

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）

## 目 录

- 1.关于广丰区 2023-2024 年老旧小区改造项目专项债券收益与融资自求平衡情况的专项评价报告
- 2.关于玉山县衢饶示范区产城融合建设项目专项债券收益与融资自求平衡情况的专项评价报告
- 3.关于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收益与融资自求平衡情况的专项评价报告
- 4.关于余干县老旧小区改造项目专项债券收益与融资自求平衡情况的专项评价报告
- 5.关于婺源县城镇排水管网改造提升项目专项债券收益与融资自求平衡情况的专项评价报告
- 6.关于婺源县工业园区中医药产业标准厂房建设项目专项债券收益与融资自求平衡情况的专项评价报告



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP JIANGXI BRANCH

地址: 江西省赣州市章贡区经济技术开发区登峰大道与赞贤路交汇处紫金广场A栋5楼 电话(Tel): 0797-8234046 传真(Fax): 0797-8211670  
Add: 5th floor, Building A, Zijin Plaza, Dengfeng Avenue and Zaxian Road, Zhagong District, Ganzhou City, Jiangxi Province Http://www.fjhxcpa.com 邮政编码(Postcode): 341000

### 关于 2025 年度广丰区 2023-2024 年老旧小区改造项目专项债券项目收益与融资自求平衡情况的专项评价报告

华兴江西专字[2025]25001970405 号

江西省上饶市财政局:

我们接受委托, 上饶市广丰区住房保障中心编制的《关于 2025 年度广丰区 2023-2024 年老旧小区改造项目专项债券项目实施方案》(以下简称“《实施方案》”)中项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的责任是按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》和业务约定书的要求执行相应程序, 并报告执行程序的结果。

《实施方案》中的项目单位对实施方案中披露的与项目相关的信息的真实性和完整性负责, 对项目收益预测及其所依据的各项假设负责, 这些假设已在具体预测说明中披露。根据我们对支持这些假设的证据的审核, 我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且, 我们认为, 该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的, 并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意, 由于在《实施方案》的编制过程中运用了一系列的假设, 包括有关未来事项和推测性假设, 而预期事项的发生存在一定的不确定性, 并且变动可能重大, 实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用, 不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件, 随其他申报材料一起上报。

经审核, 我们认为在项目单位对项目所得税前收益预测及其所依据的各项假设前提下, 本次评价的 2025 年度广丰区 2023-2024 年老旧小区改造项目专项债券项目预期所得税前净收入能够合理保障偿还融资本金及利息, 实现项目收益和融资自求平衡。

附件: 关于 2025 年度广丰区 2023-2024 年老旧小区改造项目专项债券项目收益与融资自求平衡情况的专项评价

华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

江西分所

2025 年 6 月 16 日

中国注册会计师:

中国注册会计师:



附件：

关于 2025 年度广丰区 2023-2024 年老旧小区改造项目专项债券项目  
收益与融资自求平衡情况的专项评价

一、申请专项债券的基本情况

此次 2025 广丰区 2023-2024 年老旧小区改造项目专项债券的建设单位是上饶市广丰区住房建设保障中心，社会统一信用代码为 12360922MB1H81186W，法定代表人为鲍向华，住所为江西省上饶市广丰区永丰街道西广 83 号。

2025 广丰区 2023-2024 年老旧小区改造项目（以下简称“本项目”）为基建项目，根据上饶市广丰区发展和改革委员会《关于广丰区 2023-2024 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（广发改审字[2022]700 号），批复总投资额 9,000.00 万元。根据可行性研究报告，其中静态总投资（即不含建设期利息的建设投资）为 8,473.50 万元。本次债券利息（包含建设期与运营期）我们按照统一标准进行预测，详见表 3-2（专项债券还本付息情况预测表），因预计支付的债券利息与可行性研究报告的建设期利息存在差异，我们按照预计建设期利息及债券发行费用估算总投资额，同时根据实施方案中铺底流动资金一起计算总投资估算，详细见下表：

单位：万元

序号	项目单位	项目名称	静态总投资额	预计建设期利息	债券发行费用	铺底流动资金	总投资估算
1	上饶市广丰区住房建设保障中心	广丰区 2023-2024 年老旧小区改造项目	8,473.50	177.44	5.76	343.30	9,000.00

为了保障以上建设项目合理的融资需求，更好地发挥专项债券对本项目的支持作用，本次项目计划通过自筹资金及发行地方政府专项债券的方式完成项目建设。上饶市广丰区住房建设保障中心申请地方政府专项债券的明细情况见下表：

单位：万元

序号	总投资估算	其中：资本金	其中：债券金额			
			小计	2023 年发行	2024 年发行	2025 年发行
1	9,000.00	1,800.00	7,200.00	1,512.00	0.00	5,688.00

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；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。



根据《广丰区 2023-2024 年老旧小区改造项目可行性研究报告》（以下简称“可研报告”），广丰区 2023-2024 年老旧小区改造项目建设内容为：

本项目主要建设内容及规模为：

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 55000 m<sup>2</sup>、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 30171 m<sup>2</sup>、油烟机罩改造 1503 个、楼道墙面 6212 m<sup>2</sup>、道路改造 34028 m<sup>2</sup>、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 10500 m<sup>2</sup>、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）根据可研报告及其批复，本项目静态总投资估算详见表 1-1；项目建设期内的年度资金计划表详见表 1-2。

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	7,163.13
2	工程建设其他费用	682.70
3	预备费	627.67
项目静态总投资		8,473.50

表 1-2 项目分年度支出计划表

单位：万元

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

注：1.2023 年 8 月开工建设，项目建设期 24 个月，预计 2025 年 8 月完工。

2.项目分年度支出计划上表中仅考虑静态总投资部分，建设期利息在资金充足性分析表中反映。

## 二、预测假设

- （一）国家宏观调控政策无重大变化
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化
- （三）对发行人有影响的法律法规无重大变化

- （四）发行人制定的项目建设计划能够顺利执行
- （五）物价水平在正常范围内变动
- （六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响

### 三、评价要素

2017 年财政部《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）、2018 年财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）（以下均简称“《通知》”）要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流收入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。

鼓励有条件的地方创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立学校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，并以对应的政府性基金或专项收入等偿还。

根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

本次专项债券还本付息来源于项目自身收入，偿债的主要来源是充电桩收入、小区停车位出租收入、广告牌出租收入、周边配套停车费收入、物业费收入等。债务风险锁定在项目内，并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）资金稳定性

根据广丰区 2023-2024 年老旧小区改造项目可研报告，以及上饶市广丰区住房建设保障中心上报的《实施方案》提供的每年收入预测依据等数据，对各项收入进行了合理预测，具体收益情况如下：

##### 1.资金稳定性分析

本次申请发行的 2025 广丰区 2023-2024 年老旧小区改造项目债券项目，预计业务活动现金流入合计为 31,731.50 万元。

项目自运营期（2026 年）开始至债券到期的项目收益年度分布情况如下：

表 3-1 项目收益年度分布情况分析

单位：万元

经营收入						
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

注：2023 年至 2025 年发行债券，最后一期债券到期年份为 2055 年。出于谨慎性考虑，2055 年的收入成本暂忽略不计，故上表中仅列示从运营期开始（2026 年）至 2054 年 12 月的收入数据。

本项目经营收入的估算依据如下：

#### 1、营业收入估算

### （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，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 3-4 个小时，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%。

### （二）资金充足性

资金充足性分析情况表从项目开工年份开始编制，至债券存续期最后一年结束。

#### 1.债券还本付息分析

按照《实施方案》，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 5,688.00 万元、本期计划发行 5,688.00 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% 预计每半年利息支出，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：

表 3-2 专项债券还本付息情况预测表

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
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		<b>7,200.00</b>	<b>5.76</b>	<b>6,501.00</b>	<b>7,200.00</b>		<b>6,506.76</b>

注：30 年期债券分别从债券发行年份（2023 年）的当年起按照每半年支付一次债券利息。

## 2.运营成本费用分析

项目支出按照支出用途分类可分为：资源采购成本、外购燃料及动力费、系统运维费、人员工资及福利费、折旧费、修理费用、财务费用和其他费用等，因充足性分析主要依据对现金流量进行分析，故对于不需付现的费用（如折旧摊销等）暂不在支出情况预测表中反映。

可研报告及《实施方案》中明确了各项成本的估算标准如下：

（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。

本项目业务活动支出预测情况如下表 3-3 所示：

表 3-3 业务活动支出情况预测表

单位：万元

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	<b>8,766.34</b>	<b>2,416.89</b>	<b>4,014.05</b>	<b>583.48</b>	<b>800.00</b>	<b>951.92</b>	<b>1,695.11</b>

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。

2025 广丰区 2023-2024 年老旧小区改造项目专项债券项目实施方案资金充足性分析情况具体如下表 3-4 及图 3-1 所示：

表 3-4 2025 广丰区 2023-2024 年老旧小区改造项目专项债券项目实施方案资金充足性分析情况表

单位：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
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	业务活动现金流入	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
1.1	财政补贴收入	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	融资活动现金流入	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	业务活动现金流出	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	建设投资现金流出	8,473.50	1,694.70	847.35	5,931.45	0.00						
3	融资活动现金流出	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	债券发行费用	5.76	1.21	0.00	4.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	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	支付债券利息	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	偿还其他融资本金	0.00										
3.5	支付其他融资利息	0.00										
三	当期现金结余	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

续上表：

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	现金流入	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	业务活动现金流	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	财政补贴收入												
1.2	经营收入	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	融资活动现金流	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	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	业务活动现金流	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	运营成本	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	税金支出	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	建设投资现金流												
3	融资活动现金流	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	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	偿还其他融资本												
3.5	支付其他融资利												
三	当期现金结余	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	期初现金	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	期末现金	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



续上表：

序	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	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	业务活动现金	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
1.1	财政补贴收入											
1.2	经营收入	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	融资活动现金	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
2.2	其他融资款											
3	资本金投入											
二	现金流出	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	业务活动现金	361.08	568.37	369.84	371.32	372.81	374.32	381.97	383.51	585.07	386.63	0.00
1.1	运营成本	285.11	488.27	289.74	291.22	292.71	294.22	297.54	299.08	500.64	302.20	0.00
1.2	税金支出	75.97	80.10	80.10	80.10	80.10	80.10	84.43	84.43	84.43	84.43	0.00
2	建设投资现金											
3	融资活动现金	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	1,728.70	170.64	5,773.32
3.1	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	0.00	1,512.00	0.00	5,688.00
3.3	支付债券利息	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	216.70	170.64	85.32
3.4	偿还其他融资											
3.5	支付其他融资											
三	当期现金结余	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	期初现金	9,477.65	10,041.82	10,455.71	11,068.13	11,679.08	12,288.53	12,896.47	13,556.94	14,215.87	13,161.25	13,863.11
五	期末现金	10,041.82	10,455.71	11,068.13	11,679.08	12,288.53	12,896.47	13,556.94	14,215.87	13,161.25	13,863.11	8,089.79

注：按照在存续期内预期收入和预期支出测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。按照预计条件估算的资金平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.55 倍，还本付息资金有充分保障。

本次发行专项债券各项目预期业务活动现金流入合计 31,731.50 万元，业务活动现金流出合计 10,461.45 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 13,701.00 元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.55 倍，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。债券存续期间整体资金流入、流出情况及期末现金如下图所示：

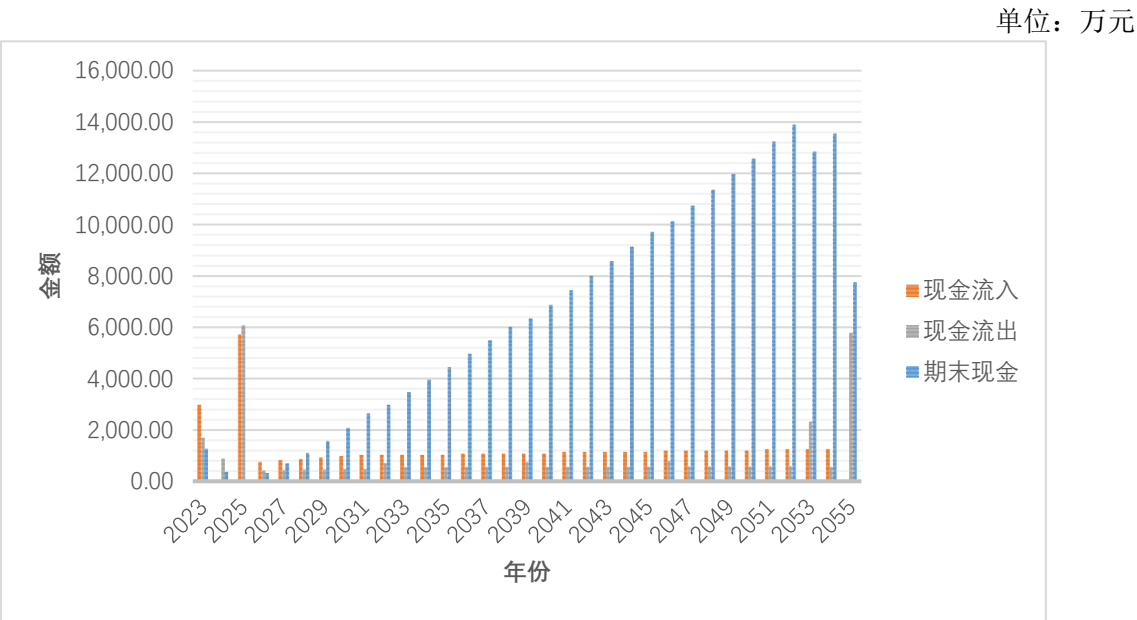


图 3-1 债券存续期间现金流情况图

## 四、项目风险评估及控制措施

### （一）项目主要风险及防范措施

我们注意到，上饶市广丰区住房建设保障中心单位在《实施方案》中提出了以下主要风险并制定了应对措施：

#### 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。

## （二）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 4-1：

**表 4-1 单因素变动压力测试表**

单位：万元

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-10%	-5%	-3%	0%	3%	5%	10%
业务活动现金流入变动后 金额	28,558. 35	30,144. 92	30,779 .55	31,731 .50	32,683 .44	33,318 .07	34,904 .65
业务活动现金流出成本变 动后金额	9,415.3 0	9,938.3 7	10,147 .60	10,461 .45	10,775 .29	10,984 .52	11,507. 59
利率变动	2.70%	2.85%	2.91%	3.00%	3.09%	3.15%	3.30%
利率变动债券利息	5,989.0 8	6,245.0 4	6,347. 42	6,501. 00	6,654. 58	6,756. 96	7,012. 92
<b>1.收入变动敏感性分析</b>							
偿债资金覆盖倍数变化	1.32	1.44	1.48	1.55	1.62	1.67	1.78
<b>2.成本变动敏感性分析</b>							
偿债资金覆盖倍数变化	1.63	1.59	1.58	1.55	1.53	1.51	1.48

