
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）乐平市集镇农贸市场升级扩建一期建设
项目
实施方案



前 言

2024 年是党的二十大关键之年，是我们党进入全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军新征程的重要时刻。中央经济工作会议提出今年经济工作要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，发挥好政府投资的带动放大效应。因此，地方政府专项债依然是政府投资的发力点，对确保经济平稳运行有着重大意义。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方政府投向领域，是用纳入政府性基金收入及专项收入的收入偿还的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则。本项目专项债券计划发行金额 12,000 万元。2025 年拟发行专项债券 7,000 万元，期限为 30 年期。2026 年拟发行专项债券 5,000 万元，期限为 30 年期。

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

目 录

一、项目概况	4
（一）项目所在地基本情况	4
（二）项目实施背景	7
（三）项目基本情况	7
二、项目投资估算及资金筹措方案	8
（一）投资估算	8
（二）资金筹措方案	11
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	11
（一）收入测算	11
（二）项目运营成本测算	14
（三）项目存续期内项目的分年度收益	17
（四）项目资金测算平衡表	17
（五）项目其他融资测算情况	20
（六）其他需要说明的事项	20
四、项目风险分析	20
五、专项债发行方案	21

（一）项目所在地基本情况

1、当地情况

景德镇市位于“六山”“两湖”（庐山、黄山、九华山、三清山、龙虎山、武夷山及千岛湖、鄱阳湖）的中心区，拥有皖赣铁路，杭瑞、景鹰、德昌、景婺黄四条高速公路，景德镇机场是全国 100 个重点支线机场之一，立体交通网络已经形成，交通便捷。景德镇市下辖乐平市、浮梁县、珠山区、昌江区。有 13 个街道、39 个乡镇、3 个国有林场、204 个居民社区、473 个行政村。经省统计局统一核算，2021 年末常住总人口为 162 万人，其中城镇常住人口为 106.9 万人，占总人口比重(常住人口城镇化率)为 65.94%，比上年末提高 0.92 个百分点。户籍人口城镇化率为 49.4%，比上年末提高 0.2 个百分点。全年出生人口 12340 人，自然增长率 1.27‰。

2、当地财政收支情况

（1）地区生产总值

2021 年景德镇市全年地区生产总值首次迈入千亿大关，达 1102.31 亿元，比上年增长 8.7%，两年平均增长 6.2%。其中，第一产业增加值 70.97 亿元，增长 6.5%；第二产业增加值 487.45 亿元，增长 8.0%；第三产业增加值 543.89 亿元，增长 9.6%。三次产业结构比为 6.5:44.2:49.3，三次产业贡献率分别为 5.3%、39.5%、55.2%。人均地区生产总值 68049 元，增长 8.6%，按年平均汇率计算，折合 10547

美元。全年全市工业增加值比上年增长8.5%,规模以上工业增加值增长 10.9%。全年全市社会消费品零售总额 548.17 亿元,比上年增长 17.2%。全年全市完成固定资产投资比上年增长 9.4%。其中,民间投资增长 23.6%,占固定资产投资的比重为 71.1%。

2022 年景德镇市全年地区生产总值 1192.19 亿元,比上年增长4.7%。其中,第一产业增加值 75.42 亿元,增长 3.4%;第二产业增加值 533.49 亿元,增长 6.0%;第三产业增加值 583.28 亿元,增长 3.8%。三次产业结构比为6.3:44.8:48.9,三次产业贡献率分别为4.9%、54.6%、40.6%。人均地区生产总值 73538 元,增长 8.1%,按年平均汇率计算,折合 10933 美元。全年全社会工业增加值比上年增长 6.1%,规模以上工业增加值增长8.4%。全年社会消费品零售总额 573.06 亿元,比上年增长4.5%。全年完成固定资产投资比上年增长8.1%。其中,民间投资增长 3.1%,占固定资产投资的比重为 67.8%。

2023 年全年地区生产总值 1201.10 亿元,在 2022 年总量超萍乡的基础上,2023 年再次实现新突破,增速在四小市排名第二,比去年前进一位,比上年增长 3.5%,两年平均增长 3.9%。其中,第一产业增加值 76.64 亿元,增长 3.9%;第二产业增加值 517.36 亿元,增长 5.1%;第三产业增加值 607.10 亿元,增长 2.1%。三次产业结构比为 6.4:43.1:50.5,三次产业贡献率分别为 7.6%、62.7%、29.7%。人均地区生产总值 74146 元,增长 3.6%,按年平均汇率计算,折合 10526 美元。全年全市完成固定资产投资比上年下降 8.0%。分产业看,第一产业投资下降 6.1%,第二产业投资下降 19.5%,第三产业投资增长 2.3%。民间投资下降 11.4%,占固定资产投资的比重为 58.2%。

(2) 一般公共预算收支

2021 年全市一般公共预算收入完成 101.49 亿元，完成全年预期目标的 101.4%，比上年实际完成数增长 1.4%，同口径增长 6.8%。一般公共预算收入主要项目执行情况是：税收收入 63.09 亿元，比上年增长 2%；非税收入 38.39 亿元，比上年增长 0.5%。2021 年全市一般公共预算支出完成 226.52 亿元，比上年实际完成数下降 4%。

2022 年全市一般公共预算收入完成 94.00 亿元，比上年下降 7.4%。一般公共预算收入主要项目执行情况是：税收收入 47.18 亿元，非税收入 46.82 亿元，。2022 年全市一般公共预算支出完成 247.5 亿元。

2023 年全市一般公共预算收入 90.30 亿元，比上年下降 3.9%。在一般公共预算收入中，税收收入 54.38 亿元，增长 15.3%，税收收入占比 60.2%。一般公共预算支出 239.95 亿元，比上年下降 3.1%。民生方面支出 181.25 亿元，占一般公共预算支出比重为 75.5%。

（3）政府性基金预算收支

2021 年全市政府性基金收入 221.27 亿元，同比下降 15.3%，主要是房地产市场宏观调控，土地出让交易规模同比有所缩减。具体项目执行情况是：国有土地收益基金收入 80391 万元、农业土地开发资金收入 3489 万元、国有土地使用权出让收入 2073860 万元、彩票公益金收入 2245 万元、城市基础设施配套费收入 14513 万元、污水处理费收入 917 万元、专项债券对应项目专项收入 37299 万元。全市政府性基金支出 229.82 亿元，同比下降 28.3%。具体支出项目情况是：文化旅游体育与传媒支出 47 万元、社会保障和就业支出 5458 万元、城乡社区支出 1792575 万元、农林水支出 60 万元、交通运输支出 22 万元、其他支出 439137 万元、债务付息支出 56678

万元、债务发行费用支出 756 万元、抗疫特别国债安排的支出 3500 万元。

2022 年全市政府性基金预算收入 222.87 亿元，主要项目执行情况是：国有土地收益基金收入 7.46 亿元、农业土地开发资金收入 0.39 亿元、国有土地使用权出让收入 204.97 亿元、彩票公益金收入 0.32 亿元、城市基础设施配套费收入 1.88 亿元、污水处理费收入 0.23 亿元、专项债券对应项目专项收入 7.6 亿元。全市政府性基金预算支出 291.83 亿元，主要项目执行情况是：社会保障和就业支出 0.5 亿元、城乡社区支出 182.76 亿元、其他支出 98.94 亿元（其中地方自行试点项目收益专项债券收入安排的支出 98.52 亿元）、债务付息支出 9.29 亿元。

2023 年全市政府性基金预算收入 213.41 亿元，主要项目执行情况是：国有土地收益基金收入 9.12 亿元、农业土地开发资金收入 3315 万元、国有土地使用权出让收入 191.69 亿元、彩票公益金收入 3930 万元、城市基础设施配套费收入 1.08 亿元、污水处理费收入 3626 万元、专项债券对应项目专项收入 10.43 亿元。

全市政府性基金预算支出 250.62 亿元，主要项目执行情况是：社会保障和就业支出 6913 万元、城乡社区支出 165.35 亿元、交通运输支出 6033 万元、其他支出 73.1 亿元（其中地方自行试点项目收益专项债券收入安排的支出 72.49 亿元）、债务付息支出 10.74 亿元。

（二）项目实施背景

1. 项目背景

菜市场关系到千家万户的菜篮子，市场内的环境卫生则是关系到食品安全的大事，更要做到管理有序、卫生整洁、规范经营，不仅需要相关职能部门的齐抓共管，更需要每一位商户和市民，能真正树立起主人翁意识，自觉遵守市场秩序，维护市场环境。

我国已进入统筹城乡经济社会发展、全面建设小康社会的历史新时期。随着社会主义市场经济体制的建立和逐步完善，在国内农产品供求基本平衡、农业更加对外开发、农民增收难度加大，以及城乡居民消费水平和生活质量日益提高的大背景下，加快农贸市场改造升级步伐，完善市场功能，构建现代农产品市场体系，具有重要的战略意义。

自“优环境、促发展”讨论以来，乐平市集中整治传统农贸市场中的“脏乱差”现象，积极探索智慧农产品交易市场建设，通过互联网、大数据、云计算等技术手段，市场配套设施更加完善，商业布局更加合理，购物环境更加舒适，智能化设备体验更齐全，给商家和消费者带来耳目一新的购物体验。

随着城市化的逐步推进，城市用地越来越紧张，大量高层住宅小区建成，导致人口密度增加，居民对农贸市场的需求也在逐渐增长。目前乐平市现有的农贸市场普遍存在空间布局不合理，管理机制不完善，硬件配备不足等问题。农贸市场是进行菜、蛋、肉、奶等各类农副产品及加工食品交易的经营场所，是城市公益性的公共配备服务设施，城市居民的蔬菜供应绝大多数来源于菜市场。农贸市场建设是事关民生的大事，也是贯彻科学发展观，落实党中央、国务院搞活流通、扩大消费的具体体现。当前，乐平市菜市场网点布局不合理、布点不足，基础设施薄弱，露天市场、马路市场较为普遍，环境脏、乱、差，管理不规范等问题仍比较突出，不仅对城

市居民的生活带来了不便，并且造成城市交通堵塞，也严重影响了城市容貌，与乐平市城市建设和经济社会发展也不相匹配。因此，大力推进城市农贸市场建设，既是配套城市建设工作的迫切需要，也是满足人民群众最基本需求的必然要求。

（三）项目基本情况

1. 参与主体

项目名称：乐平市集镇农贸市场升级扩建一期建设项目

项目实施机构：乐平市市属国资控股集团有限公司

2. 项目建设地点

江西省景德镇市乐平市

3、建设期限

项目开工日期：2025年6月

项目竣工日期：2026年12月

项目建设期：18个月

4、项目总投资额

本项目可研批复总投资为15850万元，建设投资为15,850万元，其中工程费用13,561万元（包括建筑工程费、装修工程、安装工程费、设备购置费等），工程建设其他费1,204万元（包括建设用地费、勘察设计费、工程监理费等），基本预备费1,085万元。详见下表：

表 1-1:项目总投资估算表 单位：万元

序号	项目名称	总投资
1	建筑工程费用	13,561
2	工程建设其他费	1,204
3	基本预备费	1,085
4	建设投资	15,850

5、项目实施

（1）建设规模及内容

项目规划总用地面积约39,970平方米（约59.95亩），总建筑面积59,955平方米，其中：名口镇农贸市场总建筑面积9,810平方米、

十里岗镇农贸市场总建筑面积8,875平方米、鸬鹚乡农贸市场总建筑面积9,300.00平方米、涌山镇农贸市场总建筑面积9,000平方米、众埠镇农贸市场总建筑面积8,520平方米、接渡镇农贸市场总建筑面积8,930平方米、镇桥镇农贸市场建筑面积9,600平方米、临港镇农贸市场总建筑面积8,680平方米、高家镇农贸市场建筑面积8,560平方米、双田镇农贸市场建筑面积9,230平方米。主要建设内容为建筑工程、装饰工程、给排水工程、强弱电工程、通风工程、暖通工程、消防工程、室外照明工程等组成。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

- 1、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、本可行性研究报告提供的工艺方案、技术参数和相关数据资料；
- 3、《江西省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及统一基价表》（2017版）；
- 4、《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表》（2017版）；
- 5、《江西省市政工程消耗量定额及统一基价表》（2017版）；
- 6、《江西省建筑与装饰、通用安装、市政工程费用定额（试行）》（2017版）；
- 7、《江西省建设工程施工机械台班费用定额》（2017版）；
- 8、《江西省建设工程施工仪器仪表台班费用定额》（2017版）；

