

丰城市社区居家养老服务能力提升建设项目
——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 00780021 号

丰城市社区居家养老服务能力提升建设项目
——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 00780021 号

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为宜春市财政局（以下简称“发行人”）申请发行丰城市社区居家养老服务能力提升建设项目——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核并出具总体评价。

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

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

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

本总体评价仅供发行人本次发行丰城市社区居家养老服务能力提升建设项目——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。

经专项审核，我们认为，在丰城市社区居家养老服务能力提升建设项目管理单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的丰城市社区居家养老服务能力提升建设项目预期床位费收入、服务费收入和餐饮费收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实现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

丰城市社区居家养老服务能力提升建设项目拟发行专项债券 4,260.00 万元，本次申请发行 4,260.00 万元，假设融资利率 3.00%，期限 30 年，每半年付息一次，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	本期还本金额	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息
第 1 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 2 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 3 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 4 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 5 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 6 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 7 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 8 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 9 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 10 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 11 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 12 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 13 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 14 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 15 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 16 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 17 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 18 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 19 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 20 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 21 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 22 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 23 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 24 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 25 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 26 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 27 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 28 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 29 年	4,260.00		4,260.00	127.80	127.80
第 30 年	4,260.00	4,260.00		127.80	4,387.80
合计		4,260.00		3,834.00	8,094.00

2.项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

丰城市社区居家养老服务能力提升建设项目作为本期债券募集资金投资项目，现金流入通过床位费收入、服务费收入和餐饮费收入等实现。

(2) 基本假设条件及依据

假设丰城市社区居家养老服务能力提升建设项目按照情景 1：项目收益按实现的 100%；情景 2：项目收益按实现的 90%；情景 3：项目收益按实现的 80%三种情景下，自融资开始日起 30 年内可用于资金平衡的收入情况如下：

增速	可用于资金平衡的收入（人民币万元）
情景 1	11,763.10
情景 2	10,586.78
情景 3	9,410.49

3.预期停车管理服务收入、广告出租收入和充电桩服务费收入等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	1.45
情景 2	1.31
情景 3	1.16

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，认为丰城市社区居家养老服务能力提升建设项目专项债券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，为丰城市社区居家养老服务能力提升建设项目提供足够的资金支持，保证该项目顺利完成。同时，床位费收入、服务费收入和餐饮费收入等为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足丰城市社区居家养老服务能力提升建设项目专项债券还本付息要求。



中国·北京
二〇二五年六月十六日

中国注册会计师：

钟金秀



中国注册会计师：

袁松禄



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丰城市社区居家养老服务能力提升建设项目为基础，结合预期的床位费收入、服务费和餐饮费收入等，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）发行人预测的床位费收入、服务费和餐饮费收入等能够顺利执行；

（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 46,656.05 m²，总提升改造面积 11,667.79 m²，总床位数为 393 床，包括 20 个小区养老服务能力提升，其中：

（1）金尊府养老用房用地面积 4,323.53 m²，建筑面积 991.59 m²，床位数为 33 床；

（2）龙大壹号北院养老用房用地面积 1,914.86 m²，建筑面积 400.02 m²，床位数为 12 床；

（3）东方博园养老用房用地面积 3,311.65 m²，建筑面积 1,021.74 m²，床位数为 20 床；

（4）名仕学府养老用房用地面积 1,681.47 m²，建筑面积 601.96 m²，床位数为 24 床；

（5）金马御龙城南区养老用房用地面积 3,326.01 m²，建筑面积 914 m²，

床位数为 32 床；

（6）名仕悦府养老用房用地面积 1,362.83 m²，建筑面积 474.53 m²，床位数为 15 床；

（7）鼎峰·湖岸雅苑养老用房用地面积 1,825.30 m²，建筑面积 405 m²，床位数为 14 床；

（8）玉龙紫苑养老用房用地面积 3,219.42 m²，建筑面积 765.85 m²，床位数为 28 床；

（9）玉龙雅园养老用房用地面积 2,606.39 m²，建筑面积 207.62 m²，床位数为 7 床；

（10）丽景湾养老用房用地面积 4,720.37 m²，建筑面积 609.30 m²，床位数为 24 床；

（11）高鼎玺园养老用房用地面积 2,647.67 m²，建筑面积 617.17 m²，床位数为 22 床；

（12）东方和园二期养老用房用地面积 751.75 m²，建筑面积 409.29 m²，床位数为 13 床；

（13）东方璞园养老用房用地面积 1,648.38 m²，建筑面积 601.29 m²，床位数为 22 床；

（14）春江悦西区养老用房用地面积 3,817.23 m²，建筑面积 404.10 m²，床位数为 11 床；

（15）九颂山河珑园养老用房用地面积 788.81 m²，建筑面积 660.38 m²，床位数为 25 床；

（16）九颂山河春江悦养老用房用地面积 1,527.38 m²，建筑面积 410.45 m²，床位数为 14 床；

（17）碧桂园用地面积 3386.79 m²，建筑面积 409.44 m²，床位数为 14 床；

（18）新城明珠 A 区用地面积 1,199.40 m²，建筑面积 668.04 m²，床位数为 25 床；

（19）新城明珠 B 区用地面积 1,207.04 m²，建筑面积 695.64 m²，床位数为 25 床；

（20）璟悦小区（东投）用地面积 1,389.77 m²，建筑面积 400.38 m²，床位数为 13 床。

建设内容包括老年人居室、活动室、餐厨、卫生、洗浴间，医疗室等功能用房的二次装修、智能化工程、室内照明、给排水消防工程、暖通工程、通风工程、室外水电管网、室外照明、室外硬化及运动设施、充电桩和养老家具及设施购置等。

2.建设投资及资金来源

项目总投资为 5,330.00 万元（其中：工程费用 4,303.36 万元，工程其他费用 550.31 万元，预备费用 344.27 万元，建设期利息为 127.80 万元，债券发行费用为 4.26 万元），资金来源为财政资本金及申请地方政府专项债券，其中：政府资本金 1,070.00 万元，占总投资比例 20.08%，拟申请发行专项债券 4,260.00 万元，占总投资的 79.92%，本次申请发行 4,260.00 万元。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1.经营收入

本项目建设期为 1 年,项目建设完成后，预计产生床位费收入、服务费收入和餐饮费收入等收益，项目收益用于债券的还本付息。

（1）床位费收入

本项目收费参考周边社区养老机构长天松康（丰城）养老服务中心，床位费 800 元/床·月，且每 3 年增长 5%，按谨慎性原则估算，运营期入住率按第一年 60%，第二年 65%，第三年 70%，第四年及之后均为 75%。各年收入见下表：

年度	床位数（个）	床位费单价 （元/人/月）	入住率	床位费收入 （万元）
第 1 年				
第 2 年	393.00	800.00	60%	226.37
第 3 年	393.00	800.00	65%	245.23
第 4 年	393.00	800.00	70%	264.10
第 5 年	393.00	840.00	75%	297.11
第 6 年	393.00	840.00	75%	297.11
第 7 年	393.00	840.00	75%	297.11
第 8 年	393.00	882.00	75%	311.96
第 9 年	393.00	882.00	75%	311.96
第 10 年	393.00	882.00	75%	311.96
第 11 年	393.00	926.10	75%	327.56
第 12 年	393.00	926.10	75%	327.56
第 13 年	393.00	926.10	75%	327.56
第 14 年	393.00	972.41	75%	343.94

年度	床位数（个）	床位费单价 （元/人/月）	入住率	床位费收入 （万元）
第 15 年	393.00	972.41	75%	343.94
第 16 年	393.00	972.41	75%	343.94
第 17 年	393.00	1,021.03	75%	361.14
第 18 年	393.00	1,021.03	75%	361.14
第 19 年	393.00	1,021.03	75%	361.14
第 20 年	393.00	1,072.08	75%	379.19
第 21 年	393.00	1,072.08	75%	379.19
第 22 年	393.00	1,072.08	75%	379.19
第 23 年	393.00	1,125.68	75%	398.15
第 24 年	393.00	1,125.68	75%	398.15
第 25 年	393.00	1,125.68	75%	398.15
第 26 年	393.00	1,181.96	75%	418.06
第 27 年	393.00	1,181.96	75%	418.06
第 28 年	393.00	1,181.96	75%	418.06
第 29 年	393.00	1,241.06	75%	438.96
第 30 年	393.00	1,241.06	75%	438.96
合计				10,124.95

（2）服务费收入

服务费收入分为自理级、介助级、介护级、全护级和专护级，床位规划为 393 床，其中自理级、介助级、介护级、全护级和专护级床位数分别为 79 张、79 张、79 张、79 张和 77 张。本项目收费参考周边社区养老机构长天松康（丰城）养老服务中心，服务费收入按级别收取，即自理级 480 元/床·月，介助级 880 元/床·月，介护级 1380 元/床·月，全护级 2380 元/床·月，专护级 4480 元/床·月，且每 3 年增长 5%，按谨慎性原则估算，运营期入住率按第一年 60%，第二年 65%，第三年 70%，第四年及之后均为 75%。各年收入见下表：

年度	床位数 (个)	自理级 服务单 位(元/ 人/月)	床位数 (个)	介助级服 务单位 (元/人/ 月)	床位数 (个)	介护级服 务单位 (元/人/ 月)	床位数 (个)	全护级服 务单位 (元/人/ 月)	床位数 (个)	专护级服 务单位 (元/人/ 月)	入住率	服务费收入 (万元)
第 1 年												
第 2 年	79	480.00	79	880.00	79	1,380.00	79	2,380.00	77	4,480.00	60%	539.60
第 3 年	79	480.00	79	880.00	79	1,380.00	79	2,380.00	77	4,480.00	65%	584.56
第 4 年	79	480.00	79	880.00	79	1,380.00	79	2,380.00	77	4,480.00	70%	629.53
第 5 年	79	504.00	79	924.00	79	1,449.00	79	2,499.00	77	4,704.00	75%	708.22
第 6 年	79	504.00	79	924.00	79	1,449.00	79	2,499.00	77	4,704.00	75%	708.22
第 7 年	79	504.00	79	924.00	79	1,449.00	79	2,499.00	77	4,704.00	75%	708.22
第 8 年	79	529.20	79	970.20	79	1,521.45	79	2,623.95	77	4,939.20	75%	743.63
第 9 年	79	529.20	79	970.20	79	1,521.45	79	2,623.95	77	4,939.20	75%	743.63
第 10 年	79	529.20	79	970.20	79	1,521.45	79	2,623.95	77	4,939.20	75%	743.63
第 11 年	79	555.66	79	1,018.71	79	1,597.52	79	2,755.15	77	5,186.16	75%	780.81
第 12 年	79	555.66	79	1,018.71	79	1,597.52	79	2,755.15	77	5,186.16	75%	780.81
第 13 年	79	555.66	79	1,018.71	79	1,597.52	79	2,755.15	77	5,186.16	75%	780.81
第 14 年	79	583.44	79	1,069.65	79	1,677.40	79	2,892.90	77	5,445.47	75%	819.85
第 15 年	79	583.44	79	1,069.65	79	1,677.40	79	2,892.90	77	5,445.47	75%	819.85
第 16 年	79	583.44	79	1,069.65	79	1,677.40	79	2,892.90	77	5,445.47	75%	819.85
第 17 年	79	612.62	79	1,123.13	79	1,761.27	79	3,037.55	77	5,717.74	75%	860.85
第 18 年	79	612.62	79	1,123.13	79	1,761.27	79	3,037.55	77	5,717.74	75%	860.85
第 19 年	79	612.62	79	1,123.13	79	1,761.27	79	3,037.55	77	5,717.74	75%	860.85
第 20 年	79	643.25	79	1,179.28	79	1,849.33	79	3,189.43	77	6,003.63	75%	903.89

年度	床位数 (个)	自理级 服务单 位(元/ 人/月)	床位数 (个)	介助级服 务单位 (元/人/ 月)	床位数 (个)	介护级服 务单位 (元/人/ 月)	床位数 (个)	全护级服 务单位 (元/人/ 月)	床位数 (个)	专护级服 务单位 (元/人/ 月)	入住率	服务费收入 (万元)
第 21 年	79	643.25	79	1,179.28	79	1,849.33	79	3,189.43	77	6,003.63	75%	903.89
第 22 年	79	643.25	79	1,179.28	79	1,849.33	79	3,189.43	77	6,003.63	75%	903.89
第 23 年	79	675.41	79	1,238.25	79	1,941.80	79	3,348.90	77	6,303.81	75%	949.08
第 24 年	79	675.41	79	1,238.25	79	1,941.80	79	3,348.90	77	6,303.81	75%	949.08
第 25 年	79	675.41	79	1,238.25	79	1,941.80	79	3,348.90	77	6,303.81	75%	949.08
第 26 年	79	709.18	79	1,300.16	79	2,038.89	79	3,516.34	77	6,619.00	75%	996.54
第 27 年	79	709.18	79	1,300.16	79	2,038.89	79	3,516.34	77	6,619.00	75%	996.54
第 28 年	79	709.18	79	1,300.16	79	2,038.89	79	3,516.34	77	6,619.00	75%	996.54
第 29 年	79	744.64	79	1,365.17	79	2,140.83	79	3,692.16	77	6,949.95	75%	1,046.36
第 30 年	79	744.64	79	1,365.17	79	2,140.83	79	3,692.16	77	6,949.95	75%	1,046.36
合计												24,135.02

（3）餐饮费收入

本项目收费参考周边社区养老机构长天松康（丰城）养老服务中心，餐饮费 700 元/床·月，且每 3 年增长 5%，按谨慎性原则估算，运营期入住率按第一年 60%，第二年 65%，第三年 70%，第四年及之后均为 75%。各年收入见下表：

