m、屋面防水 30171m²、油烟机罩改造 1503 个、楼道墙面 6212m²、道路改造 34028m²、消防管道 4900m、消防（智慧）工程改造 10 项、充电桩 80 个、广告位 30 处、停车位 3450 个、围墙改造 8 项、大门改造 10 项、建筑外窗改造、防盗窗改造 10500m²、养老抚幼设施 10 项、无障碍设施改造 45 处等。（备注：3 个小区周边配套设施项目：银丰商住楼小区周边停车场改造项目、公积金小区周边配套设施改造项目、党校小区周边配套设施改造项目）。

（3）收益性

本项目对其目前脏、乱、差的情况进行治理，提高群众生活质量，改善城市人居环境，提升了城市品位。同时，通过安置区改造促进存量土地的有效利用，节约土地资源，更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。

直接收益。本项目实施后，可产生运营收益，根据测算收入约为 31731.5 元，

扣除相关成本 10461.45 万元，可用于偿债的项目收益为 21270.05 万元，满足资金平衡需求。

2、项目投资合规性与项目成熟度

项目已获得广丰区发改委相关批复（广发改审字[2022]700 号）。

项目建设有期充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

3、项目资金来源和可到位性

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府债券，其中：自筹资金 1800 万元；发行政府债券 7200 万元。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期预计产生运营收入 31731.5 万元。运营成本包含工资及福利费用、其他管理费用及税金。预计产生运营成本 10461.45 万元。

债券存续期收益已由业主单位盖章确认，预测合理性较高。

5、债券资金需求合理性

本项目资本金比例 20%，满足国家发改委对固定资产投资项目的资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计 13701 万元，项目收益预计为 21270.05 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.55。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险

本项目本期拟申请发行 30 年期专项债券 5,688.00 万元；每半年付息一次，到期一次偿还本金。建设期利息以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2026 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

项目风险具体详见如下第五点。

7、绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8、其他需要纳入其他绩效评估的事项

无。

五、项目风险分析

1、投资估算风险

诸多项目尚处于规划与可行性研究阶段，项目预算尚不太准确，部分收入或支出可能还未列入进去，因此投资估算风险是存在的。但主要大项目的估算误差不会太大，一些没有估算到的也是投资不多的项目，所以总体差距不会很多，即便出现这样的问题，只要主体项目建成，其他次要项目可以调整或缓建，另外还可以采取措施开源节流，挤出资金合理安排。

2、工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

3、融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

4、财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。在项目运营期间要以广丰区公共卫生及应急医疗综合服务能力提升为依托，做大做强广丰区公共卫生及应急医疗综合服务能力提升项目。

5、自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定的相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

六、专项债发行方案

1、发行主体资格：根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）之规定，地方政府专项债券需由江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施机构为上饶市广丰区住房建设保障中心，是依法批准设立的机关单位，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

2、发行计划：本项目本期拟发行地方政府专项债券 5688 万元，期限 30 年，专项债券融资成本按 3.0%估算。

3、发行场所：通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

4、信息披露：在专项债发行日前 5 个工作日通过中国地方政府债券信息公

开平台、江西省财政厅官方网站和中国债券信息网-中央结算公司官方网站披露（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露债券发行全套信息披露文件。

总体而言，本项目通过发行专项债可以降低项目融资成本，是现阶段解决建设资金问题的推荐方案。且基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据项目重大建设意义，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

玉山县衢饶示范区产城融合建设项目
实施方案



前言

2025 年是党的二十大布局关键之年，是我们党进入全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军新征程的重要时刻。中央经济工作会议提出今年经济工作要加大宏观政策调控力度，扩大地方专项债的发行规模，稳增长、扩内需、保民生。地方政府专项债对确保经济平稳运行有着重大意义，在拉动有效投资、扩内需、促消费起着重要推动作用。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方政府产业园基础设施，是用纳入政府性基金收入及专项收入的收入偿还的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则。玉山县衢饶示范区产城融合 建设项目本期拟发行 30 年期专项债券 7500.00 万元。

项目实施过程中，将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。



一、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在地基本情况

玉山县位于江西省东北部。属上饶市，东界浙江省开化县、常山县、江山市，南接广丰区，西邻上饶县和信州区，北毗德兴市，东西宽 75 公里，南北长 62 公里，面积 1728 平方公里。历史上是赣浙闽三省的交通要冲，素有“两江锁钥、八省通衢”之称。总面积 1728 平方千米，总人口 62 万人。全县辖 11 个镇、5 个乡。

玉山县地势为西北高、东南低。纳古城溪、八都溪、玉琊溪等支流。境内主要山脉有怀玉山脉和武夷山脉。怀玉山脉是赣、浙、皖省的天然屏障，发脉于三清山，横贯县境西北部，其主峰玉京峰，海拔 1816.9 米，为怀玉山脉最高峰，也是县内最高点。怀玉山脉西入上饶县境内后，又折南向东，由雷公包（海拔 1054 米）复入玉山县境，成沙溪岭。武夷山脉由东南面入县境，构成丘陵地带，平方根有华山。华山在县城南 10 公里，是武夷山余脉自广丰入县境的第一山，海拔 437.3 米。玉山县整个地形为“五山、四丘、一平原”，玉山县常态地貌以山地、丘陵为主，即山区面积占 49%，丘陵占 41%，平原占 10%。河谷平原为主要的农业区。

玉山县素以山青水秀著称江南，唐朝著名诗人戴叔伦给予“冰为溪水玉为山”的美誉。国家级风景名胜区三清山座落在县境西北部，距县城约 50 公里。三清山脚下的三清湖（“七一”水库）距县城 15 公里，湖内有佛教胜地少华山和连绵十里的溶洞群，可开发景区面积达 54.8 平方公里。

怀玉山与三清山景区山脉相连，景区面积 20 余平方公里，平均海拔 1000 米以上，最高处云盖峰海拔 1538 米，海拔 1000 米的山顶有一个面积达 6 平方公里、

可开发建设核心区块面积达 1.4 平方 公里的玉峰盆地，是华东地区独有的高山避暑胜地，被誉为“华东的世外桃源，中国的普罗旺斯”；内有朱熹久居讲学、与江南四大书院齐名的怀玉书院。怀玉山是方志敏率领红军北上抗日先遣总队浴血奋战过的地方，是方志敏烈士的蒙难地和《清贫》故事和清贫精神的发源地，现有许多第二次国内革命战争的遗迹，修建有《清贫碑》、《中国工农红军北上抗日先遣队纪念碑》、《中国工农红军北上抗日先遣队事迹陈列馆》等标志纪念物，是全国爱国主义教育示范基地；怀玉山是我县正在开发的集红色旅游、绿色旅游、古色旅游于一体的精品。

2. 玉山县财政收支情况

2021 年，全县国内生产总值 256.56 亿元，一般公共预算收入 17.66 亿元，政府性基金预算收入 22.15 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 20.04 亿元，政府性基金预算支出 23.79 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 12.05 亿元。

2022 年，全县国内生产总值 290.17 亿元，一般公共预算收入 18.84 亿元，政府性基金预算收入 13.02 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 11.44 亿元，政府性基金预算支出 25.19 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 10.01 亿元。

2023 年，全县国内生产总值 292.32 亿元，一般公共预算收入 17.38 亿元，政府性基金预算收入 14.32 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 10.99 亿元，政府性基金预算支出 19.82 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 6.05 亿元。

表 1-1 玉山县财政收支情况

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值	256.56	290.17	292.32

一般公共预算收入	17.66	18.84	17.38
政府性基金预算收入	22.15	13.02	14.32
其中：国有土地使用权出让金收入	20.04	11.44	10.99
政府性基金预算支出	23.79	25.19	19.82
其中：国有土地使用权出让金支出	12.05	10.01	6.05

（二）项目实施背景

1、项目背景

江西近 15 年来工业园区的迅速发展带动了区域经济持续快速发展。在当今经济增长趋缓、土地资源及生态环境约束的大背景下，工业园区走“以产兴城、以城促产、产城互动”的产城融合道路是实现工业园区提质增效、转型升级的一条重要途径。

玉山县衢饶示范区成立于 2019 年，地处浙赣两省交界，G320 国道以南。总体规划面积 20 平方公里，其中玉山 14.01 平方公里，常山 3.09 平方公里，江山 2.9 平方公里。建设用地面积 13.45 平方公里（其中玉山 9.35 平方公里），生态绿地 6.55 平方公里。分三期建设，近期规划为 2019 年至 2022 年，中期规划为 2023 年至 2030 年，远期规划为 2031 年至 2035 年，实现三年打基础，五年见成效，十年高质量发展。

《江西省人民政府关于印发进一步降低企业成本优化发展环境若干政策措施的通知》（赣府发[2016]44 号）和《关于鼓励建设和使用标准厂房的指导意见》（赣工信园区字【2017】357 号，江西省工业和信息化委员会、江西省发展和改革委员会和江西省财政厅三方联合发布）等文件均提出：为促进土地集约利用，鼓励建设和使用标准厂房，应遵循规模化开发、标准化建设、功能化配套、市场化推进等原则，依托工业园区、产业基地、服务业集聚区，把加快标准厂房建设作为提高土地利用水平、促进经济增长方式转变的重要手段，促进工业和服

务业项目节约集约用地，构筑投资创业和承接投资项目的有效载体，吸引中小微型企业入驻发展，形成一批布局合理、规模适度、功能配套、产业聚群的“产业综合体”，实现产城融合发展。

本项目的建设有利于完善衢饶示范区基础设施，有利于衢饶示范区招商引资，有利于促进产业集聚发展，有利于实现善衢饶示范区产城融合发展。

（三）项目基本情况

1、项目名称：

玉山县衢饶示范区产城融合建设项目

2、项目立项单位：

江西衢饶控股发展有限公司

3、项目建设单位

江西衢饶控股发展有限公司

4、项目建设地址：

项目拟建地位于玉山县衢饶示范区。

5、项目建设内容

本项目主要建设内容及规模为：本项目为新建项目，项目拟建地位于玉山县衢饶示范区。项目规划用地面积约 210000 平方米，规划总建筑面积约 388800 平方米，其中地上计容建筑面积 388000 平方米，地下不计容建筑面积 800 平方米。共规划标准化厂房 378000 平方米，配套服务用房 10000 平方米，地下设备用房 800 平方米、机动车停车位 1214 辆，建筑室外停车场、配套设施、电气工程、园林种植、给排水、电气、消防等配套设施同步建设。

6、项目总投资

依据玉山县发改委《关于玉山县衢饶示范区产城融合建设项目可行性研究报告的批复》（玉发改审字【2022】412 号），项目总投资为 98530.00 万元，其

中静态总投资（即不含建设期利息的建设投资）为 92,851.60 万元。因测算利率不同等原因，本方案预计建设期利息与可行性研究报告的建设期利息存在差异，经调整后，本项目预计建设期利息 1,565.96 万元、债券发行费用 62.40 万元、铺底流动资金 4,050.04 万元，估算动态调整后的总投资额（即动态总投资）为 98530.00 万元。

项目资金筹措方式由资本金、政府专项债券构成，其中：资本金 20530 万元，占总投资比例 20.84%，发行专项债券 78,000.00 万元，占总投资比例 79.16%。

7、项目建设期限

依据玉山县发改委《关于玉山县衢饶示范区产城融合建设项目可行性研究报告的批复》（玉发改审字【2022】412 号），批复建设期限为 24 个月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算编制依据

1、估算编制依据

一、有关专业提供的主要设备、主要材料、主要工程量清单及有关文字说明。

二、设备价格以销售厂家近期报价为主，不足部分采用《全国通用设备价格汇编》的信息价。

三、投资估算依据及相关参考标准。

1、《江西省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及统一基价表》（2017 版）；

2、《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表》（2017 版）；

3、《江西省市政工程消耗量定额及统一基价表》（2017 版）；

-
- 4、《江西省建筑与装饰、通用安装、市政工程费用定额（试行）》（2017版）；
 - 5、《江西省建设工程施工机械台班费用定额》（2017版）；
 - 6、《江西省建设工程施工仪器仪表台班费用定额》（2017版）；
 - 7、《江西省建设工程混凝土、砂浆配合比》（2017版）；
 - 8、《关于调整江西省建设工程定额综合工日单价的通知》赣建价[2020]5号；
 - 9、材料价格：执行上饶市建设工程造价管理站文件：2022年第1期；
 - 10、《国家发改委关于公布取消和停止征收100项行政事业性收费项目的通知》（财综[2008]78号）；
 - 11、财政部财建[2002]394号文财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知；
 - 12、国家计委颁发计价格[1999]1283号文关于《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》；
 - 13、国家计委、建设部颁发计价格[2002]10号文《工程勘察设计收费标准》（2002年修订本）；
 - 14、国家计委环境保护总局颁发计价格[2002]125号文《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》；
 - 15、劳动安全卫生评审费按第一部分工程费用的0.1%计取；
 - 16、场地准备费及临时设施费按第一部分工程费用的0.5%计取；

-
- 17、工程保险费按第一部分工程费用的 0.3%计取；
- 18、国家计委颁发计价格[2002]1980 号文《招标代理服务收费管理暂行颁发》；
- 19、赣价房字[2000]6 号《江西省物价局、建设厅关于制定建筑工程施工图审查收费试行标准的通知》；
- 20、赣价协[2015]9 号《关于规范建设工程造价咨询服务收费有关问题的通知》；
- 21、类似工程的投资估算指标；
- 22、本工程预备费按第一、二部分费用之和的 8%计算。
- 23、债券发行费：发行手续费按 0.08%计取；
- 24、建设期利息：按年利息的 4.5%计取

2、费率及参数

发行费 0.08%。

3、估算总额

本项目建设投资 92,851.60 万元。其中建安工程 81,603.60 万元（包括建筑工程费、装修工程、安装工程费、设备购置费等）；工程建设其他费用 4,370.10 万元（包括建设用地费、勘察设计费、工程监理费等）；基本预备费 6,877.90 万元，详见表格：

表 2-1 项目总投资估算表

单位：人民币万元		
序号	项目名称	总投资
1	建安工程费用	81,603.60
2	工程建设其他费用	4,370.10
3	基本预备费	6,877.90
4	建设投资	92,851.60

4、项目分年度投资计划表

序号	费用类型	小计	2023 年	2024 年	2025 年
1	工程费用	81,603.60	16,320.72	16,320.72	48,962.16
2	工程建设其他费用	4,370.10	874.02	874.02	2,622.06
3	预备费	6,877.90	1,375.58	1,375.58	4,126.74
本次建设项目支出总计		92,851.60	18,570.32	18,570.32	55,710.96

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。（2）发行地方政府专项债券进行融资。

2、资金来源

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府债券，其中：自筹资金 20530 万元，占总投资比例 20.84%；发行政府债券 78,000.00 万元，占总投资比例 79.16%；2023 年已发行专项债券 4,000.00 万元、实际利率 3.34%；此外 2023 年已发行江西省高质量发展补短板专项债券（四十期）——2023 年江西省政府专项债券（六十九期）发行的玉山县衢饶示范区产城融合建设项目 7,851.00 万元调整 7,851.00 万元至玉山县县道改造工程项目（一期）、玉山县玉紫路东侧周边城中村改造项目、十字街棚户区改造、玉山县农村路网改造工程项目（一期），且

调整的 7,851.00 万元资金不由原项目还本付息，由调整后项目的收益或财政的政府性基金收入偿还本息；2024 年已发行专项债券 13,256.00 万元、实际利率 2.42%；2025 年计划拟发行专项债券 60,744.00 万元，本期拟发行 7500.00 万元。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营收入测算

本项目专项债券还本付息以标准化厂房租赁收入、停车位出租收入作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 287,161.07 万元。各项收入明细如下：

（1） 标准化厂房租赁收入

本项目建成后标准化厂房建筑面积达到 378000m²，第一年住宅出租率按 70% 计算，每 5 年递增 10% 计算，达到 90% 饱和，出租单价按 15 元/m². 月计算，单价每 3 年递增 10% 计算，则运营期内标准化厂房租赁收入合计为 267,141.82 万元。

（2） 停车位出租收入

本项目建成后停车位达到 1214 个，第一年停车位出租率按停车位数量 70% 计算，每 5 年递增 10% 计算，达到 90% 饱和，出租单价按 12 元/个. 天计算，单价每 3 年递增 10% 计算，则运营期内停车位出租收入合计为 20,019.25 万元。

则本项目收入明细表如下所示：

表 3-1 债券存续期运营收入表

单位：人民币万元

年份	标准化厂房收入	停车位出让收入	合计
2026 年	4,762.80	356.92	5,119.72
2027 年	4,762.80	356.92	5,119.72
2028 年	4,762.80	356.92	5,119.72
2029 年	5,239.08	392.61	5,631.69
2030 年	5,239.08	392.61	5,631.69

2031 年	5,987.52	448.69	6,436.21
2032 年	6,586.27	493.56	7,079.84
2033 年	6,586.27	493.56	7,079.84
2034 年	6,586.27	493.56	7,079.84
2035 年	7,246.71	542.85	7,789.57
2036 年	8,152.55	610.71	8,763.26
2037 年	8,152.55	610.71	8,763.26
2038 年	8,964.95	671.89	9,636.84
2039 年	8,964.95	671.89	9,636.84
2040 年	8,964.95	671.89	9,636.84
2041 年	9,863.08	739.20	10,602.28
2042 年	9,863.08	739.20	10,602.28
2043 年	9,863.08	739.20	10,602.28
2044 年	10,846.94	813.00	11,659.94
2045 年	10,846.94	813.00	11,659.94
2046 年	10,846.94	813.00	11,659.94
2047 年	11,932.86	894.07	12,826.93
2048 年	11,932.86	894.07	12,826.93
2049 年	11,932.86	894.07	12,826.93
2050 年	13,124.92	983.56	14,108.47
2051 年	13,124.92	983.56	14,108.47
2052 年	13,124.92	983.56	14,108.47
2053 年	14,439.45	1,082.22	15,521.67
2054 年	14,439.45	1,082.22	15,521.67
合计	267,141.82	20,019.25	287,161.07

（二）项目运营成本测算

1、运营成本

根据项目可行性研究报告,本项目经营成本包含工资及福利费用、其他费用、外购燃料及动力费、修理费、外购材料费、税金。债券存续期间经营成本估算合计为 44984.86 万元。

（1）外购材料费

外购材料费：项目的原辅材料费按其营业收入的 1%计算。

（2）燃料动力费用

包括水电费、热力费、燃料费等，达到设计营运能力年该项费用支出按营业

收入的 1.5%估算。

(3) 工资及福利费

根据项目生产要求,本项目运营期维护劳动定员 40 人、人均工资 5.0 万元/年, 管理人员 6 人、人均工资 6.0 万元/年, 工资 5 年涨幅按 10%估算。

(4) 修理费:

按折旧费用的 5%估算。

(5) 其他费用

其他费用按营业收入的 0.3%估算。

(6) 税金支出

增值税 9%, 城建设 5%, 附加税 5%。

本项目运营成本明细如下:

表 3-2 债券存续期运营成本表

单位: 人民币万元

年份	经营成本						税金支出
	小计	外购材料	燃料动力	工资及福利费用	修理费	其他费用	
2026 年	476.35	51.20	76.80	236.00	97.00	15.36	450.03
2027 年	476.35	51.20	76.80	236.00	97.00	15.36	450.03
2028 年	476.35	51.20	76.80	236.00	97.00	15.36	450.03
2029 年	490.69	56.32	84.48	236.00	97.00	16.90	495.64
2030 年	490.69	56.32	84.48	236.00	97.00	16.90	495.64
2031 年	536.81	64.36	96.54	259.60	97.00	19.31	567.31
2032 年	554.84	70.80	106.20	259.60	97.00	21.24	624.64
2033 年	554.84	70.80	106.20	259.60	97.00	21.24	624.64
2034 年	554.84	70.80	106.20	259.60	97.00	21.24	624.64
2035 年	574.71	77.90	116.84	259.60	97.00	23.37	687.71
2036 年	627.93	87.63	131.45	285.56	97.00	26.29	774.43
2037 年	627.93	87.63	131.45	285.56	97.00	26.29	774.43
2038 年	652.39	96.37	144.55	285.56	97.00	28.91	852.48
2039 年	652.39	96.37	144.55	285.56	97.00	28.91	852.48

2040 年	652.39	96.37	144.55	285.56	97.00	28.91	852.48
2041 年	707.98	106.02	159.03	314.12	97.00	31.81	938.33
2042 年	707.98	106.02	159.03	314.12	97.00	31.81	938.33
2043 年	707.98	106.02	159.03	314.12	97.00	31.81	938.33
2044 年	737.59	116.60	174.90	314.12	97.00	34.98	1,032.77
2045 年	737.59	116.60	174.90	314.12	97.00	34.98	1,032.77
2046 年	769.01	116.60	174.90	345.53	97.00	34.98	1,032.77
2047 年	801.68	128.27	192.40	345.53	97.00	38.48	1,136.65
2048 年	801.68	128.27	192.40	345.53	97.00	38.48	1,136.65
2049 年	801.68	128.27	192.40	345.53	97.00	38.48	1,136.65
2050 年	837.56	141.08	211.63	345.53	97.00	42.33	1,250.92
2051 年	872.12	141.08	211.63	380.08	97.00	42.33	1,250.92
2052 年	872.12	141.08	211.63	380.08	97.00	42.33	1,250.92
2053 年	911.69	155.22	232.83	380.08	97.00	46.57	1,376.62
2054 年	911.69	155.22	232.83	380.08	97.00	46.57	1,376.62
合计	19,577.85	2,871.61	4,307.42	8,724.34	2,813.00	861.48	25,405.86