9、《江西省建设工程混凝土、砂浆配合比》（2017版）；

10、人工工资按《江西省建设工程定额》赣建价[2018]5号文记取。

11、《江西省市政工程及园林工程费用定额》（2006年版）；

12、材料价格：执行景德镇市建设工程造价管理站文件：2024-11期。

13、其他工程费用几点说明：

税金计取执行文件：赣建价[2019]1号文；

建设单位管理费：财政部关于印发《基本建设项目成本管理规定》的通知财建[2016]504号；

工程监理费： 国家发改委、建设部发改价格【2007】670号；

前期工作咨询费：国家计委价格【1999】1283号；

勘察费：国家计委、建设部计价格（2002）10号；

设计费：国家计委、建设部计价格（2002）10号；

施工图审查费：江西省物价局、省建设厅关于制定建筑工程施工图审查收费试行标准的通知赣价房字（2000）6号；

环境影响评价费：国家计委、国家环保总局计价格【2002】125号；

工程造价咨询费：规范工程造价咨询服务收费的通知|赣价协[2015]9号；

招标代理费：国家计委价格【2002】1980号、发改价格[2011]534号；

场地准备及临时设施费：市政工程投资估算编制办法（场地准备及临时设施部分）建标[2007]164号；

工程保险费：市政工程投资估算编制办法（工程保险费部分）建标[2007]164号；

水土保持评价及措施费：关于开发水土保持咨询服务费用计列的指导意见水保监督函【2014】2号；

预备费按照第一部分费用的8%计算。

2. 估算总额

本项目可研批复总投资为15850万元，建设投资为15,850万元，其中工程费用13,561万元（包括建筑工程费、装修工程、安装工程费、设备购置费等），工程建设其他费1,204万元（包括建设用地费、勘察设计费、工程监理费等），基本预备费1,085万元。详见下表：

表 1-1:项目总投资估算表 单位：万元

序号	项目名称	总投资
1	建筑工程费用	13,561
2	工程建设其他费	1,204
3	基本预备费	1,085

序号	项目名称	总投资
4	建设投资	15,850

4. 项目分年度投资计划表

表 2-2：分年度投资计划表 单位：万元

年度	项目总投资
2025 年	7770
2026 年	8080
合计	15850

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：

- (1) 项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。
- (2) 发行地方政府专项债券进行融资。

2. 资金筹措方案

考虑资金成本，结合本次发行项目实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，本项目投资人根据国家相关规定，初步确定项目资金来源如下：

本项目建设投资 15,850 万元，其中：项目自筹资金 3,850 万元，占比 24%；发行地方政府专项债券 12,000 万元，占比 76%。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 收入测算

1. 运营收入分析

本项目收入主要为农贸市场摊位租赁收入。债券存续期收入合计67,328 万元。

1.1 农贸市场摊位租赁收入

根据《乐平市集镇农贸市场升级扩建一期建设项目可行性研究报告》，本项目日改造十座农贸市场摊位（其中：名口镇农贸市场总建筑面积 9,810 平方米、十里岗镇农贸市场总建筑面积 8,875 平方米、鸬鹚乡农贸市场总建筑面积9,300.00 平方米、涌山镇农贸市场总建筑面积 9,000 平方米、众埠镇农贸市场总建筑面积8,520 平方米、接渡镇农贸市场总建筑面积 8,930 平方米、镇桥镇农贸市场建筑面积 9,600 平方米、临港镇农贸市场总建筑面积 8,680 平方米、高家镇农贸市场建筑面积8,560 平方米、双田镇农贸市场建筑面积 9,230 平方米），单个摊位面积为 30 平方米/个。

结合本项目的区域和覆盖的范围，本项目农贸市场摊位租金单价参考各区域类的《农贸市场租赁合同》，本项目建成后租金分别为：名口镇农贸市场 26 元/平方米、十里岗镇农贸市场 28 元/平方米、鸬鹚乡农贸市场 25 元/平方米、涌山镇农贸市场 32 元/平方米、众埠镇农贸市场 30 元/平方米、接渡镇农贸市场 33 元/平方米、镇桥镇农贸 24 元/平方米、临港镇农贸 30 元/平方米、高家镇农贸 28 元/平方米、双田镇农贸 26 元/平方米，出租率按照运营期第一年 50%，第二年60%，第三年 70%，第四年及以后达到饱和 75%估算。债券存续期农贸市场摊位租赁收入合计67,328 万元。

债券存续期内运营收入合计

单位：人民币万元

年份	名口镇农贸市场出租收入	十里岗镇农贸市场出租收入	鸬鹚乡农贸市场出租收入	涌山镇农贸市场出租收入	众埠镇农贸市场出租收入
2027	153	149	140	173	153

年份	名口镇农贸市场出租收入	十里岗镇农贸市场出租收入	鸠鹑乡农贸市场出租收入	涌山镇农贸市场出租收入	众埠镇农贸市场出租收入
2028	184	179	167	207	184
2029	214	209	195	242	215
2030	230	224	209	259	230
2031	230	224	209	259	230
2032	230	224	209	259	230
2033	230	224	209	259	230
2034	230	224	209	259	230
2035	230	224	209	259	230
2036	230	224	209	259	230
2037	230	224	209	259	230
2038	230	224	209	259	230
2039	230	224	209	259	230
2040	230	224	209	259	230
2041	230	224	209	259	230
2042	230	224	209	259	230
2043	230	224	209	259	230
2044	230	224	209	259	230
2045	230	224	209	259	230
2046	230	224	209	259	230
2047	230	224	209	259	230
2048	230	224	209	259	230
2049	230	224	209	259	230
2050	230	224	209	259	230
2051	230	224	209	259	230
2052	230	224	209	259	230
2053	230	224	209	259	230
2054	230	224	209	259	230
2055	230	224	209	259	230
2056	230	224	209	259	230

年份	名口镇农贸市场出租收入	十里岗镇农贸市场出租收入	鸬鹚乡农贸市场出租收入	涌山镇农贸市场出租收入	众埠镇农贸市场出租收入
合计	6,761	6,585	6,145	7,615	6,762

年份	接渡镇农贸市场出租收入	镇桥镇农贸市场出租收入	临港镇农贸市场出租收入	高家镇农贸市场出租收入	双田镇农贸市场出租收入	合计
2027	177	138	156	144	144	1,527
2028	212	166	187	173	173	1,832
2029	248	194	219	201	202	2,139
2030	265	207	234	216	216	2,290
2031	265	207	234	216	216	2,290
2032	265	207	234	216	216	2,290
2033	265	207	234	216	216	2,290
2034	265	207	234	216	216	2,290
2035	265	207	234	216	216	2,290
2036	265	207	234	216	216	2,290
2037	265	207	234	216	216	2,290
2038	265	207	234	216	216	2,290
2039	265	207	234	216	216	2,290
2040	265	207	234	216	216	2,290
2041	265	207	234	216	216	2,290
2042	265	207	234	216	216	2,290
2043	265	207	234	216	216	2,290
2044	265	207	234	216	216	2,290
2045	265	207	234	216	216	2,290
2046	265	207	234	216	216	2,290
2047	265	207	234	216	216	2,290
2048	265	207	234	216	216	2,290
2049	265	207	234	216	216	2,290
2050	265	207	234	216	216	2,290

年份	接渡镇农贸市场出租收入	镇桥镇农贸市场出租收入	临港镇农贸市场出租收入	高家镇农贸市场出租收入	双田镇农贸市场出租收入	合计
2051	265	207	234	216	216	2,290
2052	265	207	234	216	216	2,290
2053	265	207	234	216	216	2,290
2054	265	207	234	216	216	2,290
2055	265	207	234	216	216	2,290
2056	265	207	234	216	216	2,290
合计	7,792	6,087	6,880	6,350	6,351	67,328

（二）项目运营成本测算

本项目成本主要包括外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、垃圾清运费、其他费及税金。债券存续期支出合计 30,593 万元。

2.1 外购燃料及动力费

根据《乐平市集镇农贸市场升级扩建一期建设项目可行性研究报告》，本项目运营中的公共部位的照明、消防、动力等以及设备、设施消耗的电力和其他设备的燃料。则本项目外购燃料及动力费按营业收入的8%估算。债券存续期外购燃料及动力费支出合计 5,381 万元。

2.2 工资及福利费

根据《乐平市集镇农贸市场升级扩建一期建设项目可行性研究报告》，本项目需要员工 90 人，每个市场设置 9 人（其中：管理人员 2 人，保洁 6 人，维修工 1 人），工作人员工资及福利费按 4.8 万元/年估算，并考虑每三年 5%的上涨。债券存续期工资及福利费

支出合计 16,299 万元。

2.3 修理费

根据《乐平市集镇农贸市场升级扩建一期建设项目可行性研究报告》，本项目修理费主要为设备维护费以及基础设施维护运营费，按安装工程费的 1%。债券存续期修理费支出合计990 万元。

2.4 垃圾清运费

本项目农贸市场单天产生大量垃圾需清运，项目垃圾清运费按收入的 5%估算。债券存续期垃圾清运费支出合计 3,380 万元。

2.5 其他费

本项目其他费指项目为管理和组织经营活动的所发生的各项经费，其他费按照营业收入的 1%估算，债券存续期其他费支出合计675 万元。

2.6 税金

根据国家现行税收政策，按国家税收政策规定，本项目外购燃料及动力费、修理费适用增值税税率 13%，工程费用、农贸市场摊位租赁收入用适用增值税税率9%，工程建设其他费适用增值税税率 6%；按应缴增值税的 7%、3%、2%计缴城建税、教育费附加和地方教育附加。经测算，本项目税金主要有增值税、附加税构成，本项目债券存续期内税金共计 3,868 万元。

债券存续期内支出合计

年份	税金	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	垃圾清运费	其他费	合计
2027	-	122	432	33	76	15	678
2028	-	147	432	33	92	18	722
2029	-	171	432	33	107	21	764
2030	-	183	454	33	115	23	808
2031	-	183	454	33	115	23	808
2032	-	183	454	33	115	23	808
2033	-	183	476	33	115	23	830
2034	-	183	476	33	115	23	830
2035	151	183	476	33	115	23	981
2036	177	183	500	33	115	23	1,031
2037	177	183	500	33	115	23	1,031
2038	177	183	500	33	115	23	1,031
2039	177	183	525	33	115	23	1,056
2040	177	183	525	33	115	23	1,056
2041	177	183	525	33	115	23	1,056
2042	177	183	551	33	115	23	1,082
2043	177	183	551	33	115	23	1,082
2044	177	183	551	33	115	23	1,082
2045	177	183	579	33	115	23	1,110
2046	177	183	579	33	115	23	1,110
2047	177	183	579	33	115	23	1,110
2048	177	183	608	33	115	23	1,139
2049	177	183	608	33	115	23	1,139
2050	177	183	608	33	115	23	1,139
2051	177	183	638	33	115	23	1,169
2052	177	183	638	33	115	23	1,169
2053	177	183	638	33	115	23	1,169
2054	177	183	670	33	115	23	1,201
2055	177	183	670	33	115	23	1,201
2056	177	183	670	33	115	23	1,201

年份	税金	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	垃圾清运费	其他费	合计
合计	3,868	5,381	16,299	990	3,380	675	30,593

单位：人民币万元

2. 财务费用

本项目专项债券计划发行金额 12,000 万元。2025 年拟发行专项债券 7,000 万元，期限为 30 年期。2026 年拟发行专项债券 5,000 万元，期限为 30 年期。假设融资利率 4.50%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，本期债券应还本付息情况如下表：

单位：人民币万元

专项债 还本付息	债券期初 余额	本期发行	本期还款	付息	还本	债券期末 余额	年末收益
合计	-	12,000	28,200	16,200	12,000	-	36,735
2025	-	7,000	158	158	-	7,000	-
2026	7,000	5,000	428	428	-	12,000	-
2027	12,000	-	540	540	-	12,000	849
2028	12,000	-	540	540	-	12,000	1,110
2029	12,000	-	540	540	-	12,000	1,375
2030	12,000	-	540	540	-	12,000	1,482
2031	12,000	-	540	540	-	12,000	1,482
2032	12,000	-	540	540	-	12,000	1,482
2033	12,000	-	540	540	-	12,000	1,460
2034	12,000	-	540	540	-	12,000	1,460
2035	12,000	-	540	540	-	12,000	1,309
2036	12,000	-	540	540	-	12,000	1,259
2037	12,000	-	540	540	-	12,000	1,259
2038	12,000	-	540	540	-	12,000	1,259