年度	床位数 (个)	餐饮费 (元/人/月)	入住率	餐饮费收入 (万元)
第 1 年				
第 2 年	393	700.00	60%	198.07
第 3 年	393	700.00	65%	214.58
第 4 年	393	700.00	70%	231.08
第 5 年	393	735.00	75%	259.97
第 6 年	393	735.00	75%	259.97
第 7 年	393	735.00	75%	259.97
第 8 年	393	771.75	75%	272.97
第 9 年	393	771.75	75%	272.97
第 10 年	393	771.75	75%	272.97
第 11 年	393	810.34	75%	286.62
第 12 年	393	810.34	75%	286.62
第 13 年	393	810.34	75%	286.62
第 14 年	393	850.85	75%	300.95
第 15 年	393	850.85	75%	300.95
第 16 年	393	850.85	75%	300.95
第 17 年	393	893.40	75%	315.99
第 18 年	393	893.40	75%	315.99
第 19 年	393	893.40	75%	315.99
第 20 年	393	938.07	75%	331.79
第 21 年	393	938.07	75%	331.79
第 22 年	393	938.07	75%	331.79
第 23 年	393	984.97	75%	348.38
第 24 年	393	984.97	75%	348.38
第 25 年	393	984.97	75%	348.38
第 26 年	393	1,034.22	75%	365.80
第 27 年	393	1,034.22	75%	365.80
第 28 年	393	1,034.22	75%	365.80
第 29 年	393	1,085.93	75%	384.09
第 30 年	393	1,085.93	75%	384.09
合计				8,859.32

2.经营成本

项目运营的主要成本项包括：原材料及辅助材料费、餐饮费、外购燃料及

动力费、工资及福利费、维修费和其他费用。

(1) 原材料及辅助材料费

原材料及辅助材料费包括医疗耗材消耗及相关卫生保护材料费等，按床位费收入和服务费收入的 30%进行估算。

(2) 餐饮费

包括日常购置瓜果蔬菜的费用和聘请厨师和相关餐饮服务人员的费用，按餐饮费收入的 50%计取。

(3) 外购燃料及动力费

根据项目用水量、用电量测算，结合近年实际需承担的水、电消耗水平，构成项目运营成本的水、电用量，年用电总量约 32.50 万 kwh，用电价格按 0.7 元/kwh，年用电支出总额为 22.75 万元，预估每 5 年增长 5%；年用水总量约 0.29 万吨，用水价格按 2.2 元/吨，年用水支出总额为 0.65 万元，预估每 5 年增长 5%。

(4) 工资及福利

项目养老床位共 393 床，根据《养老机构岗位设置及人员配备规范》(MZ/T 187-2021) 6.3 条表 1 中的比例和项目实际情况配备护理人员，按照不同级别的护理标准，自理老人每 17 床配备 1 名护理人员；半自理老人每 10 床配备一名护理人员；完全无法自理老人每 4 床配备一名护理人员，护理人员定为 60 名。按每人每年 5 万元计，福利费按 14%计入，每 5 年增长 5%。除护理人员外本项目另需管理人员、保洁人员等工作人员，由于小区距离较近，管理人员、保洁人员可流动兼顾，按固定值 8 人计，按每人每月 3,000 元计，福利费按 14%计入，每 5 年增长 5%。

(5) 维修费

维修费用为固定资产的日常维护和修理费，按总投资的 0.5%计算，每 5 年增长 5%。

(6) 其他费用

其他费用主要用于技术交流费、保险费、差旅费、其他管理费等，按经营收入的 5%计算。

各年相关运营成本详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	原材料及 辅助材料 费	餐饮费	外购燃料 及动力费	工资及福 利费	维修费用	其他费用	合计
第 1 年							
第 2 年	229.79	99.04	23.40	374.83	26.65	48.20	801.91
第 3 年	248.94	107.29	23.40	374.83	26.65	52.22	833.33
第 4 年	268.09	115.54	23.40	374.83	26.65	56.24	864.75
第 5 年	301.60	129.99	23.40	374.83	26.65	63.27	919.74
第 6 年	301.60	129.99	23.40	374.83	26.65	63.27	919.74
第 7 年	301.60	129.99	24.57	393.57	27.98	63.27	940.98
第 8 年	316.68	136.49	24.57	393.57	27.98	66.43	965.72
第 9 年	316.68	136.49	24.57	393.57	27.98	66.43	965.72
第 10 年	316.68	136.49	24.57	393.57	27.98	66.43	965.72
第 11 年	332.51	143.31	24.57	393.57	27.98	69.75	991.69
第 12 年	332.51	143.31	25.80	413.25	29.38	69.75	1,014.00
第 13 年	332.51	143.31	25.80	413.25	29.38	69.75	1,014.00
第 14 年	349.14	150.48	25.80	413.25	29.38	73.24	1,041.29
第 15 年	349.14	150.48	25.80	413.25	29.38	73.24	1,041.29
第 16 年	349.14	150.48	25.80	413.25	29.38	73.24	1,041.29
第 17 年	366.60	158.00	27.09	433.91	30.85	76.90	1,093.35
第 18 年	366.60	158.00	27.09	433.91	30.85	76.90	1,093.35
第 19 年	366.60	158.00	27.09	433.91	30.85	76.90	1,093.35
第 20 年	384.92	165.90	27.09	433.91	30.85	80.74	1,123.41
第 21 年	384.92	165.90	27.09	433.91	30.85	80.74	1,123.41
第 22 年	384.92	165.90	28.44	455.61	32.39	80.74	1,148.00
第 23 年	404.17	174.19	28.44	455.61	32.39	84.78	1,179.58
第 24 年	404.17	174.19	28.44	455.61	32.39	84.78	1,179.58
第 25 年	404.17	174.19	28.44	455.61	32.39	84.78	1,179.58
第 26 年	424.38	182.90	28.44	455.61	32.39	89.02	1,212.74
第 27 年	424.38	182.90	29.86	478.39	34.01	89.02	1,238.56
第 28 年	424.38	182.90	29.86	478.39	34.01	89.02	1,238.56
第 29 年	445.60	192.05	29.86	478.39	34.01	93.47	1,273.38
第 30 年	445.60	192.05	29.86	478.39	34.01	93.47	1,273.38
合计	10,278.02	4,429.75	765.94	12,269.41	872.29	2,155.99	30,771.40

3.项目相关运营税费

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），本项目为公立养老机构项目，获取的养老服务性收入免征税收，餐饮费收入增值税率按一般纳税人 6%计取，城建税按 5%计取，教育费及地方教育附加按 5%计取。各年项目相关运营税费见下表：

金额单位：人民币万元

年度	增值税(6%)	城建税（5%）	教育费附加（5%）	合计
第 1 年				
第 2 年	11.88	0.59	0.59	13.06
第 3 年	12.87	0.64	0.64	14.15
第 4 年	13.86	0.69	0.69	15.24
第 5 年	15.60	0.78	0.78	17.16
第 6 年	15.60	0.78	0.78	17.16
第 7 年	15.60	0.78	0.78	17.16
第 8 年	16.38	0.82	0.82	18.02
第 9 年	16.38	0.82	0.82	18.02
第 10 年	16.38	0.82	0.82	18.02
第 11 年	17.20	0.86	0.86	18.92
第 12 年	17.20	0.86	0.86	18.92
第 13 年	17.20	0.86	0.86	18.92
第 14 年	18.06	0.90	0.90	19.86
第 15 年	18.06	0.90	0.90	19.86
第 16 年	18.06	0.90	0.90	19.86
第 17 年	18.96	0.95	0.95	20.86
第 18 年	18.96	0.95	0.95	20.86
第 19 年	18.96	0.95	0.95	20.86
第 20 年	19.91	1.00	1.00	21.91
第 21 年	19.91	1.00	1.00	21.91
第 22 年	19.91	1.00	1.00	21.91
第 23 年	20.90	1.05	1.05	23.00
第 24 年	20.90	1.05	1.05	23.00
第 25 年	20.90	1.05	1.05	23.00
第 26 年	21.95	1.10	1.10	24.15
第 27 年	21.95	1.10	1.10	24.15
第 28 年	21.95	1.10	1.10	24.15
第 29 年	23.05	1.15	1.15	25.35
第 30 年	23.05	1.15	1.15	25.35
合计	531.59	26.60	26.60	584.79

（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，按照以项目收益的 100%、90%、80%的比例进行压力测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。因此在假设融资成本 3.0%的情况下，预测了按照以项目收益的 100%、90%、80%比例进行压力测试下与融资成本平衡的

情况。

金额单位：人民币万元

年度	收入汇总	成本汇总	税费汇总	收益 100%	收益 90%	收益 80%
第 1 年						
第 2 年	964.04	801.91	13.06	149.07	134.16	119.26
第 3 年	1,044.37	833.33	14.15	196.89	177.20	157.51
第 4 年	1,124.71	864.75	15.24	244.72	220.25	195.78
第 5 年	1,265.30	919.74	17.16	328.40	295.56	262.72
第 6 年	1,265.30	919.74	17.16	328.40	295.56	262.72
第 7 年	1,265.30	940.98	17.16	307.16	276.44	245.73
第 8 年	1,328.56	965.72	18.02	344.82	310.34	275.86
第 9 年	1,328.56	965.72	18.02	344.82	310.34	275.86
第 10 年	1,328.56	965.72	18.02	344.82	310.34	275.86
第 11 年	1,394.99	991.69	18.92	384.38	345.94	307.50
第 12 年	1,394.99	1,014.00	18.92	362.07	325.86	289.66
第 13 年	1,394.99	1,014.00	18.92	362.07	325.86	289.66
第 14 年	1,464.74	1,041.29	19.86	403.59	363.23	322.87
第 15 年	1,464.74	1,041.29	19.86	403.59	363.23	322.87
第 16 年	1,464.74	1,041.29	19.86	403.59	363.23	322.87
第 17 年	1,537.98	1,093.35	20.86	423.77	381.39	339.02
第 18 年	1,537.98	1,093.35	20.86	423.77	381.39	339.02
第 19 年	1,537.98	1,093.35	20.86	423.77	381.39	339.02
第 20 年	1,614.87	1,123.41	21.91	469.55	422.60	375.64
第 21 年	1,614.87	1,123.41	21.91	469.55	422.60	375.64
第 22 年	1,614.87	1,148.00	21.91	444.96	400.46	355.97
第 23 年	1,695.61	1,179.58	23.00	493.03	443.73	394.42
第 24 年	1,695.61	1,179.58	23.00	493.03	443.73	394.42
第 25 年	1,695.61	1,179.58	23.00	493.03	443.73	394.42
第 26 年	1,780.40	1,212.74	24.15	543.51	489.16	434.81
第 27 年	1,780.40	1,238.56	24.15	517.69	465.92	414.15
第 28 年	1,780.40	1,238.56	24.15	517.69	465.92	414.15
第 29 年	1,869.41	1,273.38	25.35	570.68	513.61	456.54
第 30 年	1,869.41	1,273.38	25.35	570.68	513.61	456.54
合计	43,119.29	30,771.40	584.79	11,763.10	10,586.78	9,410.49

（四）现金流覆盖还本付息的测算

项目拟发行专项债券 4,260.00 万元，本次申请发行 4,260.00 万元。假设了在融资成本 3.0%的情况下，预计发行人募投项目下床位费收入、服务费收入和餐饮费收入等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。因此在假设融资成本 3.0%的情况下，预测了三种模式下，项目实现的现金流净流入情况。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			收益 100%	收益 90%	收益 80%
	本金	利息	本息合计			
第 1 年		127.80	127.80	-	-	-
第 2 年		127.80	127.80	149.07	134.16	119.26
第 3 年		127.80	127.80	196.89	177.20	157.51
第 4 年		127.80	127.80	244.72	220.25	195.78
第 5 年		127.80	127.80	328.40	295.56	262.72
第 6 年		127.80	127.80	328.40	295.56	262.72
第 7 年		127.80	127.80	307.16	276.44	245.73
第 8 年		127.80	127.80	344.82	310.34	275.86
第 9 年		127.80	127.80	344.82	310.34	275.86
第 10 年		127.80	127.80	344.82	310.34	275.86
第 11 年		127.80	127.80	384.38	345.94	307.50
第 12 年		127.80	127.80	362.07	325.86	289.66
第 13 年		127.80	127.80	362.07	325.86	289.66
第 14 年		127.80	127.80	403.59	363.23	322.87
第 15 年		127.80	127.80	403.59	363.23	322.87
第 16 年		127.80	127.80	403.59	363.23	322.87
第 17 年		127.80	127.80	423.77	381.39	339.02
第 18 年		127.80	127.80	423.77	381.39	339.02
第 19 年		127.80	127.80	423.77	381.39	339.02
第 20 年		127.80	127.80	469.55	422.60	375.64
第 21 年		127.80	127.80	469.55	422.60	375.64
第 22 年		127.80	127.80	444.96	400.46	355.97
第 23 年		127.80	127.80	493.03	443.73	394.42
第 24 年		127.80	127.80	493.03	443.73	394.42
第 25 年		127.80	127.80	493.03	443.73	394.42
第 26 年		127.80	127.80	543.51	489.16	434.81
第 27 年		127.80	127.80	517.69	465.92	414.15
第 28 年		127.80	127.80	517.69	465.92	414.15
第 29 年		127.80	127.80	570.68	513.61	456.54
第 30 年	4,260.00	127.80	4,387.80	570.68	513.61	456.54
合计	4,260.00	3,834.00	8,094.00	11,763.10	10,586.78	9,410.49
项目收益覆盖本息倍数				1.45	1.31	1.16

在发行人募投项目收益的 100%、90%、80%的情况下，可实现现金流完全覆盖。

仅供报告附件使用



营业执照

(副本) (10-3)

统一社会信用代码

911101020855463270



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。）



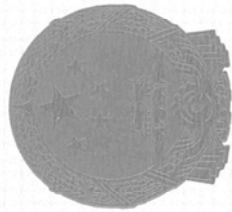
登记机关

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



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.