<b>3.利率变动敏感性分析</b>							
利率变动偿债资金本息覆盖率	1.61	1.58	1.57	1.55	1.54	1.52	1.50

通过资金平衡测算分析，债务本息资金覆盖倍数可达到 1.55 倍，基于上表压力测试，本项目分别在收入下降 10%、成本上浮 10%、利率上浮 10%的情况下，债券本息资金覆盖率仍大于 1.05，能通过压力测试，项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。已发行 1,012.00 万元、实际利率 3.00%、已发行 500.00 万元、实际利率 3.14%，该利率不随压力测算变动而变动。

### 五、其他需要说明的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照江西省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，项目单位可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

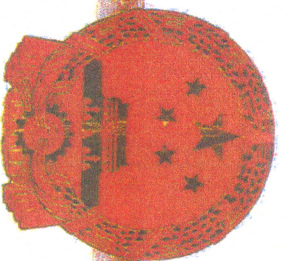
在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

### 六、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并结合对《实施方案》的分析，我们认为上饶市广丰区住房建设保障中心单位组织申报的 2025 广丰区 2023-2024 年老旧小区改造项目专项债券能够为以上项目建设提供充足的资金支持，我们未注意到专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足申报的各项工程建设项目的资金需求是现阶段较优的资金解决方案。

证照编号: B021052949



# 营业执照

统一社会信用代码  
91360703MA35KDA4R



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

名称  
类型  
负责人  
经营范围

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所  
特殊普通合伙企业分支机构  
谢达明

成立日期  
营业期限  
经营场所

2016年09月13日  
2016年09月13日至长期  
江西省赣州市章贡区章江北大道76号滨江豪园会所三层写字楼

审查会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2021年02月26日







证书序号: 5000780

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

# 会计师事务所分所 执业证书

名称: 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所

负责人: 谢达明

经营场所: 江西省赣州市章贡区章江北大道76号滨江豪园会所三层写字楼

分所执业证书编号: 350100013601

批准执业文号: 赣财会[2017]1号

批准执业日期: 2017年01月10日



发证机关: 江西省财政厅



二〇一七年三月四日

中华人民共和国财政部制



姓名 罗珍珠

Full name 罗珍珠

性别 女

Sex 女

出生日期 1996-02-28

Date of birth 1996-02-28

工作单位 江西永华和信会计师事务所有限公司

Working unit 江西永华和信会计师事务所有限公司

身份证号码 36232219960228B0046

Identity card No. 36232219960228B0046



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出 江西永华和信会计师事务所

Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2025年4月28日

事务所

CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2025年4月28日

事务所

CPAs

13

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.



罗珍珠 360800090015

证书编号: 360800090015

No. of Certificate 360800090015

批准注册协会: 江西省注册会计师协会

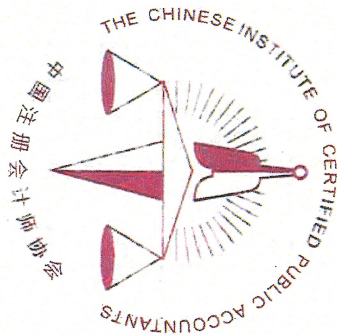
Authorized Institute of CPAs 江西省注册会计师协会

发证日期: 2023年06月29日

Date of Issuance 2023/06/29

年/月/日





姓名 谢达明  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1966-01-07  
Date of birth  
工作单位 华兴会计师事务所(特殊普通合伙) 江西分所  
Working unit  
身份证号码  
Identity card No. 362101496601070331



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



谢达明 361200090001

证书编号:  
No. of Certificate 361200090001

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

江西省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2025 年 01 月 04 日





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP JIANGXI BRANCH

地址: 江西省赣州市章贡区经济技术开发区登峰大道与赞贤路交汇处紫金广场A栋5楼 电话(Tel): 0797-8234046 传真(Fax): 0797-8211670  
Add: 5th floor, Building A, Zijin Plaza, Dengfeng Avenue and Zhexian Road, Zangang District, Ganzhou City, Jiangxi Province Http://www.fjhxcpa.com 邮政编码(Postcode): 341000

### 关于 2025 年玉山县衢饶示范区产城融合建设项目专项债券收益与融资 自求平衡情况的专项评价报告

华兴江西专字[2025]25001970415 号

江西省上饶市财政局:

我们接受委托,对江西衢饶控股发展有限公司编制的《玉山县衢饶示范区产城融合建设项目专项债券项目实施方案》(以下简称“《实施方案》”)中项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的责任是按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》和业务约定书的要求执行相应程序,并报告执行程序的结果。

《实施方案》中的项目单位对实施方案中披露的与项目相关的信息的真实性和完整性负责,对项目收益预测及其所依据的各项假设负责,这些假设已在具体预测说明中披露。根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意,由于在《实施方案》的编制过程中运用了一系列的假设,包括有关未来事项和推测性假设,而预期事项的发生存在一定的不确定性,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件,随其他申报材料一起上报。

经审核,我们认为在项目单位对项目所得税前收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的玉山县衢饶示范区产城融合建设项目专项债券项目预期所得税前净收入能够合理保障偿还融资本金及利息,实现项目收益和融资自求平衡。

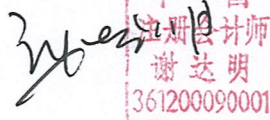
附件: 2025 年玉山县衢饶示范区产城融合建设项目专项债券项目收益与融资自求平衡情况的专项评价

华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

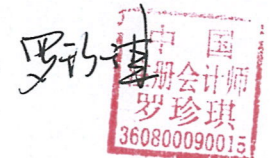
江西分所

2025 年 6 月 16 日

中国注册会计师:



中国注册会计师:



附件：

**2025 年玉山县衢饶示范区产城融合建设项目**  
**专项债券项目收益与融资自求平衡情况的专项评价**

**一、申请专项债券的基本情况**

此次玉山县衢饶示范区产城融合建设项目专项债券的建设单位是江西衢饶控股发展有限公司，地址：位于江西省上饶市玉山县衢饶示范区数字总部经济大楼。

玉山县衢饶示范区产城融合建设项目（以下简称“本项目”）为基建项目，依据玉山县发展和改革委员会文件《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 98,530.00 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。本次债券利息（包含建设期与运营期）我们按照统一标准进行预测，详见表 3-2（专项债券还本付息情况预测表）。因预计支付的债券利息与可行性研究报告的建设期利息存在差异，我们按照预计建设期利息及债券发行费用估算总投资额，同时根据实施方案中铺底流动资金一起计算总投资估算，详细见下表：

单位：万元

序号	项目单位	项目名称	静态总投资额	预计建设期利息	债券发行费用	铺底流动资金	动态总投资估算
1	江西衢饶控股发展有限公司	玉山县衢饶示范区产城融合建设项目	92,851.60	1,565.96	62.40	4,050.04	98,530.00

为了保障以上建设项目合理的融资需求，更好地发挥专项债券对本项目的支持作用，本次项目计划通过自筹资金、发行地方政府专项债券方式完成项目建设。余干县申请地方政府专项债券的明细情况见下表：

单位：万元

序号	批复总投资估算	其中：资本金	其中：债券金额			
			小计	2023 年发行	2024 年发行	2025 年发行
1	98,530.00	20,530.00	78,000.00	4,000.00	13,256.00	60,744.00

按照发行方案及筹资计划，本次拟发行项目的批复总投资 98,530.00 万元，通过自筹资金、申请专项债券等途径解决，其一，批复自筹资金 20,530.00 万元。其二，2023 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。

根据《玉山县衢饶示范区产城融合建设项目可行性研究报告》（以下简称“可研报告”），玉山县衢饶示范区产城融合建设项目建设内容为：

主要建设内容及规模：本项目新建标准化厂房及基础配套设施，主要建设内容为项目总用地面积 210000.00 平方米，新建标准化厂房 378001.89 平方米，室外场地硬质化及停车场共 212626.07 平方米，室外配套面积 70875.35 平方米及其它配套附属工程。

根据可研报告及其批复，本项目静态总投资估算详见表 1-1；项目建设期内的年度资金计划表详见表 1-2。

**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	81,603.60
2	工程建设其他费用	4,370.10
3	预备费	6,877.90
项目静态总投资		92,851.60

**表 1-2 项目分年度支出计划表**

单位：万元

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

注：1.项目建设期为 36 个月，从 2022 年 10 月开工建设，2025 年 9 月完工。

2.项目分年度支出计划上表中仅考虑静态总投资部分，建设期利息在资金充足性分析表中反映。

## 二、预测假设

- （一）国家宏观调控政策无重大变化
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化
- （三）对发行人有影响的法律法规无重大变化
- （四）发行人制定的项目建设计划能够顺利执行
- （五）物价水平在正常范围内变动

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响

### 三、评价要素

2017 年财政部《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）、2018 年财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）（以下均简称“《通知》”）要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流收入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。

鼓励有条件的地方创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立学校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，并以对应的政府性基金或专项收入等偿还。

根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

本次专项债券还本付息来源于项目自身收入，偿债的主要来源是标准化厂房收入、停车位收入。债务风险锁定在项目内，并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）资金稳定性

根据玉山县衢饶示范区产城融合建设项目可研报告，以及江西衢饶控股发展有限公司上报的《实施方案》提供的每年收入预测依据等数据，对各项收入进行了合理预测，具体收益情况如下：

##### 1.资金稳定性分析

本次申请发行的玉山县衢饶示范区产城融合建设项目债券项目，预计业务活动现金流入合计为 287,161.07 万元。项目自运营期（2026 年）开始至债券到期的项目收益年度分布情况如下：

表 3-1 项目收益年度分布情况分析

单位：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	<b>5,119.72</b>
2027 年	4,762.80	356.92	<b>5,119.72</b>

2028 年	4,762.80	356.92	<b>5,119.72</b>
2029 年	5,239.08	392.61	<b>5,631.69</b>
2030 年	5,239.08	392.61	<b>5,631.69</b>
2031 年	5,987.52	448.69	<b>6,436.21</b>
2032 年	6,586.27	493.56	<b>7,079.84</b>
2033 年	6,586.27	493.56	<b>7,079.84</b>
2034 年	6,586.27	493.56	<b>7,079.84</b>
2035 年	7,246.71	542.85	<b>7,789.57</b>
2036 年	8,152.55	610.71	<b>8,763.26</b>
2037 年	8,152.55	610.71	<b>8,763.26</b>
2038 年	8,964.95	671.89	<b>9,636.84</b>
2039 年	8,964.95	671.89	<b>9,636.84</b>
2040 年	8,964.95	671.89	<b>9,636.84</b>
2041 年	9,863.08	739.20	<b>10,602.28</b>
2042 年	9,863.08	739.20	<b>10,602.28</b>
2043 年	9,863.08	739.20	<b>10,602.28</b>
2044 年	10,846.94	813.00	<b>11,659.94</b>
2045 年	10,846.94	813.00	<b>11,659.94</b>
2046 年	10,846.94	813.00	<b>11,659.94</b>
2047 年	11,932.86	894.07	<b>12,826.93</b>
2048 年	11,932.86	894.07	<b>12,826.93</b>
2049 年	11,932.86	894.07	<b>12,826.93</b>
2050 年	13,124.92	983.56	<b>14,108.47</b>
2051 年	13,124.92	983.56	<b>14,108.47</b>
2052 年	13,124.92	983.56	<b>14,108.47</b>
2053 年	14,439.45	1,082.22	<b>15,521.67</b>
2054 年	14,439.45	1,082.22	<b>15,521.67</b>
<b>合计</b>	<b>267,141.82</b>	<b>20,019.25</b>	<b>287,161.07</b>

本项目经营收入的估算依据如下：

#### 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 378000m<sup>2</sup>，第一年出租率按 70% 计算，每 5 年递增 10% 计算，达到 90% 饱和，出租单价按 15 元/m<sup>2</sup>.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 267141.82 万元。

#### 2. 停车位出租收入

根据本项目建成后可供已有意向进园企业有四大企业京东、晶科、联瑞、大福，这四大企业基本上每个企业的员工人数平均都有 1500 人左右，共计约 6000 人，汽车拥有辆按员工人数的 50% 计，约有 3000 辆，再加上企业对外业务来往，预计每天停车数量可达到 2600 辆，并参考玉山县三清山公园地下停车场收费标准批复单价，故按每个车位每天流转 3 次，每次 4 元，出租单价按 12 元/个.天计算。

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，每年按 350 天计，则运营期内停车位出租收入合计为 20,019.25 万元。

## （二）资金充足性

资金充足性分析情况表从项目开工年份开始编制，至债券存续期最后一年结束。

### 1. 债券还本付息分析

按照《实施方案》，本次江西衢饶控股发展有限公司组织申报发行玉山县衢饶示范区产城融合建设项目专项债券项目的动态总投资额 98,530.00 万元，计划发行专项债券 78,000.00 万元，发行期限 30 年。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。从客观、谨慎角度出发，发行债券年利率暂取 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 68,301.46 万元，预计发行费用为 62.40 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，每年付息一次，到期一次偿还本金，本项目专项债券还本付息情况如下表所示：

表 3-2 专项债券还本付息情况预测表

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
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		<b>78,000.00</b>	<b>62.40</b>	<b>68,301.46</b>	<b>78,000.00</b>		<b>68,363.86</b>

注：30 年期债券分别从债券发行年份（2023 年）的当年起按照每年支付一次债券利息。本次发行从 2023 年开始计息。

## 2.运营成本费用分析

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、外购燃料及动力费、修理费、其他费用、税金。因充足性分析主要依据对现金流量进行分析，故对于不需付现的费用（如折旧摊销等）暂不在支出情况预测表中反映。

可研报告及《实施方案》中明确了各项成本的估算标准如下：

### （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：

该项目为续发项目，折旧按项目可研报告最初预计的总投资计算折旧支出，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%。

本项目业务活动支出预测情况如下表 3-4 所示：

表 3-4 业务活动支出情况预测表

单位：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

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。

玉山县衢饶示范区产城融合建设项目专项债券项目实施方案资金充足性分析情况具体如下表 3-5 及图 3-1 所示：

表 3-5 玉山县衢饶示范区产城融合建设项目专项债券项目实施方案资金充足性分析情况表

单位：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	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	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
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
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	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	1,770.36
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	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	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
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	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
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	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
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
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	4,215.05	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	1,938.33	2,088.48	2,123.04	2,123.04	2,288.31	2,288.31	0.00
1.1	运营成本	737.59	769.01	801.68	801.68	801.68	837.56	872.12	872.12	911.69	911.69	
1.2	税金支出	1,032.77	1,032.77	1,136.65	1,136.65	1,136.65	1,250.92	1,250.92	1,250.92	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	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	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	2,276.72	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	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	120,516.77	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	129,128.65	138,871.93	148,580.65	158,289.37	165,312.82	163,147.07	101,491.91

