

浔阳区湓浦街道 2024 年老旧小区改造项目  
2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）  
-2025 年江西省政府专项债券（十七期）  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00770128 号

**浔阳区湓浦街道 2024 年老旧小区改造项目**  
**2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）**  
**-2025 年江西省政府专项债券（十七期）**  
**项目收益与融资自求平衡**  
**专项评价报告**

[2025]京会兴咨字第 00770128 号

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为江西省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行浔阳区湓浦街道 2024 年老旧小区改造项目——2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）-2025 年江西省政府专项债券（十七期）（以下简称“本期债券”）的审计机构，我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目项目收益与融资自求平衡情况进行审阅并出具总体评价报告。

经审阅参照《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》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本总体评价仅供发行人本次发行浔阳区湓浦街道 2024 年老旧小区改造项目——2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）-2025 年江西省政府专项债券（十七期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审阅，我们认为，在浔阳区湓浦街道 2024 年老旧小区改造项目建设管理单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的浔阳区湓浦街道 2024 年老旧小区改造项目预期广告位出租收入、停车位收入、充电桩服务费收

入能够合理保障偿还融资本金和利息，实施项目收益和融资的平衡。

总体评价结果如下：

1. 本期债券应付本息情况

浔阳区湓浦街道 2024 年老旧小区改造项目本期拟融资金额 788.00 万元，假设融资利率 3.00%，期限 30 年，按半年还本付息，第 30 年到期一次偿还本金，本期拟融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第二年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第三年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第四年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第五年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第六年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第七年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第八年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第九年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第十年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第十一年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第十二年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第十三年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第十四年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第十五年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第十六年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第十七年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第十八年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第十九年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第二十年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第二十一年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第二十二年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第二十三年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第二十四年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第二十五年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第二十六年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第二十七年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第二十八年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第二十九年	788.00		788.00	3.00%	23.64	23.64
第三十年	788.00	788.00		3.00%	23.64	811.64
合计		788.00			709.20	1,497.20

## 2. 一期债券应付本息情况

浔阳区湓浦街道 2024 年老旧小区改造项目一期已发行资金额 6,000.00 万元，实际融资利率 2.42%，期限 30 年，按半年还本付息，第 30 年到期一次偿还本金，一期已融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第二年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第三年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第四年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第五年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第六年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第七年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第八年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第九年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第十年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第十一年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第十二年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第十三年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第十四年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第十五年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第十六年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第十七年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第十八年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第十九年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第二十年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第二十一年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第二十二年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第二十三年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第二十四年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第二十五年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第二十六年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第二十七年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第二十八年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第二十九年	6,000.00		6,000.00	2.42%	145.20	145.20
第三十年	6,000.00	6,000.00		2.42%	145.20	6,145.20
合计		6,000.00			4,356.00	10,356.00

### 3. 项目产生的净现金流入

#### (1) 基本假设条件及依据

浔阳区湓浦街道 2024 年老旧小区改造项目作为本期债券募集资金投资项目，通过广告位出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入实现现金流入。

#### (2) 项目产生的净现金流入

假设浔阳区湓浦街道 2024 年老旧小区改造项目按照情景 1：项目收入及成本按实现的 100%；情景 2：项目收入下降 10%；情景 3：项目成本上升 10%；情景 4：项目收入下降 10%且项目成本上升 10%四种情景下，自融资开始日起 30 年内可用于资金平衡的收入情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	可用于资金平衡的收入
情景 1	33,000.85
情景 2	26,286.36
情景 3	29,911.47
情景 4	23,196.98

4. 预期广告位出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入偿还融资本金和利息情况

不同情景下，本息覆盖倍数为：

增速	本息覆盖倍数
情景 1	2.10
情景 2	1.67
情景 3	1.90
情景 4	1.47

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为浔阳区湓浦街道 2024 年老旧小区改造项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为浔阳区湓浦街道 2024 年老旧小区改造项目提供足够的资金支持，保证该项目顺利完成。同时，广告位出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足浔阳区湓浦街道 2024 年老旧小区改造项目专项债券还本付息要求。

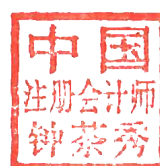
此页无正文，为[2025]京会兴咨字第 00770128 号的报告盖章页



中国注册会计师：

(项目合伙人)

钟茶秀



中国·北京

二〇二五年六月十三日

中国注册会计师：

王维



附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以浔阳区湓浦街道 2024 年老旧小区改造项目为基础，结合预期的广告位出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测表。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

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

（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）发行人预测的广告位出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本费用预测选择区间数据较高值；

（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、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

#### 1. 建设内容和规模

本项目为浔阳区湓浦街道 2024 年老旧小区改造项目，改造涉及户数 3,699 户，共有楼栋 101 栋，改造面积约 34.67 万平方。改造内容主要为小区外立面、屋顶防



水、油烟、落水管、智能安防、空调外罩防盗网、管线规整或强弱电下地，小区绿化、消防设施、停车位、广告位、充电桩。

2. 建设投资及资金来源

九江市浔阳区发展和改革委员会文件《关于浔阳区湓浦街道 2024 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（浔发改批[2023]37 号）和《浔阳区湓浦街道 2024 年老旧小区改造项目可行性研究报告》，项目总投资估算为 11,042.00 万元，其中建安工程费为 9,825.20 万元，工程其他费用为 408.41 万元，预备费为 424.69 万元，建设期利息为 383.70 万元。

项目资金由资本金和发行项目专项债券组成，其中：资本金 2,208.40 万元，占总投资的 20.00%；申请专项债券 8,833.60 万元，占总投资的 80.00%。本期申请专项债券 788.00 万元，一期已申请 6,000.00 万元，预计后续申请专项债券 2,045.60 万元。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

项目建设周期为 12 个月，由 2024 年 8 月至 2025 年 8 月。

1. 广告位出租收入

考虑到项目改造区域涉及人口较多，人群来往较为频繁，广告影响范围较大，为商家带来的经济效益及商业价值更为明显，根据《国家工商行政管理局关于在查处广告违法案件中如何确认广告费金额的通知》(工商广字〔1995〕168 号)的要求和市场行情，故综合评估其价值，本项目广告牌出租价格暂定 0.6 万元/个/年，本项目共涉及 3,699 户，按照 5%的比例配置广告位，共设置 185 个。

运营期第一年负荷率按 50%，逐年递增 5%至 70%不再递增。收入从第 4 年开始，每 3 年递增 5%计算。

金额单位：人民币万元

	年份	出租率（%）	单价 （万元/个/ 年）	广告位数量 （个）	广告位出租 收入
建设期	第一年				
运营期	第二年	50%	0.60	185.00	55.50

	年份	出租率（%）	单价 （万元/个/ 年）	广告位数量 （个）	广告位出租 收入
	第三年	55%	0.60	185.00	61.05
	第四年	60%	0.63	185.00	69.93
	第五年	65%	0.63	185.00	75.76
	第六年	70%	0.63	185.00	81.59
	第七年	70%	0.66	185.00	85.47
	第八年	70%	0.66	185.00	85.47
	第九年	70%	0.66	185.00	85.47
	第十年	70%	0.69	185.00	89.36
	第十一年	70%	0.69	185.00	89.36
	第十二年	70%	0.69	185.00	89.36
	第十三年	70%	0.72	185.00	93.24
	第十四年	70%	0.72	185.00	93.24
	第十五年	70%	0.72	185.00	93.24
	第十六年	70%	0.76	185.00	98.42
	第十七年	70%	0.76	185.00	98.42
	第十八年	70%	0.76	185.00	98.42
	第十九年	70%	0.80	185.00	103.60
	第二十年	70%	0.80	185.00	103.60
	第二十一年	70%	0.80	185.00	103.60
	第二十二年	70%	0.84	185.00	108.78
	第二十二年	70%	0.84	185.00	108.78
	第二十四年	70%	0.84	185.00	108.78
	第二十五年	70%	0.88	185.00	113.96
	第二十六年	70%	0.88	185.00	113.96
	第二十七年	70%	0.88	185.00	113.96
	第二十八年	70%	0.92	185.00	119.14
	第二十九年	70%	0.92	185.00	119.14

	年份	出租率（%）	单价 （万元/个/ 年）	广告位数量 （个）	广告位出租 收入
	第三十年	70%	0.92	185.00	119.14
	第三十一年	70%	0.97	185.00	125.62
	合计				2,905.36

## 2. 停车位收入

项目区域共涉及九江市浔阳区湓浦街道各辖区内，共涉及 3,699 户，按照 1:0.6 的比例设置停车位，共设置 2,219 个停车位。

根据《九江市人民政府办公室关于印发调整九江市中心城区道路及人行道临时停车收费标准方案的通知》（九府办发〔2019〕5 号）的标准，采取分区域分时段累计计费方式。一类区主要是浔阳区及开发区部分路段，一类区域：2 小时内 5.00 元，第 3-4 小时每小时加收 1.00 元，第 5-8 小时每小时加收 2.00 元，第 9-13 小时每小时加收 3.00 元，全天 30.00 元。包月标准：原则上不允许包月，但个别道路及人行道临时停车泊位特殊路段、宾馆、饭店门前定点包月 250.00 元。

本项目位于浔阳区一类区域，均为小区地面停车，从谨慎出发，月租车位及临时停放费用平均按每个车位 200.00 元/月测算收入。运营期第一年负荷率按 50%，逐年递增 5%至 70%不再递增。收入从第 4 年开始，每 3 年递增 5%计算。

金额单位：人民币万元

	年份	负荷率（%）	停车位数量 （个）	停车费单价 （元/个/年）	停车位收入
建设期	第一年				
运营期	第二年	50%	2,219.00	0.2400	266.28
	第三年	55%	2,219.00	0.2400	292.91
	第四年	60%	2,219.00	0.2520	335.51
	第五年	65%	2,219.00	0.2520	363.47
	第六年	70%	2,219.00	0.2520	391.43
	第七年	70%	2,219.00	0.2646	411.00
	第八年	70%	2,219.00	0.2646	411.00

	年份	负荷率（%）	停车位数量 （个）	停车费单价 （元/个/年）	停车位收入
	第九年	70%	2,219.00	0.2646	411.00
	第十年	70%	2,219.00	0.2778	431.51
	第十一年	70%	2,219.00	0.2778	431.51
	第十二年	70%	2,219.00	0.2778	431.51
	第十三年	70%	2,219.00	0.2917	453.10
	第十四年	70%	2,219.00	0.2917	453.10
	第十五年	70%	2,219.00	0.2917	453.10
	第十六年	70%	2,219.00	0.3063	475.78
	第十七年	70%	2,219.00	0.3063	475.78
	第十八年	70%	2,219.00	0.3063	475.78
	第十九年	70%	2,219.00	0.3216	499.54
	第二十年	70%	2,219.00	0.3216	499.54
	第二十一年	70%	2,219.00	0.3216	499.54
	第二十二年	70%	2,219.00	0.3377	524.55
	第二十三年	70%	2,219.00	0.3377	524.55
	第二十四年	70%	2,219.00	0.3377	524.55
	第二十五年	70%	2,219.00	0.3546	550.80
	第二十六年	70%	2,219.00	0.3546	550.80
	第二十七年	70%	2,219.00	0.3546	550.80
	第二十八年	70%	2,219.00	0.3723	578.29
	第二十九年	70%	2,219.00	0.3723	578.29
	第三十年	70%	2,219.00	0.3723	578.29
	第三十一年	70%	2,219.00	0.3909	607.21
	合计				14,030.52

### 3. 充电桩服务费收入

项目电动汽车充电桩按照总停车位 2,219 个的 20%比例建设，因此本项目建设电动车充电桩 444 个，充电桩充电形式为直流快充，功率为 30kw。

根据《江西省发展改革委关于放开电动汽车充换电服务收费标准有关事项的

通知》（赣发改价管[2022]834 号）和九江市发展和改革委员会（关于转发《江西省发展改革委关于放开电动汽车充换电服务收费标准有关事项的通知》的通知）（九发改价费字[2022]491 号）的文件精神，电动汽车充换电服务费实行市场调节价，各经营企业可自主确定服务价格、充换电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充换电服务费两项费用。

本项目充电桩综合费用（含电费及服务费）单价按照现场调查，项目所在区域国家电网电动汽车充电综合费用(含电费及服务费)单价为 1.2-1.4 元/度(含电费)，本项目充电桩综合费用（含电费及服务费）单价按照平均 1.3 元/千瓦时（其中电费为 0.6311 元/千瓦时，服务费为 0.6689 元/千瓦时）计入。

根据市场调查电动车每次充电约 1 小时,每次消耗电量约为 25 至 35 千瓦时，本项目单个充电桩每次耗电量取其平均值 30 千瓦时/次计入；根据每天 3 个时段，每个时段 1 次使用计入，每天按照 3 次使用计入；单个充电桩年充电量为 32,850 千瓦时（30 千瓦时×3 次/天×365 天）。

运营期第一年负荷率按 50%，逐年递增 5%至 70%不再递增。服务费单价从第 4 年开始，每 3 年递增 5%计算。

金额单位：人民币万元

	年份	负荷率	充电桩车 位（辆）	充电服务 费 （元/小 时）	年耗电量/ 个	充电桩服 务费收入
建设期	第一年					
运营期	第二年	50%	444.00	1.30	32,850.00	948.05
	第三年	55%	444.00	1.30	32,850.00	1,042.86
	第四年	60%	444.00	1.37	32,850.00	1,198.92
	第五年	65%	444.00	1.37	32,850.00	1,298.83
	第六年	70%	444.00	1.37	32,850.00	1,398.74
	第七年	70%	444.00	1.44	32,850.00	1,470.21
	第八年	70%	444.00	1.44	32,850.00	1,470.21
	第九年	70%	444.00	1.44	32,850.00	1,470.21

	年份	负荷率	充电桩车 位（辆）	充电服务 费 （元/小 时）	年耗电量/ 个	充电桩服 务费收入
	第十年	70%	444.00	1.51	32,850.00	1,541.68
	第十一年	70%	444.00	1.51	32,850.00	1,541.68
	第十二年	70%	444.00	1.51	32,850.00	1,541.68
	第十三年	70%	444.00	1.59	32,850.00	1,623.36
	第十四年	70%	444.00	1.59	32,850.00	1,623.36
	第十五年	70%	444.00	1.59	32,850.00	1,623.36
	第十六年	70%	444.00	1.67	32,850.00	1,705.03
	第十七年	70%	444.00	1.67	32,850.00	1,705.03
	第十八年	70%	444.00	1.67	32,850.00	1,705.03
	第十九年	70%	444.00	1.75	32,850.00	1,786.71
	第二十年	70%	444.00	1.75	32,850.00	1,786.71
	第二十一年	70%	444.00	1.75	32,850.00	1,786.71
	第二十二年	70%	444.00	1.84	32,850.00	1,878.60
	第二十三年	70%	444.00	1.84	32,850.00	1,878.60
	第二十四年	70%	444.00	1.84	32,850.00	1,878.60
	第二十五年	70%	444.00	1.93	32,850.00	1,970.49
	第二十六年	70%	444.00	1.93	32,850.00	1,970.49
	第二十七年	70%	444.00	1.93	32,850.00	1,970.49
	第二十八年	70%	444.00	2.03	32,850.00	2,072.59
	第二十九年	70%	444.00	2.03	32,850.00	2,072.59
	第三十年	70%	444.00	2.03	32,850.00	2,072.59
	第三十一年	70%	444.00	2.13	32,850.00	2,176.21
	合计					50,209.62

#### 4. 经营成本

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

### （1）外购燃料动力费

①本项目广告位燃料动力费：本项目共设置 185 个广告牌。每个广告牌平均按照 10 m<sup>2</sup>计入；计算功率按照 80W/m<sup>2</sup>计入；每天按照 12 个小时/天计入；每年按照 365 天计入；年广告位燃料动力费为：

$$185 \times 10 \text{ m}^2 \times 0.08 \text{ KW/m}^2 \times 12 \text{ h} \times 365 \text{ d} \times 0.6311 \text{ 元/kwh} = 40.91 \text{ 万元。}$$

### ②充电桩燃料动力费

根据九江市发展和改革委员会发布的江西九江电价收费标准，本项目设置电动充电桩车位 444 辆，充电费按 0.6311 元/千瓦时计算，本项目单个充电桩每次耗电量取其平均值 30 千瓦时/次计入，根据每天按 3 次使用频率计入，每年按照 365 天计入，电动车充电桩燃料动力费为 920.48 万元/千瓦时。

$$444 \text{ 辆} \times 30 \text{ KW} \times 3 \text{ 小时} \times 365 \text{ d} \times 0.6311 \text{ 元/kwh} = 920.48 \text{ 万元。}$$

运营期第一年负荷率按 50%，逐年递增 5%至 70%不再递增。外购燃料动力费从第 4 年开始按每 3 年递增 5%计算。

### （2）工资及福利费

本项目按照建设规模预计新增管理人员 18 人，工资按照平均 4.5 万元/人/年计算，从第 4 年开始，每 3 年增涨 5%计算。

### （3）维修费

项目维修费按照每年营业收入的 1%计入，如因自然条件导致的各类管线老化维修、办公电器维修、地面停车位重新划线、广告位维修等。

### （4）设备更新费

广告位和充电桩使用年限按照 15 年计入，第 16 年新增设备更新费 1,113.70 万元。

（a）、广告位更新费：185 个×0.5 万元/个=92.50 万元

（b）、充电桩更新费：444 个×2.3 万元/个=1,021.20 万元

### （5）其他费用

其他费用主要用于办公易耗品、接待费、差旅费、运输费、销售费用及管理费用等，按照营业收入的 1%计算。

营业成本（不含税费）明细如下：

金额单位：人民币万元

	年度	外购燃料 动力费	工资及福 利费	维修费	设备更新 费	其他费用	成本合计
建设期	第一年						
运营期	第二年	480.70	81.00	12.70		12.70	587.10
	第三年	528.76	81.00	13.97		13.97	637.70
	第四年	605.68	85.05	16.04		16.04	722.81
	第五年	656.15	85.05	17.38		17.38	775.96
	第六年	706.62	85.05	18.72		18.72	829.11
	第七年	741.96	89.30	19.67		19.67	870.60
	第八年	741.96	89.30	19.67		19.67	870.60
	第九年	741.96	89.30	19.67		19.67	870.60
	第十年	779.06	93.77	20.63		20.63	914.09
	第十一年	779.06	93.77	20.63		20.63	914.09
	第十二年	779.06	93.77	20.63		20.63	914.09
	第十三年	818.01	98.46	21.70		21.70	959.87
	第十四年	818.01	98.46	21.70		21.70	959.87
	第十五年	818.01	98.46	21.70		21.70	959.87
	第十六年	858.91	103.38	22.79	1,113.70	22.79	2,121.57
	第十七年	858.91	103.38	22.79		22.79	1,007.87
	第十八年	858.91	103.38	22.79		22.79	1,007.87
	第十九年	901.86	108.55	23.90		23.90	1,058.21
	第二十年	901.86	108.55	23.90		23.90	1,058.21
	第二十一年	901.86	108.55	23.90		23.90	1,058.21
	第二十二年	946.95	113.98	25.12		25.12	1,111.17
	第二十三年	946.95	113.98	25.12		25.12	1,111.17
	第二十四年	946.95	113.98	25.12		25.12	1,111.17



	年度	外购燃料 动力费	工资及福 利费	维修费	设备更新 费	其他费用	成本合计
	第二十五年	994.30	119.68	26.35		26.35	1,166.68
	第二十六年	994.30	119.68	26.35		26.35	1,166.68
	第二十七年	994.30	119.68	26.35		26.35	1,166.68
	第二十八年	1,044.02	125.66	27.70		27.70	1,225.08
	第二十九年	1,044.02	125.66	27.70		27.70	1,225.08
	第三十年	1,044.02	125.66	27.70		27.70	1,225.08
	第三十一年	1,096.21	131.94	29.09		29.09	1,286.33
	合计	25,329.33	3,107.43	671.48	1,113.70	671.48	30,893.42

## 5. 应交税金

本项目的税收包括增值税、城市维护建设税、教育税附加；其中增值税按收入的 6% 计算；城市维护建设税按总的增值税 5% 计算，教育费附加费率为 3%，地方教育费附加费率为 2%。明细如下：

金额单位：人民币万元

	年度	增值税	城建税	教育费附加	税金合计
建设期	第一年				
运营期	第二年				
	第三年				
	第四年				
	第五年				
	第六年				
	第七年				
	第八年				
	第九年				
	第十年	51.82	2.59	2.59	57.00
	第十一年	116.75	5.84	5.84	128.43
	第十二年	116.75	5.84	5.84	128.43
	第十三年	122.81	6.14	6.14	135.09

	年度	增值税	城建税	教育费附加	税金合计
	第十四年	122.81	6.14	6.14	135.09
	第十五年	122.81	6.14	6.14	135.09
	第十六年	129.01	6.45	6.45	141.91
	第十七年	129.01	6.45	6.45	141.91
	第十八年	129.01	6.45	6.45	141.91
	第十九年	135.27	6.76	6.76	148.79
	第二十年	135.27	6.76	6.76	148.79
	第二十一年	135.27	6.76	6.76	148.79
	第二十二年	142.18	7.11	7.11	156.40
	第二十三年	142.18	7.11	7.11	156.40
	第二十四年	142.18	7.11	7.11	156.40
	第二十五年	149.17	7.46	7.46	164.09
	第二十六年	149.17	7.46	7.46	164.09
	第二十七年	149.17	7.46	7.46	164.09
	第二十八年	156.79	7.84	7.84	172.47
	第二十九年	156.79	7.84	7.84	172.47
	第三十年	156.79	7.84	7.84	172.47
	第三十一年	164.66	8.23	8.23	181.12
	合计	2,955.67	147.78	147.78	3,251.23

#### 6. 可用于资金平衡的现金净流入

浔阳区湓浦街道 2024 年老旧小区改造项目运营期间有广告位出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入扣除付现的经营成本，可用于资金平衡的现金净流入如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
建设期	第一年				
运营期	第二年	1,269.83	587.10		682.73
	第三年	1,396.82	637.70		759.12

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
	第四年	1,604.36	722.81		881.55
	第五年	1,738.06	775.96		962.10
	第六年	1,871.76	829.11		1,042.65
	第七年	1,966.68	870.60		1,096.08
	第八年	1,966.68	870.60		1,096.08
	第九年	1,966.68	870.60		1,096.08
	第十年	2,062.55	914.09	57.00	1,091.46
	第十一年	2,062.55	914.09	128.43	1,020.03
	第十二年	2,062.55	914.09	128.43	1,020.03
	第十三年	2,169.70	959.87	135.09	1,074.74
	第十四年	2,169.70	959.87	135.09	1,074.74
	第十五年	2,169.70	959.87	135.09	1,074.74
	第十六年	2,279.23	2,121.57	141.91	15.75
	第十七年	2,279.23	1,007.87	141.91	1,129.45
	第十八年	2,279.23	1,007.87	141.91	1,129.45
	第十九年	2,389.85	1,058.21	148.79	1,182.85
	第二十年	2,389.85	1,058.21	148.79	1,182.85
	第二十一年	2,389.85	1,058.21	148.79	1,182.85
	第二十二年	2,511.93	1,111.17	156.40	1,244.36
	第二十三年	2,511.93	1,111.17	156.40	1,244.36
	第二十四年	2,511.93	1,111.17	156.40	1,244.36
	第二十五年	2,635.25	1,166.68	164.09	1,304.48
	第二十六年	2,635.25	1,166.68	164.09	1,304.48
	第二十七年	2,635.25	1,166.68	164.09	1,304.48
	第二十八年	2,770.02	1,225.08	172.47	1,372.47
	第二十九年	2,770.02	1,225.08	172.47	1,372.47
	第三十年	2,770.02	1,225.08	172.47	1,372.47
	第三十一年	2,909.04	1,286.33	181.12	1,441.59
	合计	67,145.50	30,893.42	3,251.23	33,000.85

### （三）项目收益抗压能力测试

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

1.当项目收入下降 10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
建设期	第一年				
运营期	第二年	1,142.85	587.10		555.75
	第三年	1,257.14	637.70		619.44
	第四年	1,443.92	722.81		721.11
	第五年	1,564.25	775.96		788.29
	第六年	1,684.58	829.11		855.47
	第七年	1,770.01	870.60		899.41
	第八年	1,770.01	870.60		899.41
	第九年	1,770.01	870.60		899.41
	第十年	1,856.30	914.09	57.00	885.21
	第十一年	1,856.30	914.09	128.43	813.78
	第十二年	1,856.30	914.09	128.43	813.78
	第十三年	1,952.73	959.87	135.09	857.77
	第十四年	1,952.73	959.87	135.09	857.77
	第十五年	1,952.73	959.87	135.09	857.77
	第十六年	2,051.31	2,121.57	141.91	-212.17
	第十七年	2,051.31	1,007.87	141.91	901.53
	第十八年	2,051.31	1,007.87	141.91	901.53
	第十九年	2,150.87	1,058.21	148.79	943.87
	第二十年	2,150.87	1,058.21	148.79	943.87
	第二十一年	2,150.87	1,058.21	148.79	943.87

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
	第二十二年	2,260.74	1,111.17	156.40	993.17
	第二十三年	2,260.74	1,111.17	156.40	993.17
	第二十四年	2,260.74	1,111.17	156.40	993.17
	第二十五年	2,371.73	1,166.68	164.09	1,040.96
	第二十六年	2,371.73	1,166.68	164.09	1,040.96
	第二十七年	2,371.73	1,166.68	164.09	1,040.96
	第二十八年	2,493.02	1,225.08	172.47	1,095.47
	第二十九年	2,493.02	1,225.08	172.47	1,095.47
	第三十年	2,493.02	1,225.08	172.47	1,095.47
	第三十一年	2,618.14	1,286.33	181.12	1,150.69
	合计	60,431.01	30,893.42	3,251.23	26,286.36

2. 当项目成本上升 10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
建设期	第一年				
运营期	第二年	1,269.83	645.81		624.02
	第三年	1,396.82	701.47		695.35
	第四年	1,604.36	795.09		809.27
	第五年	1,738.06	853.56		884.50
	第六年	1,871.76	912.02		959.74
	第七年	1,966.68	957.66		1,009.02
	第八年	1,966.68	957.66		1,009.02
	第九年	1,966.68	957.66		1,009.02
	第十年	2,062.55	1,005.50	57.00	1,000.05
	第十一年	2,062.55	1,005.50	128.43	928.62
	第十二年	2,062.55	1,005.50	128.43	928.62
	第十三年	2,169.70	1,055.86	135.09	978.75
	第十四年	2,169.70	1,055.86	135.09	978.75
	第十五年	2,169.70	1,055.86	135.09	978.75

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
	第十六年	2,279.23	2,333.73	141.91	-196.41
	第十七年	2,279.23	1,108.66	141.91	1,028.66
	第十八年	2,279.23	1,108.66	141.91	1,028.66
	第十九年	2,389.85	1,164.03	148.79	1,077.03
	第二十年	2,389.85	1,164.03	148.79	1,077.03
	第二十一年	2,389.85	1,164.03	148.79	1,077.03
	第二十二年	2,511.93	1,222.29	156.40	1,133.24
	第二十三年	2,511.93	1,222.29	156.40	1,133.24
	第二十四年	2,511.93	1,222.29	156.40	1,133.24
	第二十五年	2,635.25	1,283.35	164.09	1,187.81
	第二十六年	2,635.25	1,283.35	164.09	1,187.81
	第二十七年	2,635.25	1,283.35	164.09	1,187.81
	第二十八年	2,770.02	1,347.59	172.47	1,249.96
	第二十九年	2,770.02	1,347.59	172.47	1,249.96
	第三十年	2,770.02	1,347.59	172.47	1,249.96
	第三十一年	2,909.04	1,414.96	181.12	1,312.96
	合计	67,145.50	33,982.80	3,251.23	29,911.47

3. 当项目收入下降 10%，且项目成本上升 10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
建设期	第一年				
运营期	第二年	1,142.85	645.81		497.04
	第三年	1,257.14	701.47		555.67
	第四年	1,443.92	795.09		648.83
	第五年	1,564.25	853.56		710.69
	第六年	1,684.58	912.02		772.56
	第七年	1,770.01	957.66		812.35
	第八年	1,770.01	957.66		812.35
	第九年	1,770.01	957.66		812.35