钟金秀年检二维码

证书编号:
No. of Certificate 110000104958
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 江西省注册会计师协会
发证日期:
Date of Issuance 2015 04 22



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
北京兴华会计师事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 5 月 17 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
江西石磊会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 5 月 17 日

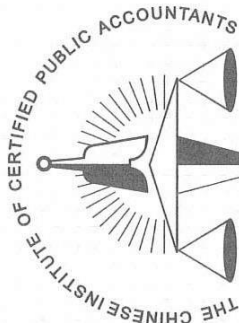
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from
江西石磊会计师事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 1 月 23 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
北京兴华会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 1 月 23 日

姓名
Full name 钟金秀
性别
Sex 女
出生日期
Date of birth 1979 年 10 月 05 日
工作单位
Working unit 北京兴华会计师事务所
身份证号码
Identity card No. (特殊普通合伙) 江西分所 360102197910054828





中国注册会计师协会



姓名

Sex

1981-10-20

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

北京兴华会计师事务所(特

殊普通合伙)江西分所

362425198110202412

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.



袁松禄年检二维码

证书编号:
No. of Certificate

110000100182

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

发证日期:
Date of Issuance

2019

年07
/y

月11
/m

日
/d

年
/y

月
/m

日
/d

丰城市新城区污水处理厂
及污水管网配套基础设施改造工程
——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 00780022 号

**丰城市新城区污水处理厂
及污水管网配套基础设施改造工程
——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 00780022 号

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为宜春市财政局（以下简称“发行人”）申请发行丰城市新城区污水处理厂及污水管网配套基础设施改造工程——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收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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

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

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

本总体评价仅供发行人本次发行丰城市新城区污水处理厂及污水管网配套基础设施改造工程——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。

经专项审核，我们认为，在丰城市新城区污水处理厂及污水管网配套基础设

施改造工程项目管理单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的丰城市新城区污水处理厂及污水管网配套基础设施改造工程预期污水处理收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实现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

丰城市新城区污水处理厂及污水管网配套基础设施改造工程拟发行专项债券 8,600.00 万元，本次申请发行 8,317.00 万元，假设融资利率 4.50%，期限 30 年，每半年付息一次，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	本期还本金额	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息
第 1 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 2 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 3 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 4 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 5 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 6 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 7 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 8 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 9 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 10 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 11 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 12 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 13 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 14 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 15 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 16 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 17 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 18 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 19 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 20 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 21 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 22 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 23 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 24 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 25 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 26 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27

年度	期初本金	本期还本金额	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息
第 27 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 28 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 29 年	8,317.00		8,317.00	374.27	374.27
第 30 年	8,317.00	8,317.00	-	374.27	8,691.27
合计		8,317.00		11,228.10	19,545.10

2.项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

丰城市新城区污水处理厂及污水管网配套基础设施改造工程作为本期债券募集资金投资项目，现金流入通过污水处理收入实现。

(2) 基本假设条件及依据

假设丰城市新城区污水处理厂及污水管网配套基础设施改造工程按照情景 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：

增速	可用于资金平衡的收入（人民币万元）
情景 1	26,376.90
情景 2	22,565.58
情景 3	25,203.25
情景 4	21,391.93

3.预期污水处理收入等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	1.31
情景 2	1.12
情景 3	1.25
情景 4	1.06

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，认为丰城市新城区污水处理厂及污水管网配套基础设施改造专项债券工程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，为丰城市新城区污水处理厂及污水管网配套基础设施改造工程提供足够的资金支持，保证该项目顺利完成。同时，污水处理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，充分满足丰城市新城区污水处理厂及污水管网配套基础设施改造工程专项债券还本付息要求。

(此页无正文，仅为[2025]京会兴咨字第 00780022 号报告签字盖章页)



北京兴华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京

二〇二五年六月十六日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



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丰城市新城区污水处理厂及污水管网配套基础设施改造工程为基础，结合预期的污水处理收入等，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）发行人预测的污水处理收入等能够顺利执行；

（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

本项目为丰城市新城区污水处理厂及污水管网配套基础设施改造工程，项目建设的工期 24 个月（2025 年 7 月至 2027 年 6 月），占地面积约 70,793 平方米（合 106.1895 亩），污水处理能力为 20,000m³/d。主要建设内容是对该污水处理厂粗格栅、提升泵房、旋流沉砂池、改良型氧化沟、自动化控制系统及仪表等相关设施进行提质升级改造，实现持续保持排放执行一级 A 标准，对城区总长 80.21km 的污水管网清淤、检测，并针对管网检测过程中发现的混错接、渗漏、沉降、排水量不足等问题进行修复改造提升，同时对管网覆盖范围内的 7 座提升泵站进行设备更新和升级改造，并完善管网信息平台数据和在线监测装置建设，保持管网长效健康运行。

2.建设投资及资金来源

项目总投资为 10,830.00 万元（其中：工程费用 8,667.07 万元，工程建设

其他费用 636.08 万元，预备费用 744.25 万元，建设期利息为 774.00 万元），专项债发行费 8.60 万元。项目资金筹措方式由自筹资金和发行地方政府专项债构成，其中：自筹资金 2,230.00 万元，占总投资比例 20.59%，拟申请发行专项债券 8,600.00 万元，占总投资的 79.41%，本次申请发行 8,317.00 万元。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1.经营收入

项目建设完成后，预计产生污水处理收入等收益，项目收益用于债券的还本付息。

污水处理收入

本项目设计产能为设计规模合计 2 万 t/d，居民用水污水处理费按收费文件为 0.95 元/吨计算，另根据 2024 年丰城市财政局《关于对丰城市新城区污水处理厂及污水管网配套基础设施改造工程给予污水处理服务费的说明》的规定，给予每吨污水处理不低于 1.784 元的财政基金预算污水处理费，根据项目主体与水业公司签订的《污水处理服务费分成协议书》，项目单位享有 2.30 元/吨的收入分成（其中包含 0.95 元/吨的使用者污水处理服务费和 1.35 元/吨的财政污水处理费）则污水处理综合单价按 2.3 元/吨计算。计算期第三年运营负荷率按 60%计算，以后每年递增 5%，直至运营负荷率达 80%后维持不变。各年收入见下表：

年度	负荷率	污水处理量 （万吨）	使用者 收费标准（元/ 吨）	财政污 水处理 费标准 （元/ 吨）	污水处 理使用 者付费 收入 （万 元）	财政污 水处理费收 入（万元）	污水处理 收入 （万元）
第 1 年							
第 2 年							
第 3 年	60%	438.00	0.95	1.35	416.10	591.30	1,007.40
第 4 年	65%	474.50	0.95	1.35	450.78	640.58	1,091.35
第 5 年	70%	511.00	0.95	1.35	485.45	689.85	1,175.30
第 6 年	75%	547.50	0.95	1.35	520.13	739.13	1,259.25
第 7 年	80%	584.00	0.95	1.35	554.80	788.40	1,343.20
第 8 年	80%	584.00	0.95	1.35	554.80	788.40	1,343.20
第 9 年	80%	584.00	0.95	1.35	554.80	788.40	1,343.20
第 10 年	80%	584.00	0.95	1.35	554.80	788.40	1,343.20
第 11 年	80%	584.00	0.95	1.35	554.80	788.40	1,343.20

年度	负荷率	污水处理量 (万吨)	使用者 收费标准(元/ 吨)	财政污 水处理 费标准 (元/ 吨)	污水处 理使用 者付费 收入 (万元)	财政污水 处理费收 入(万元)	污水处理 收入 (万元)
第 12 年	80%	584.00	0.95	1.35	554.80	788.40	1,343.20
第 13 年	80%	584.00	0.95	1.35	554.80	788.40	1,343.20
第 14 年	80%	584.00	0.95	1.35	554.80	788.40	1,343.20
第 15 年	80%	584.00	0.95	1.35	554.80	788.40	1,343.20
第 16 年	80%	584.00	0.95	1.35	554.80	788.40	1,343.20
第 17 年	80%	584.00	0.95	1.35	554.80	788.40	1,343.20
第 18 年	80%	584.00	0.95	1.35	554.80	788.40	1,343.20
第 19 年	80%	584.00	0.95	1.35	554.80	788.40	1,343.20
第 20 年	80%	584.00	0.95	1.35	554.80	788.40	1,343.20
第 21 年	80%	584.00	0.95	1.35	554.80	788.40	1,343.20
第 22 年	80%	584.00	0.95	1.35	554.80	788.40	1,343.20
第 23 年	80%	584.00	0.95	1.35	554.80	788.40	1,343.20
第 24 年	80%	584.00	0.95	1.35	554.80	788.40	1,343.20
第 25 年	80%	584.00	0.95	1.35	554.80	788.40	1,343.20
第 26 年	80%	584.00	0.95	1.35	554.80	788.40	1,343.20
第 27 年	80%	584.00	0.95	1.35	554.80	788.40	1,343.20
第 28 年	80%	584.00	0.95	1.35	554.80	788.40	1,343.20
第 29 年	80%	584.00	0.95	1.35	554.80	788.40	1,343.20
第 30 年	80%	584.00	0.95	1.35	554.80	788.40	1,343.20
第 31 年	80%	584.00	0.95	1.35	554.80	788.40	1,343.20
合计					15,742.46	22,370.86	38,113.30

2.经营成本

项目运营的主要成本项包括：外购材料费、燃料动力费、污泥处理费和工资福利费、修理费及其他费用等。

(1) 外购材料费

项目建成后满负荷运转时药剂 PAC 年消耗量 122.98t，进价为 1800 元/t；药剂 PAM 年消耗量 6.25t，进价为 28600 元/t；NaCl 年消耗量 102.93t，进价为 2200 元/t；乙酸钠年消耗量 102.32t，进价为 3000 元/t。正常运营年份外购材料费约 93.35 万元，考虑到运营期前几年运营负荷情况，运营期第一年按 80%的外购材料费计算，第二年按 90%的外购材料费计算，运营期第三年及以后按 100%的外购材料费计算。

（2）燃料动力费

项目建成后满负荷运转时年耗电量 24.27 万 kW·h，电价为 0.95 元/kW·h（宜春市各县（市、区）电网销售电价表）；年用耗水量 3.49 万 m³，水价为 2.1 元/m³。项目年燃料及动力费为 30.39 万元，考虑到运营期前几年运营负荷情况，运营期第一年按 80%的燃料动力费计算，第二年按 90%的燃料动力费计算，运营期第三年及以后按 100%的燃料动力费计算。

（3）污泥处理费

根据目前我国污水处理状况，污水处理厂污泥转化率大约在万分之三点五左右，污泥处理费按年消耗量 4,000t，单价为 57 元/t，每三年费用增长 5%。

（4）工资福利费用

根据项目需要，本项目预估定员人数共计 25 人，其中管理人员 3 人，年均工资福利按 5,000 元/人/月计算，普通工作人员 22 人，年均工资福利按 3,500 元/人/月计算，随着社会经济的增长及物价的上涨，每年工资增长 2%。

（5）修理费

项目为保障日常运营所需修理、修缮费等支出，按工程费用的 0.5%计算，每年约 43.34 万元。

（6）其它费用

其他费用包括管理费、办公工具的购买等费用，管理费每年约 20 万元，办公工具购买每年约 10 万元，综合考虑其他不可预见成本，项目其他费用按总经营收入的 3%计算。

各年相关运营成本详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	外购材料 费	外购燃料 及动力费	污泥处 理费	工资福 利费	修理费用	其他费用	合计
第 1 年							
第 2 年							
第 3 年	74.68	24.31	22.80	110.40	43.34	30.22	305.75
第 4 年	84.02	27.35	22.80	112.61	43.34	32.74	322.86
第 5 年	93.35	30.39	22.80	114.86	43.34	35.26	340.00
第 6 年	93.35	30.39	23.94	117.16	43.34	37.78	345.96
第 7 年	93.35	30.39	23.94	119.50	43.34	40.30	350.82
第 8 年	93.35	30.39	23.94	121.89	43.34	40.30	353.21
第 9 年	93.35	30.39	25.14	124.33	43.34	40.30	356.85

年度	外购材料费	外购燃料及动力费	污泥处理费	工资福利费	修理费用	其他费用	合计
第 10 年	93.35	30.39	25.14	126.81	43.34	40.30	359.33
第 11 年	93.35	30.39	25.14	129.35	43.34	40.30	361.87
第 12 年	93.35	30.39	26.39	131.94	43.34	40.30	365.71
第 13 年	93.35	30.39	26.39	134.58	43.34	40.30	368.35
第 14 年	93.35	30.39	26.39	137.27	43.34	40.30	371.04
第 15 年	93.35	30.39	27.71	140.01	43.34	40.30	375.10
第 16 年	93.35	30.39	27.71	142.81	43.34	40.30	377.90
第 17 年	93.35	30.39	27.71	145.67	43.34	40.30	380.76
第 18 年	93.35	30.39	29.10	148.58	43.34	40.30	385.06
第 19 年	93.35	30.39	29.10	151.56	43.34	40.30	388.04
第 20 年	93.35	30.39	29.10	154.59	43.34	40.30	391.07
第 21 年	93.35	30.39	30.55	157.68	43.34	40.30	395.61
第 22 年	93.35	30.39	30.55	160.83	43.34	40.30	398.76
第 23 年	93.35	30.39	30.55	164.05	43.34	40.30	401.98
第 24 年	93.35	30.39	32.08	167.33	43.34	40.30	406.79
第 25 年	93.35	30.39	32.08	170.68	43.34	40.30	410.14
第 26 年	93.35	30.39	32.08	174.09	43.34	40.30	413.55
第 27 年	93.35	30.39	33.69	177.57	43.34	40.30	418.64
第 28 年	93.35	30.39	33.69	181.12	43.34	40.30	422.19
第 29 年	93.35	30.39	33.69	184.75	43.34	40.30	425.82
第 30 年	93.35	30.39	35.37	188.44	43.34	40.30	431.19
第 31 年	93.35	30.39	37.14	192.21	43.34	40.30	436.73
合计	2,679.15	872.19	826.71	4,282.67	1,256.86	1,143.50	11,061.08