专项债 还本付息	债券期初 余额	本期发行	本期还款	付息	还本	债券期末 余额	年末收益
2039	12,000	-	540	540	-	12,000	1,234
2040	12,000	-	540	540	-	12,000	1,234
2041	12,000	-	540	540	-	12,000	1,234
2042	12,000	-	540	540	-	12,000	1,208
2043	12,000	-	540	540	-	12,000	1,208
2044	12,000	-	540	540	-	12,000	1,208
2045	12,000	-	540	540	-	12,000	1,180
2046	12,000	-	540	540	-	12,000	1,180
2047	12,000	-	540	540	-	12,000	1,180
2048	12,000	-	540	540	-	12,000	1,151
2049	12,000	-	540	540	-	12,000	1,151
2050	12,000	-	540	540	-	12,000	1,151
2051	12,000	-	540	540	-	12,000	1,121
2052	12,000	-	540	540	-	12,000	1,121
2053	12,000	-	540	540	-	12,000	1,121
2054	12,000	-	540	540	-	12,000	1,089
2055	12,000	-	7,383	383	7,000	5,000	1,089
2056	5,000	-	5,111	111	5,000	-	1,089

(三) 项目存续期内项目的分年度收益

债券存续期内项目分年收益

单位：万元

债券存续期内项目分年收益							
2027 年	849	2028 年	1,110	2029 年	1,375	2030 年	1,482
2031 年	1,482	2032 年	1,482	2033 年	1,460	2034 年	1,460
2035 年	1,309	2036 年	1,259	2037 年	1,259	2038 年	1,259
2039 年	1,234	2040 年	1,234	2041 年	1,234	2042 年	1,208
2043 年	1,208	2044 年	1,208	2045 年	1,180	2046 年	1,180
2047 年	1,180	2048 年	1,151	2049 年	1,151	2050 年	1,151
2051 年	1,121	2052 年	1,121	2053 年	1,121	2054 年	1,089
2055 年	1,089	2056 年	1,089	-		-	

(四) 项目资金测算平衡表

结合上述项目投资计划及资金筹措方案、项目运营收入和成本明细，本项目现金流平衡情况如下表所示

项目现金流平衡表 单位：万元

现金流模拟测算表	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入											
资本金流入*	934	3,782	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	7,000	5,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	1,527	1,832	2,139	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290
现金流入总额	7,934	8,782	1,527	1,832	2,139	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290
现金流出											
建设期资金流出	7,770	8,080	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	678	722	764	808	808	808	830	830	981
债券发行费用	6	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	158	428	540	540	540	540	540	540	540	540	540
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	7,934	8,512	1,218	1,262	1,304	1,348	1,348	1,348	1,370	1,370	1,521
现金净流量											
当年项目现金净流入	-	270	309	570	835	942	942	942	920	920	769
期末项目累计现金结存额	-	270	579	1,149	1,984	2,926	3,868	4,810	5,730	6,650	7,419

现金流分析测算表（续）

现金流模拟测算表	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
现金流入											
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290
现金流入总额	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	1,031	1,031	1,031	1,056	1,056	1,056	1,082	1,082	1,082	1,110	1,110
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	1,571	1,571	1,571	1,596	1,596	1,596	1,622	1,622	1,622	1,650	1,650
现金净流量											
当年项目现金净流入	719	719	719	694	694	694	668	668	668	640	640
期末项目累计现金结存额	8,138	8,857	9,576	10,270	10,964	11,658	12,326	12,994	13,662	14,302	14,942

单位：人民币万元

现金流分析测算表（续）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
现金流入											
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,716
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	67,328
现金流入总额	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	2,290	84,044
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,850
运营期现金流出	1,110	1,139	1,139	1,139	1,169	1,169	1,169	1,201	1,201	1,201	30,593
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10
债券还本付息	540	540	540	540	540	540	540	540	7,383	5,111	28,200
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	1,650	1,679	1,679	1,679	1,709	1,709	1,709	1,741	8,584	6,312	74,653
现金净流量											
当年项目现金净流入	640	611	611	611	581	581	581	549	-6,294	-4,022	9,391
期末项目累计现金结存额	15,582	16,193	16,804	17,415	17,996	18,577	19,158	19,707	13,413	9,391	-

（五）项目其他融资测算情况

项目总收益/项目总投资	2.32
项目总收益/项目总债务融资本息	1.30
项目总收益/项目总债务融资本金	3.06
项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.30
项目总收益/项目总地方债券融资本金	3.06

（六）其他需要说明的事项

本项目专项债券还本付息以项目产生的生活垃圾处理收入、生活垃圾可回收物分拣出售收入为基础，在扣除项目相关成本及费用后，专项债券还本付息有稳定的现金流入，且在专项债券存续期内每年都有资金结余。

四、事前绩效评价

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

市场经济条件下，流通是生产的引擎，农产品流通在农业产业结构调整中发挥着巨大的作用，流通方式的创新引导着农业产业不断升级。建立高效、现代化的农产品流通体系对促进乐平市经济社会发展、实现乐平市振兴和跨越式发展尤为重要。

建设乐平市集镇农贸市场升级扩建一期建设项目，形成农产品生产、收购、加工、储存保鲜、销售、配送以及提供市场信息等一体化的流通模式，将推动订单农业的发展和农牧业生产的规模化、集约化、产业化、标准化，从而将带动上千家农产品生产基地、上千家农产品加工企业、上千家农产品流通企业的发展，对于合理配置乐平市大宗农产品资源、确保景德镇市农产品安全、便捷、高效地进入消费领域，多层次全方位提升农产品质量，提高农产品价值，加快农产品流通速度，降低农产品流通成本，引导农产品结构的调整，促进农产品流通企业健

康成长，增加农民收入，提高农业的整体效益，推动农业现代化进程，巩固和发挥乐平市的农业优势地位，提高乐平市农产品国际竞争力，具有重大的现实意义。

（2）公益性

新世纪以来，我国经济社会发展发生了很大变化，我国农产品流通面临新的环境与背景。一是我国城市化进程为大规模的农产品流通及流通产业的发展提供了更大的发展机会。二是随着消费者对农产品的消费需求已经从追求数量、品种消费向质量、品牌消费转变，对农产品流通的质量和安全有了更高要求。三是我国农产品国际贸易增长，对农产品功能的要求不断提高。面对新形势，乐平市农产品流通也取得了长足的发展，初步建立了农产品市场流通体系。然而，总体上看，目前乐平市以及景德镇市的农产品批发市场仍然处于粗放型、低水平发展阶段，还远未形成高水平、全方位、大流通的市场体系格局。与乐平市全省农业大县地位不相称，制约了乐平市农业大转变的进程。

乐平市集镇农贸市场升级扩建一期建设项目的建立，将充分利用资源、区位优势，立足中原、辐射全省，逐步与国际农产品市场接轨，成为实现有形市场和无形市场相结合，传统对手交易和现代电子化交易相结合，现货交易与中远期交易相结合，集商流、物流、信息流于一体，具有配送、交割、结算、信息、法律咨询与仲裁服务等功能的综合性农产品交易平台，是对乐平市现有目前农产品市场体系的升级和完善。它将成为景德镇市农产品物流的关键节点，对加强农产品流通布局和生产布局的衔接，以及景德镇市农产品大流通格局的形成具有重要意义。

（3）收益性

转变经济发展方式是我国“十四五”经济和社会发展的主线，促进经济增长由主要依靠第二产业带动向依靠三次产业协同带动转变是转变经济发展方式的重要内容。加快服务业的发展是转变经济发展方式的主要方向。目前，乐平市的服务业占比较低，低于全省平均水平。建设乐平市集镇农贸市场升级扩建一期建设项目可以促进乐平市的产业结构调整，在促进农业现代化发展的同时，提升服务

业的发展规模和水平。对乐平市农产品加工业发展具有巨大的推动作用。

直接收益。本项目实施后，可产生运营收益，根据测算收入约为67,328 万元，扣除相关成本 30,593 万元，可用于偿债的项目收益为 36735 万元，满足资金平衡需求。

2、项目投资合规性与项目成熟度

项目于 2024 年 12 月 13 日已获得景德镇市乐平市发改委《关于乐平市集镇农贸市场升级扩建一期建设项目可行性研究报告的批复》（乐发改服务字〔2024〕18 号）。

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

项目资金来源和可到位性

本项目建设投资 15,850 万元，其中：项目自筹资金 3,850 万元，占比 24%；发行地方政府专项债券 12,000 万元，占比 76%。

本项目 2025 年预计投资 7770 万元，2026 年预计投资 8080 万元后续资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内农贸市场摊位租赁收入，预计产生运营收入 67,328 万元。运营成本包含购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、垃圾清运费、其他费及税金。预计产生运营成本 30,593 万元。

债券存续期收益已由业主单位乐平市市属国资控股集团有限公司

盖章确认，预测合理性较高。

5、债券资金需求合理性

本项目资本金比例 24%，满足国家发改委对固定资产投资项资本金比例的要求。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 36,735 万元，对应本项目融资到期本息总计 28,200 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.30，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险

本项目专项债券计划发行金额 12,000 万元。2025 年拟发行专项债券 7,000 万元，期限为 30 年期。2026 年拟发行专项债券 5,000 万元，期限为 30 年期。假设融资利率 4.50%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，项目自 2027 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

项目风险具体详见如下第五点。

7、绩效目标合理性

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

8、其他需要纳入其他绩效评估的事项

五、项目风险分析

1、投资估算风险

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

2、工程风险

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

3、融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体建设和经营提供良好的资金保障。

4、财务风险

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

5、自然风险

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

六、专项债发行方案

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

项目业主的资格。

2、发行计划：本项目专项债券计划发行金额 12,000 万元。2025 年拟发行专项债券 7,000 万元，期限为 30 年期。2026 年拟发行专项债券 5,000 万元，期限为 30 年期。假设融资利率 4.50%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

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

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

总体而言，乐平市集镇农贸市场升级扩建一期建设项目通过发行专项债可以降低项目融资成本，是现阶段解决建设资金问题的推荐方案。且基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据项目重大建设意义，乐平市集镇农贸市场升级扩建一期建设项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

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)乐平市乐涌先进陶瓷产业聚集区标准
厂房及基础设施建设项目
实施方案



前 言

2024 年是党的二十大关键之年，是我们党进入全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军新征程的重要时刻。中央经济工作会议提出今年经济工作要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，发挥好政府投资的带动放大效应。因此，地方政府专项债依然是政府投资的发力点，对确保经济平稳运行有着重大意义。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方政府投向业领域，是用纳入政府性基金收入及专项收入的收入偿还的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则。本项目专项债券计划发行金额合计为 51,000 万元。2025 年计划申请发行 51,000 万元（其中，本期计划申请 36,000 万元），期限为 30 年期。

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

目 录

一、项目概况	4
（一）项目所在地基本情况	4
（二）项目实施背景	7
（三）项目基本情况	7
二、项目投资估算及资金筹措方案	8
（一）投资估算	8
（二）资金筹措方案	11
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	11
（一）收入测算	11
（二）项目运营成本测算	14
（三）项目存续期内项目的分年度收益	17
（四）项目资金测算平衡表	17
（五）项目其他融资测算情况	20
（六）其他需要说明的事项	20
四、项目风险分析	20
五、专项债发行方案	21

（一）项目所在地基本情况

1、当地情况

景德镇市位于“六山”“两湖”（庐山、黄山、九华山、三清山、龙虎山、武夷山及千岛湖、鄱阳湖）的中心区，拥有皖赣铁路，杭瑞、景鹰、德昌、景婺黄四条高速公路，景德镇机场是全国 100 个重点支线机场之一，立体交通网络已经形成，交通便捷。景德镇市下辖乐平市、浮梁县、珠山区、昌江区。有 13 个街道、39 个乡镇、3 个国有林场、204 个居民社区、473 个行政村。经省统计局统一核算，2021 年末常住总人口为 162 万人，其中城镇常住人口为 106.9 万人,占总人口比重(常住人口城镇化率)为 65.94%,比上年末提高 0.92 个百分点。户籍人口城镇化率为 49.4%,比上年末提高 0.2 个百分点。全年出生人口 12340 人,自然增长率 1.27‰。

2、当地财政收支情况

（1）地区生产总值

2021 年景德镇市全年地区生产总值首次迈入千亿大关,达 1102.31 亿元,比上年增长 8.7%,两年平均增长 6.2%。其中,第一产业增加值 70.97 亿元,增长 6.5%;第二产业增加值 487.45 亿元,增长 8.0%;第三产业增加值 543.89 亿元,增长 9.6%。三次产业结构比为 6.5:44.2:49.3,三次产业贡献率分别为 5.3%、39.5%、55.2%。人均地区生产总值 68049 元,增长 8.6%,按年平均汇率计算,折合 10547 美元。全年全市工业增加值比上年增长 8.5%,规模以上工业增加值增长 10.9%。全年全市社会消费品零售总额 548.17 亿元,比上年增长 17.2%。全年全市完成固定资产投资比上年增长 9.4%。其中,民间投资增长 23.6%,占固定资产投资的比重为 71.1%。