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
	第十年	1,856.30	1,005.50	57.00	793.80
	第十一年	1,856.30	1,005.50	128.43	722.37
	第十二年	1,856.30	1,005.50	128.43	722.37
	第十三年	1,952.73	1,055.86	135.09	761.78
	第十四年	1,952.73	1,055.86	135.09	761.78
	第十五年	1,952.73	1,055.86	135.09	761.78
	第十六年	2,051.31	2,333.73	141.91	-424.33
	第十七年	2,051.31	1,108.66	141.91	800.74
	第十八年	2,051.31	1,108.66	141.91	800.74
	第十九年	2,150.87	1,164.03	148.79	838.05
	第二十年	2,150.87	1,164.03	148.79	838.05
	第二十一年	2,150.87	1,164.03	148.79	838.05
	第二十二年	2,260.74	1,222.29	156.40	882.05
	第二十三年	2,260.74	1,222.29	156.40	882.05
	第二十四年	2,260.74	1,222.29	156.40	882.05
	第二十五年	2,371.73	1,283.35	164.09	924.29
	第二十六年	2,371.73	1,283.35	164.09	924.29
	第二十七年	2,371.73	1,283.35	164.09	924.29
	第二十八年	2,493.02	1,347.59	172.47	972.96
	第二十九年	2,493.02	1,347.59	172.47	972.96
	第三十年	2,493.02	1,347.59	172.47	972.96
	第三十一年	2,618.14	1,414.96	181.12	1,022.06
	合计	60,431.01	33,928.80	3,251.23	23,196.98

#### （四）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资利率 3.00%的情况下，预计发行人募投项目下广告位出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入在债券存续期内可以全部实现。同时，考虑到未来存在多种不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。因此在假设融资利率 3.00%的情况下，预测了四种模式下，项目实现的现金流净流入情况。

1. 项目收入及成本按实现的 100%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		23.64	23.64	
第二年		23.64	23.64	
第三年		23.64	23.64	
第四年		23.64	23.64	
第五年		23.64	23.64	
第六年		23.64	23.64	
第七年		23.64	23.64	
第八年		23.64	23.64	
第九年		23.64	23.64	
第十年		23.64	23.64	
第十一年		23.64	23.64	
第十二年		23.64	23.64	
第十三年		23.64	23.64	
第十四年		23.64	23.64	
第十五年		23.64	23.64	
第十六年		23.64	23.64	
第十七年		23.64	23.64	
第十八年		23.64	23.64	
第十九年		23.64	23.64	
第二十年		23.64	23.64	
第二十一年		23.64	23.64	
第二十二年		23.64	23.64	
第二十三年		23.64	23.64	
第二十四年		23.64	23.64	
第二十五年		23.64	23.64	
第二十六年		23.64	23.64	
第二十七年		23.64	23.64	



年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第二十八年		23.64	23.64	
第二十九年		23.64	23.64	
第三十年	788.00	23.64	811.64	
小计	788.00	709.20	1,497.20	33,000.85
已发行	6,000.00	4,356.00	10,356.00	
后续发行	2,045.60	1,841.10	3,886.70	
合计	8,833.60	6,906.30	15,739.90	
本息覆盖倍数	2.10			

## 2. 项目收入下降 10%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		23.64	23.64	
第二年		23.64	23.64	
第三年		23.64	23.64	
第四年		23.64	23.64	
第五年		23.64	23.64	
第六年		23.64	23.64	
第七年		23.64	23.64	
第八年		23.64	23.64	
第九年		23.64	23.64	
第十年		23.64	23.64	
第十一年		23.64	23.64	
第十二年		23.64	23.64	
第十三年		23.64	23.64	
第十四年		23.64	23.64	
第十五年		23.64	23.64	
第十六年		23.64	23.64	
第十七年		23.64	23.64	
第十八年		23.64	23.64	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第十九年		23.64	23.64	
第二十年		23.64	23.64	
第二十一年		23.64	23.64	
第二十二年		23.64	23.64	
第二十三年		23.64	23.64	
第二十四年		23.64	23.64	
第二十五年		23.64	23.64	
第二十六年		23.64	23.64	
第二十七年		23.64	23.64	
第二十八年		23.64	23.64	
第二十九年		23.64	23.64	
第三十年	788.00	23.64	811.64	
小计	788.00	709.20	1,497.20	26,286.36
已发行	6,000.00	4,356.00	10,356.00	
后续发行	2,045.60	1,841.10	3,886.70	
合计	8,833.60	6,906.30	15,739.90	
本息覆盖倍数	1.67			

### 3. 项目成本上升 10%的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		23.64	23.64	
第二年		23.64	23.64	
第三年		23.64	23.64	
第四年		23.64	23.64	
第五年		23.64	23.64	
第六年		23.64	23.64	
第七年		23.64	23.64	
第八年		23.64	23.64	
第九年		23.64	23.64	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第十年		23.64	23.64	
第十一年		23.64	23.64	
第十二年		23.64	23.64	
第十三年		23.64	23.64	
第十四年		23.64	23.64	
第十五年		23.64	23.64	
第十六年		23.64	23.64	
第十七年		23.64	23.64	
第十八年		23.64	23.64	
第十九年		23.64	23.64	
第二十年		23.64	23.64	
第二十一年		23.64	23.64	
第二十二年		23.64	23.64	
第二十三年		23.64	23.64	
第二十四年		23.64	23.64	
第二十五年		23.64	23.64	
第二十六年		23.64	23.64	
第二十七年		23.64	23.64	
第二十八年		23.64	23.64	
第二十九年		23.64	23.64	
第三十年	788.00	23.64	811.64	
小计	788.00	709.20	1,497.20	29,911.47
已发行	6,000.00	4,356.00	10,356.00	
后续发行	2,045.60	1,841.10	3,886.70	
合计	8,833.60	6,906.30	15,739.90	
本息覆盖倍数	1.90			

#### 4. 项目收入下降 10%，且项目成本上升 10%的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		23.64	23.64	
第二年		23.64	23.64	
第三年		23.64	23.64	
第四年		23.64	23.64	
第五年		23.64	23.64	
第六年		23.64	23.64	
第七年		23.64	23.64	
第八年		23.64	23.64	
第九年		23.64	23.64	
第十年		23.64	23.64	
第十一年		23.64	23.64	
第十二年		23.64	23.64	
第十三年		23.64	23.64	
第十四年		23.64	23.64	
第十五年		23.64	23.64	
第十六年		23.64	23.64	
第十七年		23.64	23.64	
第十八年		23.64	23.64	
第十九年		23.64	23.64	
第二十年		23.64	23.64	
第二十一年		23.64	23.64	
第二十二年		23.64	23.64	
第二十三年		23.64	23.64	
第二十四年		23.64	23.64	
第二十五年		23.64	23.64	
第二十六年		23.64	23.64	
第二十七年		23.64	23.64	
第二十八年		23.64	23.64	
第二十九年		23.64	23.64	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第三十年	788.00	23.64	811.64	
小计	788.00	709.20	1,497.20	23,196.98
已发行	6,000.00	4,356.00	10,356.00	
后续发行	2,045.60	1,841.10	3,886.70	
合计	8,833.60	6,906.30	15,739.90	
本息覆盖倍数	1.47			

在发行人募投项目下广告位出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入 100%、90%和项目成本 100%、110%的情况下，可实现现金流完全覆盖。



# 营业执照

(副本) (10-3)

统一社会信用代码

911101020855463270



扫描市场主体  
了解更多登记、  
许可、监管信息、  
验证、应用服务。

名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 1900 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 11 月 22 日

执行事务合伙人 张恩军

主要经营场所 北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



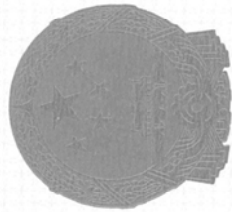
2024 年 11 月 27 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

仅供报告附件使用



会计师事务所  
执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）  
首席合伙人：张恩军  
主任会计师：  
经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：11000010  
批准执业文号：京财会许可（2013）0060号  
批准执业日期：2013年10月10日

仅供报告附件使用



证书序号：0011908

说明

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

发证机关：北京市财政局  
二〇一〇年八月六日

中华人民共和国财政部制



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.



钟茶秀年检二维码

证书编号: 360100470005  
No. of Certificate

批准注册协会江西省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 02 月 03 日  
Date of Issuance

4

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

江西万佳会计师  
江西万佳会计师事务所  
CPAs



同意调入  
Agree the holder to be transferred to

江西万佳会计师  
江西万佳会计师事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2010 年 6 月 9 日

10



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

中兴财光华会计师事务所  
(特殊普通合伙) 江西分所  
CPAs

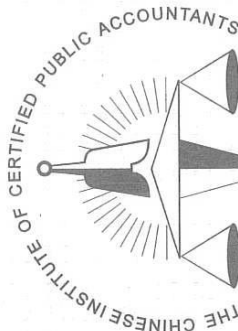


同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中兴财光华会计师事务所  
(特殊普通合伙) 江西分所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2015 年 02 月 05 日

11



中国注册会计师协会

钟茶秀

姓名  
Full name

女

性别

Sex

1975 年 10 月 05 日

出生日期

Date of birth

江西万佳会计师事务所

工作单位

Working unit

36010219751005482

身份证号码

Identity card No.





  
 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
 中国注册会计师协会



姓名 王健

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1978-11-18

Date of birth

工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 110104197811182548

Identity card No.

  
 2015 合格, 此证书在下一年度后有效  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

  
 2016 合格, 此证书在下一年度后有效  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

北京注册会计师协会

2007年度任职资格审查合格

2008年 3月 20日



证书编号: 1101020349414

批准注册日期: 2008-7-5

  
 2011

  
 2012

  
 2010

  
 2013



姓名: 王健

证书编号: 110001620069



2009年 3月 20日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014年 1月 27日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014年 1月 27日

武宁县城城区供水管提升改造工程

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）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00770129 号

**武宁县城区供水管提升改造工程**  
**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）**  
**项目收益与融资自求平衡**  
**专项评价报告**

[2025]京会兴咨字第 00770129 号

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为江西省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行武宁县城区供水管提升改造工程——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）（以下简称“本期债券”）的审计机构，我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目项目收益与融资自求平衡情况进行审阅并出具总体评价报告。

经审阅参照《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》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本总体评价仅供发行人本次发行武宁县城区供水管提升改造工程——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）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审阅，我们认为，在武宁县城区供水管提升改造工程建设管理单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的武宁县城区供水管提升改造工程预期管网维护收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实施项目收益和

融资的平衡。

总体评价结果如下：

1. 本期债券应付本息情况

武宁县城供水管提升改造工程本期拟融资金额 1,800.00 万元，假设融资利率 3.00%，期限 30 年，按半年还本付息，第 30 年到期一次偿还本金，本期拟融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第二年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第三年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第四年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第五年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第六年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第七年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第八年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第九年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第十年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第十一年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第十二年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第十三年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第十四年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第十五年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第十六年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第十七年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第十八年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第十九年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第二十年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第二十一年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第二十二年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第二十三年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第二十四年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第二十五年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第二十六年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第二十七年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第二十八年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第二十九年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第三十年	1,800.00	1,800.00		3.00%	54.00	1,854.00
合计		1,800.00			1,620.00	3,420.00

## 2. 一期债券应付本息情况

武宁县城供水管提升改造工程一期已融资金额 4,200.00 万元，实际融资利率 2.42%，期限 30 年，按半年还本付息，第 30 年到期一次偿还本金，一期已融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第二年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第三年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第四年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第五年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第六年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第七年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第八年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第九年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第十年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第十一年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第十二年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第十三年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第十四年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第十五年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第十六年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第十七年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第十八年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第十九年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第二十年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第二十一年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第二十二年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第二十三年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第二十四年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第二十五年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第二十六年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第二十七年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第二十八年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第二十九年	4,200.00		4,200.00	2.42%	101.64	101.64
第三十年	4,200.00	4,200.00		2.42%	101.64	4,301.64
合计		4,200.00			3,049.20	7,249.20

### 3. 项目产生的净现金流入

#### (1) 基本假设条件及依据

武宁县城供水管提升改造工程作为本期债券募集资金投资项目，通过管网维护收入实现现金流入。

#### (2) 项目产生的净现金流入

假设武宁县城供水管提升改造工程按照情景 1：项目收入及成本按实现的 100%；情景 2：项目收入下降 10%；情景 3：项目成本上升 10%；情景 4：项目收入下降 10%且项目成本上升 10%四种情景下，自融资开始日起 30 年内可用于资金平衡的收入情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	可用于资金平衡的收入
情景 1	17,319.12
情景 2	15,046.28
情景 3	16,935.35
情景 4	14,662.51

#### 4. 预期管网维护收入偿还融资本金和利息情况

不同情景下，本息覆盖倍数为：

增速	本息覆盖倍数
情景 1	1.62
情景 2	1.41
情景 3	1.59
情景 4	1.37

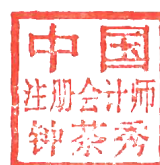
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为武宁县城供水管提升改造工程可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为武宁县城供水管提升改造工程提供足够的资金支持，保证该项目顺利完成。同时，管网维护收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足武宁县城供水管提升改造工程专项债券还本付息要求。

此页无正文，为[2025]京会兴咨字第 00770129 号的报告盖章页。



中国注册会计师：  
(项目合伙人)

钟茶秀



中国·北京

二〇二五年六月十三日

中国注册会计师：

王维





附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以武宁县城供水管提升改造工程为基础，结合预期的管网维护收入，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测表。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

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

（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）发行人预测的管网维护收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本费用预测选择区间数据较高值；

（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、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目概况

##### 1. 建设内容和规模

项目将针对武宁县城 49 个小区共 30,161 户进行供水管网、一户一表和泵房升级改造。主要建设内容包括改造配水管网，建设泵房 14 座，更换水表 6,675 组、泵房设备 15 套，以及消防等配套附属工程。

##### 2. 建设投资及资金来源

根据武宁县发展和改革委员会《关于武宁县城区供水管提升改造工程可行性研究报告的批复》（武发改审批字[2023]362号）以及《武宁县城区供水管提升改造工程可行性研究报告》本项目总投资为 7,500.00 万元，其中：工程费用为 4,963.34 万元，工程建设其他费用为 666.04 万元，预备费为 1,411.62 万元，建设期利息为 459.00 万元。

本项目建设总投资估算 7,500.00 万元。项目资金来源为：建设单位自筹资本金约为 1,500.00 万元，占总投资比例为 20.00%，剩余 6,000.00 万元拟申请地方政府专项债券，占总投资比例为 80.00%。其中本期发行 1,800.00 万元，一期已发行 4,200.00 万元。

(二) 项目收益及现金流入预测项目说明

项目建设工期为 24 个月，即 2024 年 1 月到 2025 年 12 月。

1. 管网维护收入

项目建成后涉及覆盖 30,161 户，根据九江市水资源公报，2022 年九江市城镇生活人均日用水量为（含公共）225 升，因此设计供水量是每日 23,751.90 吨，本项目运营期第一年运营负荷为 70%，运营期每年增加 5%，最高负荷为 90%。根据建设单位提供的供水管网维护收费协议，本次管网维护收费为 0.80 元/吨。

1) 单价增长率确定根据“收益单价增长率预测区间”分析结果，管网维护收入每五年单价增长率设定为 10%，是符合市场价格一般规律的。

2) 收益计算考虑实际运营中，市场受诸多外部条件限制，影响实际运营负荷率。为进一步压实收益，首年运营负荷率设计为 70%。随着项目运营管理的逐渐成熟和市场影响力的逐年增长，运营负荷率年度增长率保守设定为 5%，增长至 90%后，维持不变。

金额单位：人民币万元

	年份	负荷率（%）	收费数量（t/d）	单价（元/t）	管网维护收入
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	70%	23,751.90	0.80	485.49
	第四年	75%	23,751.90	0.80	520.17

	年份	负荷率 (%)	收费数量 (t/d)	单价 (元/t)	管网维护收入
	第五年	80%	23,751.90	0.80	554.84
	第六年	85%	23,751.90	0.80	589.52
	第七年	90%	23,751.90	0.80	624.20
	第八年	90%	23,751.90	0.88	686.62
	第九年	90%	23,751.90	0.88	686.62
	第十年	90%	23,751.90	0.88	686.62
	第十一年	90%	23,751.90	0.88	686.62
	第十二年	90%	23,751.90	0.88	686.62
	第十三年	90%	23,751.90	0.97	755.28
	第十四年	90%	23,751.90	0.97	755.28
	第十五年	90%	23,751.90	0.97	755.28
	第十六年	90%	23,751.90	0.97	755.28
	第十七年	90%	23,751.90	0.97	755.28
	第十八年	90%	23,751.90	1.06	830.81
	第十九年	90%	23,751.90	1.06	830.81
	第二十年	90%	23,751.90	1.06	830.81
	第二十一年	90%	23,751.90	1.06	830.81
	第二十二年	90%	23,751.90	1.06	830.81
	第二十三年	90%	23,751.90	1.17	913.89
	第二十四年	90%	23,751.90	1.17	913.89
	第二十五年	90%	23,751.90	1.17	913.89
	第二十六年	90%	23,751.90	1.17	913.89
	第二十七年	90%	23,751.90	1.17	913.89
	第二十八年	90%	23,751.90	1.29	1,005.28
	第二十九年	90%	23,751.90	1.29	1,005.28
	第三十年	90%	23,751.90	1.29	1,005.28
	第三十一年	90%	23,751.90	1.29	1,005.28
	合计				22,728.34

## 2. 经营成本

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

### （1）外购动力费

主要为水、电的消耗。本项目燃料动力费考虑为供水运行、管理人员的办公用电、用水等费用暂按照收入的 5% 计算。

### （2）职工薪酬及福利费

本项目运营期需新增劳动定员 10 人，工资确定过程如下：管理人员 2 人，月工资 5,000.00 元；普通员工 8 人，月工资 4,000.00 元；本项目运营期需新增劳动定员 10 人，平均薪资参照江西省水利、环境和公共设施管理业平均薪酬标准，人均薪资 31,701.00 元/年，因项目地处九江市武宁县，在平均薪酬基础上略作调整。根据“收益单价增长率预测区间”分析结果，当地社会经济的发展与通货膨胀等原因，员工工资每五年增长 10%。

### （3）修理费

该项费用估算方法按固定资产年折旧额的 5% 估算，每五年增长 5%。

### （4）其他费用

包括管理费用等，按收入的 2% 估算。

营业成本（不含税费）明细如下：

金额单位：人民币万元

	年度	外购动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	成本合计
建设期	第一年					
	第二年					
运营期	第三年	24.27	50.40	11.70	9.71	96.08
	第四年	26.01	50.40	11.70	10.40	98.51
	第五年	27.74	50.40	11.70	11.10	100.94
	第六年	29.48	50.40	11.70	11.79	103.37
	第七年	31.21	50.40	11.70	12.48	105.79

	年度	外购动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	成本合计
	第八年	34.33	55.44	12.29	13.73	115.79
	第九年	34.33	55.44	12.29	13.73	115.79
	第十年	34.33	55.44	12.29	13.73	115.79
	第十一年	34.33	55.44	12.29	13.73	115.79
	第十二年	34.33	55.44	12.29	13.73	115.79
	第十三年	37.76	60.98	12.90	15.11	126.75
	第十四年	37.76	60.98	12.90	15.11	126.75
	第十五年	37.76	60.98	12.90	15.11	126.75
	第十六年	37.76	60.98	12.90	15.11	126.75
	第十七年	37.76	60.98	12.90	15.11	126.75
	第十八年	41.54	67.08	13.55	16.62	138.79
	第十九年	41.54	67.08	13.55	16.62	138.79
	第二十年	41.54	67.08	13.55	16.62	138.79
	第二十一年	41.54	67.08	13.55	16.62	138.79
	第二十二年	41.54	67.08	13.55	16.62	138.79
	第二十三年	45.69	73.79	14.23	18.28	151.99
	第二十四年	45.69	73.79	14.23	18.28	151.99
	第二十五年	45.69	73.79	14.23	18.28	151.99
	第二十六年	45.69	73.79	14.23	18.28	151.99
	第二十七年	45.69	73.79	14.23	18.28	151.99
	第二十八年	50.26	81.17	14.94	20.11	166.48
	第二十九年	50.26	81.17	14.94	20.11	166.48
	第三十年	50.26	81.17	14.94	20.11	166.48
	第三十一年	50.26	81.17	14.94	20.11	166.48
	合计	1,136.35	1,863.13	383.11	454.62	3,837.21

### 3. 应交税金

税费及附加：水费增值税税率按 9%计算，教育费附加按增值税额的 3%、地方教育费附加按增值税额的 2%、城市建设维护税按增值税额的 5%计算，

明细如下：

金额单位：人民币万元

	年度	增值税	城建税	教育费附加	税金合计
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年				
	第四年				
	第五年				
	第六年				
	第七年				
	第八年				
	第九年				
	第十年				
	第十一年	8.32	0.42	0.42	9.16
	第十二年	56.69	2.83	2.83	62.35
	第十三年	62.36	3.12	3.12	68.60
	第十四年	62.36	3.12	3.12	68.60
	第十五年	62.36	3.12	3.12	68.60
	第十六年	62.36	3.12	3.12	68.60
	第十七年	62.36	3.12	3.12	68.60
	第十八年	68.60	3.43	3.43	75.46
	第十九年	68.60	3.43	3.43	75.46
	第二十年	68.60	3.43	3.43	75.46
	第二十一年	68.60	3.43	3.43	75.46
	第二十二年	68.60	3.43	3.43	75.46
	第二十三年	75.46	3.77	3.77	83.00
	第二十四年	75.46	3.77	3.77	83.00
	第二十五年	75.46	3.77	3.77	83.00
	第二十六年	75.46	3.77	3.77	83.00

	年度	增值税	城建税	教育费附加	税金合计
	第二十七年	75.46	3.77	3.77	83.00
	第二十八年	83.00	4.15	4.15	91.30
	第二十九年	83.00	4.15	4.15	91.30
	第三十年	83.00	4.15	4.15	91.30
	第三十一年	83.00	4.15	4.15	91.30
	合计	1,346.11	67.30	67.30	1,572.01

#### 4. 可用于资金平衡的现金净流入

武宁县城供水管提升改造工程运营期间有管网维护收入扣除付现的经营成本，可用于资金平衡的现金净流入如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	485.49	96.08		389.41
	第四年	520.17	98.51		421.66
	第五年	554.84	100.94		453.90
	第六年	589.52	103.37		486.15
	第七年	624.20	105.79		518.41
	第八年	686.62	115.79		570.83
	第九年	686.62	115.79		570.83
	第十年	686.62	115.79		570.83
	第十一年	686.62	115.79	9.16	561.67
	第十二年	686.62	115.79	62.35	508.48
	第十三年	755.28	126.75	68.60	559.93
	第十四年	755.28	126.75	68.60	559.93
	第十五年	755.28	126.75	68.60	559.93
	第十六年	755.28	126.75	68.60	559.93
	第十七年	755.28	126.75	68.60	559.93

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
	第十八年	830.81	138.79	75.46	616.56
	第十九年	830.81	138.79	75.46	616.56
	第二十年	830.81	138.79	75.46	616.56
	第二十一年	830.81	138.79	75.46	616.56
	第二十二年	830.81	138.79	75.46	616.56
	第二十三年	913.89	151.99	83.00	678.90
	第二十四年	913.89	151.99	83.00	678.90
	第二十五年	913.89	151.99	83.00	678.90
	第二十六年	913.89	151.99	83.00	678.90
	第二十七年	913.89	151.99	83.00	678.90
	第二十八年	1,005.28	166.48	91.30	747.50
	第二十九年	1,005.28	166.48	91.30	747.50
	第三十年	1,005.28	166.48	91.30	747.50
	第三十一年	1,005.28	166.48	91.30	747.50
	合计	22,728.34	3,837.21	1,572.01	17,319.12

### （三）项目收益抗压能力测试

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

1.当项目收入下降 10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	436.94	96.08		340.86
	第四年	468.15	98.51		369.64
	第五年	499.36	100.94		398.42



	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
	第六年	530.57	103.37		427.20
	第七年	561.78	105.79		455.99
	第八年	617.96	115.79		502.17
	第九年	617.96	115.79		502.17
	第十年	617.96	115.79		502.17
	第十一年	617.96	115.79	9.16	493.01
	第十二年	617.96	115.79	62.35	439.82
	第十三年	679.75	126.75	68.60	484.40
	第十四年	679.75	126.75	68.60	484.40
	第十五年	679.75	126.75	68.60	484.40
	第十六年	679.75	126.75	68.60	484.40
	第十七年	679.75	126.75	68.60	484.40
	第十八年	747.73	138.79	75.46	533.48
	第十九年	747.73	138.79	75.46	533.48
	第二十年	747.73	138.79	75.46	533.48
	第二十一年	747.73	138.79	75.46	533.48
	第二十二年	747.73	138.79	75.46	533.48
	第二十三年	822.50	151.99	83.00	587.51
	第二十四年	822.50	151.99	83.00	587.51
	第二十五年	822.50	151.99	83.00	587.51
	第二十六年	822.50	151.99	83.00	587.51
	第二十七年	822.50	151.99	83.00	587.51
	第二十八年	904.75	166.48	91.30	646.97
	第二十九年	904.75	166.48	91.30	646.97
	第三十年	904.75	166.48	91.30	646.97
	第三十一年	904.75	166.48	91.30	646.97
	合计	20,455.50	3,837.21	1,572.01	15,046.28

2. 当项目成本上升 10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	485.49	105.69		379.80
	第四年	520.17	108.36		411.81
	第五年	554.84	111.03		443.81
	第六年	589.52	113.71		475.81
	第七年	624.20	116.37		507.83
	第八年	686.62	127.37		559.25
	第九年	686.62	127.37		559.25
	第十年	686.62	127.37		559.25
	第十一年	686.62	127.37	9.16	550.09
	第十二年	686.62	127.37	62.35	496.90
	第十三年	755.28	139.43	68.60	547.25
	第十四年	755.28	139.43	68.60	547.25
	第十五年	755.28	139.43	68.60	547.25
	第十六年	755.28	139.43	68.60	547.25
	第十七年	755.28	139.43	68.60	547.25
	第十八年	830.81	152.67	75.46	602.68
	第十九年	830.81	152.67	75.46	602.68
	第二十年	830.81	152.67	75.46	602.68
	第二十一年	830.81	152.67	75.46	602.68
	第二十二年	830.81	152.67	75.46	602.68
	第二十三年	913.89	167.19	83.00	663.70
	第二十四年	913.89	167.19	83.00	663.70
	第二十五年	913.89	167.19	83.00	663.70
	第二十六年	913.89	167.19	83.00	663.70
	第二十七年	913.89	167.19	83.00	663.70
	第二十八年	1,005.28	183.13	91.30	730.85
	第二十九年	1,005.28	183.13	91.30	730.85

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
	第三十年	1,005.28	183.13	91.30	730.85
	第三十一年	1,005.28	183.13	91.30	730.85
	合计	22,728.34	4,220.98	1,572.01	16,935.35

3. 当项目收入下降 10%，且项目成本上升 10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	436.94	105.69		331.25
	第四年	468.15	108.36		359.79
	第五年	499.36	111.03		388.33
	第六年	530.57	113.71		416.86
	第七年	561.78	116.37		445.41
	第八年	617.96	127.37		490.59
	第九年	617.96	127.37		490.59
	第十年	617.96	127.37		490.59
	第十一年	617.96	127.37	9.16	481.43
	第十二年	617.96	127.37	62.35	428.24
	第十三年	679.75	139.43	68.60	471.72
	第十四年	679.75	139.43	68.60	471.72
	第十五年	679.75	139.43	68.60	471.72
	第十六年	679.75	139.43	68.60	471.72
	第十七年	679.75	139.43	68.60	471.72
	第十八年	747.73	152.67	75.46	519.60
	第十九年	747.73	152.67	75.46	519.60
	第二十年	747.73	152.67	75.46	519.60
	第二十一年	747.73	152.67	75.46	519.60
	第二十二年	747.73	152.67	75.46	519.60
	第二十三年	822.50	167.19	83.00	572.31

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
	第二十四年	822.50	167.19	83.00	572.31
	第二十五年	822.50	167.19	83.00	572.31
	第二十六年	822.50	167.19	83.00	572.31
	第二十七年	822.50	167.19	83.00	572.31
	第二十八年	904.75	183.13	91.30	630.32
	第二十九年	904.75	183.13	91.30	630.32
	第三十年	904.75	183.13	91.30	630.32
	第三十一年	904.75	183.13	91.30	630.32
	合计	20,455.50	4,220.98	1,572.01	14,662.51

#### （四）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资利率 3.00%的情况下，预计发行人募投项目下管网维护收入在债券存续期内可以全部实现。同时，考虑到未来存在多种不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。因此在假设融资利率 3.00%的情况下，预测了四种模式下，项目实现的现金流净流入情况。