3.项目相关运营税费

根据相关税费规定，污水处理收入增值税税率 13%（按使用者污水处理费收取，财政污水处理费不收增值税），即征即退 70%；城市维护建设税和教育费附加、地方教育费附加，分别按增值税的 5%、3%和 2%征收。

各年项目相关运营税费见下表：

金额单位：人民币万元

年度	增值税	城建税	教育费附加	合计
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年	16.23	0.81	0.81	17.85
第 4 年	17.58	0.88	0.88	19.34
第 5 年	18.93	0.95	0.95	20.83
第 6 年	20.28	1.01	1.01	22.30
第 7 年	21.64	1.08	1.08	23.80
第 8 年	21.64	1.08	1.08	23.80

年度	增值税	城建税	教育费附加	合计
第 9 年	21.64	1.08	1.08	23.80
第 10 年	21.64	1.08	1.08	23.80
第 11 年	21.64	1.08	1.08	23.80
第 12 年	21.64	1.08	1.08	23.80
第 13 年	21.64	1.08	1.08	23.80
第 14 年	21.64	1.08	1.08	23.80
第 15 年	21.64	1.08	1.08	23.80
第 16 年	21.64	1.08	1.08	23.80
第 17 年	21.64	1.08	1.08	23.80
第 18 年	21.64	1.08	1.08	23.80
第 19 年	21.64	1.08	1.08	23.80
第 20 年	21.64	1.08	1.08	23.80
第 21 年	21.64	1.08	1.08	23.80
第 22 年	21.64	1.08	1.08	23.80
第 23 年	21.64	1.08	1.08	23.80
第 24 年	21.64	1.08	1.08	23.80
第 25 年	21.64	1.08	1.08	23.80
第 26 年	21.64	1.08	1.08	23.80
第 27 年	21.64	1.08	1.08	23.80
第 28 年	21.64	1.08	1.08	23.80
第 29 年	21.64	1.08	1.08	23.80
第 30 年	21.64	1.08	1.08	23.80
第 31 年	21.64	1.08	1.08	23.80
合计	614.02	30.65	30.65	675.32

（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.项目收入及成本按实现的 100%的情况下，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营支出	现金净流入
第 1 年			
第 2 年			
第 3 年	1,007.40	323.60	683.80
第 4 年	1,091.35	342.20	749.15
第 5 年	1,175.30	360.83	814.47
第 6 年	1,259.25	368.26	890.99
第 7 年	1,343.20	374.62	968.58

年度	经营收入	经营支出	现金净流入
第 8 年	1,343.20	377.01	966.19
第 9 年	1,343.20	380.65	962.55
第 10 年	1,343.20	383.13	960.07
第 11 年	1,343.20	385.67	957.53
第 12 年	1,343.20	389.51	953.69
第 13 年	1,343.20	392.15	951.05
第 14 年	1,343.20	394.84	948.36
第 15 年	1,343.20	398.90	944.30
第 16 年	1,343.20	401.70	941.50
第 17 年	1,343.20	404.56	938.64
第 18 年	1,343.20	408.86	934.34
第 19 年	1,343.20	411.84	931.36
第 20 年	1,343.20	414.87	928.33
第 21 年	1,343.20	419.41	923.79
第 22 年	1,343.20	422.56	920.64
第 23 年	1,343.20	425.78	917.42
第 24 年	1,343.20	430.59	912.61
第 25 年	1,343.20	433.94	909.26
第 26 年	1,343.20	437.35	905.85
第 27 年	1,343.20	442.44	900.76
第 28 年	1,343.20	445.99	897.21
第 29 年	1,343.20	449.62	893.58
第 30 年	1,343.20	454.99	888.21
第 31 年	1,343.20	460.53	882.67
合计	38,113.30	11,736.40	26,376.90

2. 项目收入下降 10%的情况下，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营支出	现金净流入
第 1 年			
第 2 年			
第 3 年	906.66	323.60	583.06
第 4 年	982.22	342.20	640.02
第 5 年	1,057.77	360.83	696.94
第 6 年	1,133.33	368.26	765.07
第 7 年	1,208.88	374.62	834.26
第 8 年	1,208.88	377.01	831.87
第 9 年	1,208.88	380.65	828.23
第 10 年	1,208.88	383.13	825.75
第 11 年	1,208.88	385.67	823.21
第 12 年	1,208.88	389.51	819.37
第 13 年	1,208.88	392.15	816.73

年度	经营收入	经营支出	现金净流入
第 14 年	1,208.88	394.84	814.04
第 15 年	1,208.88	398.90	809.98
第 16 年	1,208.88	401.70	807.18
第 17 年	1,208.88	404.56	804.32
第 18 年	1,208.88	408.86	800.02
第 19 年	1,208.88	411.84	797.04
第 20 年	1,208.88	414.87	794.01
第 21 年	1,208.88	419.41	789.47
第 22 年	1,208.88	422.56	786.32
第 23 年	1,208.88	425.78	783.10
第 24 年	1,208.88	430.59	778.29
第 25 年	1,208.88	433.94	774.94
第 26 年	1,208.88	437.35	771.53
第 27 年	1,208.88	442.44	766.44
第 28 年	1,208.88	445.99	762.89
第 29 年	1,208.88	449.62	759.26
第 30 年	1,208.88	454.99	753.89
第 31 年	1,208.88	460.53	748.35
合计	34,301.98	11,736.40	22,565.58

3. 项目成本上升 10%的情况下，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营支出	现金净流入
第 1 年			
第 2 年			
第 3 年	1,007.40	355.96	651.44
第 4 年	1,091.35	376.42	714.93
第 5 年	1,175.30	396.91	778.39
第 6 年	1,259.25	405.09	854.16
第 7 年	1,343.20	412.08	931.12
第 8 年	1,343.20	414.71	928.49
第 9 年	1,343.20	418.72	924.48
第 10 年	1,343.20	421.44	921.76
第 11 年	1,343.20	424.24	918.96
第 12 年	1,343.20	428.46	914.74
第 13 年	1,343.20	431.37	911.83
第 14 年	1,343.20	434.32	908.88
第 15 年	1,343.20	438.79	904.41
第 16 年	1,343.20	441.87	901.33
第 17 年	1,343.20	445.02	898.18
第 18 年	1,343.20	449.75	893.45
第 19 年	1,343.20	453.02	890.18

年度	经营收入	经营支出	现金净流入
第 20 年	1,343.20	456.36	886.84
第 21 年	1,343.20	461.35	881.85
第 22 年	1,343.20	464.82	878.38
第 23 年	1,343.20	468.36	874.84
第 24 年	1,343.20	473.65	869.55
第 25 年	1,343.20	477.33	865.87
第 26 年	1,343.20	481.09	862.11
第 27 年	1,343.20	486.68	856.52
第 28 年	1,343.20	490.59	852.61
第 29 年	1,343.20	494.58	848.62
第 30 年	1,343.20	500.49	842.71
第 31 年	1,343.20	506.58	836.62
合计	38,113.30	12,910.05	25,203.25

4. 项目收入下降 10%，且项目成本上升 10%的情况下，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营支出	现金净流入
第 1 年			
第 2 年			
第 3 年	906.66	355.96	550.70
第 4 年	982.22	376.42	605.80
第 5 年	1,057.77	396.91	660.86
第 6 年	1,133.33	405.09	728.24
第 7 年	1,208.88	412.08	796.80
第 8 年	1,208.88	414.71	794.17
第 9 年	1,208.88	418.72	790.16
第 10 年	1,208.88	421.44	787.44
第 11 年	1,208.88	424.24	784.64
第 12 年	1,208.88	428.46	780.42
第 13 年	1,208.88	431.37	777.51
第 14 年	1,208.88	434.32	774.56
第 15 年	1,208.88	438.79	770.09
第 16 年	1,208.88	441.87	767.01
第 17 年	1,208.88	445.02	763.86
第 18 年	1,208.88	449.75	759.13
第 19 年	1,208.88	453.02	755.86
第 20 年	1,208.88	456.36	752.52
第 21 年	1,208.88	461.35	747.53
第 22 年	1,208.88	464.82	744.06
第 23 年	1,208.88	468.36	740.52
第 24 年	1,208.88	473.65	735.23
第 25 年	1,208.88	477.33	731.55

年度	经营收入	经营支出	现金净流入
第 26 年	1,208.88	481.09	727.79
第 27 年	1,208.88	486.68	722.20
第 28 年	1,208.88	490.59	718.29
第 29 年	1,208.88	494.58	714.30
第 30 年	1,208.88	500.49	708.39
第 31 年	1,208.88	506.58	702.30
合计	34,301.98	12,910.05	21,391.93

（四）现金流覆盖还本付息的测算

项目拟发行专项债券 8,600.00 万元，本次申请发行 8,317.00 万元。假设了在融资成本 4.5%的情况下，预计发行人募投项目下污水处理收入等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 4.50%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 1 年		387.00	387.00	
第 2 年		387.00	387.00	
第 3 年		387.00	387.00	
第 4 年		387.00	387.00	
第 5 年		387.00	387.00	
第 6 年		387.00	387.00	
第 7 年		387.00	387.00	
第 8 年		387.00	387.00	
第 9 年		387.00	387.00	
第 10 年		387.00	387.00	
第 11 年		387.00	387.00	
第 12 年		387.00	387.00	
第 13 年		387.00	387.00	
第 14 年		387.00	387.00	
第 15 年		387.00	387.00	
第 16 年		387.00	387.00	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第 17 年		387.00	387.00	
第 18 年		387.00	387.00	
第 19 年		387.00	387.00	
第 20 年		387.00	387.00	
第 21 年		387.00	387.00	
第 22 年		387.00	387.00	
第 23 年		387.00	387.00	
第 24 年		387.00	387.00	
第 25 年		387.00	387.00	
第 26 年		387.00	387.00	
第 27 年		387.00	387.00	
第 28 年		387.00	387.00	
第 29 年		387.00	387.00	
第 30 年	8,600.00	387.00	8,987.00	
小计	8,600.00	11,610.00	20,210.00	26,376.90
已发行				
预计后续发行				
合计	8,600.00	11,610.00	20,210.00	
本息覆盖倍数	1.31			

2. 项目收入下降 10%的情况下的本息覆盖倍数

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第 1 年		387.00	387.00	
第 2 年		387.00	387.00	
第 3 年		387.00	387.00	
第 4 年		387.00	387.00	
第 5 年		387.00	387.00	
第 6 年		387.00	387.00	
第 7 年		387.00	387.00	
第 8 年		387.00	387.00	
第 9 年		387.00	387.00	
第 10 年		387.00	387.00	
第 11 年		387.00	387.00	
第 12 年		387.00	387.00	
第 13 年		387.00	387.00	
第 14 年		387.00	387.00	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第 15 年		387.00	387.00	
第 16 年		387.00	387.00	
第 17 年		387.00	387.00	
第 18 年		387.00	387.00	
第 19 年		387.00	387.00	
第 20 年		387.00	387.00	
第 21 年		387.00	387.00	
第 22 年		387.00	387.00	
第 23 年		387.00	387.00	
第 24 年		387.00	387.00	
第 25 年		387.00	387.00	
第 26 年		387.00	387.00	
第 27 年		387.00	387.00	
第 28 年		387.00	387.00	
第 29 年		387.00	387.00	
第 30 年	8,600.00	387.00	8,987.00	
小计	8,600.00	11,610.00	20,210.00	22,565.58
已发行				
预计后续发行				
合计	8,600.00	11,610.00	20,210.00	
本息覆盖倍数	1.12			

3．项目成本上升 10%的本息覆盖倍数

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第 1 年		387.00	387.00	
第 2 年		387.00	387.00	
第 3 年		387.00	387.00	
第 4 年		387.00	387.00	
第 5 年		387.00	387.00	
第 6 年		387.00	387.00	
第 7 年		387.00	387.00	
第 8 年		387.00	387.00	
第 9 年		387.00	387.00	
第 10 年		387.00	387.00	
第 11 年		387.00	387.00	
第 12 年		387.00	387.00	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第 13 年		387.00	387.00	
第 14 年		387.00	387.00	
第 15 年		387.00	387.00	
第 16 年		387.00	387.00	
第 17 年		387.00	387.00	
第 18 年		387.00	387.00	
第 19 年		387.00	387.00	
第 20 年		387.00	387.00	
第 21 年		387.00	387.00	
第 22 年		387.00	387.00	
第 23 年		387.00	387.00	
第 24 年		387.00	387.00	
第 25 年		387.00	387.00	
第 26 年		387.00	387.00	
第 27 年		387.00	387.00	
第 28 年		387.00	387.00	
第 29 年		387.00	387.00	
第 30 年	8,600.00	387.00	8,987.00	
小计	8,600.00	11,610.00	20,210.00	25,203.25
已发行				
预计后续发行				
合计	8,600.00	11,610.00	20,210.00	
本息覆盖倍数	1.25			

4．项目收入下降 10%，且项目成本上升 10%的本息覆盖倍数

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第 1 年		387.00	387.00	
第 2 年		387.00	387.00	
第 3 年		387.00	387.00	
第 4 年		387.00	387.00	
第 5 年		387.00	387.00	
第 6 年		387.00	387.00	
第 7 年		387.00	387.00	
第 8 年		387.00	387.00	
第 9 年		387.00	387.00	
第 10 年		387.00	387.00	

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第 11 年		387.00	387.00	
第 12 年		387.00	387.00	
第 13 年		387.00	387.00	
第 14 年		387.00	387.00	
第 15 年		387.00	387.00	
第 16 年		387.00	387.00	
第 17 年		387.00	387.00	
第 18 年		387.00	387.00	
第 19 年		387.00	387.00	
第 20 年		387.00	387.00	
第 21 年		387.00	387.00	
第 22 年		387.00	387.00	
第 23 年		387.00	387.00	
第 24 年		387.00	387.00	
第 25 年		387.00	387.00	
第 26 年		387.00	387.00	
第 27 年		387.00	387.00	
第 28 年		387.00	387.00	
第 29 年		387.00	387.00	
第 30 年	8,600.00	387.00	8,987.00	
小计	8,600.00	11,610.00	20,210.00	21,391.93
已发行				
预计后续发行				
合计	8,600.00	11,610.00	20,210.00	
本息覆盖倍数	1.06			

在发行人募投项目下污水处理等收入 100%、90%和项目成本 100%、110%的情况下，可实现现金流完全覆盖。

仅供报告附件使用



营业执照

(副本) (10-3)

统一社会信用代码

911101020855463270



扫描市场主体身份码，
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，
验证是否应提供服务。

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。）



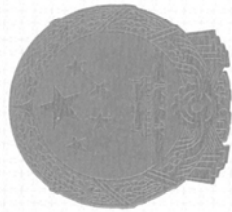
登记机关

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



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.



