

2023 年南昌市青山湖区湖坊镇老旧小区改造项目、
2023 年南昌市青山湖区京东镇老旧小区改造项目、
2023 年南昌市青山湖区工行宿舍等十一个老旧小区
改造项目

调整至

南昌电子信息（LED）产业创新示范园（二期）一 组
团及周边基础设施项目

2024 年江西省高质量发展补短板专项债券（七期）
-2024 年江西省政府专项债券（十一期）
实施方案



一、调整方案

（一）项目背景

根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预(2017)89号）、和《财政部关于印发地方政府专项债券用途调整操作指引的通知》（财预(2021)110号）的相关要求，坚持以推进供给侧结构性改革为主线，围绕健全规范地方政府举债融资机制，依法完善专项债券管理，提高专项债资金使用绩效，指导地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，防范化解地方政府专项债务风险，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，保障重点领域合理融资需求，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。

（二）调整方案

本次债券资金用途调整原债券为2024年江西省高质量发展补短板专项债券(七期)-2024年江西省政府专项债券(十一期)，债券简称：24江西债18、债券编码：2405249。在这期当中，2023年南昌市青山湖区湖坊镇老旧小区改造项目（P23360111-0011）当期发行金额1000.00万元，2023年南昌市青山湖区京东镇老旧小区改造项目（P23360111-0014）当期发行金额1700.00万元，2023年南昌市青山湖区工行宿舍等十一个老旧小区改造项目（P23360111-0025）当期发行金额1000.00万元，期限30年，发行利率2.68%，于2024年04月29日发行，2054年04月30日到期。

2023年南昌市青山湖区湖坊镇老旧小区改造项目，由于获得中央预算内资金，导致实际结余专项债券资金968.00万元无法支出。2023年南昌市青山湖区京东镇老旧小区改造项目，由于获得中央预算内资金，导致实际结余专项债券资金1,064.00万元无法支出。2023年南昌市青山湖区工行宿舍等十一个老旧小区改造项目，由于获得中央预算内资金，导致实际结余专项债券资金850.00万元无法支

出。以上三个项目结余专项债券资金合计 2,882.00 万元，申请调整至南昌电子信息（LED）产业创新示范园（二期）一组团及周边基础设施项目（项目编码：P21360111-0003）建设。调整后不改变原专项债券注册信息，调整后的专项债券资金均执行原发行期限、利率和兑付安排要求。

（三）项目行业主管部门及其责任

本次专项债券资金用途调整项目涉及主管行业部门是江西青山湖高新技术产业园区管理委员会，是依法批准设立的机关单位，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

项目法人单位（一级业主）为江西青山湖高新技术产业园区管理委员会，是依法批准设立的机关单位，具备作为项目业主的资格。项目建设和运营单位（二级业主）为南昌昌东项目管理有限公司，是依法批准设立的企业法人，具备作为项目业主的资格。

江西青山湖高新技术产业园区管理委员会作为行业主管部门要督促项目业主及时规范使用债券资金，提供使用绩效；严禁挪用、套取专项债券资金。

（四）原已安排的项目调整原因

本次债券资金用途调整，原债券 2024 年江西省高质量发展补短板专项债券（七期）-2024 年江西省政府专项债券（十一期），债券简称：24 江西债 18、债券编码：2405249。在这期当中，2023 年南昌市青山湖区湖坊镇老旧小区改造项目（P23360111-0011）当期发行金额 1000.00 万元，2023 年南昌市青山湖区京东镇老旧小区改造项目（P23360111-0014）当期发行金额 1700.00 万元，2023 年南昌市青山湖区工行宿舍等十一个老旧小区改造项目（P23360111-0025）当期发行金额 1000.00 万元，期限 30 年，发行利率 2.68%，于 2024 年 04 月 29 日发行，2054 年 04 月 30 日到期。

到目前为止，2023 年南昌市青山湖区湖坊镇老旧小区改造项目已竣工，资金

存在结余（该项目 2024 年 4 月发行专项债券 1000 万元，同年 10 月 30 日获得中央预算内资金 1288 万元，导致结余 968 万元专项债资金无法支出），2023 年南昌市青山湖区京东镇老旧小区改造项目已竣工，资金存在结余（该项目 2024 年 4 月发行专项债券 1700 万元，同年 10 月 30 日获得中央预算内资金 2003 万元，导致结余 1064 万元专项债资金无法支出），2023 年南昌市青山湖区工行宿舍等十一个老旧小区改造项目已竣工，资金存在结余（该项目 2024 年 4 月发行专项债券 1000 万元，同年 10 月 30 日获得中央预算内资金 1007 万元，导致结余 850 万元专项债资金无法支出）。截至目前，2024 年江西省高质量发展补短板专项债券（七期）-2024 年江西省政府专项债券（十一期）中的以上 3 个专项债券项目共结余 2882.00 万元。

（五）潜在风险评估

原已安排的项目现有专项债券资金结余情形，本次对结余的专项债券资金用途调整，对调整后项目来讲，可以提高专项债券资金使用效率，同时可减少原项目后期专项债券还款压力，并对后期运营无不利影响，风险可控。