2022 年景德镇市全年地区生产总值 1192.19 亿元,比上年增长 4.7%。其中,

第一产业增加值 75.42 亿元, 增长 3.4%; 第二产业增加值 533.49 亿元, 增长 6.0%; 第三产业增加值 583.28 亿元, 增长 3.8%。三次产业结构比为 6.3:44.8:48.9, 三次产业贡献率分别为 4.9%、54.6%、40.6%。人均地区生产总值 73538 元, 增长 8.1%, 按年平均汇率计算, 折合 10933 美元。全年全社会工业增加值比上年增长 6.1%, 规模以上工业增加值增长 8.4%。全年社会消费品零售总额 573.06 亿元, 比上年增长 4.5%。全年完成固定资产投资比上年增长 8.1%。其中, 民间投资增长 3.1%, 占固定资产投资的比重为 67.8%。

2023 年全年地区生产总值 1201.10 亿元, 在 2022 年总量超萍乡的基础上, 2023 年再次实现新突破, 增速在四小市排名第二, 比去年前进一位, 比上年增长 3.5%, 两年平均增长 3.9%。其中, 第一产业增加值 76.64 亿元, 增长 3.9%; 第二产业增加值 517.36 亿元, 增长 5.1%; 第三产业增加值 607.10 亿元, 增长 2.1%。三次产业结构比为 6.4:43.1:50.5, 三次产业贡献率分别为 7.6%、62.7%、29.7%。人均地区生产总值 74146 元, 增长 3.6%, 按年平均汇率计算, 折合 10526 美元。全年全市完成固定资产投资比上年下降 8.0%。分产业看, 第一产业投资下降 6.1%, 第二产业投资下降 19.5%, 第三产业投资增长 2.3%。民间投资下降 11.4%, 占固定资产投资的比重为 58.2%。

(2) 一般公共预算收支

2021 年全市一般公共预算收入完成 101.49 亿元, 完成全年预期目标的 101.4%, 比上年实际完成数增长 1.4%, 同口径增长 6.8%。一般公共预算收入主要项目执行情况是: 税收收入 63.09 亿元, 比上年增长 2%; 非税收入 38.39 亿元, 比上年增长 0.5%。2021 年全市一般公共预算支出完成 226.52 亿元, 比上年实际完成数下降 4%。

2022 年全市一般公共预算收入完成 94.00 亿元, 比上年下降 7.4%。一般公共预算收入主要项目执行情况是: 税收收入 47.18 亿元; 非税收入 46.82 亿元,。2022 年全市一般公共预算支出完成 247.5 亿元。

2023 年全市一般公共预算收入 90.30 亿元, 比上年下降 3.9%。在一般公共预算收入中, 税收收入 54.38 亿元, 增长 15.3%, 税收收入占比 60.2%。一般公共预算支出 239.95 亿元, 比上年下降 3.1%。民生方面支出 181.25 亿元, 占一般公共预算支出比重为 75.5%。

(3) 政府性基金预算收支

2021 年全市政府性基金收入 221.27 亿元，同比下降 15.3%，主要是房地产市场宏观调控，土地出让交易规模同比有所缩减。具体项目执行情况是：国有土地收益基金收入 80391 万元、农业土地开发资金收入 3489 万元、国有土地使用权出让收入 2073860 万元、彩票公益金收入 2245 万元、城市基础设施配套费收入 14513 万元、污水处理费收入 917 万元、专项债券对应项目专项收入 37299 万元。全市政府性基金支出 229.82 亿元，同比下降 28.3%。具体支出项目情况是：文化旅游体育与传媒支出 47 万元、社会保障和就业支出 5458 万元、城乡社区支出 1792575 万元、农林水支出 60 万元、交通运输支出 22 万元、其他支出 439137 万元、债务付息支出 56678 万元、债务发行费用支出 756 万元、抗疫特别国债安排的支出 3500 万元。

2022 年全市政府性基金预算收入 222.87 亿元，主要项目执行情况是：国有土地收益基金收入 7.46 亿元、农业土地开发资金收入 0.39 亿元、国有土地使用权出让收入 204.97 亿元、彩票公益金收入 0.32 亿元、城市基础设施配套费收入 1.88 亿元、污水处理费收入 0.23 亿元、专项债券对应项目专项收入 7.6 亿元。全市政府性基金预算支出 291.83 亿元，主要项目执行情况是：社会保障和就业支出 0.5 亿元、城乡社区支出 182.76 亿元、其他支出 98.94 亿元（其中地方自行试点项目收益专项债券收入安排的支出 98.52 亿元）、债务付息支出 9.29 亿元。

2023 年全市政府性基金预算收入 213.41 亿元，主要项目执行情况是：国有土地收益基金收入 9.12 亿元、农业土地开发资金收入 3315 万元、国有土地使用权出让收入 191.69 亿元、彩票公益金收入 3930 万元、城市基础设施配套费收入 1.08 亿元、污水处理费收入 3626 万元、专项债券对应项目专项收入 10.43 亿元。

全市政府性基金预算支出 250.62 亿元，主要项目执行情况是：社会保障和就业支出 6913 万元、城乡社区支出 165.35 亿元、交通运输支出 6033 万元、其他支出 73.1 亿元（其中地方自行试点项目收益专项债券收入安排的支出 72.49 亿元）、债务付息支出 10.74 亿元。

（二）项目实施背景

1. 项目背景

涌山镇位于江西省景德镇市乐平市东北部，地处乐平、浮梁、婺源三县市交界处，在昌（南昌）景（景德镇）九（九江）金三角区域内，紧靠中国瓷都景德镇。涌山镇植被丰富，镇区还是乐平矿务局的重要煤炭生产基地。面积 185 平方公里，2017 年人口 47693 人。下辖 1 个社区，16 个村委。

2019 年 10 月，涌山镇入选“2019 年度全国综合实力千强镇”。

涌山镇资源丰富，素有赣东北“煤炭之乡”称誉。已探明煤炭储量逾 1 亿吨，其次白云岩、黄铜岩、石灰石资源极为丰富。[5] 截止到 2008 年已探明煤（储量 1.3 亿吨）、石灰石（储量 2.43 亿吨）、耐火土（储量 200 万吨）、铜矿石（储量 45 万吨）、铅矿石（储量 1.67 万吨）、锌矿石（储量 1.54 万吨）、金矿石（储量 0.98 万吨）、银矿石（储量 1.3 万吨）。连绵十里的石灰石是生产石灰和水泥、轻钙的优质原料。其次白云岩、黄铜岩、瓷土等资源也很丰富。全镇山林面积 18.2 万亩，美化面积 108 平方公里，森林覆盖率 59.5%，属景德镇地区杉木林基地。

涌山镇是景德镇市较富裕的乡镇，很大因素归结于镇区煤炭资源极为丰富，大小煤井遍布全镇，国营的涌山矿井也是乐平矿务局煤炭开采的重要组成部分。煤炭资源丰富为经济发展提供条件的同时，也带来了负面影响，煤炭的大范围开采和官方对煤矿运营的管理滞后，对当地的土地和硬化造成较大污染。由于煤炭开采获利丰厚，大小矿井在镇区星罗棋布，安全事故时有发生。2006 年 11 月 26

日，涌山镇发生了一非法（一般指未在官方办理开采手续或开采手续未被批准的行为）开采的煤矿发生瓦斯爆炸，爆炸殃及另一非法煤矿，导致 9 人死亡，七人受伤的重大事故，影响非常大。

涌山镇煤区面积 36 平方公里，涉煤村委会 5 个，3 家有证乡镇煤矿。已探明的煤储量 1.3 亿吨，保有储量 8200 万吨，煤层属立槽煤结构，浅露地表，十分便于简易开采，明末清初便盛产煤炭。改革开放后，受“有水快流”的政策影响，全镇乡镇煤矿多达 500 多家，矿主 3000 余人，外来矿工万余人，原煤最高年产量达 120 万吨。1998 年起尤其是 2001 年以来，我镇坚决贯彻国务院关井压产政策，先后关闭无证矿井 424 座，关闭国矿井田范围内的有证矿井 114 座。

涌山镇属新兴的工贸集镇、工业强镇，乡镇企业发达。该镇以结构调整为主线，以建材能源基地为主载体，以城镇建设为主战略，实现了工业化、城镇化、农业产业化等各项工作新突破。

涌山镇农业以种植水稻为主。工业以煤炭、建材、铜矿、商贸运输为主。镇内小商品市场为全市之冠。

党的十一届三中全会以来，尤其是进入 21 世纪以后，涌山广大干部、群众进一步解放思想，扩大开放，团结一致，与时俱进，开拓创新，加快发展，全镇经济和社会事业日益蓬勃发展，成为景德镇市第一个财政收入过千万的乡镇。

涌山镇民营企业发达。为在新的起点上实现新跨越，确立了从“地下”转“地上”，从“煤炭”转向“建材”，从“矿区”走向（工业）“园区”的发展战略，突出建材产业上项目、上规模，基本形成“灰”（水泥）、“黑”（煤炭）、“白”（石灰、轻钙）、“红”（机制砖）、“黄”（铜、金属镁）、“绿”（农业绿色产业）等一批上档次、上规模、上水平、上科技、上外向的产业群。21 世纪以来，通过实施“地下”向“地上”发展战略，涌现出锦溪水泥、涌龙水泥、龙腾水泥、金鼎

水泥、泊阳水泥、景乐水泥、长顺水泥、月形水泥、金鹏水泥、锦宏实业、宏大矿业、长乐钙业、华宁木业、新世纪墙材、春晓墙材等 38 个乡镇民营企业，其中规模以上企业 13 家，呈现出“百舸争流、群芳斗艳”的崭新景象。截止到 2008 年 11 月，全镇水泥生产规模达 360 多万吨，是景德镇地区发展最具潜力和经济最为活跃的地区，已成为江西重要的建材能源基地。

为着力整合涌山地区资源，充分发挥在能源、交通、区位、电力、民间资本等方面的优势，2008 年涌山镇提出“建设经济强镇、打造安全重镇、构建和谐新镇”的工作目标，积极打造经济增长极和“三个基地，一个景区”（即：建成全省重要的能源、建材工业基地；承接沿海发达地区产业转移的生产、加工基地；边际区域性和物流、商流集散、流转基地；居赣东北旅游圈交通要道的一个山水相融的生态特色景区）。

为加快城镇建设，2006 年涌山镇聘请了华中科技大学对镇区规模修编，按“高起点规划、高标准建设、高效能经营”的要求，拓展新区，改造老区。镇区由原来的 2.6 平方公里扩展到 10 平方公里。新建了镇党政办公大楼和涌山中心休闲广场、商贸街、大型集贸市场、开发了商居楼，2008 年开始着手规划建设商贸步行街；规划建设了涌枫大道，改造了迎宾大道；建成了一条集停车、修车、洗车、经销车辆零配件、饮食服务业于一体的汽运城；建成了日供 1 万吨自来水厂项目和扩建了一座 220 千伏变电站建设；移动发射接收网、联通发射接收网全面覆盖贯通。

2020 年是全面建成小康社会之年，是“十三五”收官之年，涌山镇在市委、市政府的正确领导下、有关部门的大力支持下、全镇干群共同努力下，我镇坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以习近平总书记视察江西时重要讲话精神为动力，牢固树立“四个意识”，坚定“四个自信”，做到“两个维护”，

全面贯彻落实中央、省、景德镇市和乐平市有关决策部署和会议精神，聚焦脱贫攻坚和乡村振兴，以增进百姓福祉为落脚点，不断完善基层基础工作体系，创新工作推进机制模式，有效应对新冠肺炎疫情影响，统筹做好“六稳”“六保”等各项工作，较好地完成市委市政府交办的各项工作任务。

项目基本情况

1. 参与主体

项目名称：乐平市乐涌先进陶瓷产业聚集区标准厂房及基础设施建设项目
项目实施机构：乐平市国有资产经营管理集团有限公司

2. 项目建设地点

景德镇市乐平市涌山镇

3、建设期限

项目开工日期：2025 年 9 月
项目竣工日期：2027 年 5 月
项目建设期：2025 年 9 月——2027 年 5 月

4、项目总投资额

本项目可研批复总投资批复为 90,000 万元，建设投资为 90,000 万元，其中工程费用 82,619 万元（包括建筑工程费、装修工程、安装工程费、设备购置费等），工程建设其他费 3,096 万元（包括建设用地费、勘察设计费、工程监理费等），基本预备费 4,285 万元。详见下表：