##### 1. 项目收入及成本按实现的 100%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		54.00	54.00	
第二年		54.00	54.00	
第三年		54.00	54.00	
第四年		54.00	54.00	
第五年		54.00	54.00	
第六年		54.00	54.00	
第七年		54.00	54.00	
第八年		54.00	54.00	
第九年		54.00	54.00	
第十年		54.00	54.00	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第十一年		54.00	54.00	
第十二年		54.00	54.00	
第十三年		54.00	54.00	
第十四年		54.00	54.00	
第十五年		54.00	54.00	
第十六年		54.00	54.00	
第十七年		54.00	54.00	
第十八年		54.00	54.00	
第十九年		54.00	54.00	
第二十年		54.00	54.00	
第二十一年		54.00	54.00	
第二十二年		54.00	54.00	
第二十三年		54.00	54.00	
第二十四年		54.00	54.00	
第二十五年		54.00	54.00	
第二十六年		54.00	54.00	
第二十七年		54.00	54.00	
第二十八年		54.00	54.00	
第二十九年		54.00	54.00	
第三十年	1,800.00	54.00	1,854.00	
小计	1,800.00	1,620.00	3,420.00	
一期已发行	4,200.00	3,049.20	7,249.20	
合计	6,000.00	4,669.20	10,669.20	17,319.12
本息覆盖倍数	1.62			

## 2. 项目收入下降 10%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		54.00	54.00	
第二年		54.00	54.00	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第三年		54.00	54.00	
第四年		54.00	54.00	
第五年		54.00	54.00	
第六年		54.00	54.00	
第七年		54.00	54.00	
第八年		54.00	54.00	
第九年		54.00	54.00	
第十年		54.00	54.00	
第十一年		54.00	54.00	
第十二年		54.00	54.00	
第十三年		54.00	54.00	
第十四年		54.00	54.00	
第十五年		54.00	54.00	
第十六年		54.00	54.00	
第十七年		54.00	54.00	
第十八年		54.00	54.00	
第十九年		54.00	54.00	
第二十年		54.00	54.00	
第二十一年		54.00	54.00	
第二十二年		54.00	54.00	
第二十三年		54.00	54.00	
第二十四年		54.00	54.00	
第二十五年		54.00	54.00	
第二十六年		54.00	54.00	
第二十七年		54.00	54.00	
第二十八年		54.00	54.00	
第二十九年		54.00	54.00	
第三十年	1,800.00	54.00	1,854.00	
小计	1,800.00	1,620.00	3,420.00	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
一期已发行	4,200.00	3,049.20	7,249.20	
合计	6,000.00	4,669.20	10,669.20	15,046.28
本息覆盖倍数				1.41

### 3. 项目成本上升 10%的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		54.00	54.00	
第二年		54.00	54.00	
第三年		54.00	54.00	
第四年		54.00	54.00	
第五年		54.00	54.00	
第六年		54.00	54.00	
第七年		54.00	54.00	
第八年		54.00	54.00	
第九年		54.00	54.00	
第十年		54.00	54.00	
第十一年		54.00	54.00	
第十二年		54.00	54.00	
第十三年		54.00	54.00	
第十四年		54.00	54.00	
第十五年		54.00	54.00	
第十六年		54.00	54.00	
第十七年		54.00	54.00	
第十八年		54.00	54.00	
第十九年		54.00	54.00	
第二十年		54.00	54.00	
第二十一年		54.00	54.00	
第二十二年		54.00	54.00	
第二十三年		54.00	54.00	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第二十四年		54.00	54.00	
第二十五年		54.00	54.00	
第二十六年		54.00	54.00	
第二十七年		54.00	54.00	
第二十八年		54.00	54.00	
第二十九年		54.00	54.00	
第三十年	1,800.00	54.00	1,854.00	
小计	1,800.00	1,620.00	3,420.00	
一期已发行	4,200.00	3,049.20	7,249.20	
合计	6,000.00	4,669.20	10,669.20	16,935.35
本息覆盖倍数	1.59			

#### 4. 项目收入下降 10%，且项目成本上升 10%的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		54.00	54.00	
第二年		54.00	54.00	
第三年		54.00	54.00	
第四年		54.00	54.00	
第五年		54.00	54.00	
第六年		54.00	54.00	
第七年		54.00	54.00	
第八年		54.00	54.00	
第九年		54.00	54.00	
第十年		54.00	54.00	
第十一年		54.00	54.00	
第十二年		54.00	54.00	
第十三年		54.00	54.00	
第十四年		54.00	54.00	
第十五年		54.00	54.00	



年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第十六年		54.00	54.00	
第十七年		54.00	54.00	
第十八年		54.00	54.00	
第十九年		54.00	54.00	
第二十年		54.00	54.00	
第二十一年		54.00	54.00	
第二十二年		54.00	54.00	
第二十三年		54.00	54.00	
第二十四年		54.00	54.00	
第二十五年		54.00	54.00	
第二十六年		54.00	54.00	
第二十七年		54.00	54.00	
第二十八年		54.00	54.00	
第二十九年		54.00	54.00	
第三十年	1,800.00	54.00	1,854.00	
小计	1,800.00	1,620.00	3,420.00	
一期已发行	4,200.00	3,049.20	7,249.20	
合计	6,000.00	4,669.20	10,669.20	14,662.51
本息覆盖倍数	1.37			

在发行人募投项目下管网维护收入 100%、90%和项目成本 100%、110%的情况下，可实现现金流完全覆盖。



# 营业执照

(副本) (10-3)

统一社会信用代码

911101020855463270



扫描市场主体  
了解更多登记、  
许可、监管信息、  
验证等服务

名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 1900 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 11 月 22 日

执行事务合伙人 张恩军

主要经营场所 北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



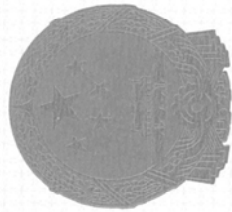
2024 年 11 月 27 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

仅供报告附件使用



会计师事务所  
执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）  
首席合伙人：张恩军  
主任会计师：  
经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：11000010  
批准执业文号：京财会许可（2013）0060号  
批准执业日期：2013年10月10日

仅供报告附件使用



证书序号：0011908

说明

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

发证机关：北京市财政局  
二〇一〇年八月六日

中华人民共和国财政部制



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.



钟茶秀年检二维码

证书编号: 360100470005  
No. of Certificate

批准注册协会江西省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 02 月 03 日  
Date of Issuance

4



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

江西万佳会计师  
CPAs



同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中兴财光华会计师事务所  
CPAs

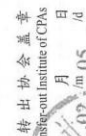
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2010 年 6 月 9 日

10

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

中兴财光华会计师事务所  
(特殊普通合伙) 江西分所  
CPAs

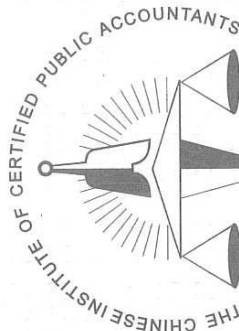


同意调入  
Agree the holder to be transferred to

北京兴华会计师事务所  
(特殊普通合伙) 江西分所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2015 年 02 月 05 日

11



中国注册会计师协会

钟茶秀

姓名  
Full name

女

性别  
Sex

1975 年 10 月 05 日

出生日期  
Date of birth

江西万佳会计师事务所

工作单位  
Working unit

36010219751005482

身份证号码  
Identity card No.

  
 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
 中国注册会计师协会



姓名 王健

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1978-11-18

Date of birth

工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 110104197811182548

Identity card No.

  
 2015 合格, 此证书在下一年度后有效  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

  
 2016 合格, 此证书在下一年度后有效  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

北京注册会计师协会

2007年度任职资格审查合格

2008年 3月 20日



证书编号: 1101020349414

批准注册: 2008-7-5

发证日期: 2008-7-5

2017 合格, 此证书在下一年度后有效

2011 合格, 此证书在下一年度后有效

2010 合格, 此证书在下一年度后有效

2014 合格, 此证书在下一年度后有效

2013 合格, 此证书在下一年度后有效

姓名: 王健

证书编号: 110001620069

2009年 3月 20日

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: 2014年 1月 27日

同意调入: 2014年 1月 27日

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: 2016年 7月 12日

同意调入: 2016年 7月 12日

德安县妇幼保健院新建工程

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）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00770130 号



# 德安县妇幼保健院新建工程

## 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）

#### 项目收益与融资自求平衡

#### 专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00770130 号

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为江西省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行德安县妇幼保健院新建工程——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）（以下简称“本期债券”）的审计机构，我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行审阅并出具总体评价报告。

经审阅参照《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》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本总体评价仅供发行人本次发行德安县妇幼保健院新建工程——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）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审阅，我们认为，在德安县妇幼保健院新建工程建设管理单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的德安县妇幼保健院新建工程预期住院收入、门诊收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实施项目收益和融

资的平衡。

总体评价结果如下：

1. 本期债券应付本息情况

德安县妇幼保健院新建工程本期拟融资金额 2,914.00 万元，假设融资利率 3.00%，期限 30 年，按半年还本付息，第 30 年到期一次偿还本金，本期拟融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第二年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第三年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第四年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第五年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第六年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第七年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第八年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第九年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第十年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第十一年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第十二年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第十三年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第十四年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第十五年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第十六年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第十七年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第十八年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第十九年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第二十年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42



年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第二十一年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第二十二年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第二十三年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第二十四年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第二十五年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第二十六年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第二十七年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第二十八年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第二十九年	2,914.00		2,914.00	3.00%	87.42	87.42
第三十年	2,914.00	2,914.00		3.00%	87.42	3,001.42
合计		2,914.00			2,622.60	5,536.60

## 2. 一期债券应付本息情况

德安县妇幼保健院新建工程一期已融资金额 10,000.00 万元，实际融资利率 2.64%，期限 30 年，按半年还本付息，第 30 年到期一次偿还本金，一期已融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第二年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第三年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第四年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第五年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第六年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第七年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第八年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第九年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第十年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第十一年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第十二年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第十三年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第十四年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第十五年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第十六年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第十七年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第十八年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第十九年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第二十年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第二十一年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第二十二年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第二十三年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第二十四年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第二十五年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第二十六年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第二十七年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第二十八年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第二十九年	10,000.00		10,000.00	2.64%	264.00	264.00
第三十年	10,000.00	10,000.00		2.64%	264.00	10,264.00
合计		10,000.00			7,920.00	17,920.00

### 3. 项目产生的净现金流入

#### (1) 基本假设条件及依据

德安县妇幼保健院新建工程作为本期债券募集资金投资项目，通过住院收入、门诊收入实现现金流入。

#### (2) 项目产生的净现金流入

假设德安县妇幼保健院新建工程按照情景 1：项目收入及成本按实现的 100%；情景 2：项目收入下降 10%；情景 3：项目成本上升 10%；情景 4：项目收入下降 10%且项目成本上升 10%四种情景下，自融资开始日起 30 年内可用于资金平衡的收入情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	可用于资金平衡的收入
情景 1	104,721.95
情景 2	78,250.96
情景 3	88,723.06
情景 4	62,252.07

#### 4. 预期住院收入、门诊收入偿还融资本金和利息情况

不同情景下，本息覆盖倍数为：

增速	本息覆盖倍数
情景 1	3.16
情景 2	2.36
情景 3	2.68
情景 4	1.88

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为德安县妇幼保健院新建工程可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为德安县妇幼保健院新建工程提供足够的资金支持，保证该项目顺利完成。同时，住院收入、门诊收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足德安县妇幼保健院新建工程专项债券还本付息要求。

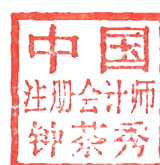
此页无正文，为[2025]京会兴咨字第 00770130 号的报告盖章页。



中国·北京  
二〇二五年六月十三日

中国注册会计师：  
(项目合伙人)

钟希秀



中国注册会计师：

王维



附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以德安县妇幼保健院新建工程为基础，结合预期的住院收入、门诊收入，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测表。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

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

（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）发行人预测的住院收入、门诊收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本费用预测选择区间数据较高值；

（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、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目概况

##### 1. 建设内容和规模

项目总用地面积为 15,905.7 平方米(约 23.86 亩)，总建筑面积为 27,101.89 平方米，其中计容建筑面积 22,850.075 平方米（综合楼 19,739.425 平方米、保育楼 1,502.58 平方米、门卫 12 平方米,地下计容建筑面积 1,596.07 平方米），不计容建筑面积为 4,251.815 平方米，绿地面积 3,323.18 平方米，机动车停车位 141 个，非机动车停车位 60 个，规划床位 125 张。周边配套设工程:项目周边配套设工程主

要为保育路扩建，包含路面工程、标识标线工程、排水工程、市政管线工程，人行道工程及附属工程等。具体技术指标为:保育路位于基地东侧，长度约 220 米，宽度 20 米。

2. 建设投资及资金来源

根据德安县发展和改革委员会文件《关于德安县妇幼保健院新建工程可行性研究报告的批复》（德发改审字[2022]126 号）及《关于变更德安县妇幼保健院新建工程可行性研究报告的批复》（德发改审字[2023]70 号），本工程总投资为 22,500.00 万元：其中建筑工程费 10,204.36 万元、设备费用 4,204.98 万元、安装工程费 4,643.44 万元、建设工程其他费用 1,175.79 万元、预备费 1,011.43 万元、建设期利息 1,260.00 万元。

项目资金筹措方式由资本金和发行项目专项债构成，其中：资本金 4,500.00 万元，占总投资比例 20.00%，申请专项债券 18,000.00 万元，占总投资比例 80.00%，其中，本期发行 2,914.00 万元，一期已发行 10,000.00 万元，后续计划发行 5,086.00 万元。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

本项目建设期限为 36 个月（即 2023.01-2025.12，其中 2023 年 1-12 月为前期工作，2024 年 01 月份开工建设）

1. 住院收入

本项目床位数为 125 床，按上表综合平均住院人数计算，项目首年住院人数拟为 4,626 人，单价为 3,434.76 元/人。（根据国家卫生健康委发布《2020 年我国卫生健康事业发展统计公报》显示，2020 年，全国医院病床使用率 72.5%，人均住院费用 10,619.2 元，按当年价格比上年上涨 7.8%，并参照上表计算就诊人数的增长平均为 14%，本项目处于谨慎性原则设置人数上涨率为 5%，住院费用上涨 3%，上涨 10 年后不再上涨（即计算期第 13 年后不在增长））。

金额单位：人民币万元

	年份	门诊人数（次）	门诊单价（元/人）	门诊收入
建设期	第一年			
	第二年			

	年份	门诊人数（次）	门诊单价（元/人）	门诊收入
运营期	第三年	120,448.75	259.25	3,122.63
	第四年	126,471.00	267.03	3,377.16
	第五年	132,795.00	275.04	3,652.39
	第六年	139,435.00	283.29	3,950.05
	第七年	146,407.00	291.79	4,272.01
	第八年	153,727.00	300.54	4,620.11
	第九年	161,413.00	309.56	4,996.70
	第十年	169,484.00	318.85	5,404.00
	第十一年	177,958.00	328.42	5,844.50
	第十二年	186,856.00	338.27	6,320.78
	第十三年	196,199.00	348.42	6,835.97
	第十四年	196,199.00	348.42	6,835.97
	第十五年	196,199.00	348.42	6,835.97
	第十六年	196,199.00	348.42	6,835.97
	第十七年	196,199.00	348.42	6,835.97
	第十八年	196,199.00	348.42	6,835.97
	第十九年	196,199.00	348.42	6,835.97
	第二十年	196,199.00	348.42	6,835.97
	第二十一年	196,199.00	348.42	6,835.97
	第二十二年	196,199.00	348.42	6,835.97
	第二十三年	196,199.00	348.42	6,835.97
	第二十四年	196,199.00	348.42	6,835.97
	第二十五年	196,199.00	348.42	6,835.97
	第二十六年	196,199.00	348.42	6,835.97
	第二十七年	196,199.00	348.42	6,835.97
	第二十八年	196,199.00	348.42	6,835.97
	第二十九年	196,199.00	348.42	6,835.97
	第三十年	196,199.00	348.42	6,835.97
	第三十一年	196,199.00	348.42	6,835.97

	年份	门诊人数（次）	门诊单价（元/人）	门诊收入
	合计			175,443.76

## 2. 门诊收入

本项目床位数为 125 床，按上表综合平均门急诊人数计算，项目首年门急诊人数拟为 120,448.75 人，单价为 259.25 元/人。（根据国家卫生健康委发布《2020 年我国卫生健康事业发展统计公报》显示，2020 年，医院次均门诊费用 324.4 元，按当年价格比上年上涨 11.6%，按可比价格上涨 8.8%，并参照上表计算就诊人数的增长平均为 14%，本项目处于谨慎性原则设置上涨率为 5%，住门诊费用上涨 3%，上涨 10 年后不再上涨（即计算期第 13 年后不在增长）。

金额单位：人民币万元

	年份	住院人次（次）	住院费用（元/人）	住院收入
建设期	第一年			
	第二年			
运营期	第三年	4,626.00	3,434.76	1,588.92
	第四年	4,857.00	3,537.80	1,718.31
	第五年	5,100.00	3,643.93	1,858.40
	第六年	5,355.00	3,753.25	2,009.87
	第七年	5,623.00	3,865.85	2,173.77
	第八年	5,904.00	3,981.83	2,350.87
	第九年	6,199.00	4,101.28	2,542.38
	第十年	6,509.00	4,224.32	2,749.61
	第十一年	6,834.00	4,351.05	2,973.51
	第十二年	7,176.00	4,481.58	3,215.98
	第十三年	7,535.00	4,616.03	3,478.18
	第十四年	7,535.00	4,616.03	3,478.18
	第十五年	7,535.00	4,616.03	3,478.18
	第十六年	7,535.00	4,616.03	3,478.18
	第十七年	7,535.00	4,616.03	3,478.18
	第十八年	7,535.00	4,616.03	3,478.18



	年份	住院人次（次）	住院费用（元/人）	住院收入
	第十九年	7,535.00	4,616.03	3,478.18
	第二十年	7,535.00	4,616.03	3,478.18
	第二十一年	7,535.00	4,616.03	3,478.18
	第二十二年	7,535.00	4,616.03	3,478.18
	第二十三年	7,535.00	4,616.03	3,478.18
	第二十四年	7,535.00	4,616.03	3,478.18
	第二十五年	7,535.00	4,616.03	3,478.18
	第二十六年	7,535.00	4,616.03	3,478.18
	第二十七年	7,535.00	4,616.03	3,478.18
	第二十八年	7,535.00	4,616.03	3,478.18
	第二十九年	7,535.00	4,616.03	3,478.18
	第三十年	7,535.00	4,616.03	3,478.18
	第三十一年	7,535.00	4,616.03	3,478.18
	合计			89,267.04

### 3. 经营成本

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

#### （1）工资及福利费

项目人员包括医务人员、行政后勤人员，共计 70 人（不含编制人员，编制人员由财政直接支付员工工资），此次预测按照 8 万元/人年预测职工工资及福利费，且考虑每年增长 2%。

#### （2）原辅材料

卫生材料及其他低值易耗材料采购成本按总收入的 45% 估算。

#### （3）外购燃料及动力费

包括水电费、燃费用等，按营业收入的 5% 估算。

#### （4）修理费

按总投资额的 0.5%估算。

(5) 其他费用

其他费用按总收入的 1%估算。

营业成本（不含税费）明细如下：

金额单位：人民币万元

	年度	外购原材料 费	外购动力	工资及福利 费	修理费	其他费用	成本合计
建设期	第一年						
	第二年						
运营期	第三年	2,120.20	235.58	560.00	112.50	47.12	3,075.40
	第四年	2,292.96	254.77	571.20	112.50	50.95	3,282.38
	第五年	2,479.86	275.54	582.62	112.50	55.11	3,505.63
	第六年	2,681.96	298.00	594.27	112.50	59.60	3,746.33
	第七年	2,900.60	322.29	606.16	112.50	64.46	4,006.01
	第八年	3,136.94	348.55	618.28	112.50	69.71	4,285.98
	第九年	3,392.59	376.95	630.65	112.50	75.39	4,588.08
	第十年	3,669.12	407.68	643.26	112.50	81.54	4,914.10
	第十一年	3,968.10	440.90	656.13	112.50	88.18	5,265.81
	第十二年	4,291.54	476.84	669.25	112.50	95.37	5,645.50
	第十三年	4,641.37	515.71	682.64	112.50	103.14	6,055.36
	第十四年	4,641.37	515.71	696.29	112.50	103.14	6,069.01
	第十五年	4,641.37	515.71	710.22	112.50	103.14	6,082.94
	第十六年	4,641.37	515.71	724.42	112.50	103.14	6,097.14
	第十七年	4,641.37	515.71	738.91	112.50	103.14	6,111.63
	第十八年	4,641.37	515.71	753.69	112.50	103.14	6,126.41
	第十九年	4,641.37	515.71	768.76	112.50	103.14	6,141.48
	第二十年	4,641.37	515.71	784.14	112.50	103.14	6,156.86
	第二十一年	4,641.37	515.71	799.82	112.50	103.14	6,172.54
	第二十二年	4,641.37	515.71	815.82	112.50	103.14	6,188.54

	年度	外购原材料 费	外购动力	工资及福利 费	修理费	其他费用	成本合计
	第二十二年	4,641.37	515.71	832.14	112.50	103.14	6,204.86
	第二十四年	4,641.37	515.71	848.78	112.50	103.14	6,221.50
	第二十五年	4,641.37	515.71	865.76	112.50	103.14	6,238.48
	第二十六年	4,641.37	515.71	883.08	112.50	103.14	6,255.80
	第二十七年	4,641.37	515.71	900.74	112.50	103.14	6,273.46
	第二十八年	4,641.37	515.71	918.75	112.50	103.14	6,291.47
	第二十九年	4,641.37	515.71	937.13	112.50	103.14	6,309.85
	第三十年	4,641.37	515.71	955.87	112.50	103.14	6,328.59
	第三十一年	4,641.37	515.71	974.99	112.50	103.14	6,347.71
	合计	119,119.90	13,235.59	21,723.77	3,262.50	2,647.09	159,988.85

#### 4. 可用于资金平衡的现金净流入

德安县妇幼保健院新建工程运营期间有住院收入、门诊收入扣除付现的经营成本，可用于资金平衡的现金净流入如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
建设期	第一年			
	第二年			
运营期	第三年	4,711.55	3,075.40	1,636.15
	第四年	5,095.47	3,282.38	1,813.09
	第五年	5,510.79	3,505.63	2,005.16
	第六年	5,959.92	3,746.33	2,213.59
	第七年	6,445.78	4,006.01	2,439.77
	第八年	6,970.98	4,285.98	2,685.00
	第九年	7,539.08	4,588.08	2,951.00
	第十年	8,153.61	4,914.10	3,239.51
	第十一年	8,818.01	5,265.81	3,552.20
	第十二年	9,536.76	5,645.50	3,891.26

	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
	第十三年	10,314.15	6,055.36	4,258.79
	第十四年	10,314.15	6,069.01	4,245.14
	第十五年	10,314.15	6,082.94	4,231.21
	第十六年	10,314.15	6,097.14	4,217.01
	第十七年	10,314.15	6,111.63	4,202.52
	第十八年	10,314.15	6,126.41	4,187.74
	第十九年	10,314.15	6,141.48	4,172.67
	第二十年	10,314.15	6,156.86	4,157.29
	第二十一年	10,314.15	6,172.54	4,141.61
	第二十二年	10,314.15	6,188.54	4,125.61
	第二十三年	10,314.15	6,204.86	4,109.29
	第二十四年	10,314.15	6,221.50	4,092.65
	第二十五年	10,314.15	6,238.48	4,075.67
	第二十六年	10,314.15	6,255.80	4,058.35
	第二十七年	10,314.15	6,273.46	4,040.69
	第二十八年	10,314.15	6,291.47	4,022.68
	第二十九年	10,314.15	6,309.85	4,004.30
	第三十年	10,314.15	6,328.59	3,985.56
	第三十一年	10,314.15	6,347.71	3,966.44
	合计	264,710.80	159,988.85	104,721.95

### （三）项目收益抗压能力测试

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

1.当项目收入下降 10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
--	----	------	------	-------

	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
建设期	第一年			
	第二年			
运营期	第三年	4,240.40	3,075.40	1,165.00
	第四年	4,585.92	3,282.38	1,303.54
	第五年	4,959.71	3,505.63	1,454.08
	第六年	5,363.93	3,746.33	1,617.60
	第七年	5,801.20	4,006.01	1,795.19
	第八年	6,273.88	4,285.98	1,987.90
	第九年	6,785.17	4,588.08	2,197.09
	第十年	7,338.25	4,914.10	2,424.15
	第十一年	7,936.21	5,265.81	2,670.40
	第十二年	8,583.08	5,645.50	2,937.58
	第十三年	9,282.74	6,055.36	3,227.38
	第十四年	9,282.74	6,069.01	3,213.73
	第十五年	9,282.74	6,082.94	3,199.80
	第十六年	9,282.74	6,097.14	3,185.60
	第十七年	9,282.74	6,111.63	3,171.11
	第十八年	9,282.74	6,126.41	3,156.33
	第十九年	9,282.74	6,141.48	3,141.26
	第二十年	9,282.74	6,156.86	3,125.88
	第二十一年	9,282.74	6,172.54	3,110.20
	第二十二年	9,282.74	6,188.54	3,094.20
	第二十三年	9,282.74	6,204.86	3,077.88
	第二十四年	9,282.74	6,221.50	3,061.24
	第二十五年	9,282.74	6,238.48	3,044.26
	第二十六年	9,282.74	6,255.80	3,026.94
	第二十七年	9,282.74	6,273.46	3,009.28
	第二十八年	9,282.74	6,291.47	2,991.27
	第二十九年	9,282.74	6,309.85	2,972.89

	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
	第三十年	9,282.74	6,328.59	2,954.15
	第三十一年	9,282.74	6,347.71	2,935.03
	合计	238,239.81	159,988.85	78,250.96

2. 当项目成本上升 10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
建设期	第一年			
	第二年			
运营期	第三年	4,711.55	3,382.94	1,328.61
	第四年	5,095.47	3,610.62	1,484.85
	第五年	5,510.79	3,856.19	1,654.60
	第六年	5,959.92	4,120.96	1,838.96
	第七年	6,445.78	4,406.61	2,039.17
	第八年	6,970.98	4,714.58	2,256.40
	第九年	7,539.08	5,046.89	2,492.19
	第十年	8,153.61	5,405.51	2,748.10
	第十一年	8,818.01	5,792.39	3,025.62
	第十二年	9,536.76	6,210.05	3,326.71
	第十三年	10,314.15	6,660.90	3,653.25
	第十四年	10,314.15	6,675.91	3,638.24
	第十五年	10,314.15	6,691.23	3,622.92
	第十六年	10,314.15	6,706.85	3,607.30
	第十七年	10,314.15	6,722.79	3,591.36
	第十八年	10,314.15	6,739.05	3,575.10
	第十九年	10,314.15	6,755.63	3,558.52
	第二十年	10,314.15	6,772.55	3,541.60
	第二十一年	10,314.15	6,789.79	3,524.36
	第二十二年	10,314.15	6,807.39	3,506.76
	第二十三年	10,314.15	6,825.35	3,488.80

	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
	第二十四年	10,314.15	6,843.65	3,470.50
	第二十五年	10,314.15	6,862.33	3,451.82
	第二十六年	10,314.15	6,881.38	3,432.77
	第二十七年	10,314.15	6,900.81	3,413.34
	第二十八年	10,314.15	6,920.62	3,393.53
	第二十九年	10,314.15	6,940.84	3,373.31
	第三十年	10,314.15	6,961.45	3,352.70
	第三十一年	10,314.15	6,982.48	3,331.67
	合计	264,710.80	175,987.74	88,723.06

3. 当项目收入下降 10%，且项目成本上升 10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
建设期	第一年			
	第二年			
运营期	第三年	4,240.40	3,382.94	857.46
	第四年	4,585.92	3,610.62	975.30
	第五年	4,959.71	3,856.19	1,103.52
	第六年	5,363.93	4,120.96	1,242.97
	第七年	5,801.20	4,406.61	1,394.59
	第八年	6,273.88	4,714.58	1,559.30
	第九年	6,785.17	5,046.89	1,738.28
	第十年	7,338.25	5,405.51	1,932.74
	第十一年	7,936.21	5,792.39	2,143.82
	第十二年	8,583.08	6,210.05	2,373.03
	第十三年	9,282.74	6,660.90	2,621.84
	第十四年	9,282.74	6,675.91	2,606.83
	第十五年	9,282.74	6,691.23	2,591.51
	第十六年	9,282.74	6,706.85	2,575.89
	第十七年	9,282.74	6,722.79	2,559.95