2、财务成本

本项目计划发行专项债券 78,000.00 万元。其中：2023 年已发行专项债券 4,000.00 万元、实际利率 3.34%，发行期限 30 年；2024 年已发行专项债券 13,256.00 万元、实际利率 2.42%，2025 年计划发行 60,744.00 万元、本期拟发行 7,500.00 万元，发行期限 30 年；假设本期及以后年度融资利率 4.50%，每半年付息一次，到期一次偿还本金。自发行之日起债券存续期内还本付息情况如下表：

表 3-3 债券还本付息表

单位：人民币万元

年 份	期初债券 余额	本期发行	发行费 用	本期付息	本期还本	期末债券 余额	融资费用 小计
2023 年	0.00	4,000.00	3.20	66.80	0.00	4,000.00	70.00
2024 年	4,000.00	13,256.00	10.60	133.60	0.00	17,256.00	144.20
2025 年	17,256.00	60,744.00	48.60	1,365.56	0.00	78,000.00	1,414.15
2026 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2027 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2028 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2029 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2030 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2031 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2032 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2033 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2034 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2035 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2036 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2037 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2038 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2039 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2040 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2041 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2042 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2043 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2044 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2045 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2046 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72

2047 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2048 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2049 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2050 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2051 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2052 年	78,000.00	0.00	0.00	2,276.72	0.00	78,000.00	2,276.72
2053 年	78,000.00	0.00	0.00	2,209.92	4,000.00	74,000.00	2,209.92
2054 年	74,000.00	0.00	0.00	2,143.12	13,256.00	60,744.00	2,143.12
2055 年	60,744.00	0.00	0.00	911.16	60,744.00	0.00	911.16
合计		78,000.00	62.40	68,301.46	78,000.00		68,363.86

（三）可用于资金平衡的现金净流入

玉山县衢饶示范区产城融合建设项目运营期收入扣除付现的经营成本,可用于资金平衡的净收益现金流如下:

表 3-5 可用于资金平衡的净收益现金流

单位: 人民币万元

合计	287,161.08	44,983.71	242177.37
2026	5,119.72	926.38	4193.34
2027	5,119.72	926.38	4193.34
2028	5,119.72	926.38	4193.34
2029	5,631.69	986.33	4645.36
2030	5,631.69	986.33	4645.36
2031	6,436.21	1104.12	5332.09
2032	7,079.84	1179.48	5900.36
2033	7,079.84	1179.48	5900.36
2034	7,079.84	1179.48	5900.36
2035	7,789.57	1262.42	6527.15
2036	8,763.26	1402.36	7360.9
2037	8,763.26	1402.36	7360.9
2038	9,636.84	1504.87	8131.97
2039	9,636.84	1504.87	8131.97
2040	9,636.84	1504.87	8131.97
2041	10,602.28	1646.31	8955.97
2042	10,602.28	1646.31	8955.97
2043	10,602.28	1646.31	8955.97
2044	11,659.94	1770.36	9889.58
2045	11,659.94	1770.36	9889.58

2046	11,659.94	1801.78	9858.16
2047	12,826.93	1938.33	10888.6
2048	12,826.93	1938.33	10888.6
2049	12,826.93	1938.33	10888.6
2050	14,108.47	2088.48	12019.99
2051	14,108.47	2123.04	11985.43
2052	14,108.47	2123.04	11985.43
2053	15,521.67	2288.31	13233.36
2054	15,521.67	2288.31	13233.36

(四) 现金流量表及现金结余图

本项目收入可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，资金稳定性较可靠，债券本息资金覆盖率可达到 1.66 倍，现金流量表如下所示：

表 3-6 现金流量表

单位：人民币万元

序号	年份	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	现金流入	385,691.07	24,530.00	13,256.00	60,744.00	5,119.72	5,119.72	5,119.72	5,631.69	5,631.69	6,436.21	7,079.84	7,079.84
1	业务活动现金流入	287,161.07	0.00	0.00	0.00	5,119.72	5,119.72	5,119.72	5,631.69	5,631.69	6,436.21	7,079.84	7,079.84
1.1	财政补贴收入	0.00											
1.2	经营收入	287,161.07	0.00	0.00	0.00	5,119.72	5,119.72	5,119.72	5,631.69	5,631.69	6,436.21	7,079.84	7,079.84
2	融资活动现金流入	78,000.00	4,000.00	13,256.00	60,744.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	78,000.00	4,000.00	13,256.00	60,744.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00											
3	资本金投入	20,530.00	20,530.00										
二	现金流出	284,199.17	18,640.32	18,714.52	57,125.11	3,203.10	3,203.10	3,203.10	3,263.04	3,263.04	3,380.84	3,456.19	3,456.19
1	业务活动现金流出	44,983.71	0.00	0.00	0.00	926.38	926.38	926.38	986.33	986.33	1,104.12	1,179.48	1,179.48
1.1	运营成本	19,577.85	0.00	0.00	0.00	476.35	476.35	476.35	490.69	490.69	536.81	554.84	554.84
1.2	税金支出	25,405.86	0.00	0.00	0.00	450.03	450.03	450.03	495.64	495.64	567.31	624.64	624.64
2	建设投资现金流出	92,851.60	18,570.32	18,570.32	55,710.96								
3	融资活动现金流出	146,363.86	70.00	144.20	1,414.15	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72
3.1	债券发行费用	62.40	3.20	10.60	48.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	78,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	支付债券利息	68,301.46	66.80	133.60	1,365.56	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72
3.4	偿还其他融资本金	0.00											
3.5	支付其他融资利息	0.00											
三	当期现金结余	101,491.91	5,889.68	-5,458.52	3,618.89	1,916.62	1,916.62	1,916.62	2,368.65	2,368.65	3,055.38	3,623.65	3,623.65
四	期初现金		0.00	5,889.68	431.16	4,050.04	5,966.66	7,883.28	9,799.90	12,168.55	14,537.19	17,592.57	21,216.21
五	期末现金	101,491.91	5,889.68	431.16	4,050.04	5,966.66	7,883.28	9,799.90	12,168.55	14,537.19	17,592.57	21,216.21	24,839.86

序号	年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	现金流入	7,079.84	7,789.57	8,763.26	8,763.26	9,636.84	9,636.84	9,636.84	10,602.28	10,602.28	10,602.28	11,659.94

1	业务活动现金流入	7,079.84	7,789.57	8,763.26	8,763.26	9,636.84	9,636.84	9,636.84	10,602.28	10,602.28	10,602.28	10,602.28	11,659.94
1.1	财政补贴收入												
1.2	经营收入	7,079.84	7,789.57	8,763.26	8,763.26	9,636.84	9,636.84	9,636.84	10,602.28	10,602.28	10,602.28	10,602.28	11,659.94
2	融资活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款												
3	资本金投入												
二	现金流出	3,456.19	3,539.13	3,679.08	3,679.08	3,781.59	3,781.59	3,781.59	3,923.02	3,923.02	3,923.02	3,923.02	4,047.08
1	业务活动现金流出	1,179.48	1,262.42	1,402.36	1,402.36	1,504.87	1,504.87	1,504.87	1,646.31	1,646.31	1,646.31	1,646.31	1,770.36
1.1	运营成本	554.84	574.71	627.93	627.93	652.39	652.39	652.39	707.98	707.98	707.98	707.98	737.59
1.2	税金支出	624.64	687.71	774.43	774.43	852.48	852.48	852.48	938.33	938.33	938.33	938.33	1,032.77
2	建设投资现金流出												
3	融资活动现金流出	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72
3.1	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	支付债券利息	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72
3.4	偿还其他融资本金												
3.5	支付其他融资利息												
三	当期现金结余	3,623.65	4,250.43	5,084.19	5,084.19	5,855.26	5,855.26	5,855.26	6,679.25	6,679.25	6,679.25	6,679.25	7,612.86
四	期初现金	24,839.86	28,463.50	32,713.94	37,798.12	42,882.31	48,737.56	54,592.82	60,448.08	67,127.33	73,806.58	80,485.83	
五	期末现金	28,463.50	32,713.94	37,798.12	42,882.31	48,737.56	54,592.82	60,448.08	67,127.33	73,806.58	80,485.83	88,098.70	

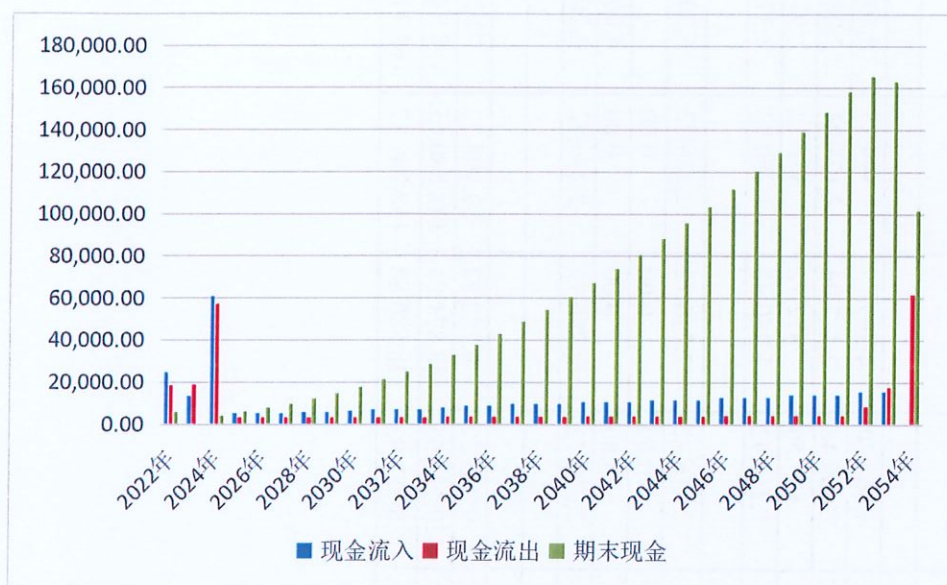
序号	年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	现金流入	11,659.94	11,659.94	12,826.93	12,826.93	12,826.93	14,108.47	14,108.47	14,108.47	15,521.67	15,521.67	0.00
1	业务活动现金流入	11,659.94	11,659.94	12,826.93	12,826.93	12,826.93	14,108.47	14,108.47	14,108.47	15,521.67	15,521.67	0.00
1.1	财政补贴收入											
1.2	经营收入	11,659.94	11,659.94	12,826.93	12,826.93	12,826.93	14,108.47	14,108.47	14,108.47	15,521.67	15,521.67	0.00

2	融资活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款														
3	资本金投入														
二	现金流出	4,047.08	4,078.49	4,215.05	4,215.05	4,365.20	4,399.75	4,399.75	8,498.22	17,687.42	61,655.16				
1	业务活动现金流出	1,770.36	1,801.78	1,938.33	1,938.33	2,088.48	2,123.04	2,123.04	2,288.31	2,288.31	2,288.31	0.00			
1.1	运营成本	737.59	769.01	801.68	801.68	837.56	872.12	872.12	911.69	911.69	911.69				
1.2	税金支出	1,032.77	1,032.77	1,136.65	1,136.65	1,250.92	1,250.92	1,250.92	1,376.62	1,376.62	1,376.62				
2	建设投资现金流出														
3	融资活动现金流出	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	6,209.92	15,399.12	61,655.16				
3.1	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
3.2	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,000.00	13,256.00	60,744.00				
3.3	支付债券利息	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,276.72	2,209.92	2,143.12	911.16				
3.4	偿还其他融资本金														
3.5	支付其他融资利息														
三	当期现金结余	7,612.86	7,581.45	8,611.88	8,611.88	9,743.27	9,708.72	9,708.72	7,023.45	-2,165.75	-61,655.16				
四	期初现金	88,098.70	95,711.56	103,293.01	111,904.89	129,128.65	138,871.93	148,580.65	158,289.37	165,312.82	163,147.07				
五	期末现金	95,711.56	103,293.01	111,904.89	120,516.77	138,871.93	148,580.65	158,289.37	165,312.82	163,147.07	101,491.91				

专项债券还本付息有稳定的现金流入，且在专项债券存续期内每年都有资金结余。

期末累计现金结余如下图：

图 3-1 期末累计现金结余图



四、事前绩效评价

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

(1) 必要性

1) 本工程的建设是解决玉山县产业结构调整问题，切实落实玉山县产业结构调整的需要。

2) 本工程的建设是加快产业结构调整、转变经济发展方式、提高市场竞争力的需要的重要保障。

3) 本工程的建设有利于保证经济安全和生态稳定，有利于促进可持续发展。

(2) 公益性

本工程建成后可实现加快产业结构调整、转变经济发展方式、提高市场竞争

力的需要具有重要作用。

本工程的建设将推动关联产业的发展，给周边地区的建筑、旅游业、房地产、对外贸易、商贸、酒店、文化娱乐等经营企业带来巨大商机。

本工程无征地拆迁，不产生移民，对所在地相关群体利益的负面影响基本没有。本工程建成后正面影响则较明显，周边的机构和人群基本都是本工程建设、运营的直接和间接受益群体。

（3）收益性

间接经济收益。项目建设有利于玉山县加快城市化进程，加速玉山县衢饶示范区的开发建设，能促进城市居民社区建设，对提升现代化城市的综合发展水平、提升城市品味起到了积极的推动作用，为下一步引进高层次人才发展提供了很好的基础。另外，随着该项目的实施，可以增加所在地区居民的就业机会，提高居民收入。

直接收益。本项目实施后，可产生运营收益，根据测算收入约为 287,161.08 万元，扣除相关成本 44,984.71 万元，可用于偿债的项目收益为 242177.37 万元，满足资金平衡需求。

2、项目投资合规性与项目成熟度

项目于 2022 年 7 月 1 日已获得玉山县发改委《关于玉山县衢饶示范区产城融合建设项目可行性研究报告的批复》（玉发改审字【2022】412 号）。

项目建设有期充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

3、项目资金来源和可到位性

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府债券，其中：自筹资金 16479.96 万元，占总投资比例 20.84%；发行政府债券 78,000.00 万元，占总投资比例 79.16%；2023 年已发行专项债券 4,000.00 万元、实际利率 3.34%；此外 2023 年已发行江西省高质量发展补短板专项债券（四十期）——2023 年江西省政府专项债券（六十九期）发行的玉山县衢饶示范区产城融合建设项目 7,851.00 万元调整 7,851.00 万元至玉山县县道改造工程项目（一期）、玉山县玉紫路东侧周边城中村改造项目、十字街棚户区改造、玉山县农村路网改造工程项目（一期），且调整的 7,851.00 万元资金不由原项目还本付息，由调整后项目的收益或财政的政府性基金收入偿还本息；2024 年已发行专项债券 13,256.00 万元、实际利率 2.42%；2025 年计划拟发行专项债券 60,744.00 万元，本期拟发行 7500.00 万元。

本项目 2023 年投资 18,570.32 万元，2024 年投资 18,570.32 万元，2025 年预计投资 55,710.96 万元，后续资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入包含标准化厂房租赁收入、停车位出租收入，预计产生运营收入 287,161.08 万元。运营成本包含工资及福利费用、其他费用、外购燃料及动力费、修理费、外购材料费、税金。预计产生运营成本 44,984.71 万元。

债券存续期收益已由业主单位江西衢饶控股发展有限公司盖章确认，预测合理性较高。

5、债券资金需求合理性

本项目资本金比例 20.84%，满足国家发改委对固定资产投资项目的资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计 146,301.46 万元，项目收益预计为 242177.37 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.66，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险

本项目 2025 年本期拟申请发行 30 年期专项债券 7500.00 万元；每半年付息一次，到期一次偿还本金。建设期利息 1,565.96 万元，其均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2025 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

项目风险具体详见如下第五点。

7、绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8、其他需要纳入其他绩效评估的事项

五、项目风险分析

1、投资估算风险

诸多项目尚处于规划与可行性研究阶段，项目预算尚不太准确，部分收入或支出可能还未列入，因此投资估算风险是存在的。但主要大项目的估算误差不会太大，一些没有估算到的也是投资不多的项目，所以总体差距不会很多，即便出现这样的问题，只要主体项目建成，其他次要项目可以调整或缓建，另外还可以采取措施开源节流，挤出资金合理安排。

2、工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

3、融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

4、财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

5、自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此

间风险，要根据项目的特点制定的相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

五、专项债发行方案

1、发行主体资格：根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）之规定，地方政府专项债券需由江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施机构为江西衢饶控股发展有限公司，是依法批准设立的法人单位，具备企业单位法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

2、发行计划：2025年玉山县衢饶示范区产城融合建设项目本期申请发行地方政府专项债券7500.00万元，期限30年，专项债券融资成本按4.50%估算。

3、发行场所：通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

4、信息披露：在专项债发行日前5个工作日通过中国地方政府债券信息公开平台、江西省财政厅官方网站和中国债券信息网-中央结算公司官方网站披露（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露债券发行全套信息披露文件。

总体而言，该项目通过发行专项债可以降低项目融资成本，是现阶段解决建设资金问题的推荐方案。且基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据项目重大建设意义，该项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

横峰县污水处理设施及污水管网综合提升改造
项目实施方案



上饶市财政局
二〇二五年六月



前言

2025 年是我们党进入全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军新征程的重要时刻。中央经济工作会议提出今年经济工作要加大宏观政策调控力度，扩大地方专项债的发行规模，稳增长、扩内需、保民生。地方政府专项债对确保经济平稳运行有着重大意义，在拉动有效投资、扩内需、促消费起着重要推动作用。地方政府专项债对确保经济平稳运行有着重大意义，在拉动有效投资、扩内需、促消费起着重要推动作用。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方政府生态环保-城镇污水垃圾处理，是用纳入政府性基金收入及专项收入的收入偿还的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则。横峰县污水处理设施及污水管网综合提升改造项目本期拟发行 30 年期专项债券 1000.00 万元。

项目实施过程中，将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

一、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在地基本情况

横峰县，隶属于江西省上饶市，位于上饶市西部、江西省东北部，地处东经 117° 29′ 至 117° 46′，北纬 28° 17′ 至 28° 44′ 之间，距上饶市 35 千米，距南昌 210 千米，距上海 624 千米。国土总面积 655 平方千米，属中亚热带季风湿润气候。截至 2018 年末，横峰县辖 1 个街道、2 个镇、6 个乡，另辖 1 个垦殖场、2 个林场、1 个办事处，县城面积 84.4 平方公里。耕地 12.1 万亩，林业用地 62 万亩，大体是“七山半水二分田，半分道路与庄园”的格局。截至 2018 年末，横峰县共有户籍人口 22.89 万。

横峰县于明朝嘉靖三十九年（1560 年）置县，民国三年（1914 年），因县北横峰山改为横峰县。2019 年 3 月 6 日，中央宣传部、财政部、文化和旅游部、国家文物局公布《革命文物保护利用片区分县名单（第一批）》名单，横峰县在其中。

截至 2018 年末，横峰县共有户籍人口 228972 人，其中乡村人口 130450 人，城镇人口 98522 人，总户数达 66942 户，户均 3.42 人；全县年末常住人口 191280 人，年平均常住人口 190903 人，城镇化率达 51.76%。

浙赣铁路复线横贯东西，横（横峰）南（南平）铁路在县城接轨，320 国道、上（饶）德（兴）公路和梨温高速公路过境而过。

2017 年，横峰县各种运输方式（不包括铁路）完成货物运输周转量 235062 万吨/公里，比 2016 年增长 14.5%。全年完成旅客运输周转量 9840 万人/公里，增长-3.57%。

2018 年，横峰获批 7 家高新技术企业；获批 1 个国家级星创天地，列入省级以上科技计划项目 12 项，其中省级重点新产品 3 个，重点研发计划 3 个，技术创新平台 6 个（产业技术创新战略联盟、工程技术研究中心、专业性技术创新

平台、星创天地、科技创新创业服务机构和省级科技企业孵化器各 1 个), 省级创新型乡镇 1 个, 市级科技计划项目 10 个。全年申请专利 198 件, 授权 67 件。

2、所在地经济、财政与债务情况

2019 年, 全县国内生产总值 77.48 亿元, 一般公共预算收入 7.29 亿元, 政府性基金预算收入 15.38 亿元, 其中国有土地使用权出让金收入 14.52, 政府性基金预算支出 9.9 亿元, 其中国有土地使用权出让金支出 9.54 亿元。

2021 年, 全县国内生产总值 100.83 亿元, 一般公共预算收入 7.75 亿元, 政府性基金预算收入 8.96 亿元, 其中国有土地使用权出让金收入 8.42 亿元, 政府性基金预算支出 12.01 亿元, 其中国有土地使用权出让金支出 5.44 亿元。

2022 年, 全县国内生产总值 111.6 亿元, 一般公共预算收入 8.3 亿元, 政府性基金预算收入 9.69 亿元, 其中国有土地使用权出让金收入 6.37 亿元, 政府性基金预算支出 6.78 亿元, 其中国有土地使用权出让金支出 4.36 亿元。