注：1.按照在存续期内预期收入和预期支出测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。按照预计条件估算的资金平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.66 倍，还本付息资金有充分保障。

本次发行专项债券各项目预期业务活动现金流入合计 287,161.07 万元，业务活动现金流出合计 44,983.71 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 146,301.46 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.66 倍，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。债券存续期间整体资金流入、流出情况及期末现金如下图所示：

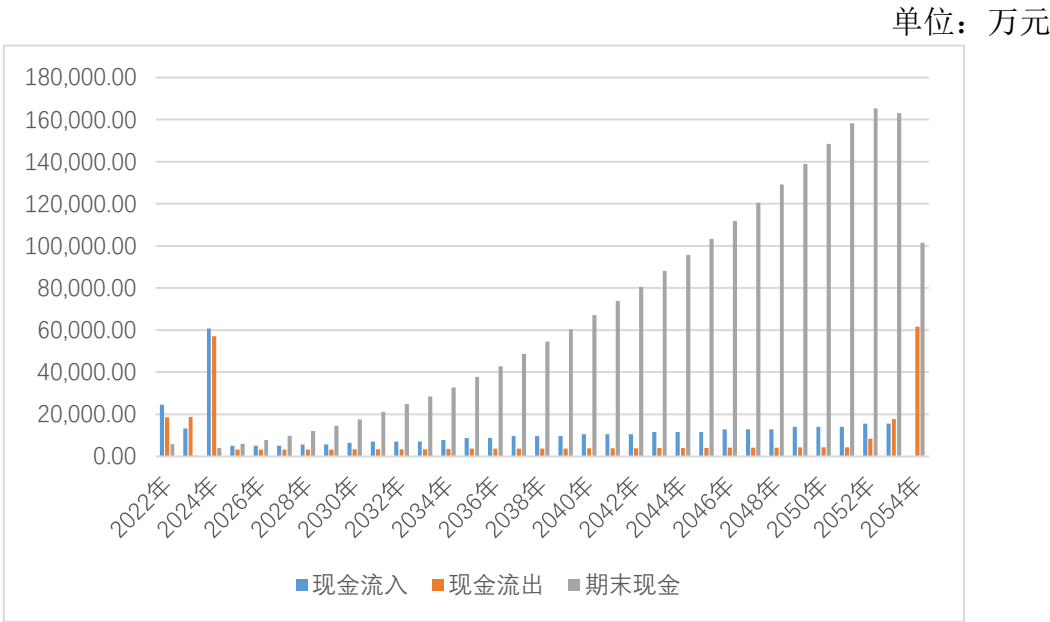


图 3-1 债券存续期间现金流情况

#### 四、项目风险评估及控制措施

##### 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。

### （二）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 4-1：

表 4-1 单因素变动压力测试表

单位：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	330,235.23	315,877.18	272,803.02	287,161.07	301,519.13	258,444.96	244,086.91
业务活动现金流出成本变动后金额	51,731.27	49,482.08	42,734.52	44,983.71	47,232.89	40,485.34	38,236.15
利率变动	3.45%	3.30%	2.85%	3.00%	3.15%	2.70%	2.55%
利率变动债券利息	76,501.90	73,768.42	65,567.98	68,301.46	71,034.94	62,834.50	60,101.02
<b>1.收入变动敏感性分析</b>							
偿债资金覆盖倍数变化	1.95	1.85	1.56	1.66	1.75	1.46	1.36
<b>2.成本变动敏感性分析</b>							
偿债资金覆盖倍数变化	1.61	1.62	1.67	1.66	1.64	1.69	1.70
<b>3.利率变动敏感性分析</b>							
利率变动偿债资金本息覆盖率	1.57	1.60	1.69	1.66	1.62	1.72	1.75

通过资金平衡测算分析，债务本息资金覆盖倍数可达到 1.66，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 1.00，能通过压力测试，项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。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%，该利率不随压力测算变动而变动。

## 五、其他需要说明的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照江西省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，项目单位可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

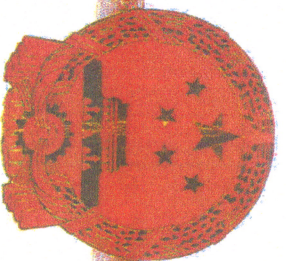
在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

## 六、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并结合对《实施方案》的分析，我们认为江西衢饶控股发展有限公司单位组织申报的玉山县衢饶示范区产城融合建设项目专项债券能够为以上项目建设提供充足的资金支持，我们未注意到专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足申报的各项工程建设项目的需求是现阶段较优的资金解决方案。

证照编号: B021052949



# 营业执照

统一社会信用代码  
91360703MA35KDA4R



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

名称  
类型  
负责人  
经营范围

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所  
特殊普通合伙企业分支机构  
谢达明

成立日期  
营业期限  
经营场所

2016年09月13日  
2016年09月13日至长期  
江西省赣州市章贡区章江北大道76号滨江豪园会所三层写字楼

审查会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2021年02月26日







证书序号: 5000780

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

# 会计师事务所分所 执业证书

名称: 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所

负责人: 谢达明

经营场所: 江西省赣州市章贡区章江北大道76号滨江豪园会所三层写字楼

分所执业证书编号: 350100013601

批准执业文号: 赣财会[2017]1号

批准执业日期: 2017年01月10日



发证机关: 江西省财政厅



二〇一七年三月四日

中华人民共和国财政部制



姓名 罗珍珠

Full name 罗珍珠

性别 女

Sex 女

出生日期 1996-02-28

Date of birth 1996-02-28

工作单位 江西永华和信会计师事务所有限公司

Working unit 江西永华和信会计师事务所有限公司

身份证号码 36232219960228B0046

Identity card No. 36232219960228B0046



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出 江西永华和信会计师事务所

Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2025年4月28日

事务所

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2025年4月28日

事务所

13

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

y/m/d

证书编号: 360800090015

No. of Certificate 360800090015

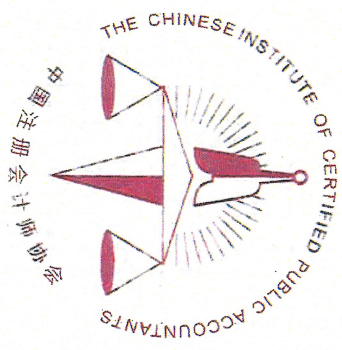
批准注册协会: 江西省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs 江西省注册会计师协会

发证日期: 2023年06月29日

Date of Issuance 2023/06/29





姓名 谢达明  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1966-01-07  
Date of birth  
工作单位 华兴会计师事务所(特殊普通合伙) 江西分所  
Working unit  
身份证号码  
Identity card No. 362101496601070331



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



谢达明 361200090001

证书编号: 361200090001  
No. of Certificate

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

江西省注册会计师协会  
江西省注册会计师协会  
发证日期: 2025 年 01 月 04 日  
Date of Issuance





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP JIANGXI BRANCH

地址: 江西省赣州市章贡区经济技术开发区登峰大道与赞贤路交汇处紫金广场A栋5楼 电话(Tel): 0797-8234046 传真(Fax): 0797-8211670  
Add: 5th floor, Building A, Zijin Plaza, Dengfeng Avenue and Zaxian Road, Zhonggong District, Ganzhou City, Jiangxi Province Http://www.fjhxcpa.com 邮政编码(Postcode): 341000

### 关于 2025 年江西省横峰县污水处理设施及污水管网综合提升改造专项债券项目收益与融资自求平衡情况的专项评价报告

华兴江西专字[2025]25001970426 号

江西省上饶市财政局:

我们接受委托,横峰县城市管理局编制的《2025 年江西省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实施方案》(以下简称“《实施方案》”)中项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的责任是按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》和业务约定书的要求执行相应程序,并报告执行程序的结果。

《实施方案》中的项目单位对实施方案中披露的与项目相关的信息的真实性和完整性负责,对项目收益预测及其所依据的各项假设负责,这些假设已在具体预测说明中披露。根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意,由于在《实施方案》的编制过程中运用了一系列的假设,包括有关未来事项和推测性假设,而预期事项的发生存在一定的不确定性,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件,随其他申报材料一起上报。

经审核,我们认为在项目单位对项目所得税前收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的 2025 年江西省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预期所得税前净收入能够合理保障偿还融资本金及利息,实现项目收益和融资自求平衡。

附件: 2025 年江西省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收益与融资自求平衡情况的专项评价

华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

江西分所

2025 年 6 月 16 日

中国注册会计师:

中国注册会计师  
谢达明  
361200090001

中国注册会计师:

中国注册会计师  
罗珍琪  
360800090015

附件：

2025 年江西省横峰县污水处理设施及污水管网综合提升改造专项债券  
项目收益与融资自求平衡情况的专项评价

一、申请专项债券的基本情况

此次 2025 年江西省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的建设单位是横峰县城市管理局，负责人许庭军，社会统一信用代码为 11360925MB1F800188，住所为江西省上饶市横峰县虹桥东路 17 号。

2025 年江西省横峰县污水处理设施及污水管网综合提升改造项目（以下简称“本项目”）为基建项目，根据横峰县发展和改革委员会发《关于横峰县污水处理设施及污水管网综合提升改造项目可研批复》（横发改行政字【2023】44 号），项目总投资为 15,000.00 万元。根据可行性研究报告，其中静态总投资（即不含建设期利息的建设投资）为 14,362.00 万元。本次债券利息（包含建设期与运营期）我们按照统一标准进行预测，详见表 3-2（专项债券还本付息情况预测表），因预计支付的债券利息与可行性研究报告的建设期利息存在差异，我们按照预计建设期利息及债券发行费用估算总投资额，同时根据实施方案中铺底流动资金一起计算总投资估算，详细见下表：

单位：万元

序号	项目单位	项目名称	静态总投资额	预计建设期利息	债券发行费用	铺底流动资金	动态总投资估算
1	横峰县城市管理局	横峰县污水处理设施及污水管网综合提升改造项目	14,362.00	361.0	8.00	284.00	15,000.00

为了保障以上建设项目合理的融资需求，更好地发挥专项债券对本项目的支持作用，本次项目计划通过自筹资金及发行地方政府专项债券的方式完成项目建设。横峰县城市管理局申请地方政府专项债券的明细情况见下表：

单位：万元

序号	批复总投资	其中：资本金	其中：债券金额			
			小计	2024 年	2025 年	2026 年
1	15,000.00	5,000.00	10,000.00	2,000.00	4,000.00	4,000.00

按照发行方案及筹资计划，本次拟发行项目的批复总投资 15,000.00 万元，通过自筹资金、申请专项债券等途径解决，其一，批复自筹资金 5,000.00 万元；其二，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。假设本期及以后年度融资利率 3%，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

根据《横峰县污水处理设施及污水管网综合提升改造项目可研报告》（以下简称“可研报告”），横峰县污水处理设施及污水管网综合提升改造项目建设内容为：

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。根据可研报告及其批复，本项目静态总投资估算详见表 1-1；项目建设期内的年度资金计划表详见表 1-2。

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	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

表 1-2 项目分年度支出计划表

单位：万元

序号	费用类型	小计	2024 年	2025 年	2026 年
1	工程费用	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

注：1. 项目建设期为 20 个月。总投资包含前期费用。  
 2. 项目分年度支出计划上表中仅考虑静态总投资部分，建设期利息在资金充足性分析表中反映。

## 二、预测假设

- （一）国家宏观调控政策无重大变化
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化
- （三）对发行人有影响的法律法规无重大变化
- （四）发行人制定的项目建设计划能够顺利执行

（五）物价水平在正常范围内变动

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响

### 三、评价要素

2017 年财政部《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）、2018 年财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）（以下均简称“《通知》”）要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流收入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。

鼓励有条件的地方创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立学校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，并以对应的政府性基金或专项收入等偿还。

根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

本次专项债券还本付息来源于项目自身收入，偿债的主要来源是污水处理分成收入、广告位出租收入、停车位收入。债务风险锁定在项目内，并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）资金稳定性

根据横峰县污水处理设施及污水管网综合提升改造项目可研报告，以及横峰县城市管理局上报的《实施方案》提供的每年收入预测依据等数据，对各项收入进行了合理预测，具体收益情况如下：

##### 1. 资金稳定性分析

本次申请发行的 2025 年江西省横峰县污水处理设施及污水管网综合提升改造项目债券项目，根据可研报告及实施方案披露，预计业务活动现金流入合计为 33,670.94 万元。项目自运营期（2026 年）开始至债券到期的项目收益年度分布情况如下：

表 3-1 项目收益年度分布情况分析

单位：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	<b>543.71</b>
2027 年	370.56	82.62	171.72	<b>624.90</b>
2028 年	423.50	91.80	190.80	<b>706.10</b>
2029 年	502.91	100.98	209.88	<b>813.77</b>
2030 年	502.91	110.16	228.96	<b>842.03</b>
2031 年	553.20	131.27	272.84	<b>957.32</b>
2032 年	553.20	141.37	293.83	<b>988.40</b>
2033 年	553.20	141.37	293.83	<b>988.40</b>
2034 年	553.20	141.37	293.83	<b>988.40</b>
2035 年	553.20	141.37	293.83	<b>988.40</b>
2036 年	608.52	155.51	323.22	<b>1,087.24</b>
2037 年	608.52	155.51	323.22	<b>1,087.24</b>
2038 年	608.52	155.51	323.22	<b>1,087.24</b>
2039 年	608.52	155.51	323.22	<b>1,087.24</b>
2040 年	608.52	155.51	323.22	<b>1,087.24</b>
2041 年	669.37	171.06	355.54	<b>1,195.97</b>
2042 年	669.37	171.06	355.54	<b>1,195.97</b>
2043 年	669.37	171.06	355.54	<b>1,195.97</b>
2044 年	669.37	171.06	355.54	<b>1,195.97</b>
2045 年	669.37	171.06	355.54	<b>1,195.97</b>
2046 年	736.31	188.17	391.09	<b>1,315.57</b>
2047 年	736.31	188.17	391.09	<b>1,315.57</b>
2048 年	736.31	188.17	391.09	<b>1,315.57</b>
2049 年	736.31	188.17	391.09	<b>1,315.57</b>
2050 年	736.31	188.17	391.09	<b>1,315.57</b>
2051 年	809.94	206.98	430.20	<b>1,447.12</b>
2052 年	809.94	206.98	430.20	<b>1,447.12</b>
2053 年	809.94	206.98	430.20	<b>1,447.12</b>
2054 年	809.94	206.98	430.20	<b>1,447.12</b>
2055 年	809.94	206.98	430.20	<b>1,447.12</b>
<b>合计</b>	<b>19,004.21</b>	<b>4,764.35</b>	<b>9,902.38</b>	<b>33,670.94</b>

注：2024 年发行债券，最后一期债券到期年份为 2055 年。本报告 2055 年前期的收入成本暂忽略不计，故上表中仅列示从运营期 2026 年开始至 2055 年的收入数据。