二、项目基本情况

（一）项目名称

南昌电子信息（LED）产业创新示范园（二期）一组团及周边基础设施项目

（二）建设地址

位于谢佛路以南，王家路以北，南嵩路以西，北嵩路以东

（三）建设单位

项目法人单位（一级业主）为江西青山湖高新技术产业园区管理委员会，项目建设和运营单位（二级业主）为南昌昌东项目管理有限公司。

（四）建设内容与规模

项目主要建设内容有厂房、生产配套及 4 条道路等，其中标准厂房约 53.4 万平方米、生产配套约 9.6 万平方米、地下室约 4 万平方米，南嵩路约 600 米，北嵩路约 270 米，王家路约 800 米，嵩氨路约 800 米。

（五）项目总投资和资金筹措

根据南昌市青山湖区发展和改革委员会文件《关于 2021 年南昌电子信息（LED）产业创新示范园（二期）一组团及周边基础设施项目可行性研究报告的批复》（湖发改行字（2021）第 06 号），本项目计划总投资约为 220,000.00 万元。其中工程费约 170,000.00 万元，工程建设其他费约 34,000.00 万元，征地拆迁约 6,000.00 万元，预备费约 10,000.00 万元。

本次拟发行项目的总投资为 220,000.00 万元，通过资本金、申请专项债券解决，其一，资本金 50,000.00 万元；其二，拟发行专项债券 170,000.00 万元，其中，2021 年第一期已发行 25,000.00 万元，发行期 30 年；2021 年第二期已发行 28,295.00 万元，发行期 15 年；2023 年第一期已发行 20,000.00 万元，发行期限 30 年，2023 年第二期已发行 18,000.00 万元；2025 年已发行 8,100.00 万元，发行期限 30 年；2026 年已发行 9,400.00 万元，发行期限 30 年，本期调整预计使用债

券资金 2,882.00 万元，发行期限 30 年。

（六）项目建设期限

南昌电子信息（LED）产业创新示范园（二期）一组团及周边基础设施项目计算期 30 年，其中建设期 5 年。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资范围

本项目建设工程的投资估算包括所列项目的土建工程、给排水工程、暖通工程、电气工程、室外工程、其他设备费用、工程建设其他费用和基本预备费等全部投资。

（二）编制依据

1、本工程可研图纸及说明。

2、江西省住房和城乡建设厅赣建价[2017]7号颁布的《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）、《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表》（2017版）、《江西省市政工程消耗量定额及统一基价表》（2017版）、《江西省建筑与装饰、通用安装、市政工程费用定额（试行）》（2017版）。

3、江西省交通运输厅发布的《（公路工程基本建设项目估算、概算、预算编制办法）江西省补充规定》（赣交建管字[2019]23号）。

4、《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表》（2017版）、《江西省市政工程消耗量定额及统一基价表》（2017版）。

5、江西省住房和城乡建设厅赣建价[2018]5号《关于调整江西省建设工程定额综合工日单价的通知》。

6、江西省住房和城乡建设厅赣建价[2016]3号《关于实施建筑业营业税改增值税后调整全省建设工程现行计价规则和依据的通知》。

7、《南昌建设工程造价信息》2020年第4期发布的市场价，主要材料采用市场价及厂家询价。

8、建筑工程费用

根据江西省住房和城乡建设厅赣建价[2017]7号颁布的《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）。

9、工程建设其他费用

- (1) 建设单位管理费按财政部财建[2016]504 号文计算。
- (2) 建设工程监理费按财建[2016]504 号计算。
- (3) 建设项目前期工作咨询费按国家计委计价格[1999]1283 号文计算。
- (4) 工程勘察费按计价格[1999]1283 号计算。
- (5) 工程设计费按计价格[1999]1283 号计算。
- (6) 施工图预算编制费按工程设计费的 10%计算。
- (7) 建设工程造价咨询费按赣价协[2015]9 号计算。
- (8) 劳动安全卫生评审费按第一部分工程费用的 2%计算
- (9) 场地准备费及临时设施费按第一部分工程费用的 0.6%计算。
- (10) 招标代理服务费根据国家计委计价格[2002]1980 号文计算。
- (11) 施工图审查费按赣价协[2015]10 号文计算。
- (12) 预备费按照 5%的费率计算。
- (12) 建设期利息利率按照基准利率 4.90%计算。

(三) 项目总投资

根据南昌市青山湖区发展和改革委员会文件《关于 2021 年南昌电子信息(LED)产业创新示范园(二期)一组团及周边基础设施项目可行性研究报告的批复》(湖发改行字(2021)第 06 号), 本项目计划总投资约为 220,000.00 万元。其中工程费约 170,000.00 万元, 工程建设其他费约 34,000.00 万元, 征地拆迁约 6,000.00 万元, 预备费约 10,000.00 万元。