	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
	第十八年	9,282.74	6,739.05	2,543.69
	第十九年	9,282.74	6,755.63	2,527.11
	第二十年	9,282.74	6,772.55	2,510.19
	第二十一年	9,282.74	6,789.79	2,492.95
	第二十二年	9,282.74	6,807.39	2,475.35
	第二十三年	9,282.74	6,825.35	2,457.39
	第二十四年	9,282.74	6,843.65	2,439.09
	第二十五年	9,282.74	6,862.33	2,420.41
	第二十六年	9,282.74	6,881.38	2,401.36
	第二十七年	9,282.74	6,900.81	2,381.93
	第二十八年	9,282.74	6,920.62	2,362.12
	第二十九年	9,282.74	6,940.84	2,341.90
	第三十年	9,282.74	6,961.45	2,321.29
	第三十一年	9,282.74	6,982.48	2,300.26
	合计	238,239.81	175,987.74	62,252.07

#### （四）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资利率 3.00%的情况下，预计发行人募投项目下住院收入、门诊收入在债券存续期内可以全部实现。同时，考虑到未来存在多种不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。因此在假设融资利率 3.00%的情况下，预测了四种模式下，项目实现的现金流净流入情况。

##### 1. 项目收入及成本按实现的 100%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		87.42	87.42	
第二年		87.42	87.42	
第三年		87.42	87.42	
第四年		87.42	87.42	



年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第五年		87.42	87.42	
第六年		87.42	87.42	
第七年		87.42	87.42	
第八年		87.42	87.42	
第九年		87.42	87.42	
第十年		87.42	87.42	
第十一年		87.42	87.42	
第十二年		87.42	87.42	
第十三年		87.42	87.42	
第十四年		87.42	87.42	
第十五年		87.42	87.42	
第十六年		87.42	87.42	
第十七年		87.42	87.42	
第十八年		87.42	87.42	
第十九年		87.42	87.42	
第二十年		87.42	87.42	
第二十一年		87.42	87.42	
第二十二年		87.42	87.42	
第二十三年		87.42	87.42	
第二十四年		87.42	87.42	
第二十五年		87.42	87.42	
第二十六年		87.42	87.42	
第二十七年		87.42	87.42	
第二十八年		87.42	87.42	
第二十九年		87.42	87.42	
第三十年	2,914.00	87.42	3,001.42	
小计	2,914.00	2,622.60	5,536.60	104,721.95
一期已发行	10,000.00	7,920.00	17,920.00	
后续发行	5,086.00	4,577.40	9,663.40	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
合计	18,000.00	15,120.00	33,120.00	
本息覆盖倍数	3.16			

## 2. 项目收入下降 10%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		87.42	87.42	
第二年		87.42	87.42	
第三年		87.42	87.42	
第四年		87.42	87.42	
第五年		87.42	87.42	
第六年		87.42	87.42	
第七年		87.42	87.42	
第八年		87.42	87.42	
第九年		87.42	87.42	
第十年		87.42	87.42	
第十一年		87.42	87.42	
第十二年		87.42	87.42	
第十三年		87.42	87.42	
第十四年		87.42	87.42	
第十五年		87.42	87.42	
第十六年		87.42	87.42	
第十七年		87.42	87.42	
第十八年		87.42	87.42	
第十九年		87.42	87.42	
第二十年		87.42	87.42	
第二十一年		87.42	87.42	
第二十二年		87.42	87.42	
第二十三年		87.42	87.42	
第二十四年		87.42	87.42	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第二十五年		87.42	87.42	
第二十六年		87.42	87.42	
第二十七年		87.42	87.42	
第二十八年		87.42	87.42	
第二十九年		87.42	87.42	
第三十年	2,914.00	87.42	3,001.42	
小计	2,914.00	2,622.60	5,536.60	78,250.96
一期已发行	10,000.00	7,920.00	17,920.00	
后续发行	5,086.00	4,577.40	9,663.40	
合计	18,000.00	15,120.00	33,120.00	
本息覆盖倍数	2.36			

### 3. 项目成本上升 10%的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		87.42	87.42	
第二年		87.42	87.42	
第三年		87.42	87.42	
第四年		87.42	87.42	
第五年		87.42	87.42	
第六年		87.42	87.42	
第七年		87.42	87.42	
第八年		87.42	87.42	
第九年		87.42	87.42	
第十年		87.42	87.42	
第十一年		87.42	87.42	
第十二年		87.42	87.42	
第十三年		87.42	87.42	
第十四年		87.42	87.42	
第十五年		87.42	87.42	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第十六年		87.42	87.42	
第十七年		87.42	87.42	
第十八年		87.42	87.42	
第十九年		87.42	87.42	
第二十年		87.42	87.42	
第二十一年		87.42	87.42	
第二十二年		87.42	87.42	
第二十三年		87.42	87.42	
第二十四年		87.42	87.42	
第二十五年		87.42	87.42	
第二十六年		87.42	87.42	
第二十七年		87.42	87.42	
第二十八年		87.42	87.42	
第二十九年		87.42	87.42	
第三十年	2,914.00	87.42	3,001.42	
小计	2,914.00	2,622.60	5,536.60	88,723.06
一期已发行	10,000.00	7,920.00	17,920.00	
后续发行	5,086.00	4,577.40	9,663.40	
合计	18,000.00	15,120.00	33,120.00	
本息覆盖倍数	2.68			

#### 4. 项目收入下降 10%，且项目成本上升 10%的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		87.42	87.42	
第二年		87.42	87.42	
第三年		87.42	87.42	
第四年		87.42	87.42	
第五年		87.42	87.42	
第六年		87.42	87.42	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第七年		87.42	87.42	
第八年		87.42	87.42	
第九年		87.42	87.42	
第十年		87.42	87.42	
第十一年		87.42	87.42	
第十二年		87.42	87.42	
第十三年		87.42	87.42	
第十四年		87.42	87.42	
第十五年		87.42	87.42	
第十六年		87.42	87.42	
第十七年		87.42	87.42	
第十八年		87.42	87.42	
第十九年		87.42	87.42	
第二十年		87.42	87.42	
第二十一年		87.42	87.42	
第二十二年		87.42	87.42	
第二十三年		87.42	87.42	
第二十四年		87.42	87.42	
第二十五年		87.42	87.42	
第二十六年		87.42	87.42	
第二十七年		87.42	87.42	
第二十八年		87.42	87.42	
第二十九年		87.42	87.42	
第三十年	2,914.00	87.42	3,001.42	
小计	2,914.00	2,622.60	5,536.60	62,252.07
一期已发行	10,000.00	7,920.00	17,920.00	
后续发行	5,086.00	4,577.40	9,663.40	
合计	18,000.00	15,120.00	33,120.00	
本息覆盖倍数	1.88			

在发行人募投项目下住院收入、门诊收入 100%、90%和项目成本 100%、110%的情况下，可实现现金流完全覆盖。



# 营业执照

(副本) (10-3)

统一社会信用代码

911101020855463270



扫描市场主体  
了解更多登记、  
许可、监管信息、  
验证等服务

名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 1900 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 11 月 22 日

执行事务合伙人 张恩军

主要经营场所 北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



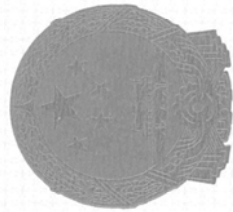
2024 年 11 月 27 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

仅供报告附件使用



会计师事务所  
执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）  
首席合伙人：张恩军  
主任会计师：  
经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：11000010  
批准执业文号：京财会许可（2013）0060号  
批准执业日期：2013年10月10日

仅供报告附件使用



证书序号：0011908

说明

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

发证机关：北京市财政局  
二〇一〇年八月六日

中华人民共和国财政部制



# 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.



钟茶秀年检二维码

证书编号: 360100470005  
No. of Certificate

批准注册协会江西省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 02 月 03 日  
Date of Issuance

4



# 注册会计师工作单位变更事项登记

## Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

江西万佳会计师  
江西万佳会计师事务所  
CPAs



同意调入  
Agree the holder to be transferred to

江西万佳会计师  
江西万佳会计师事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2010 年 4 月 9 日

10

# 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.



钟茶秀年检二维码

证书编号: 360100470005  
No. of Certificate

批准注册协会江西省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 02 月 03 日  
Date of Issuance

8

# 注册会计师工作单位变更事项登记

## Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

江西万佳会计师  
江西万佳会计师事务所  
CPAs

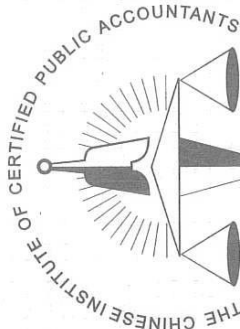


同意调入  
Agree the holder to be transferred to

江西万佳会计师  
江西万佳会计师事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2010 年 4 月 9 日

11



中国注册会计师协会

钟茶秀

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



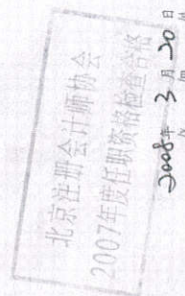
1975 年 10 月 05 日

江西万佳会计师事务所

36010219751005482



姓名 王健  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1978-11-18  
Date of birth  
工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码 110104197811182548  
Identity card No.



证书编号: 1101020349414  
批准注册: 北京注册会计师协会  
发证日期: 2008-7-5  
Date of Issuance



姓名: 王健  
证书编号: 110001620069



2009年 3月 20日

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

同意调出

Agree the holder to be transferred from



事务所 CPAs  
转出协会盖章  
2016年 7月 12日

同意调入

Agree the holder to be transferred to



事务所 CPAs  
转入协会盖章  
2016年 7月 12日

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

同意调出

Agree the holder to be transferred from



事务所 CPAs  
转出协会盖章  
2014年 1月 27日

同意调入

Agree the holder to be transferred to



事务所 CPAs  
转入协会盖章  
2014年 1月 27日

彭泽农产品智慧冷链物流集散中心建设项目  
2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）  
-2025 年江西省政府专项债券（十七期）  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00770131 号



**彭泽农产品智慧冷链物流集散中心建设项目**  
**2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）**  
**-2025 年江西省政府专项债券（十七期）**

**项目收益与融资自求平衡**

**专项评价报告**

[2025]京会兴咨字第 00770131 号

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为江西省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行彭泽农产品智慧冷链物流集散中心建设项目——2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）-2025 年江西省政府专项债券（十七期）（以下简称“本期债券”）的审计机构，我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行审阅并出具总体评价报告。

经审阅参照《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》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本总体评价仅供发行人本次发行彭泽农产品智慧冷链物流集散中心建设项目——2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）-2025 年江西省政府专项债券（十七期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审阅，我们认为，在彭泽农产品智慧冷链物流集散中心建设项目建设管理单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的彭泽农产品智慧冷链物流集散中心建设项目预期普通仓储库出租收入、粮食仓储库出租收入、

冷链仓储区出租收入、智慧物流中心大楼出租收入、配套用房出租收入及停车位收入。能够合理保障偿还融资本金和利息，实施项目收益和融资的平衡。

总体评价结果如下：

# 1. 本期债券应付本息情况

彭泽农产品智慧冷链物流集散中心建设项目本期拟融资金额 1,000.00 万元，假设融资利率 3.00%，期限 30 年，第 30 年到期一次偿还本金，本期拟融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第二年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第三年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第四年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第五年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第六年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第七年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第八年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第九年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第十年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第十一年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第十二年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第十三年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第十四年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第十五年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第十六年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第十七年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第十八年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第十九年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第二十年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第二十一年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第二十二年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第二十三年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第二十四年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第二十五年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第二十六年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第二十七年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第二十八年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第二十九年	1,000.00		1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第三十年	1,000.00	1,000.00		3.00%	30.00	1,030.00
合计		1,000.00			900.00	1,900.00

## 2. 一期债券应付本息情况

彭泽农产品智慧冷链物流集散中心建设项目一期已融资金额 2,000.00 万元，实际融资利率 3.13%，期限 30 年，第 30 年到期一次偿还本金，一期已融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第二年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第三年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第四年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第五年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第六年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第七年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第八年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第九年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第十年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第十一年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第十二年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第十三年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第十四年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第十五年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第十六年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第十七年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第十八年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第十九年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第二十年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第二十一年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第二十二年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第二十三年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第二十四年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第二十五年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第二十六年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第二十七年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第二十八年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第二十九年	2,000.00		2,000.00	3.13%	62.60	62.60
第三十年	2,000.00	2,000.00		3.13%	62.60	2,062.60
合计		2,000.00			1,878.00	3,878.00

### 3. 二期债券应付本息情况

彭泽农产品智慧冷链物流集散中心建设项目二期已融资金额 4,000.00 万元，实际融资利率 2.55%，期限 30 年，第 30 年到期一次偿还本金，二期已融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第二年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第三年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第四年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第五年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第六年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第七年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第八年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第九年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第十年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第十一年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第十二年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第十三年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第十四年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第十五年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第十六年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第十七年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第十八年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第十九年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第二十年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第二十一年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第二十二年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第二十三年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第二十四年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第二十五年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第二十六年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第二十七年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00



年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第二十八年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第二十九年	4,000.00		4,000.00	2.55%	102.00	102.00
第三十年	4,000.00	4,000.00		2.55%	102.00	4,102.00
合计		4,000.00			3,060.00	7,060.00

#### 4. 三期债券应付本息情况

彭泽农产品智慧冷链物流集散中心建设项目三期已融资金额 9,000.00 万元，实际融资利率 2.42%，期限 30 年，第 30 年到期一次偿还本金，三期已融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第二年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第三年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第四年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第五年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第六年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第七年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第八年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第九年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第十年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第十一年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第十二年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第十三年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第十四年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第十五年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第十六年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第十七年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第十八年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第十九年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第二十年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第二十一年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第二十二年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第二十三年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第二十四年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第二十五年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第二十六年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第二十七年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第二十八年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第二十九年	9,000.00		9,000.00	2.42%	217.80	217.80
第三十年	9,000.00	9,000.00		2.42%	217.80	9,217.80
合计		9,000.00			6,534.00	15,534.00

## 5. 项目产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

彭泽农产品智慧冷链物流集散中心建设项目作为本期债券募集资金投资项目，通过普通仓储库出租收入、粮食仓储库出租收入、冷链仓储区出租收入、智慧物流中心大楼出租收入、配套用房出租收入及停车位收入。实现现金流入。

### (2) 项目产生的净现金流入

假设彭泽农产品智慧冷链物流集散中心建设项目按照情景 1：项目收入及成本按实现的 100%；情景 2：项目收入下降 10%；情景 3：项目成本上升 10%；情景 4：项目收入下降 10%且项目成本上升 10%四种情景下，自融资开始日起 30 年内可用于资金平衡的收入情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	可用于资金平衡的收入
情景 1	58,312.25
情景 2	50,308.15
情景 3	57,405.43
情景 4	49,401.33

6. 预期普通仓储库出租收入、粮食仓储库出租收入、冷链仓储区出租收入、智慧物流中心大楼出租收入、配套用房出租收入及停车位收入。偿还融资本金和利息情况

不同情景下，本息覆盖倍数为：

增速	本息覆盖倍数
情景 1	2.06
情景 2	1.77
情景 3	2.02
情景 4	1.74

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为彭泽农产品智慧冷链物流集散中心建设项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为彭泽农产品智慧冷链物流集散中心建设项目提供足够的资金支持，保证该项目顺利完成。同时，普通仓储库出租收入、粮食仓储库出租收入、冷链仓储区出租收入、智慧物流中心大楼出租收入、配套用房出租收入及停车位收入。为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足彭泽农产品智慧冷链物流集散中心建设项目专项债券还本付息要求。

此页无正文，为[2025]京会兴咨字第 00770131 号的报告盖章页。



中国注册会计师：

(项目合伙人)

钟希秀



中国·北京

二〇二五年六月十三日

中国注册会计师：

王维



附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以彭泽农产品智慧冷链物流集散中心建设项目为基础，结合预期的普通仓储库出租收入、粮食仓储库出租收入、冷链仓储区出租收入、智慧物流中心大楼出租收入、配套用房出租收入及停车位收入。对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测表。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

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

（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）发行人预测的普通仓储库出租收入、粮食仓储库出租收入、冷链仓储区出租收入、智慧物流中心大楼出租收入、配套用房出租收入及停车位收入。能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本费用预测选择区间数据较高值；

（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、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

#### 1. 建设内容和规模

本项目为彭泽农产品智慧冷链物流集散中心建设项目，总用地面积约 280 亩，总建筑面积 72,646.83 m<sup>2</sup>，计容建筑面积 135,586.83 m<sup>2</sup>，其中：普通仓储库 70,560 m<sup>2</sup>、粮食仓储区 23,040 m<sup>2</sup>、冷链仓储库 32,280 m<sup>2</sup>、智慧物流中心大楼 4,591.92 m<sup>2</sup>及配套用房 5,114.91 m<sup>2</sup>。容积率 0.72；建筑密度 49.68%，机动车停车位 150 个，非机动车停车位 350 个。包含所有建筑的土建及外立面装饰工程、给排水工程、电气工程、消防工程、通风工程、道路、围墙大门以及相关附属设施等工程。

## 2. 建设投资及资金来源

彭泽县发展和改革委员会文件《关于彭泽农产品智慧冷链物流集散中心建设项目可行性研究报告的批复》（彭发改字[2022]617 号）以及《彭泽农产品智慧冷链物流集散中心建设项目可行性研究报告》，本项目总投资为 24,568.02 万元。其中：建筑工程费用 17,053.63 万元，设备购置费用 1,827.37 万元，安装工程费用 2,310.88 元，工程其他费 834.81 万元（包含债券发行费用 16.00 万元），预备费 1,101.33 万元，建设期利息 1,440.00 万元。

项目资金筹措方式由资本金和发行项目专项债构成，其中：资本金 8,568.02 万元，占总投资的 34.87%，拟申请债券 16,000.00 万元，占总投资的 65.13%。其中本期发行 1,000.00 万元，一期已发行 2,000.00 万元，二期已发行 4,000.00 万元，三期已发行 9,000.00 万元。

彭泽农产品智慧冷链物流集散中心建设项目于 2023 年通过发行 2023 年江西省高质量发展补短板专项债券（四十期）——2023 年江西省政府专项债券（六十九期）融资 6,000.00 万元，后根据《财政部关于印发<地方政府债务信息公开办法（试行）>的通知》（财预[2018]209 号）和《财政部关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》（财预[2021]110 号）等有关规定，经江西省人民政府批准，将项目部分专项债券资金 4,000.00 万元用途予以调整。根据彭泽县财政局出具的《关于调整地方政府新增专项债券资金使用用途的说明》，项目收益不承担调出资金 4,000.00 万元的还本付息，调出资金 4,000.00 万元的还本付息由县财政统筹预算收入偿还。因此，本项目已发行政府专项债券为 15,000.00 万元。

### （二）项目收益及现金流入预测项目说明

项目建设期共 2 年，即 2023 年 9 月-2025 年 8 月。

#### 1. 普通仓储库出租收入

普通仓储库可出租面积为 35,280 平方米，运营期首年出租率为 60%，往后每年增加 10%，最高出租率为 80%，参考彭泽县及周边城市同类型建筑出租价格，初始月租赁价格为 15 元/m<sup>2</sup>·月，出租单价每三年增长 5%。

金额单位：人民币万元

	年份	出租率（%）	单价（元/平方米/月）	面积（平方米）	普通仓储库出租收入
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	60%	15.00	35,280.00	381.02
	第四年	70%	15.00	35,280.00	444.53
	第五年	80%	15.00	35,280.00	508.03
	第六年	80%	15.75	35,280.00	533.43
	第七年	80%	15.75	35,280.00	533.43
	第八年	80%	15.75	35,280.00	533.43
	第九年	80%	16.54	35,280.00	560.19
	第十年	80%	16.54	35,280.00	560.19
	第十一年	80%	16.54	35,280.00	560.19
	第十二年	80%	17.37	35,280.00	588.30
	第十三年	80%	17.37	35,280.00	588.30
	第十四年	80%	17.37	35,280.00	588.30
	第十五年	80%	18.24	35,280.00	617.77
	第十六年	80%	18.24	35,280.00	617.77
	第十七年	80%	18.24	35,280.00	617.77
	第十八年	80%	19.15	35,280.00	648.59
	第十九年	80%	19.15	35,280.00	648.59
	第二十年	80%	19.15	35,280.00	648.59
	第二十一年	80%	20.11	35,280.00	681.10
	第二十二年	80%	20.11	35,280.00	681.10
	第二十三年	80%	20.11	35,280.00	681.10
	第二十四年	80%	21.12	35,280.00	715.31

	年份	出租率（%）	单价（元/平方米/月）	面积（平方米）	普通仓储库出租收入
	第二十五年	80%	21.12	35,280.00	715.31
	第二十六年	80%	21.12	35,280.00	715.31
	第二十七年	80%	22.18	35,280.00	751.21
	第二十八年	80%	22.18	35,280.00	751.21
	第二十九年	80%	22.18	35,280.00	751.21
	第三十年	80%	23.29	35,280.00	788.80
	第三十一年	80%	23.29	35,280.00	788.80
	第三十二年	80%	23.29	35,280.00	788.80
	合计				18,987.68

## 2. 粮食仓储库出租收入

项目粮食仓储库计容建筑面积 23,040 平方米，根据业主与相关单位签订的租赁协议，本项目粮食仓储库租赁价格为 20 元/m<sup>2</sup>·月，租赁价格每三年增长 5%。运营期首年出租率为 60%，往后每年增加 10%，最高出租率为 80%。

金额单位：人民币万元

	年份	负荷率（%）	单价（元/平方米/月）	粮仓储规模	粮食仓储库出租收入
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	60%	20.00	23,040.00	331.78
	第四年	70%	20.00	23,040.00	387.07
	第五年	80%	20.00	23,040.00	442.37
	第六年	80%	21.00	23,040.00	464.49
	第七年	80%	21.00	23,040.00	464.49
	第八年	80%	21.00	23,040.00	464.49
	第九年	80%	22.05	23,040.00	487.71
	第十年	80%	22.05	23,040.00	487.71



	年份	负荷率 (%)	单价 (元/平方米/月)	粮仓储存规模	粮食仓储库出租收入
	第十一年	80%	22.05	23,040.00	487.71
	第十二年	80%	23.15	23,040.00	512.04
	第十三年	80%	23.15	23,040.00	512.04
	第十四年	80%	23.15	23,040.00	512.04
	第十五年	80%	24.31	23,040.00	537.70
	第十六年	80%	24.31	23,040.00	537.70
	第十七年	80%	24.31	23,040.00	537.70
	第十八年	80%	25.53	23,040.00	564.68
	第十九年	80%	25.53	23,040.00	564.68
	第二十年	80%	25.53	23,040.00	564.68
	第二十一年	80%	26.81	23,040.00	592.99
	第二十二年	80%	26.81	23,040.00	592.99
	第二十三年	80%	26.81	23,040.00	592.99
	第二十四年	80%	28.15	23,040.00	622.63
	第二十五年	80%	28.15	23,040.00	622.63
	第二十六年	80%	28.15	23,040.00	622.63
	第二十七年	80%	29.56	23,040.00	653.82
	第二十八年	80%	29.56	23,040.00	653.82
	第二十九年	80%	29.56	23,040.00	653.82
	第三十年	80%	31.04	23,040.00	686.56
	第三十一年	80%	31.04	23,040.00	686.56
	第三十二年	80%	31.04	23,040.00	686.56
	合计				16,529.08

### 3. 冷链仓储区出租收入

冷链仓储区可出租面积为 16,140 平方米，运营期首年出租率为 60%，往后每年增加 10%，最高出租率为 80%，参考彭泽县及周边城市同类型建筑出租价格，初始月租赁价格为 65 元/m<sup>2</sup>/月，出租单价每三年增长 5%。

金额单位：人民币万元

	年份	出租率（%）	单价（元/平方米/月）	面积（平方米）	冷链仓储区出租收入
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	60%	65.00	16,140.00	755.35
	第四年	70%	65.00	16,140.00	881.24
	第五年	80%	65.00	16,140.00	1,007.14
	第六年	80%	68.25	16,140.00	1,057.49
	第七年	80%	68.25	16,140.00	1,057.49
	第八年	80%	68.25	16,140.00	1,057.49
	第九年	80%	71.66	16,140.00	1,110.33
	第十年	80%	71.66	16,140.00	1,110.33
	第十一年	80%	71.66	16,140.00	1,110.33
	第十二年	80%	75.24	16,140.00	1,165.80
	第十三年	80%	75.24	16,140.00	1,165.80
	第十四年	80%	75.24	16,140.00	1,165.80
	第十五年	80%	79.00	16,140.00	1,224.06
	第十六年	80%	79.00	16,140.00	1,224.06
	第十七年	80%	79.00	16,140.00	1,224.06
	第十八年	80%	82.95	16,140.00	1,285.26
	第十九年	80%	82.95	16,140.00	1,285.26
	第二十年	80%	82.95	16,140.00	1,285.26
	第二十一年	80%	87.10	16,140.00	1,349.56
	第二十二年	80%	87.10	16,140.00	1,349.56
	第二十三年	80%	87.10	16,140.00	1,349.56
	第二十四年	80%	91.46	16,140.00	1,417.12
	第二十五年	80%	91.46	16,140.00	1,417.12
	第二十六年	80%	91.46	16,140.00	1,417.12

	年份	出租率（%）	单价（元/平方米/月）	面积（平方米）	冷链仓储区出租收入
	第二十七年	80%	96.03	16,140.00	1,487.93
	第二十八年	80%	96.03	16,140.00	1,487.93
	第二十九年	80%	96.03	16,140.00	1,487.93
	第三十年	80%	100.83	16,140.00	1,562.30
	第三十一年	80%	100.83	16,140.00	1,562.30
	第三十二年	80%	100.83	16,140.00	1,562.30
	合计				37,623.28

#### 4. 智慧物流中心大楼出租收入

智慧物流中心大楼可出租面积为4,591.920平方米,运营期首年出租率为60%,往后每年增加10%,最高出租率为80%,参考彭泽县及周边城市同类型建筑出租价格,初始月租赁价格为18元/m<sup>2</sup>·月,出租单价每三年增长5%。

金额单位：人民币万元

	年份	负荷率	单价（元/平方米/月）	面积（平方米）	智慧物流中心大楼出租收入
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	60%	18.00	4,591.92	59.51
	第四年	70%	18.00	4,591.92	69.43
	第五年	80%	18.00	4,591.92	79.35
	第六年	80%	18.90	4,591.92	83.32
	第七年	80%	18.90	4,591.92	83.32
	第八年	80%	18.90	4,591.92	83.32
	第九年	80%	19.85	4,591.92	87.50
	第十年	80%	19.85	4,591.92	87.50
	第十一年	80%	19.85	4,591.92	87.50
	第十二年	80%	20.84	4,591.92	91.87
	第十三年	80%	20.84	4,591.92	91.87

	年份	负荷率	单价（元/平方米/月）	面积（平方米）	智慧物流中心 大楼出租收入
	第十四年	80%	20.84	4,591.92	91.87
	第十五年	80%	21.88	4,591.92	96.45
	第十六年	80%	21.88	4,591.92	96.45
	第十七年	80%	21.88	4,591.92	96.45
	第十八年	80%	22.97	4,591.92	101.26
	第十九年	80%	22.97	4,591.92	101.26
	第二十年	80%	22.97	4,591.92	101.26
	第二十一年	80%	24.12	4,591.92	106.33
	第二十二年	80%	24.12	4,591.92	106.33
	第二十三年	80%	24.12	4,591.92	106.33
	第二十四年	80%	25.33	4,591.92	111.66
	第二十五年	80%	25.33	4,591.92	111.66
	第二十六年	80%	25.33	4,591.92	111.66
	第二十七年	80%	26.60	4,591.92	117.26
	第二十八年	80%	26.60	4,591.92	117.26
	第二十九年	80%	26.60	4,591.92	117.26
	第三十年	80%	27.93	4,591.92	123.12
	第三十一年	80%	27.93	4,591.92	123.12
	第三十二年	80%	27.93	4,591.92	123.12
	合计				2,964.60

### 5. 配套用房出租收入

配套用房可出租面积为 5,114.91 平方米，运营期首年出租率为 60%，往后每年增加 10%，最高出租率为 80%，参考彭泽县及周边城市同类型建筑出租价格，初始月租赁价格为 16 元/m<sup>2</sup>·月，出租单价每三年增长 5%。