项目估算总投资

单位：人民币万元

序号	项目名称	总投资
1	工程费用	82,619

序号	项目名称	总投资
2	工程建设其他费	3,096
3	预备费	4,285
4	建设投资	90,000

5、项目实施

(1) 建设规模及内容

本项目总用地面积 366,685 平方米(合约 550 亩),总建筑面积为 440,000 平方米,建设 32 栋高标准厂房、4 栋门卫、1 栋食堂及其他等建筑。(其中:高标准厂房 435,200 平方米、食堂及其他附属设施 4600 平方米,门卫 200 平方米),容积率 1.20,建筑密度 59.98%,绿地率 8%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

- (1)《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
- (2) 本可行性研究报告提供的工艺方案、技术参数和相关数据资料;
- (3)《江西省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及统一基价表》(2017 版);
- (4)《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表》(2017 版);
- (5)《江西省市政工程消耗量定额及统一基价表》(2017 版);
- (6)《江西省建筑与装饰、通用安装、市政工程费用定额(试行)》(2017 版);
- (7)《江西省建设工程施工机械台班费用定额》(2017 版);
- (8)《江西省建设工程施工仪器仪表台班费用定额》(2017 版);
- (9)《江西省建设工程混凝土、砂浆配合比》(2017 版);
- (10) 人工工资按《江西省建设工程定额》赣建价[2018]5 号文记取。

(11)《江西省市政工程及园林工程费用定额》(2006 年版);

(12) 材料价格: 执行景德镇建设工程造价管理站文件: 2022-1 期。;

(13) 其他工程费用几点说明:

税金计取执行文件: 赣建价[2019]1 号文

建设单位管理费: 财建[2016]504 号文件计取。

工程监理费: 国家发改委、建设部发改价格【2007】670 号。

前期工作咨询费: 国家计委价格【1999】1283。

工程勘察费: 按第一部分工程费用的 0.8%计算。

工程设计费: 国家计委、建设部计价格(2002)10 号。

施工图预算编制费: 国家计委、建设部计价格(2002)10 号。

施工图审查费: 按第一部分工程费用的 0.15%计算。

场地准备及临时设施费: 江西省市政工程费用定额(2002)。

环境影响咨询费: 国家计委、国家环保总局计价格【2002】125 号。

劳动安全卫生评审费: 按第一部分工程费用的 0.1%计算。

工程保险费: 按第一部分工程费用的 0.2%计算。

招标代理费: 国家计委价格【2002】1980 号。

防雷装置检测费: 计价格【2002】10 号文。

消防检测费: 计价格【2002】10 号文。

水土保持费: 水保监督函【2014】2 号。

绿建编制及评估费: 绿色建筑评价标准。

预备费按照第一部分费用和第二部分费用之和的 5%计算。

2. 估算总额

本项目可研批复总投资批复为 90,000 万元, 建设投资为 90,000 万元, 其中工程费用 82,619 万元(包括建筑工程费、装修工程、安装工程费、设备购置费

等)，工程建设其他费 3,096 万元（包括建设用地费、勘察设计费、工程监理费等），基本预备费 4,285 万元。详见下表：

项目估算总投资

单位：人民币万元

序号	项目名称	总投资
1	工程费用	82,619
2	工程建设其他费	3,096
3	预备费	4,285
4	建设投资	90,000

4. 项目分年度投资计划表

表 2-2：分年度投资计划表

单位：万元

年度	项目总投资
2025 年	60000
2026 年	20000
2027 年	10000
合计	90000

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：

- （1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。
- （2）发行地方政府专项债券进行融资。

2. 资金筹措方案

考虑资金成本，结合本次发行项目实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，本项目投资人根据国家相关规定，初步确定项目资金来源如下：

本项目建设投资 90,000 万元，其中：项目自筹资金 39,000 万元，占比 43%；发行地方政府专项债券 51,000 万元，占比 57%。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）收入测算

1. 运营收入分析

根据《乐平市乐涌先进陶瓷产业聚集区标准厂房及基础设施建设项目可行性研究报告》可知，在债券存续期内本项目以标准厂房租赁收入、食堂及配套用房租赁收入作为债券还本付息来源。债券存续期间收入合计 214,575 万元。

1.1 标准厂房租赁收入

根据《乐平市乐涌先进陶瓷产业聚集区标准厂房及基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目标准厂房建筑面积为 435,200.00 m²，厂房租金单价参考乐平市金山工业园区内已出租的《乐平市工业园区标准厂房租赁合同》：租金为 15 元/平方/月，运营期前三年出租率分别为 50%、60%、70%，第四年及以后年度按 80%，标准厂房租赁收入费用按每三年 5%的增长率计算。预计运营期内标准厂房租赁收入合计 212,325 万元。

1.2 食堂及配套用房租赁收入

根据《乐平市乐涌先进陶瓷产业聚集区标准厂房及基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目食堂及配套用房建筑面积为 4,600.00 m²，本项目食堂及配套用房租金单价参考景德镇地区周边市场单价，本项目建成后租赁价格按 15.00 元/m²/月（不含物业管理费）计算，运营期前三年的出租率分别为 50%、60%、

70%，第四年及以后为 80%，且考虑社会经济发展及通货膨胀率，租赁收入费用按每三年 5%的增长率计算。预计运营期内食堂及配套用房租赁收入合计 2,250 万元。

债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	标准厂房租赁收入	食堂及配套用房租赁收入	合计
2028	3,917	41	3,958
2029	4,700	50	4,750
2030	5,484	58	5,542
2031	6,580	70	6,650
2032	6,580	70	6,650
2033	6,580	70	6,650
2034	6,909	73	6,982
2035	6,909	73	6,982
2036	6,909	73	6,982
2037	7,255	77	7,332
2038	7,255	77	7,332
2039	7,255	77	7,332
2040	7,617	81	7,698
2041	7,617	81	7,698
2042	7,617	81	7,698
2043	7,998	85	8,083
2044	7,998	85	8,083
2045	7,998	85	8,083

年份	标准厂房租赁收入	食堂及配套用房租赁收入	合计
2046	8,398	89	8,487
2047	8,398	89	8,487
2048	8,398	89	8,487
2049	8,818	93	8,911
2050	8,818	93	8,911
2051	8,818	93	8,911
2052	9,259	98	9,357
2053	9,259	98	9,357
2054	9,259	98	9,357
2055	9,722	103	9,825
合计	212,325	2,250	214,575

（二）项目运营成本测算

本项目成本主要包括工资及福利费用、修理维护费、外购燃料动力费、其他费用及税金。债券存续期运营成本合计 61,057 万元。

2.1 工资及福利费用：

项目建成预计需要保安、管理人员等共计 80 人。按照 2023 年景德镇市人均工资水平，平均每人 5.50 万元/年。且考虑社会经济发展及通货膨胀率，工资及福利费估算费用按每三年 5% 的增长率计算，。预计运营期工资及福利费用合计为 15,239 万元。

2.2 修理维护费

本项目修理费主要为设备维护费以及基础设施维护运营费，修理费按照设备

购置与安装费用的 1%计算，预计运营期修理维护费合计 3,744 万元。

2.3 外购燃料动力费

本项目外购动力主要为项目园区内日常管理以及室外用水、用电消耗。根据《工业与民用配电设计手册（第四版）》，项目计算期内每年共计用电 84.53 万度电，用水 28.28 万吨，水电费参照乐平市现行的收费标准，水费 1.6 元/吨，电费 0.6 元/度计取。且考虑社会经济发展及通货膨胀率，外购动力费估算费用按每五年 5%的增长率计算，预计运营期外购燃料动力费合计 3,021 万元。

2.4 其他费用

本项目其他费指项目为管理和组织经营活动的所发生的各项经费，其他费按照营业收入费用的 2%计算。预计运营期其他费用合计 4,295 万元。

2.5 税金

根据国家现行税收政策，本项目外购燃料及动力费、修理费适用增值税税率 13%，工程费用、标准厂房租赁收入、食堂及配套用房租赁收入适用增值税税率 9%，工程建设其他费适用增值税税率 6%；按应缴增值税的 7%、3%、2%计缴城建税、教育费附加和地方教育附加，房产税从租计征适用税率 12%。经测算，本项目税金主要有增值税、附加税、房产税构成，本项目税金费用估算为 34,758 万元。

债券存续期内支出合计

单位：人民币万元

年份	税金	工资及福利费用	修理维护费	外购燃料动力费	其他费用	合计
2028	436	440	134	96	79	1,185
2029	523	440	134	96	95	1,288
2030	610	440	134	96	111	1,391
2031	732	462	134	96	133	1,557
2032	732	462	134	96	133	1,557
2033	732	462	134	101	133	1,562
2034	769	485	134	101	140	1,629
2035	769	485	134	101	140	1,629
2036	769	485	134	101	140	1,629
2037	807	509	134	101	147	1,698
2038	807	509	134	106	147	1,703

年份	税金	工资及福利费用	修理维护费	外购燃料动力费	其他费用	合计
2039	807	509	134	106	147	1,703
2040	847	535	134	106	154	1,776
2041	1,146	535	134	106	154	2,075
2042	1,528	535	134	106	154	2,457
2043	1,606	562	134	111	162	2,575
2044	1,606	562	134	111	162	2,575
2045	1,606	562	134	111	162	2,575
2046	1,688	590	134	111	170	2,693
2047	1,688	590	134	111	170	2,693
2048	1,687	590	134	117	170	2,698
2049	1,773	619	134	117	178	2,821
2050	1,773	619	134	117	178	2,821
2051	1,773	619	134	117	178	2,821
2052	1,863	650	134	117	187	2,951
2053	1,862	650	134	122	187	2,955
2054	1,862	650	134	122	187	2,955
2055	1,957	683	134	122	197	3,093
合计	34,758	15,239	3,744	3,021	4,295	61,057

2. 财务费用

本项目专项债券计划发行金额合计为 51,000 万元。2025 年计划申请发行 51,000 万元（其中，本期计划申请 36,000 万元），期限为 30 年期；假设融资利率 3.20%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，本期债券应还本付息情况如下表：

单位：人民币万元

专项债 还本付息	债券期初 余额	本期发行	当期需还 利息	本期还款	付息	还本	债券期末 余额	年末收益
合计	-	51,000	48,960	99,960	48,960	51,000	-	153,518
2025	-	51,000	816	816	816	-	51,000	-
2026	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	-
2027	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	-
2028	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	2,773
2029	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	3,462
2030	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	4,151
2031	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	5,093
2032	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	5,093
2033	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	5,088
2034	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	5,353
2035	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	5,353
2036	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	5,353
2037	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	5,634
2038	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	5,629
2039	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	5,629
2040	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	5,922
2041	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	5,623

专项债 还本付息	债券期初 余额	本期发行	当期需还 利息	本期还款	付息	还本	债券期末 余额	年末收益
2042	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	5,241
2043	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	5,508
2044	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	5,508
2045	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	5,508
2046	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	5,794
2047	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	5,794
2048	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	5,789
2049	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	6,090
2050	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	6,090
2051	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	6,090
2052	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	6,406
2053	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	6,402
2054	51,000	-	1,632	1,632	1,632	-	51,000	6,402
2055	51,000	-	816	51,816	816	51,000	-	6,732

(三) 项目资金测算平衡表

结合上述项目投资计划及资金筹措方案、项目运营收入和成本明细，本项目
现金流平衡情况如下表所示

现金流分析测算表

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入											
资本金流入*	9,857	21,632	11,632	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	51,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	3,958	4,750	5,542	6,650	6,650	6,650	6,982	6,982
现金流入总额	60,857	21,632	11,632	3,958	4,750	5,542	6,650	6,650	6,650	6,982	6,982
现金流出											
建设期资金流出	60,000	20,000	10,000	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	1,185	1,288	1,391	1,557	1,557	1,562	1,629	1,629
债券发行费用	41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	816	1,632	1,632	1,632	1,632	1,632	1,632	1,632	1,632	1,632	1,632
现金流出总额	60,857	21,632	11,632	2,817	2,920	3,023	3,189	3,189	3,194	3,261	3,261
现金净流量											
当年项目现金净流入	-	-	-	1,141	1,830	2,519	3,461	3,461	3,456	3,721	3,721
期末项目累计现金结存额	-	-	-	1,141	2,972	5,491	8,952	12,413	15,870	19,591	23,312