(四) 资金筹措

本次拟发行项目的总投资为 220,000.00 万元, 通过资本金、申请专项债券解决, 其一, 资本金 50,000.00 万元; 其二, 拟发行专项债券 170,000.00 万元, 其中, 2021 年第一期已发行 25,000.00 万元, 发行期 30 年; 2021 年第二期已发行

28,295.00 万元，发行期 15 年；2023 年第一期已发行 20,000.00 万元，发行期限 30 年，2023 年第二期已发行 18,000.00 万元；2025 年已发行 8,100.00 万元，发行期限 30 年；2026 年已发行 9,400.00 万元，发行期限 30 年；本期调整预计使用债券资金 2,882.00 万元，发行期限 30 年。

项目总投资为 220,000.00 万元。本期调整预计使用债券资金 2,882.00 万元，融资利率 2.68%，期限 30 年，按半年付息，到期一次偿还本金，本期拟融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第二年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第三年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第四年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第五年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第六年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第七年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第八年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第九年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第十年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第十一年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第十二年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第十三年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第十四年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第十五年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第十六年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第十七年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第十八年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第十九年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第二十年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第二十一年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第二十二年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第二十三年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第二十四年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第二十五年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第二十六年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第二十七年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第二十八年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第二十九年	2,882.00		2,882.00	2.68%	77.24	77.24
第三十年	2,882.00	2,882.00		2.68%	77.24	2,959.24
合计		2,882.00			2,317.13	5,199.13

2. 六期债券应付本息情况

南昌电子信息（LED）产业创新示范园（二期）一组团及周边基础设施项目六期实际融资金额 9,400.000 万元，实际融资利率 2.47%，期限 30 年，按半年付息，到期一次偿还本金，五期融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第二年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第三年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第四年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第五年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第六年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第七年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第八年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第九年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第十年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第十一年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第十二年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第十三年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第十四年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第十五年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第十六年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第十七年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第十八年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第十九年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第二十年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第二十一年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第二十二年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第二十三年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第二十四年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第二十五年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第二十六年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第二十七年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第二十八年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第二十九年	9,400.00		9,400.00	2.47%	232.18	232.18
第三十年	9,400.00	9,400.00		2.47%	232.18	9,632.18
合计		9,400.00			6,965.40	16,365.40

3、五期债券应付本息情况

南昌电子信息（LED）产业创新示范园（二期）一组团及周边基础设施项目五期实际融资金额 8,100.00 万元，实际融资利率 2.04%，期限 30 年，按半年付息，到期一次偿还本金，五期融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第二年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第三年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第四年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第五年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第六年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第七年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第八年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第九年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第十年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第十一年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第十二年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第十三年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第十四年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第十五年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第十六年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第十七年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第十八年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第十九年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第二十年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第二十一年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第二十二年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第二十三年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第二十四年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第二十五年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第二十六年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第二十七年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第二十八年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第二十九年	8,100.00		8,100.00	2.04%	165.24	165.24
第三十年	8,100.00	8,100.00		2.04%	165.24	8,265.24
合计		8,100.00			4,957.20	13,057.20

4. 四期债券应付本息情况

南昌电子信息（LED）产业创新示范园（二期）一组团及周边基础设施项目四期实际融资金额 18,000.00 万元，实际融资利率 3.13%，期限 30 年，按半年付息，到期一次偿还本金，四期融资应还本付息情况如下：

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第二年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第三年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第四年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第五年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第六年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第七年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第八年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第九年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第十年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第十一年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第十二年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第十三年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第十四年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第十五年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第十六年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第十七年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第十八年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第十九年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第二十年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第二十一年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第二十二年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第二十三年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第二十四年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第二十五年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第二十六年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第二十七年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第二十八年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第二十九年	18,000.00		18,000.00	3.13%	563.40	563.40
第三十年	18,000.00	18,000.00		3.13%	563.40	18,563.40
合计		18,000.00			16,902.00	34,902.00

5. 三期债券应付本息情况

南昌电子信息（LED）产业创新示范园（二期）一组团及周边基础设施项目三期实际融资金额 20,000.00 万元，实际融资利率 3.18%，期限 30 年，按半年付息，到期一次偿还本金，三期融资应还本付息情况如下：

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第二年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第三年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第四年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第五年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第六年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第七年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第八年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第九年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第十年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第十一年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第十二年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第十三年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第十四年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第十五年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第十六年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第十七年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第十八年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第十九年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第二十年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第二十一年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第二十二年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第二十三年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第二十四年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第二十五年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第二十六年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第二十七年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第二十八年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第二十九年	20,000.00		20,000.00	3.18%	636.00	636.00
第三十年	20,000.00	20,000.00		3.18%	636.00	20,636.00
合计		20,000.00			19,080.00	39,080.00