金额单位：人民币万元

	年份	负荷率	单价（元/平方米/月）	面积（平方米）	配套用房出租 收入
--	----	-----	-------------	---------	--------------

	年份	负荷率	单价（元/平方米/月）	面积（平方米）	配套用房出租收入
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	60%	16.00	5,114.91	58.92
	第四年	70%	16.00	5,114.91	68.74
	第五年	80%	16.00	5,114.91	78.57
	第六年	80%	16.80	5,114.91	82.49
	第七年	80%	16.80	5,114.91	82.49
	第八年	80%	16.80	5,114.91	82.49
	第九年	80%	17.64	5,114.91	86.62
	第十年	80%	17.64	5,114.91	86.62
	第十一年	80%	17.64	5,114.91	86.62
	第十二年	80%	18.52	5,114.91	90.94
	第十三年	80%	18.52	5,114.91	90.94
	第十四年	80%	18.52	5,114.91	90.94
	第十五年	80%	19.45	5,114.91	95.51
	第十六年	80%	19.45	5,114.91	95.51
	第十七年	80%	19.45	5,114.91	95.51
	第十八年	80%	20.42	5,114.91	100.27
	第十九年	80%	20.42	5,114.91	100.27
	第二十年	80%	20.42	5,114.91	100.27
	第二十一年	80%	21.44	5,114.91	105.28
	第二十二年	80%	21.44	5,114.91	105.28
	第二十三年	80%	21.44	5,114.91	105.28
	第二十四年	80%	22.51	5,114.91	110.53
	第二十五年	80%	22.51	5,114.91	110.53
	第二十六年	80%	22.51	5,114.91	110.53
	第二十七年	80%	23.64	5,114.91	116.08
	第二十八年	80%	23.64	5,114.91	116.08

	年份	负荷率	单价（元/平方米/月）	面积（平方米）	配套用房出租收入
	第二十九年	80%	23.64	5,114.91	116.08
	第三十年	80%	24.82	5,114.91	121.87
	第三十一年	80%	24.82	5,114.91	121.87
	第三十二年	80%	24.82	5,114.91	121.87
	合计				2,935.00

## 6. 停车位收入

本项目停车位收费标准参考赣发改收费〔2019〕1032号文件规定，按照停车场1小时内免费，1小时后1元/小时，不足1小时按1小时收费，全天18元封顶，本项目停车位收费按8元/天·个考虑，停车费每三年增长1元，共规划停车位150个，年运行时间按300天计算。首年试运营车位使用率按40%考虑，每年增长10%，直到60%封顶。

金额单位：人民币万元

	年份	停车率（%）	停车位数量（个）	单价	停车位收入
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	40.00%	150.00	8.00	14.40
	第四年	50.00%	150.00	8.00	18.00
	第五年	60.00%	150.00	8.00	21.60
	第六年	60.00%	150.00	9.00	24.30
	第七年	60.00%	150.00	9.00	24.30
	第八年	60.00%	150.00	9.00	24.30
	第九年	60.00%	150.00	10.00	27.00
	第十年	60.00%	150.00	10.00	27.00
	第十一年	60.00%	150.00	10.00	27.00
	第十二年	60.00%	150.00	11.00	29.70
	第十三年	60.00%	150.00	11.00	29.70

	年份	停车率 (%)	停车位数量 (个)	单价	停车位收入
	第十四年	60.00%	150.00	11.00	29.70
	第十五年	60.00%	150.00	12.00	32.40
	第十六年	60.00%	150.00	12.00	32.40
	第十七年	60.00%	150.00	12.00	32.40
	第十八年	60.00%	150.00	13.00	35.10
	第十九年	60.00%	150.00	13.00	35.10
	第二十年	60.00%	150.00	13.00	35.10
	第二十一年	60.00%	150.00	14.00	37.80
	第二十二年	60.00%	150.00	14.00	37.80
	第二十三年	60.00%	150.00	14.00	37.80
	第二十四年	60.00%	150.00	15.00	40.50
	第二十五年	60.00%	150.00	15.00	40.50
	第二十六年	60.00%	150.00	15.00	40.50
	第二十七年	60.00%	150.00	16.00	43.20
	第二十八年	60.00%	150.00	16.00	43.20
	第二十九年	60.00%	150.00	16.00	43.20
	第三十年	60.00%	150.00	17.00	45.90
	第三十一年	60.00%	150.00	17.00	45.90
	第三十二年	60.00%	150.00	17.00	45.90
	合计				1,001.70

## 7. 经营成本

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

### (1) 燃料动力费

项目燃料动力费主要为路灯、地面冲洗、员工水电消耗等，预计每年按总收入的 3% 估算。

### (2) 工资及福利费

根据公司人事安排项目劳动定员 25 人，按平均薪酬 50,000.00 元/年.人，则年工资福利费为 125.00 万元，每年工资福利费按 2%增长。

### （3）维修费

按固定资产总投资的 0.1%计取，每三年维修费按 3%增长。

### （4）其他费

其他费用包括其他管理费、出差、招待等费用，每年按总收入的 1%估算。

营业成本（不含税费）明细如下：

金额单位：人民币万元

	年度	燃料动力费	工资及福利费	维修费	其他费	成本合计
建设期	第一年					
	第二年					
运营期	第三年	48.03	125.00	23.13	16.01	212.17
	第四年	56.07	127.50	23.13	18.69	225.39
	第五年	64.11	130.05	23.13	21.37	238.66
	第六年	67.37	132.65	23.82	22.46	246.30
	第七年	67.37	135.30	23.82	22.46	248.95
	第八年	67.37	138.01	23.82	22.46	251.66
	第九年	70.78	140.77	24.53	23.59	259.67
	第十年	70.78	143.59	24.53	23.59	262.49
	第十一年	70.78	146.46	24.53	23.59	265.36
	第十二年	74.36	149.39	25.27	24.79	273.81
	第十三年	74.36	152.38	25.27	24.79	276.80
	第十四年	74.36	155.43	25.27	24.79	279.85
	第十五年	78.12	158.54	26.03	26.04	288.73
	第十六年	78.12	161.71	26.03	26.04	291.90
	第十七年	78.12	164.94	26.03	26.04	295.13
	第十八年	82.05	168.24	26.81	27.35	304.45



	年度	燃料动力费	工资及福利费	维修费	其他费	成本合计
	第十九年	82.05	171.60	26.81	27.35	307.81
	第二十年	82.05	175.03	26.81	27.35	311.24
	第二十一年	86.19	178.53	27.61	28.73	321.06
	第二十二年	86.19	182.10	27.61	28.73	324.63
	第二十三年	86.19	185.74	27.61	28.73	328.27
	第二十四年	90.53	189.45	28.44	30.18	338.60
	第二十五年	90.53	193.24	28.44	30.18	342.39
	第二十六年	90.53	197.10	28.44	30.18	346.25
	第二十七年	95.09	201.04	29.29	31.70	357.12
	第二十八年	95.09	205.06	29.29	31.70	361.14
	第二十九年	95.09	209.16	29.29	31.70	365.24
	第三十年	99.86	213.34	30.17	33.29	376.66
	第三十一年	99.86	217.61	30.17	33.29	380.93
	第三十二年	99.86	221.96	30.17	33.29	385.28
	合计	2,401.26	5,070.92	795.30	800.46	9,067.94

## 8. 应交税金

项目收入缴纳增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税。

（1）增值税：增值税税率为 5%，按总收入的 5% 计算，本次预测假设该项税收优惠在债券存续期内不会改变。

（2）城建税：以增值税税额为计税依据，按适用税率缴纳城市建设维护税。纳税人所在地在市区的，税率为 7%；所在地在县城、镇（县、市属镇的），税率为 5%；所在地不在市区、县城或镇（县、市属镇）的税率为 1%。

（3）教育费附加：按增值税的 5% 计算。

（4）房产税：按 12% 计算。明细如下：

金额单位：人民币万元

	年度	增值税	城建税	教育费附加	房产税	税金合计
建设期	第一年					
	第二年					
运营期	第三年	76.24	3.81	3.81	169.99	253.85
	第四年	89.00	4.45	4.45	198.32	296.22
	第五年	101.76	5.09	5.09	226.66	338.60
	第六年	106.93	5.35	5.35	237.99	355.61
	第七年	106.93	5.35	5.35	237.99	355.61
	第八年	106.93	5.35	5.35	237.99	355.61
	第九年	112.35	5.62	5.62	249.89	373.48
	第十年	112.35	5.62	5.62	249.89	373.48
	第十一年	112.35	5.62	5.62	249.89	373.48
	第十二年	118.03	5.90	5.90	262.39	392.22
	第十三年	118.03	5.90	5.90	262.39	392.22
	第十四年	118.03	5.90	5.90	262.39	392.22
	第十五年	123.99	6.20	6.20	275.52	411.91
	第十六年	123.99	6.20	6.20	275.52	411.91
	第十七年	123.99	6.20	6.20	275.52	411.91
	第十八年	130.25	6.51	6.51	289.29	432.57
	第十九年	130.25	6.51	6.51	289.29	432.57
	第二十年	130.25	6.51	6.51	289.29	432.57
	第二十一年	136.81	6.84	6.84	303.78	454.27
	第二十二年	136.81	6.84	6.84	303.78	454.27
	第二十三年	136.81	6.84	6.84	303.78	454.27
	第二十四年	143.70	7.19	7.19	318.99	477.06
	第二十五年	143.70	7.19	7.19	318.99	477.06
	第二十六年	143.70	7.19	7.19	318.99	477.06
	第二十七年	150.93	7.55	7.55	334.96	500.98
	第二十八年	150.93	7.55	7.55	334.96	500.98
	第二十九年	150.93	7.55	7.55	334.96	500.98

	年度	增值税	城建税	教育费附加	房产税	税金合计
	第三十年	158.50	7.93	7.93	351.71	526.06
	第三十一年	158.50	7.93	7.93	351.71	526.06
	第三十二年	158.50	7.93	7.93	351.71	526.06
	合计	3,811.47	190.57	190.57	8,468.53	12,661.15

### 9. 可用于资金平衡的现金净流入

彭泽农产品智慧冷链物流集散中心建设项目运营期间有普通仓储库出租收入、粮食仓储库出租收入、冷链仓储区出租收入、智慧物流中心大楼出租收入、配套用房出租收入及停车位收入。扣除付现的经营成本，可用于资金平衡的现金净流入如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	1,600.98	212.17	253.85	1,134.96
	第四年	1,869.01	225.39	296.22	1,347.40
	第五年	2,137.06	238.66	338.60	1,559.80
	第六年	2,245.52	246.30	355.61	1,643.61
	第七年	2,245.52	248.95	355.61	1,640.96
	第八年	2,245.52	251.66	355.61	1,638.25
	第九年	2,359.35	259.67	373.48	1,726.21
	第十年	2,359.35	262.49	373.48	1,723.39
	第十一年	2,359.35	265.36	373.48	1,720.52
	第十二年	2,478.65	273.81	392.22	1,812.62
	第十三年	2,478.65	276.80	392.22	1,809.63
	第十四年	2,478.65	279.85	392.22	1,806.58
	第十五年	2,603.89	288.73	411.91	1,903.25

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
	第十六年	2,603.89	291.90	411.91	1,900.08
	第十七年	2,603.89	295.13	411.91	1,896.85
	第十八年	2,735.16	304.45	432.57	1,998.15
	第十九年	2,735.16	307.81	432.57	1,994.79
	第二十年	2,735.16	311.24	432.57	1,991.36
	第二十一年	2,873.06	321.06	454.27	2,097.73
	第二十二年	2,873.06	324.63	454.27	2,094.16
	第二十三年	2,873.06	328.27	454.27	2,090.52
	第二十四年	3,017.75	338.60	477.06	2,202.09
	第二十五年	3,017.75	342.39	477.06	2,198.30
	第二十六年	3,017.75	346.25	477.06	2,194.44
	第二十七年	3,169.50	357.12	500.98	2,311.40
	第二十八年	3,169.50	361.14	500.98	2,307.38
	第二十九年	3,169.50	365.24	500.98	2,303.28
	第三十年	3,328.55	376.66	526.06	2,425.83
	第三十一年	3,328.55	380.93	526.06	2,421.56
	第三十二年	3,328.55	385.28	526.06	2,417.21
	合计	80,041.34	9,067.94	12,661.15	58,312.25

### （三）项目收益抗压能力测试

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

#### 1.当项目收入下降 10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
建设期	第一年				
	第二年				

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
运营期	第三年	1,440.88	212.17	253.85	974.86
	第四年	1,682.11	225.39	296.22	1,160.50
	第五年	1,923.35	238.66	338.60	1,346.09
	第六年	2,020.97	246.30	355.61	1,419.06
	第七年	2,020.97	248.95	355.61	1,416.41
	第八年	2,020.97	251.66	355.61	1,413.70
	第九年	2,123.42	259.67	373.48	1,490.28
	第十年	2,123.42	262.49	373.48	1,487.46
	第十一年	2,123.42	265.36	373.48	1,484.59
	第十二年	2,230.79	273.81	392.22	1,564.76
	第十三年	2,230.79	276.80	392.22	1,561.77
	第十四年	2,230.79	279.85	392.22	1,558.72
	第十五年	2,343.50	288.73	411.91	1,642.86
	第十六年	2,343.50	291.90	411.91	1,639.69
	第十七年	2,343.50	295.13	411.91	1,636.46
	第十八年	2,461.64	304.45	432.57	1,724.63
	第十九年	2,461.64	307.81	432.57	1,721.27
	第二十年	2,461.64	311.24	432.57	1,717.84
	第二十一年	2,585.75	321.06	454.27	1,810.42
	第二十二年	2,585.75	324.63	454.27	1,806.85
	第二十三年	2,585.75	328.27	454.27	1,803.21
	第二十四年	2,715.98	338.60	477.06	1,900.32
	第二十五年	2,715.98	342.39	477.06	1,896.53
	第二十六年	2,715.98	346.25	477.06	1,892.67
	第二十七年	2,852.55	357.12	500.98	1,994.45
	第二十八年	2,852.55	361.14	500.98	1,990.43
	第二十九年	2,852.55	365.24	500.98	1,986.33
	第三十年	2,995.70	376.66	526.06	2,092.98
	第三十一年	2,995.70	380.93	526.06	2,088.71

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
	第三十二年	2,995.70	385.28	526.06	2,084.36
	合计	72,037.24	9,067.94	12,661.15	50,308.15

2. 当项目成本上升 10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	1,600.98	233.39	253.85	1,113.74
	第四年	1,869.01	247.93	296.22	1,324.86
	第五年	2,137.06	262.53	338.60	1,535.93
	第六年	2,245.52	270.93	355.61	1,618.98
	第七年	2,245.52	273.85	355.61	1,616.06
	第八年	2,245.52	276.83	355.61	1,613.08
	第九年	2,359.35	285.64	373.48	1,700.24
	第十年	2,359.35	288.74	373.48	1,697.14
	第十一年	2,359.35	291.90	373.48	1,693.98
	第十二年	2,478.65	301.19	392.22	1,785.24
	第十三年	2,478.65	304.48	392.22	1,781.95
	第十四年	2,478.65	307.84	392.22	1,778.59
	第十五年	2,603.89	317.60	411.91	1,874.38
	第十六年	2,603.89	321.09	411.91	1,870.89
	第十七年	2,603.89	324.64	411.91	1,867.34
	第十八年	2,735.16	334.90	432.57	1,967.70
	第十九年	2,735.16	338.59	432.57	1,964.01
	第二十年	2,735.16	342.36	432.57	1,960.24
	第二十一年	2,873.06	353.17	454.27	2,065.62
	第二十二年	2,873.06	357.09	454.27	2,061.70
	第二十三年	2,873.06	361.10	454.27	2,057.69
	第二十四年	3,017.75	372.46	477.06	2,168.23

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
	第二十五年	3,017.75	376.63	477.06	2,164.06
	第二十六年	3,017.75	380.88	477.06	2,159.81
	第二十七年	3,169.50	392.83	500.98	2,275.69
	第二十八年	3,169.50	397.25	500.98	2,271.27
	第二十九年	3,169.50	401.76	500.98	2,266.76
	第三十年	3,328.55	414.33	526.06	2,388.16
	第三十一年	3,328.55	419.02	526.06	2,383.47
	第三十二年	3,328.55	423.81	526.06	2,378.68
	合计	80,041.34	9,974.76	12,661.15	57,405.43

3. 当项目收入下降 10%，且项目成本上升 10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	1,440.88	233.39	253.85	953.64
	第四年	1,682.11	247.93	296.22	1,137.96
	第五年	1,923.35	262.53	338.60	1,322.22
	第六年	2,020.97	270.93	355.61	1,394.43
	第七年	2,020.97	273.85	355.61	1,391.51
	第八年	2,020.97	276.83	355.61	1,388.53
	第九年	2,123.42	285.64	373.48	1,464.31
	第十年	2,123.42	288.74	373.48	1,461.21
	第十一年	2,123.42	291.90	373.48	1,458.05
	第十二年	2,230.79	301.19	392.22	1,537.38
	第十三年	2,230.79	304.48	392.22	1,534.09
	第十四年	2,230.79	307.84	392.22	1,530.73
	第十五年	2,343.50	317.60	411.91	1,613.99
	第十六年	2,343.50	321.09	411.91	1,610.50
	第十七年	2,343.50	324.64	411.91	1,606.95

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
	第十八年	2,461.64	334.90	432.57	1,694.18
	第十九年	2,461.64	338.59	432.57	1,690.49
	第二十年	2,461.64	342.36	432.57	1,686.72
	第二十一年	2,585.75	353.17	454.27	1,778.31
	第二十二年	2,585.75	357.09	454.27	1,774.39
	第二十三年	2,585.75	361.10	454.27	1,770.38
	第二十四年	2,715.98	372.46	477.06	1,866.46
	第二十五年	2,715.98	376.63	477.06	1,862.29
	第二十六年	2,715.98	380.88	477.06	1,858.04
	第二十七年	2,852.55	392.83	500.98	1,958.74
	第二十八年	2,852.55	397.25	500.98	1,954.32
	第二十九年	2,852.55	401.76	500.98	1,949.81
	第三十年	2,995.70	414.33	526.06	2,055.31
	第三十一年	2,995.70	419.02	526.06	2,050.62
	第三十二年	2,995.70	423.81	526.06	2,045.83
	合计	72,037.24	9,974.76	12,661.15	49,401.33

#### （四）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资利率 3.00%的情况下，预计发行人募投项目下普通仓储库出租收入、粮食仓储库出租收入、冷链仓储区出租收入、智慧物流中心大楼出租收入、配套用房出租收入及停车位收入。在债券存续期内可以全部实现。同时，考虑到未来存在多种不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。因此在假设融资利率 3.00%的情况下，预测了四种模式下，项目实现的现金流净流入情况。

##### 1. 项目收入及成本按实现的 100%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		30.00	30.00	
第二年		30.00	30.00	



年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第三年		30.00	30.00	
第四年		30.00	30.00	
第五年		30.00	30.00	
第六年		30.00	30.00	
第七年		30.00	30.00	
第八年		30.00	30.00	
第九年		30.00	30.00	
第十年		30.00	30.00	
第十一年		30.00	30.00	
第十二年		30.00	30.00	
第十三年		30.00	30.00	
第十四年		30.00	30.00	
第十五年		30.00	30.00	
第十六年		30.00	30.00	
第十七年		30.00	30.00	
第十八年		30.00	30.00	
第十九年		30.00	30.00	
第二十年		30.00	30.00	
第二十一年		30.00	30.00	
第二十二年		30.00	30.00	
第二十三年		30.00	30.00	
第二十四年		30.00	30.00	
第二十五年		30.00	30.00	
第二十六年		30.00	30.00	
第二十七年		30.00	30.00	
第二十八年		30.00	30.00	
第二十九年		30.00	30.00	
第三十年	1,000.00	30.00	1,030.00	
小计	1,000.00	900.00	1,900.00	58,312.25

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
一期已发行	2,000.00	1,878.00	3,878.00	
二期已发行	4,000.00	3,060.00	7,060.00	
三期已发行	9,000.00	6,534.00	15,534.00	
合计	16,000.00	12,372.00	28,372.00	
本息覆盖倍数	2.06			

## 2. 项目收入下降 10%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		30.00	30.00	
第二年		30.00	30.00	
第三年		30.00	30.00	
第四年		30.00	30.00	
第五年		30.00	30.00	
第六年		30.00	30.00	
第七年		30.00	30.00	
第八年		30.00	30.00	
第九年		30.00	30.00	
第十年		30.00	30.00	
第十一年		30.00	30.00	
第十二年		30.00	30.00	
第十三年		30.00	30.00	
第十四年		30.00	30.00	
第十五年		30.00	30.00	
第十六年		30.00	30.00	
第十七年		30.00	30.00	
第十八年		30.00	30.00	
第十九年		30.00	30.00	
第二十年		30.00	30.00	
第二十一年		30.00	30.00	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第二十二年		30.00	30.00	
第二十三年		30.00	30.00	
第二十四年		30.00	30.00	
第二十五年		30.00	30.00	
第二十六年		30.00	30.00	
第二十七年		30.00	30.00	
第二十八年		30.00	30.00	
第二十九年		30.00	30.00	
第三十年	1,000.00	30.00	1,030.00	
小计	1,000.00	900.00	1,900.00	50,308.15
一期已发行	2,000.00	1,878.00	3,878.00	
二期已发行	4,000.00	3,060.00	7,060.00	
三期已发行	9,000.00	6,534.00	15,534.00	
合计	16,000.00	12,372.00	28,372.00	
本息覆盖倍数	1.77			

### 3. 项目成本上升 10%的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		30.00	30.00	
第二年		30.00	30.00	
第三年		30.00	30.00	
第四年		30.00	30.00	
第五年		30.00	30.00	
第六年		30.00	30.00	
第七年		30.00	30.00	
第八年		30.00	30.00	
第九年		30.00	30.00	
第十年		30.00	30.00	
第十一年		30.00	30.00	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第十二年		30.00	30.00	
第十三年		30.00	30.00	
第十四年		30.00	30.00	
第十五年		30.00	30.00	
第十六年		30.00	30.00	
第十七年		30.00	30.00	
第十八年		30.00	30.00	
第十九年		30.00	30.00	
第二十年		30.00	30.00	
第二十一年		30.00	30.00	
第二十二年		30.00	30.00	
第二十三年		30.00	30.00	
第二十四年		30.00	30.00	
第二十五年		30.00	30.00	
第二十六年		30.00	30.00	
第二十七年		30.00	30.00	
第二十八年		30.00	30.00	
第二十九年		30.00	30.00	
第三十年	1,000.00	30.00	1,030.00	
小计	1,000.00	900.00	1,900.00	57,405.43
一期已发行	2,000.00	1,878.00	3,878.00	
二期已发行	4,000.00	3,060.00	7,060.00	
三期已发行	9,000.00	6,534.00	15,534.00	
合计	16,000.00	12,372.00	28,372.00	
本息覆盖倍数	2.02			

#### 4. 项目收入下降 10%，且项目成本上升 10%的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		30.00	30.00	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第二年		30.00	30.00	
第三年		30.00	30.00	
第四年		30.00	30.00	
第五年		30.00	30.00	
第六年		30.00	30.00	
第七年		30.00	30.00	
第八年		30.00	30.00	
第九年		30.00	30.00	
第十年		30.00	30.00	
第十一年		30.00	30.00	
第十二年		30.00	30.00	
第十三年		30.00	30.00	
第十四年		30.00	30.00	
第十五年		30.00	30.00	
第十六年		30.00	30.00	
第十七年		30.00	30.00	
第十八年		30.00	30.00	
第十九年		30.00	30.00	
第二十年		30.00	30.00	
第二十一年		30.00	30.00	
第二十二年		30.00	30.00	
第二十三年		30.00	30.00	
第二十四年		30.00	30.00	
第二十五年		30.00	30.00	
第二十六年		30.00	30.00	
第二十七年		30.00	30.00	
第二十八年		30.00	30.00	
第二十九年		30.00	30.00	
第三十年	1,000.00	30.00	1,030.00	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
小计	1,000.00	900.00	1,900.00	49,401.33
一期已发行	2,000.00	1,878.00	3,878.00	
二期已发行	4,000.00	3,060.00	7,060.00	
三期已发行	9,000.00	6,534.00	15,534.00	
合计	16,000.00	12,372.00	28,372.00	
本息覆盖倍数	1.74			

在发行人募投项目下普通仓储库出租收入、粮食仓储库出租收入、冷链仓储区出租收入、智慧物流中心大楼出租收入、配套用房出租收入及停车位收入。100%、90%和项目成本 100%、110%的情况下，可实现现金流完全覆盖。



# 营业执照

(副本) (10-3)

统一社会信用代码

911101020855463270



扫描市场主体  
了解更多登记、  
许可、监管信息、  
验证、验证应用服务

名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张恩军

出资额 1900 万元

成立日期 2013 年 11 月 22 日

主要经营场所 北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



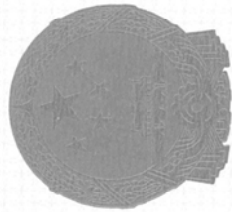
2024 年 11 月 27 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

仅供报告附件使用



会计师事务所  
执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）  
首席合伙人：张恩军  
主任会计师：  
经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：11000010  
批准执业文号：京财会许可（2013）0060号  
批准执业日期：2013年10月10日

仅供报告附件使用



证书序号：0011908

说明

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

发证机关：北京市财政局  
二〇一〇年八月六日

中华人民共和国财政部制



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.



钟茶秀年检二维码

证书编号: 360100470005  
No. of Certificate

批准注册协会江西省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 02 月 03 日  
Date of Issuance

4



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

江西万佳会计师  
CPAs



同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中兴财光华会计师事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2010 年 6 月 9 日

10

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

中兴财光华会计师事务所  
(特殊普通合伙) 江西分所  
CPAs

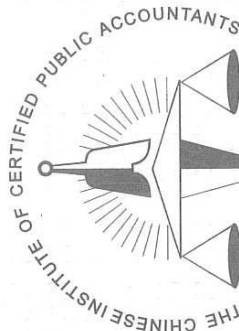


同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中兴财光华会计师事务所  
(特殊普通合伙) 江西分所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2015 年 02 月 05 日

11



中国注册会计师协会

钟茶秀

姓名  
Full name

女

性别  
Sex

1975 年 10 月 05 日

出生日期  
Date of birth

江西万佳会计师事务所

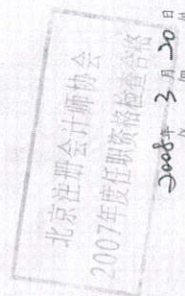
工作单位  
Working unit

36010219751005482

身份证号码  
Identity card No.



姓 名	王维
Full name	
性 别	女
Sex	
出生日期	1978-11-18
Date of birth	
工作单位	中勤万信会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	110104197811182548
Identity card No.	



证书编号: 06010163090  
No. of Certificate

批准注册资格有效期: 2007-1-1至2008-12-31  
Authorized last time

发证日期:  
Date of Issuance

北京市勘察设计行业协会 /m/y  
2006-7-5



姓名: 王維  
証書編號: 110001620069  
for another year after



...this renewal.