现金流分析测算表（续）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
现金流入											
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	6,982	7,332	7,332	7,332	7,698	7,698	7,698	8,083	8,083	8,083	8,487
现金流入总额	6,982	7,332	7,332	7,332	7,698	7,698	7,698	8,083	8,083	8,083	8,487
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	1,629	1,698	1,703	1,703	1,776	2,075	2,457	2,575	2,575	2,575	2,693
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	1,632	1,632	1,632	1,632	1,632	1,632	1,632	1,632	1,632	1,632	1,632
现金流出总额	3,261	3,330	3,335	3,335	3,408	3,707	4,089	4,207	4,207	4,207	4,325
现金净流量											
当年项目现金净流入	3,721	4,002	3,997	3,997	4,290	3,991	3,609	3,876	3,876	3,876	4,162
期末项目累计现金结存额	27,033	31,036	35,033	39,030	43,321	47,312	50,921	54,797	58,674	62,550	66,712

现金流分析测算表（续）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
现金流入										
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,121
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51,000
运营期现金流入	8,487	8,487	8,911	8,911	8,911	9,357	9,357	9,357	9,825	214,575
现金流入总额	8,487	8,487	8,911	8,911	8,911	9,357	9,357	9,357	9,825	308,696
现金流出										
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90,000
运营期现金流出	2,693	2,698	2,821	2,821	2,821	2,951	2,955	2,955	3,093	61,057
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41
债券还本付息	1,632	1,632	1,632	1,632	1,632	1,632	1,632	1,632	51,816	99,960
现金流出总额	4,325	4,330	4,453	4,453	4,453	4,583	4,587	4,587	54,909	251,058
现金净流量										
当年项目现金净流入	4,162	4,157	4,458	4,458	4,458	4,774	4,770	4,770	-45,084	57,638
期末项目累计现金结存额	70,875	75,032	79,490	83,948	88,407	93,181	97,951	102,721	57,638	-

（五）项目其他融资测算情况

项目总收益/项目总投资	1.71
项目总收益/项目总债务融资本息	1.54
项目总收益/项目总债务融资本金	3.01
项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.54
项目总收益/项目总地方债券融资本金	3.01

（六）其他需要说明的事项

本项目专项债券还本付息以项目产生的标准厂房租赁收入、食堂及配套用房租赁收入为基础，在扣除项目相关成本及费用后，专项债券还本付息有稳定的现金流入，且在专项债券存续期内每年都有资金结余。

四、事前绩效评价

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

- 1）项目建设符合工业的布局规律，是实现资源配置的有效途径。
- 2）项目建设是提升招商引资规模和质量服务的必然要求。
- 3）项目建设有利于提高企业技术水平和创新能力，促进产业聚集。
- 4）项目建设有利于城市化发展建设，缓解区域就业压力。
- 5）项目建设是集约化利用土地，保障城市发展用地的需要。
- 6）项目的建设符合发展循环经济，构件环境友好型经济社会的精神。

（2）公益性

项目符合现阶段国家宏观经济政策，是按国家标准厂房发展要求，以高起点和高标准要求进行乐平市乐涌先进陶瓷产业聚集区标准厂房及基础设施建设项目建设。该项目建成后，可推动乐平市其他公用设施的建设步伐进一步加快，使乐

平市的各类设施能按规划要求顺利进行建设。

项目建成及运营后，将为乐平市企业提供更大发展空间，有助于吸引企业入驻，引进先进技术设备和管理人才，扩大生产，提高产品质量，提高企业的竞争力，同时可为当地社会提供就业机会，为当地政府创造产值和税收，对促进地方经济的发展，维护社会稳定，构建和谐社会，起到积极的推动作用。

（3）收益性

本项目债券存续期间总收入 214,575 万元，扣除相关支出 61,057 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 153,518 万元。

2、项目投资合规性与项目成熟度

项目已获得景德镇市乐平市发改委《关于乐平市乐涌先进陶瓷产业聚集区标准厂房及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》。

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

项目资金来源和可到位性

本项目债券存续期间总收入 214,575 万元，扣除相关支出 61,057 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 153,518 万元。

本项目 2025 年预计投资 6000 万元，2026 年预计投资 2000 万元，2027 年预计投资 10000 万元，后续资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算，本项目收入主要为标准厂房租赁收入、食堂及配套用房租赁收入。债券存续期收入合计 214,575 万元。本项目成本主要包括工资及福利费用、修理维护费、外购燃料动力费、其他费用及税金。债券存续期支出合计 61,057 万元。

债券存续期收益已由业主单位乐平市国有资产经营管理集团有限公司盖章确认，预测合理性较高。

5、债券资金需求合理性

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 153,518 万元，对应本项目融资到期本息总计 99,960 万元，项目收益对融资

本息的覆盖倍数为 1.54[覆盖倍数=可用于资金平衡的项目收益/(债券还本付息总额+其他融资还本付息总额)], 项目偿债能力较强。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险

本项目专项债券计划发行金额合计为 51,000 万元。2025 年计划申请发行 51,000 万元（其中，本期计划申请 36,000 万元），期限为 30 年期。假设融资利率 3.20%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2028 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

项目风险具体详见如下第五点。

7、绩效目标合理性

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

8、其他需要纳入其他绩效评估的事项

五、项目风险分析

1、投资估算风险

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

2、工程风险

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

3、融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体建设和经营提供良好的资金保障。

4、财务风险

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

5、自然风险

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

六、专项债发行方案

1、发行主体资格：根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）之规定，地方政府专项债券需由江

西省人民政府作为发行主体。本项目的实施机构为景德镇市财政局，是依法批准设立的机关单位，具备机关单位法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；项目业主为乐平市国有资产经营管理集团有限公司，是依法批准设立的企业法人，具备作为项目业主的资格。

2、发行计划：本项目专项债券计划发行金额合计为 51,000 万元。2025 年计划申请发行 51,000 万元（其中，本期计划申请 36,000 万元），期限为 30 年期；假设融资利率 3.20%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

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

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

总体而言，乐平市乐涌先进陶瓷产业聚集区标准厂房及基础设施建设项目通过发行专项债可以降低项目融资成本，是现阶段解决建设资金问题的推荐方案。且基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据项目重大建设意义，乐平市乐涌先进陶瓷产业聚集区标准厂房及基础设施建设项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

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）乐平市乐以科冷链物流中心项目
实施方案



前言

2025 年是“十四五”规划收官之年，是我们党进入全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军新征程的重要时刻。中央经济工作会议提出今年经济工作要加大宏观政策调控力度，扩大地方专项债的发行规模，稳增长、扩内需、保民生。地方政府专项债对确保经济平稳运行有着重大意义，在拉动有效投资、扩内需、促消费起着重要推动作用。

本次申请发行的专项债券项目，符合冷链运输、粮食仓储领域，是用纳入政府性基金收入及专项收入的收入偿还的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则。本项目专项债券计划发行金额合计为 10,000 万元。2025 年申请专项债 5000.00 万元，2026 年申请专项债 5000.00 万元。项目实施过程中，将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

目录

乐平市乐以科冷链物流中心项目	错误！未定义书签。
二〇二三年七月	1
前言	1
一、项目概况	3
（一）项目所在地基本情况	3
（二）项目实施背景	7
（三）项目基本情况	7
二、项目投资估算及资金筹措方案	10
（一）投资估算	10
（二）资金筹措方案	14
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	14
（一）项目运营收入测算	14
（二）项目运营成本测算	16
（三）财务成本	18
（四）现金流量表及现金结余图	19
四、事前绩效评价	25
1、项目实施的必要性、公益性、收益性	25
2、项目建设投资合规性与项目成熟度	26
3、项目资金来源和可到位性	26
4、项目收入、成本、收益预测合理性	26
5、债券资金需求合理性	27
6、项目偿债计划可行性和偿债风险	27
7、绩效目标合理性	27
五、项目风险分析	28
1、投资估算风险	28
2、工程风险	28
3、融资风险	28
4、财务风险	28
5、自然风险	29
六、专项债发行方案	29

一、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、当地情况

景德镇市位于“六山”“两湖”（庐山、黄山、九华山、三清山、龙虎山、武夷山及千岛湖、鄱阳湖）的中心区，拥有皖赣铁路，杭瑞、景鹰、德昌、景婺黄四条高速公路，景德镇机场是全国 100 个重点支线机场之一，立体交通网络已经形成，交通便捷。景德镇市下辖乐平市、浮梁县、珠山区、昌江区。有 13 个街道、39 个乡镇、3 个国有林场、204 个居民社区、473 个行政村。经省统计局统一核算，2021 年末常住总人口为 162 万人，其中城镇常住人口为 106.9 万人，占总人口比重(常住人口城镇化率)为 65.94%，比上年末提高 0.92 个百分点。户籍人口城镇化率为 49.4%，比上年末提高 0.2 个百分点。全年出生人口 12340 人，自然增长率 1.27‰。

2、当地财政收支情况

（1）地区生产总值

2019 年景德镇市全年地区生产总值 926.11 亿元，比上年增长 7.8%。其中，第一产业增加值 61.31 亿元，增长 3.1%;第二产业增加值 409.56 亿元，增长 7.9%;第三产业增加值 455.23 亿元，增长 8.4%。第一产业增加值占地区生产总值的比重为 6.6%，

第二产业增加值比重为 44.2%，第三产业增加值比重为 49.2%。人均地区生产总值 55228 元，比上年增长 7.3%。全年全社会工业增加值 370.89 亿元，比上年增长 8.1%。规模以上工业增加值增长 8.3%。全年社会消费品零售总额 379.33 亿元，比上年增长 11.4%。全年完成固定资产投资比上年增长 10.4%。其中，民间投资下降 0.8%，占固定资产投资的比重为 59.2%。

2020 年景德镇市全年地区生产总值 957.14 亿元，比上年增长 3.7%。其中，第一产业增加值 68.07 亿元，增长 1.9%；第二产业增加值 412.84 亿元，增长 3.5%；第三产业增加值 476.23 亿元，增长 4.3%。三次产业结构比为 7.1：43.1：49.8，三次产业贡献率分别为 3.1%、44.8%、52.1%。全年全社会工业增加值 367.55 亿元，比上年增长 3.4%。规模以上工业增加值增长 4.3%。全年社会消费品零售总额 467.72 亿元，比上年增长 2.5%。全年完成固定资产投资比上年增长 8.4%。其中，民间投资增长 15.1%，占固定资产投资的比重为 62.9%。

2021 年景德镇市全年地区生产总值首次迈入千亿大关,达 1102.31 亿元,比上年增长 8.7%,两年平均增长 6.2%。其中,第一产业增加值 70.97 亿元,增长 6.5%;第二产业增加值 487.45 亿元,增长 8.0%;第三产业增加值 543.89 亿元,增长 9.6%。三次产业结构比为 6.5:44.2:49.3,三次产业贡献率分别为 5.3%、39.5%、55.2%。人均地区生产总值 68049 元,增长 8.6%,按年平均汇率计算,折合 10547 美元。全年全市工业增加值比上年增长 8.5%,规模以上工业增加值增长 10.9%。全年全市社会消费品零售总额 548.17 亿元,比上年增长 17.2%。全年全市完成固定资产投资比上年增长 9.4%。其中,民间投资增长 23.6%,占固定资产投资的比重为 71.1%。

（2）一般公共预算收支

2019 年全市完成财政总收入 139.42 亿元，完成全年收入预期目标,比上年实际完成数增长 5.3%。全市一般公共预算收入完成 99.69 亿元，完成预算的 101.3%，比上年实际完成数增长 10.9%。一般公共预算收入主要项目执行情况是：税收收入 62.58 亿元，比上年增长 8.9%；非税收入 37.11 亿元，比上年增长 14.5%。2019 年全市一般公共预算支出完成 235.71 亿元，完成调整预算的 92.5%左右，比上年实际完成数增长 15.3%。

2020 年全市完成财政总收入 140.27 亿元，完成全年收入预期目标调整数的 100.6%，比上年实际完成数增长 0.6%。全市一般公共预算收入完成 100.05 亿元，首次突破百亿元，完成调整预算的 100%，比上年实际完成数增长 0.4%。一般公共预算收入主要项目执行情况是：税收收入 61.86 亿元，比上年下降 1.1%；非税收入 38.18 亿元，比上年增长 2.9%。2020 年全市一般公共预算支出完成 236.07 亿元，完成预算的 94.8%，比上年实际完成数下降 0.1%。