6. 二期债券应付本息情况

南昌电子信息（LED）产业创新示范园（二期）一组团及周边基础设施项目二期实际融资金额 28,295.00 万元，实际融资利率 3.50%，期限 15 年，按半年付息，到期一次偿还本金，二期融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	28,295.00		28,295.00	3.50%	990.33	990.33
第二年	28,295.00		28,295.00	3.50%	990.33	990.33
第三年	28,295.00		28,295.00	3.50%	990.33	990.33
第四年	28,295.00		28,295.00	3.50%	990.33	990.33
第五年	28,295.00		28,295.00	3.50%	990.33	990.33
第六年	28,295.00		28,295.00	3.50%	990.33	990.33
第七年	28,295.00		28,295.00	3.50%	990.33	990.33
第八年	28,295.00		28,295.00	3.50%	990.33	990.33
第九年	28,295.00		28,295.00	3.50%	990.33	990.33
第十年	28,295.00		28,295.00	3.50%	990.33	990.33
第十一年	28,295.00		28,295.00	3.50%	990.33	990.33
第十二年	28,295.00		28,295.00	3.50%	990.33	990.33
第十三年	28,295.00		28,295.00	3.50%	990.33	990.33
第十四年	28,295.00		28,295.00	3.50%	990.33	990.33

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第十五年	28,295.00	28,295.00		3.50%	990.33	29,285.33
合计		28,295.00			14,854.88	43,149.88

7、一期债券应付本息情况

南昌电子信息（LED）产业创新示范园（二期）一组团及周边基础设施项目一期融资金额 25,000.00 万元，实际融资利率 3.89%，期限 30 年，按半年付息，到期一次偿还本金，一期融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第二年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第三年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第四年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第五年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第六年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第七年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第八年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第九年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第十年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第十一年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第十二年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第十三年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第十四年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第十五年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第十六年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第十七年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第十八年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第十九年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第二十年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第二十一年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第二十二年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第二十三年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第二十四年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第二十五年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第二十六年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第二十七年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第二十八年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第二十九年	25,000.00		25,000.00	3.89%	972.50	972.50
第三十年	25,000.00	25,000.00		3.89%	972.50	25,972.50
合计		25,000.00			29,175.00	54,175.00

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

南昌电子信息（LED）产业创新示范园（二期）一组团及周边基础设施项目建
设期 5 年。

1、标准厂房的租赁收入

普通厂房总建筑面积为 534,000.00 平方米，租赁率按第六年 40.00%，第七年
50.00%，第八年 60.00%，第九年 70.00%，第十年 80.00%，第十一年后均为 90.00%，
租赁收费单价 28 元/平方米·月（336 元/平方米·年），每三年租赁收费单价上涨
10%。标准厂房的租赁收入明细如下：

金额单位：人民币万元					
	年份	负荷率	租赁面积（平 方米）	租赁单价(元/ 平方米·月)	标准厂房出租 收入
建设期	第一年				
	第二年				
	第三年				
	第四年				
	第五年				
运营期	第六年	40.00%	534,000.00	28.00	7,176.96
	第七年	50.00%	534,000.00	28.00	8,971.20
	第八年	60.00%	534,000.00	28.00	10,765.44
	第九年	70.00%	534,000.00	30.80	13,815.65
	第十年	80.00%	534,000.00	30.80	15,789.31
	第十一年	90.00%	534,000.00	30.80	17,762.98
	第十二年	90.00%	534,000.00	33.88	19,539.27
	第十三年	90.00%	534,000.00	33.88	19,539.27
	第十四年	90.00%	534,000.00	33.88	19,539.27
	第十五年	90.00%	534,000.00	37.27	21,494.35
	第十六年	90.00%	534,000.00	37.27	21,494.35
	第十七年	90.00%	534,000.00	37.27	21,494.35
	第十八年	90.00%	534,000.00	41.00	23,645.52
	第十九年	90.00%	534,000.00	41.00	23,645.52
	第二十年	90.00%	534,000.00	41.00	23,645.52
	第二十一年	90.00%	534,000.00	45.10	26,010.07
	第二十二年	90.00%	534,000.00	45.10	26,010.07
	第二十三年	90.00%	534,000.00	45.10	26,010.07
	第二十四年	90.00%	534,000.00	49.61	28,611.08

	年份	负荷率	租赁面积（平方米）	租赁单价（元/平方米·月）	标准厂房出租收入
	第二十五年	90.00%	534,000.00	49.61	28,611.08
	第二十六年	90.00%	534,000.00	49.61	28,611.08
	第二十七年	90.00%	534,000.00	54.57	31,471.61
	第二十八年	90.00%	534,000.00	54.57	31,471.61
	第二十九年	90.00%	534,000.00	54.57	31,471.61
	第三十年	90.00%	534,000.00	60.03	34,620.50
	第三十一年	90.00%	534,000.00	60.03	34,620.50
	第三十二年	90.00%	534,000.00	60.03	34,620.50
	第三十三年	90.00%	534,000.00	66.03	38,080.82
	第三十四年	90.00%	534,000.00	66.03	38,080.82
	第三十五年	90.00%	534,000.00	66.03	38,080.82
	合计				744,701.20