### 一、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%。

## 二、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%。

道路广告牌设置情况

道路名称	设置广告牌数量（组）	道路长度
城西片区	212	全长 10.6km，白沙岭 7.8km、上茅坪 1.4km、积翠东 1.4km
城区支干道	40	全长 4.39km，含金桥路、文教路、梅园路、翠微街、虹桥东路、虹桥西路、富源新村 7 条支路
里弄小巷	88	长 10884 米
合计	340	

## 三、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%。



并报县政府第 43 次常务会议研究同意，制定了试行标准。经过一年的运营，情况良好。我委在试运行期满后对横峰县畅通智能停车服务有限公司的运营情况进行了成本监审，经研究同意，现将横峰县道路临时停车收费标准批复如下：

单位：元/辆·次

停车类型	道路停车泊位				备注
	白天停车前 20 分钟	白天第一个小时	每增加 1 小时	晚上（21 点-8 点）	
小型车（一类车）	免费	3	1	免费	1、免费停车时间为 20 分钟（含 20 分钟），实际停车时间超过免费停车时间时，免费停车时间计入停车时间。 2、停车时间超过 24 小时，按标准重新计算。 3、机动车停车每增加 1 小时加收 1 元，不足 1 小时按 1 小时计费。 4、夜间时间为 21:00 至次日 8:00 时。 5、根据经营实际情况，可采用包月、包年的方式收取停车费。
中型车（二类车）	免费	5	1	免费	

有下列情形之一的，免收机动车停放服务费：

- 1、执行任务的军车、警车、救护车、救灾抢险车、市政设施维修维护车、殡葬车等车辆；
- 2、临时停放的残疾人使用的已办理行驶证、驾驶证的专用机动车辆；
- 3、其他由县人民政府确定免收机动车停放管理服务费的车辆。

- 2 -

（二）资金充足性

资金充足性分析情况表从项目开工年份开始编制，至债券存续期最后一年结束。

1. 债券还本付息分析

按照《实施方案》，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 15,000.00 万元，计划发行专项债券金额 10,000.00 万元，其中：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 0.080% 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。

按照该项目专项债券发行计划，30 年期债券以年利率 3% 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：



表 3-2 专项债券还本付息情况预测表

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 年	-	2,000.00	1.60	24.20	-	2,000.00	25.80
2025 年	2,000.00	4,000.00	3.20	93.40	-	6,000.00	96.60
2026 年	6,000.00	4,000.00	3.20	228.40	-	10,000.00	231.60
2027 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2028 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2029 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2030 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2031 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2032 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2033 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2034 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2035 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2036 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2037 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2038 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2039 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2040 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2041 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2042 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2043 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2044 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2045 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2046 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2047 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2048 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2049 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2050 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2051 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2052 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2053 年	10,000.00	-	-	288.40	-	10,000.00	288.40
2054 年	10,000.00	-	-	264.20	2,000.00	8,000.00	264.20
2055 年	8,000.00	-	-	180.00	4,000.00	4,000.00	180.00
2056 年	4,000.00	-	-	60.00	4,000.00	-	60.00
合计		10,000.00	8.00	8,637.00	10,000.00		8,645.00

注：30 年期债券分别从债券发行年份（2024 年）的当年起按照每半年支付一次债券利息。故此批次及后续批次发行 2024 年开始计息。

## 2. 运营成本费用分析

项目支出按照支出用途分类可分为：经营成本支出、税金支出，本项目建成后的经营成本主要包括工资及福利费、修理费、充电桩设备更换成本、其他费用、原材料及动力费等各项费用支出，因充足性分析主要依据对现金流量进行分析，故对于不需付现的费用（如折旧摊销等）暂不在支出情况预测表中反映。可研报告及《实施方案》中明确了各项成本的估算标准如下：

1、外购原材料费：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。

2、外购燃料及动力费：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。

### 3、工资及福利费估算

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%。

### 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、其他费用

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。

### 6、税金

城市维护建设税 5%，教育附加 3%，地方教育附加税 2%，不含企业所得税。

本项目业务活动支出预测情况如下表 3-3 所示：

表 3-3 业务活动支出情况预测表

单位：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	36.00	12.30	2.72	1.63	0.00
2027 年	53.66	36.36	12.30	3.12	1.87	0.00
2028 年	54.67	36.72	12.30	3.53	2.12	0.00
2029 年	55.90	37.09	12.30	4.07	2.44	0.00
2030 年	56.50	37.46	12.30	4.21	2.53	0.00

2031 年	57.79	37.84	12.30	4.79	2.87	0.00
2032 年	58.42	38.21	12.30	4.94	2.97	0.00
2033 年	58.80	38.60	12.30	4.94	2.97	0.00
2034 年	59.19	38.98	12.30	4.94	2.97	0.00
2035 年	59.58	39.37	12.30	4.94	2.97	0.00
2036 年	60.76	39.77	12.30	5.44	3.26	0.00
2037 年	61.16	40.16	12.30	5.44	3.26	0.00
2038 年	61.56	40.57	12.30	5.44	3.26	0.00
2039 年	61.97	40.97	12.30	5.44	3.26	0.00
2040 年	62.38	41.38	12.30	5.44	3.26	0.00
2041 年	63.66	41.79	12.30	5.98	3.59	0.00
2042 年	64.08	42.21	12.30	5.98	3.59	0.00
2043 年	64.50	42.63	12.30	5.98	3.59	0.00
2044 年	64.93	43.06	12.30	5.98	3.59	0.00
2045 年	65.36	43.49	12.30	5.98	3.59	0.00
2046 年	66.75	43.93	12.30	6.58	3.95	0.00
2047 年	67.19	44.37	12.30	6.58	3.95	5.91
2048 年	67.63	44.81	12.30	6.58	3.95	7.31
2049 年	68.08	45.26	12.30	6.58	3.95	7.31
2050 年	68.53	45.71	12.30	6.58	3.95	7.31
2051 年	70.04	46.17	12.30	7.24	4.34	8.05
2052 年	70.51	46.63	12.30	7.24	4.34	8.05
2053 年	70.97	47.10	12.30	7.24	4.34	8.05
2054 年	71.44	47.57	12.30	7.24	4.34	8.05
2055 年	72.92	48.04	13.30	7.24	4.34	8.04
合计	<b>1,891.62</b>	<b>1252.26</b>	<b>370.00</b>	<b>168.35</b>	<b>101.01</b>	<b>68.08</b>

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。

2025 年江西省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实施方案资金充足性分析情况具体如下表 3-4 所示：

表 3-42025 年江西省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实施方案资金充足性分析情况表

单位：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	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	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	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	14,362.00	2,872.40	5,744.80	5,744.80				
3	融资活动现金流	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	0.00							
3.5	支付其他融资利	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
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

续上表：

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								
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

续上表：

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
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

续上表：

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
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

注：按照在存续期内预期收入和预期支出测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。按照预计条件估算的资金平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.7 倍，还本付息资金有充分保障。

本次发行专项债券各项目预期业务活动现金流入合计 33,670.94 万元，业务活动现金流出合计 1,959.71 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 8,652.00 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.7 倍，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。债券存续期间整体资金流入、流出情况及期末现金如下图所示：

单位：万元

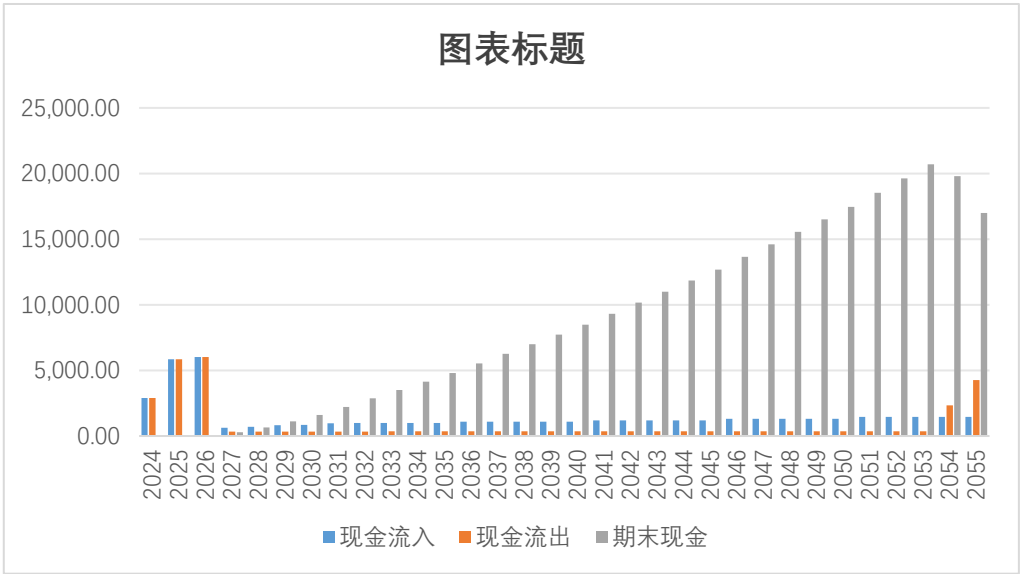


图 3-1 债券存续期间现金流情况图

#### 四、项目风险评估及控制措施

##### （一）项目主要风险及防范措施

我们注意到，横峰县城市管理局单位在《实施方案》中提出了以下主要风险并制定了应对措施：

##### 1、投资估算风险及应对措施

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、工程风险及应对措施

项目在建设过程中要充分考虑到此间的一些工程风险。在具体的施工建设要做到：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、融资风险及应对措施

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、财务风险及应对措施

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、自然风险及应对措施

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。

## （二）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 4-1：

表 4-1 单因素变动压力测试表

单位：万元

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-10%	-5%	-3%	0%	3%	5%	10%
业务活动现金流入变动后 金额	30,303. 85	31,987. 40	32,660 .82	33,670 .94	34,681 .07	35,354 .49	37,038 .04
业务活动现金流出成本变 动后金额	1,763.7 4	1,861.7 2	1,900. 91	1,959. 71	2,018. 50	2,057. 69	2,155. 68
利率变动	2.70%	2.85%	2.91%	3.00%	3.09%	3.15%	3.30%
利率变动债券利息	8,112.0 0	8,382.0 0	8,490. 00	8,652. 00	8,814. 00	8,922. 00	9,192. 00

<b>1.收入变动敏感性分析</b>							
偿债资金覆盖倍数变化	1.52	1.61	1.65	1.70	1.75	1.79	1.88
<b>2.成本变动敏感性分析</b>							
偿债资金覆盖倍数变化	1.71	1.71	1.70	1.70	1.70	1.69	1.69
<b>3.利率变动敏感性分析</b>							
利率变动偿债资金本息覆盖率	1.75	1.73	1.72	1.70	1.69	1.68	1.65

通过资金平衡测算分析，债务本息资金覆盖倍数可达到 1.7 倍，基于上表压力测试，本项目分别在收入下降 10%、成本上浮 10%、利率上浮 10%的情况下，债券本息资金覆盖率仍大于 1.10，能通过压力测试，项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。其中已经发行 2,000.00 万元，实际利率 2.24%，该利率不随压力测算变动而变动。

## 五、其他需要说明的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照江西省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，项目单位可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

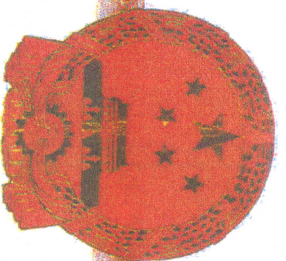
在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

## 六、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并结合对《实施方案》的分析，我们认为横峰县城市管理局单位组织申报的 2025 年江西省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能够为以上项目建设提供充足的资金支持，我们未注意到专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足申报的各项工程建设项目的资金需求是现阶段较优的资金解决方案。

证照编号: B021052949



# 营业执照

统一社会信用代码  
91360703MA35KDA4R



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

名称  
类型  
负责人  
经营范围

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所  
特殊普通合伙企业分支机构  
谢达明

成立日期  
营业期限  
经营场所

2016年09月13日  
2016年09月13日至长期  
江西省赣州市章贡区章江北大道76号滨江豪园会所三层写字楼

审查会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2021年02月26日





证书序号: 5000780

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

# 会计师事务所分所 执业证书

名称: 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所

负责人: 谢达明

经营场所: 江西省赣州市章贡区章江北大道76号滨江豪园会所三层写字楼

分所执业证书编号: 350100013601

批准执业文号: 赣财会[2017]1号

批准执业日期: 2017年01月10日



发证机关: 江西省财政厅



二〇一七年三月四日

中华人民共和国财政部制



姓名 罗珍珠

Full name 罗珍珠

性别 女

Sex 女

出生日期 1996-02-28

Date of birth 1996-02-28

工作单位 江西永华和信会计师事务所有限公司

Working unit 江西永华和信会计师事务所有限公司

身份证号码 36232219960228B0046

Identity card No. 36232219960228B0046



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出 江西永华和信会计师事务所

Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2025年4月28日

事务所

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2025年4月28日

事务所

13

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.