2021 年全市一般公共预算收入完成 101.49 亿元，完成全年预期目标的 101.4%，比上年实际完成数增长 1.4%，同口径增长 6.8%。一般公共预算收入主要项目执行情况是：税收收入 63.09 亿元，比上年增长 2%；非税收入 38.39 亿元，比上年增长 0.5%。2021 年全市一般公共预算支出完成 226.52 亿元，比上年实际完成数下降 4%，

（3）政府性基金预算收支

2019 年全市政府性基金收入 334.04 亿元，同比增长 165.3%。主要原因是土地出让收入大幅增长。具体项目执行情况是：国有土地收益基金收入 83355 万元，农

业土地开发资金收入 3047 万元，国有土地使用权出让收入 3240519 万元，彩票公益金收入 2990 万元，城市基础设施配套费收入 9420 万元，污水处理费收入 1070 万元。全市政府性基金支出 326.82 亿元，同比增长 156.8%。主要原因是土地出让相关支出大幅增长。具体支出项目情况是：文化旅游体育与传媒支出 21 万元，社会保障和就业支出 3105 万元，城乡社区支出 3181204 万元，农林水支出 293 万元，其他支出 67938 万元，债务付息支出 15622 万元，债务发行费用支出 13 万元。

2020 年全市政府性基金收入 261.16 亿元，同比下降 21.8%，主要是土地出让收入有所减少。具体项目执行情况是：国有土地收益基金收入 82420 万元，农业土地开发资金收入 3311 万元，国有土地使用权出让收入 2511480 万元，彩票公益金收入 3242 万元，城市基础设施配套费收入 9211 万元，污水处理费收入 1978 万元，其他政府性基金收入 1 万元。全市政府性基金支出 320.48 亿元，同比下降 2%。主要原因是土地出让相关支出有所减少。具体支出项目情况是：文化旅游体育与传媒支出 161 万元，社会保障和就业支出 4963 万元，城乡社区支出 2409008 万元，农林水支出 314 万元，交通运输支出 9 万元，其他支出 716685 万元，债务付息支出 31372 万元，债务发行费用支出 1032 万元，抗疫特别国债安排的支出 41251 万元。

2021 年全市政府性基金收入 221.27 亿元，同比下降 15.3%，主要是房地产市场宏观调控，土地出让交易规模同比有所缩减。具体项目执行情况是：国有土地收益基金收入 80391 万元、农业土地开发资金收入 3489 万元、国有土地使用权出让收入 2073860 万元、彩票公益金收入 2245 万元、城市基础设施配套费收入 14513 万元、污水处理费收入 917 万元、专项债券对应项目专项收入 37299 万元。全市政府性基金支出 229.82 亿元，同比下降 28.3%。具体支出项目情况是：文化旅游体育与

传媒支出 47 万元、社会保障和就业支出 5458 万元、城乡社区支出 1792575 万元、农林水支出 60 万元、交通运输支出 22 万元、其他支出 439137 万元、债务付息支出 56678 万元、债务发行费用支出 756 万元、抗疫特别国债安排的支出 3500 万元。

表 1-1:景德镇市财政支出情况

单位:亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值	926.11	957.14	1102.31
一般公共预算收入	99.69	100.05	101.49
政府性基金预算收入	334.04	261.16	221.27
一般公共预算支出	235.71	236.07	226.52
政府性基金预算支出	326.82	320.48	229.82

(二) 项目实施背景

1、项目背景

我国自上世纪 80 年代初引进“物流”概念和理论以来,随着我国社会主义市场经济体制的初步建立与完善,经济持续、快速、稳定增长和科学技术的迅猛发展,物流对提高地区乃至国家的综合经济竞争力的作用,已开始为各界所关注,现代物流项目的规划与实施,正成为社会经济发展的新亮点。物流作为国民经济的动脉系统,其发展联结着社会生产各个部分,并使之成为一个整体,对于我国经济发展有着不可替代的作用。而冷链物流作为物流体系中最重要的重要组成部分之一,其对于国内诸多行业,近年来,为了促进冷链物流行业发展,我国陆续发布了许多政策,鼓励支

持我国冷链物流行业的发展。

《“十四五”冷链物流发展规划》提出以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，立足新发展阶段，完整、准确、全面贯彻新发展理念，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，统筹发展和安全，结合我国国情和冷链产品生产、流通、消费实际，聚焦制约冷链物流发展的突出瓶颈和痛点难点卡点，补齐基础设施短板，畅通通道运行网络，提升技术装备水平，健全监管保障机制，加快建立畅通高效、安全绿色、智慧便捷、保障有力的现代冷链物流体系，提高冷链物流服务质量效率，有效减少农产品产后损失和食品流通浪费，扩大高品质市场供给，保障食品和医药产品安全，改善城乡居民生活质量，为构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局提供有力支撑。

《江西省人民政府办公厅关于加快发展冷链物流保障食品安全促进消费升级的实施意见》提出依据各地农业生产和交通物流发展布局，结合我省特色优势农产品冷链需求，科学规划建设一批冷链物流园区、基地和中心，逐步建立覆盖全省主要农产品产地和消费地的冷链物流基础设施网络。在重要物流节点城市和具备一定冷链物流需求的城市，改造升级或规划新建一批冷链物流园区。鼓励综合性物流园区加大冷链物流基础设施投入。

加强面向城市消费的低温加工处理中心和冷链配送设施建设。鼓励邮政企业建

设低温加工处理中心和冷链配送末端设施，引导连锁经营企业建设完善停靠接卸冷链设施。将城市“最后一百米”低温配送纳入省级城市配送试点工作内容。鼓励商场超市等零售终端网点配备冷链设备，推广使用冷藏箱等便利化、标准化冷链运输单元。

为进一步贯彻落实国家、省市关于大力推进冷链物流事业发展而提出的各项政策方针，完善区域产业链，壮大产业规模，形成物流、服务产业为一体的产业集群区；。本项目的实施将从总体上降低社会物流成本，提供物流效率，优化资源配置，转变经济发展方式，优化产业结构实现物流服务产业化一条龙服务，可以将更多有发展潜力的物流企业聚集在物流基地内，为地区冷链物流行业水平的提升创造条件。

（三）项目基本情况

1、项目名称：

乐平市乐以科冷链物流中心项目

2、项目立项单位：

乐平市市属国资控股集团有限公司

3、项目建设单位

乐平市市属国资控股集团有限公司

4、项目建设地址：

乐平市206 国道西侧地块

5、项目建设内容

项目总用地 71.09 亩，总建筑面积 59,000 平方米，其中冷藏仓库 30,000 平方米、恒温恒湿仓库 15,000 平方米、物品配送中心 12,000 平方米、管理用房 2,000 平方米。内部通道及停车 11,878 平方米，其中物流通道 7,000 平方米、停车位 4,878 平方米（大型物流车位 3,000 平方米、三轮物流车位 550 平方米、小轿车停车位 1,328 平方米）。

6、项目总投资

本项目批复建设总投资为 18,542 万元，其中建筑工程费用 15,562 万元（包括人工费、材料费、施工机具使用费等），工程建设其他费 1,736 万元（包括建设管理费、可行性研究费、勘察设计费、环境影响评价费等），基本预备费 1,244 万元（包括基本预备费）。

本项目概算 18,542 万元，其中：项目资本金 8,542 万元，占比 46.07%；发行地方政府专项债券 10,000 万元，占比 53.93%。

7、项目建设期限

项目开工日期：2025 年 06 月

项目竣工日期：2027 年 06 月

项目建设期：24 个月

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算编制依据

- 1、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、本可行性研究报告提供的工艺方案、技术参数和相关数据资料；
- 3、《江西省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及统一基价表》（2017 版）；
- 4、《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表》（2017 版）；
- 5、《江西省市政工程消耗量定额及统一基价表》（2017 版）；
- 6、《江西省建筑与装饰、通用安装、市政工程费用定额（试行）》（2017 版）；
- 7、《江西省建设工程施工机械台班费用定额》（2017 版）；
- 8、《江西省建设工程施工仪器仪表台班费用定额》（2017 版）；
- 9、《江西省建设工程混凝土、砂浆配合比》（2017 版）；
- 10、人工工资按《江西省建设工程定额》赣建价[2018]5 号文记取。
- 11、《江西省市政工程及园林工程费用定额》（2006 年版）；
- 12、材料价格：执行景德镇建设工程造价管理站文件：2023-9 期。
- 13、其他工程费用几点说明：

税金计取执行文件：赣建价[2019]1 号文；

建设单位管理费：财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知
财建[2016]504 号；

场地准备及临时设施费：建标〔2011〕1号；

前期工作咨询费：国家计委价格【1999】1283号；

勘察费：建标〔2011〕1号；

设计费：计价格[2002]10号；

工程监理费：发改价格[2007]670号；

招标代理费：发改价格[2011]534号；

施工图审查费：江西省物价局、省建设厅关于制定建筑工程施工图审查收费
试行标准的通知赣价房字〔2000〕6号；

工程造价咨询费：赣价协[2021]23号；

工程保险费：建标〔2011〕1号；

环境影响评价费：国家计委、国家环保总局计价格【2002】125号

节能评估费：沪发改环资〔2012〕043号；

水土保持评价费：保监[2005]22号 2005年6月17日；

劳动安全卫生评审费：建标〔2011〕1号；

社会稳定风险评估费：赣评审字[2015]70号；

安全预评价费：江西省安全评价收费指导价格（试行）

预备费按照第一部分费用5%计算。

2、估算总额

本项目批复建设总投资为 18,542 万元，其中建筑工程费用 15,562 万元（包括人工费、材料费、施工机具使用费等），工程建设其他费 1,736 万元（包括建设管理费、可行性研究费、勘察设计费、环境影响评价费等），基本预备费 1,244 万元（包括基本预备费）。详见下表：

序号	项目名称	总投资
1	建筑工程费用	15,562
2	工程建设其他费	1,736
3	基本预备费	1,244
4	总投资	18,542

3、项目分年度投资计划表

年度	项目总投资
2025 年	9,622
2026 年	6,960
2027 年	1,960
合计	18,542

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

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

2、资金来源

本项目概算 18,542 万元，其中：项目资本金 8,542 万元，占比 46.07%；发行地方政府专项债券 10,000 万元，占比 53.93%。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营收入测算

本项目专项债券还本付息以冷藏仓库出租收入、恒温恒湿仓库出租收入、物流配送中心出租收入、作为债券还款来源，债券存续期间运营收入合计 58,852 万元。各项收入明细如下：

1.1 冷藏仓库出租收入

本项目冷藏仓库可租赁面积 30,000 m^2 ，暂按 35.00 元/ m^2 · 天估算，假设每 3 年 5%的比例递增，每年按 12 天测算，运营期第 1~3 年的使用率分别为 60%、70%、80%，从第 3 年起达到稳定。预计运营期内冷藏仓库出租收入 37,653 万元。

1.2 恒温恒湿仓库出租收入

本项目恒温恒湿仓库可租赁面积 15,000 m^2 ，暂按 25.00 元/ m^2 · 天估算，假设每 3 年 5%的比例递增，每年按 12 天测算，运营期第 1~3 年的使用率分别为 60%、70%、80%，从第 3 年起达到稳定。预计运营期内恒温恒湿仓库出租收入 13,449 万元。

1.3 物流配送中心出租收入

本项目物流配送中心可租赁面积 12,000 m²，暂按 18.00 元/ m² · 天估算，假设每 3 年 5%的比例递增，每年按 12 天测算，运营期第 1~3 年的使用率分别为 60%、70%、80%,从第 3 年起达到稳定。预计运营期内物流配送中心出租收入 7,750 万元。

表 3-1 债券存续期运营收入表

单位：人民币万元

年份	冷藏仓库出租收入	恒温恒湿仓库出租收入	物流配送中心出租收入	合计
2027	756	270	156	1,182
2028	882	315	181	1,378
2029	1,008	360	207	1,575
2030	1,058	378	218	1,654
2031	1,058	378	218	1,654
2032	1,058	378	218	1,654
2033	1,111	397	229	1,737
2034	1,111	397	229	1,737
2035	1,111	397	229	1,737
2036	1,167	417	240	1,824
2037	1,167	417	240	1,824
2038	1,167	417	240	1,824
2039	1,225	438	252	1,915
2040	1,225	438	252	1,915
2041	1,225	438	252	1,915
2042	1,286	459	265	2,010
2043	1,286	459	265	2,010
2044	1,286	459	265	2,010
2045	1,351	482	278	2,111
2046	1,351	482	278	2,111
2047	1,351	482	278	2,111