2. 生产配套出租收入

生产配套总建筑面积为 96,000.00 平方米，租赁率按第六年 40.00%，第七年 50.00%，第八年 60.00%，第九年 70.00%，第十年 80.00%，第十一年后均为 90.00%，租赁收费单价 28 元/平方米·月（336 元/平方米·年），每三年租赁收费单价上涨 10%。生产配套出租收入明细如下：

金额单位：人民币万元

	年份	负荷率	租赁面积（平方米）	租赁单价（元/平方米·月）	生产配套出租收入
建设期	第一年				
	第二年				
	第三年				
	第四年				
	第五年				
运营期	第六年	40.00%	96,000.00	28.00	1,290.24
	第七年	50.00%	96,000.00	28.00	1,612.80
	第八年	60.00%	96,000.00	28.00	1,935.36
	第九年	70.00%	96,000.00	30.80	2,483.71
	第十年	80.00%	96,000.00	30.80	2,838.53
	第十一年	90.00%	96,000.00	30.80	3,193.34
	第十二年	90.00%	96,000.00	33.88	3,512.68
	第十三年	90.00%	96,000.00	33.88	3,512.68
	第十四年	90.00%	96,000.00	33.88	3,512.68
	第十五年	90.00%	96,000.00	37.27	3,864.15

	年份	负荷率	租赁面积（平方米）	租赁单价(元/平方米·月)	生产配套出租收入
	第十六年	90.00%	96,000.00	37.27	3,864.15
	第十七年	90.00%	96,000.00	37.27	3,864.15
	第十八年	90.00%	96,000.00	41.00	4,250.88
	第十九年	90.00%	96,000.00	41.00	4,250.88
	第二十年	90.00%	96,000.00	41.00	4,250.88
	第二十一年	90.00%	96,000.00	45.10	4,675.97
	第二十二年	90.00%	96,000.00	45.10	4,675.97
	第二十三年	90.00%	96,000.00	45.10	4,675.97
	第二十四年	90.00%	96,000.00	49.61	5,143.56
	第二十五年	90.00%	96,000.00	49.61	5,143.56
	第二十六年	90.00%	96,000.00	49.61	5,143.56
	第二十七年	90.00%	96,000.00	54.57	5,657.82
	第二十八年	90.00%	96,000.00	54.57	5,657.82
	第二十九年	90.00%	96,000.00	54.57	5,657.82
	第三十年	90.00%	96,000.00	60.03	6,223.91
	第三十一年	90.00%	96,000.00	60.03	6,223.91
	第三十二年	90.00%	96,000.00	60.03	6,223.91
	第三十三年	90.00%	96,000.00	66.03	6,845.99
	第三十四年	90.00%	96,000.00	66.03	6,845.99
	第三十五年	90.00%	96,000.00	66.03	6,845.99
	合计				133,878.86

3. 停车位出租收入

本项目地下车库一共有车位 2,032 个,出租率按第六年 40.00%,第七年 50.00%,第八年 60.00%,第九年 70.00%,第十年 80.00%,第十一年后均为 90.00%,出租价格为 3,600.00 元/个·年,每三年收费单价上涨 10%。停车位出租收入明细如下:

金额单位:人民币万元

	年份	负荷率	数量（个）	租赁单价(元/个/年)	车位出租收入
建设期	第一年				
	第二年				
	第三年				
	第四年				
	第五年				
运营期	第六年	40.00%	2,032.00	3,600.00	292.61
	第七年	50.00%	2,032.00	3,600.00	365.76
	第八年	60.00%	2,032.00	3,600.00	438.91
	第九年	70.00%	2,032.00	3,960.00	563.27

	年份	负荷率	数量（个）	租赁单价(元/ 个/年)	车位出租收入
	第十年	80.00%	2,032.00	3,960.00	643.74
	第十一年	90.00%	2,032.00	3,960.00	724.20
	第十二年	90.00%	2,032.00	4,356.00	796.63
	第十三年	90.00%	2,032.00	4,356.00	796.63
	第十四年	90.00%	2,032.00	4,356.00	796.63
	第十五年	90.00%	2,032.00	4,791.60	876.29
	第十六年	90.00%	2,032.00	4,791.60	876.29
	第十七年	90.00%	2,032.00	4,791.60	876.29
	第十八年	90.00%	2,032.00	5,270.76	963.92
	第十九年	90.00%	2,032.00	5,270.76	963.92
	第二十年	90.00%	2,032.00	5,270.76	963.92
	第二十一年	90.00%	2,032.00	5,797.84	1,060.31
	第二十二年	90.00%	2,032.00	5,797.84	1,060.31
	第二十三年	90.00%	2,032.00	5,797.84	1,060.31
	第二十四年	90.00%	2,032.00	6,377.62	1,166.34
	第二十五年	90.00%	2,032.00	6,377.62	1,166.34
	第二十六年	90.00%	2,032.00	6,377.62	1,166.34
	第二十七年	90.00%	2,032.00	7,015.38	1,282.97
	第二十八年	90.00%	2,032.00	7,015.38	1,282.97
	第二十九年	90.00%	2,032.00	7,015.38	1,282.97
	第三十年	90.00%	2,032.00	7,716.92	1,411.27
	第三十一年	90.00%	2,032.00	7,716.92	1,411.27
	第三十二年	90.00%	2,032.00	7,716.92	1,411.27
	第三十三年	90.00%	2,032.00	8,488.61	1,552.40
	第三十四年	90.00%	2,032.00	8,488.61	1,552.40
	第三十五年	90.00%	2,032.00	8,488.61	1,552.40
	合计				30,358.88