罗珍珠 360800090015

证书编号: 360800090015

No. of Certificate 360800090015

批准注册协会: 江西省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs 江西省注册会计师协会

发证日期: 2023年06月29日

Date of Issuance 2023/06/29

年/月/日





姓名 谢达明  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1966-01-07  
Date of birth  
工作单位 华兴会计师事务所(特殊普通合伙) 江西分所  
Working unit  
身份证号码  
Identity card No. 362101496601070331



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



谢达明 361200090001

发证日期:  
Date of Issuance:

2025 年 01 月 04 日

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

江西省注册会计师协会

证书编号:  
No. of Certificate:

361200090001





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP JIANGXI BRANCH

地址: 江西省赣州市章贡区经济技术开发区登峰大道与赞贤路交汇处紫金广场A栋5楼 电话(Tel): 0797-8234046 传真(Fax): 0797-8211670  
Add: 5th Floor, Building A, Zijin Plaza, Dongfeng Avenue and Zaxian Road, Zhanggong District, Ganzhou City, Jiangxi Province Http://www.fjhxcpa.com 邮政编码(Postcode): 341000

### 关于 2025 年余干县老旧小区改造项目 专项债券项目收益与融资自求平衡情况的专项评价报告

华兴江西专字[2025]25001970393 号

江西省上饶市财政局:

我们接受委托,对余干县住房保障中心编制的《2025 年余干县老旧小区改造项目专项债券项目实施方案》(以下简称“《实施方案》”)中项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的责任是按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》和业务约定书的要求执行相应程序,并报告执行程序的结果。

《实施方案》中的项目单位对实施方案中披露的与项目相关的信息的真实性和完整性负责,对项目收益预测及其所依据的各项假设负责,这些假设已在具体预测说明中披露。根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意,由于在《实施方案》的编制过程中运用了一系列的假设,包括有关未来事项和推测性假设,而预期事项的发生存在一定的不确定性,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件,随其他申报材料一起上报。

经审核,我们认为在项目单位对项目所得税前收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的 2025 年余干县老旧小区改造项目专项债券项目预期所得税前净收入能够合理保障偿还融资本金及利息,实现项目收益和融资自求平衡。

附件: 2025 年余干县老旧小区改造项目专项债券项目收益与融资自求平衡情况的专项评价

华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

江西分所

2025 年 6 月 16 日

中国注册会计师:

谢达明  
361200090001

中国注册会计师:

罗珍琪  
360800090015

附件：

2025 年余干县老旧小区改造项目专项债券项目收益与融资自求平衡情况的专项评价

一、申请专项债券的基本情况

此次 2025 年余干县老旧小区改造项目专项债券的建设单位是余干县住房保障中心，法定代表人吴剑军，社会统一信用代码为 12360929MB1J26541D，住所为余干县鄱阳湖大道东侧住建局办公大楼七楼和八楼。

2025 年余干县老旧小区改造项目（以下简称“本项目”）为基建项目，根据余干县发展和改革委员会文件《关于年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），批复总投资额 5,000.00 万元。根据可行性研究报告，其中静态总投资 4,819.99 万元。本次债券利息（包含建设期与运营期）我们按照统一标准进行预测，详见表 3-2（专项债券还本付息情况预测表），因预计支付的债券利息与可行性研究报告的建设期利息存在差异，我们按照预计建设期利息及债券发行费用估算总投资额，同时根据实施方案中铺底流动资金一起计算总投资估算，详细见下表：

单位：万元

序号	项目单位	项目名称	静态总投资额	预计建设期利息	债券发行费用	铺底流动资金	动态总投资估算
1	余干县住房保障中心	余干县老旧小区改造项目专项债券项目	4,819.99	74.76	3.20	102.05	5,000.00

为了保障以上建设项目合理的融资需求，更好地发挥专项债券对本项目的支持作用，本次项目计划通过自筹资金及发行地方政府专项债券的方式完成项目建设。余干县住房保障中心申请地方政府专项债券的明细情况见下表：

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	2025
1	5,000.00	1,000.00	4,000.00	600.00	3,400.00

按照发行方案及筹资计划，本次拟发行项目的批复总投资 5,000.00 万元，通过自筹资金、申请专项债券等途径解决，其一，批复自筹资金 1,000.00 万元；其二，2024 年已发行 30 年期专项债券 600.00 万元、实际利率 2.64%，2025 年计划发行 3,400.00 万元、本期拟发行 400.00 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。

根据《余干县老旧小区改造项目可行性研究报告》（以下简称“可研报告”），2025年余干县老旧小区改造项目建设内容为：

项目主要建设内容为总建筑面积 65369 m<sup>2</sup>，主要建设内容为给排水改造工程 65369 m<sup>2</sup>、强弱电改建工程 65369 m<sup>2</sup>、燃气管道工程 65369 m<sup>2</sup>、照明工程 190 盏、屋顶防水工程 9338.43 m<sup>2</sup>、监控安防设备 152 套、楼梯间改造工程 2280.00 m<sup>2</sup>、加装电梯 28 部、小区硬化改造工程 15690.36 m<sup>2</sup>，构筑物工程 5229.52 m<sup>2</sup>、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。根据可研报告及其批复，本项目静态总投资估算详见表 1-1；项目建设期内的年度资金计划表详见表 1-2。

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	4,324.29
2	工程建设其他费用	266.18
3	预备费	229.52
项目静态总投资		4,819.99

表 1-2 项目分年度支出计划表

单位：万元

序号	费用类型	小计	2024 年	2025 年
1	工程费用	4,234.30	735.66	3,588.63
2	工程建设其他费用	266.18	45.28	220.90
3	预备费	229.52	39.05	190.47
本次建设项目支出总计		4,819.99	730.00	4,000.00

注：1. 项目建设期为 12 个月。总投资包含前期费用。  
2. 项目分年度支出计划上表中仅考虑静态总投资部分，建设期利息在资金充足性分析表中反映。

## 二、预测假设

- （一）国家宏观调控政策无重大变化
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化
- （三）对发行人有影响的法律法规无重大变化
- （四）发行人制定的项目建设计划能够顺利执行

（五）物价水平在正常范围内变动

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响

### 三、评价要素

2017 年财政部《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）、2018 年财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）（以下均简称“《通知》”）要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流收入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。

鼓励有条件的地方创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立学校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，并以对应的政府性基金或专项收入等偿还。

根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

本次专项债券还本付息来源于项目自身收入，偿债的主要来源是物业费收入、两轮电动车充电收入、小汽车停车收入、广告位收入。债务风险锁定在项目内，并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）资金稳定性

根据 2025 年余干县老旧小区改造项目可研报告，以及余干县住房建设保障中心上报的《实施方案》提供的每年收入预测依据等数据，对各项收入进行了合理预测，具体收益情况如下：

##### 1. 资金稳定性分析

本次申请发行的 2025 年余干县老旧小区改造项目债券项目，根据可研报告及实施方案披露，预计业务活动现金流入合计为 18,626.36 万元。项目自运营期（2026 年）开始至债券到期的项目收益年度分布情况如下：

表 3-1 项目收益年度分布情况分析

单位：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

2026 年	28.24	109.50	262.80	45.60	446.14
2027 年	30.59	118.63	284.70	49.40	483.32
2028 年	32.95	127.75	306.60	53.20	520.50
2029 年	35.30	136.88	328.50	57.00	557.68
2030 年	37.65	146.00	350.40	60.80	594.85
2031 年	40.01	155.13	372.30	64.60	632.04
2032 年	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2033 年	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2034 年	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2035 年	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2036 年	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2037 年	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2038 年	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2039 年	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2040 年	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2041 年	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2042 年	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2043 年	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2044 年	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2045 年	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2046 年	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2047 年	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2048 年	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2049 年	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2050 年	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2051 年	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2052 年	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2053 年	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
2054 年	42.36	164.25	394.20	68.40	669.21
合计	1,179.02	4,571.64	10,971.90	1,903.80	18,626.36

注：2025 年行债券，最后一期债券到期年份为 2055 年。本报告 2055 年前期的收入成本暂忽略不计，故上表中仅列示从运营期 2026 年开始至 2054 年的收入数据。

本项目经营收入的估算依据如下：

#### （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/m<sup>2</sup>·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%。

#### （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%。

### （3）两轮电动车充电收入

配套建设有 2000 个电动车充电停车棚位，一般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%。

### （4）广告收入

本次共计建设 95 个广告位，规格按 6m×16mled 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%。

## （二）资金充足性

资金充足性分析情况表从项目开工年份开始编制，至债券存续期最后一年结束。

### 1. 债券还本付息分析

按照《实施方案》，本次余干县住房保障中心组织申报发行 2025 年余干县老旧小区改造项目专项债券项目的动态总投资为 5,000.00 万元，通过自筹资金、申请专项债券等途径解决，其一，动态自筹资金 1,000.00 万元；其二，2024 年已发行 30 年期专项债券 600.00 万元、实际利率 2.64%，2025 年计划发行 3,400.00 万元、本期拟发行 400.00 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 3,535.20 万元，预计发行费用为 3.20 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：

表 3-2 专项债券还本付息情况预测表

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 年	0.00	600.00	0.48	7.92	0	600.00	8.40
2025 年	600.00	3,400.00	2.72	66.84	0	4,000.00	69.56
2026 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2027 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2028 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2029 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2030 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2031 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2032 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2033 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2034 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2035 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2036 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2037 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2038 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2039 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2040 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2041 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2042 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2043 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2044 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2045 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2046 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2047 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2048 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2049 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2050 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2051 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2052 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2053 年	4,000.00	0.00	0.00	117.84	0	4,000.00	117.84
2054 年	4,000.00	0.00	0.00	109.92	600.00	3,400.00	109.92
2055 年	3,400.00	0.00	0.00	51.00	3,400.00	0.00	51.00

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
合计		4,000.00	3.20	3,535.20	4,000.00		3,538.40

注：30 年期债券分别从债券发行年份（2024 年）的当年起按照每半年支付一次债券利息。故此批次及后续批次发行 2024 年开始计息。

## 2. 运营成本费用分析

项目支出按照支出用途分类可分为：经营成本支出、税金支出，本项目建成后的经营成本主要包括工资及福利费、修理费、原材料及动力费、其他费用等各项费用支出，因充足性分析主要依据对现金流量进行分析，故对于不需付现的费用（如折旧摊销等）暂不在支出情况预测表中反映。可研报告及《实施方案》中明确了各项成本的估算标准如下：

### （1）外购材料费用、燃料动力费用

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。

### （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，第 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。

### （3）工资福利费用

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%。

### （4）修理费

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，续发的项目以项目最初预估的项目固定资产原值为 5,000.00 万元，残值率 5%，按直线法计算的年折旧费。

### （5）其他费用

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。

### （6）税金及附加

各期按销售收入计提 6%的增值税，按应交增值税的 5%、3%、2%的比例计提城建税、教育费附加、地方教育费附加，不含企业所得税。本项目业务活动支出预测情况如下表 3-3 所示：

表 3-3 业务活动支出情况预测表

单位：万元

年份	经营成本						税金支出
	小计	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	
2026 年	160.77	90.00	6.79	0.00	4.46	59.52	0.00
2027 年	166.10	90.00	6.79	0.00	4.83	64.48	0.00
2028 年	171.43	90.00	6.79	0.00	5.20	69.44	0.00
2029 年	176.77	90.00	6.79	0.00	5.58	74.40	0.00
2030 年	182.10	90.00	6.79	0.00	5.95	79.36	0.00
2031 年	191.93	94.50	6.79	0.00	6.32	84.32	0.00
2032 年	197.26	94.50	6.79	0.00	6.69	89.28	0.00
2033 年	197.26	94.50	6.79	0.00	6.69	89.28	0.00
2034 年	197.26	94.50	6.79	0.00	6.69	89.28	6.52
2035 年	197.26	94.50	6.79	0.00	6.69	89.28	54.38
2036 年	201.99	99.23	6.79	0.00	6.69	89.28	54.38
2037 年	201.99	99.23	6.79	0.00	6.69	89.28	54.38
2038 年	201.99	99.23	6.79	0.00	6.69	89.28	54.38
2039 年	371.99	99.23	6.79	170.00	6.69	89.28	43.80
2040 年	371.99	99.23	6.79	170.00	6.69	89.28	43.80
2041 年	266.95	104.19	6.79	60.00	6.69	89.28	50.65
2042 年	206.95	104.19	6.79	0.00	6.69	89.28	54.38
2043 年	206.95	104.19	6.79	0.00	6.69	89.28	54.38
2044 年	206.95	104.19	6.79	0.00	6.69	89.28	54.38
2045 年	206.95	104.19	6.79	0.00	6.69	89.28	54.38
2046 年	212.16	109.40	6.79	0.00	6.69	89.28	54.38
2047 年	212.16	109.40	6.79	0.00	6.69	89.28	54.38
2048 年	212.16	109.40	6.79	0.00	6.69	89.28	54.38
2049 年	212.16	109.40	6.79	0.00	6.69	89.28	54.38
2050 年	212.16	109.40	6.79	0.00	6.69	89.28	54.38
2051 年	217.63	114.87	6.79	0.00	6.69	89.28	54.38
2052 年	217.63	114.87	6.79	0.00	6.69	89.28	54.38
2053 年	217.63	114.87	6.79	0.00	6.69	89.28	54.38
2054 年	217.63	114.87	6.79	0.00	6.69	89.28	54.38
合计	6,214.16	2,946.08	196.91	400.00	186.21	2,484.96	1,069.23

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。

2025 年余干县老旧小区改造项目专项债券项目实施方案资金充足性分析情况  
具体如下表 3-4 及图 3-1 所示：

表 3-4 2025 年余干县老旧小区改造项目专项债券项目实施方案资金充足性分析情况表

单位：万元

序号	年份	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027	2028	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	现金流入	23,626.36	1,600.00	3,846.14	483.32	520.50	557.68	594.85	632.04	669.21	669.21	669.21	669.21
1	业务活动现金流入	18,626.36	0.00	446.14	483.32	520.50	557.68	594.85	632.04	669.21	669.21	669.21	669.21
1.1	财政补贴收入	0.00											
1.2	经营收入	18,626.36	0.00	446.14	483.32	520.50	557.68	594.85	632.04	669.21	669.21	669.21	669.21
2	融资活动现金流入	4,000.00	600.00	3,400.00	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	4,000.00	600.00	3,400.00	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	1,000.00	1,000.00										
二	现金流出	19,641.78	828.39	4,230.33	283.94	289.27	294.61	299.94	309.77	315.10	315.10	321.62	369.48
1	业务活动现金流出	7,283.39	0.00	160.77	166.10	171.43	176.77	182.10	191.93	197.26	197.26	203.78	251.64
1.1	运营成本	6,214.16	0.00	160.77	166.10	171.43	176.77	182.10	191.93	197.26	197.26	197.26	197.26
1.2	税金支出	1,069.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.52	54.38
2	建设投资现金流出	4,819.99	819.99	4,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
3	融资活动现金流出	7,538.40	8.40	69.56	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84
3.1	债券发行费用	3.20	0.48	2.72	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	4,000.00	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	3,535.20	7.92	66.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84
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	3,984.58	771.61	-384.19	199.38	231.23	263.07	294.91	322.27	354.11	354.11	347.59	299.73
四	期初现金		0.00	771.61	387.42	586.80	818.03	1,081.10	1,376.01	1,698.28	2,052.39	2,406.50	2,754.09
五	期末现金	3,984.58	771.61	387.42	586.80	818.03	1,081.1	1,376.01	1,698.28	2,052.39	2,406.50	2,754.09	3,053.82

续上表：

序号	年份	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	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21
1	业务活动现金流	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21
1.1	财政补贴收入											
1.2	经营收入	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21
2	融资活动现金流	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
2.2	其他融资款											
3	资本金投入											
二	现金流出	374.21	374.21	374.21	533.63	533.63	435.44	379.17	379.17	379.17	379.17	384.38
1	业务活动现金流	256.37	256.37	256.37	415.79	415.79	317.60	261.33	261.33	261.33	261.33	266.54
1.1	运营成本	201.99	201.99	201.99	371.99	371.99	266.95	206.95	206.95	206.95	206.95	212.16
1.2	税金支出	54.38	54.38	54.38	43.80	43.80	50.65	54.38	54.38	54.38	54.38	54.38
2	建设投资现金流											
3	融资活动现金流	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84
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	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	支付债券利息	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84
3.4	偿还其他融资本											
3.5	支付其他融资利											
三	当期现金结余	295.00	295.00	295.00	135.58	135.58	233.77	290.04	290.04	290.04	290.04	284.83
四	期初现金	3,053.82	3,348.82	3,643.82	3,938.82	4,074.40	4,209.98	4,443.75	4,733.79	5,023.83	5,313.87	5,603.91
五	期末现金	3,348.82	3,643.82	3,938.82	4,074.40	4,209.98	4,443.75	4,733.79	5,023.83	5,313.87	5,603.91	5,888.74