钟金秀年检二维码

证书编号:
No. of Certificate 110000104958
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 江西省注册会计师协会
发证日期:
Date of Issuance 2015 04 22



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
北京兴华会计师事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 5 月 17 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
江西石磊会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 5 月 17 日

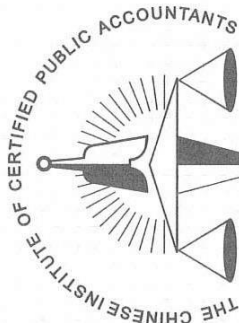
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from
江西石磊会计师事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 1 月 23 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
北京兴华会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 1 月 23 日

姓名
Full name 钟金秀
性别
Sex 女
出生日期
Date of birth 1979 年 10 月 05 日
工作单位
Working unit 北京兴华会计师事务所
身份证号码
Identity card No. (特殊普通合伙) 江西分所 360102197910054828





中国注册会计师协会



姓名

Sex

1981-10-20

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

北京兴华会计师事务所(特

殊普通合伙)江西分所

362425198110202412

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.



袁松禄年检二维码

证书编号:

110000100182

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:

2019

年07

月11

日

Date of Issuance

年

月

日

高安市三八灌区续建配套与节水改造工程
——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00780023号

高安市三八灌区续建配套与节水改造工程
——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00780023号

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为宜春市财政局（以下简称“发行人”）申请发行高安市三八灌区续建配套与节水改造工程——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收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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

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

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

本总体评价仅供发行人本次发行高安市三八灌区续建配套与节水改造工程——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。

经专项审核，我们认为，在高安市三八灌区续建配套与节水改造工程管理单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的高安市三八灌区续建配套与节水改造工程预期灌溉收入、水面出租收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实现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

高安市三八灌区续建配套与节水改造工程拟发行专项债券4,600.00万元，一期已发行2,500.00万元，期限30年，年利率3.00%；二期已发行386.00万元，期限30年，年利率2.41%；本次拟发行1,150.00万元。假设融资利率4.50%，期限30年，每半年付息一次，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

年份	期初本金	本期还本金额	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息
第1年			1,150.00	51.75	51.75
第2年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第3年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第4年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第5年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第6年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第7年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第8年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第9年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第10年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第11年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第12年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第13年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第14年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第15年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第16年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第17年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第18年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第19年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第20年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第21年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第22年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第23年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第24年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第25年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第26年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第27年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第28年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第29年	1,150.00		1,150.00	51.75	51.75
第30年	1,150.00	1,150.00	0.00	51.75	1,201.75
合计					2,702.50

2. 项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

高安市三八灌区续建配套与节水改造工程作为本期债券募集资金投资项目，现金流入通过灌溉收入、水面出租收入等实现。

(2) 项目产生的净现金流入

假设高安市三八灌区续建配套与节水改造工程按照情景1：项目收益按实现的100%；情景2：项目收益按实现的90%；情景3：项目收益按实现的80%三种情景下，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	15,361.20
情景 2	13,825.11
情景 3	12,288.96

3. 预期灌溉收入、水面出租收入等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	1.63
情景2	1.46
情景3	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，认为高安市三八灌区续建配套与节水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，为高安市三八灌区续建配套与节水改造工程提供足够的资金支持，保证该项目顺利完成。同时，灌溉收入、水面出租收入等为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足高安市三八灌区续建配套与节水改造工程专项债券还本付息要求。



北京兴华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京
二〇二五年六月十六日

中国注册会计师：

钟金秀



中国注册会计师：

陈笑梅



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高安市三八灌区续建配套与节水改造工程为基础，结合预期的灌溉收入、水面出租收入等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）发行人预测的灌溉收入、水面出租收入等能够顺利执行；

（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

本项目主要建设内容包括：1. 干、支渠渠道衬护整治53.185km，其中干渠加固长度16.365km、支渠加固长度36.82km；2. 疏浚整治10条排水干沟38.88km；3. 渠系建筑物加固改造87座（包括20座机耕桥、7座人行桥及60座分水涵管工程）；4. 堤顶砼硬化4.365km，新架设380v动力输电线2.0km、肩背式电动割草机2台、手推式燃油割草机1台；5. 增设20处用水量测设施及2套泄洪闸信息化设施，以及凤凰闸加固工程。

2. 建设投资及资金来源

本项目资金由资本金和发债资金构成，资本金为5,400.00万元，占比54%，由实施主体单位自筹；发行政府专项债券4,600.00万元占比46%，一期已发行2,500.00万元，二期已发行386.00万元，本次拟发行1,150.00万元。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1、灌溉收入

本项目建成后可灌溉面积共计11.1万亩（灌溉面积数据由业主单位经测量后提供）。收费标准参照高安市人民政府办公室《关于核定高安市农业用水价格的批复》，取40.7元/亩/年计，运营率按第一年70%，以后每年增加5%至90%为止测算，考虑社会经济发展及通货膨胀因素，收费标准按每3年增长5%估算。具体收入计算见下表：

灌溉收入

年度	灌溉面积（万亩）	单价（元/亩/年）	运营率	合计（万元）
第1年				
第2年	11.1	40.7	70.00%	316.24
第3年	11.1	40.7	75.00%	338.83
第4年	11.1	40.7	80.00%	361.42
第5年	11.1	42.74	85.00%	403.25
第6年	11.1	42.74	90.00%	426.97
第7年	11.1	42.74	90.00%	426.97
第8年	11.1	44.88	90.00%	448.35
第9年	11.1	44.88	90.00%	448.35
第10年	11.1	44.88	90.00%	448.35
第11年	11.1	47.12	90.00%	470.73
第12年	11.1	47.12	90.00%	470.73
第13年	11.1	47.12	90.00%	470.73
第14年	11.1	49.48	90.00%	494.31
第15年	11.1	49.48	90.00%	494.31
第16年	11.1	49.48	90.00%	494.31
第17年	11.1	51.95	90.00%	518.98
第18年	11.1	51.95	90.00%	518.98
第19年	11.1	51.95	90.00%	518.98
第20年	11.1	54.55	90.00%	544.95
第21年	11.1	54.55	90.00%	544.95
第22年	11.1	54.55	90.00%	544.95
第23年	11.1	57.28	90.00%	572.23
第24年	11.1	57.28	90.00%	572.23
第25年	11.1	57.28	90.00%	572.23
第26年	11.1	60.14	90.00%	600.8
第27年	11.1	60.14	90.00%	600.8
第28年	11.1	60.14	90.00%	600.8

灌溉收入

年度	灌溉面积（万亩）	单价（元/亩/年）	运营率	合计（万元）
第29年	11.1	63.15	90.00%	630.87
第30年	11.1	63.15	90.00%	630.87
第31年	11.1	63.15	90.00%	630.87
第32年	11.1	66.31	90.00%	662.44
合计				15,779.78

2、水面出租收入

本项目涉及水面面积共计2,720亩，出租率按第一年70%，以后每年增加5%至90%后不再提高。因高安市没有可供参考的水面出租价格可供参考，本项目水面出租价格参考省内类似项目出租价格，费用取650元/亩/年计，考虑社会经济发展及通货膨胀因素，出租价格按每3年增长5%估算。具体收入见下表：

水面出租收入

年度	出租面积（亩）	出租率（%）	单价（元/亩/年）	增长率（%）	合计（万元）
第1年					
第2年	2,720	70%	650		123.76
第3年	2,720	75%	650		132.6
第4年	2,720	80%	650	5.00%	141.44
第5年	2,720	85%	682.5		157.79
第6年	2,720	90%	682.5		167.08
第7年	2,720	90%	682.5	5.00%	167.08
第8年	2,720	90%	716.63		175.43
第9年	2,720	90%	716.63		175.43
第10年	2,720	90%	716.63	5.00%	175.43
第11年	2,720	90%	752.46		184.2
第12年	2,720	90%	752.46		184.2
第13年	2,720	90%	752.46	5.00%	184.2
第14年	2,720	90%	790.08		193.41
第15年	2,720	90%	790.08		193.41
第16年	2,720	90%	790.08	5.00%	193.41
第17年	2,720	90%	829.58		203.08
第18年	2,720	90%	829.58		203.08
第19年	2,720	90%	829.58	5.00%	203.08
第20年	2,720	90%	871.06		213.24
第21年	2,720	90%	871.06		213.24
第22年	2,720	90%	871.06	5.00%	213.24
第23年	2,720	90%	914.61		223.9
第24年	2,720	90%	914.61		223.9
第25年	2,720	90%	914.61	5.00%	223.9
第26年	2,720	90%	960.34		235.09
第27年	2,720	90%	960.34		235.09

水面出租收入

年度	出租面积（亩）	出租率（%）	单价（元/亩/年）	增长率（%）	合计（万元）
第28年	2,720	90%	960.34	5.00%	235.09
第29年	2,720	90%	1,008.36		246.85
第30年	2,720	90%	1,008.36		246.85
第31年	2,720	90%	1,008.36	5.00%	246.85
第32年	2,720	90%	1,058.78		259.19
合计					6,174.54

3、经营成本

项目运营的主要成本项包括：外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费和其他费用等。

（1）外购燃料及动力费：本项目外购燃料及动力费主要为项目运营期间所消耗的电力，按灌溉收入的1%计算。

（2）工资及福利费：本项目需渠道维护监管人员24名，年平均工资及福利费4万元/人；需管理人员3名，年平均工资及福利费6万元/人，考虑社会经济发展和通货膨胀因素，每3年增长5%。

（3）修理费：设备维护费用为公共设施等设备的日常维护和修理费，按工程费用的0.3%计，每3年增长5%。

（3）其他费用：其他费用主要用于接待费、差旅费、运输费、管理费及其他费用，项目其他费用按营业收入的2%估算。

单位：万元

年度	燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
第1年					
第2年	3.16	114.00	24.69	8.80	150.65
第3年	3.39	114.00	24.69	9.43	151.51
第4年	3.61	114.00	24.69	10.06	152.36
第5年	4.03	119.70	25.92	11.22	160.87
第6年	4.27	119.70	25.92	11.88	161.77
第7年	4.27	119.70	25.92	11.88	161.77
第8年	4.48	125.69	27.22	12.48	169.87
第9年	4.48	125.69	27.22	12.48	169.87
第10年	4.48	125.69	27.22	12.48	169.87
第11年	4.71	131.97	28.58	13.10	178.36
第12年	4.71	131.97	28.58	13.10	178.36
第13年	4.71	131.97	28.58	13.10	178.36

单位：万元

年度	燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
第14年	4.94	138.57	30.01	13.75	187.27
第15年	4.94	138.57	30.01	13.75	187.27
第16年	4.94	138.57	30.01	13.75	187.27
第17年	5.19	145.50	31.51	14.44	196.64
第18年	5.19	145.50	31.51	14.44	196.64
第19年	5.19	145.50	31.51	14.44	196.64
第20年	5.45	152.77	33.09	15.16	206.47
第21年	5.45	152.77	33.09	15.16	206.47
第22年	5.45	152.77	33.09	15.16	206.47
第23年	5.72	160.41	34.74	15.92	216.79
第24年	5.72	160.41	34.74	15.92	216.79
第25年	5.72	160.41	34.74	15.92	216.79
第26年	6.01	168.43	36.48	16.72	227.64
第27年	6.01	168.43	36.48	16.72	227.64
第28年	6.01	168.43	36.48	16.72	227.64
第29年	6.31	176.85	38.3	17.55	239.01
第30年	6.31	176.85	38.3	17.55	239.01
第31年	6.31	176.85	38.3	17.55	239.01
第32年	6.62	185.69	40.22	18.43	250.96
合计	157.78	4,487.36	971.84	439.06	6,056.04