4. 物业管理费收入

普通厂房及生产配套总建筑面积为630,000.00平方米,租赁率按第六年40.00%,第七年50.00%,第八年60.00%,第九年70.00%,第十年80.00%,第十一年后均为90.00%,物业管理费价格为1.50元/平方米·月(18元/平方米·年),每三年租赁收费单价上涨10%。物业管理费收入明细如下:

金额单位: 人民币万元

	年份	负荷率	租赁面积(平 方米)	租赁单价(元/ 平方米·月)	物业管理费收 入
建设期	第一年				

	年份	负荷率	租赁面积（平方米）	租赁单价(元/平方米·月)	物业管理费收入
	第二年				
	第三年				
	第四年				
	第五年				
运营期	第六年	40.00%	630,000.00	1.50	453.60
	第七年	50.00%	630,000.00	1.50	567.00
	第八年	60.00%	630,000.00	1.50	680.40
	第九年	70.00%	630,000.00	1.65	873.18
	第十年	80.00%	630,000.00	1.65	997.92
	第十一年	90.00%	630,000.00	1.65	1,122.66
	第十二年	90.00%	630,000.00	1.82	1,238.33
	第十三年	90.00%	630,000.00	1.82	1,238.33
	第十四年	90.00%	630,000.00	1.82	1,238.33
	第十五年	90.00%	630,000.00	2.00	1,360.80
	第十六年	90.00%	630,000.00	2.00	1,360.80
	第十七年	90.00%	630,000.00	2.00	1,360.80
	第十八年	90.00%	630,000.00	2.20	1,496.88
	第十九年	90.00%	630,000.00	2.20	1,496.88
	第二十年	90.00%	630,000.00	2.20	1,496.88
	第二十一年	90.00%	630,000.00	2.42	1,646.57
	第二十二年	90.00%	630,000.00	2.42	1,646.57
	第二十三年	90.00%	630,000.00	2.42	1,646.57
	第二十四年	90.00%	630,000.00	2.66	1,809.86
	第二十五年	90.00%	630,000.00	2.66	1,809.86
	第二十六年	90.00%	630,000.00	2.66	1,809.86
	第二十七年	90.00%	630,000.00	2.93	1,993.57
	第二十八年	90.00%	630,000.00	2.93	1,993.57
	第二十九年	90.00%	630,000.00	2.93	1,993.57
	第三十年	90.00%	630,000.00	3.22	2,190.89
	第三十一年	90.00%	630,000.00	3.22	2,190.89
	第三十二年	90.00%	630,000.00	3.22	2,190.89
	第三十三年	90.00%	630,000.00	3.54	2,408.62
	第三十四年	90.00%	630,000.00	3.54	2,408.62
	第三十五年	90.00%	630,000.00	3.54	2,408.62
	合计				47,131.32

5. 经营成本

南昌电子信息（LED）产业创新示范园（二期）一组团及周边基础设施项目经营成本不考虑非付现成本，即不考虑固定资产折旧费 and 无形资产摊销等，只考虑付

现成本，主要经营成本如下：

(1) 外购原材料及动力

由于项目是出租给企业使用，租赁期间所产生的费用由出租企业自行承担，故在此不计算外购原材料费、外购动力费。

(2) 工资及福利费

项目职工定员 50 人，工资及福利费按 342.00 万元/年，每两年上浮 8%。

(3) 修理费

修理费按总投资金额的 1%估算。

(4) 其他费用

其他费用为企业行政管理部门管理和组织经营活动的各项费用，按营业收入的 5%估算。

营业成本明细如下：

金额单位：人民币万元

	年度	工资及福利费	修理费	其他费用	成本合计
建设期	第一年				
	第二年				
	第三年				
	第四年				
	第五年				
运营期	第六年	342.00	2,200.00	460.67	3,002.67
	第七年	342.00	2,200.00	575.84	3,117.84
	第八年	369.36	2,200.00	691.01	3,260.37
	第九年	369.36	2,200.00	886.79	3,456.15
	第十年	398.91	2,200.00	1,013.48	3,612.38
	第十一年	398.91	2,200.00	1,140.16	3,739.07
	第十二年	430.82	2,200.00	1,254.35	3,885.17
	第十三年	430.82	2,200.00	1,254.35	3,885.17
	第十四年	465.29	2,200.00	1,254.35	3,919.63