表 横峰县财政收支情况

单位: 亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	86.44	100.83	111.6
一般公共预算收入	7.53	7.75	8.3
政府性基金预算收入	16.5	8.96	9.69
其中: 国有土地使用权出让金收入	15.5	8.42	6.37
政府性基金预算支出	21	12.01	6.78
其中: 国有土地使用权出让金支出	14.62	5.44	4.36

（二）项目实施背景

1、项目背景

根据《横峰县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，横峰县“十四五”期间重点任务之一：坚持集约高效、智能绿色、适度超前等原则，大力推进基础设施建设，统筹推进交通、管网、水利、能源、信息、应急等基础建设完善，构建现代化基础设施体系。加快完善供水、污水、雨水、燃气、通信等各类地下管网的建设、改造和检查。加快在建项目建设，积极推进城南片区排水总管网改造工程、老旧管网改造等新项目开工。

重点任务之二：进一步优化城市规划，统筹推进城区协调发展，促进城市扩容提质，持续提升城市功能与品质。增强城市基础设施配套，推进公共停车场、智能停车场、绿地公园等配套设施建设。加快完善城市道路网络系统，打通城市“断头路”“死胡同”等，舒缓城区停车难问题，畅通微循环，提高城市道路网络连通性和可达性。加快老旧小区改造进度，推进小区面貌改观、房屋功能改善、基础设施改造及居住环境优化。加强市容管理，营造整洁、舒适的生活工作环境，提升城市品位。加快推进市政管理市场化，规划建设县城周边风景区，打造市民休闲娱乐后花园。推进海绵城市建设，增强城市防洪排涝能力。推进城市生态修复、功能完善，抓好沿街魅力提升、城市绿道建设、生态环境提升、背街小巷整治等工程，强化历史文化保护、塑造城市风貌，让城市更加精致精美、宜居宜业。科学规划新布局、新城区，构建城市发展新格局，打造现代化新城区。

随着横峰县城市区域的逐渐扩大，人口和企业不断增加，新城区市政管线未及时跟进城市建设，新城区建设不断向南拓展，现状市政管线不能满足横峰县城发展的需求。本项目正是贯彻落实横峰县“十四五”规划的重大举措，本项目的建设将对横峰县城区主要道路管网及沿线空间进行梳理统筹，配合老旧小区改造全面提升改造市政污水管网，绿化和管线下地整治，同时对沿线闲置地块进行梳理统一规划，既增加土地利用率，又改善了区域生态环境。

本项目的建设是进一步优化城市规划，统筹推进城区协调发展，促进城市扩容提质，持续提升城市功能与品质，对带动横峰县经济社会的发展具有重大意义。

综上所述，本项目正是在此背景下提出的。

（三）项目基本情况

1、项目名称：

横峰县污水处理设施及污水管网综合提升改造项目

2、项目立项单位：

横峰县城市管理局

3、项目建设单位

横峰县城市管理局

4、项目建设地址：

横峰县城区

5、项目建设内容

本项目是横峰县污水处理设施及污水管网综合提升改造项目，是对横峰县生活污水处理厂污泥处理设施改造以及污水管网综合提升改造。本项目主要建设内容包括改造横峰县生活污水处理厂内污泥处理设施，改造城西片区 10.6km、岑阳大道 1.8km、城区支干道 4.39km、里弄小巷 10.88km 的污水管网，配套建设原管网拆除、雨水管道清淤、污水管网、污水检查井、雨水检查井、路面破坏及恢复、城区管道系统化监测及维修等配套工程。

6、项目总投资

依据横峰县发改委《关于同意变更《横峰县污水处理设施及污水管网综合提升改造项目可行性研究报告》的批复》（横发改行政字【2023】44号），项目总投资为 15000.00 万元，其中静态总投资（即不含建设期利息的建设投资）为

14362.00 万元。因测算利率不同等原因，本方案预计建设期利息与可行性研究报告的建设期利息存在差异，经调整后，本项目预计建设期利息 361.00 万元、债券发行费用 8.00 万元，估算动态调整后的总投资额（即动态总投资）为 14716.00 万元。

项目资金筹措方式由资本金、政府专项债券、银行贷款构成，其中：资本金 5000 万元，占总投资比例 20.00%，发行专项债券 10000.00 万元，占总投资比例 80.00%。

7、项目建设期限

依据横峰县发改委《关于同意变更《横峰县污水处理设施及污水管网综合提升改造项目可行性研究报告》的批复》（横发改行政字【2023】44 号），批复建设期限为 20 个月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算编制依据

- 1、《产业结构调整指导目录》（2019 年本）；
- 2、《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- 3、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 4、《中华人民共和国水污染防治法》（中华人民共和国主席令第 87 号）；
- 5、《中华人民共和国水污染防治法实施细则》（中华人民共和国国务院令 第 284 号）；
- 6、《城市管网及污水处理补助资金管理办法》；
- 7、《关于全面加强生态环境保护，坚决打好污染防治攻坚战的意见》；
- 8、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》；

9、《城市污水处理及污染防治技术政策》；

10、《国家计委、建设部、国家环保总局关于推进城市污水、垃圾产业化发展的意见》；

11、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

12、《江西省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

13、《上饶市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

14、《横峰县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

15、《横峰县国土空间总体规划（2020-2035）》；

16、其他有关规范、标准及委托方提供的其它相关资料。

2、费率及参数

发行费 0.08%。

3、估算总额

本项目建设投资 14362.00 万元。其中建安工程 4952.17 万元（包括建筑工程费、装修工程、安装工程费、设备购置费等）；工程建设其他费用 8,345.98 万元（包括建设用地费、勘察设计费、工程监理费等）；基本预备费 1,063.85 万元，详见表格：

表 2-1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	合计
----	------	----

1	工程费用	4,952.17
2	工程建设其他费用	8,345.98
3	预备费	1,063.85
项目静态总投资		14,362.00

4、项目分年度投资计划表

表 2-2 项目分年度投资计划表

单位：人民币万元

序号	费用类型	小计	2024 年	2025 年	2026 年
1	工程费用	4,952.17	990.43	1,980.87	1,980.87
2	工程建设其他费用	8,345.98	1669.196	3,338.39	3,338.39
3	预备费	1,063.85	212.77	425.54	425.54
本次建设项目支出总计		14,362.00	2,872.40	5,744.80	5,744.80

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。（2）发行地方政府专项债券进行融资。

2、资金来源

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府债券及银行贷款， 其中：自筹资

5000.00 万元，占总投资比例 20.00%；发行政府债券 10000.00 万元，占总投资比例 80.00%；2024 年本期已发行 30 年期专项债券 2,000.00 万元，2025 年拟申请发行专项债券 4000.00 万元，其中本期申请发行 1,000.00 万元，2026 年拟申请发行专项债券 4000.00 万元。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营收入测算

横峰县污水处理设施及污水管网综合提升改造项目 2023 年 5 月开工建设，建设工期为 20 个月，预计 2025 年完工，预测按 2026 年 1 月正式投入使用估算。

本项目专项债券还本付息以污水处理分成收入、广告位出租收入、停车位收入作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 33670.94 万元。各项收入明细如下：

（1） 污水处理分成收入

本项目规划改造的污泥处理设施是横峰县污水处理厂内的配套设施，规划建设的污水管网是横峰县污水处理厂的配套管网，故本项目按横峰县老污水处理厂污水处理分成收入作为本项目收益，老污水处理厂污水处理规模 1 万吨/天，本项目运营期首年负荷 60%，此后每年增长 10%，最高 95%，污水处理单价 2.637 元/吨，每 5 年增长 10%，分成系数 55%。

（2） 广告位出租收入

本项目对城西片区 10.6km、城区支干道 4.39km、里弄小巷 10.88km 污水管网进行综合提升改造的同时，在道路适宜位置设置广告牌，共规划广告牌 340 组，本项目运营期首年出租率为 40%，此后每年增加 5%，最高为 70%，单价按 450 元/月/组计算，每 5 年增长 10%。

(3) 停车位收入

本项目对城西片区 10.6km 进行综合提升改造的同时，在道路 25% 的路段两侧设置道路停车位（车位尺寸 5*2.5m），共规划停车位 1060 个，本项目运营期首年停车率为 40%，此后每年增加 5%，最高为 70%。根据《关于横峰县城区临时占道停车服务收费标准的通知》（横发改收费字[2022]2 号），小型车晚上（21 点-8 点）免费，白天前 20 分钟免费，第 1 个小时 3 元，此后每小时增加 1 元，则停车位收入 300 元/个/月（平均白天每辆车停车 3 小时/天，收费 5 元/辆，每个车位按周转 2 次考虑，即每个车位收费 10 元/天，每月按 30 天计算），每 5 年增长 10%。

则本项目收入明细表如下所示：

表 3-1 债券存续期运营收入表

单位：人民币万元

年份	污水处理分成收入	广告位出租收入	停车位收入	合计
2026 年	317.63	73.44	152.64	543.71
2027 年	370.56	82.62	171.72	624.9
2028 年	423.5	91.8	190.8	706.1
2029 年	502.91	100.98	209.88	813.77
2030 年	502.91	110.16	228.96	842.03
2031 年	553.2	131.27	272.84	957.32
2032 年	553.2	141.37	293.83	988.4
2033 年	553.2	141.37	293.83	988.4
2034 年	553.2	141.37	293.83	988.4
2035 年	553.2	141.37	293.83	988.4
2036 年	608.52	155.51	323.22	1,087.24
2037 年	608.52	155.51	323.22	1,087.24
2038 年	608.52	155.51	323.22	1,087.24
2039 年	608.52	155.51	323.22	1,087.24
2040 年	608.52	155.51	323.22	1,087.24
2041 年	669.37	171.06	355.54	1,195.97
2042 年	669.37	171.06	355.54	1,195.97
2043 年	669.37	171.06	355.54	1,195.97
2044 年	669.37	171.06	355.54	1,195.97
2045 年	669.37	171.06	355.54	1,195.97
2046 年	736.31	188.17	391.09	1,315.57
2047 年	736.31	188.17	391.09	1,315.57
2048 年	736.31	188.17	391.09	1,315.57
2049 年	736.31	188.17	391.09	1,315.57
2050 年	736.31	188.17	391.09	1,315.57
2051 年	809.94	206.98	430.2	1,447.12
2052 年	809.94	206.98	430.2	1,447.12

2053 年	809.94	206.98	430.2	1,447.12
2054 年	809.94	206.98	430.2	1,447.12
2055 年	809.94	206.98	430.2	1,447.12
合计	19,004.21	4,764.35	9,902.38	33,670.94

（二）项目运营成本测算

1、运营成本

根据项目可行性研究报告，本项目经营成本包含工资及福利费用、其他管理费用、外购燃料及动力费、修理费、税金。债券存续期间经营成本估算合计为 4390.64 万元。

（1） 工资及福利费用

本项目建成后，根据实际项目生产运营情况，本项目主要配备管理人员 1 人，设施维修人员 5 人，人均 6 万元/年（包含各种福利及补贴），随着社会经济的发展与通货膨胀等，后期每年员工年薪增长 1%。

（2） 其他管理费用

其他费用主要用于接待费、差旅费、管理费及其他费用，按营业收入的 0.5% 计。

（3） 外购燃料及动力费

因本项目不涉及生产、销售，不存在外购原材料等，因此本项目的外购原材料费用为 0。主要为道路、绿化照明等公共设施的水、电消耗，拟按照收入的 0.3% 计算。

（4） 修理费

设备维护费用为生产设施等设备的日常维护和修理费，按建安费的 0.1% 计。

（5） 税金

包含增值税（9%），债券存续期税金合计 2511.00 万元。

本项目运营成本明细如下：

表 3-2 债券存续期运营成本表

单位：人民币万元

年份	经营成本					税金支出
	小计	工资及福利费	修理费	其它费用	外购燃料及动力费	
2026 年	52.65	36	12.3	2.72	1.63	0
2027 年	53.66	36.36	12.3	3.12	1.87	0
2028 年	54.67	36.72	12.3	3.53	2.12	0
2029 年	55.9	37.09	12.3	4.07	2.44	0
2030 年	56.5	37.46	12.3	4.21	2.53	0
2031 年	57.79	37.84	12.3	4.79	2.87	0
2032 年	58.42	38.21	12.3	4.94	2.97	0
2033 年	58.8	38.6	12.3	4.94	2.97	0
2034 年	59.19	38.98	12.3	4.94	2.97	0
2035 年	59.58	39.37	12.3	4.94	2.97	0
2036 年	60.76	39.77	12.3	5.44	3.26	0
2037 年	61.16	40.16	12.3	5.44	3.26	0
2038 年	61.56	40.57	12.3	5.44	3.26	0
2039 年	61.97	40.97	12.3	5.44	3.26	0
2040 年	62.38	41.38	12.3	5.44	3.26	0
2041 年	63.66	41.79	12.3	5.98	3.59	0
2042 年	64.08	42.21	12.3	5.98	3.59	0
2043 年	64.5	42.63	12.3	5.98	3.59	0
2044 年	64.93	43.06	12.3	5.98	3.59	0
2045 年	65.36	43.49	12.3	5.98	3.59	0
2046 年	66.75	43.93	12.3	6.58	3.95	0
2047 年	67.19	44.37	12.3	6.58	3.95	5.91
2048 年	67.63	44.81	12.3	6.58	3.95	7.31
2049 年	68.08	45.26	12.3	6.58	3.95	7.31
2050 年	68.53	45.71	12.3	6.58	3.95	7.31
2051 年	70.04	46.17	12.3	7.24	4.34	8.05
2052 年	70.51	46.63	12.3	7.24	4.34	8.05
2053 年	70.97	47.1	12.3	7.24	4.34	8.05
2054 年	71.44	47.57	12.3	7.24	4.34	8.05
2055 年	72.92	48.04	13.3	7.24	4.34	8.04
合计	1,891.62	1252.26	370	168.35	101.01	68.08

2、财务成本

本次横峰县城市管理局组织申报发行横峰县污水处理设施及污水管网综合提升改造项目专项债券项目的预估总投资估算为 14,716.00 万元,计划发行专项债券金额 10,000.00 万元,其中:2024 年已发行 30 年期专项债券 2,000.00 万元,实际利率 2.42%;2025 年拟申请发行专项债券 4,000.00 万元,本期申请发行专项债券 1,000.00 万元;2026 年拟申请发行专项债券 4,000.00 万元。从客观、谨慎角度出发,2025 年债券年利率暂取 3%,发行费率暂按照 0.80%测算,据此预计专项债券利息合计为 8,637.00 万元,预计发行费用为 8.00 万元:

表 3-3 债券还本付息表

单位:人民币万元

年 份	期初债券 余额	本期发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券 余额	融资费用 小计
2024 年	-	2,000.00	1.6	24.2	-	2,000.00	25.8
2025 年	2,000.00	4,000.00	3.2	108.4	-	6,000.00	111.6
2026 年	6,000.00	4,000.00	3.2	228.4	-	10,000.00	231.6
2027 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2028 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2029 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2030 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2031 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2032 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2033 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2034 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2035 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2036 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2037 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2038 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2039 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2040 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2041 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2042 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2043 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2044 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2045 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2046 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4

2047 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2048 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2049 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2050 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2051 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2052 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2053 年	10,000.00	-	-	288.4	-	10,000.00	288.4
2054 年	10,000.00	-	-	264.2	2,000.00	8,000.00	264.2
2055 年	8,000.00	-	-	180	4,000.00	4,000.00	180
2056 年	4,000.00	-	-	60	4,000.00	-	60
合计		10,000.00	8	8,637.00	10,000.00		8,645.00

(三) 可用于资金平衡的现金净流入

横峰县污水处理设施及污水管网综合提升改造项目运营期收入扣除付现的经营成本，可用于资金平衡的净收益现金流如下：

表 3-5 可用于资金平衡的净收益现金流

单位：人民币万元

年度	运营收入	运营成本	净收益现金流
合计	33,670.93	1,891.69	31,779.24
2026	543.71	52.65	491.06
2027	624.9	53.65	571.25
2028	706.1	54.67	651.43
2029	813.77	55.9	757.87
2030	842.03	56.5	785.53
2031	957.32	57.8	899.52
2032	988.4	58.42	929.98
2033	988.4	58.81	929.59
2034	988.4	59.19	929.21
2035	988.4	59.58	928.82
2036	1087.24	60.77	1026.47
2037	1087.24	61.16	1026.08
2038	1087.24	61.57	1025.67
2039	1087.24	61.97	1025.27
2040	1087.24	62.38	1024.86
2041	1195.97	63.66	1132.31
2042	1195.97	64.08	1131.89
2043	1195.97	64.5	1131.47
2044	1195.97	64.93	1131.04
2045	1195.97	65.36	1130.61
2046	1315.57	66.76	1248.81
2047	1315.57	67.2	1248.37
2048	1315.57	67.64	1247.93
2049	1315.57	68.09	1247.48
2050	1315.57	68.54	1247.03
2051	1447.12	70.05	1377.07
2052	1447.12	70.51	1376.61
2053	1447.12	70.98	1376.14
2054	1447.12	71.45	1375.67
2055	1447.12	72.92	1374.2

（四）现金流量表及现金结余图

本项目收入可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，资金稳定性较可靠，债券本息资金覆盖率可达到 1.7 倍，现金流量表如下所示：

表 3-6 现金流量表

单位：人民币万元

序号	年份	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	48,670.94	7,000.00	4,000.00	4,543.71	624.90	706.10	813.77	842.03
1	业务活动现金流入	33,670.94	0.00	0.00	543.71	624.90	706.10	813.77	842.03
1.1	财政补贴收入	0.00	0.00						
1.2	经营收入	33,670.94	0.00	0.00	543.71	624.90	706.10	813.77	842.03
2	融资活动现金流入	10,000.00	2,000.00	4,000.00	4,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	10,000.00	2,000.00	4,000.00	4,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00							
3	资本金投入	5,000.00	5,000.00						
二	现金流出	34,966.71	2,898.20	5,841.40	6,029.05	342.06	343.07	344.30	344.90
1	业务活动现金流出	1,959.71	0.00	0.00	52.65	53.66	54.67	55.90	56.50
1.1	运营成本	1,891.62	0.00	0.00	52.65	53.66	54.67	55.90	56.50
1.2	税金支出	68.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	建设投资现金流出	14,362.00	2,872.40	5,744.80	5,744.80				
3	融资活动现金流出	18,645.00	25.80	96.60	231.60	288.40	288.40	288.40	288.40
3.1	债券发行费用	8.00	1.60	3.20	3.20	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	10,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	支付债券利息	8,637.00	24.20	93.40	228.40	288.40	288.40	288.40	288.40
3.4	偿还其他融资本金	0.00							
3.5	支付其他融资利息	0.00							
三	当期现金结余	13,704.24	4,101.80	-1,841.40	-1,485.34	282.85	363.03	469.47	497.13

序号	年份	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
四	期初现金		0.00	4,101.80	2,260.40	775.06	1,057.90	1,420.93	1,890.40
五	期末现金	13,704.24	4,101.80	2,260.40	775.06	1,057.90	1,420.93	1,890.40	2,387.53

表 3-6 现金流量表（续）

单位：人民币万元

序号	年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	现金流入	957.32	988.40	988.40	988.40	988.40	1,087.24	1,087.24	1,087.24
1	业务活动现金流入	957.32	988.40	988.40	988.40	988.40	1,087.24	1,087.24	1,087.24
1.1	财政补贴收入								
1.2	经营收入	957.32	988.40	988.40	988.40	988.40	1,087.24	1,087.24	1,087.24
2	融资活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款								
3	资本金投入								
二	现金流出	346.19	346.82	347.20	347.59	347.98	349.16	349.56	349.96
1	业务活动现金流出	57.79	58.42	58.80	59.19	59.58	60.76	61.16	61.56
1.1	运营成本	57.79	58.42	58.80	59.19	59.58	60.76	61.16	61.56
1.2	税金支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	建设投资现金流出								

序号	年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
3	融资活动现金流出	288.40	288.40	288.40	288.40	288.40	288.40	288.40	288.40
3.1	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	支付债券利息	288.40	288.40	288.40	288.40	288.40	288.40	288.40	288.40
3.4	偿还其他融资本金								
3.5	支付其他融资利息								
三	当期现金结余	611.12	641.58	641.20	640.81	640.42	738.08	737.68	737.28
四	期初现金	2,387.53	2,998.65	3,640.24	4,281.44	4,922.25	5,562.67	6,300.75	7,038.43
五	期末现金	2,998.65	3,640.24	4,281.44	4,922.25	5,562.67	6,300.75	7,038.43	7,775.71

表 3-6 现金流量表（续）

单位：人民币万元

序号	年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	现金流入	1,087.24	1,087.24	1,195.97	1,195.97	1,195.97	1,195.97	1,195.97	1,315.57
1	业务活动现金流入	1,087.24	1,087.24	1,195.97	1,195.97	1,195.97	1,195.97	1,195.97	1,315.57
1.1	财政补贴收入								
1.2	经营收入	1,087.24	1,087.24	1,195.97	1,195.97	1,195.97	1,195.97	1,195.97	1,315.57
2	融资活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