续上表：

序号	年份	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	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	0.00	0.00
1	业务活动现金流入	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	0.00	0.00
1.1	财政补贴收入										
1.2	经营收入	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	669.21	0.00	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	384.38	384.38	384.38	384.38	389.85	389.85	389.85	389.85	709.92	3,451.00
1	业务活动现金流出	266.54	266.54	266.54	266.54	272.01	272.01	272.01	272.01	0.00	0.00
1.1	运营成本	212.16	212.16	212.16	212.16	217.63	217.63	217.63	217.63	0.00	0.00
1.2	税金支出	54.38	54.38	54.38	54.38	54.38	54.38	54.38	54.38	0.00	0.00
2	建设投资现金流出										
3	融资活动现金流出	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	709.92	3,451.00
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	0.00	600.00	3,400.00
3.3	支付债券利息	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	117.84	109.92	51.00
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	284.83	284.83	284.83	284.83	279.36	279.36	279.36	279.36	-709.92	-3,451.00
四	期初现金	5,888.74	6,173.57	6,458.40	6,743.23	7,028.06	7,307.42	7,586.78	7,866.14	8,145.50	7,435.58
五	期末现金	6,173.57	6,458.40	6,743.23	7,028.06	7,307.42	7,586.78	7,866.14	8,145.50	7,435.58	3,984.58

注：按照在存续期内预期收入和预期支出测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。按照预计条件估算的资金平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.51 倍，还本付息资金有充分保障。

本次发行专项债券各项目预期业务活动现金流入合计 18,626.36 万元，业务活动现金流出合计 7,283.39 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 7,535.20 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.51 倍，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。债券存续期间整体资金流入、流出情况及期末现金如下图所示：

单位：万元

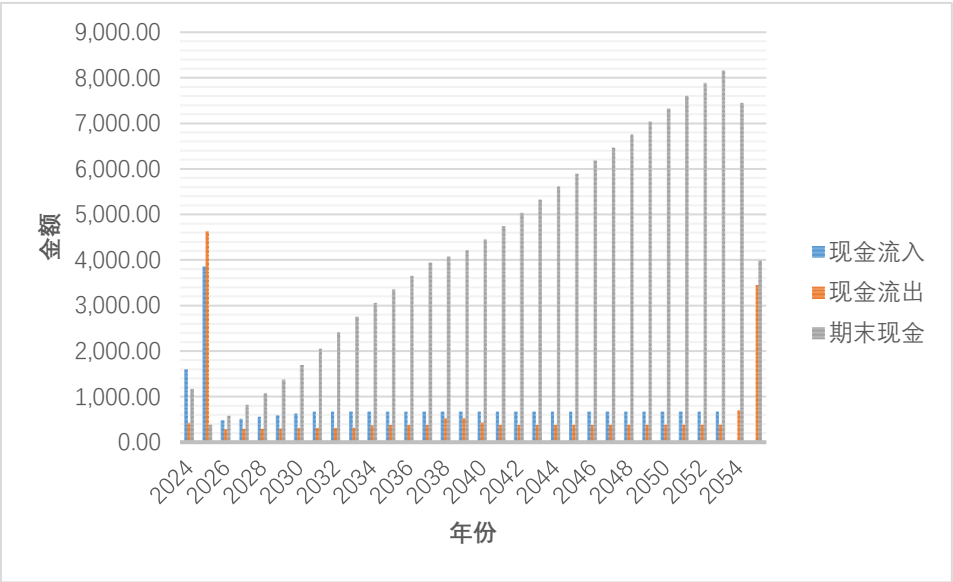


图 3-1 债券存续期间现金流情况图

#### 四、项目风险评估及控制措施

##### （一）项目主要风险及防范措施

我们注意到，余干县住房保障中心单位在《实施方案》中提出了以下主要风险并制定了应对措施：

##### 1、投资估算风险及应对措施

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、工程风险及应对措施

项目在建设过程中要充分考虑到此间的一些工程风险。在具体的施工建设要做到：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、融资风险及应对措施

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、财务风险及应对措施

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、自然风险及应对措施

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。

## （二）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 4-1：

表 4-1 单因素变动压力测试表

单位：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	15,832.41	16,763.72	17,695.04	18,626.36	19,557.68	20,489.00	21,420.31
业务活动现金流出成本变动后金额	6,190.88	6,555.05	6,919.22	7,283.39	7,647.56	8,011.73	8,375.90
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	3,076.20	3,229.20	3,382.20	3,535.20	3,688.20	3,841.20	3,994.20
1. 收入变动敏感性分析							

偿债资金覆盖倍数变化	1.13	1.26	1.38	1.51	1.63	1.75	1.88
<b>2. 成本变动敏感性分析</b>							
偿债资金覆盖倍数变化	1.65	1.60	1.55	1.51	1.46	1.41	1.36
<b>3. 利率变动敏感性分析</b>							
利率变动偿债资金本息覆盖率	1.60	1.57	1.54	1.51	1.48	1.45	1.42

通过资金平衡测算分析，债务本息资金覆盖倍数可达到 1.51 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 1.00，能通过压力测试，项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。其中已经发行的 600.00 万元、实际利率 2.64%，该利率不随压力测算变动而变动。

### 五、其他需要说明的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照江西省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，项目单位可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

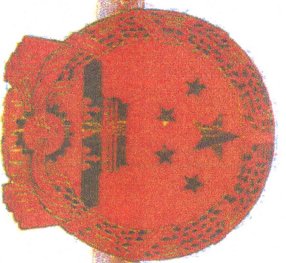
在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

### 六、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并结合对《实施方案》的分析，我们认为余干县住房保障中心单位组织申报的 2025 年余干县老旧小区改造项目专项债券能够为以上项目建设提供充足的资金支持，我们未注意到专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足申报的各项工程建设项目的资金需求是现阶段较优的资金解决方案。

证照编号: B021052949



# 营业执照

统一社会信用代码  
91360703MA35KDA4R



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

名称  
类型  
负责人  
经营范围

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所  
特殊普通合伙企业分支机构  
谢达明

成立日期  
营业期限  
经营场所

2016年09月13日  
2016年09月13日至长期  
江西省赣州市章贡区章江北大道76号滨江豪园会所三层写字楼

审查会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2021年02月26日







证书序号: 5000780

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

# 会计师事务所分所 执业证书

名称: 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所

负责人: 谢达明

经营场所: 江西省赣州市章贡区章江北大道76号滨江豪园会所三层写字楼

分所执业证书编号: 350100013601

批准执业文号: 赣财会[2017]1号

批准执业日期: 2017年01月10日



发证机关: 江西省财政厅



二〇一七年三月四日

中华人民共和国财政部制



姓名 罗珍珠

Full name 罗珍珠

性别 女

Sex 女

出生日期 1996-02-28

Date of birth 1996-02-28

工作单位 江西永华和信会计师事务所有限公司

Working unit 江西永华和信会计师事务所有限公司

身份证号码 36232219960228B0046

Identity card No. 36232219960228B0046



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出 江西永华和信会计师事务所

Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2025年4月28日

事务所

CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2025年4月28日

事务所

CPAs

13

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.



罗珍珠 360800090015

证书编号: 360800090015

No. of Certificate 360800090015

批准注册协会: 江西省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs 江西省注册会计师协会

发证日期: 2023年06月29日

Date of Issuance 2023/06/29

年 月 日

/y /m /d





姓名 谢达明  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1966-01-07  
Date of birth  
工作单位 华兴会计师事务所(特殊普通合伙) 江西分所  
Working unit  
身份证号码  
Identity card No. 362101496601070331



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



谢达明 361200090001

证书编号:  
No. of Certificate 361200090001

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

江西省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2025 年 01 月 04 日





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP JIANGXI BRANCH

地址: 江西省赣州市章贡区经济技术开发区登峰大道与赞贤路交汇处紫金广场A栋5楼 电话(Tel): 0797-8234046 传真(Fax): 0797-8211670  
Add: 5th Floor, Building A, Zijin Plaza, Dengfeng Avenue and Zaxian Road, Zangang District, Ganzhou City, Jiangxi Province Http://www.fjhxcpa.com 邮政编码(Postcode): 341000

### 关于 2025 年婺源县城镇排水管网改造提升项目专项债券收益与融资自求平衡情况的专项评价报告

华兴江西专字[2025]25001970435 号

江西省上饶市财政局:

我们接受委托,对婺源县城镇排水管网改造提升项目实施方案》(以下简称“《实施方案》”)中项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的责任是按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》和业务约定书的要求执行相应程序,并报告执行程序的结果。

《实施方案》中的项目单位对实施方案中披露的与项目相关的信息的真实性和完整性负责,对项目收益预测及其所依据的各项假设负责,这些假设已在具体预测说明中披露。根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意,由于在《实施方案》的编制过程中运用了一系列的假设,包括有关未来事项和推测性假设,而预期事项的发生存在一定的不确定性,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件,随其他申报材料一起上报。

经审核,我们认为在项目单位对项目所得税前收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的婺源县城镇排水管网改造提升项目专项债券项目预期所得税前净收入能够合理保障偿还融资本金及利息,实现项目收益和融资自求平衡。

附件:关于婺源县城镇排水管网改造提升项目专项债券收益与融资自求平衡情况的专项评价

华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

江西分所

2025 年 6 月 16 日

中国注册会计师:



中国注册会计师:



附件：

关于 2025 年婺源县城镇排水管网改造提升项目专项债券收益与融资自求平衡情况的专项评价

一、申请专项债券的基本情况

此次婺源县城镇排水管网改造提升项目专项债券的申报单位是婺源县城市管理局，法人代表人为李五兆，统一信用代码为 11360934MB1863019G，地址为婺源县文公南路 15 号。

婺源县城镇排水管网改造提升项目（以下简称“本项目”）为基建项目，根据婺源县发改委《关于婺源县城镇排水管网改造提升项目可行性研究报告的批复》（婺发改字【2023】408 号），批复总投资额 30,000.00 万元。本次债券利息（包含建设期与运营期）我们按照统一标准进行预测，详见表 3-2（专项债券还本付息情况预测表），我们按照预计建设期利息及债券发行费用估算总投资额，同时根据实施方案中铺底流动资金一起计算总投资估算，详细见下表：

单位：万元

序号	项目单位	项目名称	静态总投资额	预计建设期利息	债券发行费用	铺底流动资金	总投资估算
1	婺源县城市管理局	婺源县城镇排水管网改造提升项目	29,034.00	624.10	21.00	320.90	30,000.00

为了保障以上建设项目合理的融资需求，更好地发挥专项债券对本项目的支持作用，本次项目计划通过自筹资金及发行地方政府专项债券的方式完成项目建设。婺源县城市管理局申请地方政府专项债券的明细情况见下表：

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	2026 年发行
1	30,000.00	9,000.00	21,000.00	200.00	10,000.00	10,800.00

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 30,000.00 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 9,000.00 万元；其二，24 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。

根据《婺源县城镇排水管网改造提升项目可行性研究报告》（以下简称“可研报告”），婺源县城镇排水管网改造提升项目建设内容为：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。。本项目静态总投资估算详见表 1-1；项目建设期内的年度资金计划表详见表 1-2。

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	25,361.95
2	工程建设其他费用	2,289.48
3	预备费	1,382.57
项目静态总投资		29,034.00

表 1-2 项目分年度支出计划表

单位：万元

序号	费用类型	小计	2024 年	2025 年	2026 年
1	工程费用	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 日年。

2.项目分年度支出计划上表中仅考虑静态总投资部分，建设期利息在资金充足性分析表中反映。

## 二、预测假设

- （一）国家宏观调控政策无重大变化
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化
- （三）对发行人有影响的法律法规无重大变化
- （四）发行人制定的项目建设计划能够顺利执行
- （五）物价水平在正常范围内变动
- （六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响

## 三、评价要素

2017 年财政部《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）、2018 年财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）（以下均简称“《通知》”）要求，

分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流收入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。

鼓励有条件的地方创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立学校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，并以对应的政府性基金或专项收入等偿还。

根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

本次专项债券还本付息来源于项目自身收入，偿债的主要来源是租赁本项目的排水管网的租金收入。债务风险锁定在项目内，并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）资金稳定性

根据婺源县城镇排水管网改造提升项目可研报告，以及婺源县城市管理局上报的《实施方案》提供的每年收入预测依据等数据，对各项收入进行了合理预测，具体收益情况如下：

#### 1. 资金稳定性分析

本次申请发行的婺源县城镇排水管网改造提升项目专项债券项目，预计业务活动现金流入合计为 70,771.72 万元，为租赁本项目的排水管网的租金收入 70,771.72 万元。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：

**表 3-1 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	<b>1,955.97</b>
2028 年	1,955.97	<b>1,955.97</b>
2029 年	1,955.97	<b>1,955.97</b>
2030 年	2,053.77	<b>2,053.77</b>
2031 年	2,053.77	<b>2,053.77</b>
2032 年	2,053.77	<b>2,053.77</b>
2033 年	2,156.46	<b>2,156.46</b>
2034 年	2,156.46	<b>2,156.46</b>



2035 年	2,156.46	<b>2,156.46</b>
2036 年	2,264.28	<b>2,264.28</b>
2037 年	2,264.28	<b>2,264.28</b>
2038 年	2,264.28	<b>2,264.28</b>
2039 年	2,377.50	<b>2,377.50</b>
2040 年	2,377.50	<b>2,377.50</b>
2041 年	2,377.50	<b>2,377.50</b>
2042 年	2,496.37	<b>2,496.37</b>
2043 年	2,496.37	<b>2,496.37</b>
2044 年	2,496.37	<b>2,496.37</b>
2045 年	2,621.19	<b>2,621.19</b>
2046 年	2,621.19	<b>2,621.19</b>
2047 年	2,621.19	<b>2,621.19</b>
2048 年	2,752.25	<b>2,752.25</b>
2049 年	2,752.25	<b>2,752.25</b>
2050 年	2,752.25	<b>2,752.25</b>
2051 年	2,889.86	<b>2,889.86</b>
2052 年	2,889.86	<b>2,889.86</b>
2053 年	2,889.86	<b>2,889.86</b>
2054 年	3,034.36	<b>3,034.36</b>
2055 年	3,034.36	<b>3,034.36</b>
<b>合计</b>	<b>70,771.72</b>	<b>70,771.72</b>

注：项目运营期从 2027 年开始，从 2025 年 1 月试运营开始产生收益。

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租赁本项目的排水管网的租金收入作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 70,771.72 万元。收入明细如下：

（1）租赁本项目的排水管网的租金收入

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。

运营期收入合计：70,771.72 万元

（二）资金充足性

资金充足性分析情况表从项目开工年份开始编制，至债券存续期最后一年结束。

1.债券还本付息分析

按照《实施方案》，本次婺源县城市管理局组织申报发行婺源县城镇排水管网改造提升项目专项债券项目的预估总投资额 30,000.00 万元。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，实际利率 2.42%，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。