	年度	工资及福利费	修理费	其他费用	成本合计
	第十五年	465.29	2,200.00	1,379.78	4,045.07
	第十六年	502.51	2,200.00	1,379.78	4,082.29
	第十七年	502.51	2,200.00	1,379.78	4,082.29
	第十八年	542.71	2,200.00	1,517.86	4,260.57
	第十九年	542.71	2,200.00	1,517.86	4,260.57
	第二十年	586.13	2,200.00	1,517.86	4,303.99
	第二十一年	586.13	2,200.00	1,669.65	4,455.77
	第二十二年	633.02	2,200.00	1,669.65	4,502.66
	第二十三年	633.02	2,200.00	1,669.65	4,502.66
	第二十四年	683.66	2,200.00	1,836.54	4,720.20
	第二十五年	683.66	2,200.00	1,836.54	4,720.20
	第二十六年	738.35	2,200.00	1,836.54	4,774.89
	第二十七年	738.35	2,200.00	2,020.30	4,958.65
	第二十八年	797.42	2,200.00	2,020.30	5,017.72
	第二十九年	797.42	2,200.00	2,020.30	5,017.72
	第三十年	861.21	2,200.00	2,222.33	5,283.54
	第三十一年	861.21	2,200.00	2,222.33	5,283.54
	第三十一年	930.11	2,200.00	2,222.33	5,352.44
	第三十三年	930.11	2,200.00	2,444.39	5,574.50
	第三十四年	1,004.52	2,200.00	2,444.39	5,648.91
	第三十五年	1,004.52	2,200.00	2,444.39	5,648.91
	合计	18,572.05	66,000.00	47,803.51	132,375.56

6、应交税金

本项目的税收包括增值税、城市维护建设税、教育费附加（包含地方教育费附加）、房产税。根据国家税务局增值税税收规定，不动产出租收入按收入的 9% 计算增值税，附加税按增值税的 10% 计算。项目运营期应交税金明细如下：

金额单位：人民币万元

年度	增值税	城建税	城建教育费附加	房产税	税金合计
----	-----	-----	---------	-----	------

年度	增值税	城建税	城建教育费附加	房产税	税金合计
第一年					
第二年					
第三年					
第四年					
第五年					
第六年				932.17	932.17
第七年				1165.21	1,165.21
第八年				1398.25	1,398.25
第九年				1794.42	1,794.42
第十年				2050.77	2,050.77
第十一年				2307.12	2,307.12
第十二年				2537.83	2,537.83
第十三年				2537.83	2,537.83
第十四年				2537.83	2,537.83
第十五年	1,065.24	53.26	53.26	2791.76	3,963.52
第十六年	2,278.22	113.91	113.91	2791.76	5,297.80
第十七年	2,278.22	113.91	113.91	2791.76	5,297.80
第十八年	2,506.05	125.30	125.30	3071.16	5,827.81
第十九年	2,506.05	125.30	125.30	3071.16	5,827.81
第二十年	2,506.05	125.30	125.30	3071.16	5,827.81
第二十一年	2,756.66	137.83	137.83	3378.28	6,410.60
第二十二年	2,756.66	137.83	137.83	3378.28	6,410.60
第二十三年	2,756.66	137.83	137.83	3378.28	6,410.60
第二十四年	3,032.31	151.62	151.62	3716.11	7,051.66
第二十五年	3,032.31	151.62	151.62	3716.11	7,051.66
第二十六年	3,032.31	151.62	151.62	3716.11	7,051.66
第二十七年	3,335.55	166.78	166.78	4087.64	7,756.75
第二十八年	3,335.55	166.78	166.78	4087.64	7,756.75
第二十九年	3,335.55	166.78	166.78	4087.64	7,756.75
第三十年	3,669.11	183.46	183.46	4496.63	8,532.66
第三十一年	3,669.11	183.46	183.46	4496.63	8,532.66
第三十二年	3,669.11	183.46	183.46	4496.63	8,532.66
第三十三年	4,036.61	201.83	201.83	4946.07	9,386.34
第三十四年	4,036.61	201.83	201.83	4946.07	9,386.34
第三十五年	4,036.61	201.83	201.83	4946.07	9,386.34
合计	63,630.55	3,181.54	3,181.54	96,724.38	166,718.01