2009年 3月 20日

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

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

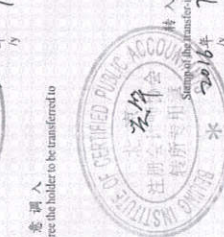
同意調出  
Agree the holder to be transferred from

同意調出



事务所 CPAS  
Stamp of the transfer-out institute of CPAS  
2016年 7月 12日  
转出协会盖章

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAS  
2014年1月27日



ferred to

transferred to

江西省瑞昌市邢家水垸中型灌区工程  
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）  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00770132 号



**江西省瑞昌市邢家水垸中型灌区工程**  
**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）**  
**项目收益与融资自求平衡**  
**专项评价报告**

[2025]京会兴咨字第 00770132 号

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为江西省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行江西省瑞昌市邢家水垸中型灌区工程——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）（以下简称“本期债券”）的审计机构，我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行审阅并出具总体评价报告。

经审阅参照《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》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本总体评价仅供发行人本次发行江西省瑞昌市邢家水垸中型灌区工程——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）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审阅，我们认为，在江西省瑞昌市邢家水垸中型灌区工程建设管理单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的江西省瑞昌市邢家水垸中型灌区工程预期粮食作物灌溉收入、农作物灌溉收入能够合理保障偿还融

资本金和利息，实施项目收益和融资的平衡。

总体评价结果如下：

1. 本期债券应付本息情况

江西省瑞昌市邢家水垱中型灌区工程本期拟融资金额 5,650.00 万元，假设融资利率 3.00%，期限 30 年，按半年还本付息，第 30 年到期一次偿还本金，本期拟融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第二年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第三年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第四年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第五年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第六年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第七年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第八年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第九年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第十年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第十一年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第十二年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第十三年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第十四年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第十五年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第十六年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第十七年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第十八年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第十九年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第二十年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第二十一年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第二十二年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第二十三年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第二十四年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第二十五年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第二十六年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第二十七年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第二十八年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第二十九年	5,650.00		5,650.00	3.00%	169.50	169.50
第三十年	5,650.00	5,650.00		3.00%	169.50	5,819.50
合计		5,650.00			5,085.00	10,735.00

## 2. 一期债券应付本息情况

江西省瑞昌市邢家水垸中型灌区工程一期拟融资金额 7,000.00 万元，假设融资利率 2.55%，期限 30 年，按半年还本付息，第 30 年到期一次偿还本金，一期拟融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第二年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第三年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第四年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第五年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第六年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第七年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第八年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第九年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第十年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第十一年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第十二年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第十三年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第十四年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第十五年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第十六年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第十七年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第十八年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第十九年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第二十年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第二十一年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第二十二年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第二十三年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第二十四年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第二十五年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第二十六年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第二十七年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第二十八年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第二十九年	7,000.00		7,000.00	2.55%	178.50	178.50
第三十年	7,000.00	7,000.00		2.55%	178.50	7,178.50
合计		7,000.00			5,355.00	12,355.00

### 3. 项目产生的净现金流入

#### (1) 基本假设条件及依据

江西省瑞昌市邢家水垸中型灌区工程作为本期债券募集资金投资项目，通过粮食作物灌溉收入、农作物灌溉收入实现现金流入。

#### (2) 项目产生的净现金流入

假设江西省瑞昌市邢家水垱中型灌区工程按照情景 1：项目收入及成本按实现的 100%；情景 2：项目收入下降 10%；情景 3：项目成本上升 10%；情景 4：项目收入下降 10%且项目成本上升 10%四种情景下，自融资开始日起 30 年内可用于资金平衡的收入情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	可用于资金平衡的收入
情景 1	44,444.68
情景 2	39,185.53
情景 3	43,629.93
情景 4	38,370.78

### 3. 预期粮食作物灌溉收入、农作物灌溉收入偿还融资本金和利息情况

不同情景下，本息覆盖倍数为：

增速	本息覆盖倍数
情景 1	1.73
情景 2	1.53
情景 3	1.70
情景 4	1.50

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为江西省瑞昌市邢家水垱中型灌区工程可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为江西省瑞昌市邢家水垱中型灌区工程提供足够的资金支持，保证该项目顺利完成。同时，粮食作物灌溉收入、农作物灌溉收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足江西省瑞昌市邢家水垱中型灌区工程专项债券还本付息要求。



此页无正文，为[2025]京会兴咨字第 00770132 号的报告盖章页



中国注册会计师：  
(项目合伙人)

钟茶秀



中国·北京

二〇二五年六月十三日

中国注册会计师：

王维



附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以江西省瑞昌市邢家水垸中型灌区工程为基础，结合预期的粮食作物灌溉收入、农作物灌溉收入，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测表。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

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

（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）发行人预测的粮食作物灌溉收入、农作物灌溉收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本费用预测选择区间数据较高值；

（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、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目概况

##### 1. 建设内容和规模

本工程通过新建主管网、沿线支管等，将灌区内灌溉系统串联，主要建设内容为：新建骨干输配水工程，建设骨干输配水渠系工程 41 条，总长 215.40km，其中干管长 95km、支管长 120.40km，同时建设其余附属设施。

##### 2. 建设投资及资金来源

根据瑞昌市发展和改革委员会文件《关于江西省瑞昌市邢家水垸中型灌区工程可行性研究报告的批复》（瑞发改审字[2023]248 号）和《江西省瑞昌市邢家水垸中型灌区工程可行性研究报告》，本项目总投资约为 18,587.00 万元，其中：工程费用为 14,617.31 万元，工程建设其他费用为 1,717.88 万元，预备费为 1,306.81 万元，建设期利息 945.00 万元。

资金筹措方式由自筹资金和发行专项债券构成，其中自筹资金 4,587.00 万元，占项目总投资 24.68%，发行债券金额 14,000.00 万元，占项目总投资 75.32%，本期发行专项债券 5,650.00 万元，一期已发行专项债券 7,000.00 万元，后续计划发行专项债券 1,350.00 万元。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

项目建设周期为 2 年，从 2024 年 3 月至 2026 年 3 月。

1. 粮食作物灌溉收入

结合实际情况，江西地区的粮食作物主要为水稻，一年两熟，故灌溉次数按一年 2 次。通过对本项目的实施能给项目周边 90,000 亩农田进行灌溉，灌溉定价 29.00 元/亩·次。

金额单位：人民币万元

	年份	负荷率	亩数	灌溉水费	粮食作物灌溉收入
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	50%	90,000.00	29.00	261.00
	第四年	55%	90,000.00	29.00	287.10
	第五年	60%	90,000.00	29.00	313.20
	第六年	65%	90,000.00	29.00	339.30
	第七年	70%	90,000.00	29.00	365.40
	第八年	75%	90,000.00	29.00	391.50
	第九年	80%	90,000.00	29.00	417.60
	第十年	85%	90,000.00	29.00	443.70
	第十一年	85%	90,000.00	29.00	443.70

	年份	负荷率	亩数	灌溉水费	粮食作物灌溉收入
	第十二年	85%	90,000.00	29.00	443.70
	第十三年	85%	90,000.00	29.00	443.70
	第十四年	85%	90,000.00	29.00	443.70
	第十五年	85%	90,000.00	29.00	443.70
	第十六年	85%	90,000.00	29.00	443.70
	第十七年	85%	90,000.00	29.00	443.70
	第十八年	85%	90,000.00	29.00	443.70
	第十九年	85%	90,000.00	29.00	443.70
	第二十年	85%	90,000.00	29.00	443.70
	第二十一年	85%	90,000.00	29.00	443.70
	第二十二年	85%	90,000.00	29.00	443.70
	第二十三年	85%	90,000.00	29.00	443.70
	第二十四年	85%	90,000.00	29.00	443.70
	第二十五年	85%	90,000.00	29.00	443.70
	第二十六年	85%	90,000.00	29.00	443.70
	第二十七年	85%	90,000.00	29.00	443.70
	第二十八年	85%	90,000.00	29.00	443.70
	第二十九年	85%	90,000.00	29.00	443.70
	第三十年	85%	90,000.00	29.00	443.70
	第三十一年	85%	90,000.00	29.00	443.70
	合计				12,136.50

## 2. 农作物灌溉收入

结合实际情况，江西地区农作物一般一年两熟至三熟，故灌溉次数按一年 2 次，通过对本项目的实施能给项目周边 300,000 亩农作物进行灌溉，灌溉定价 29.00 元/亩·次。

金额单位：人民币万元

	年份	负荷率（%）	亩数	灌溉水费	农作物灌溉收入
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	50%	300,000.00	29.00	870.00
	第四年	55%	300,000.00	29.00	957.00
	第五年	60%	300,000.00	29.00	1,044.00
	第六年	65%	300,000.00	29.00	1,131.00
	第七年	70%	300,000.00	29.00	1,218.00
	第八年	75%	300,000.00	29.00	1,305.00
	第九年	80%	300,000.00	29.00	1,392.00
	第十年	85%	300,000.00	29.00	1,479.00
	第十一年	85%	300,000.00	29.00	1,479.00
	第十二年	85%	300,000.00	29.00	1,479.00
	第十三年	85%	300,000.00	29.00	1,479.00
	第十四年	85%	300,000.00	29.00	1,479.00
	第十五年	85%	300,000.00	29.00	1,479.00
	第十六年	85%	300,000.00	29.00	1,479.00
	第十七年	85%	300,000.00	29.00	1,479.00
	第十八年	85%	300,000.00	29.00	1,479.00
	第十九年	85%	300,000.00	29.00	1,479.00
	第二十年	85%	300,000.00	29.00	1,479.00
	第二十一年	85%	300,000.00	29.00	1,479.00
	第二十二年	85%	300,000.00	29.00	1,479.00
	第二十三年	85%	300,000.00	29.00	1,479.00
	第二十四年	85%	300,000.00	29.00	1,479.00
	第二十五年	85%	300,000.00	29.00	1,479.00
	第二十六年	85%	300,000.00	29.00	1,479.00
	第二十七年	85%	300,000.00	29.00	1,479.00
	第二十八年	85%	300,000.00	29.00	1,479.00

	年份	负荷率（%）	亩数	灌溉水费	农作物灌溉收入
	第二十九年	85%	300,000.00	29.00	1,479.00
	第三十年	85%	300,000.00	29.00	1,479.00
	第三十一年	85%	300,000.00	29.00	1,479.00
	合计				40,455.00

### 3. 经营成本

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

#### （1）燃料及动力费

主要为油料、电的消耗。本项目燃料动力费考虑运行期的工作用电、燃料等费用暂按照收入的 5% 计算。

#### （2）工资福利费

本项目劳动定员为 16 人，参照《2022 年江西省城镇私营单位分设区市就业人员年平均工资》中九江市地区人员年平均工资 51,574.00 元/年，本项目员工的薪酬福利费暂按 6 万元/年，薪酬及福利标准每 5 年增长 10%。

#### （3）修理费用

该项费用估算方法按固定资产年折旧额的 5% 估算。

#### （4）其他费用

包括管理费用等，按收入 2% 估算。

营业成本（不含税费）明细如下：

金额单位：人民币万元

	年度	燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	成本合计
建设期	第一年					
	第二年					

	年度	燃料及动力 费	工资及福利 费	修理费	其他费用	成本合计
运营期	第三年	56.55	96.00	31.60	22.62	206.77
	第四年	62.21	96.00	31.60	24.88	214.69
	第五年	67.86	96.00	31.60	27.14	222.60
	第六年	73.52	96.00	31.60	29.41	230.53
	第七年	79.17	96.00	31.60	31.67	238.44
	第八年	84.83	105.60	31.60	33.93	255.96
	第九年	90.48	105.60	31.60	36.19	263.87
	第十年	96.14	105.60	31.60	38.45	271.79
	第十一年	96.14	105.60	31.60	38.45	271.79
	第十二年	96.14	105.60	31.60	38.45	271.79
	第十三年	96.14	116.16	31.60	38.45	282.35
	第十四年	96.14	116.16	31.60	38.45	282.35
	第十五年	96.14	116.16	31.60	38.45	282.35
	第十六年	96.14	116.16	31.60	38.45	282.35
	第十七年	96.14	116.16	31.60	38.45	282.35
	第十八年	96.14	127.78	31.60	38.45	293.97
	第十九年	96.14	127.78	31.60	38.45	293.97
	第二十年	96.14	127.78	31.60	38.45	293.97
	第二十一年	96.14	127.78	31.60	38.45	293.97
	第二十二年	96.14	127.78	31.60	38.45	293.97
	第二十三年	96.14	140.56	31.60	38.45	306.75
	第二十四年	96.14	140.56	31.60	38.45	306.75
	第二十五年	96.14	140.56	31.60	38.45	306.75
	第二十六年	96.14	140.56	31.60	38.45	306.75
	第二十七年	96.14	140.56	31.60	38.45	306.75
	第二十八年	96.14	154.62	31.60	38.45	320.81
	第二十九年	96.14	154.62	31.60	38.45	320.81
	第三十年	96.14	154.62	31.60	38.45	320.81

	年度	燃料及动力 费	工资及福利 费	修理费	其他费用	成本合计
	第三十一年	96.14	154.62	31.60	38.45	320.81
	合计	2,629.70	3,548.98	916.40	1,051.74	8,146.82

#### 4. 可用于资金平衡的现金净流入

江西省瑞昌市邢家水墩中型灌区工程运营期间有粮食作物灌溉收入、农作物灌溉收入扣除付现的经营成本，可用于资金平衡的现金净流入如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
建设期	第一年			
	第二年			
运营期	第三年	1,131.00	206.77	924.23
	第四年	1,244.10	214.69	1,029.41
	第五年	1,357.20	222.60	1,134.60
	第六年	1,470.30	230.53	1,239.77
	第七年	1,583.40	238.44	1,344.96
	第八年	1,696.50	255.96	1,440.54
	第九年	1,809.60	263.87	1,545.73
	第十年	1,922.70	271.79	1,650.91
	第十一年	1,922.70	271.79	1,650.91
	第十二年	1,922.70	271.79	1,650.91
	第十三年	1,922.70	282.35	1,640.35
	第十四年	1,922.70	282.35	1,640.35
	第十五年	1,922.70	282.35	1,640.35
	第十六年	1,922.70	282.35	1,640.35
	第十七年	1,922.70	282.35	1,640.35
	第十八年	1,922.70	293.97	1,628.73
	第十九年	1,922.70	293.97	1,628.73
	第二十年	1,922.70	293.97	1,628.73



	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
	第二十一年	1,922.70	293.97	1,628.73
	第二十二年	1,922.70	293.97	1,628.73
	第二十三年	1,922.70	306.75	1,615.95
	第二十四年	1,922.70	306.75	1,615.95
	第二十五年	1,922.70	306.75	1,615.95
	第二十六年	1,922.70	306.75	1,615.95
	第二十七年	1,922.70	306.75	1,615.95
	第二十八年	1,922.70	320.81	1,601.89
	第二十九年	1,922.70	320.81	1,601.89
	第三十年	1,922.70	320.81	1,601.89
	第三十一年	1,922.70	320.81	1,601.89
	合计	52,591.50	8,146.82	44,444.68

### （三）项目收益抗压能力测试

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

#### 1.当项目收入下降 10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
建设期	第一年			
	第二年			
运营期	第三年	1,017.90	206.77	811.13
	第四年	1,119.69	214.69	905.00
	第五年	1,221.48	222.60	998.88
	第六年	1,323.27	230.53	1,092.74
	第七年	1,425.06	238.44	1,186.62
	第八年	1,526.85	255.96	1,270.89

	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
	第九年	1,628.64	263.87	1,364.77
	第十年	1,730.43	271.79	1,458.64
	第十一年	1,730.43	271.79	1,458.64
	第十二年	1,730.43	271.79	1,458.64
	第十三年	1,730.43	282.35	1,448.08
	第十四年	1,730.43	282.35	1,448.08
	第十五年	1,730.43	282.35	1,448.08
	第十六年	1,730.43	282.35	1,448.08
	第十七年	1,730.43	282.35	1,448.08
	第十八年	1,730.43	293.97	1,436.46
	第十九年	1,730.43	293.97	1,436.46
	第二十年	1,730.43	293.97	1,436.46
	第二十一年	1,730.43	293.97	1,436.46
	第二十二年	1,730.43	293.97	1,436.46
	第二十三年	1,730.43	306.75	1,423.68
	第二十四年	1,730.43	306.75	1,423.68
	第二十五年	1,730.43	306.75	1,423.68
	第二十六年	1,730.43	306.75	1,423.68
	第二十七年	1,730.43	306.75	1,423.68
	第二十八年	1,730.43	320.81	1,409.62
	第二十九年	1,730.43	320.81	1,409.62
	第三十年	1,730.43	320.81	1,409.62
	第三十一年	1,730.43	320.81	1,409.62
	合计	47,332.35	8,146.82	39,185.53

2. 当项目成本上升 10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
建设期	第一年			
	第二年			

	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
运营期	第三年	1,131.00	227.45	903.55
	第四年	1,244.10	236.16	1,007.94
	第五年	1,357.20	244.86	1,112.34
	第六年	1,470.30	253.58	1,216.72
	第七年	1,583.40	262.28	1,321.12
	第八年	1,696.50	281.56	1,414.94
	第九年	1,809.60	290.26	1,519.34
	第十年	1,922.70	298.97	1,623.73
	第十一年	1,922.70	298.97	1,623.73
	第十二年	1,922.70	298.97	1,623.73
	第十三年	1,922.70	310.59	1,612.11
	第十四年	1,922.70	310.59	1,612.11
	第十五年	1,922.70	310.59	1,612.11
	第十六年	1,922.70	310.59	1,612.11
	第十七年	1,922.70	310.59	1,612.11
	第十八年	1,922.70	323.37	1,599.33
	第十九年	1,922.70	323.37	1,599.33
	第二十年	1,922.70	323.37	1,599.33
	第二十一年	1,922.70	323.37	1,599.33
	第二十二年	1,922.70	323.37	1,599.33
	第二十三年	1,922.70	337.43	1,585.27
	第二十四年	1,922.70	337.43	1,585.27
	第二十五年	1,922.70	337.43	1,585.27
	第二十六年	1,922.70	337.43	1,585.27
	第二十七年	1,922.70	337.43	1,585.27
	第二十八年	1,922.70	352.89	1,569.81
	第二十九年	1,922.70	352.89	1,569.81
	第三十年	1,922.70	352.89	1,569.81
	第三十一年	1,922.70	352.89	1,569.81

	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
	合计	52,591.50	8,961.57	43,629.93

3. 当项目收入下降 10%，且项目成本上升 10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
建设期	第一年			
	第二年			
运营期	第三年	1,017.90	227.45	790.45
	第四年	1,119.69	236.16	883.53
	第五年	1,221.48	244.86	976.62
	第六年	1,323.27	253.58	1,069.69
	第七年	1,425.06	262.28	1,162.78
	第八年	1,526.85	281.56	1,245.29
	第九年	1,628.64	290.26	1,338.38
	第十年	1,730.43	298.97	1,431.46
	第十一年	1,730.43	298.97	1,431.46
	第十二年	1,730.43	298.97	1,431.46
	第十三年	1,730.43	310.59	1,419.84
	第十四年	1,730.43	310.59	1,419.84
	第十五年	1,730.43	310.59	1,419.84
	第十六年	1,730.43	310.59	1,419.84
	第十七年	1,730.43	310.59	1,419.84
	第十八年	1,730.43	323.37	1,407.06
	第十九年	1,730.43	323.37	1,407.06
	第二十年	1,730.43	323.37	1,407.06
	第二十一年	1,730.43	323.37	1,407.06
	第二十二年	1,730.43	323.37	1,407.06
	第二十三年	1,730.43	337.43	1,393.00
	第二十四年	1,730.43	337.43	1,393.00
	第二十五年	1,730.43	337.43	1,393.00

	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
	第二十六年	1,730.43	337.43	1,393.00
	第二十七年	1,730.43	337.43	1,393.00
	第二十八年	1,730.43	352.89	1,377.54
	第二十九年	1,730.43	352.89	1,377.54
	第三十年	1,730.43	352.89	1,377.54
	第三十一年	1,730.43	352.89	1,377.54
	合计	47,332.35	8,961.57	38,370.78

#### （四）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资利率 3.00%的情况下，预计发行人募投项目下粮食作物灌溉收入、农作物灌溉收入在债券存续期内可以全部实现。同时，考虑到未来存在多种不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。因此在假设融资利率 3.00%的情况下，预测了四种模式下，项目实现的现金流净流入情况。

##### 1. 项目收入及成本按实现的 100%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		169.50	169.50	
第二年		169.50	169.50	
第三年		169.50	169.50	
第四年		169.50	169.50	
第五年		169.50	169.50	
第六年		169.50	169.50	
第七年		169.50	169.50	
第八年		169.50	169.50	
第九年		169.50	169.50	
第十年		169.50	169.50	
第十一年		169.50	169.50	
第十二年		169.50	169.50	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第十三年		169.50	169.50	
第十四年		169.50	169.50	
第十五年		169.50	169.50	
第十六年		169.50	169.50	
第十七年		169.50	169.50	
第十八年		169.50	169.50	
第十九年		169.50	169.50	
第二十年		169.50	169.50	
第二十一年		169.50	169.50	
第二十二年		169.50	169.50	
第二十三年		169.50	169.50	
第二十四年		169.50	169.50	
第二十五年		169.50	169.50	
第二十六年		169.50	169.50	
第二十七年		169.50	169.50	
第二十八年		169.50	169.50	
第二十九年		169.50	169.50	
第三十年	5,650.00	169.50	5,819.50	
小计	5,650.00	5,085.00	10,735.00	44,444.68
一期已发行	7,000.00	5,355.00	12,355.00	
预计后期发行	1,350.00	1,215.00	2,565.00	
合计	14,000.00	11,655.00	25,655.00	
本息覆盖倍数	1.73			

## 2. 项目收入下降 10%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		169.50	169.50	
第二年		169.50	169.50	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第三年		169.50	169.50	
第四年		169.50	169.50	
第五年		169.50	169.50	
第六年		169.50	169.50	
第七年		169.50	169.50	
第八年		169.50	169.50	
第九年		169.50	169.50	
第十年		169.50	169.50	
第十一年		169.50	169.50	
第十二年		169.50	169.50	
第十三年		169.50	169.50	
第十四年		169.50	169.50	
第十五年		169.50	169.50	
第十六年		169.50	169.50	
第十七年		169.50	169.50	
第十八年		169.50	169.50	
第十九年		169.50	169.50	
第二十年		169.50	169.50	
第二十一年		169.50	169.50	
第二十二年		169.50	169.50	
第二十三年		169.50	169.50	
第二十四年		169.50	169.50	
第二十五年		169.50	169.50	
第二十六年		169.50	169.50	
第二十七年		169.50	169.50	
第二十八年		169.50	169.50	
第二十九年		169.50	169.50	
第三十年	5,650.00	169.50	5,819.50	
小计	5,650.00	5,085.00	10,735.00	39,185.53

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
一期已发行	7,000.00	5,355.00	12,355.00	
预计后期发行	1,350.00	1,215.00	2,565.00	
合计	14,000.00	11,655.00	25,655.00	
本息覆盖倍数				1.53

### 3. 项目成本上升 10%的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		169.50	169.50	
第二年		169.50	169.50	
第三年		169.50	169.50	
第四年		169.50	169.50	
第五年		169.50	169.50	
第六年		169.50	169.50	
第七年		169.50	169.50	
第八年		169.50	169.50	
第九年		169.50	169.50	
第十年		169.50	169.50	
第十一年		169.50	169.50	
第十二年		169.50	169.50	
第十三年		169.50	169.50	
第十四年		169.50	169.50	
第十五年		169.50	169.50	
第十六年		169.50	169.50	
第十七年		169.50	169.50	
第十八年		169.50	169.50	
第十九年		169.50	169.50	
第二十年		169.50	169.50	
第二十一年		169.50	169.50	



年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第二十二年		169.50	169.50	
第二十三年		169.50	169.50	
第二十四年		169.50	169.50	
第二十五年		169.50	169.50	
第二十六年		169.50	169.50	
第二十七年		169.50	169.50	
第二十八年		169.50	169.50	
第二十九年		169.50	169.50	
第三十年	5,650.00	169.50	5,819.50	
小计	5,650.00	5,085.00	10,735.00	43,629.93
一期已发行	7,000.00	5,355.00	12,355.00	
预计后期发行	1,350.00	1,215.00	2,565.00	
合计	14,000.00	11,655.00	25,655.00	
本息覆盖倍数	1.70			

#### 4. 项目收入下降 10%，且项目成本上升 10%的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		169.50	169.50	
第二年		169.50	169.50	
第三年		169.50	169.50	
第四年		169.50	169.50	
第五年		169.50	169.50	
第六年		169.50	169.50	
第七年		169.50	169.50	
第八年		169.50	169.50	
第九年		169.50	169.50	
第十年		169.50	169.50	
第十一年		169.50	169.50	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第十二年		169.50	169.50	
第十三年		169.50	169.50	
第十四年		169.50	169.50	
第十五年		169.50	169.50	
第十六年		169.50	169.50	
第十七年		169.50	169.50	
第十八年		169.50	169.50	
第十九年		169.50	169.50	
第二十年		169.50	169.50	
第二十一年		169.50	169.50	
第二十二年		169.50	169.50	
第二十三年		169.50	169.50	
第二十四年		169.50	169.50	
第二十五年		169.50	169.50	
第二十六年		169.50	169.50	
第二十七年		169.50	169.50	
第二十八年		169.50	169.50	
第二十九年		169.50	169.50	
第三十年	5,650.00	169.50	5,819.50	
小计	5,650.00	5,085.00	10,735.00	38,370.78
一期已发行	7,000.00	5,355.00	12,355.00	
预计后期发行	1,350.00	1,215.00	2,565.00	
合计	14,000.00	11,655.00	25,655.00	
本息覆盖倍数	1.50			

在发行人募投项目下粮食作物灌溉收入、农作物灌溉收入 100%、90%和项目成本 100%、110%的情况下，可实现现金流完全覆盖。



# 营业执照

(副本) (10-3)

统一社会信用代码

911101020855463270



扫描市场主体  
了解更多登记、  
许可、监管信息、  
验证等服务

名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 1900 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 11 月 22 日

执行事务合伙人 张恩军

主要经营场所 北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



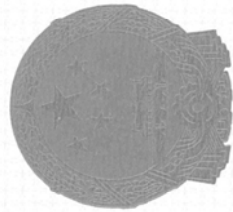
2024 年 11 月 27 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

仅供报告附件使用



会计师事务所  
执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）  
首席合伙人：张恩军  
主任会计师：  
经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：11000010  
批准执业文号：京财会许可（2013）0060号  
批准执业日期：2013年10月10日

仅供报告附件使用



证书序号：0011908

说明

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

发证机关：北京市财政局  
二〇一〇年八月六日

中华人民共和国财政部制



# 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.



钟茶秀年检二维码

证书编号: 360100470005  
No. of Certificate

批准注册协会江西省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 02 月 03 日  
Date of Issuance

4



# 注册会计师工作单位变更事项登记

## Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

江西万佳会计师  
江西万佳会计师事务所  
CPAs

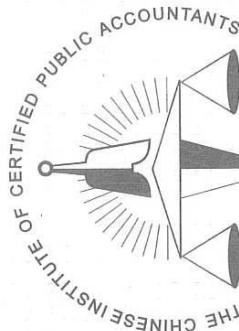


同意调入  
Agree the holder to be transferred to

江西万佳会计师  
江西万佳会计师事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2010 年 6 月 9 日

10



中国注册会计师协会

钟茶秀

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



1975 年 10 月 05 日

江西万佳会计师事务所

36010219751005482

11

  
 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
 中国注册会计师协会



姓名 王健

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1978-11-18

Date of birth

工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 110104197811182548

Identity card No.