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：

表 3-2 专项债券还本付息情况预测表

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 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		<b>21,000.00</b>	<b>21.00</b>	<b>18,865.20</b>	<b>21,000.00</b>		<b>18,886.20</b>

注：30 年期债券分别从债券发行年份（2024 年）的次年起按照每半年支付一次债券利息。

## 2.运营成本费用分析

项目支出按照支出用途分类可分为工资及福利费、修理费用、其他费用等各项费用支出，因充足性分析主要依据对现金流量进行分析，故对于不需付现的费用（如折旧摊销等）暂不在支出情况预测表中反映。

可研报告及《实施方案》中明确了各项成本的估算标准如下：

### 1、工资及福利

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%。

### 2、修理费用

按照固定资产的 0.5% 计取。

### 3、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。

### 4、税金

本项目属于公益事业免税。

本项目业务活动支出预测情况如下表 3-3 所示：

**表 3-3 业务活动支出情况预测表**

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	<b>214.71</b>	72.00	126.81	15.90	0.00
2028 年	<b>214.71</b>	72.00	126.81	15.90	0.00
2029 年	<b>214.71</b>	72.00	126.81	15.90	0.00
2030 年	<b>217.05</b>	74.16	126.81	16.08	0.00
2031 年	<b>217.05</b>	74.16	126.81	16.08	0.00
2032 年	<b>217.05</b>	74.16	126.81	16.08	0.00
2033 年	<b>219.45</b>	76.38	126.81	16.26	0.00
2034 年	<b>219.45</b>	76.38	126.81	16.26	0.00

2035 年	<b>219.45</b>	76.38	126.81	16.26	0.00
2036 年	<b>221.92</b>	78.68	126.81	16.44	0.00
2037 年	<b>221.92</b>	78.68	126.81	16.44	0.00
2038 年	<b>221.92</b>	78.68	126.81	16.44	0.00
2039 年	<b>224.47</b>	81.04	126.81	16.63	0.00
2040 年	<b>224.47</b>	81.04	126.81	16.63	0.00
2041 年	<b>224.47</b>	81.04	126.81	16.63	0.00
2042 年	<b>227.10</b>	83.47	126.81	16.82	0.00
2043 年	<b>227.10</b>	83.47	126.81	16.82	0.00
2044 年	<b>227.10</b>	83.47	126.81	16.82	0.00
2045 年	<b>229.80</b>	85.97	126.81	17.02	0.00
2046 年	<b>229.80</b>	85.97	126.81	17.02	0.00
2047 年	<b>229.80</b>	85.97	126.81	17.02	0.00
2048 年	<b>232.59</b>	88.55	126.81	17.23	0.00
2049 年	<b>232.59</b>	88.55	126.81	17.23	0.00
2050 年	<b>232.59</b>	88.55	126.81	17.23	0.00
2051 年	<b>235.46</b>	91.21	126.81	17.44	0.00
2052 年	<b>235.46</b>	91.21	126.81	17.44	0.00
2053 年	<b>235.46</b>	91.21	126.81	17.44	0.00
2054 年	<b>238.41</b>	93.94	126.81	17.66	0.00
2055 年	<b>238.41</b>	93.94	126.81	17.66	0.00
<b>合计</b>	<b>6,544.52</b>	<b>2,382.25</b>	<b>3,677.48</b>	<b>484.78</b>	<b>0.00</b>

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。

婺源县城镇排水管网改造提升项目项目专项债券项目实施方案资金充足性分析情况具体如下表 3-4 及图 3-1 所示：

表 3-4 婺源县城镇排水管网改造提升项目项目专项债券项目实施方案资金充足性分析情况表-1

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

表 3-4 婺源县城镇排水管网改造提升项目项目专项债券项目实施方案资金充足性分析情况表-2

单位：万元

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



表 3-4 婺源县城镇排水管网改造提升项目项目专项债券项目实施方案资金充足性分析情况表-3

单位：万元

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

注：按照在存续期内预期收入和预期支出测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。按照预计条件估算的资金平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.61 倍，还本付息资金有充分保障。

本次发行专项债券各项目预期业务活动现金流入合计 70,771.72 万元，业务活动现金流出合计 6,544.52 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 39,865.20 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.61 倍，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。债券存续期间整体资金流入、流出情况及期末现金如下图所示：

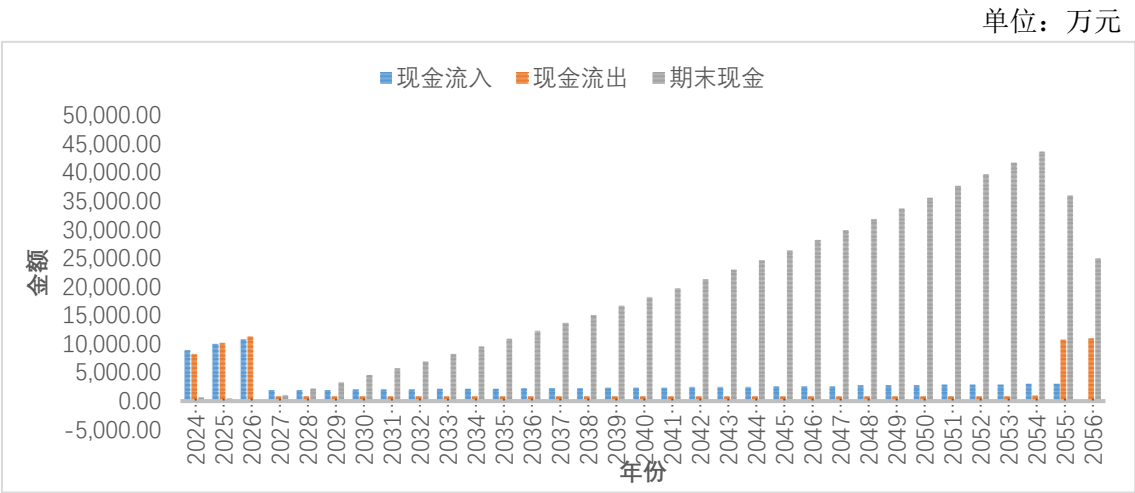


图 3-1 债券存续期间现金流情况图

#### 四、项目风险评估及控制措施

##### （一）项目主要风险及防范措施

我们注意到，婺源县城市管理局在《实施方案》中提出了以下主要风险并制定了应对措施：

##### 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。

### （二）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 4-1：

**表 4-1 单因素变动压力测试表**

单位：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
<b>1.收入变动敏感性分析</b>							
偿债资金覆盖倍数变化	1.34	1.43	1.52	1.61	1.70	1.79	1.88
<b>2.成本变动敏感性分析</b>							
偿债资金覆盖倍数变化	1.64	1.63	1.62	1.61	1.60	1.59	1.59
<b>3.利率变动敏感性分析</b>							
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

通过资金平衡测算分析，债务本息资金覆盖倍数可达到 1.61 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 1.0，能通过压力测试，项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。其中 24 年已发行专项债券 200.00 万元，实际利率 2.42%，该利率不随压力测算变动而变动。

## 五、其他需要说明的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照江西省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，项目单位可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

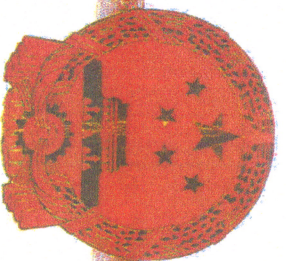
在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

## 六、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并结合对《实施方案》的分析，我们认为婺源县城市管理局单位组织申报的婺源县城镇排水管网改造提升项目专项债券能够为以上项目建设提供充足的资金支持，我们未注意到专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足申报的各项工程建设项目资金需求是现阶段较优的资金解决方案。

证照编号: B021052949



# 营业执照

统一社会信用代码  
91360703MA35KDA4R



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

名称 华兴会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所  
类型 特殊普通合伙企业分支机构  
负责人 谢达明  
经营范围 审查会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期 2016年09月13日  
营业期限 2016年09月13日至长期  
经营场所 江西省赣州市章贡区章江北大道76号滨江豪园会所三层写字楼



登记机关

2021年02月26日







证书序号: 5000780

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

# 会计师事务所分所 执业证书

名称: 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所

负责人: 谢达明

经营场所: 江西省赣州市章贡区章江北大道76号滨江豪园会所三层写字楼

分所执业证书编号: 350100013601

批准执业文号: 赣财会[2017]1号

批准执业日期: 2017年01月10日



发证机关: 江西省财政厅



二〇一七年三月四日

中华人民共和国财政部制



姓名 罗珍珠

Full name 罗珍珠

性别 女

Sex 女

出生日期 1996-02-28

Date of birth 1996-02-28

工作单位 江西永华和信会计师事务所有限公司

Working unit 江西永华和信会计师事务所有限公司

身份证号码 36232219960228B0046

Identity card No. 36232219960228B0046



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出 江西永华和信会计师事务所

Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2025年4月28日

事务所

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2025年4月28日

事务所

13

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

y/m/d

证书编号: 360800090015

No. of Certificate 360800090015

批准注册协会: 江西省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs 江西省注册会计师协会

发证日期: 2023年06月29日

Date of Issuance 2023/06/29





姓名 谢达明  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1966-01-07  
Date of birth  
工作单位 华兴会计师事务所(特殊普通合伙) 江西分所  
Working unit  
身份证号码 3621014196601070331  
Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



谢达明 361200090001

证书编号: 361200090001  
No. of Certificate

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

江西省注册会计师协会

发证日期:

2025 年 01 月 04 日  
y / m / d

Date of Issuance

年 月 日  
y / m / d





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP JIANGXI BRANCH

地址: 江西省赣州市章贡区经济技术开发区登峰大道与赞贤路交汇处紫金广场A栋5楼 电话(Tel): 0797-8234046 传真(Fax): 0797-8211670  
Add: 5th floor, Building A, Zijin Plaza, Dengfeng Avenue and Zhexian Road, Zhonggong District, Ganzhou City, Jiangxi Province Http://www.fjhxcpa.com 邮政编码(Postcode): 341000

### 关于 2025 年婺源县工业园区中医药产业标准厂房建设项目专项债券收益与融资自求平衡情况的专项评价报告

华兴江西专字[2025]25001970448 号

江西省上饶市财政局:

我们接受委托,对婺源县工业园区投资经营有限公司编制的《婺源县工业园区中医药产业标准厂房建设项目实施方案》(以下简称“《实施方案》”)中项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的责任是按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》和业务约定书的要求执行相应程序,并报告执行程序的结果。

《实施方案》中的项目单位对实施方案中披露的与项目相关的信息的真实性和完整性负责,对项目收益预测及其所依据的各项假设负责,这些假设已在具体预测说明中披露。根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意,由于在《实施方案》的编制过程中运用了一系列的假设,包括有关未来事项和推测性假设,而预期事项的发生存在一定的不确定性,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件,随其他申报材料一起上报。

经审核,我们认为在项目单位对项目所得税前收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的婺源县工业园区中医药产业标准厂房建设项目专项债券项目预期所得税前净收入能够合理保障偿还融资本金及利息,实现项目收益和融资自求平衡。

附件:关于婺源县工业园区中医药产业标准厂房建设项目专项债券收益与融资自求平衡情况的专项评价

华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

江西分所

2025 年 6 月 16 日

中国注册会计师:

谢达明



中国注册会计师:

罗珍琪



附件：

关于 2025 年婺源县工业园区中医药产业标准厂房建设项目专项债券  
收益与融资自求平衡情况的专项评价

一、申请专项债券的基本情况

此次婺源县工业园区中医药产业标准厂房建设项目专项债券的申报单位是婺源县工业园区投资经营有限公司，法人代表人为吴向东，统一信用代码为 91361130784149232G，地址为江西省上饶市婺源县工业园区小微企业创业基地 1 号楼。

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”）为基建项目，根据婺源县发改委《关于婺源县工业园区中医药产业标准厂房建设项目可行性研究报告的批复》（婺发改字【2023】461 号），批复总投资额 53,700.00 万元。本次债券利息（包含建设期与运营期）我们按照统一标准进行预测，详见表 3-2（专项债券还本付息情况预测表），我们按照预计建设期利息及债券发行费用估算总投资额，同时根据实施方案中铺底流动资金一起计算总投资估算，详见下表：

单位：万元

序号	项目单位	项目名称	静态总投资额	预计建设期利息	债券发行费用	铺底流动资金	总投资估算
1	婺源县工业园区投资经营有限公司	婺源县工业园区中医药产业标准厂房建设项目	51,467.00	633.00	28.00	1,572.00	53,700.00

为了保障以上建设项目合理的融资需求，更好地发挥专项债券对本项目的支持作用，本次项目计划通过自筹资金及发行地方政府专项债券的方式完成项目建设。婺源县工业园区投资经营有限公司申请地方政府专项债券的明细情况见下表：

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

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。

根据《婺源县工业园区中医药产业标准厂房建设项目可行性研究报告》（以下简称“可研报告”），婺源县工业园区中医药产业标准厂房建设项目建设内容为：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其他基础设施。本项目静态总投资估算详见表 1-1；项目建设期内的年度资金计划表详见表 1-2。

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

表 1-2 项目分年度支出计划表

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

注：1.本项目 2024 年 6 月开工建设， 建设工期为 21 个月。

2.项目分年度支出计划上表中仅考虑静态总投资部分，建设期利息在资金充足性分析表中反映。

## 二、预测假设

- （一）国家宏观调控政策无重大变化
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化
- （三）对发行人有影响的法律法规无重大变化
- （四）发行人制定的项目建设计划能够顺利执行
- （五）物价水平在正常范围内变动
- （六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响

## 三、评价要素

2017 年财政部《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）、2018 年财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）（以下均简称“《通知》”）要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。

鼓励有条件的地方创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立学校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，并以对应的政府性基金或专项收入等偿还。

根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

本次专项债券还本付息来源于项目自身收入，偿债的主要来源是出租收入、停车位收入。债务风险锁定在项目内，并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）资金稳定性

根据婺源县工业园区中医药产业标准厂房建设项目可研报告，以及婺源县工业园区投资经营有限公司上报的《实施方案》提供的每年收入预测依据等数据，对各项收入进行了合理预测，具体收益情况如下：

#### 1. 资金稳定性分析

本次申请发行的婺源县工业园区中医药产业标准厂房建设项目专项债券项目，预计业务活动现金流入合计为 97,472.64 万元，为出租收入 90,997.77 万元、停车位收入 6,474.87 万元，项目自运营期（2026 年 1 月）开始至债券到期的项目收益年度分布情况如下：

**表 3-1 项目收益年度分布情况分析**

单位：万元

年份	出租收入	停车位收入收入	合计
2026 年	2,033.74	166.88	<b>2,200.62</b>
2027 年	2,203.22	166.88	<b>2,370.10</b>
2028 年	2,372.70	166.88	<b>2,539.58</b>
2029 年	2,669.28	200.25	<b>2,869.54</b>
2030 年	2,669.28	200.25	<b>2,869.54</b>
2031 年	2,669.28	200.25	<b>2,869.54</b>