7. 可用于资金平衡的现金净流入

南昌电子信息（LED）产业创新示范园（二期）一组团及周边基础设施项目运营期间共有三部分收入，分别为标准厂房的租赁收入、生产配套出租收入、停车位

出租、物业管理费收入，扣除付现的经营成本，可用于资金平衡的现金净流入如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
建设期	第一年				
	第二年				
	第三年				
	第四年				
	第五年				
运营期	第六年	9,213.41	3,002.67	932.17	5,278.57
	第七年	11,516.76	3,117.84	1,165.21	7,233.71
	第八年	13,820.11	3,260.37	1,398.25	9,161.49
	第九年	17,735.81	3,456.15	1,794.42	12,485.24
	第十年	20,269.50	3,612.38	2,050.77	14,606.35
	第十一年	22,803.18	3,739.07	2,307.12	16,756.99
	第十二年	25,086.91	3,885.17	2,537.83	18,663.91
	第十三年	25,086.91	3,885.17	2,537.83	18,663.91
	第十四年	25,086.91	3,919.63	2,537.83	18,629.45
	第十五年	27,595.59	4,045.07	3,963.52	19,587.00
	第十六年	27,595.59	4,082.29	5,297.80	18,215.50
	第十七年	27,595.59	4,082.29	5,297.80	18,215.50
	第十八年	30,357.20	4,260.57	5,827.81	20,268.82
	第十九年	30,357.20	4,260.57	5,827.81	20,268.82
	第二十年	30,357.20	4,303.99	5,827.81	20,225.40
	第二十一年	33,392.92	4,455.77	6,410.60	22,526.55
	第二十二年	33,392.92	4,502.66	6,410.60	22,479.66
	第二十三年	33,392.92	4,502.66	6,410.60	22,479.66
	第二十四年	36,730.84	4,720.20	7,051.66	24,958.98
	第二十五年	36,730.84	4,720.20	7,051.66	24,958.98
	第二十六年	36,730.84	4,774.89	7,051.66	24,904.29
	第二十七年	40,405.97	4,958.65	7,756.75	27,690.57
	第二十八年	40,405.97	5,017.72	7,756.75	27,631.50
	第二十九年	40,405.97	5,017.72	7,756.75	27,631.50
	第三十年	44,446.57	5,283.54	8,532.66	30,630.37
	第三十一年	44,446.57	5,283.54	8,532.66	30,630.37
	第三十二年	44,446.57	5,352.44	8,532.66	30,561.47
	第三十三年	48,887.83	5,574.50	9,386.34	33,926.99
	第三十四年	48,887.83	5,648.91	9,386.34	33,852.58
	第三十五年	48,887.83	5,648.91	9,386.34	33,852.58
	合计	956,070.26	132,375.56	166,718.01	656,976.71

8. 项目收益抗压能力测试

(1) 基本假设条件及依据

南昌电子信息（LED）产业创新示范园（二期）一组团及周边基础设施项目作为本期债券募集资金投资项目，现金流入通过标准厂房的租赁收入、生产配套出租收入、停车位出租、物业管理费收入实现。

(2) 项目产生的净现金流入

假设南昌电子信息（LED）产业创新示范园（二期）一组团及周边基础设施项目按照情景 1：项目收入及成本按实现的 100%；情景 2：项目收入下降 10%；情景 3：项目成本上升 10%；情景 4：项目收入下降 10%且项目成本上升 10%。四种情景下，自融资开始日起可用于资金平衡的收入情况如下：

金额单位：人民币万元

情景	可用于资金平衡的收入
情景 1	656,976.71
情景 2	561,369.67
情景 3	643,739.15
情景 4	548,132.13

9. 标准厂房的租赁收入、生产配套出租收入、停车位出租、物业管理费收入实现偿还融资本金和利息情况

不同情景下，本息覆盖倍数为：

情景	本息覆盖倍数
情景 1	2.13
情景 2	1.82
情景 3	2.09
情景 4	1.78

在发行人募投项目下标准厂房的租赁收入、生产配套出租收入、停车位出租、物业管理费收入 100%、90%和项目成本 100%、110%的情况下，可实现现金流全覆盖。

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，认为南昌电子信息（LED）产业创新示范园（二期）一组团及周边基础设施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，为本地区项目开展提供足够的资金支持，保证该项目顺利完成。同时，南昌电子信息（LED）产业创新示范园（二期）一组团及周边基础设施项目标准厂房的租赁收入、生产配套出租收入、停车位出租、物业管理费收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足南昌电子信息（LED）产业创新示范园（二期）一组团及周边基础设施项目专项债券还本付息要求。

五、项目风险分析

（一）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。

（二）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。

（三）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，为项目整体城镇化的建设和经营提供良好的资金保障。

（四）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。在项目运营期间要建立全面的质量管理体系，综合应用现代管理手段和方法；加强市场意识、产业意识与竞争思维，在市场锤炼中不断调整经营思路、经营方式；推行“绿色管理”，降低管理成本和环境付出；做好项目品牌及形象的打造、维护、传播和经营工作；

制定合理的市场营销策略。

（五）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，为了降低此问风险，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

(一) 发行主体资格

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预[2017]89号)之规定,地方政府专项债券需由江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施机构为江西青山湖高新技术产业园区管理委员会,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;项目法人单位为江西青山湖高新技术产业园区管理委员会、项目建设和运营单位为南昌昌东项目管理有限公司,是依法批准设立的事业单位/企业法人。

(二) 发行计划

南昌电子信息(LED)产业创新示范园(二期)一组团及周边基础设施项目,本期调整预计使用债券资金2,882.00万元,期限30年,专项债券融资成本按2.68%估算。

(三) 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。

(四) 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,南昌电子信息(LED)产业创新示范园(二期)一组团及周边基础设施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,南昌电子信息(LED)产业创新示范园(二期)一组团及周边基础设施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。