4. 税金

本项目灌溉收入为免税收入。水面出租收入增值税按预测征收率约为5%；城市建设维护税为缴纳增值税的7%、教育费附加含地方教育费附加（3%+2%），印花税按0.1%预测，所得税按山塘出租收入的3%预测。各年相关税费见下表：

项目相关税费汇总表

单位：万元

年度	增值税	城建税	教育费附加	印花税	所得税	合计
第1年	-					-
第2年	6.19	0.43	0.31	0.12	3.71	10.76
第3年	6.63	0.46	0.33	0.13	3.98	11.53
第4年	7.07	0.49	0.35	0.14	4.24	12.29
第5年	7.89	0.55	0.39	0.16	4.73	13.72
第6年	8.35	0.58	0.42	0.17	5.01	14.53
第7年	8.35	0.58	0.42	0.17	5.01	14.53
第8年	8.77	0.61	0.44	0.18	5.26	15.26
第9年	8.77	0.61	0.44	0.18	5.26	15.26
第10年	8.77	0.61	0.44	0.18	5.26	15.26
第11年	9.21	0.64	0.46	0.18	5.53	16.02
第12年	9.21	0.64	0.46	0.18	5.53	16.02

项目相关税费汇总表

单位：万元

年度	增值税	城建税	教育费附加	印花税	所得税	合计
第13年	9.21	0.64	0.46	0.18	5.53	16.02
第14年	9.67	0.68	0.48	0.19	5.80	16.82
第15年	9.67	0.68	0.48	0.19	5.80	16.82
第16年	9.67	0.68	0.48	0.19	5.80	16.82
第17年	10.15	0.71	0.51	0.20	6.09	17.66
第18年	10.15	0.71	0.51	0.20	6.09	17.66
第19年	10.15	0.71	0.51	0.20	6.09	17.66
第20年	10.66	0.75	0.53	0.21	6.40	18.55
第21年	10.66	0.75	0.53	0.21	6.40	18.55
第22年	10.66	0.75	0.53	0.21	6.40	18.55
第23年	11.20	0.78	0.56	0.22	6.72	19.48
第24年	11.20	0.78	0.56	0.22	6.72	19.48
第25年	11.20	0.78	0.56	0.22	6.72	19.48
第26年	11.75	0.82	0.59	0.24	7.05	20.45
第27年	11.75	0.82	0.59	0.24	7.05	20.45
第28年	11.75	0.82	0.59	0.24	7.05	20.45
第29年	12.34	0.86	0.62	0.25	7.41	21.48
第30年	12.34	0.86	0.62	0.25	7.41	21.48
第31年	12.34	0.86	0.62	0.25	7.41	21.48
第32年	12.96	0.91	0.65	0.26	7.78	22.56
合计	308.69	21.55	15.44	6.16	185.24	537.08

（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，按照以项目收益的100%、90%、80%的比例进行压力测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。因此在假设融资成本4.50%的情况下，预测了按照以项目收益的100%、90%、80%比例进行压力测试下与融资成本平衡的情况。

项目收益表

单位：万元

年份	收入汇总	成本汇总	税费汇总	项目收益100%	项目收益90%	项目收益80%
第1年	-	-	-	-	-	-
第2年	440.00	150.65	10.76	278.59	250.73	222.87
第3年	471.43	151.51	11.53	308.39	277.55	246.71
第4年	502.86	152.36	12.29	338.21	304.39	270.57
第5年	561.04	160.87	13.72	386.45	347.81	309.16
第6年	594.05	161.77	14.53	417.75	375.98	334.20
第7年	594.05	161.77	14.53	417.75	375.98	334.20

项目收益表

单位：万元

年份	收入汇总	成本汇总	税费汇总	项目收益100%	项目收益90%	项目收益80%
第8年	623.78	169.87	15.26	438.65	394.79	350.92
第9年	623.78	169.87	15.26	438.65	394.79	350.92
第10年	623.78	169.87	15.26	438.65	394.79	350.92
第11年	654.93	178.36	16.02	460.55	414.50	368.44
第12年	654.93	178.36	16.02	460.55	414.50	368.44
第13年	654.93	178.36	16.02	460.55	414.50	368.44
第14年	687.72	187.27	16.82	483.63	435.27	386.90
第15年	687.72	187.27	16.82	483.63	435.27	386.90
第16年	687.72	187.27	16.82	483.63	435.27	386.90
第17年	722.06	196.64	17.66	507.76	456.98	406.21
第18年	722.06	196.64	17.66	507.76	456.98	406.21
第19年	722.06	196.64	17.66	507.76	456.98	406.21
第20年	758.19	206.47	18.55	533.17	479.85	426.54
第21年	758.19	206.47	18.55	533.17	479.85	426.54
第22年	758.19	206.47	18.55	533.17	479.85	426.54
第23年	796.13	216.79	19.48	559.86	503.87	447.89
第24年	796.13	216.79	19.48	559.86	503.87	447.89
第25年	796.13	216.79	19.48	559.86	503.87	447.89
第26年	835.89	227.64	20.45	587.80	529.02	470.24
第27年	835.89	227.64	20.45	587.80	529.02	470.24
第28年	835.89	227.64	20.45	587.80	529.02	470.24
第29年	877.72	239.01	21.48	617.23	555.51	493.78
第30年	877.72	239.01	21.48	617.23	555.51	493.78
第31年	877.72	239.01	21.48	617.23	555.51	493.78
第32年	921.63	250.96	22.56	648.11	583.30	518.49
合计	21,954.32	6,056.04	537.08	15,361.20	13,825.11	12,288.96

（四）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资成本 4.50%的情况下，预计发行人募投项目下灌溉收入、水面出租收入等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。因此在假设融资成本 4.50%的情况下，预测了三种模式下，项目实现的现金流净流入情况。

项目收益与融资平衡表

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益100%	项目收益90%	项目收益80%
	本金	利息	本息合计			
第1年		75.00	75.00	-	-	-
第2年		84.30	84.30	278.59	250.73	222.87
第3年		161.43	161.43	308.39	277.55	246.71
第4年		161.43	161.43	338.21	304.39	270.57
第5年		161.43	161.43	386.45	347.81	309.16
第6年		161.43	161.43	417.75	375.98	334.20
第7年		161.43	161.43	417.75	375.98	334.20
第8年		161.43	161.43	438.65	394.79	350.92
第9年		161.43	161.43	438.65	394.79	350.92
第10年		161.43	161.43	438.65	394.79	350.92
第11年		161.43	161.43	460.55	414.50	368.44
第12年		161.43	161.43	460.55	414.50	368.44
第13年		161.43	161.43	460.55	414.50	368.44
第14年		161.43	161.43	483.63	435.27	386.90
第15年		161.43	161.43	483.63	435.27	386.90
第16年		161.43	161.43	483.63	435.27	386.90
第17年		161.43	161.43	507.76	456.98	406.21
第18年		161.43	161.43	507.76	456.98	406.21
第19年		161.43	161.43	507.76	456.98	406.21
第20年		161.43	161.43	533.17	479.85	426.54
第21年		161.43	161.43	533.17	479.85	426.54
第22年		161.43	161.43	533.17	479.85	426.54
第23年		161.43	161.43	559.86	503.87	447.89
第24年		161.43	161.43	559.86	503.87	447.89
第25年		161.43	161.43	559.86	503.87	447.89
第26年		161.43	161.43	587.80	529.02	470.24
第27年		161.43	161.43	587.80	529.02	470.24
第28年		161.43	161.43	587.80	529.02	470.24
第29年		161.43	161.43	617.23	555.51	493.78
第30年	2,500.00	161.43	2,661.43	617.23	555.51	493.78
第31年	386.00	86.43	472.43	617.23	555.51	493.78
第32年	1,714.00	77.13	1,791.13	648.11	583.30	518.49
合计	4,600.00	4,842.98	9,442.98	15,361.20	13,825.11	12,288.96
项目收益覆盖本息倍数				1.63	1.46	1.30

在发行人募投项目收益的100%、90%、80%的情况下，可实现现金流完全覆盖。

仅供报告附件使用



营业执照

(副本) (10-3)

统一社会信用代码

911101020855463270



扫描市场主体身份码，
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，
验证是否应提供服务。

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。）



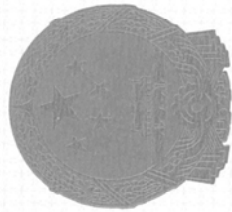
登记机关

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



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.



钟金秀年检二维码

证书编号:
No. of Certificate 110000104958
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 江西省注册会计师协会
发证日期:
Date of Issuance 2015 04 22



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
北京兴华会计师事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 5 月 17 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
江西石磊会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 5 月 17 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
江西石磊会计师事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 1 月 23 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
北京兴华会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 1 月 23 日

姓名
Full name 钟金秀
性别
Sex 女
出生日期
Date of birth 1979 年 10 月 05 日
工作单位
Working unit 北京兴华会计师事务所
身份证号码
Identity card No. (特殊普通合伙) 江西分所 360102197910054828



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.



陈笑梅年检二维码

证书编号: 360100470013
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: 2014年12月17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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年3月27日

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

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年3月27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

事务所
CPAs

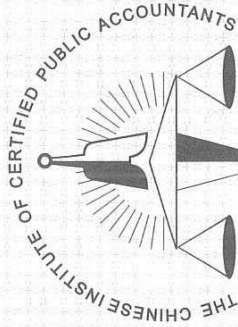
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年3月27日

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
2015年3月27日

11



中国注册会计师协会

陈笑梅

姓名

Full name

性别

女

Sex

出生日期

1987年05月02日

Date of birth

工作单位

江西万佳会计师事务所

Working unit

身份证号码

362228198705021846

Identity card No.



万载县冷链物流园建设项目
——2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）
——2025 年江西省政府专项债券（十七期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00780025 号

万载县冷链物流园建设项目
——2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）
——2025 年江西省政府专项债券（十七期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00780025 号

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为宜春市财政局（以下简称“发行人”）申请发行万载县冷链物流园建设项目——2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）——2025 年江西省政府专项债券（十七期）（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核并出具总体评价。

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

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

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

本总体评价仅供发行人本次发行万载县冷链物流园建设项目——2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）——2025 年江西省政府专项债券（十七期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在万载县冷链物流园建设项目管理单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的万载县冷链物流园建设项目预期大货车停车位出租收入、恒温仓库出租收入、冷链仓库出租收入、仓库出租收入、管理服务用房出租收入和物业收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项

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

万载县冷链物流园建设项目拟发行专项债券 10000 万元，一期已发行 2,184.00 万元，发行期限 30 年，年利率 3.14%；二期已发行 4,389.00 万元，发行期限 30 年，年利率 3.13%；本次申请发行 439.00 万元，假设融资利率 4.50%，期限 30 年，每半年付息一次，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	本期还本金额	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息
第 1 年			439.00	19.76	19.76
第 2 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 3 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 4 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 5 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 6 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 7 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 8 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 9 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 10 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 11 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 12 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 13 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 14 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 15 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 16 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 17 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 18 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 19 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 20 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 21 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 22 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 23 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 24 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 25 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 26 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 27 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 28 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 29 年	439.00		439.00	19.76	19.76
第 30 年	439.00	439.00	0.00	19.76	458.76
合计					1,031.65

2. 项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

万载县冷链物流园建设项目作为本期债券募集资金投资项目，现金流入通过大货车停车位出租收入、恒温仓库出租收入、冷链仓库出租收入、仓库出租收入、管理服务用房出租收入和物业收入等实现。

(2) 基本假设条件及依据

假设***项目按照情景 1：项目收益按实现的 100%；情景 2：项目收益按实现的 90%；情景 3：项目收益按实现的 80%三种情景下，自融资开始日起 30 年内可用于资金平衡的收入情况如下：

增速	可用于资金平衡的收入（人民币万元）
情景 1	32,902.38
情景 2	29,612.17
情景 3	26,321.91

3. 预期大货车停车位出租收入、恒温仓库出租收入、冷链仓库出租收入、仓库出租收入、管理服务用房出租收入和物业收入等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	1.58
情景 2	1.42
情景 3	1.27

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，认为万载县冷链物流园建设项目专项债券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，为万载县冷链物流园建设项目提供足够的资金支持，保证该项目顺利完成。同时，大货车停车位出租收入、恒温仓库出租收入、冷链仓库出租收入、仓库出租收入、管理服务用房出租收入和物业收入等为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足万载县冷链物流园建设项目专项债券还本付息要求。



北京兴华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京

二〇二五年六月十六日

中国注册会计师：

钟金秀



中国注册会计师：

陈笑梅



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万载县冷链物流园建设项目为基础，结合预期的大货车停车位出租收入、恒温仓库出租收入、冷链仓库出租收入、仓库出租收入、管理服务用房出租收入和物业收入等，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）发行人预测的大货车停车位出租收入、恒温仓库出租收入、冷链仓库出租收入、仓库出租收入、管理服务用房出租收入和物业收入等能够顺利执行；

（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

（1）冷链物流园

规划总用地约为 64 亩，总建筑面积约 34200 m²（其中恒温仓库 10000 m²、冷链仓库 12000 m²、仓库 7600 m²、服务管理用房 4200 m²、门卫室 400 m²）；总图及室外工程 25766.67 m²（包含道路及停车场建设，共设置大货车停车位 216 个）。

（2）危化停车场

规划总用地约为 60 亩，总建筑面积约 6121 m²（其中停车组 2660 m²、空车停车组 646 m²、洗罐车间 375 m²、候检区 576 m²、消防水池 340 m²、污水处理区域 453 平方米、事故池 659 m²、管理办公室 304 m²、门卫 108 m²）；总图及室外工程 33879.00 m²（包含道路及停车场建设，共设置大货车停车位 284 个）。