2032 年	2,803.22	233.63	<b>3,036.85</b>
2033 年	2,803.22	233.63	<b>3,036.85</b>
2034 年	2,803.22	233.63	<b>3,036.85</b>
2035 年	2,943.74	233.63	<b>3,177.37</b>
2036 年	2,943.74	233.63	<b>3,177.37</b>
2037 年	2,943.74	233.63	<b>3,177.37</b>
2038 年	3,091.09	233.63	<b>3,324.72</b>
2039 年	3,091.09	233.63	<b>3,324.72</b>
2040 年	3,091.09	233.63	<b>3,324.72</b>
2041 年	3,245.27	233.63	<b>3,478.90</b>
2042 年	3,245.27	233.63	<b>3,478.90</b>
2043 年	3,245.27	233.63	<b>3,478.90</b>
2044 年	3,407.92	233.63	<b>3,641.55</b>
2045 年	3,407.92	233.63	<b>3,641.55</b>
2046 年	3,407.92	233.63	<b>3,641.55</b>
2047 年	3,579.05	233.63	<b>3,812.68</b>
2048 年	3,579.05	233.63	<b>3,812.68</b>
2049 年	3,579.05	233.63	<b>3,812.68</b>
2050 年	3,758.65	233.63	<b>3,992.27</b>
2051 年	3,758.65	233.63	<b>3,992.27</b>
2052 年	3,758.65	233.63	<b>3,992.27</b>
2053 年	3,946.72	233.63	<b>4,180.35</b>
2054 年	3,946.72	233.63	<b>4,180.35</b>
<b>合计</b>	<b>90,997.77</b>	<b>6,474.87</b>	<b>97,472.64</b>

注：项目运营期从 2026 年开始，从 2026 年 1 月试运开始产生收益。

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。

## （二）资金充足性

资金充足性分析情况表从项目开工年份开始编制，至债券存续期最后一年结束。

### 1. 债券还本付息分析

按照《实施方案》，本次婺源县工业园区投资经营有限公司组织申报发行婺源县工业园区中医药产业标准厂房建设项目专项债券项目的预估总投资额 53,700.00 万元。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：

**表 3-2 专项债券还本付息情况预测表**

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		<b>28,000.00</b>	<b>28.00</b>	<b>23,311.00</b>	<b>28,000.00</b>		<b>23,339.00</b>

注：30 年期债券分别从债券发行年份（2024 年）的次年起按照每半年支付一次债券利息。

## 2.运营成本费用分析

项目支出按照支出用途分类可分为燃料动力消耗费、工资及福利费、修理费、其他费用等各项费用支出，因充足性分析主要依据对现金流量进行分析，故对于不需付现的费用（如折旧摊销等）暂不在支出情况预测表中反映。

可研报告及《实施方案》中明确了各项成本的估算标准如下：

### 1、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。

运营期合计 974.73 万元。

### 2、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%。

运营期合计 2,911.64 万元。

### 3、维修费用

按工程费用的 0.05% 计算；

运营期合计 655.19 万元。

### 4、其他费用

按照前三项支出的 8% 预测；

运营期合计 363.33 万元。

### 5、税金

出租收入增值税按照 9%，停车位收入按照 6% 的税率计算交纳增值税、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（不含企业所得税）。

债券存续期税金合计 7,540.94 万元。

本项目业务活动支出预测情况如下表 3-3 所示：

**表 3-3 业务活动支出情况预测表**

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	<b>143.21</b>	22.01	88.00	22.59	10.61	177.37
2027 年	<b>145.04</b>	23.70	88.00	22.59	10.74	191.36
2028 年	<b>146.87</b>	25.40	88.00	22.59	10.88	205.36
2029 年	<b>153.28</b>	28.70	90.64	22.59	11.35	231.73
2030 年	<b>153.28</b>	28.70	90.64	22.59	11.35	231.73
2031 年	<b>153.28</b>	28.70	90.64	22.59	11.35	231.73
2032 年	<b>158.03</b>	30.37	93.36	22.59	11.71	244.68
2033 年	<b>158.03</b>	30.37	93.36	22.59	11.71	244.68
2034 年	<b>158.03</b>	30.37	93.36	22.59	11.71	244.68
2035 年	<b>162.57</b>	31.77	96.16	22.59	12.04	256.29
2036 年	<b>162.57</b>	31.77	96.16	22.59	12.04	256.29
2037 年	<b>162.57</b>	31.77	96.16	22.59	12.04	256.29
2038 年	<b>167.28</b>	33.25	99.04	22.59	12.39	268.45

2039 年	<b>167.28</b>	33.25	99.04	22.59	12.39	268.45
2040 年	<b>167.28</b>	33.25	99.04	22.59	12.39	268.45
2041 年	<b>172.15</b>	34.79	102.02	22.59	12.75	281.18
2042 年	<b>172.15</b>	34.79	102.02	22.59	12.75	281.18
2043 年	<b>172.15</b>	34.79	102.02	22.59	12.75	281.18
2044 年	<b>177.21</b>	36.42	105.08	22.59	13.13	294.61
2045 年	<b>177.21</b>	36.42	105.08	22.59	13.13	294.61
2046 年	<b>177.21</b>	36.42	105.08	22.59	13.13	294.61
2047 年	<b>182.46</b>	38.13	108.23	22.59	13.52	308.74
2048 年	<b>182.46</b>	38.13	108.23	22.59	13.52	308.74
2049 年	<b>182.46</b>	38.13	108.23	22.59	13.52	308.74
2050 年	<b>187.91</b>	39.92	111.48	22.59	13.92	323.57
2051 年	<b>187.91</b>	39.92	111.48	22.59	13.92	323.57
2052 年	<b>187.91</b>	39.92	111.48	22.59	13.92	323.57
2053 年	<b>193.55</b>	41.80	114.82	22.59	14.34	339.10
2054 年	<b>193.55</b>	<b>41.80</b>	<b>114.82</b>	<b>22.59</b>	<b>14.34</b>	<b>339.10</b>
合计	<b>4,904.89</b>	<b>974.73</b>	<b>2,911.64</b>	<b>655.19</b>	<b>363.33</b>	<b>7,880.04</b>

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。

婺源县工业园区中医药产业标准厂房建设项目项目专项债券项目实施方案资金充足性分析情况具体如下表 3-4 及图 3-1 所示：

表 3-4 婺源县工业园区中医药产业标准厂房建设项目项目专项债券项目实施方案资金充足性分析情况表-1

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	业务活动现	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	财政补贴收	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	融资活动现	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	债券融资款	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	其他融资款	0.00											
3	资本金投入	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	业务活动现	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	建设投资现	51,467.00	29,557.87	19,909.13	2,000.00	0.00							
3	融资活动现	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	债券发行费	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	偿还债券本	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	支付债券利	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	偿还其他融	0.00											
3.5	支付其他融	0.00											
三	当期现金结	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

表 3-4 婺源县工业园区中医药产业标准厂房建设项目项目专项债券项目实施方案资金充足性分析情况表-2

单位：万元

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	151,172.64	3,177.37	3,177.37	3,177.37	3,324.72	3,324.72	3,324.72	3,478.90	3,478.90	3,478.90	3,641.55	3,641.55
1	业务活	97,472.64	3,177.37	3,177.37	3,177.37	3,324.72	3,324.72	3,324.72	3,478.90	3,478.90	3,478.90	3,641.55	3,641.55
1.1	财政补	0.00											
1.2	经营收	97,472.64	3,177.37	3,177.37	3,177.37	3,324.72	3,324.72	3,324.72	3,478.90	3,478.90	3,478.90	3,641.55	3,641.55
2	融资活	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
2.1	债券融	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
2.2	其他融	0.00											
3	资本金	25,700.00											
二	现金流	115,590.93	1,200.86	1,200.86	1,200.86	1,217.73	1,217.73	1,217.73	1,235.33	1,235.33	1,235.33	1,253.82	1,253.82
1	业务活	12,784.93	418.86	418.86	418.86	435.73	435.73	435.73	453.33	453.33	453.33	471.82	471.82
1.1	运营成	4,904.89	162.57	162.57	162.57	167.28	167.28	167.28	172.15	172.15	172.15	177.21	177.21
1.2	税金支	7,880.04	256.29	256.29	256.29	268.45	268.45	268.45	281.18	281.18	281.18	294.61	294.61
2	建设投	51,467.00											
3	融资活	51,339.00	782.00	782.00	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	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	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	782.00	782.00	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	1,976.51	1,976.51	1,976.51	2,107.00	2,107.00	2,107.00	2,243.57	2,243.57	2,243.57	2,387.73	2,387.73
四	期初现		15,991.10	17,967.61	19,944.12	21,920.64	24,027.64	26,134.63	28,241.63	30,485.20	32,728.77	34,972.34	37,360.07
五	期末现	35,581.71	17,967.61	19,944.12	21,920.64	24,027.64	26,134.63	28,241.63	30,485.20	32,728.77	34,972.34	37,360.07	39,747.80

表 3-4 婺源县工业园区中医药产业标准厂房建设项目项目专项债券项目实施方案资金充足性分析情况表-3

单位：万元

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



注：按照在存续期内预期收入和预期支出测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。按照预计条件估算的资金平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.65 倍，还本付息资金有充分保障。

本次发行专项债券各项目预期业务活动现金流入合计 97,472.64 万元，业务活动现金流出合计 12,784.93 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 51,311.00 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.65 倍，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。债券存续期间整体资金流入、流出情况及期末现金如下图所示：

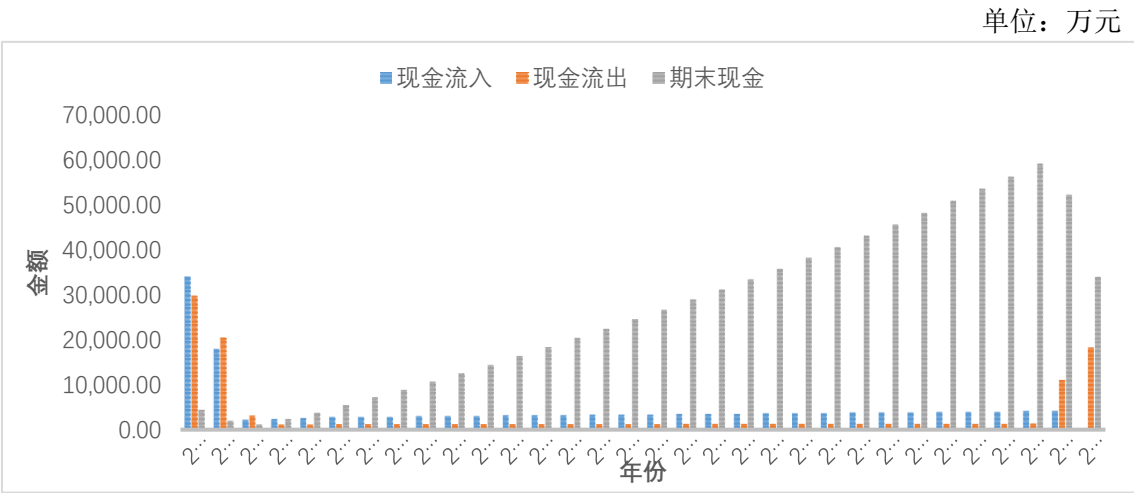


图 3-1 债券存续期间现金流情况图

#### 四、项目风险评估及控制措施

##### （一）项目主要风险及防范措施

我们注意到，婺源县工业园区投资经营有限公司在《实施方案》中提出了以下主要风险并制定了应对措施：

##### 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。

#### 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。

### （二）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 4-1：

**表 4-1 单因素变动压力测试表**

单位：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	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
<b>1.收入变动敏感性分析</b>							
偿债资金覆盖倍数变化	1.37	1.46	1.56	1.65	1.75	1.84	1.94
<b>2.成本变动敏感性分析</b>							
偿债资金覆盖倍数变化	1.69	1.68	1.66	1.65	1.64	1.63	1.61
<b>3.利率变动敏感性分析</b>							
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

通过资金平衡测算分析，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 1.0，能通过压力测试，项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。其中 24 年已发行 10,000.00 万元，发实际利率 2.42%，该利率不随压力测算变动而变动。

## 五、其他需要说明的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照江西省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，项目单位可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

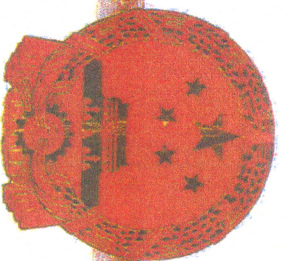
在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

## 六、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并结合对《实施方案》的分析，我们认为婺源县工业园区投资经营有限公司单位组织申报的婺源县工业园区中医药产业标准厂房建设项目专项债券能够为以上项目建设提供充足的资金支持，我们未注意到专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足申报的各项工程建设项目的资金需求是现阶段较优的资金解决方案。

证照编号: B021052949



# 营业执照

统一社会信用代码  
91360703MA35KDA4R



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

名称  
类型  
负责人  
经营范围

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所  
特殊普通合伙企业分支机构  
谢达明

成立日期  
营业期限  
经营场所

2016年09月13日  
2016年09月13日至长期  
江西省赣州市章贡区章江北大道76号滨江豪园会所三层写字楼

审查会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2021年02月26日







证书序号: 5000780

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

# 会计师事务所分所 执业证书

名称: 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所

负责人: 谢达明

经营场所: 江西省赣州市章贡区章江北大道76号滨江豪园会所三层写字楼

分所执业证书编号: 350100013601

批准执业文号: 赣财会[2017]1号

批准执业日期: 2017年01月10日



发证机关: 江西省财政厅



二〇一七年三月四日

中华人民共和国财政部制



姓名 罗珍珠

Full name 罗珍珠

性别 女

Sex 女

出生日期 1996-02-28

Date of birth 1996-02-28

工作单位 江西永华和信会计师事务所有限公司

Working unit 江西永华和信会计师事务所有限公司

身份证号码 36232219960228B0046

Identity card No. 36232219960228B0046



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出 江西永华和信会计师事务所

Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2025年4月28日

事务所

CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2025年4月28日

事务所

CPAs

13

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.



罗珍珠 360800090015

证书编号: 360800090015

No. of Certificate 360800090015

批准注册协会: 江西省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs 江西省注册会计师协会

发证日期: 2023年06月29日

Date of Issuance 2023/06/29

年 月 日

y/m/d





姓名 谢达明  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1966-01-07  
Date of birth  
工作单位 华兴会计师事务所(特殊普通合伙) 江西分所  
Working unit  
身份证号码 362101496601070331  
Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



谢达明 361200090001

证书编号:  
No. of Certificate 361200090001

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

江西省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2025 年 01 月 04 日