  
 2015 合格, 此证书在下一年度后有效  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

  
 2016 合格, 此证书在下一年度后有效  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

北京注册会计师协会

2007年度任职资格审查合格

2008年 3月 20日



证书编号: 1101020349414

批准注册日期: 2008-7-5











姓名: 王健

证书编号: 110001620069

2009年 3月 20日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014年 1月 27日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014年 1月 27日

江西省瑞昌市红旗青坑中型灌区工程  
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）  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00770133 号



**江西省瑞昌市红旗青坑中型灌区工程**  
**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）**  
**项目收益与融资自求平衡**  
**专项评价报告**

[2025]京会兴咨字第 00770133 号

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为江西省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行江西省瑞昌市红旗青坑中型灌区工程——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）（以下简称“本期债券”）的审计机构，我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行审阅并出具总体评价报告。

经审阅参照《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》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本总体评价仅供发行人本次发行江西省瑞昌市红旗青坑中型灌区工程——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）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审阅，我们认为，在江西省瑞昌市红旗青坑中型灌区工程建设管理单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的江西省瑞昌市红旗青坑中型灌区工程预期粮食作物灌溉收入、农作物灌溉收入能够合理保障偿还融



资本金和利息，实施项目收益和融资的平衡。

总体评价结果如下：

### 1. 本期债券应付本息情况

江西省瑞昌市红旗青坑中型灌区工程本期拟融资金额 1,320.00 万元，假设融资利率 3.00%，期限 30 年，按半年还本付息，第 30 年到期一次偿还本金，本期拟融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第二年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第三年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第四年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第五年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第六年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第七年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第八年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第九年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第十年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第十一年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第十二年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第十三年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第十四年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第十五年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第十六年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第十七年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第十八年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第十九年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第二十年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第二十一年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第二十二年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第二十三年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第二十四年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第二十五年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第二十六年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第二十七年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第二十八年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第二十九年	1,320.00		1,320.00	3.00%	39.60	39.60
第三十年	1,320.00	1,320.00		3.00%	39.60	1,359.60
合计		1,320.00			1,188.00	2,508.00

## 2. 一期债券应付本息情况

江西省瑞昌市红旗青坑中型灌区工程一期已融资金额 2,000.00 万元，实际融资利率 2.55%，期限 30 年，按半年还本付息，第 30 年到期一次偿还本金，一期已融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第二年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第三年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第四年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第五年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第六年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第七年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第八年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第九年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第十年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第十一年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第十二年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第十三年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第十四年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第十五年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第十六年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第十七年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第十八年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第十九年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第二十年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第二十一年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第二十二年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第二十三年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第二十四年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第二十五年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第二十六年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第二十七年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第二十八年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第二十九年	2,000.00		2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第三十年	2,000.00	2,000.00		2.55%	51.00	2,051.00
合计		2,000.00			1,530.00	3,530.00

### 3. 项目产生的净现金流入

#### (1) 基本假设条件及依据

江西省瑞昌市红旗青坑中型灌区工程作为本期债券募集资金投资项目，通过粮食作物灌溉收入、农作物灌溉收入实现现金流入。

#### (2) 项目产生的净现金流入

假设江西省瑞昌市红旗青坑中型灌区工程按照情景 1：项目收入及成本按实现的 100%；情景 2：项目收入下降 10%；情景 3：项目成本上升 10%；情景 4：项目收入下降 10%且项目成本上升 10%四种情景下，自融资开始日起 30 年内可用于资金平衡的收入情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	可用于资金平衡的收入
情景 1	12,825.01
情景 2	11,314.60
情景 3	12,597.19
情景 4	11,086.78

#### 4. 预期粮食作物灌溉收入、农作物灌溉收入偿还融资本金和利息情况

不同情景下，本息覆盖倍数为：

增速	本息覆盖倍数
情景 1	1.75
情景 2	1.54
情景 3	1.72
情景 4	1.51

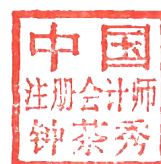
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为江西省瑞昌市红旗青坑中型灌区工程可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为江西省瑞昌市红旗青坑中型灌区工程提供足够的资金支持，保证该项目顺利完成。同时，粮食作物灌溉收入、农作物灌溉收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足江西省瑞昌市红旗青坑中型灌区工程专项债券还本付息要求。

此页无正文，为[2025]京会兴咨字第 00770133 号的报告盖章页。



中国注册会计师：  
(项目合伙人)

钟茶秀



中国·北京

二〇二五年六月十三日

中国注册会计师：

王维



附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以江西省瑞昌市红旗青坑中型灌区工程为基础，结合预期的粮食作物灌溉收入、农作物灌溉收入，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测表。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

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

（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）发行人预测的粮食作物灌溉收入、农作物灌溉收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本费用预测选择区间数据较高值；

（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、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目概况

##### 1. 建设内容和规模

本工程通过新建主干管、沿线支管等，将灌区内灌溉系统串联，主要建设内容为：新建骨干输配水工程，建设骨干输配水渠系工程 15 条，总长 59.897km，其中干管长 27.48km、支管长 32.417km，配套建设水利信息化系统及其余附属设施。

2. 建设投资及资金来源

根据瑞昌市发展和改革委员会文件《关于江西省瑞昌市红旗青坑中型灌区工程可行性研究报告的批复》（瑞发改审字[2023]249 号文件）和《江西省瑞昌市红旗青坑中型灌区工程可行性研究报告》，本项目总投资约为 5,094.00 万元，其中：工程费用为 3,794.32 万元，工程建设其他费用为 799.97 万元，预备费为 229.71 万元，建设期利息 270.00 万元。

资金筹措方式由自筹资金和发行专项债券构成，其中自筹资金 1,094.00 万元，占项目总投资 21.48%，发行债券金额 4,000.00 万元，占项目总投资 78.52%。本期发行 1,320.00 万元，一期已发行 2,000.00 万元，预计后续发行 680.00 万元。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

项目建设周期为两年，从 2024 年 3 月至 2026 年 3 月。

1. 粮食作物灌溉收入

结合实际情况，江西地区的粮食作物主要为水稻，一年两熟，故灌溉次数按一年 2 次。通过对本项目的实施能给项目周边 72,000 亩农田进行灌溉，灌溉定价 29.00 元/亩·次。

金额单位：人民币万元

	年份	负荷率	亩数	灌溉水费	粮食作物灌溉收入
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	50%	72,000.00	29.00	208.80
	第四年	55%	72,000.00	29.00	229.68
	第五年	60%	72,000.00	29.00	250.56
	第六年	65%	72,000.00	29.00	271.44
	第七年	70%	72,000.00	29.00	292.32
	第八年	75%	72,000.00	29.00	313.20
	第九年	80%	72,000.00	29.00	334.08
	第十年	85%	72,000.00	29.00	354.96

	年份	负荷率	亩数	灌溉水费	粮食作物灌溉收入
	第十一年	85%	72,000.00	29.00	354.96
	第十二年	85%	72,000.00	29.00	354.96
	第十三年	85%	72,000.00	29.00	354.96
	第十四年	85%	72,000.00	29.00	354.96
	第十五年	85%	72,000.00	29.00	354.96
	第十六年	85%	72,000.00	29.00	354.96
	第十七年	85%	72,000.00	29.00	354.96
	第十八年	85%	72,000.00	29.00	354.96
	第十九年	85%	72,000.00	29.00	354.96
	第二十年	85%	72,000.00	29.00	354.96
	第二十一年	85%	72,000.00	29.00	354.96
	第二十二年	85%	72,000.00	29.00	354.96
	第二十三年	85%	72,000.00	29.00	354.96
	第二十四年	85%	72,000.00	29.00	354.96
	第二十五年	85%	72,000.00	29.00	354.96
	第二十六年	85%	72,000.00	29.00	354.96
	第二十七年	85%	72,000.00	29.00	354.96
	第二十八年	85%	72,000.00	29.00	354.96
	第二十九年	85%	72,000.00	29.00	354.96
	第三十年	85%	72,000.00	29.00	354.96
	第三十一年	85%	72,000.00	29.00	354.96
	合计				9,709.20

## 2. 农作物灌溉收入

结合实际情况，江西地区农作物一般一年两熟至三熟，故灌溉次数按一年 2 次,通过对本项目的实施能给项目周边 40,000 亩农作物进行灌溉,灌溉 定价 29.00 元/亩·次。

金额单位：人民币万元



	年份	负荷率（%）	亩数	灌溉水费	农作物灌溉收入
建设期	第一年				
	第二年				
运营期	第三年	50%	40,000.00	29.00	116.00
	第四年	55%	40,000.00	29.00	127.60
	第五年	60%	40,000.00	29.00	139.20
	第六年	65%	40,000.00	29.00	150.80
	第七年	70%	40,000.00	29.00	162.40
	第八年	75%	40,000.00	29.00	174.00
	第九年	80%	40,000.00	29.00	185.60
	第十年	85%	40,000.00	29.00	197.20
	第十一年	85%	40,000.00	29.00	197.20
	第十二年	85%	40,000.00	29.00	197.20
	第十三年	85%	40,000.00	29.00	197.20
	第十四年	85%	40,000.00	29.00	197.20
	第十五年	85%	40,000.00	29.00	197.20
	第十六年	85%	40,000.00	29.00	197.20
	第十七年	85%	40,000.00	29.00	197.20
	第十八年	85%	40,000.00	29.00	197.20
	第十九年	85%	40,000.00	29.00	197.20
	第二十年	85%	40,000.00	29.00	197.20
	第二十一年	85%	40,000.00	29.00	197.20
	第二十二年	85%	40,000.00	29.00	197.20
	第二十三年	85%	40,000.00	29.00	197.20
	第二十四年	85%	40,000.00	29.00	197.20
	第二十五年	85%	40,000.00	29.00	197.20
	第二十六年	85%	40,000.00	29.00	197.20
	第二十七年	85%	40,000.00	29.00	197.20
	第二十八年	85%	40,000.00	29.00	197.20

	年份	负荷率（%）	亩数	灌溉水费	农作物灌溉收入
	第二十九年	85%	40,000.00	29.00	197.20
	第三十年	85%	40,000.00	29.00	197.20
	第三十一年	85%	40,000.00	29.00	197.20
	合计				5,394.00

### 3. 经营成本

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

#### （1）燃料及动力费

主要为油料、电的消耗。本项目燃料动力费考虑运行期的工作用电、燃料等费用暂按照收入的 3% 计算。

#### （2）工资福利费

本项目劳动定员为 6 人，参照《2022 年江西省城镇私营单位分设区市就业人员年平均工资》中九江市地区人员年平均工资 51,574.00 元/年，本项目员工的薪酬福利费暂按 6 万元/年，薪酬及福利标准每 5 年增长 5%。

#### （3）修理费用

该项费用估算方法按固定资产年折旧额的 5% 估算。

#### （4）其他费用

包括管理费用等，按收入 2% 估算。

营业成本（不含税费）明细如下：

金额单位：人民币万元

	年度	燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	成本合计
建设期	第一年					
	第二年					

	年度	燃料及动力 费	工资及福利 费	修理费	其他费用	成本合计
运营期	第三年	9.74	36.00	11.89	6.50	64.13
	第四年	10.72	36.00	11.89	7.15	65.76
	第五年	11.69	36.00	11.89	7.80	67.38
	第六年	12.67	36.00	11.89	8.44	69.00
	第七年	13.64	36.00	11.89	9.09	70.62
	第八年	14.62	37.80	11.89	9.74	74.05
	第九年	15.59	37.80	11.89	10.39	75.67
	第十年	16.56	37.80	11.89	11.04	77.29
	第十一年	16.56	37.80	11.89	11.04	77.29
	第十二年	16.56	37.80	11.89	11.04	77.29
	第十三年	16.56	39.69	11.89	11.04	79.18
	第十四年	16.56	39.69	11.89	11.04	79.18
	第十五年	16.56	39.69	11.89	11.04	79.18
	第十六年	16.56	39.69	11.89	11.04	79.18
	第十七年	16.56	39.69	11.89	11.04	79.18
	第十八年	16.56	41.67	11.89	11.04	81.16
	第十九年	16.56	41.67	11.89	11.04	81.16
	第二十年	16.56	41.67	11.89	11.04	81.16
	第二十一年	16.56	41.67	11.89	11.04	81.16
	第二十二年	16.56	41.67	11.89	11.04	81.16
	第二十三年	16.56	43.76	11.89	11.04	83.25
	第二十四年	16.56	43.76	11.89	11.04	83.25
	第二十五年	16.56	43.76	11.89	11.04	83.25
	第二十六年	16.56	43.76	11.89	11.04	83.25
	第二十七年	16.56	43.76	11.89	11.04	83.25
	第二十八年	16.56	45.95	11.89	11.04	85.44
	第二十九年	16.56	45.95	11.89	11.04	85.44
	第三十年	16.56	45.95	11.89	11.04	85.44

	年度	燃料及动力 费	工资及福利 费	修理费	其他费用	成本合计
	第三十一年	16.56	45.95	11.89	11.04	85.44
	合计	436.43	1,178.40	344.81	301.99	2,278.19

#### 4. 可用于资金平衡的现金净流入

江西省瑞昌市红旗青坑中型灌区工程运营期间有粮食作物灌溉收入、农作物灌溉收入扣除付现的经营成本，可用于资金平衡的现金净流入如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
建设期	第一年			
	第二年			
运营期	第三年	324.80	64.13	260.67
	第四年	357.28	65.76	291.52
	第五年	389.76	67.38	322.38
	第六年	422.24	69.00	353.24
	第七年	454.72	70.62	384.10
	第八年	487.20	74.05	413.15
	第九年	519.68	75.67	444.01
	第十年	552.16	77.29	474.87
	第十一年	552.16	77.29	474.87
	第十二年	552.16	77.29	474.87
	第十三年	552.16	79.18	472.98
	第十四年	552.16	79.18	472.98
	第十五年	552.16	79.18	472.98
	第十六年	552.16	79.18	472.98
	第十七年	552.16	79.18	472.98
	第十八年	552.16	81.16	471.00
	第十九年	552.16	81.16	471.00
	第二十年	552.16	81.16	471.00

	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
	第二十一年	552.16	81.16	471.00
	第二十二年	552.16	81.16	471.00
	第二十三年	552.16	83.25	468.91
	第二十四年	552.16	83.25	468.91
	第二十五年	552.16	83.25	468.91
	第二十六年	552.16	83.25	468.91
	第二十七年	552.16	83.25	468.91
	第二十八年	552.16	85.44	466.72
	第二十九年	552.16	85.44	466.72
	第三十年	552.16	85.44	466.72
	第三十一年	552.16	85.44	466.72
	合计	15,103.20	2,278.19	12,825.01

### （三）项目收益抗压能力测试

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

#### 1.当项目收入下降 10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
建设期	第一年			
	第二年			
运营期	第三年	292.32	64.13	228.19
	第四年	321.55	65.76	255.79
	第五年	350.78	67.38	283.40
	第六年	380.02	69.00	311.02
	第七年	409.25	70.62	338.63
	第八年	438.48	74.05	364.43

	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
	第九年	467.71	75.67	392.04
	第十年	496.94	77.29	419.65
	第十一年	496.94	77.29	419.65
	第十二年	496.94	77.29	419.65
	第十三年	496.94	79.18	417.76
	第十四年	496.94	79.18	417.76
	第十五年	496.94	79.18	417.76
	第十六年	496.94	79.18	417.76
	第十七年	496.94	79.18	417.76
	第十八年	496.94	81.16	415.78
	第十九年	496.94	81.16	415.78
	第二十年	496.94	81.16	415.78
	第二十一年	496.94	81.16	415.78
	第二十二年	496.94	81.16	415.78
	第二十三年	496.94	83.25	413.69
	第二十四年	496.94	83.25	413.69
	第二十五年	496.94	83.25	413.69
	第二十六年	496.94	83.25	413.69
	第二十七年	496.94	83.25	413.69
	第二十八年	496.94	85.44	411.50
	第二十九年	496.94	85.44	411.50
	第三十年	496.94	85.44	411.50
	第三十一年	496.94	85.44	411.50
	合计	13,592.79	2,278.19	11,314.60

2. 当项目成本上升 10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
建设期	第一年			
	第二年			

	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
运营期	第三年	324.80	70.54	254.26
	第四年	357.28	72.34	284.94
	第五年	389.76	74.12	315.64
	第六年	422.24	75.90	346.34
	第七年	454.72	77.68	377.04
	第八年	487.20	81.46	405.74
	第九年	519.68	83.24	436.44
	第十年	552.16	85.02	467.14
	第十一年	552.16	85.02	467.14
	第十二年	552.16	85.02	467.14
	第十三年	552.16	87.10	465.06
	第十四年	552.16	87.10	465.06
	第十五年	552.16	87.10	465.06
	第十六年	552.16	87.10	465.06
	第十七年	552.16	87.10	465.06
	第十八年	552.16	89.28	462.88
	第十九年	552.16	89.28	462.88
	第二十年	552.16	89.28	462.88
	第二十一年	552.16	89.28	462.88
	第二十二年	552.16	89.28	462.88
	第二十三年	552.16	91.57	460.59
	第二十四年	552.16	91.57	460.59
	第二十五年	552.16	91.57	460.59
	第二十六年	552.16	91.57	460.59
	第二十七年	552.16	91.57	460.59
	第二十八年	552.16	93.98	458.18
	第二十九年	552.16	93.98	458.18
	第三十年	552.16	93.98	458.18
	第三十一年	552.16	93.98	458.18

	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
	合计	15,103.20	2,506.01	12,597.19

3. 当项目收入下降 10%，且项目成本上升 10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
建设期	第一年			
	第二年			
运营期	第三年	292.32	70.54	221.78
	第四年	321.55	72.34	249.21
	第五年	350.78	74.12	276.66
	第六年	380.02	75.90	304.12
	第七年	409.25	77.68	331.57
	第八年	438.48	81.46	357.02
	第九年	467.71	83.24	384.47
	第十年	496.94	85.02	411.92
	第十一年	496.94	85.02	411.92
	第十二年	496.94	85.02	411.92
	第十三年	496.94	87.10	409.84
	第十四年	496.94	87.10	409.84
	第十五年	496.94	87.10	409.84
	第十六年	496.94	87.10	409.84
	第十七年	496.94	87.10	409.84
	第十八年	496.94	89.28	407.66
	第十九年	496.94	89.28	407.66
	第二十年	496.94	89.28	407.66
	第二十一年	496.94	89.28	407.66
	第二十二年	496.94	89.28	407.66
	第二十三年	496.94	91.57	405.37
	第二十四年	496.94	91.57	405.37
	第二十五年	496.94	91.57	405.37



	年度	经营收入	经营成本	现金净流入
	第二十六年	496.94	91.57	405.37
	第二十七年	496.94	91.57	405.37
	第二十八年	496.94	93.98	402.96
	第二十九年	496.94	93.98	402.96
	第三十年	496.94	93.98	402.96
	第三十一年	496.94	93.98	402.96
	合计	13,592.79	2,506.01	11,086.78

#### （四）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资利率 3.00%的情况下，预计发行人募投项目下粮食作物灌溉收入、农作物灌溉收入在债券存续期内可以全部实现。同时，考虑到未来存在多种不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。因此在假设融资利率 3.00%的情况下，预测了四种模式下，项目实现的现金流净流入情况。

##### 1. 项目收入及成本按实现的 100%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		39.60	39.60	
第二年		39.60	39.60	
第三年		39.60	39.60	
第四年		39.60	39.60	
第五年		39.60	39.60	
第六年		39.60	39.60	
第七年		39.60	39.60	
第八年		39.60	39.60	
第九年		39.60	39.60	
第十年		39.60	39.60	
第十一年		39.60	39.60	
第十二年		39.60	39.60	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第十三年		39.60	39.60	
第十四年		39.60	39.60	
第十五年		39.60	39.60	
第十六年		39.60	39.60	
第十七年		39.60	39.60	
第十八年		39.60	39.60	
第十九年		39.60	39.60	
第二十年		39.60	39.60	
第二十一年		39.60	39.60	
第二十二年		39.60	39.60	
第二十三年		39.60	39.60	
第二十四年		39.60	39.60	
第二十五年		39.60	39.60	
第二十六年		39.60	39.60	
第二十七年		39.60	39.60	
第二十八年		39.60	39.60	
第二十九年		39.60	39.60	
第三十年	1,320.00	39.60	1,359.60	
小计	1,320.00	1,188.00	2,508.00	12,825.01
一期已发行	2,000.00	1,530.00	3,530.00	
后续发行	680.00	612.00	1,292.00	
合计	4,000.00	3,330.00	7,330.00	
本息覆盖倍数	1.75			

## 2. 项目收入下降 10%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		39.60	39.60	
第二年		39.60	39.60	
第三年		39.60	39.60	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第四年		39.60	39.60	
第五年		39.60	39.60	
第六年		39.60	39.60	
第七年		39.60	39.60	
第八年		39.60	39.60	
第九年		39.60	39.60	
第十年		39.60	39.60	
第十一年		39.60	39.60	
第十二年		39.60	39.60	
第十三年		39.60	39.60	
第十四年		39.60	39.60	
第十五年		39.60	39.60	
第十六年		39.60	39.60	
第十七年		39.60	39.60	
第十八年		39.60	39.60	
第十九年		39.60	39.60	
第二十年		39.60	39.60	
第二十一年		39.60	39.60	
第二十二年		39.60	39.60	
第二十三年		39.60	39.60	
第二十四年		39.60	39.60	
第二十五年		39.60	39.60	
第二十六年		39.60	39.60	
第二十七年		39.60	39.60	
第二十八年		39.60	39.60	
第二十九年		39.60	39.60	
第三十年	1,320.00	39.60	1,359.60	
小计	1,320.00	1,188.00	2,508.00	11,314.60
一期已发行	2,000.00	1,530.00	3,530.00	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
后续发行	680.00	612.00	1,292.00	
合计	4,000.00	3,330.00	7,330.00	
本息覆盖倍数	1.54			

### 3. 项目成本上升 10%的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		39.60	39.60	
第二年		39.60	39.60	
第三年		39.60	39.60	
第四年		39.60	39.60	
第五年		39.60	39.60	
第六年		39.60	39.60	
第七年		39.60	39.60	
第八年		39.60	39.60	
第九年		39.60	39.60	
第十年		39.60	39.60	
第十一年		39.60	39.60	
第十二年		39.60	39.60	
第十三年		39.60	39.60	
第十四年		39.60	39.60	
第十五年		39.60	39.60	
第十六年		39.60	39.60	
第十七年		39.60	39.60	
第十八年		39.60	39.60	
第十九年		39.60	39.60	
第二十年		39.60	39.60	
第二十一年		39.60	39.60	
第二十二年		39.60	39.60	
第二十三年		39.60	39.60	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第二十四年		39.60	39.60	
第二十五年		39.60	39.60	
第二十六年		39.60	39.60	
第二十七年		39.60	39.60	
第二十八年		39.60	39.60	
第二十九年		39.60	39.60	
第三十年	1,320.00	39.60	1,359.60	
小计	1,320.00	1,188.00	2,508.00	12,597.19
一期已发行	2,000.00	1,530.00	3,530.00	
后续发行	680.00	612.00	1,292.00	
合计	4,000.00	3,330.00	7,330.00	
本息覆盖倍数	1.72			

#### 4. 项目收入下降 10%，且项目成本上升 10%的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		39.60	39.60	
第二年		39.60	39.60	
第三年		39.60	39.60	
第四年		39.60	39.60	
第五年		39.60	39.60	
第六年		39.60	39.60	
第七年		39.60	39.60	
第八年		39.60	39.60	
第九年		39.60	39.60	
第十年		39.60	39.60	
第十一年		39.60	39.60	
第十二年		39.60	39.60	
第十三年		39.60	39.60	
第十四年		39.60	39.60	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第十五年		39.60	39.60	
第十六年		39.60	39.60	
第十七年		39.60	39.60	
第十八年		39.60	39.60	
第十九年		39.60	39.60	
第二十年		39.60	39.60	
第二十一年		39.60	39.60	
第二十二年		39.60	39.60	
第二十三年		39.60	39.60	
第二十四年		39.60	39.60	
第二十五年		39.60	39.60	
第二十六年		39.60	39.60	
第二十七年		39.60	39.60	
第二十八年		39.60	39.60	
第二十九年		39.60	39.60	
第三十年	1,320.00	39.60	1,359.60	
小计	1,320.00	1,188.00	2,508.00	11,086.78
一期已发行	2,000.00	1,530.00	3,530.00	
后续发行	680.00	612.00	1,292.00	
合计	4,000.00	3,330.00	7,330.00	
本息覆盖倍数	1.51			

在发行人募投项目下粮食作物灌溉收入、农作物灌溉收入 100%、90%和项目成本 100%、110%的情况下，可实现现金流完全覆盖。



# 营业执照

(副本) (10-3)

统一社会信用代码

911101020855463270



扫描市场主体  
了解更多登记、  
许可、监管信息、  
验证、验证应用服务

名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 1900 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 11 月 22 日

执行事务合伙人 张恩军

主要经营场所 北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



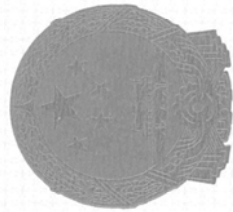
2024 年 11 月 27 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

仅供报告附件使用



会计师事务所  
执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）  
首席合伙人：张恩军  
主任会计师：  
经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：11000010  
批准执业文号：京财会许可（2013）0060号  
批准执业日期：2013年10月10日

仅供报告附件使用



证书序号：0011908

说明

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

发证机关：北京市财政局  
二〇一〇年八月六日

中华人民共和国财政部制



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.



钟茶秀年检二维码

证书编号: 360100470005  
No. of Certificate

批准注册协会江西省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 02 月 03 日  
Date of Issuance

4

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

江西万佳会计师事务所  
CPAs



同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中兴财光华会计师事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2014 年 6 月 9 日

10



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

中兴财光华会计师事务所  
(特殊普通合伙) 江西分所  
CPAs

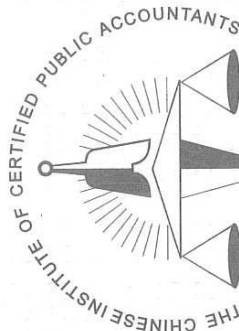


同意调入  
Agree the holder to be transferred to

江西万佳会计师事务所  
(特殊普通合伙) 江西分所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2015 年 02 月 05 日

11



中国注册会计师协会

钟茶秀

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



  
 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
 中国注册会计师协会



姓名 王健

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1978-11-18

Date of birth

工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 110104197811182548

Identity card No.

  
 2015 合格

  
 2016 合格

This certificate is valid for another year after this renewal.