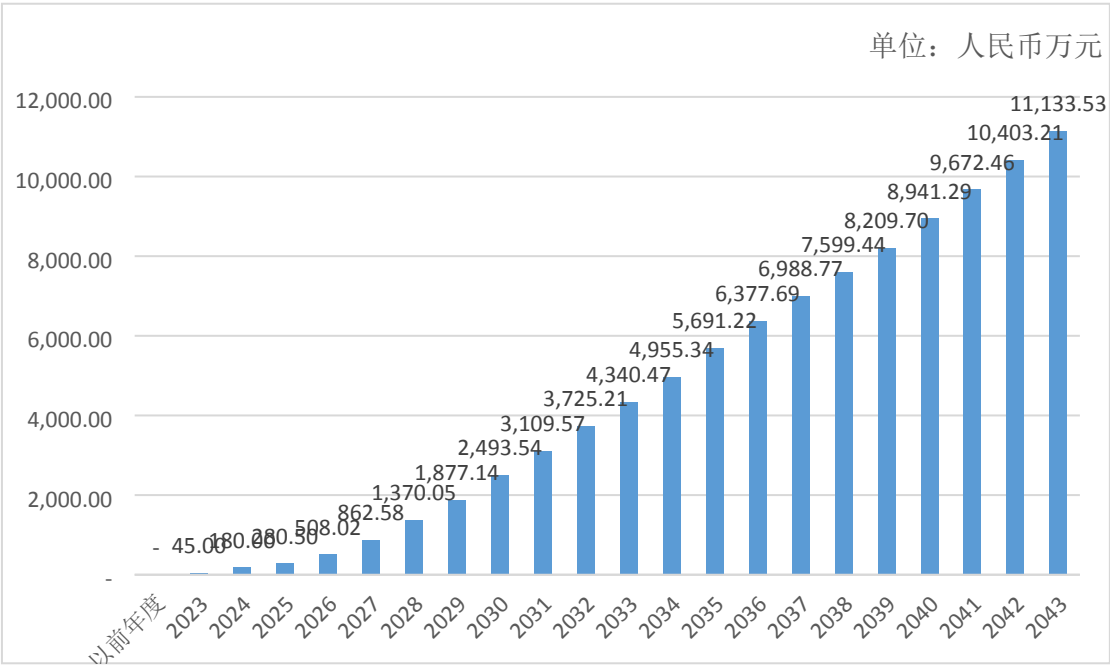
序号	年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
2.1	债券融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款								
3	资本金投入								
二	现金流出	350.37	350.78	352.06	352.48	352.90	353.33	353.76	355.15
1	业务活动现金流出	61.97	62.38	63.66	64.08	64.50	64.93	65.36	66.75
1.1	运营成本	61.97	62.38	63.66	64.08	64.50	64.93	65.36	66.75
1.2	税金支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	建设投资现金流出								
3	融资活动现金流出	288.40	288.40	288.40	288.40	288.40	288.40	288.40	288.40
3.1	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	支付债券利息	288.40	288.40	288.40	288.40	288.40	288.40	288.40	288.40
3.4	偿还其他融资本金								
3.5	支付其他融资利息								
三	当期现金结余	736.87	736.47	843.91	843.49	843.07	842.64	842.21	960.41
四	期初现金	7,775.71	8,512.59	9,249.05	10,092.96	10,936.45	11,779.51	12,622.15	13,464.36
五	期末现金	8,512.59	9,249.05	10,092.96	10,936.45	11,779.51	12,622.15	13,464.36	14,424.78

序号	年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	现金流入	1,315.57	1,315.57	1,315.57	1,315.57	1,447.12	1,447.12	1,447.12	1,447.12	1,447.12	0.00

序号	年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	业务活动现金流入	1,315.57	1,315.57	1,315.57	1,315.57	1,447.12	1,447.12	1,447.12	1,447.12	1,447.12	0.00
1.1	财政补贴收入										
1.2	经营收入	1,315.57	1,315.57	1,315.57	1,315.57	1,447.12	1,447.12	1,447.12	1,447.12	1,447.12	0.00
2	融资活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款										
3	资本金投入										
二	现金流出	361.50	363.34	363.79	364.24	366.49	366.96	367.42	2,343.69	4,260.96	4,060.00
1	业务活动现金流出	73.10	74.94	75.39	75.84	78.09	78.56	79.02	79.49	80.96	0.00
1.1	运营成本	67.19	67.63	68.08	68.53	70.04	70.51	70.97	71.44	72.92	0.00
1.2	税金支出	5.91	7.31	7.31	7.31	8.05	8.05	8.05	8.05	8.04	0.00
2	建设投资现金流出										
3	融资活动现金流出	288.40	288.40	288.40	288.40	288.40	288.40	288.40	2,264.20	4,180.00	4,060.00
3.1	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,000.00	4,000.00	4,000.00
3.3	支付债券利息	288.40	288.40	288.40	288.40	288.40	288.40	288.40	264.20	180.00	60.00
3.4	偿还其他融资本金										
3.5	支付其他融资利息										
三	当期现金结余	954.06	952.22	951.77	951.32	1,080.63	1,080.17	1,079.70	-896.57	-2,813.84	-4,060.00
四	期初现金	14,424.78	15,378.84	16,331.06	17,282.84	18,234.16	19,314.78	20,394.95	21,474.65	20,578.08	17,764.24
五	期末现金	15,378.84	16,331.06	17,282.84	18,234.16	19,314.78	20,394.95	21,474.65	20,578.08	17,764.24	13,704.24

专项债券还本付息有稳定的现金流入,且在专项债券存续期内每年都有资金结余。
期末累计现金结余如下图：

图 3-1 期末累计现金结余图



四、事前绩效评价

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

(1) 必要性

- 1) 本工程的建设是完善横峰县城区基础设施建设的需要。
- 2) 本工程的建设是满足城市总体规划，提升城市功能品质的需要。
- 3) 本工程的建设是改善城区居住环境的需要。
- 4) 项目的建设是加快推进生态文明建设的需要。

5) 项目的建设是解决城区积弊的需要

(2) 公益性

党的十九大报告提出加快生态文明体制改革，建设美丽中国。要建设的现代化是人与自然和谐共生的现代化，既要创造更多物质财富和精神财富以满足人民日益增长的美好生活需要，也要提供更多优质生态产品以满足人民日益增长的优美生态环境需要。必须坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针，形成节约资源和保护环境的空间格局、产业结构、生产方式、生活方式，还自然以宁静、和谐、美丽。这为建设宜人的人居环境指明了方向。

推动生态文明环境建设，一方面可以改善民生，提高当地人民生活品质；另一方面，还可以增强人与自然的和谐，实现绿色发展，保持城镇生态与文化的多样性。本项目为横峰县污水处理设施及污水管网综合提升改造项目，该项目的实施，将有利于提升城区污水收集能力，使横峰县城区的生态环境得到恢复和保护，从而有力推进当地的生态文明建设。

本工程无征地拆迁，不产生移民，对所在地相关群体利益的负面影响基本没有。本工程建成后正面影响则较明显，周边的机构和人群基本都是本工程建设、运营的直接和间接受益群体。

(3) 收益性

间接经济收益。本工程建成后可实现城区部分排水管网建设年代久远，排水体制大多为雨污合流制，且现状大部分检查井及管道内淤泥都已经塞满，雨、污水无法正常排出，为保证排水顺利通畅，需对排污管道进行疏通、清理、拆除重建。本项目道路使用时间已 10 余年，期间敷设管线对非机动车道进行过破复，恢复质量差，路面不整。且非机动车道全线宽度不均，整体凌乱不齐。本项目非

机动车道、人行道有较多管线下地。本项目对非机动车道、人行道下的雨污管网进行改造，改造前需对路面进行拆除，改造完成后需要恢复路面，因此以本次项目为契机，同时结合现状（现状道路主要为沥青路面，道路高差起伏较大，现状车行道使用状况较好，非机动车道及人行道破坏较严重），对全线的非机动车道、人行道进行翻新。综上所述，本项目的建设是十分必要的，也是适时的。

直接收益。本项目实施后，可产生运营收益，根据测算收入约为 33670.93 万元，扣除相关成本 1891.69，可用于偿债的项目收益为 31779.24 万元，满足资金平衡需求。

2、项目投资合规性与项目成熟度

项目于 2023 年 3 月 8 日已获得横峰县发改委《关于同意变更《横峰县污水处理设施及污水管网综合提升改造项目可行性研究报告》的批复》（横发改行政字【2023】44 号）。

项目建设有期充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

3、项目资金来源和可到位性

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府债券及银行贷款，其中：自筹资金 5000.00 万元，占总投资比例 20.00%；发行政府债券 10000.00 万元，占总投资比例 80.00%；2024 年已发行 30 年期专项债券 2,000.00 万元；2025 年拟申请发行专项债券 4,000.00 万元，其中本期申请发行 1,000.00 万元；2026 年拟申请发行专项债券 4,000.00 万元。

本项目 2025 年预计投资 6546.80 万元，项目已完成大量资本金投资，后续资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入包含污水处理分成收入、广告位出租收入、停车位收入预计产生运营收入 33670.93 万元。运营成本包含工资及福利费用、其他管理费用、外购燃料及动力费、修理费、税金。预计产生运营成本 1891.69 万元。

债券存续期收益已由业主单位横峰县城市管理局盖章确认，预测合理性较高。

5、债券资金需求合理性

本项目资本金比例 20%，满足国家发改委对固定资产投资项目的资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计 18652.00 万元，项目收益预计为 31779.24 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.70，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险

本项目 2025 年本期拟申请发行 30 年期专项债券 1000.00 万元；每半年付息一次，到期一次偿还本金。建设期利息 361.00 万元，其均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2026 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

项目风险具体详见如下第五点。

7、绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8、其他需要纳入其他绩效评估的事项

五、项目风险分析

1、投资估算风险

诸多项目尚处于规划与可行性研究阶段，项目预算尚不太准确，部分收入或支出可能还未列入，因此投资估算风险是存在的。但主要大项目的估算误差不会太大，一些没有估算到的也是投资不多的项目，所以总体差距不会很多，即便出现这样的问题，只要主体项目建成，其他次要项目可以调整或缓建，另外还可以采取措施开源节流，挤出资金合理安排。

2、工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

3、融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

4、财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取

措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

5、自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定的相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

五、专项债发行方案

1、发行主体资格：根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）之规定，地方政府专项债券需由江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施机构为横峰县城市管理局，是依法批准设立的机关单位，具备机关单位法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

2、发行计划：2025年横峰县污水处理设施及污水管网综合提升改造项目本期申请发行地方政府专项债券1000.00万元，期限30年，专项债券融资成本按4.50%估算。

3、发行场所：通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

4、信息披露：在专项债发行日前 5 个工作日通过中国地方政府债券信息公开平台、江西省财政厅官方网站和中国债券信息网-中央结算公司官方网站披露 (<http://www.chinabond.com.cn/>) 详细披露债券发行全套信息披露文件。

总体而言，该项目通过发行专项债可以降低项目融资成本，是现阶段解决建设资金问题的推荐方案。且基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据项目重大建设意义，该项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

余干县老旧小区改造项目 实施方案



上饶市财政局

二〇二五年六月



前言

2025 年是“十四五”规划收官之年。做好政府工作，要在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神，按照中央经济工作会议部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，进一步全面深化改革，扩大高水平对外开放，建设现代化产业体系，更好统筹发展和安全，实施更加积极有为的宏观政策，扩大国内需求，推动科技创新和产业创新融合发展，稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击，稳定预期、激发活力，推动经济持续回升向好，不断提高人民生活水平，保持社会和谐稳定，高质量完成“十四五”规划目标任务，为实现“十五五”良好开局打牢基础。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方政府城镇老旧小区改造，是用纳入政府性基金收入及专项收入的收入偿还的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则。余干县老旧小区改造项目本期拟发行 30 年期专项债券 400.00 万元。

项目实施过程中，将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

一、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在地基本情况

余干县位于江西省东北部，信江下游，鄱阳湖东南岸，国土面积 2331 平方公里，辖 20 个乡镇，7 个县属场，人口 100 万。全县有耕地 72 万亩，山地 79.1 万亩，湖滨草地 21.5 万亩，水面 80.6 万亩，可养水面 36 万亩。这里水源充足，水质优良，有广阔的、优质的进化性第四纪红壤土，有丰富的瓷土资源，黑陶、银陶全国独有。这里气候温和，属亚热带湿润性季风气候，四季分明，平均气温 17.9℃，适应各种农作物生长。

独特的区位优势。地处南昌、景德镇、鹰潭三角区中心，素有“八省通衢”之称，是环鄱阳湖公路圈的“咽喉”地带。县城至南昌、景德镇、鹰潭等周边城市均在 1 小时车程之内。境内有 206、320、昌万公路等国道、省道和德昌、广济高速公路通过，周边有南昌、景德镇两个机场，浙赣、皖赣、鹰厦、京九四条铁路，交通便捷。城西产业新区位于中心城区的西部，产业发展初具规模，是为余干中心城区发展提供产业支撑的城市新区。主干道路、市政和办公、医疗设施基本配套。

优越的投资环境。拥有一流的行政服务与经济服务中心，实行“一条龙”办公，可为外来投资者提供全方位的服务。制订了优惠的投资政策，实行企业生产期间“零收费”，“零干扰”，土地“零出让”，优质服务“零缺陷”，税收奖励制度等一系列优惠政策，为客商投资实现成本最低化，效益最大化提供了有力保证。

2、所在地经济、财政与债务情况

2021 年，全县生产总值 238.5 亿元，按可比价格计算，增长 14.55%。分产业看，第一产业增加值 53.1 亿元，增长 12.74%；第二产业增加值 70.8 亿元，增长 17.22%；第三产业增加值 114.6 亿元，增长 13.8%。

2022 年，全县生产总值 259.5 亿元，按可比价格计算，增长 8.8%。分产业看，第一产业增加值 55.7 亿元，增长 4.9%；第二产业增加值 80.4 亿元，增长 13.56%；第三产业增加值 123.4 亿元，增长 7.68%。

2023 年，全县生产总值 266.1 亿元，按可比价格计算，增长 2.54%。分产业看，第一产业增加值 56.6 亿元，增长 1.62%；第二产业增加值 81.2 亿元，增长 1%；第三产业增加值 128.3 亿元，增长 3.97%。

（二）项目实施背景

1、项目背景

目前许多老旧小区路面坑坑洼洼，缺少路灯，导致居民出行不便，同时许多

小区还存在私搭乱建侵占消防通道现象，安全隐患较大，因此老旧小区的改造有助于改善了生活环境，提高生活质量，是改善民生的重要措施。

一个和谐的社区必然要有一个好的环境，要有人文环境的存在。一个环境优美生活空间，能够让人们之间的关系变得更加和谐，有助于维护社会安定团结，因此老旧小区改造，处理可以改善小区生活环境外，还能够协调社区内各方面的关系，化解不和谐因素，营造一个良好的生活环境。

本项目正是在以上背景下提出的。

1、项目名称：

余干县老旧小区改造项目

2、项目立项单位：

余干县住房保障中心

3、项目建设单位

余干县住房保障中心

4、项目建设地址：

江西省上饶市余干县

5、项目建设内容

本项目为余干县老旧小区改造项目，总建筑面积 65369 m²，主要建设内容为给排水改造工程 65369 m²、强弱电改建工程 65369 m²、燃气管道工程 65369 m²、照明工程 190 盏、屋顶防水工程 9338.43 m²、监控安防设备 152 套、楼梯间改造工程 2280.00 m²、加装电梯 28 部、小区硬化改造工程 15690.36 m²，构筑物工程 5229.52 m²、以及小车停车位 1000 个、两轮车充电桩停车棚 2000 个、广告位 95 个等配套设施。

改造小区一览表

	小区名称		小区内	
--	------	--	-----	--

所在街道及社区		涉及户数 (户)	楼栋数 (栋)	总建筑面积 (万平方米)
琵琶洲社区	琵琶片区	228	11	1.9632
西门社区	西门片区	332	18	2.0507
北苑社区	广电小区	102	4	1.326
	粮食局宿舍	30	1	0.378
	疾控中心宿舍	63	3	0.819
合计		755	37	6.5369

6、项目总投资

依据余干县发改委《关于余干县老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（干发改投资字【2023】21号），项目总投资为5,000万元，其中静态总投资（即不含建设期利息的建设投资）为4,819.99万元。因测算利率不同等原因，本方案预计建设期利息与可行性研究报告的建设期利息存在差异，经调整后，本项目预计建设期利息74.76万元、债券发行费用3.20万元、铺底流动资金102.05万元，估算动态调整后的总投资额（即动态总投资）为5,000.00万元。

项目资金筹措方式由资本金、政府专项债券、银行贷款构成，其中：资本金1,000.00万元，占总投资比例20.00%，发行专项债券4,000.00万元，占总投资比例80.00%。

7、项目建设期限

依据余干县发改委《关于余干县老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（干发改投资字【2023】21号），批复建设期限为12个月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算编制依据

1.1 有关专业提供的主要设备、主要材料、主要工程量清单及有关文字说明。

1.2、设备价格以销售厂家近期报价为主，不足部分采用《全国通用设备价格汇编》的信息价。

1.3、土建工程

- (1) 根据有关专业提供资料及说明；
- (2) 材料价格按《江西工程造价》（2022 年第 5 期）
- (3) 上饶市材料信息价、造价信息外的材料按市场调查价计算；
- (4) 《江西省建筑安装工程消耗量定额及统一基价表》2004；
- (5) 《江西省装饰装修工程消耗量定额及统一基价表》2004；
- (6) 《江西省市政园林工程消耗量定额及单位估价表》2006；
- (7) 《江西省市政园林工程费用定额》2006；
- (8) 《关于调整建筑、装饰等工程定额综合工日单价的通知》赣建价〔2013〕5 号；
- (9) 《关于调整江西省建设工程费用定额税金组成和税金计取标准的通知》赣建价〔2011〕12 号；
- (10) 《关于调整江西省建设工程费用定额项目的通知》赣建价〔2012〕3 号；
- (11) 类似工程的投资估算指标。
- (2) 材料价格按《江西工程造价》（2022 年第 6 期）
- (3) 上饶市材料信息价、造价信息外的材料按市场调查价计算；
- (4) 《江西省建筑安装工程消耗量定额及统一基价表》2004；
- (5) 《江西省装饰装修工程消耗量定额及统一基价表》2004；
- (6) 《江西省市政园林工程消耗量定额及单位估价表》2006；
- (7) 《江西省市政园林工程费用定额》2006；
- (8) 《关于调整建筑、装饰等工程定额综合工日单价的通知》赣建价〔2013〕5 号；
- (9) 《关于调整江西省建设工程费用定额税金组成和税金计取标准的通知》赣建价〔2011〕12 号；
- (10) 《关于调整江西省建设工程费用定额项目的通知》赣建价〔2012〕3 号；
- (11) 类似工程的投资估算指标。

2、费率及参数

发行费 0.08%。

3、估算总额

本项目建设投资 4,729.99 万元。其中建安工程 4,324.29 万元（包括建筑工程费、装修工程、安装工程费、设备购置费等）；工程建设其他费用 266.18 万元（包括建设用地费、勘察设计费、工程监理费等）；基本预备费 229.52 万元，详见表格：

表 2-1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	总投资
1	建安工程费用	4,324.29
2	工程建设其他费用	266.18
3	基本预备费	229.52
4	建设投资	4,819.99

4、项目分年度投资计划表

表 2-2 项目分年度投资计划表			
单位：人民币万元			
	合计	以前年度	2025
静态投资	4,819.99	819.99	4,000.00
工程费用	4,324.29	735.66	3,588.63
工程建设其他费用	266.18	45.28	220.90
预备费	229.52	39.05	190.47

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。（2）发行地方政府专项债券进行融资。

2、资金来源

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府债券及银行贷款，其中：资本金 1,000.00 万元，占总投资比例 20.00%，发行专项债券 4,000.00 万元，占总投资比例 80.00%。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营收入测算

余干县老旧小区改造项目 2024 年 7 月开工建设， 建设工期为 1 年， 预计 2025 年 7 月完工， 预测按 2026 年 1 月正式投入使用估算。

本项目专项债券还本付息以物业费、充电桩收、停车位收入、广告位收入作为债券还款来源， 债券存续期间收入合计 18,626.36 万元。各项收入明细如下：

（1） 物业费收入

项目对 65369 平方米老旧小区进行改造， 改造完成后可按 0.6 元/m².月收取物业费， 预计在运营期第 1 年的负荷率仅能达到 60%， 负荷率每年同比递增 5%， 之后维持在 90%。运营期物业费总收入为 1179.02 万元， 详见可研《营业收入与税金及附加估算表》。

（2） 小汽车停车收入

该项目在小区原有空地及道路两旁设置停车位 1000 个用于停车收费， 收费对象主要针对周边居民及外来附近办事人员车辆， 参照普通停车位收费第一个小时 4 元， 后续每小时 1 元收取， 不足一小时按 1 小时收取； 每次停车预计为 2 个小时， 日停车预估为 1 次、 每次停车收费按 5 元计算， 预计在运营期第 1 年的负荷率仅能达到 60%， 负荷率每年同比递增 5%， 之后维持在 90%， 运营期停车位总收入为 4571.64 万元， 详见《营业收入与税金及附加估算表》。