年份	冷藏仓库出租收入	恒温恒湿仓库出租收入	物流配送中心出租收入	合计
2048	1,418	507	292	2,217
2049	1,418	507	292	2,217
2050	1,418	507	292	2,217
2051	1,489	532	306	2,327
2052	1,489	532	306	2,327
2053	1,489	532	306	2,327
2054	1,564	558	322	2,444
2055	1,564	558	322	2,444
2056	1,564	558	322	2,444
合计	37,653	13,449	7,750	58,852

（二）项目运营成本测算

根据项目可行性研究报告，本项目经营成本包含工资及福利费用、外购燃料动力费、修理维护费、其他费用、税金。债券存续期间运营成本合计为 27,908 万元。各项成本明细如下：

2.1 工资及福利费用

根据项目可行性研究报告，项目建成预计需要保安、管理人员等共计 25 人。按照最新的乐平市社会统计公报，城镇居民可支配收入 4.239 万元/年。本项目位于乐平市，人员工资按 4.3 万元/年计取。假设每 3 年 5%的比例递增，预计运营期工资及福利费用合计 4,059 万元。

2.2 外购燃料动力费

根据项目可行性研究报告，本项目外购动力主要为项目内日常管理、生活的水、电消耗。根据《工业与民用配电设计手册（第四版）》，项目计算期内每年共计用电 576.02 万度电，用水 19.07 万吨，水电费参照乐平市现行的收费标准，水费 1.6

元/吨，电费 0.6 元/度计取。且考虑社会经济发展及通货膨胀率，外购动力费估算费用按每 3 年 5%的增长率计算，预计运营期外购燃料动力费合计 12,805 万元。

2.3 修理维护费

根据项目可行性研究报告，本项目修理费主要为设备维护费以及基础设施维护运营费，修理费按照设备购置与安装费用的 1%计算。预计运营期修理维护费合计为 900 万元。

2.4 外购原材料费

根据项目可行性研究报告，本项目外购原材料费参照类似项目的成本，按总收入的 3%计入成本，本项目运营期内外购原材料费合计 1,764 万元

2.5 税金

根据国家现行税收政策，本项目外购燃料及动力费、修理维护费、外购原材料费适用增值税税率 13%，冷藏仓库出租收入、恒温恒湿仓库出租收入、物流配送中心出租收入、工程费用适用增值税税率 9%，工程建设其他费适用增值税税率 6%；按应缴增值税的 7%、3%、2%计缴城建税、教育费附加和地方教育附加，房产税从租计征适用税率 12%。经测算，本项目税金主要有增值税、附加税、房产税构成，本项目税金费用估算为 8,380 万元。

本项目运营成本明细如下：

表 3-2 债券存续期运营成本表

单位：人民币万元

年份	工资及福利费用	外购燃料动力费	修理维护费	外购原材料费	税金	合计
2027	108	376	30	35	130	679
2028	108	376	30	41	152	707
2029	108	376	30	47	173	734

年份	工资及福利费用	外购燃料动力费	修理维护费	外购原材料费	税金	合计
2030	113	376	30	50	182	751
2031	113	376	30	50	182	751
2032	113	395	30	50	182	770
2033	119	395	30	52	191	787
2034	119	395	30	52	191	787
2035	119	395	30	52	191	787
2036	124	395	30	55	201	805
2037	124	415	30	55	201	825
2038	124	415	30	55	201	825
2039	131	415	30	57	211	844
2040	131	415	30	57	211	844
2041	131	415	30	57	211	844
2042	137	436	30	60	230	893
2043	137	436	30	60	339	1,002
2044	137	436	30	60	339	1,002
2045	144	436	30	63	359	1,032
2046	144	436	30	63	359	1,032
2047	144	458	30	63	357	1,052
2048	151	458	30	67	378	1,084
2049	151	458	30	67	378	1,084
2050	151	458	30	67	378	1,084
2051	159	458	30	70	399	1,116
2052	159	481	30	70	397	1,137
2053	159	481	30	70	397	1,137
2054	167	481	30	73	420	1,171
2055	167	481	30	73	420	1,171
2056	167	481	30	73	420	1,171
合计	4,059	12,805	900	1,764	8,380	27,908

(三) 财务成本

本项目专项债券计划发行金额合计为 10,000 万元。2025 年申请专项债 5000.00 万元，2026 年申请专项债 5000.00 万元，；假设融资利率 4.50%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，本期债券应还本付息情况如下表：

表 3-3 债券还本付息表

单位：人民币万元

还本付息表	债券期初余额	本期发行	付息	还本	债券期末余额	年末收益
合计	-	10,000	13,500	10,000	-	30,944
2025	-	5,000	113	-	5,000	-
2026	5,000	5,000	338	-	10,000	-
2027	10,000	-	450	-	10,000	503
2028	10,000	-	450	-	10,000	671
2029	10,000	-	450	-	10,000	841
2030	10,000	-	450	-	10,000	903
2031	10,000	-	450	-	10,000	903
2032	10,000	-	450	-	10,000	884
2033	10,000	-	450	-	10,000	950
2034	10,000	-	450	-	10,000	950
2035	10,000	-	450	-	10,000	950
2036	10,000	-	450	-	10,000	1,019
2037	10,000	-	450	-	10,000	999
2038	10,000	-	450	-	10,000	999
2039	10,000	-	450	-	10,000	1,071
2040	10,000	-	450	-	10,000	1,071
2041	10,000	-	450	-	10,000	1,071
2042	10,000	-	450	-	10,000	1,117
2043	10,000	-	450	-	10,000	1,008
2044	10,000	-	450	-	10,000	1,008
2045	10,000	-	450	-	10,000	1,079
2046	10,000	-	450	-	10,000	1,079
2047	10,000	-	450	-	10,000	1,059
2048	10,000	-	450	-	10,000	1,133
2049	10,000	-	450	-	10,000	1,133
2050	10,000	-	450	-	10,000	1,133
2051	10,000	-	450	-	10,000	1,211
2052	10,000	-	450	-	10,000	1,190
2053	10,000	-	450	-	10,000	1,190
2054	10,000	-	450	-	10,000	1,273
2055	10,000	-	336	5,000	5,000	1,273
2056	5,000	-	113	5,000	-	1,273

（四）现金流量表及现金结余图

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，

不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 30,944 万元，对应本项目融资到期本息总计 23,500 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.32，项目偿债能力较强。

表 3-6 现金流量表

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
现金流入												
资本金流入*	4,388	4,838	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	5,000	5,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	1,182	1,378	1,575	1,654	1,654	1,654	1,737	1,737	1,737	1,824
现金流入总额	9,388	9,838	1,182	1,378	1,575	1,654	1,654	1,654	1,737	1,737	1,737	1,824
现金流出												
建设期资金流出	9,271	9,271	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	679	707	734	751	751	770	787	787	787	805
债券发行费用	4	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	113	338	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	9,388	9,613	1,129	1,157	1,184	1,201	1,201	1,220	1,237	1,237	1,237	1,255
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	225	53	221	391	453	453	434	500	500	500	569
期末项目累计现金结存额	-	225	278	499	890	1,343	1,796	2,230	2,730	3,230	3,730	4,299

表 3-6 现金流量表（续）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
现金流入											
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	1,824	1,824	1,915	1,915	1,915	2,010	2,010	2,010	2,111	2,111	2,111
现金流入总额	1,824	1,824	1,915	1,915	1,915	2,010	2,010	2,010	2,111	2,111	2,111
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	825	825	844	844	844	893	1,002	1,002	1,032	1,032	1,052
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	1,275	1,275	1,294	1,294	1,294	1,343	1,452	1,452	1,482	1,482	1,502
现金净流量											
当年项目现金净流入	549	549	621	621	621	667	558	558	629	629	609
期末项目累计现金结存额	4,848	5,397	6,018	6,639	7,260	7,927	8,485	9,043	9,672	10,301	10,910

表 3-6 现金流量表（续）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
现金流入										
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,226
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	2,217	2,217	2,217	2,327	2,327	2,327	2,444	2,444	2,444	58,852
现金流入总额	2,217	2,217	2,217	2,327	2,327	2,327	2,444	2,444	2,444	78,078
现金流出										
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,542
运营期现金流出	1,084	1,084	1,084	1,116	1,137	1,137	1,171	1,171	1,171	27,908
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8
债券还本付息	450	450	450	450	450	450	450	5,336	5,113	23,500
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

现金流出总额	1,534	1,534	1,534	1,566	1,587	1,587	1,621	6,507	6,284	69,958
现金净流量										
当年项目现金净流入	683	683	683	761	740	740	823	-4,063	-3,840	8,120
期末项目累计现金结存额	11,593	12,276	12,959	13,720	14,460	15,200	16,023	11,960	8,120	-

四、事前绩效评价

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

(1) 必要性

- 1) 项目建设是促进产业链集聚发展的需要
- 2) 项目建设是完善区域物流体系的需要
- 3) 项目建设是带动当地经济发展的需要

(2) 公益性

目前，乐平市冷链物流体系尚未满足当前冷链运输需求；多数冷库在信息管理、追溯管理、冷藏冷冻食品物流等方面未达到国家标准冷库设计规范。物流业与商贸业、现代农业发展未形成有效联动。物流无法完全适应商贸“线上+线下”多样化、分散化、及时化的销售模式，“互联网+商贸+物流”融合发展的物流新业态有待发展与形成。智慧物流发展相对缓慢，城乡高效配送体系有待完善，“全程一链式运输”模式亟待发展。物流企业服务功能单一化现象明显，服务链条短，物流信息、结算、金融、流通加工、供应链等高端业态和增值服务发展缓慢。缺乏规模性、综合性的物流服务和具有国际竞争力的现代物流企业。缺少辐射带动力强的区域性物流中心，基地主要以商贸、仓储、货运等功能为主，部分园区存在定位不够准确、产业集聚度不足等现象。

本项目建成后，将成为布局合理、生活、服务到位、管理科学的冷链物流基地，并引进国内外先进的物流体系设计运营理念，购置国内外先进冷链物流设备，

对相关服务人员进行专业培养，项目将以“区域示范项目、国内优秀项目”为发展目标，对本区域冷链物流服务起到带头作用，进一步提升本区域冷链物流体系建设，为乐平市冷链物流工作的顺利开展与深入推行做出应有的贡献。

(3) 收益性

间接经济收益。项目的建设将提供直接就业机会，同时带动地区交通、社会服务等行业的发展，增加受益收入，有利于提高当地人民生活水平，具有较好的社会效益。坚持以人为本，认真解决人民群众最关心、最直接、最现实的民生问题，必须把改善民生作为保增长的出发点和落脚点。越是困难的时候，越要关注民生，要把扩大内需与改善民生、推进结构升级与扶持就业创业有机结合起来，围绕市政补短板项目不断提升人民群众幸福指数，努力把促进经济平稳较快增长的过程，变成群众不断得到便利、实惠、享受改革发展成果的过程。

直接收益。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 30,944 万元，对应本项目融资到期本息总计 23,500 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.32。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目已立项，可研批复为乐发改服务字〔2024〕5 号。

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

3、项目资金来源和可到位性

本项目概算 18,542 万元，其中：项目资本金 8,542 万元，占比 46.07%；发行地方政府专项债券 10,000 万元，占比 53.93%。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

根据《可研报告》可知，在债券存续期内本项目以冷藏仓库出租收入、恒温恒湿仓库出租收入、物流配送中心出租收入作为债券还本付息来源。债券存续期间收入合计 58,852 万元。本项目成本主要包括工资及福利费用、外购燃料动力费、修理维护费、其他费用、税金。债券存续期运营成本合计 27,908 万元。

5、债券资金需求合理性

本项目资本金比例 46.07%，满足国家发改委对固定资产投资项目的资本金比例的要求。本项目债券存续期间总收入 58,852 万元，扣除相关支出 27,908 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 30,944 万元，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险

本项目专项债券计划发行金额合计为 10,000 万元。2025 年本期申请发行 5,000 万元，30 年期；2026 年拟申请发行 5,000 万元，30 年期；假设融资利率 4.50%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，可保障建设期利息可靠偿还。

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

7、绩效目标合理性

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

五、项目风险分析

1、投资估算风险

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

2、工程风险

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

3、融资风险

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

4、财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取

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

5、自然风险

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

六、专项债发行方案

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

2、发行计划：本项目专项债券计划发行金额合计为 10,000 万元。2025 年本期申请发行 5,000 万元，30 年期；2026 年拟申请发行 5,000 万元，30 年期。专项债券融资成本按 4.50%估算。

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

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

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