2. 建设投资及资金来源

项目总投资为 12580.33 万元（其中：工程费用 10070.55 万元，工程建设其他费用 920.48 万元，预备费用 679.3 万元，建设期利息为 900.00 万元，债券发行费用为 10 万元），项目资金筹措方式由自筹资金和发行地方政府专项债构成，其中：自筹资金 2580.33 万元，占总投资比例 20.51%，拟申请发行专项债券 10000 万元，占总投资的 79.49%，一期已发行 2,184.00 万元；二期已发行 4,389.00 元；本次申请发行 439.00 万元。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 经营收入

本项目建设期为 2 年，项目建设完成后，预计产生大货车停车位出租收入、恒温仓库出租收入、冷链仓库出租收入、仓库出租收入、管理服务用房出租收入和物业收入等收益，项目收益用于债券的还本付息。

（1）停车位出租收入

本项目冷链物流园共设普货停车位 214 个，危化停车场共设危货停车位 284 个，共计 500 个车位，根据万载县停车位长期出租市场调研，收费标准暂按：“停放 30 分钟之内（含）免费。停放一小时以内（含免费时间）收费 10 元。每增加一小时加收 5 元，不足一小时按一小时计算，每日 50 元封顶。”停车场收费时段为全天，停放率第一年按 70%测算，第二年按 80%测算，第三年以后按 90%测算，每次停放按 3 小时收费 20 元预测。停车位出租收入各年收入见下表：

年度	大货车停车位出租收入	出租单价 (元/个·天)	出租率	大货车停车位出租收入（万元）
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年	500.00	20.00	70%	255.50
第 4 年	500.00	20.00	80%	292.00
第 5 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 6 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 7 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 8 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 9 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 10 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 11 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 12 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 13 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 14 年	500.00	20.00	90%	328.50

年度	大货车停车位 出租收入	出租单价 (元/个·天)	出租率	大货车停车位出租 收入(万元)
第 15 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 16 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 17 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 18 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 19 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 20 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 21 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 22 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 23 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 24 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 25 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 26 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 27 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 28 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 29 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 30 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 31 年	500.00	20.00	90%	328.50
第 32 年	500.00	20.00	90%	328.50
合计				9,745.50

(2) 恒温仓库出租收入

本项目建成后恒温仓库可出租面积为 10000 m²，根据万载县市场调研，估算出租单价为 20 元/m²·月；出租率按第一年 70%、第二年 80%、之后 90%估算；租金每 3 年按 10%的趋势增长，恒温仓库出租收入各年收入见下表：

年度	恒温仓库(m ²)	出租率	出租单价 (元/平米·月)	恒温仓库出租收入 (万元)
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年	10,000.00	70.00%	20.00	168.00
第 4 年	10,000.00	80.00%	20.00	192.00
第 5 年	10,000.00	90.00%	20.00	216.00
第 6 年	10,000.00	90.00%	22.00	237.60
第 7 年	10,000.00	90.00%	22.00	237.60
第 8 年	10,000.00	90.00%	22.00	237.60
第 9 年	10,000.00	90.00%	24.20	261.36
第 10 年	10,000.00	90.00%	24.20	261.36
第 11 年	10,000.00	90.00%	24.20	261.36
第 12 年	10,000.00	90.00%	26.62	287.50
第 13 年	10,000.00	90.00%	26.62	287.50
第 14 年	10,000.00	90.00%	26.62	287.50

年度	恒温仓库(m ²)	出租率	出租单价 (元/平米·月)	恒温仓库出租收入 (万元)
第 15 年	10,000.00	90.00%	29.28	316.22
第 16 年	10,000.00	90.00%	29.28	316.22
第 17 年	10,000.00	90.00%	29.28	316.22
第 18 年	10,000.00	90.00%	32.21	347.87
第 19 年	10,000.00	90.00%	32.21	347.87
第 20 年	10,000.00	90.00%	32.21	347.87
第 21 年	10,000.00	90.00%	35.43	382.64
第 22 年	10,000.00	90.00%	35.43	382.64
第 23 年	10,000.00	90.00%	35.43	382.64
第 24 年	10,000.00	90.00%	38.97	420.88
第 25 年	10,000.00	90.00%	38.97	420.88
第 26 年	10,000.00	90.00%	38.97	420.88
第 27 年	10,000.00	90.00%	42.87	463.00
第 28 年	10,000.00	90.00%	42.87	463.00
第 29 年	10,000.00	90.00%	42.87	463.00
第 30 年	10,000.00	90.00%	47.16	509.33
第 31 年	10,000.00	90.00%	47.16	509.33
第 32 年	10,000.00	90.00%	47.16	509.33
合计				10,255.20

(3) 冷链仓库出租收入

本项目建成后冷链仓储用房可出租面积为 12000 m²，根据万载县市场调研，估算出租单价为 22 元/m²·月；出租率按第一年 70%、第二年 80%、之后 90% 估算；租金每 3 年按 10% 的趋势增长，冷链仓库出租收入各年收入见下表：

年度	冷链仓库(m ²)	出租率	出租单价 (元/平米·月)	冷链仓库出租收入 (万元)
第 1 年				-
第 2 年				
第 3 年	12000	70%	22	221.76
第 4 年	12000	80%	22	253.44
第 5 年	12000	90%	22	285.12
第 6 年	12000	90%	24.2	313.63
第 7 年	12000	90%	24.2	313.63
第 8 年	12000	90%	24.2	313.63
第 9 年	12000	90%	26.62	345.00
第 10 年	12000	90%	26.62	345.00
第 11 年	12000	90%	26.62	345.00
第 12 年	12000	90%	29.28	379.47
第 13 年	12000	90%	29.28	379.47
第 14 年	12000	90%	29.28	379.47

年度	冷链仓库(m ²)	出租率	出租单价 (元/平米·月)	冷链仓库出租收入 (万元)
第 15 年	12000	90%	32.21	417.44
第 16 年	12000	90%	32.21	417.44
第 17 年	12000	90%	32.21	417.44
第 18 年	12000	90%	35.43	459.17
第 19 年	12000	90%	35.43	459.17
第 20 年	12000	90%	35.43	459.17
第 21 年	12000	90%	38.97	505.05
第 22 年	12000	90%	38.97	505.05
第 23 年	12000	90%	38.97	505.05
第 24 年	12000	90%	42.87	555.60
第 25 年	12000	90%	42.87	555.60
第 26 年	12000	90%	42.87	555.60
第 27 年	12000	90%	47.16	611.19
第 28 年	12000	90%	47.16	611.19
第 29 年	12000	90%	47.16	611.19
第 30 年	12000	90%	51.88	672.36
第 31 年	12000	90%	51.88	672.36
第 32 年	12000	90%	51.88	672.36
合计				13,537.05

(4) 仓库出租收入

本项目建成后仓库可出租面积为 7600 m²，根据万载县市场调研，估算出租单价为 10 元/m²·月；出租率按第一年 70%、第二年 80%、之后 90%估算；租金每 3 年按 10%的趋势增长，仓库出租收入各年收入见下表：

年度	仓库 (m ²)	出租率	出租单价 (元/平米·月)	仓库出租收入 (万元)
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年	7600	70.00%	10	63.84
第 4 年	7600	80.00%	10	72.96
第 5 年	7600	90.00%	10	82.08
第 6 年	7600	90.00%	11	90.29
第 7 年	7600	90.00%	11	90.29
第 8 年	7600	90.00%	11	90.29
第 9 年	7600	90.00%	12.1	99.32
第 10 年	7600	90.00%	12.1	99.32
第 11 年	7600	90.00%	12.1	99.32
第 12 年	7600	90.00%	13.31	109.25
第 13 年	7600	90.00%	13.31	109.25
第 14 年	7600	90.00%	13.31	109.25

年度	仓库 (m²)	出租率	出租单价 (元/平米·月)	仓库出租收入 (万元)
第 15 年	7600	90.00%	14.64	120.17
第 16 年	7600	90.00%	14.64	120.17
第 17 年	7600	90.00%	14.64	120.17
第 18 年	7600	90.00%	16.1	132.15
第 19 年	7600	90.00%	16.1	132.15
第 20 年	7600	90.00%	16.1	132.15
第 21 年	7600	90.00%	17.71	145.36
第 22 年	7600	90.00%	17.71	145.36
第 23 年	7600	90.00%	17.71	145.36
第 24 年	7600	90.00%	19.48	159.89
第 25 年	7600	90.00%	19.48	159.89
第 26 年	7600	90.00%	19.48	159.89
第 27 年	7600	90.00%	21.43	175.90
第 28 年	7600	90.00%	21.43	175.90
第 29 年	7600	90.00%	21.43	175.90
第 30 年	7600	90.00%	23.57	193.46
第 31 年	7600	90.00%	23.57	193.46
第 32 年	7600	90.00%	23.57	193.46
合计				3,896.25

(5) 服务管理用房出租收入

项目建成后服务管理用房可出租面积为 4200 m²，根据万载县市场调研，估算出租单价为 35 元/m²·月；该项目服务管理用房出租率按第一年 70%、第二年 80%、之后 90%估算；租金每 3 年按 10%的趋势增长，服务管理用房出租收入各年收入见下表：

年度	服务管理用房 (m²)	出租率	出租单价 (元/平米·月)	服务管理用房收入 (万元)
第 1 年				-
第 2 年				-
第 3 年	4200	70.00%	35	123.48
第 4 年	4200	80.00%	35	141.12
第 5 年	4200	90.00%	35	158.76
第 6 年	4200	90.00%	38.5	174.64
第 7 年	4200	90.00%	38.5	174.64
第 8 年	4200	90.00%	38.5	174.64
第 9 年	4200	90.00%	42.35	192.1
第 10 年	4200	90.00%	42.35	192.1
第 11 年	4200	90.00%	42.35	192.1
第 12 年	4200	90.00%	46.59	211.33
第 13 年	4200	90.00%	46.59	211.33

年度	服务管理用房 (m ²)	出租率	出租单价 (元/平米·月)	服务管理用房收入 (万元)
第 14 年	4200	90.00%	46.59	211.33
第 15 年	4200	90.00%	51.25	232.47
第 16 年	4200	90.00%	51.25	232.47
第 17 年	4200	90.00%	51.25	232.47
第 18 年	4200	90.00%	56.38	255.74
第 19 年	4200	90.00%	56.38	255.74
第 20 年	4200	90.00%	56.38	255.74
第 21 年	4200	90.00%	62.02	281.32
第 22 年	4200	90.00%	62.02	281.32
第 23 年	4200	90.00%	62.02	281.32
第 24 年	4200	90.00%	68.22	309.45
第 25 年	4200	90.00%	68.22	309.45
第 26 年	4200	90.00%	68.22	309.45
第 27 年	4200	90.00%	75.04	340.38
第 28 年	4200	90.00%	75.04	340.38
第 29 年	4200	90.00%	75.04	340.38
第 30 年	4200	90.00%	82.54	374.4
第 31 年	4200	90.00%	82.54	374.4
第 32 年	4200	90.00%	82.54	374.4
合计				7,538.85

(6) 物业收入

项目建成后，物业由建设单位管理，故需收取冷链物流用房、仓库、管理服务用房及危化停车场物业费，面积 39813 m²；根据万载县物业市场调研，估算物业费单价为 1.8 元/m²·月，物业费单价每 3 年按 10%的趋势增长，物业收入各年收入见下表：

年度	物业费 (m ²)	出租率	出租单价 (元/平米·月)	物业收入 (万元)
第 1 年				-
第 2 年				-
第 3 年	39,813.00	70.00%	1.80	60.20
第 4 年	39,813.00	80.00%	1.80	68.80
第 5 年	39,813.00	90.00%	1.80	77.40
第 6 年	39,813.00	90.00%	1.98	85.14
第 7 年	39,813.00	90.00%	1.98	85.14
第 8 年	39,813.00	90.00%	1.98	85.14
第 9 年	39,813.00	90.00%	2.18	93.74
第 10 年	39,813.00	90.00%	2.18	93.74
第 11 年	39,813.00	90.00%	2.18	93.74
第 12 年	39,813.00	90.00%	2.40	103.20

年度	物业费（m ² ）	出租率	出租单价 （元/平米·月）	物业收入（万元）
第 13 年	39,813.00	90.00%	2.40	103.20
第 14 年	39,813.00	90.00%	2.40	103.20
第 15 年	39,813.00	90.00%	2.64	113.51
第 16 年	39,813.00	90.00%	2.64	113.51
第 17 年	39,813.00	90.00%	2.64	113.51
第 18 年	39,813.00	90.00%	2.90	124.69
第 19 年	39,813.00	90.00%	2.90	124.69
第 20 年	39,813.00	90.00%	2.90	124.69
第 21 年	39,813.00	90.00%	3.19	137.16
第 22 年	39,813.00	90.00%	3.19	137.16
第 23 年	39,813.00	90.00%	3.19	137.16
第 24 年	39,813.00	90.00%	3.51	150.92
第 25 年	39,813.00	90.00%	3.51	150.92
第 26 年	39,813.00	90.00%	3.51	150.92
第 27 年	39,813.00	90.00%	3.86	165.97
第 28 年	39,813.00	90.00%	3.86	165.97
第 29 年	39,813.00	90.00%	3.86	165.97
第 30 年	39,813.00	90.00%	4.25	182.74
第 31 年	39,813.00	90.00%	4.25	182.74
第 32 年	39,813.00	90.00%	4.25	182.74
合计				3,677.61