（3） 两轮电动车充电收入

通过对 2001-2021 年全国的电动车保有量数据分析， 2025 年全国电动车的保有量将突破 5 亿台， 以一般家庭 5~6 人预计， 人均家庭拥有的电动车数量约 2 台， 结合对小区周边人群的调查估计， 每个家庭拥有 2~3 台两轮电动车是符合实际的。项目位于余干县主城区， 三个片区的周边人口密集， 且余干县多数小区尚未配件电动车充电桩， 项目服务小区居民为主要目的， 兼顾周边居民的使用需求， 根据项目三个片区的范围图可以大致估计周边的居民户数至少超过 2000 户， 片区内两轮电动车的数量约为 4000~6000 台， 配套建设有 2000 个电动车充电停车棚位， 可兼具停车与充电服务功能， 服务的人群可以是本社区居民， 也可以周边居民。电动车完全充满一次需要 3 元左右， 每个充电车棚按日循环使用 2 次计算， 通过对周边小区充电桩使用情况的调查， 小预计在运营期第 1 年的负荷率仅能达到 60%， 负荷率每年同比递增 5%， 之后维持在 90%， 运营期充电桩服务总收入为 10971.90 万元， 详见《营业收入与税金及附加估算表》。

（4） 广告位收入

由于项目位于余干县范围， 人流较大， 影响面较广泛， 可建设一定数量的广告位用于出租。本次共计建设 95 个广告位， 规格按 6m×16m led 广告灯箱预计， 每个广告位租金 0.8 万元/年。预计在运营期第 1 年的负荷率仅能达到 60%， 负荷率每年同比递增 5%， 之后维持在 90%， 运营期广告收入总计为 1903.80 万元， 详见《营业收入与税金及附加估算表》。

表 3-1 债券存续期运营收入表

单位：人民币万元

年份	物业费收入	小汽车停车收入	两轮电动车充电收入	广告位收入	合计
合计	1,179.02	4,571.64	10,971.90	1,903.80	18,626.36
2026	28.24	109.50	262.80	45.60	446.14
2027	30.59	118.63	284.70	49.40	483.32
2028	32.95	127.75	306.60	53.20	520.50
2029	35.30	136.88	328.50	57.00	557.68
2030	37.65	146.00	350.40	60.80	594.85
2031	40.01	155.13	372.30	64.60	632.04
2032	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2033	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2034	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2035	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2036	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2037	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2038	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2039	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2040	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2041	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2042	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2043	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2044	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2045	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2046	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2047	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2048	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2049	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2050	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2051	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2052	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2053	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2054	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21

（二）项目运营成本测算

1、运营成本

根据项目可行性研究报告，本项目经营成本包含充电桩迭代费用、外购燃料及动力费、工资及福利费、设备维修费、其他费用、税金。债券存续期间经营成本估算合计为 7,283.39 万元。

(1) 外购燃料及动力费

该部分费用主要为水电，预计满负荷状态充电桩用电量 146 万度，区域公共用电 14 万度，年用电量为 160 万度，单价 0.6 元/度，用水 2 万吨，单价 1.6 元/吨，实际用电量根据每年运营负荷率确定，运营期外购原料及动力费总支出为 2484.96 万元，详见《总成本费用估算表》。

(2) 充电桩更新费用

两轮电动车充电桩有一定的使用寿命，一般为 15 年，根据项目利润情况，本次预计充电桩运营期第 14 年更新一批，费用 170 万元，15 年更新一批，费用 170 万元，第 16 年更新一批，费用 60 万元，总更新费用为 400.00 万元，详见《总成本费用估算表》。

(3) 工资及福利费

本项目需要各类人员 25 人，年薪人均 3.6 万元/人，预计每 5 年增长 5%，运营期工资及福利费总支出为 2946.08 万元，详见《总成本费用估算表》

(4) 维修费

项目的维修费包含建筑物损坏、工器具损坏的维修费，每年的维修费按折旧费 10%核算，项目固定资产原值为 5000.00 万元，折旧期限取 70 年，残值率 5%，按直线法计算的年折旧费，运营期维修费总支出为 196.91 万元，详见《总成本费用估算表》。

(5) 其他管理费用

其他费用包括办公、差旅、宣传策划等费用，按总收入的 1%计算，运营期其他费用总支出为 186.21 万元，详见《总成本费用估算表》。

(6) 税金

包含增值税（6%，9%）及房产税（12%），债券存续期税金合计 1069.23 万元。

本项目运营成本明细如下：

表 3-2 债券存续期运营成本表

单位：人民币万元

年份	工资及福利费	修理费	充电桩更新费用	其他费用	外购材料费	税金支出	合计
合计	2,946.08	196.91	400.00	186.21	2,484.96	1,069.23	7,283.39
2026	90.00	6.79	-	4.46	59.52	-	160.77
2027	90.00	6.79	-	4.83	64.48	-	166.10
2028	90.00	6.79	-	5.20	69.44	-	171.43
2029	90.00	6.79	-	5.58	74.40	-	176.77
2030	90.00	6.79	-	5.95	79.36	-	182.10
2031	94.50	6.79	-	6.32	84.32	-	191.93
2032	94.50	6.79	-	6.69	89.28	-	197.26
2033	94.50	6.79	-	6.69	89.28	-	197.26
2034	94.50	6.79	-	6.69	89.28	6.52	203.78
2035	94.50	6.79	-	6.69	89.28	54.38	251.64
2036	99.23	6.79	-	6.69	89.28	54.38	256.37
2037	99.23	6.79	-	6.69	89.28	54.38	256.37
2038	99.23	6.79	-	6.69	89.28	54.38	256.37
2039	99.23	6.79	170.00	6.69	89.28	43.80	415.79
2040	99.23	6.79	170.00	6.69	89.28	43.80	415.79
2041	104.19	6.79	60.00	6.69	89.28	50.65	317.60
2042	104.19	6.79	-	6.69	89.28	54.38	261.33
2043	104.19	6.79	-	6.69	89.28	54.38	261.33
2044	104.19	6.79	-	6.69	89.28	54.38	261.33
2045	104.19	6.79	-	6.69	89.28	54.38	261.33
2046	109.40	6.79	-	6.69	89.28	54.38	266.54
2047	109.40	6.79	-	6.69	89.28	54.38	266.54
2048	109.40	6.79	-	6.69	89.28	54.38	266.54
2049	109.40	6.79	-	6.69	89.28	54.38	266.54

2050	109.40	6.79	-	6.69	89.28	54.38	266.54
2051	114.87	6.79	-	6.69	89.28	54.38	272.01
2052	114.87	6.79	-	6.69	89.28	54.38	272.01
2053	114.87	6.79	-	6.69	89.28	54.38	272.01
2054	114.87	6.79	-	6.69	89.28	54.38	272.01

2、财务成本

本项目计划发行专项债券 4,000.00 万元。2024 年已发行 30 年期专项债券 600.00 万元（实际发行利率 2.64%），本年申请发行 30 年期专项债券 3400.00 万元，本期申请发行 30 年期专项债券 400.00 万元，本年度后续计划发行 30 年期专项债券 3,000.00 万元；假设本期及以后年度融资利率 3.00%，每半年付息一次，到期一次偿还本金。自发行之日起债券存续期内还本付息情况如下表：

表 3-3 债券还本付息表

单位：人民币万元

专项债 还本付息	债券期初 余额	本期发行	当期需还 利息	本期还款	付息	还本	债券期末 余额
合计	-	4,000.00	3,535.20	7,535.20	3,535.20	4,000.00	-
以前年度	-	600.00	-	-	-	-	600.00
2025	600.00	3,400.00	15.84	15.84	15.84	-	4,000.00
2026	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2027	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2028	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2029	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2030	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2031	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2032	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2033	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2034	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2035	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2036	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2037	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2038	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2039	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2040	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2041	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2042	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00

2043	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2044	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2045	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2046	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2047	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2048	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2049	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2050	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2051	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2052	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2053	4,000.00	-	117.84	117.84	117.84	-	4,000.00
2054	4,000.00	-	117.84	717.84	117.84	600.00	3,400.00
2055	3,400.00	-	102.00	3,502.00	102.00	3,400.00	-

(三) 可用于资金平衡的现金净流入

余干县老旧小区改造项目运营期收入扣除付现的经营成本，可用于资金平衡的净收益现金流如下：

表 3-5 可用于资金平衡的净收益现金流

单位：人民币万元

年度	运营收入	运营成本	净收益现金流
合计	18,626.36	7,283.39	11,342.97
2026	446.14	160.77	285.37
2027	483.32	166.10	317.22
2028	520.50	171.43	349.07
2029	557.68	176.77	380.91
2030	594.85	182.10	412.75
2031	632.04	191.93	440.11
2032	669.21	197.26	471.95
2033	669.21	197.26	471.95
2034	669.21	203.78	465.43
2035	669.21	251.64	417.57
2036	669.21	256.37	412.84
2037	669.21	256.37	412.84
2038	669.21	256.37	412.84
2039	669.21	415.79	253.42
2040	669.21	415.79	253.42
2041	669.21	317.60	351.61
2042	669.21	261.33	407.88

2043	669.21	261.33	407.88
2044	669.21	261.33	407.88
2045	669.21	261.33	407.88
2046	669.21	266.54	402.67
2047	669.21	266.54	402.67
2048	669.21	266.54	402.67
2049	669.21	266.54	402.67
2050	669.21	266.54	402.67
2051	669.21	272.01	397.20
2052	669.21	272.01	397.20
2053	669.21	272.01	397.20
2054	669.21	272.01	397.20

（四）现金流量表及现金结余图

本项目收入可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，资金稳定性较可靠，债券本息资金覆盖率可达到 1.51 倍，现金流量表如下所示：

表 3-6 现金流量表

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	以前年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
现金流入											
资本金流入	1,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	600.00	3,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	446.14	483.32	520.50	557.68	594.85	632.04	669.21	669.21	669.21
现金流入总额	1,600.00	3,400.00	446.14	483.32	520.50	557.68	594.85	632.04	669.21	669.21	669.21
现金流出											
建设期资金流出	819.99	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	160.77	166.10	171.43	176.77	182.10	191.93	197.26	197.26	203.78
债券发行费用	0.48	2.72	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	7.92	66.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	828.39	4,069.56	278.61	283.94	289.27	294.61	299.94	309.77	315.10	315.10	321.62
现金净流量											
当年项目现金净流入	771.61	-669.56	167.53	199.38	231.23	263.07	294.91	322.27	354.11	354.11	347.59
期末项目累计现金结存额	771.61	102.05	269.58	468.96	700.19	963.26	1,258.17	1,580.44	1,934.55	2,288.66	2,636.25

表 3-6 现金流量表（续）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
现金流入											
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21
现金流入总额	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	251.64	256.37	256.37	256.37	415.79	415.79	317.60	261.33	261.33	261.33	261.33
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	369.48	374.21	374.21	374.21	533.63	533.63	435.44	379.17	379.17	379.17	379.17
现金净流量											
当年项目现金净流入	299.73	295.00	295.00	295.00	135.58	135.58	233.77	290.04	290.04	290.04	290.04
期末项目累计现金结存额	2,935.98	3,230.98	3,525.98	3,820.98	3,956.56	4,092.14	4,325.91	4,615.95	4,905.99	5,196.03	5,486.07

表 3-6 现金流量表（续）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
现金流入											
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000.00
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,000.00
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	-	18,626.36
现金流入总额	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	-	23,626.36
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,819.99
运营期现金流出	266.54	266.54	266.54	266.54	266.54	272.01	272.01	272.01	272.01	-	7,283.39
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.20
债券还本付息	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	709.92	3,451.00	7,535.20
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	384.38	384.38	384.38	384.38	384.38	389.85	389.85	389.85	981.93	3,451.00	19,641.78
现金净流量											
当年项目现金净流入	284.83	284.83	284.83	284.83	284.83	279.36	279.36	279.36	-312.72	-3,451.00	3,984.58
期末项目累计现金结存额	5,770.90	6,055.73	6,340.56	6,625.39	6,910.22	7,189.58	7,468.94	7,748.30	7,435.58	3,984.58	-

专项债券还本付息有稳定的现金流入，且在专项债券存续期内每年都有资金结余。

四、事前绩效评价

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

(1) 必要性

- 1) 本项目的建设是加快余干县发展的重要条件的需要；
- 2) 本项目的建设是完善余干县城市配套设施建设的需要；
- 3) 本项目的建设是改善余干县人居环境的需要；

(2) 公益性

本工程建成后可实现余干县及鄱阳湖区的经济发展具有极其重要的作用。本工程的建设将推动关联产业的发展，给周边地区的建筑、旅游业、房地产、对外贸易、商贸、酒店、文化娱乐等经营企业带来巨大商机。本工程无征地拆迁，不产生移民，对所在地相关群体利益的负面影响基本没有。本工程建成后正面影响则较明显，周边的机构和人群基本都是本工程建设、运营的直接和间接受益群体。

(3) 收益性

间接经济收益。通过实施保护修复工作，治理水系统，可以为周边地区的群众提供大量的就业机会，优化就业结构，提高社会安定和群众生活水平。有助于展现地区独特的生态环境资源，为周边地区开展有序的生态旅游和多种经营提供了有利条件。通过水域综合治理工作，全面改善保护区生态环境，让水环境资源与景观创造福祉。

直接收益。本项目实施后，可产生运营收益，根据测算收入约为 18,626.36 万元，扣除相关成本 7,283.39，可用于偿债的项目收益为 11,342.97 万元，满足资金平衡需求。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目于 2023 年 3 月 17 日已获得余干县发改委《关于余干县老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（干发改投资字【2023】21 号）。

项目建设有期充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

3、项目资金来源和可到位性

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府债券及银行贷款，其中：资本金 1,000.00 万元，占总投资比例 20.00%，发行专项债券 4,000.00 万元，占总投资比例 80.00%。

本项目已投资 1600.00 万元，2025 年预计投资 3400.00 万元；项目已完成大量资本金投资，并已发行政府专项债券 600.00 万元，后续资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算，本项目专项债券还本付息以物业费、充电桩收入、停车位收入、广告位收入作为债券还款来源，债券存

续期间收入合计 18,626.36 万元。运营成本包含工资及福利费、维修费、外购燃料及动力费、其他费用、税金。预计产生运营成本 7,283.39 万元。

债券存续期收益已由业主单位余干县住房保障中心盖章确认，预测合理性较高。

5、债券资金需求合理性

本项目资本金比例 20.00%，满足国家发改委对固定资产投资项目的资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计 7,535.20 万元，项目收益预计为 11,342.97 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.51，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险

本项目 2025 年本期拟申请发行 30 年期专项债券 400.00 万元；每半年付息一次，到期一次偿还本金。建设期利息 74.76 万元，其均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2026 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

7、绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8、其他需要纳入其他绩效评估的事项

五、项目风险分析

项目风险具体详见如下第五点。

1、投资估算风险

诸多项目尚处于规划与可行性研究阶段，项目预算尚不太准确，部分收入或支出可能还未列入，因此投资估算风险是存在的。但主要大项目的估算误差不会太大，一些没有估算到的也是投资不多的项目，所以总体差距不会很多，即便出现这样的问题，只要主体项目建成，其他次要项目可以调整或缓建，另外还可以采取措施开源节流，挤出资金合理安排。

2、工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；

注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

3、融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

4、财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

5、自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定的相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

五、专项债发行方案

1、发行主体资格：根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）之规定，地方政府专项债券需由江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施机构为余干县住房建设保障中心，是依法批准设立的机关单位，具备机关单位法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

2、发行计划：2025年余干县老旧小区改造项目本期申请发行地方政府专项债券400.00万元，期限30年，专项债券融资成本按3.00%估算。

3、发行场所：通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

4、信息披露：在专项债发行日前5个工作日通过中国地方政府债券信息公开平台、江西省财政厅官方网站和中国债券信息网-中央结算公司官方网站披露（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露债券发行全套信息披露文件。

总体而言，该项目通过发行专项债可以降低项目融资成本，是现阶段解决建设资金问题的推荐方案。且基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据项目重大建设意义，该项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

婺源县城镇排水管网改造提升项目建设项目 实施方案



目 录

一、 项目基本情况.....	4
（一）项目实施背景.....	4
（二）项目所在区域情况.....	6
（三）项目概况.....	9
二、 项目投资估算及资金筹措.....	10
（一） 项目投资估算.....	10
（二） 建设资金筹措方案.....	10
（三） 项目年度投资计划.....	11
三、 项目预期收益、成本及融资情况.....	11
（一） 项目收入和成本预测.....	11
（二） 债券还本付息.....	14
（三） 项目收益抗压能力测试.....	15
（四） 项目收益抗压能力测试.....	19
四、 项目风险控制.....	20
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	20
（二）影响项目收益的风险及控制措施.....	20
（三）影响项目现金流按时还本付息得风险及控制措施.....	21
五、 事前绩效评估.....	22
（一） 项目实施的必要性.....	22
（二） 项目实施的公益性.....	24
（三）项目实施的收益性.....	24
（四）建设投资合规性与项目成熟度.....	24
（五）资金来源及到位可行性.....	24

（六）收入、成本、收益预测的合理性.....	24
（七）债券资金需求合理性.....	25
（八）偿债计划可行性和偿债风险点.....	25
（九）绩效目标合理性.....	25

一、项目基本情况

（一）项目实施背景

1、城镇环境保护

十八大以来，党中央、国务院高度重视生态文明建设，“生态优先、绿色发展，共抓大保护，不搞大开发”已成为长江经济带建设发展的首要规矩。长江经济带覆盖上海、江苏、浙江、安徽、江西、湖北、湖南、重庆、四川、云南、贵州等 11 省市，面积约 205 万平方公里，生态地位重要、综合实力较强、发展潜力巨大。国家发改委在 2016 年印发《长江经济带发展规划纲要》中提出：“生态优先、流域互动、集约发展”的思路，以沿江主要城镇为节点，构建沿江绿色发展轴。2018 年 6 月 8 日，国家发改委在南京召开的“推进长江两岸植树造林指导意见起草工作座谈会”要求，按照功能完备、生态优良、结构稳定的要求，综合耐淹性、本土性、经济性、生态性等因素，选择适宜在护堤地种植防护林、防浪林，采取堤坝临水侧的植树造林或复绿方式，建设打造最美长江岸线。

随着婺源县城市管理局的社会经济日益发展，推进城市化和农村现代化进程的加速，在完善城市综合服务功能，提升城市竞争力，促进产业转型升级，培育新的经济增长点，营造高品质的创业居住环境的过程中，社会发展对水资源“质”与“量”的要求之间的矛盾日益突出。

水是经济社会可持续发展的关键，水维持着经济生产、人类生活和全球生态系统的平衡与完整。有效开发利用水资源可以保证人类的长治久安，保证人民免于饥饿、减少疾病和自然灾害的影响。世界面临着水危机，目前世界上仍有六分之一的人口得不到安全的饮用水，还有更多的人没有适当的环境卫生设施，水这一有限而有价值的资源因污染的加剧正在变得越来越少。近 20 年来，我国经济以年增长率近 10% 的高速度连续增长，但废水处理却远远低于经济的发展。目前 80% 的水域和 45% 的地下水已被污染，90% 以上城市水域严重污染，水环境污染造成的水危机已严重制

约了国民经济的发展，影响了人民生活水平的提高。

城市的排水工程是城市基础设施的必要组成部分，直接影响到城市各种功能的发挥。排水系统不仅服务于工业，还服务于居民生活，和人民的生息息息相关。

城市的环境保护是城市可持续发展不可或缺的重要目标之一。城市环境不但是经济发展的基础，也是生活水平高低的标志。环境质量应与经济发展和小康生活水平相适应。

水环境保护是城市环境保护的重要组成部分。本城区生活污水处理建设项目实施后，将使得城区内的污水管网与污水处理厂已建成的干管相连，提高污水收集率，发挥已建成的污水处理厂的污水处理功能，大大减少对城区环境污染，提高城区和共产主义渠下游水质，有利于城市环境保护和共产主义渠水质排放达标，有利于海河水系环境的治理。

本项目的建设将有效减少城区环境污染，提高婺源县老城区水质，有利于保护城市环境和水源，有利于河流水系环境的治理。

综上所述，本项目实施是城市排水规划和环境保护规划实施的重要组成部分，是实现水污染控制和保证水环境质量的有效手段，是改善城市基础设施的重要途径之一，是完善婺源县污水处理系统的重要环节。因此，本项目在城市建设中的地位是十分重要的。

2、污水处理现状及存在问题

市政污水处理工程，是城市地下隐蔽性工程，更被称为城市建设的“良心工程”，是一项不容忽视的民生工程。完备的城市污水管网不仅有利于完善城市功能、提升城市品位，更有利于改善居民生活环境、提升群众生活幸福指数，满足群众美好生活的需要。

在市政与环境工程建设中，城市污水管网所占总投资的比例很大，城市污水管网是重要的城市基础工程设施之一，担负着收集城市生活和工业生产等污水、及时排除降落在城市市区内和流经市区的雨水的任务。排水