北京注册会计师协会

2007年度任职资格审查合格

2008年 3月 20日



证书编号: 1101020349414

No. of Certificate

批准注册机构: 北京注册会计师协会

Authorized Institution: Beijing Institute of CPAs

发证日期: 2008-7-5

Date of Issuance

  
 2017

  
 2011

  
 2010

  
 2013

  
 2014



姓名: 王健

证书编号: 110001620069

2009年 3月 20日

valid for another year after this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA


同意调出: Agree the holder to be transferred from

同意调入: Agree the holder to be transferred to

事务所: 中勤万信

转出协会盖章: 2014年 1月 27日

转入协会盖章: 2014年 1月 27日





九江市八里湖新区农产品批发市场地下停车场项目

2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）

-2025 年江西省政府专项债券（十七期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00770145 号



九江市八里湖新区农产品批发市场地下停车场项目

2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）

-2025 年江西省政府专项债券（十七期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00770145 号

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为江西省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行九江市八里湖新区农产品批发市场地下停车场项目——2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）-2025 年江西省政府专项债券（十七期）（以下简称“本期债券”）的审计机构，我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目项目收益与融资自求平衡情况进行审阅并出具总体评价报告。

经审阅参照《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》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本总体评价仅供发行人本次发行九江市八里湖新区农产品批发市场地下停车场项目——2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）-2025 年江西省政府专项债券（十七期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审阅，我们认为，在九江市八里湖新区农产品批发市场地下停车场项目建设管理单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的九江市八里湖新区农产品批发市场地下停车场项目预期停车位收入、充电桩使用收入

能够合理保障偿还融资本金和利息，实施项目收益和融资的平衡。

总体评价结果如下：

1. 本期债券应付本息情况

九江市八里湖新区农产品批发市场地下停车场项目本期拟融资金额 3,830.00 万元，假设融资利率 3.00%，期限 30 年，按半年还本付息，第 30 年到期一次偿还本金，本期拟融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第二年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第三年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第四年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第五年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第六年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第七年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第八年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第九年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第十年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第十一年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第十二年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第十三年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第十四年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第十五年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第十六年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第十七年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第十八年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第十九年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第二十年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第二十一年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第二十二年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第二十三年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第二十四年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第二十五年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第二十六年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第二十七年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第二十八年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第二十九年	3,830.00		3,830.00	3.00%	114.90	114.90
第三十年	3,830.00	3,830.00		3.00%	114.90	3,944.90
合计		3,830.00			3,447.00	7,277.00

## 2. 项目产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

九江市八里湖新区农产品批发市场地下停车场项目作为本期债券募集资金投资项目，通过停车位收入、充电桩使用收入实现现金流入。

### (2) 项目产生的净现金流入

假设九江市八里湖新区农产品批发市场地下停车场项目按照情景 1：项目收入及成本按实现的 100%；情景 2：项目收入下降 10%；情景 3：项目成本上升 10%；情景 4：项目收入下降 10%且项目成本上升 10%四种情景下，自融资开始日起 30 年内可用于资金平衡的收入情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	可用于资金平衡的收入
情景 1	13,146.13
情景 2	10,597.85
情景 3	12,040.21
情景 4	9,491.93

3. 预期停车位收入、充电桩使用收入偿还融资本金和利息情况

不同情景下，本息覆盖倍数为：

增速	本息覆盖倍数
情景 1	1.81
情景 2	1.46
情景 3	1.65
情景 4	1.30

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为九江市八里湖新区农产品批发市场地下停车场项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为九江市八里湖新区农产品批发市场地下停车场项目提供足够的资金支持，保证该项目顺利完成。同时，停车位收入、充电桩使用收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足九江市八里湖新区农产品批发市场地下停车场项目专项债券还本付息要求。



中国·北京  
二〇二五年六月十三日

中国注册会计师：  
(项目合伙人)

钟希秀



中国注册会计师：

王维



附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以九江市八里湖新区农产品批发市场地下停车场项目为基础，结合预期的停车位收入、充电桩使用收入，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测表。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

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

（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）发行人预测的停车位收入、充电桩使用收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本费用预测选择区间数据较高值；

（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、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目概况

##### 1. 建设内容和规模

本项目主要建设农产品批发市场地下停车场：项目用地面积 9,184.05 m<sup>2</sup>，主要建设内容为地下停车场建设及其配套设施。地下停车场建筑面积 9,184.05 m<sup>2</sup>，停车位数量为 300 个，其中 60 个为充电车位（含快充 44 个、慢充 16 个）。

##### 2. 建设投资及资金来源



根据九江市八里湖新区管委会经济发展局《关于九江市八里湖新区农产品批发市场地下停车场项目可行性研究报告的批复》（九新经字[2024]158 号）和《九江市八里湖新区农产品批发市场地下停车场项目可行性研究报告》文件，本项目总投资估算为4,800.00 万元，其中工程费用 3,827.97 万元，工程建设其他费用 510.09 万元，预备费 347.04 万元，建设期利息为 114.90 万元。

资金筹措方式由自筹资金和发行专项债券构成，其中自筹资金 790.00 万元，占项目总投资 20.21%，发行债券金额 3,830.00 万元，占项目总投资 79.79%，其中本期发行专项债券金额 3,830.00 万元。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

本项目建设期限为 12 个月（2025 年 7 月-2026 年 6 月）。

1. 停车位收入

本项目建成后停车泊位共 300 个，其中，普通车位 240 个，充电车位 60 个（其中：快充 44 个、慢充 16 个）。参考《九江市政府定价的经营服务性收费目录清单》中政府投资建设的公共停车场 7 座以下（含 7 座）车型的收费标准，本项目停车位收入计算方式如下：按居民一日早中晚三次前往农产品批发市场流动次数及考虑周边居民临时停车情况，停车位每日周转次数保守估计按 3 次，一次价格按 2 小时内 4 元计算，价格每五年增长 5%；鉴于机动停车位设计数量较少，项目位置处于八里湖市区，交通发达，周边且为住宅用地、商业楼环绕，停车费用考虑每 3 年上涨 5%。第一年负荷率 30%，第二年负荷率 35%，第八年负荷率 60%后不再增长。

金额单位：人民币万元

	年份	负荷率	停车位个数 (个)	单个车位单次 单价	停车位收入
建设期	第一年				
运营期	第二年	30%	240.00	4.00	31.54
	第三年	35%	240.00	4.00	36.79
	第四年	40%	240.00	4.00	42.05
	第五年	45%	240.00	4.20	49.67
	第六年	50%	240.00	4.20	55.19

	年份	负荷率	停车位个数 (个)	单个车位单次 单价	停车位收入
	第七年	55%	240.00	4.20	60.71
	第八年	60%	240.00	4.41	69.54
	第九年	60%	240.00	4.41	69.54
	第十年	60%	240.00	4.41	69.54
	第十一年	60%	240.00	4.63	73.01
	第十二年	60%	240.00	4.63	73.01
	第十三年	60%	240.00	4.63	73.01
	第十四年	60%	240.00	4.86	76.63
	第十五年	60%	240.00	4.86	76.63
	第十六年	60%	240.00	4.86	76.63
	第十七年	60%	240.00	5.10	80.42
	第十八年	60%	240.00	5.10	80.42
	第十九年	60%	240.00	5.10	80.42
	第二十年	60%	240.00	5.36	84.52
	第二十一年	60%	240.00	5.36	84.52
	第二十二年	60%	240.00	5.36	84.52
	第二十三年	60%	240.00	5.63	88.77
	第二十四年	60%	240.00	5.63	88.77
	第二十五年	60%	240.00	5.63	88.77
	第二十六年	60%	240.00	5.91	93.19
	第二十七年	60%	240.00	5.91	93.19
	第二十八年	60%	240.00	5.91	93.19
	第二十九年	60%	240.00	6.21	97.92
	第三十年	60%	240.00	6.21	97.92
	合计				2,170.03

## 2. 充电桩使用收入

在绿色低碳转型发展大背景下，九江市不断加强对电动汽车发展的政策引导，消费者购买、使用电动汽车信心持续增强，全市电动汽车保有量大幅提升。截至

2023 年 12 月底，全市电动汽车保有量超 3.41 万辆，“十四五”以来年均增速达 40%。其中，电动公交车 1,084 辆，巡游出租车 241 辆，网约出租车 775 辆，私家车 28,406 辆。

从区域分布看，中心城区电动汽车保有量占比最高，达到 37.34%；其次是武宁县，为 9.73%；最低为共青城市，仅为 3.09%。从车辆类别看，全市公交车、网约车电动汽车渗透比例较高，私家车、出租车电动化比例相对较低。根据江西省发展改革委关于印发《江西省电动汽车充电基础设施专项规划》的通知对电动汽车充电设施用电实行扶持性电价政策，对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，执行大工业用电价格；根据江西省发展改革委关于江西电网 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知（赣发改价管〔2020〕997 号）（1-10 千伏）大工业用电销售电价为 0.6193 元/千瓦时，因此本项目充电桩电价在此基础上取值，快充桩电价 1.32 元每度，慢充桩电价 0.7 元每度。参考“车主指南网站”九江市八里湖区充电桩服务费平均值，本项目充电桩服务费取 0.8 元/千瓦时。本项目配置 60 个充电桩，其中快充 44 个，慢充 16 个，快充桩每天最大工作时长为 4 个小时，慢充桩每天最大工作小时 7 个小时，功率按快充桩 120kw，慢充桩 7kw。充电桩负荷率运营期第一年为 20%，第二年为 30%，第三年为 40%，第四年为 50%，之后每年均为 50%。

金额单位：人民币万元

	年份	负荷率（%）	充电桩个数 （个）	电费单价（元/ 度）	服务费单价 （元/度）	日工作时间 （小时）	充电桩功率	快充充电桩使 用收入（万元）
建设期	第一年							
运营期	第二年	20%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	326.85
	第三年	30%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	490.28
	第四年	40%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	653.71
	第五年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13
	第六年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13
	第七年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13
	第八年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13
	第九年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13
	第十年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13
	第十一年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13
	第十二年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13
	第十三年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13
	第十四年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13
	第十五年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13
	第十六年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13
	第十七年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13

	年份	负荷率（%）	充电桩个数 （个）	电费单价（元/ 度）	服务费单价 （元/度）	日工作时间 （小时）	充电桩功率	快充充电桩使 用收入（万元）
	第十八年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13
	第十九年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13
	第二十年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13
	第二十一年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13
	第二十二年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13
	第二十三年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13
	第二十四年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13
	第二十五年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13
	第二十六年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13
	第二十七年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13
	第二十八年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13
	第二十九年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13
	第三十年	50%	44.00	1.32	0.80	4.00	120.00	817.13
	合计							22,716.22

	年份	出租率（%）	充电桩个数 （个）	电费单价（元/ 度）	服务费单价（元 /度）	日工作时间（小 时）	充电桩功率	慢充充电桩使 用收入（万元）
--	----	--------	--------------	---------------	----------------	---------------	-------	-------------------

	年份	出租率（%）	充电桩个数 （个）	电费单价（元/ 度）	服务费单价（元 /度）	日工作时间（小 时）	充电桩功率	慢充充电桩使 用收入（万元）
建设期	第一年							
运营期	第二年	20%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	8.58
	第三年	30%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	12.88
	第四年	40%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	17.17
	第五年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46
	第六年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46
	第七年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46
	第八年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46
	第九年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46
	第十年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46
	第十一年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46
	第十二年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46
	第十三年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46
	第十四年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46
	第十五年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46
	第十六年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46
	第十七年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46

	年份	出租率（%）	充电桩个数 （个）	电费单价（元/ 度）	服务费单价（元 /度）	日工作时间（小 时）	充电桩功率	慢充充电桩使 用收入（万元）
	第十八年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46
	第十九年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46
	第二十年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46
	第二十一年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46
	第二十二年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46
	第二十三年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46
	第二十四年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46
	第二十五年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46
	第二十六年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46
	第二十七年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46
	第二十八年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46
	第二十九年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46
	第三十年	50%	16.00	0.70	0.80	7.00	7.00	21.46
	合计							596.59

### 3. 经营成本

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

#### （1）燃料与动力费（日常运营）

按照项目收入的 2% 计。

#### （2）职工薪酬

本项目投入运营后将聘用 5 个普通员工对停车库进行管理，普通员工工资按 6 万元/年，工资年均增加 3%。其 5 人配置如下：维修员 1 人，安保员 2 人，保洁员 2 人。

#### （3）管理费

本项目管理费用暂按工资的 35% 计提。

#### （4）修理维护费

修理维护费按建安工程费的 0.5% 计算。

#### （5）其他费用

按照营业收入的 2% 计取。

（6）充电桩电费成本：项目配置 60 个充电桩。快充功率按 120kW，慢充为 7kW。根据江西省发展改革委关于印发《江西省电动汽车充电基础设施专项规划》的通知、江西省发展改革委关于江西电网 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知（赣发改价管〔2020〕997 号）充电桩电费成本按每千瓦时 0.6193 元估算。

（7）设备迭代更新费用：电梯等设备每 10 年需要进行置换更新，本项目考虑在运营期第 11 年、第 21 年增加 386 万元充电桩、电梯等设备迭代更新费用。

营业成本（不含税费）明细如下：

金额单位：人民币万元



	年度	燃料与动力 费（日常运 营）	职工薪酬	管理费	修理费	其他费用	充电桩迭代 更新	充电桩电费 成本	成本合计
建设期	第一年								
运营期	第二年	7.34	30.00	10.50	19.14	7.34		99.02	173.34
	第三年	10.80	30.90	10.82	19.14	10.80		148.54	231.00
	第四年	14.26	31.83	11.14	19.14	14.26		198.05	288.68
	第五年	17.77	32.78	11.47	19.14	17.77		247.56	346.49
	第六年	17.88	33.76	11.82	19.14	17.88		247.56	348.04
	第七年	17.99	34.77	12.17	19.14	17.99		247.56	349.62
	第八年	18.16	35.81	12.53	19.14	18.16		247.56	351.36
	第九年	18.16	36.88	12.91	19.14	18.16		247.56	352.81
	第十年	18.16	37.99	13.30	19.14	18.16		247.56	354.31
	第十一年	18.23	39.13	13.70	19.14	18.23		247.56	355.99
	第十二年	18.23	40.30	14.11	19.14	18.23	386.00	247.56	743.57
	第十三年	18.23	41.51	14.53	19.14	18.23		247.56	359.20
	第十四年	18.30	42.76	14.97	19.14	18.30		247.56	361.03
	第十五年	18.30	44.04	15.41	19.14	18.30		247.56	362.75
	第十六年	18.30	45.36	15.88	19.14	18.30		247.56	364.54

	年度	燃料与动力 费（日常运 营）	职工薪酬	管理费	修理费	其他费用	充电桩迭代 更新	充电桩电费 成本	成本合计
	第十七年	18.38	46.72	16.35	19.14	18.38		247.56	366.53
	第十八年	18.38	48.12	16.84	19.14	18.38		247.56	368.42
	第十九年	18.38	49.56	17.35	19.14	18.38		247.56	370.37
	第二十年	18.46	51.05	17.87	19.14	18.46		247.56	372.54
	第二十一年	18.46	52.58	18.40	19.14	18.46		247.56	374.60
	第二十二年	18.46	54.16	18.96	19.14	18.46	386.00	247.56	762.74
	第二十三年	18.55	55.78	19.52	19.14	18.55		247.56	379.10
	第二十四年	18.55	57.45	20.11	19.14	18.55		247.56	381.36
	第二十五年	18.55	59.17	20.71	19.14	18.55		247.56	383.68
	第二十六年	18.64	60.95	21.33	19.14	18.64		247.56	386.26
	第二十七年	18.64	62.78	21.97	19.14	18.64		247.56	388.73
	第二十八年	18.64	64.66	22.63	19.14	18.64		247.56	391.27
	第二十九年	18.73	66.60	23.31	19.14	18.73		247.56	394.07
	第三十年	18.73	68.60	24.01	19.14	18.73		247.56	396.77
	合计	509.66	1,356.00	474.62	555.06	509.66	772.00	6,882.17	11,059.17

#### 4. 应交税金

税费包含增值税、教育费及附加、城市维护建设税等。其中增值税按照财政部、税务总局、海关总署三部门联合发布的最新的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 14 号文）中相关规定执行；其中停车位收入按不动产租赁服务的税率计为 9%、充电桩使用收入按生活服务的税率计为 6%。教育费及附加按应交增值税的 5%取值；城市维护建设税按照应交增值税的 7%取值。明细如下：

金额单位：人民币万元

	年度	增值税	城建税	教育费附加	税金合计
建设期	第一年				
运营期	第二年				
	第三年				
	第四年				
	第五年				
	第六年				
	第七年				
	第八年				
	第九年				
	第十年	52.07	3.64	2.60	58.31
	第十一年	53.50	3.75	2.68	59.93
	第十二年	53.50	3.75	2.68	59.93
	第十三年	53.50	3.75	2.68	59.93
	第十四年	53.79	3.77	2.69	60.25
	第十五年	53.79	3.77	2.69	60.25
	第十六年	53.79	3.77	2.69	60.25
	第十七年	54.11	3.79	2.71	60.61
	第十八年	54.11	3.79	2.71	60.61
	第十九年	54.11	3.79	2.71	60.61
	第二十年	54.45	3.81	2.72	60.98

	年度	增值税	城建税	教育费附加	税金合计
	第二十一年	54.45	3.81	2.72	60.98
	第二十二年	54.45	3.81	2.72	60.98
	第二十三年	54.80	3.84	2.74	61.38
	第二十四年	54.80	3.84	2.74	61.38
	第二十五年	54.80	3.84	2.74	61.38
	第二十六年	55.16	3.86	2.76	61.78
	第二十七年	55.16	3.86	2.76	61.78
	第二十八年	55.16	3.86	2.76	61.78
	第二十九年	55.55	3.89	2.78	62.22
	第三十年	55.55	3.89	2.78	62.22
	合计	1,140.60	79.88	57.06	1,277.54

#### 5. 可用于资金平衡的现金净流入

九江市八里湖新区农产品批发市场地下停车场项目运营期间有停车位收入、充电桩使用收入扣除付现的经营成本，可用于资金平衡的现金净流入如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
建设期	第一年				
运营期	第二年	366.97	173.34		193.63
	第三年	539.95	231.00		308.95
	第四年	712.93	288.68		424.25
	第五年	888.26	346.49		541.77
	第六年	893.78	348.04		545.74
	第七年	899.30	349.62		549.68
	第八年	908.13	351.36		556.77
	第九年	908.13	352.81		555.32
	第十年	908.13	354.31	58.31	495.51
	第十一年	911.60	355.99	59.93	495.68
	第十二年	911.60	743.57	59.93	108.10

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
	第十三年	911.60	359.20	59.93	492.47
	第十四年	915.22	361.03	60.25	493.94
	第十五年	915.22	362.75	60.25	492.22
	第十六年	915.22	364.54	60.25	490.43
	第十七年	919.01	366.53	60.61	491.87
	第十八年	919.01	368.42	60.61	489.98
	第十九年	919.01	370.37	60.61	488.03
	第二十年	923.11	372.54	60.98	489.59
	第二十一年	923.11	374.60	60.98	487.53
	第二十二年	923.11	762.74	60.98	99.39
	第二十三年	927.36	379.10	61.38	486.88
	第二十四年	927.36	381.36	61.38	484.62
	第二十五年	927.36	383.68	61.38	482.30
	第二十六年	931.78	386.26	61.78	483.74
	第二十七年	931.78	388.73	61.78	481.27
	第二十八年	931.78	391.27	61.78	478.73
	第二十九年	936.51	394.07	62.22	480.22
	第三十年	936.51	396.77	62.22	477.52
	合计	25,482.84	11,059.17	1,277.54	13,146.13

### （三）项目收益抗压能力测试

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

#### 1.当项目收入下降 10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
建设期	第一年				

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
运营期	第二年	330.27	173.34		156.93
	第三年	485.96	231.00		254.96
	第四年	641.64	288.68		352.96
	第五年	799.43	346.49		452.94
	第六年	804.40	348.04		456.36
	第七年	809.37	349.62		459.75
	第八年	817.32	351.36		465.96
	第九年	817.32	352.81		464.51
	第十年	817.32	354.31	58.31	404.70
	第十一年	820.44	355.99	59.93	404.52
	第十二年	820.44	743.57	59.93	16.94
	第十三年	820.44	359.20	59.93	401.31
	第十四年	823.70	361.03	60.25	402.42
	第十五年	823.70	362.75	60.25	400.70
	第十六年	823.70	364.54	60.25	398.91
	第十七年	827.11	366.53	60.61	399.97
	第十八年	827.11	368.42	60.61	398.08
	第十九年	827.11	370.37	60.61	396.13
	第二十年	830.80	372.54	60.98	397.28
	第二十一年	830.80	374.60	60.98	395.22
	第二十二年	830.80	762.74	60.98	7.08
	第二十三年	834.62	379.10	61.38	394.14
	第二十四年	834.62	381.36	61.38	391.88
	第二十五年	834.62	383.68	61.38	389.56
	第二十六年	838.60	386.26	61.78	390.56
	第二十七年	838.60	388.73	61.78	388.09
	第二十八年	838.60	391.27	61.78	385.55
	第二十九年	842.86	394.07	62.22	386.57
	第三十年	842.86	396.77	62.22	383.87

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
	合计	22,934.56	11,059.17	1,277.54	10,597.85

2. 当项目成本上升 10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
建设期	第一年				
运营期	第二年	366.97	190.67		176.30
	第三年	539.95	254.10		285.85
	第四年	712.93	317.55		395.38
	第五年	888.26	381.14		507.12
	第六年	893.78	382.84		510.94
	第七年	899.30	384.58		514.72
	第八年	908.13	386.50		521.63
	第九年	908.13	388.09		520.04
	第十年	908.13	389.74	58.31	460.08
	第十一年	911.60	391.59	59.93	460.08
	第十二年	911.60	817.93	59.93	33.74
	第十三年	911.60	395.12	59.93	456.55
	第十四年	915.22	397.13	60.25	457.84
	第十五年	915.22	399.03	60.25	455.94
	第十六年	915.22	400.99	60.25	453.98
	第十七年	919.01	403.18	60.61	455.22
	第十八年	919.01	405.26	60.61	453.14
	第十九年	919.01	407.41	60.61	450.99
	第二十年	923.11	409.79	60.98	452.34
	第二十一年	923.11	412.06	60.98	450.07
	第二十二年	923.11	839.01	60.98	23.12
	第二十三年	927.36	417.01	61.38	448.97
	第二十四年	927.36	419.50	61.38	446.48
	第二十五年	927.36	422.05	61.38	443.93

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
	第二十六年	931.78	424.89	61.78	445.11
	第二十七年	931.78	427.60	61.78	442.40
	第二十八年	931.78	430.40	61.78	439.60
	第二十九年	936.51	433.48	62.22	440.81
	第三十年	936.51	436.45	62.22	437.84
	合计	25,482.84	12,165.09	1,277.54	12,040.21

3. 当项目收入下降 10%，且项目成本上升 10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
建设期	第一年				
运营期	第二年	330.27	190.67		139.60
	第三年	485.96	254.10		231.86
	第四年	641.64	317.55		324.09
	第五年	799.43	381.14		418.29
	第六年	804.40	382.84		421.56
	第七年	809.37	384.58		424.79
	第八年	817.32	386.50		430.82
	第九年	817.32	388.09		429.23
	第十年	817.32	389.74	58.31	369.27
	第十一年	820.44	391.59	59.93	368.92
	第十二年	820.44	817.93	59.93	-57.42
	第十三年	820.44	395.12	59.93	365.39
	第十四年	823.70	397.13	60.25	366.32
	第十五年	823.70	399.03	60.25	364.42
	第十六年	823.70	400.99	60.25	362.46
	第十七年	827.11	403.18	60.61	363.32
	第十八年	827.11	405.26	60.61	361.24
	第十九年	827.11	407.41	60.61	359.09
	第二十年	830.80	409.79	60.98	360.03



	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
	第二十一年	830.80	412.06	60.98	357.76
	第二十二年	830.80	839.01	60.98	-69.19
	第二十三年	834.62	417.01	61.38	356.23
	第二十四年	834.62	419.50	61.38	353.74
	第二十五年	834.62	422.05	61.38	351.19
	第二十六年	838.60	424.89	61.78	351.93
	第二十七年	838.60	427.60	61.78	349.22
	第二十八年	838.60	430.40	61.78	346.42
	第二十九年	842.86	433.48	62.22	347.16
	第三十年	842.86	436.45	62.22	344.19
	合计	22,934.56	12,165.09	1,277.54	9,491.93

#### （四）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资利率 3.00%的情况下，预计发行人募投项目下停车位收入、充电桩使用收入在债券存续期内可以全部实现。同时，考虑到未来存在多种不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。因此在假设融资利率 3.00%的情况下，预测了四种模式下，项目实现的现金流净流入情况。

##### 1. 项目收入及成本按实现的 100%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		114.90	114.90	
第二年		114.90	114.90	
第三年		114.90	114.90	
第四年		114.90	114.90	
第五年		114.90	114.90	
第六年		114.90	114.90	
第七年		114.90	114.90	
第八年		114.90	114.90	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第九年		114.90	114.90	
第十年		114.90	114.90	
第十一年		114.90	114.90	
第十二年		114.90	114.90	
第十三年		114.90	114.90	
第十四年		114.90	114.90	
第十五年		114.90	114.90	
第十六年		114.90	114.90	
第十七年		114.90	114.90	
第十八年		114.90	114.90	
第十九年		114.90	114.90	
第二十年		114.90	114.90	
第二十一年		114.90	114.90	
第二十二年		114.90	114.90	
第二十三年		114.90	114.90	
第二十四年		114.90	114.90	
第二十五年		114.90	114.90	
第二十六年		114.90	114.90	
第二十七年		114.90	114.90	
第二十八年		114.90	114.90	
第二十九年		114.90	114.90	
第三十年	3,830.00	114.90	3,944.90	
合计	3,830.00	3,447.00	7,277.00	13,146.13
本息覆盖倍数	1.81			

## 2. 项目收入下降 10%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		114.90	114.90	
第二年		114.90	114.90	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第三年		114.90	114.90	
第四年		114.90	114.90	
第五年		114.90	114.90	
第六年		114.90	114.90	
第七年		114.90	114.90	
第八年		114.90	114.90	
第九年		114.90	114.90	
第十年		114.90	114.90	
第十一年		114.90	114.90	
第十二年		114.90	114.90	
第十三年		114.90	114.90	
第十四年		114.90	114.90	
第十五年		114.90	114.90	
第十六年		114.90	114.90	
第十七年		114.90	114.90	
第十八年		114.90	114.90	
第十九年		114.90	114.90	
第二十年		114.90	114.90	
第二十一年		114.90	114.90	
第二十二年		114.90	114.90	
第二十三年		114.90	114.90	
第二十四年		114.90	114.90	
第二十五年		114.90	114.90	
第二十六年		114.90	114.90	
第二十七年		114.90	114.90	
第二十八年		114.90	114.90	
第二十九年		114.90	114.90	
第三十年	3,830.00	114.90	3,944.90	
合计	3,830.00	3,447.00	7,277.00	10,597.85

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
本息覆盖倍数	1.46			

### 3. 项目成本上升 10%的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		114.90	114.90	
第二年		114.90	114.90	
第三年		114.90	114.90	
第四年		114.90	114.90	
第五年		114.90	114.90	
第六年		114.90	114.90	
第七年		114.90	114.90	
第八年		114.90	114.90	
第九年		114.90	114.90	
第十年		114.90	114.90	
第十一年		114.90	114.90	
第十二年		114.90	114.90	
第十三年		114.90	114.90	
第十四年		114.90	114.90	
第十五年		114.90	114.90	
第十六年		114.90	114.90	
第十七年		114.90	114.90	
第十八年		114.90	114.90	
第十九年		114.90	114.90	
第二十年		114.90	114.90	
第二十一年		114.90	114.90	
第二十二年		114.90	114.90	
第二十三年		114.90	114.90	
第二十四年		114.90	114.90	
第二十五年		114.90	114.90	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第二十六年		114.90	114.90	
第二十七年		114.90	114.90	
第二十八年		114.90	114.90	
第二十九年		114.90	114.90	
第三十年	3,830.00	114.90	3,944.90	
合计	3,830.00	3,447.00	7,277.00	12,040.21
本息覆盖倍数	1.65			

#### 4. 项目收入下降 10%，且项目成本上升 10%的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		114.90	114.90	
第二年		114.90	114.90	
第三年		114.90	114.90	
第四年		114.90	114.90	
第五年		114.90	114.90	
第六年		114.90	114.90	
第七年		114.90	114.90	
第八年		114.90	114.90	
第九年		114.90	114.90	
第十年		114.90	114.90	
第十一年		114.90	114.90	
第十二年		114.90	114.90	
第十三年		114.90	114.90	
第十四年		114.90	114.90	
第十五年		114.90	114.90	
第十六年		114.90	114.90	
第十七年		114.90	114.90	
第十八年		114.90	114.90	
第十九年		114.90	114.90	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第二十年		114.90	114.90	
第二十一年		114.90	114.90	
第二十二年		114.90	114.90	
第二十三年		114.90	114.90	
第二十四年		114.90	114.90	
第二十五年		114.90	114.90	
第二十六年		114.90	114.90	
第二十七年		114.90	114.90	
第二十八年		114.90	114.90	
第二十九年		114.90	114.90	
第三十年	3,830.00	114.90	3,944.90	
合计	3,830.00	3,447.00	7,277.00	9,491.93
本息覆盖倍数	1.30			

在发行人募投项目下停车位收入、充电桩使用收入 100%、90%和项目成本 100%、110%的情况下，可实现现金流完全覆盖。



# 营业执照

(副本) (10-3)

统一社会信用代码

911101020855463270



扫描市场主体  
了解更多登记、  
许可、监管信息、  
验证、应用服务。

名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 1900 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 11 月 22 日

执行事务合伙人 张恩军

主要经营场所 北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



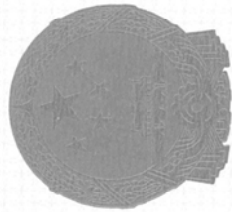
2024 年 11 月 27 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

仅供报告附件使用



会计师事务所  
执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）  
首席合伙人：张恩军  
主任会计师：  
经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：11000010  
批准执业文号：京财会许可（2013）0060号  
批准执业日期：2013年10月10日

仅供报告附件使用



证书序号：0011908

说明

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

发证机关：北京市财政局  
二〇一〇年八月六日

中华人民共和国财政部制



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.



钟茶秀年检二维码

证书编号: 360100470005  
No. of Certificate

批准注册协会江西省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 02 月 03 日  
Date of Issuance /y /m /d

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

二、陈万志、陈万师

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2017年6月9日

同意调入  
Agree the holder to

中学时代 事务所

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2014年6月9日

注册会计师工作单信  
Registration of the Change of W

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

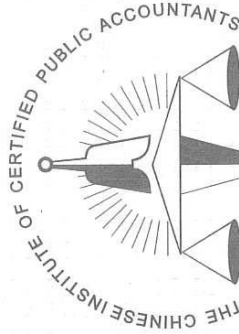
中兴财光华会计师事务所 CPAS  
(特殊普通合伙) 江西分所

Stamp of the transfer-out Institute of CPAS

同意调入

(特殊普通合伙) 江西分所

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2015 年 02 月 05 日  
/y /m /d



钟茶秀

[illegible]

女

Sex

1975年10月05日

日期

Date of birth

江西万佳会计师事务所

Working unit

自公江品

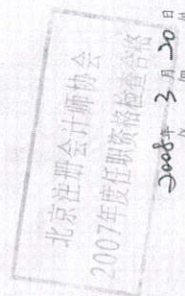
36010219751005482

Identity card No.

Identity card No.



姓 名	王维
Full name	
性 别	女
Sex	
出生日期	1978-11-18
Date of birth	
工作单位	中勤万信会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	110104197811182548
Identity card No.	

[illegible]

姓名: 王維  
証書編號: 110001620069  
for another year after



2017  
ate is valid for another year after  
his renewal.

2009年 3月 20日

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

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

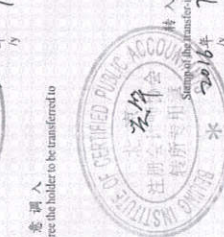
同意調出  
Agree the holder to be transferred from

同意調出



事务所 CPAS  
Stamp of the transfer-out institute of CPAS  
2016年 7月 12日  
转出协会盖章

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAS  
2014年1月27日



事务所 CPAs  
特入協会理事  
Stamp of the Institute of CPAs  
2016年7月12日

transferred to