2. 经营成本

项目运营的主要成本项包括：燃料动力费、工资福利费、修理费用及其它费用等。

（1）燃料动力费

自用燃料动力费按收入的 3%估算。

（2）工资福利费

本项目外聘人员 20 人，年工资 6 万元，每 3 年增长 3%。

（3）修理费用

项目为保障日常运营所需修理、修缮费等支出，包括日常维保，按总投资的 0.3%估算。每 3 年增长 3%。

（4）其它费用

项目日常运营所需支付的行政管理部门管理和组织经营活动的各项费用，包括办公费、差旅费、物料消耗、低值易耗品、咨询审计费、排污绿化费、计入管理费中的税费和业务招待费等，按营业收入的 1%估算。

各年相关运营成本详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	燃料动力费	工资福利费	修理费用	其它费用	合计
第 1 年					-
第 2 年					-
第 3 年	26.78	120.00	37.74	8.93	193.45
第 4 年	30.61	120.00	37.74	10.20	198.55
第 5 年	34.44	120.00	37.74	11.48	203.66
第 6 年	36.89	123.60	38.87	12.30	211.66
第 7 年	36.89	123.60	38.87	12.30	211.66
第 8 年	36.89	123.60	38.87	12.30	211.66
第 9 年	39.60	127.31	40.04	13.20	220.15
第 10 年	39.60	127.31	40.04	13.20	220.15
第 11 年	39.60	127.31	40.04	13.20	220.15
第 12 年	42.58	131.13	41.24	14.19	229.14
第 13 年	42.58	131.13	41.24	14.19	229.14
第 14 年	42.58	131.13	41.24	14.19	229.14
第 15 年	45.85	135.06	42.48	15.28	238.67
第 16 年	45.85	135.06	42.48	15.28	238.67
第 17 年	45.85	135.06	42.48	15.28	238.67
第 18 年	49.44	139.11	43.75	16.48	248.78
第 19 年	49.44	139.11	43.75	16.48	248.78
第 20 年	49.44	139.11	43.75	16.48	248.78
第 21 年	53.40	143.29	45.06	17.80	259.55
第 22 年	53.40	143.29	45.06	17.80	259.55
第 23 年	53.40	143.29	45.06	17.80	259.55
第 24 年	57.76	147.58	46.42	19.25	271.01
第 25 年	57.76	147.58	46.42	19.25	271.01
第 26 年	57.76	147.58	46.42	19.25	271.01
第 27 年	62.55	152.01	47.81	20.85	283.22
第 28 年	62.55	152.01	47.81	20.85	283.22
第 29 年	62.55	152.01	47.81	20.85	283.22
第 30 年	67.82	156.57	49.24	22.61	296.24
第 31 年	67.82	156.57	49.24	22.61	296.24
第 32 年	67.82	156.57	49.24	22.61	296.24
合计	1,459.50	4,127.00	1,297.94	486.49	7,370.93

3. 项目相关运营税费

本项目收入的增值税按预测征收率约为 5%；城市建设维护税为缴纳增值税的 5%、教育费附加含地方教育费附加按（3%+2%）预测，印花税按 0.03%预测，所得税按收入的 3%预测，仓库出租收入及服务管理用房出租收入按 12%

预测房产税，各年项目相关运营税费见下表：

金额单位：人民币万元

年度	增值税	城建税	教育费附加	印花税	房产税	所得税	合计
第 1 年							-
第 2 年							-
第 3 年	44.64	2.23	2.23	0.27	69.25	26.78	145.40
第 4 年	51.02	2.55	2.55	0.31	79.14	30.61	166.18
第 5 年	57.39	2.87	2.87	0.34	89.04	34.44	186.95
第 6 年	61.49	3.07	3.07	0.37	97.94	36.89	202.83
第 7 年	61.49	3.07	3.07	0.37	97.94	36.89	202.83
第 8 年	61.49	3.07	3.07	0.37	97.94	36.89	202.83
第 9 年	66.00	3.30	3.30	0.40	107.73	39.60	220.33
第 10 年	66.00	3.30	3.30	0.40	107.73	39.60	220.33
第 11 年	66.00	3.30	3.30	0.40	107.73	39.60	220.33
第 12 年	70.96	3.55	3.55	0.43	118.51	42.58	239.58
第 13 年	70.96	3.55	3.55	0.43	118.51	42.58	239.58
第 14 年	70.96	3.55	3.55	0.43	118.51	42.58	239.58
第 15 年	76.42	3.82	3.82	0.46	130.36	45.85	260.73
第 16 年	76.42	3.82	3.82	0.46	130.36	45.85	260.73
第 17 年	76.42	3.82	3.82	0.46	130.36	45.85	260.73
第 18 年	82.41	4.12	4.12	0.49	143.39	49.44	283.97
第 19 年	82.41	4.12	4.12	0.49	143.39	49.44	283.97
第 20 年	82.41	4.12	4.12	0.49	143.39	49.44	283.97
第 21 年	89.00	4.45	4.45	0.53	157.72	53.40	309.55
第 22 年	89.00	4.45	4.45	0.53	157.72	53.40	309.55
第 23 年	89.00	4.45	4.45	0.53	157.72	53.40	309.55
第 24 年	96.26	4.81	4.81	0.58	173.50	57.76	337.72
第 25 年	96.26	4.81	4.81	0.58	173.50	57.76	337.72
第 26 年	96.26	4.81	4.81	0.58	173.50	57.76	337.72
第 27 年	104.25	5.21	5.21	0.63	190.86	62.55	368.71
第 28 年	104.25	5.21	5.21	0.63	190.86	62.55	368.71
第 29 年	104.25	5.21	5.21	0.63	190.86	62.55	368.71
第 30 年	113.04	5.65	5.65	0.68	209.95	67.82	402.79
第 31 年	113.04	5.65	5.65	0.68	209.95	67.82	402.79
第 32 年	113.04	5.65	5.65	0.68	209.95	67.82	402.79
合计	2,432.54	121.59	121.59	14.63	4,227.31	1,459.50	8,377.16

（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，按照以项目收益的 100%、90%、80%的比例进行压力测试，作为衡量项目收益

满足本息偿付的可靠性指标。因此在假设融资成本 4.5%的情况下，预测了按照以项目收益的 100%、90%、80%比例进行压力测试下与融资成本平衡的情况。

金额单位：人民币万元

年度	收入汇总	成本汇总	税费汇总	收益 100%	收益 90%	收益 80%
第 1 年	-	-	-	-	-	-
第 2 年	-	-	-	-	-	-
第 3 年	892.78	193.45	145.40	553.93	498.54	443.14
第 4 年	1,020.32	198.55	166.18	655.59	590.03	524.47
第 5 年	1,147.86	203.66	186.95	757.25	681.53	605.80
第 6 年	1,229.80	211.66	202.83	815.31	733.78	652.25
第 7 年	1,229.80	211.66	202.83	815.31	733.78	652.25
第 8 年	1,229.80	211.66	202.83	815.31	733.78	652.25
第 9 年	1,320.02	220.15	220.33	879.54	791.59	703.63
第 10 年	1,320.02	220.15	220.33	879.54	791.59	703.63
第 11 年	1,320.02	220.15	220.33	879.54	791.59	703.63
第 12 年	1,419.25	229.14	239.58	950.53	855.48	760.42
第 13 年	1,419.25	229.14	239.58	950.53	855.48	760.42
第 14 年	1,419.25	229.14	239.58	950.53	855.48	760.42
第 15 年	1,528.31	238.67	260.73	1,028.91	926.02	823.13
第 16 年	1,528.31	238.67	260.73	1,028.91	926.02	823.13
第 17 年	1,528.31	238.67	260.73	1,028.91	926.02	823.13
第 18 年	1,648.12	248.78	283.97	1,115.37	1,003.83	892.30
第 19 年	1,648.12	248.78	283.97	1,115.37	1,003.83	892.30
第 20 年	1,648.12	248.78	283.97	1,115.37	1,003.83	892.30
第 21 年	1,780.03	259.55	309.55	1,210.93	1,089.84	968.74
第 22 年	1,780.03	259.55	309.55	1,210.93	1,089.84	968.74
第 23 年	1,780.03	259.55	309.55	1,210.93	1,089.84	968.74
第 24 年	1,925.24	271.01	337.72	1,316.51	1,184.86	1,053.21
第 25 年	1,925.24	271.01	337.72	1,316.51	1,184.86	1,053.21
第 26 年	1,925.24	271.01	337.72	1,316.51	1,184.86	1,053.21
第 27 年	2,084.94	283.22	368.71	1,433.01	1,289.71	1,146.41
第 28 年	2,084.94	283.22	368.71	1,433.01	1,289.71	1,146.41
第 29 年	2,084.94	283.22	368.71	1,433.01	1,289.71	1,146.41
第 30 年	2,260.79	296.24	402.79	1,561.76	1,405.58	1,249.41
第 31 年	2,260.79	296.24	402.79	1,561.76	1,405.58	1,249.41
第 32 年	2,260.79	296.24	402.79	1,561.76	1,405.58	1,249.41
合计	48,650.46	7,370.93	8,377.16	32,902.38	29,612.17	26,321.91

（四）项目收益抗压能力测试

项目拟发行专项债券 10,000.00 万元，本次申请发行 439.00 元。假设了在融资成本 4.5%的情况下，预计发行人募投项目下大货车停车位出租收入、恒温仓库出租收入、冷链仓库出租收入、仓库出租收入、管理服务用房出租收

入和物业收入等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。因此在假设融资成本 4.5%的情况下，预测了三种模式下，项目实现的现金流净流入情况。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			收益 100%	收益 90%	收益 80%
	本金	利息	本息合计			
第 1 年		205.95	205.95	-	-	-
第 2 年		205.95	205.95	-	-	-
第 3 年		360.17	360.17	553.93	498.54	443.14
第 4 年		360.17	360.17	655.59	590.03	524.47
第 5 年		360.17	360.17	757.25	681.53	605.80
第 6 年		360.17	360.17	815.31	733.78	652.25
第 7 年		360.17	360.17	815.31	733.78	652.25
第 8 年		360.17	360.17	815.31	733.78	652.25
第 9 年		360.17	360.17	879.54	791.59	703.63
第 10 年		360.17	360.17	879.54	791.59	703.63
第 11 年		360.17	360.17	879.54	791.59	703.63
第 12 年		360.17	360.17	950.53	855.48	760.42
第 13 年		360.17	360.17	950.53	855.48	760.42
第 14 年		360.17	360.17	950.53	855.48	760.42
第 15 年		360.17	360.17	1,028.91	926.02	823.13
第 16 年		360.17	360.17	1,028.91	926.02	823.13
第 17 年		360.17	360.17	1,028.91	926.02	823.13
第 18 年		360.17	360.17	1,115.37	1,003.83	892.30
第 19 年		360.17	360.17	1,115.37	1,003.83	892.30
第 20 年		360.17	360.17	1,115.37	1,003.83	892.30
第 21 年		360.17	360.17	1,210.93	1,089.84	968.74
第 22 年		360.17	360.17	1,210.93	1,089.84	968.74
第 23 年		360.17	360.17	1,210.93	1,089.84	968.74
第 24 年		360.17	360.17	1,316.51	1,184.86	1,053.21
第 25 年		360.17	360.17	1,316.51	1,184.86	1,053.21
第 26 年		360.17	360.17	1,316.51	1,184.86	1,053.21
第 27 年		360.17	360.17	1,433.01	1,289.71	1,146.41
第 28 年		360.17	360.17	1,433.01	1,289.71	1,146.41
第 29 年		360.17	360.17	1,433.01	1,289.71	1,146.41
第 30 年	6,573.00	360.17	6,933.17	1,561.76	1,405.58	1,249.41
第 31 年		154.22	154.22	1,561.76	1,405.58	1,249.41
第 32 年	3,427.00	154.22	3,581.22	1,561.76	1,405.58	1,249.41
合计	10,000.00	10,805.05	20,805.05	32,902.38	29,612.17	26,321.91
项目收益覆盖本息倍数				1.58	1.42	1.27

在发行人募投项目收益的 100%、90%、80%的情况下，可实现现金流完全覆盖。

仅供报告附件使用



营业执照

(副本) (10-3)

统一社会信用代码

911101020855463270



扫描市场主体身份码，
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，
验证是否应提供服务。

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。）



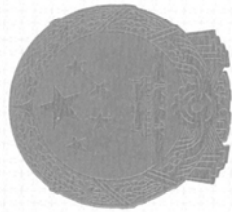
登记机关

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



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.



钟金秀年检二维码

证书编号:
No. of Certificate 110000104958
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 江西省注册会计师协会
发证日期:
Date of Issuance 2015 04 22



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
北京兴华会计师事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 5 月 17 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
江西石磊会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 5 月 17 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
江西石磊会计师事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 1 月 23 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
北京兴华会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 1 月 23 日

姓名
Full name 钟金秀
性别
Sex 女
出生日期
Date of birth 1979 年 10 月 05 日
工作单位
Working unit 北京兴华会计师事务所
身份证号码
Identity card No. (特殊普通合伙) 江西分所 360102197910054828



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.



陈笑梅年检二维码

证书编号: 360100470013
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: 2014年12月17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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年3月27日

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

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年3月27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

事务所
CPAs

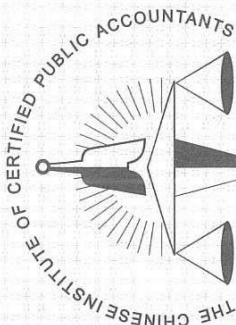
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年3月27日

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
2015年3月27日

11



中国注册会计师协会

陈笑梅

姓名
Full name

女

性别
Sex

1987年05月02日

出生日期
Date of birth

江西万佳会计师事务所

工作单位
Working unit

362228198705021846

身份证号码
Identity card No.