工程设施设计与建设的质量和科学性，直接决定着城市的发展水平，影响着城市景观和卫生环境，影响着城市的投资环境，甚至关系到城市的安全。

随着婺源县经济的迅猛发展，城市化进程的加快，城市规模也迅速扩张，而城市配套的、管网建设整体滞后于城市扩展速度，特别是婺源县老城区排水设施不完善，污水管网建设滞后，城区排水管网多系雨污合流直排式，出口多、点分散，就近直接排入自然水系，水资源污染严重。城市排水设施是指接纳、输送和处理城市污水的管网、泵站及污水处理厂，它是城市建设和经济发展的重要基础设施，也是城市环境保护的重要设施，是保证人体健康、防治水污染的重要保障体系，是维护和促进国民经济发展的的重要手段，具有明显的社会效益、环境效益和经济效益。

随着改革开放的进一步深入，婺源县城区各项事业得到了蓬勃发展，居民生活水平日益提高。随着城市经济建设的快速发展，城区建设范围不断扩大，但污水工程等基础设施并没有得到相应的系统化、规模化的建设。长期以来，由于城区污水未能得到及时有效的治理，城市污水未经处理直接排入巴谢河，使得水体污染日趋严重。水体污染影响了工农业生产、城市的环境卫生面貌和人民群众的身体健康。。

(二) 项目所在区域情况

1、所在区域基本情况

婺源县，隶属于江西省上饶市，位于江西省东北部，介于东经 117° 21′ 56.6″ -118° 12′ 13.7″，北纬 29° 01′ 43.3″ -29° 34′ 39.3″ 之间，总面积 2967.78 平方千米。婺源县地处中亚热带，具有东亚季风区的特色，气候温和、雨量充沛、霜期较短、四季分明。截至 2020 年，婺源县下辖 1 个街道、10 个镇、6 个乡。县人民政府驻蚡城街道。截至 2022 年，婺源县常住人口 31.19 万人，比 2021 年减少 423 人。

婺源县县域地形以中低山、丘陵为主，地域略呈椭圆形。境内山峦起伏，群山纵横，地势由北东向西南倾斜。境内最高山峰为擂鼓尖山，海拔

1629.8 米，系赣皖两省界山；许村镇小港河床海拔高程 33 米，为全县最低点。

婺源县属丘陵地貌，地势大致由东北向西南倾斜。根据地貌形态及成因可划分为五种地貌类型：侵蚀构造中低山地貌、侵蚀剥蚀丘陵地貌、剥蚀堆积低丘垄岗地貌、碳酸岩岩溶地貌、侵蚀堆积河谷平原。

2023 年，婺源县地区生产总值 175.45 亿元，按不变价格计算，同比增长 6.5%，全年 GDP 增长 6.5%；财政总收入增长 7.1%；一般公共预算收入增长 7.4%；固定资产投资增长 5.9%；社零增长 7.0%；城镇、农村居民人均可支配收入分别增长 5.0%、11.4%。其中，第一产业增加值 12.65 亿元，增长 4.1%；第二产业增加值 38.43 亿元，增长 5.0%；第三产业增加值 124.37 亿元，增长 7.3%。三次产业结构为 7.2：21.9：70.9，对 GDP 增长的贡献率分别为 5.1%、17.4%和 77.5%。

2、财政收支情况

2022年

上饶市全年全市地区生产总值3309.7亿元，比上年增长5.1%。其中，第一产业增加值331.5亿元，增长3.7%；第二产业增加值1318.7亿元，增长6.6%；第三产业增加值1659.5亿元，增长4.3%。三次产业对经济增长的贡献率分别为7.7%、49.8%和42.5%。经济结构进一步优化。三次产业结构调整为10.0:39.8:0.2，第二产业占比较上年提高0.6个百分点。人均地区生产总值51425元，增长5.6%。

上饶市全年全市城镇新增就业4.83万人，新增转移农村劳动力8.58万人。其中，省外转移新增农村劳动力3.07万人。年末城镇登记失业人数为1.28万人。

上饶市全年全市固定资产投资增长8.6%。分产业看，第一产业投资增长41.6%；第二产业投资增长4.8%，其中工业投资增长4.7%；第三产业投资增长12.5%。分投资主体看，在固定资产投资中，国有投资增长

39.7%；非国有投资增长0.2%，其中民间投资增长1.1%。从投资主要构成看，基础设施投资增长28.2%，占全部投资的20.8%；工业投资增长4.7%，占全部投资的53.5%，其中，工业技改投资增长6.7%，高新技术产业投资增长12.3%。

上饶市全年全市一般公共预算收入250.9亿元，比上年增长6.3%，地方税收收入168.8亿元，增长5.0%，占一般公共预算收入的比重为67.3%。在主体税种中，增值税完成78.5亿元，增长1.7%，企业所得税完成13.9亿元，增长12.1%；个人所得税完成4.1亿元，增长17.1%；全年一般公共预算支出793.8亿元，增长5.4%。在重点支出中，教育支出完成145.9亿元，增长5.3%；社会保障和就业支出完成83.2亿元，下降2.1%；城乡社区事务支出完成104.5亿元，下降2.1%。

上饶市全年全市居民人均可支配收入31675元，比上年增长6.3%。其中，城镇居民人均可支配收入45037元，增长5.1%；农村居民人均可支配收入18736元，增长7.1%。城乡居民收入比2.40:1，比上年缩小0.05。

2023年

上饶市地区生产总值3401.6亿元，按不变价格计算，同比增长6.7%。其中，第一产业增加值332.9亿元，增长4.1%；第二产业增加值1308.9亿元，增长10.2%；第三产业增加值1759.7亿元，增长4.6%。

2024年

上饶市实现地区生产总值3720.9亿元，按不变价格计算，同比增长5.7%。其中，第一产业增加值353.1亿元，增长2.6%；第二产业增加值1442.9亿元，增长7.7%；第三产业增加值1924.9亿元，增长4.6%。

上饶市居民人均可支配收入35303元，比上年名义增长5.3%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入49087元，增长4.4%；农村居民人均可支配收入21511元，增长6.8%。城乡收入差距逐步缩小，城乡居民收入比从去年的2.33下降到2.28。

上饶市一般公共预算收入282.0亿元，同比增长4.2%。其中地方税收收入189.0亿元，增长3.0%。在主体税种中，增值税95.2亿元，增长11.1%；城市维护建设税16.2亿元，增长6.0%；企业所得税13.6亿元，下降0.6%。全市一般公共预算支出834.5亿元，增长2.4%。其中，交通运输支出、科学技术支出、农林水支出分别增长27.3%、14.1%、10.5%。

上饶市固定资产投资同比增长4.3%，比前三季度提高1.1个百分点。分领域看，工业投资增长15.6%，基础设施投资增长2.3%，民间投资增长5.8%，高技术产业投资增长21.9%。分产业看，第一产业投资下降24.9%，第二产业投资增长15.6%，第三产业投资下降1.6%。全市亿元以上施工项目962个，完成投资占全部投资的比重为68.7%。全市商品房销售面积389.6万平方米，下降17.5%，降幅比前三季度收窄13.8个百分点；商品房销售额下降22.1%。

（三）项目概况

1、参与主体

项目名称：婺源县城镇排水管网改造提升项目

实施单位：婺源县城市管理局

建设地点：上饶市婺源县

2、建设内容

主要提升城区雨水排水管网约 10000 米，管径 DN600-1800。包括明暗渠修复加固及综合治理；雨污管网错接漏接、渗漏、破损、塌陷等缺陷修复及改造；城区城镇、武口村、董家村等区域雨污分流改造或管网新建 78907.89 米；城区乡镇污水管网改造及处理终端提升。

3、建设期

本项目建设时间计划为 2024 年 5 月-2026 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措

（一）项目投资估算

本项目估算总投资 30,000.00 万元，其中：工程费用 25361.95 万元，建设工程其他费用 2289.48 万元，预备费 1382.57 万元，建设期利息 624.10 万元，债券发行费 21.00 万元，铺地流动资金 320.90 万元。

序号	项目内容	投资金额
1	建设投资	29,034.00
1.1	工程费用	25,361.95
1.2	其他费用	2,289.48
1.3	预备费	1,382.57
2	建设期利息	624.10
3	发行费用	21.00
4	铺底流动资金	320.90
合计		30,000.00

（二）建设资金筹措方案

1、资金筹措

本项目总投资 30,000.00 万元，其中 21000.00 万元申请地方政府专项债券，占总投资比例 70.00%，建设单位自筹资金 9000.00 万元，占总投资比例 30.00%。

债券存续期为 30 年，从客观、谨慎角度出发，24 年已发行专项债券 200.00 万元，25 年计划拟发行专项债券 10,000.00 万元，本期拟发行 3,738.00 万元，剩余 10,800.00 万元后续发行，30 年期债券利率，暂按 3.00% 进行测算。发行费率收取 0.1%。

序	项目名称	金额	占筹资总额比重（%）
---	------	----	------------

号			
1	建设单位自筹资金	9,000.00	30.00%
2	专项债券	21,000.00	70.00%
2.1	已发行债券	200.00	0.67%
2.2	本期申请债券额度	3,738.00	12.46%
2.3	下期申请债券额度	17,062.00	56.87%
	合计	30,000.00	100

(三) 项目年度投资计划

本项目资金使用计划是根据工程建设计划时间和具体工程进度安排，具体使用计划见下表：

项目年度投资计划表

金额单位：人民币（万元）

序号	费用类型	小计	2024 年	2025 年	2026 年
1	工程费用	25,361.95	7,192.61	8,735.26	9,434.08
2	工程建设其他费用	2,289.48	649.29	788.55	851.64
3	预备费	1,382.57	392.09	476.19	514.29
本次建设项目支出总计		29,034.00	8,234.00	10,000.00	10,800.00

注：1.本项目建设时间计划为 2024 年 5 月，预计该项目最终竣工日期为 2026 年 12 月 31 日。

2.项目分年度支出计划上表中仅考虑静态总投资部分，建设期利息在债券还本付息表中反映。

三、项目预期收益、成本及融资情况

(一) 项目收入和成本预测

本项目收入为租赁本项目的排水管网的租金。

本项目租赁排水管网共计 88907.89m，租金为 220 元/m 每年，出租租金标准每三年增长 5%方式调整。

项目自运营期（2027 年 1 月）开始至债券到期的项目收益年度分布情况如下：

12-1 项目收益年度分布情况分析 单位：万元

年份	租赁本项目的排水管网的租金收入	合计
2027 年	1,955.97	1,955.97
2028 年	1,955.97	1,955.97
2029 年	1,955.97	1,955.97
2030 年	2,053.77	2,053.77
2031 年	2,053.77	2,053.77
2032 年	2,053.77	2,053.77
2033 年	2,156.46	2,156.46
2034 年	2,156.46	2,156.46
2035 年	2,156.46	2,156.46
2036 年	2,264.28	2,264.28
2037 年	2,264.28	2,264.28
2038 年	2,264.28	2,264.28
2039 年	2,377.50	2,377.50
2040 年	2,377.50	2,377.50
2041 年	2,377.50	2,377.50
2042 年	2,496.37	2,496.37
2043 年	2,496.37	2,496.37
2044 年	2,496.37	2,496.37
2045 年	2,621.19	2,621.19
2046 年	2,621.19	2,621.19
2047 年	2,621.19	2,621.19
2048 年	2,752.25	2,752.25
2049 年	2,752.25	2,752.25
2050 年	2,752.25	2,752.25
2051 年	2,889.86	2,889.86
2052 年	2,889.86	2,889.86
2053 年	2,889.86	2,889.86
2054 年	3,034.36	3,034.36
2055 年	3,034.36	3,034.36
合计	70,771.72	70,771.72

注：项目运营期从 2027 年开始，从 2027 年 1 月试运营开始产生收益。

2. 经营成本

本项目经营成本不考虑非付现成本，即不考虑固定资产折旧费 and 无形资产摊销费等，只考虑付现成本，主要经营成本如下：

- 1) 燃料动力费：包含项目日常不产生的水、电等费用。
- 2) 工资福利费：

本项目新配备 15 人负责日常管理与维护，人均年收入按 48000 元计算，并考虑每三年工资增长 3%。

3) 修理费用：按照固定资产的 0.5%计取。

4) 其他费用：包含管理费用以及其他一切不可预计收入，按照前几项成本的 8%计取。

7) 税金

本项目属于公益事业免税。

本项目运营成本估算表如下：

12-2 项目运营成本估算表 单位：万元

年份	经营成本				税金支出
	小计	工资福利费	维修费用	其他费用	
2027 年	214.71	72.00	126.81	15.90	0.00
2028 年	214.71	72.00	126.81	15.90	0.00
2029 年	214.71	72.00	126.81	15.90	0.00
2030 年	217.05	74.16	126.81	16.08	0.00
2031 年	217.05	74.16	126.81	16.08	0.00
2032 年	217.05	74.16	126.81	16.08	0.00
2033 年	219.45	76.38	126.81	16.26	0.00
2034 年	219.45	76.38	126.81	16.26	0.00
2035 年	219.45	76.38	126.81	16.26	0.00
2036 年	221.92	78.68	126.81	16.44	0.00
2037 年	221.92	78.68	126.81	16.44	0.00
2038 年	221.92	78.68	126.81	16.44	0.00
2039 年	224.47	81.04	126.81	16.63	0.00
2040 年	224.47	81.04	126.81	16.63	0.00
2041 年	224.47	81.04	126.81	16.63	0.00
2042 年	227.10	83.47	126.81	16.82	0.00
2043 年	227.10	83.47	126.81	16.82	0.00
2044 年	227.10	83.47	126.81	16.82	0.00
2045 年	229.80	85.97	126.81	17.02	0.00
2046 年	229.80	85.97	126.81	17.02	0.00
2047 年	229.80	85.97	126.81	17.02	0.00
2048 年	232.59	88.55	126.81	17.23	0.00
2049 年	232.59	88.55	126.81	17.23	0.00
2050 年	232.59	88.55	126.81	17.23	0.00
2051 年	235.46	91.21	126.81	17.44	0.00
2052 年	235.46	91.21	126.81	17.44	0.00
2053 年	235.46	91.21	126.81	17.44	0.00
2054 年	238.41	93.94	126.81	17.66	0.00
2055 年	238.41	93.94	126.81	17.66	0.00
合计	6,544.52	2,382.25	3,677.48	484.78	0.00

注：支出情况预测表主要体现的是需要支付现金的成本费用部分，故对于不需付现的费用（如折旧摊销等）无需考虑。

（二）债券还本付息

本项目债券的还本付息方式为每半年付息，到期一次性还本。计划发行专项债券金额 21,000.00 万元，24 年已发行专项债券 200.00 万元，25 年计划拟发行专项债券 10,000.00 万元，本期拟发行 3,738.00 万元，剩余 10,800.00 万元后续发行，从客观、谨慎角度出发，2025 年及后续年度债券年利率暂取 3.00%，发行费率暂按照 0.1% 测算，据此预计专项债券利息合计为 18,865.20 万元，预计发行费用为 21.00 万元。自发行之日起 30 年债券存续期还本付息情况详见下表。

12-3 项目债券还本付息表

单位：人民币万元

年 份	期初债券 余额	本期发行	发行费 用	本期付息	本期还本	期末债券余 额	融资费用小 计
2024 年	0.00	200.00	0.20	2.42	0.00	200.00	2.62
2025 年	200.00	10,000.00	10.00	154.84	0.00	10,200.00	164.84
2026 年	10,200.00	10,800.00	10.80	466.84	0.00	21,000.00	477.64
2027 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2028 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2029 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2030 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2031 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2032 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2033 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2034 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2035 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2036 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2037 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2038 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2039 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2040 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2041 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2042 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2043 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84

2044 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2045 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2046 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2047 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2048 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2049 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2050 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2051 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2052 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2053 年	21,000.00	0.00	0.00	628.84	0.00	21,000.00	628.84
2054 年	21,000.00	0.00	0.00	626.42	200.00	20,800.00	626.42
2055 年	20,800.00	0.00	0.00	474.00	10,000.00	10,800.00	474.00
2056 年	10,800.00	0.00	0.00	162.00	10,800.00	0.00	162.00
合计		21,000.00	21.00	18,865.20	21,000.00		18,886.20

(三) 项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖于一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对于未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

表 12-4 项目收益与融资平衡测算表 单位（万元）

序	年份	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	现金流入	100,771.72	9,200.00	10,000.00	10,800.00	1,955.97	1,955.97	1,955.97	2,053.77	2,053.77	2,053.77	2,156.46	2,156.46
1	业务活动现金流	70,771.72	0.00	0.00	0.00	1,955.97	1,955.97	1,955.97	2,053.77	2,053.77	2,053.77	2,156.46	2,156.46
1.1	财政补贴收入	0.00											
1.2	经营收入	70,771.72	0.00	0.00	0.00	1,955.97	1,955.97	1,955.97	2,053.77	2,053.77	2,053.77	2,156.46	2,156.46
2	融资活动现金流	21,000.00	200.00	10,000.00	10,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	21,000.00	200.00	10,000.00	10,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00											
3	资本金投入	9,000.00	9,000.00										
二	现金流出	75,464.72	8,236.62	10,164.84	11,277.64	843.55	843.55	843.55	845.89	845.89	845.89	848.29	848.29
1	业务活动现金流	6,544.52	0.00	0.00	0.00	214.71	214.71	214.71	217.05	217.05	217.05	219.45	219.45
1.1	运营成本	6,544.52	0.00	0.00	0.00	214.71	214.71	214.71	217.05	217.05	217.05	219.45	219.45
1.2	税金支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	建设投资现金流	29,034.00	8,234.00	10,000.00	10,800.00	0.00							
3	融资活动现金流	39,886.20	2.62	164.84	477.64	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84
3.1	债券发行费用	21.00	0.20	10.00	10.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	21,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	支付债券利息	18,865.20	2.42	154.84	466.84	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84
3.4	偿还其他融资本	0.00											
3.5	支付其他融资利	0.00											
三	当期现金结余	25,307.00	963.38	-164.84	-477.64	1,112.42	1,112.42	1,112.42	1,207.88	1,207.88	1,207.88	1,308.17	1,308.17
四	期初现金		0.00	963.38	798.54	320.90	1,433.32	2,545.74	3,658.16	4,866.04	6,073.93	7,281.81	8,589.98
五	期末现金	25,307.00	963.38	798.54	320.90	1,433.32	2,545.74	3,658.16	4,866.04	6,073.93	7,281.81	8,589.98	9,898.15

续上表

序	年份	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	现金流入	100,771.72	2,156.46	2,264.28	2,264.28	2,264.28	2,377.50	2,377.50	2,377.50	2,496.37	2,496.37	2,496.37	2,621.19
1	业务活动现	70,771.72	2,156.46	2,264.28	2,264.28	2,264.28	2,377.50	2,377.50	2,377.50	2,496.37	2,496.37	2,496.37	2,621.19
1.1	财政补贴收	0.00											
1.2	经营收入	70,771.72	2,156.46	2,264.28	2,264.28	2,264.28	2,377.50	2,377.50	2,377.50	2,496.37	2,496.37	2,496.37	2,621.19
2	融资活动现	21,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	21,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00											
3	资本金投入	9,000.00											
二	现金流出	75,464.72	848.29	850.76	850.76	850.76	853.31	853.31	853.31	855.94	855.94	855.94	858.64
1	业务活动现	6,544.52	219.45	221.92	221.92	221.92	224.47	224.47	224.47	227.10	227.10	227.10	229.80
1.1	运营成本	6,544.52	219.45	221.92	221.92	221.92	224.47	224.47	224.47	227.10	227.10	227.10	229.80
1.2	税金支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	建设投资现	29,034.00											
3	融资活动现	39,886.20	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84
3.1	债券发行费	21.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本	21,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	支付债券利	18,865.20	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84
3.4	偿还其他融	0.00											
3.5	支付其他融	0.00											
三	当期现金结	25,307.00	1,308.17	1,413.52	1,413.52	1,413.52	1,524.18	1,524.18	1,524.18	1,640.43	1,640.43	1,640.43	1,762.55
四	期初现金		9,898.15	11,206.32	12,619.84	14,033.36	15,446.88	16,971.07	18,495.25	20,019.43	21,659.87	23,300.30	24,940.73
五	期末现金	25,307.00	11,206.32	12,619.84	14,033.36	15,446.88	16,971.07	18,495.25	20,019.43	21,659.87	23,300.30	24,940.73	26,703.28

续上表

序	年份	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	现金流入	100,771.72	2,621.19	2,621.19	2,752.25	2,752.25	2,752.25	2,889.86	2,889.86	2,889.86	3,034.36	3,034.36	0.00
1	业务活动	70,771.72	2,621.19	2,621.19	2,752.25	2,752.25	2,752.25	2,889.86	2,889.86	2,889.86	3,034.36	3,034.36	0.00
1.1	财政补贴	0.00											
1.2	经营收入	70,771.72	2,621.19	2,621.19	2,752.25	2,752.25	2,752.25	2,889.86	2,889.86	2,889.86	3,034.36	3,034.36	
2	融资活动	21,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资	21,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资	0.00											
3	资本金投	9,000.00											
二	现金流出	75,464.72	858.64	858.64	861.43	861.43	861.43	864.30	864.30	864.30	1,064.83	10,712.41	10,962.00
1	业务活动	6,544.52	229.80	229.80	232.59	232.59	232.59	235.46	235.46	235.46	238.41	238.41	0.00
1.1	运营成本	6,544.52	229.80	229.80	232.59	232.59	232.59	235.46	235.46	235.46	238.41	238.41	
1.2	税金支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2	建设投资	29,034.00											
3	融资活动	39,886.20	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	826.42	10,474.00	10,962.00
3.1	债券发行	21.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券	21,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200.00	10,000.00	10,800.00
3.3	支付债券	18,865.20	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	628.84	626.42	474.00	162.00
3.4	偿还其他	0.00											
3.5	支付其他	0.00											
三	当期现金	25,307.00	1,762.55	1,762.55	1,890.82	1,890.82	1,890.82	2,025.57	2,025.57	2,025.57	1,969.52	-7,678.06	-10,962.00
四	期初现金		26,703.28	28,465.83	30,228.38	32,119.20	34,010.02	35,900.84	37,926.41	39,951.97	41,977.54	43,947.06	36,269.00
五	期末现金	25,307.00	28,465.83	30,228.38	32,119.20	34,010.02	35,900.84	37,926.41	39,951.97	41,977.54	43,947.06	36,269.00	25,307.00

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现建设期内所建设资金存在缺口的情况，且项目各年资金余额为正值，满足项目自身收益还本付息的前提下，仍有富余资金，显示项目具备一定的盈利能力、偿债能力和可持续性。

(四) 项目收益抗压能力测试

本项目基本方案的本息覆盖倍数为 1.61, 现将项目收入因素发生变化时对本项目的财务评价指标进行系统测算, 测算结果见压力测试分析表。

项目收益压力测试表

单位: 人民币万元

资金覆盖率-压力测试(单因素敏感性分析)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
业务活动现金流入变动后金额	60,155.96	63,694.55	67,233.13	70,771.72	74,310.31	77,848.89	81,387.48
业务活动现金流出成本变动后金额	5,562.84	5,890.06	6,217.29	6,544.52	6,871.74	7,198.97	7,526.19
利率变动	2.55%	2.70%	2.85%	3.00%	3.15%	3.30%	3.45%
利率变动债券利息	16,057.20	16,993.20	17,929.20	18,865.20	19,801.20	20,737.20	21,673.20
1.收入变动敏感性分析							
偿债资金覆盖倍数变化	1.34	1.43	1.52	1.61	1.70	1.79	1.88
2.成本变动敏感性分析							
偿债资金覆盖倍数变化	1.64	1.63	1.62	1.61	1.60	1.59	1.59
3.利率变动敏感性分析							
利率变动偿债资金本息覆盖率	1.73	1.69	1.65	1.61	1.57	1.54	1.51

经济分析表明, 项目在发行专项债期间, 项目的本息覆盖倍数为 1.61, 基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求, 并根据我们对当前国内融资环境的研究, 本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措, 项目产生的收入所对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目的收益与融资自求平衡情况的分析, 项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

四、项目风险控制

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期

影响项目工期的因素众多,如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等。项目建设期每年的利息额较大,如果工期拖延,工程投资将增加,并且工期拖延将影响项目的现金流入,使项目净收益减少。

2.工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的,事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。在工程施工过程中应在工程事故防范上足够重视。

相应风险控制措施:

(1) 由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作,减少拆迁和工程实施难度,从而减少工程投资;

(2) 深化各阶段设计方案,强化地质勘探工作,减少工程设计方案的变更,避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程;

(3) 选择有较高施工技术与管理水平,经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍,确保工程的质量与进度;通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商,签订规范的合同(包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款),切实做好合同管理的工作,可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内,国际、国内宏观经济环境的变化,国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动,市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响,进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息得风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响本项目融资平衡的最大风险在于对收入预测，项目建设进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流量测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目现金流测算环节聘请专业团队进行，测算结果较为可靠，且收入和成本数据测算依据较为充分。此外，婺源县住房和城乡建设局有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券采用按年付息，到期一次还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，现目运营收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：

（1）规范用款人账户管理，一个项目对应一个账户，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、票息收入、偿债资金等纳入专户管理，专款专用，保证按时还本付息，不得用作其他用途。

（2）规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之

外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，用做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性

随着我国不断加大城市建设力度，城市面貌日新月异，城市化水平不断提高，城镇管网老化更新建设项目建设问题是现代化的城市建设的需要，本项目建设促进国民经济和环境保护可持续发展。

1、本项目建设可提高城市的综合竞争力。

通过大力发展城市基础设施，能够大大提高城市的生态环境，树立良好的城市形象，增强城市的凝聚力和吸引力，聚集人才、聚集资金、聚集技术、聚集有利于发展的要素，提升城市综合竞争力，极大地推动改革开放和经济建设。

2、本项目建设是人们宜居生活的前提保障。

城市基础设施是衡量一个城市现代化和文明程度的重要标志。注重生态保护、资源综合利用、人与自然和谐，不仅要有现代化的物质基础，还要有与之相配套的生态文明。加强城市基础设施建设，努力为广大人民群众创造一个优美、舒适、方便的生活居住环境。

建设城市基础设施，不仅是满足人民生活水平不断提高的需要，也是落实十八大提出的全面建设小康社会宏伟目标的重要措施。通过城市基础设施的建设，着力打造城市特色，提升城市品位，构建社会主义和谐社会。

3、本项目的建设是基础设施建设的需要。

本项目建设站在建设的高度，对总体规划进一步完善，做到规划编制与基础设施建设。分发挥区域优势、产业优势和资源优势，提高区域经济发展特点和城镇化发展水平，合理确定的定位和产业布局。项目的建设，是结合城镇管网的实际情况，率先践行，大力整顿城市基础设施建设的必

然举措，随着社会主义市场经济的飞速发展和经济体制的不断完善，城镇管网老化更新建设是必然发展。通过项目的建设，改善了城镇管网现状供应不足的问题，完善了基础设施建设，提高了城市品位。该项目促进了社会经济的发展和减免了国民经济损失，提高了城市综合实力。项目的建设，为完善基础设施条件起到重要的促进作用，将充分发挥交通优势，有效改善城市整体投资环境和人民群众的生活环境，将带动经济和社会稳定健康协调发展。本项目加快城镇管网系统基础设施建设。各级政府要加大基础设施的资金投入，重点用于公用基础设施建设，增强其服务功能。

（二）项目实施的公益性

1、此项目的开工建设，将使城镇管网系统更加合理、畅通，基础设施建设更加完善，同时，本工程的修建为优化投资环境、加快城市化进程创造了有利条件，使经济迅速发展，经济辐射能力进一步增强，使产业整合速度加快，整体优势得以充分发挥，并带动全市周边经济的快速发展。

2、此项目的修建可改善与外部的经济联系、引进外资、产业结构和产品结构调整，促进经济快速发展产生巨大的推动作用。

（三）项目实施的收益性

本项目的建设可进一步加强排水能力，对投资环境的改善将起到积极的促进作用，投资环境的改变也必将吸引更多外资投入，从而促进经济的发展，扩大对外交往，具有显著的社会效益。

（四）建设投资合规性与项目成熟度

项目已获得婺源县发改委批复。

项目建设有期充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

（五）资金来源及到位可行性

本项目总投资 30000.00 万元，资金来源为申请地方政府专项债 21000.00 万元，占总投资的 70.00%；建设单位自筹资金 9000.00 万元，占总投资的 30.00%。

后续资本金由财政配套落实，根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

（六）收入、成本、收益预测的合理性

根据项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内排水管网的租金预计产生运营收入 70771.72 万元。运营成本包含设备设施修理费、工资及福利等。预计产生运营成本 6544.52 万元。

债券存续期收益基本符合市场情况，预测合理性较高。

（七）债券资金需求合理性

本项目资本金比例 30.00%，满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计 39865.20 万元。项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.61 倍，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（八）偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟申请发行专项债券 21000.00 万元（24 年已发行专项债券 200.00 万元,25 年计划拟发行专项债券 10000.00 万元,本期拟发行 3,738.00 万元，剩余 10,800.00 万元后续发行）；每半年付息一次，到期一次偿还本金。债券利息 18,865.20 万元，其中建设期利息以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2024 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

（九）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

婺源县工业园区中医药产业标准厂房建
设项目

实施方案



目 录

一、 项目基本情况.....	1
二、 项目概况.....	4
三、 项目预期收益、成本及融资情况.....	6
四、 项目风险控制.....	18
五、 事前绩效评估.....	21

一、项目基本情况

(一) 项目所在地基本情况

1、所在地基本情况

婺源县位于江西东北部,与皖、浙两省交界,土地面积 2967 平方公里,其中有林地 378 万亩,耕地 32 万亩,素有“八分半山一分田,半分水路和庄园”之称。全县辖 16 个乡(镇)、1 个街道、1 个工业园区、197 个村(居)委会,人口 36 万。因生态环境优美和文化底蕴深厚,被誉为“中国最美的乡村”。

婺源,历史悠久,文化灿烂。唐开元二十八年(740 年)建县,自古文风鼎盛,名人辈出,享有“书乡”美誉。自唐至清,全县共出进士 552 人,留下历代文人著作 3100 多部,其中 172 部入选《四库全书》;朱熹、詹天佑等历史文化名人名扬中外;历史遗迹、明清古建遍布乡野;徽剧、傩舞、徽州三雕(石雕、砖雕、木雕)、歙砚和绿茶制作技艺列为国家非物质文化遗产,理坑、汪口、延村、虹关评为国家历史文化名村。婺源博物馆馆藏文物 1 万余件。

婺源,生态优美,物产丰富。全县森林覆盖率达 82.6%,空气、地表水达国家一级标准,负氧离子浓度高达 7-13 万个 / cm^3 ,是个天然的大氧吧。有草、木本物种 5000 余种,国家一、二级重点保护动植物共 80 余种。境内有世界濒临绝迹的鸟种黄喉噪鹛;有世界最大的鸳鸯越冬栖息地。良好的自然条件蕴育了众多地方特产,其中红、绿、黑、白“四色”特产(荷包红鱼、婺源绿茶、龙尾歙砚、江湾雪梨)享誉古今。

婺源，区位优势，交通便捷。地处我国黄金旅游圈的腹地，周边有黄山、三清山、庐山、武夷山、千岛湖、鄱阳湖、景德镇等名山、名水、名镇。对外交通便利，有景婺黄、景婺常两条高速公路，京福高铁已于 2015 年 6 月正式通车，九景婺衢铁路正快速推进，将于 2017 年竣工通车，一小时车程内有黄山、景德镇、衢州和三清山四个机场，婺源正成为江西对接长三角和海西经济区的前沿。

婺源，民风淳朴，社会和谐。是全国村民自治模范县和全国首届平安建设先进县。沿袭了“夜不闭户，路不拾遗”的良好风气，邻里和睦相处，百姓安居乐业。新型农村合作医疗、新型农村社会养老保险、城乡低保、农村小额信用贷款、再就业小额担保贷款等政策惠泽千家万户，全县城乡社会和谐稳定

2、所在地经济、财政与债务情况

2019 年全县完成生产总值 131.5 亿元，排全市第 10 位，按可比价格计算增长 8.6%，增速居全市第 2 位，分别高于全省、全市平均水平 0.6 和 0.9 个百分点。分产业看，第一产业增加值 10.38 亿元，增长 3.3%；第二产业增加值 30.04 亿元，增长 8.4%；第三产业增加值 91.08 亿元，增长 9.3%。

2020 年全县财政总收入完成 16.03 亿元,下降 6.1%，其中：税收收入完成 12.82 亿元，增长 0.7%；非税收入完成 3.21 亿元,下降 26.2%。一般公共预算收入完成 9.44 亿元，下降 14.8%。一般公共预算支出完成 39.26 亿元,增长 7.6%。

2021 年全县地区生产总值为 154.81 亿元，其中一般公共预算收入为 10.05 亿元，政府性基金预算收入为 14.17 亿元，政府性基金预算支出为 16.15 亿元。

2019 年至 2021 年财政数据

单位：亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值	106.43	135.3	154.81
一般公共预算收入	9.96	9.44	10.05
政府性基金预算收入	4.89	9.6	14.17
其中：国有土地使用权出让金收入	4.33	8.78	13.36
政府性基金预算支出	7.73	17.06	16.15
其中：国有土地使用权出让金支出	6.68	5.72	9.25

（二）项目实施背景

1、新时代产业发展所需

面对复杂的内外部环境，婺源县工业园区投资经营有限公司着力推进转型升级，依靠技术创新、管理提升和产品升级，产业园区全行业经济运行总体平稳，规模以上企业主要运行指标保持增长。为应对国内外产业园区标准厂房建设市场的变化，政府大力推动并加快产业园区工业转型升级，目前产业园区标准厂房建设市场需求上升，供不应求。

2、新阶段城市发展诉求

目前婺源县肩负打造“产业新引擎、产业园区新窗口、旅游新热点”的三重使命，有待通过“产城景一体化”模式创新 实践山地特色食品产业园区建设，实现“产业园区、城区、景区”互融，共促发展。

正因为婺源县工业园区的设立及运营后对促进区域经济发展、增加进出口贸易总额、提高国家和地区在贸易中的地位和发展外向型经济具有重大的作用。婺源县工业园区中医药产业标准厂房建设项目的建设是婺源县经济社会发展的客观要求，符合工业布局规律，有助于科学技术的进步和劳动者素质的提高，对加速婺源县工业化转型，实现经济结构的调整、优化和升级具有特别重要的意义。

因此，本产业园项目建成及投入运营后也将势必成为婺源县经济发展新的增长点，其后续产生的社会效益、经济效益是不可估量的。同时，项目的建设符合国家及地方相关政策，为企业的落户与生产带来强有力的保障。

二、 项目概况

（一） 参与主体

项目名称：婺源县工业园区中医药产业标准厂房建设项目（以下简称“本项目”）。

实施单位：婺源县工业园区投资经营有限公司。

建设地点：本项目位于上饶市婺源县工业园区内。

（二） 建设内容

本项目用地面积 153562.49 平方米（合 230.34 亩），总建筑面积 182960.52 平方米，其中：新建标准厂房 156216.52 平方米、配套辅助用房 26744 平方米，配套内产业园区道路 30712.50 平方米，设置机动车停车位 762 个及配套水电气路等基础设施建设。

（三） 建设期

建设期为 21 个月，（2024 年 6 月-2026 年 3 月）

（四） 项目投资估算及资金筹措

1、 项目投资估算

本项目总投资 51,467.00 万元，其中工程费用 45185.72 元，其他费用 3830.47 万元，预备费用 2450.81 万元。

表 1-1 项目静态总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计
1	工程费用	45,185.72
2	工程建设其他费用	3,830.47
3	预备费	2,450.81
项目静态总投资		51,467.00

2、 建设资金筹措方案

资金筹措：按照发行方案及筹资计划，本次拟发行项目的总投资估算为 53,700.00 万元，通过自筹资金、申请专项债券等途径解决，其一，自筹资金 25,700.00 元；其二，计划发行专项债券 28,000.00 万元，24 年已发行专项债券 10,000.00 万元，25 年拟发行专项债券 18,000.00 万元，此次发行 10,118.00 万元，剩余金额后续发行。

单位：万元

序号	总投资估算	其中：资本金	其中：债券金额		
			小计	2024 年发行	2025 年发行
1	53,700.00	25,700.00	28,000.00	10,000.00	18,000.00

（五） 项目实施计划

项目已经取得可研规划等相关文件批复。项目实施分四个阶段进行，即：建设前期、施工准备、施工和验收四个阶段。实施阶段：2024 年 6 月-2026 年 3 月。

（六） 资金使用计划

本项目资金使用计划是根据工程建设计划时间和具体工程进度安排，具体使用计划见下表：

项目分年度投资计划表（单位：万元）

序号	费用类型	小计	2024 年	2025 年	2026 年
1	工程费用	45,185.72	23,889.29	19,296.43	2,000.00
2	工程建设其他费用	3,830.47	3,830.47	0.00	0.00
3	预备费	2,450.81	1,838.11	612.70	0.00
本次建设项目支出总计		51,467.00	29,557.87	19,909.13	2,000.00

三、 项目预期收益、成本及融资情况

（一） 项目预期收入

本项目经营收入的估算依据如下：

本项目专项债券还本付息以出租收入、停车位收入作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 97,472.64 万元。收入明细如下：

(1)出租收入

本项目建成后，可用于出租的总建筑面积 182960.52 平方米，其中：新建标准厂房 156216.52 平方米、配套辅助用房 26744 平方米。

根据市场调查及意向租赁协议，厂房按 15 元/平方米·月估算，辅助用房按 18 元/平方米·月估算。每三年增长 5%，预计第一年出租率达到 60%，运营符合率每年增长 5%，至 75%后保持不变。

运营期合计 90,997.77 万元。

（2）停车位收入

本项目停车需求来自于工业园区，主要为采购客户及企业人员，以及其他临时停车需求。本项目的建设可有效缓解当地停车位缺失的现状。

本项目可提供 762 个停车位，停车运营第一年车位使用率按 50%计，每三年增长 10%，至 70%不再增长，为便于计算，每个停车位每日停车时长暂定为 8 个小时，参考当地停车位收费文件《婺源县物价局关于重新制定我县停车场机动车停放服务收费标准的通知》（婺价字[2017]48 号），日间停车费共计 12 元/车位/日（2 小时内 5 元，超过 1 个小时每小时按 1 元计算）。

运营期合计 6,474.87 万元。经营收入明细见下表：

营业收入表（单位：万元）

序号	项目	建设期		经营期													
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
1	出租收入	0.00	0.00	2,033.74	2,203.22	2,372.70	2,669.28	2,669.28	2,669.28	2,803.22	2,803.22	2,803.22	2,943.74	2,943.74	2,943.74	3,091.09	3,091.09
1.1	厂房租金	0.00	0.00	1,687.14	1,827.73	1,968.33	2,214.37	2,214.37	2,214.37	2,325.44	2,325.44	2,325.44	2,442.13	2,442.13	2,442.13	2,564.45	2,564.45
1.2	辅助用房租金	0.00	0.00	346.60	375.49	404.37	454.92	454.92	454.92	477.78	477.78	477.78	501.61	501.61	501.61	526.64	526.64
1.3	出租率	0.00	0.00	60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
2	停车位收入收入	0.00	0.00	166.88	166.88	166.88	200.25	200.25	200.25	233.63	233.63	233.63	233.63	233.63	233.63	233.63	233.63
1.1	停车位	0.00	0.00	762.00	762.00	762.00	762.00	762.00	762.00	762.00	762.00	762.00	762.00	762.00	762.00	762.00	762.00
2.2	单日最高收费（元/车）	0.00	0.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2.3	停车率	0.00	0.00	50%	50%	50%	60%	60%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	小计	0.00	0.00	2,200.62	2,370.10	2,539.58	2,869.54	2,869.54	2,869.54	3,036.85	3,036.85	3,036.85	3,177.37	3,177.37	3,177.37	3,324.72	3,324.72

序号	项目	经营期																小计
		2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	
1	出租收入	3,091.09	3,245.27	3,245.27	3,245.27	3,407.92	3,407.92	3,407.92	3,579.05	3,579.05	3,579.05	3,758.65	3,758.65	3,758.65	3,946.72	3,946.72	0.00	90,997.77
1.1	厂房租金	2,564.45	2,692.39	2,692.39	2,692.39	2,827.36	2,827.36	2,827.36	2,969.36	2,969.36	2,969.36	3,118.39	3,118.39	3,118.39	3,274.45	3,274.45	0.00	
1.2	辅助用房租金	526.64	552.88	552.88	552.88	580.56	580.56	580.56	609.68	609.68	609.68	640.25	640.25	640.25	672.26	672.26	0.00	
1.3	出租率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	0.00%	

2	停车位收入 收入	233.63	233.6 3	233.6 3	233.6 3	233.6 3	233.6 3	233.6 3	233.6 3	233.6 3	233.6 3	233.6 3	233.6 3	233.6 3	233.6 3	233.6 3	0.00	6,474. 87
1.1	停车位	762.00	762.0 0	762.0 0	762.0 0	762.0 0	762.0 0	762.0 0	762.0 0	762.0 0	762.0 0	762.0 0	762.0 0	762.0 0	762.0 0	762.0 0	0.00	
2.2	单日最高收 费（元/车）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	0.00	
2.3	停车率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	0.00 %	
	小计	3,324.7 2	3,478. 90	3,478. 90	3,478. 90	3,641. 55	3,641. 55	3,641. 55	3,812. 68	3,812. 68	3,812. 68	3,992. 27	3,992. 27	3,992. 27	4,180. 35	4,180. 35	0.00	97,472 .64

（二） 经营成本

运营成本包含燃料动力消耗费、工资及福利费、修理费、其他费用等。

本项目建成后列支经营成本不考虑非付现成本，即不考虑固定资产折旧费 and 无形资产摊销费，只考虑付现，主要经营成本如下：

1、 外购材料费用

项目为厂房出售、出租，经营成本无外购材料费用。

2、 燃料动力费

本项目燃料动力费包括水、电费用，办公区燃料动力费由承租单位承担，主要费用支出为厂房管理人员办公室及公共区域水电消耗，按收入的1%进行测算。

3、 职工工资及福利

该项费用包括工资、福利费、养老保险、失业保险、医疗保险、住房基金等，人员工资及福利费的选取根据建设单位提供的当地实际水平并结合行业特点综合考虑。根据工作需要，总职工计划 20 人，其中，聘管理人员 4 人，平均 6 万元/年·人，门卫及安保人员 4 人，公共区域保洁 4 人，日常维护人员 8 人，经计算每年人均工资为 3.6 万元年·人，考虑其它相关福利费用，测算中按人均 4.4 万元年·人计算，每三年增长 3%。

4、 维修费用

按工程费用的 0.05% 计算。

5、其他费用

按照前四项收入的 8%预测。

6、税费

出租收入增值税按照 9%，停车位收入按照 6%的税率计算缴纳增值税、城市维护建设税 5%、教育费附加及地方教育税按 3%、2%计算，房产税按 12%计算。

本项目计算期内总成本估算明细如下：

运营成本计算表

单位：万元

年份	经营成本					税金支出
	小计	燃料动力费	职工工资及福利	维修费用	其他费用	
2026 年	143.21	22.01	88.00	22.59	10.61	177.37
2027 年	145.04	23.70	88.00	22.59	10.74	191.36
2028 年	146.87	25.40	88.00	22.59	10.88	205.36
2029 年	153.28	28.70	90.64	22.59	11.35	231.73
2030 年	153.28	28.70	90.64	22.59	11.35	231.73
2031 年	153.28	28.70	90.64	22.59	11.35	231.73
2032 年	158.03	30.37	93.36	22.59	11.71	244.68
2033 年	158.03	30.37	93.36	22.59	11.71	244.68
2034 年	158.03	30.37	93.36	22.59	11.71	244.68
2035 年	162.57	31.77	96.16	22.59	12.04	256.29
2036 年	162.57	31.77	96.16	22.59	12.04	256.29
2037 年	162.57	31.77	96.16	22.59	12.04	256.29
2038 年	167.28	33.25	99.04	22.59	12.39	268.45
2039 年	167.28	33.25	99.04	22.59	12.39	268.45
2040 年	167.28	33.25	99.04	22.59	12.39	268.45
2041 年	172.15	34.79	102.02	22.59	12.75	281.18
2042 年	172.15	34.79	102.02	22.59	12.75	281.18
2043 年	172.15	34.79	102.02	22.59	12.75	281.18
2044 年	177.21	36.42	105.08	22.59	13.13	294.61
2045 年	177.21	36.42	105.08	22.59	13.13	294.61
2046 年	177.21	36.42	105.08	22.59	13.13	294.61
2047 年	182.46	38.13	108.23	22.59	13.52	308.74

2048 年	182.46	38.13	108.23	22.59	13.52	308.74
2049 年	182.46	38.13	108.23	22.59	13.52	308.74
2050 年	187.91	39.92	111.48	22.59	13.92	323.57
2051 年	187.91	39.92	111.48	22.59	13.92	323.57
2052 年	187.91	39.92	111.48	22.59	13.92	323.57
2053 年	193.55	41.80	114.82	22.59	14.34	339.10
2054 年	193.55	41.80	114.82	22.59	14.34	339.10
合计	4,904.89	974.73	2,911.64	655.19	363.33	7,880.04

（三） 财务费用

本项目计划发行专项债券金额 28,000.00 万元，24 年已发行 10,000.00 万元，发行利率 2.42%，25 年拟发行专项债券 18,000.00 万元，此次发行 10,118.00 万元，剩余金额后续发行。从客观、谨慎角度出发，2025 年及后续年度债券年利率暂取 3.00%，发行费率暂按照 0.01% 测算，据此预计专项债券利息合计为 23,311.00 万元，预计发行费用为 28.00 万元。

按照该项目专项债券发行计划，30 年期债券以年利率 3.00% 预计每年利息支出，每半年支付一次利息，到期一次还本，本项目专项债券还本付息情况如下表所示：

借款还本付息表

单位：万元

年份	期初债券余额	本期发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券余额	融资费用小计
2024	0.00	10,000.00	10.00	121.00	0.00	10,000.00	131.00
2025	10,000.00	18,000.00	18.00	512.00	0.00	28,000.00	530.00
2026	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2027	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2028	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2029	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2030	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2031	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2032	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2033	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2034	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00

2035	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2036	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2037	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2038	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2039	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2040	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2041	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2042	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2043	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2044	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2045	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2046	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2047	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2048	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2049	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2050	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2051	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2052	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2053	28,000.00	0.00	0.00	782.00	0.00	28,000.00	782.00
2054	28,000.00	0.00	0.00	512.00	10,000.00	18,000.00	512.00
2025	18,000.00	0.00	0.00	270.00	18,000.00	0.00	270.00
合计		28,000.00	28.00	23,311.00	28,000.00		23,339.00

（四）项目收益与融资平衡分析

结合上述项目投资计划及资金筹措方案、项目运营收入和成本明细，本项目收益与融资平衡情况如下表所示。

项目收益与融资平衡测算表（单位：万元）

序	年份	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	现金流入	151,172.64	35,700.00	18,000.00	2,200.62	2,370.10	2,539.58	2,869.54	2,869.54	2,869.54	3,036.85	3,036.85	3,036.85
1	业务活动	97,472.64	0.00	0.00	2,200.62	2,370.10	2,539.58	2,869.54	2,869.54	2,869.54	3,036.85	3,036.85	3,036.85
1.1	财政补贴	0.00											
1.2	经营收入	97,472.64	0.00	0.00	2,200.62	2,370.10	2,539.58	2,869.54	2,869.54	2,869.54	3,036.85	3,036.85	3,036.85
2	融资活动	28,000.00	10,000.00	18,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资	28,000.00	10,000.00	18,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资	0.00											
3	资本金投	25,700.00	25,700.00	0.00									
二	现金流出	115,590.93	29,688.87	20,439.13	3,102.58	1,118.40	1,134.23	1,167.01	1,167.01	1,167.01	1,184.71	1,184.71	1,184.71
1	业务活动	12,784.93	0.00	0.00	320.58	336.40	352.23	385.01	385.01	385.01	402.71	402.71	402.71
1.1	运营成本	4,904.89	0.00	0.00	143.21	145.04	146.87	153.28	153.28	153.28	158.03	158.03	158.03
1.2	税金支出	7,880.04	0.00	0.00	177.37	191.36	205.36	231.73	231.73	231.73	244.68	244.68	244.68
2	建设投资	51,467.00	29,557.87	19,909.13	2,000.00	0.00							
3	融资活动	51,339.00	131.00	530.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00
3.1	债券发行	28.00	10.00	18.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券	28,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	支付债券	23,311.00	121.00	512.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00
3.4	偿还其他	0.00											
3.5	支付其他	0.00											
三	当期现金	35,581.71	6,011.13	-2,439.13	-901.96	1,251.70	1,405.35	1,702.53	1,702.53	1,702.53	1,852.14	1,852.14	1,852.14
四	期初现金		0.00	6,011.13	3,572.00	2,670.04	3,921.74	5,327.09	7,029.61	8,732.14	10,434.67	12,286.81	14,138.95
五	期末现金	35,581.71	6,011.13	3,572.00	2,670.04	3,921.74	5,327.09	7,029.61	8,732.14	10,434.67	12,286.81	14,138.95	15,991.10

续上表：

序	年份	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	现金流	151,172.64	35,700.00	18,000.00	2,200.62	2,370.10	2,539.58	2,869.54	2,869.54	2,869.54	3,036.85	3,036.85	3,036.85
1	业务活	97,472.64	0.00	0.00	2,200.62	2,370.10	2,539.58	2,869.54	2,869.54	2,869.54	3,036.85	3,036.85	3,036.85
1.1	财政补	0.00											
1.2	经营收	97,472.64	0.00	0.00	2,200.62	2,370.10	2,539.58	2,869.54	2,869.54	2,869.54	3,036.85	3,036.85	3,036.85
2	融资活	28,000.00	10,000.00	18,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融	28,000.00	10,000.00	18,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融	0.00											
3	资本金	25,700.00	25,700.00	0.00									
二	现金流	115,590.93	29,688.87	20,439.13	3,102.58	1,118.40	1,134.23	1,167.01	1,167.01	1,167.01	1,184.71	1,184.71	1,184.71
1	业务活	12,784.93	0.00	0.00	320.58	336.40	352.23	385.01	385.01	385.01	402.71	402.71	402.71
1.1	运营成	4,904.89	0.00	0.00	143.21	145.04	146.87	153.28	153.28	153.28	158.03	158.03	158.03
1.2	税金支	7,880.04	0.00	0.00	177.37	191.36	205.36	231.73	231.73	231.73	244.68	244.68	244.68
2	建设投	51,467.00	29,557.87	19,909.13	2,000.00	0.00							
3	融资活	51,339.00	131.00	530.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00
3.1	债券发	28.00	10.00	18.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债	28,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	支付债	23,311.00	121.00	512.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00
3.4	偿还其	0.00											
3.5	支付其	0.00											
三	当期现	35,581.71	6,011.13	-2,439.13	-901.96	1,251.70	1,405.35	1,702.53	1,702.53	1,702.53	1,852.14	1,852.14	1,852.14
四	期初现		0.00	6,011.13	3,572.00	2,670.04	3,921.74	5,327.09	7,029.61	8,732.14	10,434.67	12,286.81	14,138.95
五	期末现	35,581.71	6,011.13	3,572.00	2,670.04	3,921.74	5,327.09	7,029.61	8,732.14	10,434.67	12,286.81	14,138.95	15,991.10

续上表：

序号	年份	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	现金流入	151,172.64	3,641.55	3,812.68	3,812.68	3,812.68	3,992.27	3,992.27	3,992.27	4,180.35	4,180.35	0.00
1	业务活动现金	97,472.64	3,641.55	3,812.68	3,812.68	3,812.68	3,992.27	3,992.27	3,992.27	4,180.35	4,180.35	0.00
1.1	财政补贴收入	0.00										
1.2	经营收入	97,472.64	3,641.55	3,812.68	3,812.68	3,812.68	3,992.27	3,992.27	3,992.27	4,180.35	4,180.35	0.00
2	融资活动现金	28,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	28,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00										
3	资本金投入	25,700.00										
二	现金流出	115,590.93	1,253.82	1,273.20	1,273.20	1,273.20	1,293.48	1,293.48	1,293.48	1,314.65	11,044.65	18,270.00
1	业务活动现金	12,784.93	471.82	491.20	491.20	491.20	511.48	511.48	511.48	532.65	532.65	0.00
1.1	运营成本	4,904.89	177.21	182.46	182.46	182.46	187.91	187.91	187.91	193.55	193.55	0.00
1.2	税金支出	7,880.04	294.61	308.74	308.74	308.74	323.57	323.57	323.57	339.10	339.10	0.00
2	建设投资现金	51,467.00										
3	融资活动现金	51,339.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00	10,512.00	18,270.00
3.1	债券发行费用	28.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	28,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,000.00	18,000.00
3.3	支付债券利息	23,311.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00	782.00	512.00	270.00
3.4	偿还其他融资	0.00										
3.5	支付其他融资	0.00										
三	当期现金结余	35,581.71	2,387.73	2,539.47	2,539.47	2,539.47	2,698.79	2,698.79	2,698.79	2,865.69	-6,864.31	-18,270.00
四	期初现金		39,747.80	42,135.53	44,675.00	47,214.47	49,753.94	52,452.73	55,151.53	57,850.32	60,716.02	53,851.71
五	期末现金	35,581.71	42,135.53	44,675.00	47,214.47	49,753.94	52,452.73	55,151.53	57,850.32	60,716.02	53,851.71	35,581.71

（五） 压力测试

考虑项目收入变动、成本变动和债券利率变动因素，分析专项债券本金覆盖率和本息资金覆盖倍数，见下表：

压力测试表

资金覆盖率-压力测试(单因素敏感性分析)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
业务活动现金流入变动后金额	82,851.74	87,725.37	92,599.01	97,472.64	102,346.27	107,219.90	112,093.53
业务活动现金流出成本变动后金额	10,867.19	11,506.44	12,145.68	12,784.93	13,424.17	14,063.42	14,702.67
利率变动	2.55%	2.70%	2.85%	3.00%	3.15%	3.30%	3.45%
利率变动债券利息	20,921.50	21,718.00	22,514.50	23,311.00	24,107.50	24,904.00	25,700.50
1.收入变动敏感性分析							
偿债资金覆盖倍数变化	1.37	1.46	1.56	1.65	1.75	1.84	1.94
2.成本变动敏感性分析							
偿债资金覆盖倍数变化	1.69	1.68	1.66	1.65	1.64	1.63	1.61
3.利率变动敏感性分析							
利率变动偿债资金本息覆盖率	1.73	1.70	1.68	1.65	1.63	1.60	1.58

基于上表，债务本息资金覆盖倍数可达到 1.65 倍，基于上表压力测试，本项目分别在收入下降 15%、成本上浮 15%、利率上浮 15%的情况下，债券本息资金覆盖率仍大于 1.1。因此该项目到期收回本息是有保障的。

（六） 总体评价

根据上述资金平衡测算，本项目项目债券本息资金覆盖率可达 1.65，显示在项目息税折旧前净现金流分别下降 15%、10%、5%，增长 5%、10%、15%的情况下都可实现现金流完全覆盖，显示项目具备一定的盈利能力、偿债能力和可持续性。

本项目总收入对其拟使用的募集资金保障程度可行，但未来募投项目的营业收入等受宏观经济影响大。若未能实现收入计划，不能偿还到期债券本金，可在专项债务限额内以满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，进而在项目收入实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

四、 项目风险控制

（一） 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、 工期

影响项目工期的因素众多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2、 工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。在工程施工过程中应在工程事故防范上足够重视。

相应风险控制措施：

由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，减少拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资；

深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；

选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二） 影响项目收益的风险及控制措施

1、 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三） 影响项目现金流按时还本付息得风险及控制措施

1、 投资测算不准确风险

影响本项目融资平衡的最大风险在于对收入预测，项目建设进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流量测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目现金流测算环节聘请专业团队进行，测算结果较为可靠，且收入和成本数据测算依据较为充分。此外，业主单位有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

2、资金管理不规范风险

本项目专项债券采用半年付息一次，到期一次还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，项目运营收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

3、风险控制措施

（1）规范用款人账户管理，一个项目对应一个账户，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、票息收入、偿债资金等纳入专户管理，专款专用，保证按时还本付息，不得用作其他用途。

（2）规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，用做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性

无论是在发达国家还是发展中国家，小微企业都是国民经济的发展基础，在繁荣经济、增加就业，推动创新方面发挥着重要作用。在我国，占据全国企业户数 99% 的小微企业发展成就斐然，已经成为推动我国经济发展的重要力量、活跃市场的重要主体、大企业发展的重要依托、经济活力的重要体现。

婺源县特色产业园模式的推行，一方面有利于破解土地要素制约，提高亩均产出效率，解决发展空间不足问题；另一方面，有利于聚焦服务供给，提升服务功能，改善发展环境，促进小微企业集聚和提升发展；另外，提升建设小微企业园也为上饶市的中小县市提供了新的发展思路，即聚焦当地的特色产业和中小微企业，这也与前两年的特色小镇发展思路不谋而合。

1、项目建设是社会和谐发展的桥梁

小微企业的发展支撑着国民经济的持续快速增长，它在国民经济中占据着越来越多的重要地位。正所谓“大企业富国，小企业富民”，小微企业的发展在改善就业、解决农村富余劳动力、提高城镇低收入人群收入等方面都起到了重要的作用，有效地缓解了因为城乡二元结构造成收入差距和城乡对立等问题。同时，小微企业的发展也是尊重劳动、尊重知识、尊重人才、尊重创造的具体体现，极大地增强了社会的创造力。小微企业的发

展在婺源县非公有制经济中所占的比重也居于高位，成为婺源县经济发展的重要支撑。在缓和社会矛盾、改善民生方面作出了不可磨灭的贡献。

2、 项目建设是解决新增就业人口和扩大就业的主要渠道

随着我国社会主义市场经济的不断发展，小微企业大量涌现，近年来，小微企业长足发展，小微企业成为经济发展的重要推动力量，起到了经济发展的重要稳定器作用，是经济社会进一步发展的重要力量。目前，已超过 1000 万家，加上 3800 多万个体工商户，其从业人员已近 2.8 亿。小微企业就业门槛低，具有很强的吸纳就业能力。在我国，小微企业主要分布在劳动密集型产业，创造了我国近 80% 的城镇就业岗位和 90% 的新增就业岗位，是解决民生提高人民生活水平的重要力量。

3、 项目建设是改善民生的重要平台

小微企业承载着经济可持续发展和民生改善的重要作用，其经营范围涵盖了社会发展的各个领域，面向城镇甚至广大的农村，就业人群是以城镇居民和农民工为主的中低收入人群。其发展触角已经遍布城乡，成了不折不扣的“民生工程”，同时也成了我国现阶段改善民生的重要平台。我们要将支持发展小微企业作为“民生工程”的重点内容来抓，将培育小微企业视为培育大企业的摇篮，给予更多扶持和保护政策。促进其民生事业作出更大的贡献。婺源县加大对小微企业扶持力度，就是致力于当地经济的可持续发展和民生的改善。

4、项目的建设是企业家创业成长的重要平台

小微企业一头连着经济繁荣，一头连着社会稳定，在增加居民收入、满足市场需求、弘扬创业精神、推动技术进步、促进镇域经济发展等方面发挥着不可替代的作用。越来越多的小微企业地成长起来，使我国的实体经济更加地稳固，一大批优秀企业家和技术管理人员不断成长，成为我国实体经济发展的支撑。

5、项目建设是发展实体经济的重要手段

习近平主席曾在全国金融工作会议上明确提出，要坚持金融服务实体经济的本质要求，牢牢把握发展实体经济这一坚实基础，确保资金投向实体经济。促进实体经济发展，一个重要着力点是扶持小微企业发展，我国1023多万户小微企业的最终产品和服务，占国内生产总值的60%。小微企业涵盖了国民经济的主要行业，包括84个行业大类、362个行业中类和859个行业小类。

6、项目的建设是推进创新的重要力量

大企业的创新有着很大的经济风险，小企业家底薄，不怕死、勇敢，它的创新风险远远低于大企业。来自国家知识产权局的截至2019年年底的一个统计显示：小微企业完成了65%的发明专利和80%以上的新产品开发。

综上所述，本项目的建设是社会经济发展的客观要求，有利于拉动产业集聚区的经济增长，有效推进城市化进程和经济结构的调整、优化和升级，大力促进“可持续发展”和“城市化”战略的实施，对促进地区经济持续、

健康、快速发展具有重要意义。因此，项目的建设不仅是必要的，而且迫在眉睫。

（二） 项目实施的公益性

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

总之，本项目建设完成后，将为入驻婺源县产业园区的企业提供优质的厂房，将会加大带动当地建设步伐，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。有利于促进企业效益、经济效益和社会效益的协调统一。

（三） 项目实施的收益性

本项目为婺源县工业园区中医药产业标准厂房建设项目，建设工业厂房及其他配套设施，以出租厂房及其它配套设施等形式为入驻企业服务。收取企业、产业园区双方均能接受的出租价格，产业园区不以获取大量租金为目的，租金只用于保证产业园区的正常固定资产折旧、产业园区管理及勤杂人员开支、公共部分等基本维护、维修、保养，做到产业园区持久、持续、高效地运转。

项目建成及运营后，每年将可为当地社会提供就业机会，同时可为当地政府创造产值和税收，由此可见，项目的经济效益巨大。

（四） 建设投资合规性与项目成熟度

项目已获得婺源县发改委批复。

项目建设有期充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

（五） 资金来源及到位可行性

申请地方政府专项债券和地方自筹。通过自筹资金、申请专项债券等途径解决，其一，自筹资金 25,700.00 元；其二，计划发行专项债券 28,000.00 万元，24 年已发行专项债券 10,000.00 万元，25 年拟发行专项债券 18,000.00 万元，此次发行 10,118.00 万元，剩余金额后续发行。

后续资本金由单位自筹落实，根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

1、 收入、成本、收益预测的合理性

根据项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内标准厂房租金、辅助用房租金收入，预计产生运营收入平均 3249.09 万元/年。运营成本包含燃料动力消耗、工资及福利费、维修费用、其它费用等。预计产生运营成本 262.67 万元/年。

债券存续期收益基本符合市场情况，预测合理性较高。

2、 债券资金需求合理性

本项目资本金比例 47.86%，满足国家发改委对固定资产投资项目的资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计 51,311.00 万元。项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.65 倍，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（六） 偿债计划可行性和偿债风险点

本项目计划发行专项债券金额 28,000.00 万元，24 年已发行 10,000.00 万元，发行利率 2.42%，25 年拟发行专项债券 18,000.00 万元，此次发行 10,118.00 万元，剩余金额后续发行。从客观、谨慎角度出发，2025 年及后续年度债券年利率暂取 3.00%，发行费率暂按照 0.01% 测算，据此预计专项债券利息合计为 23,311.00 万元，预计发行费用为 28.00 万元。其中建设期利息以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2026 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

（七） 绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。