

2022 年江西省高质量发展补短板专项
债券（二十四期）-2022 年江西省政府
专项债券（四十二期）、2022 年江西省
高质量发展补短板专项债券（三十期）
-2022 年江西省政府专项债券（五十期）
调整债券之寻乌县智能制造科技园基础
设施建设项目专项债券项目收益与融资
自求平衡情况的专项评估报告

天职业字[2026]31515 号

2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（二十四期）-2022 年江西省政府专项债券（四十二期）、2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（三十期）-2022 年江西省政府专项债券（五十期）调整债券之寻乌县智能制造科技园基础设施建设项目专项债券项目收益与融资自求平衡情况的专项评估报告

天职业字[2026]31515 号

江西省赣州市财政局：

我们接受委托，对寻乌县城发项目管理有限公司编制的《2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（二十四期）-2022 年江西省政府专项债券（四十二期）、2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（三十期）-2022 年江西省政府专项债券（五十期）调整债券之寻乌县智能制造科技园基础设施建设项目专项债券项目实施方案》（以下简称“《实施方案》”）中项目收益与融资自求平衡情况提供财务评估咨询服务并出具专项评估报告。

《实施方案》中的项目单位对实施方案中披露的与项目相关的信息的真实性和完整性负责，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

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

本评估报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

附件：2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（二十四期）-2022 年江西省政府专项债券（四十二期）、2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（三十期）-2022 年江西省政府专项债券（五十期）调整债券之寻乌县智能制造科技园基础设施建设项目专项债券项目收益与融资自求平衡情况的专项评估



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（二十四期）-2022 年江西省政府专项债券（四十二期）、2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（三十期）-2022 年江西省政府专项债券（五十期）调整债券之寻乌县智能制造科技园基础设施建设项目

专项债券项目收益与融资自求平衡情况的专项评估

一、申请专项债券的基本情况

江西省赣州市寻乌县石崆寨水库工程已申请发行 2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（二十四期）-2022 年江西省政府专项债券（四十二期）、2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（三十期）-2022 年江西省政府专项债券（五十期），期限分别为 20 年、30 年，年利率为 3.29%、3.30%。该项目主要建设内容及规模工程任务主要是保障水库下游沿线农田的日常灌溉用水和留车镇及庄干、雁洋等村的抗旱应急用水。石崆寨水库设计灌溉农田 2500 亩，供水人口 3.5 万人；工程规模为：水库正常蓄水位 319m，死水位 305m，30 年一遇设计洪水位 321.14m，200 年一遇校核洪水位 321.70m；水库总库容 106 万 m³，水库调节库容为 71 万 m³。项目计划总投资额为 9,333.22 万元，原自筹资金金额为 4,833.22 万元，项目原发行预计可用于资金平衡的收入 14,226.53 万元，本息覆盖倍数为 1.23。由于项目已争取中央水利专项资金，将未使用的债券资金 4,500.00 万元调整用于寻乌县智能制造科技园基础设施建设项目。

以上 1 个项目债券资金调整依据江西省财政厅文件《关于调整部分新增地方政府专项债券用途的通知》（赣财公服〔2026〕20 号）做出，考虑寻乌县智能制造科技园基础设施建设项目资金需求量大。以上合计 4,500.00 万元调整至寻乌县智能制造科技园基础设施建设项目。

此次 2026 年江西省寻乌县智能制造科技园基础设施建设项目的项目单位是寻乌县城发项目管理有限公司，社会统一信用代码为 91360734MA3ACH230J，法定代表人为刘志高，注册地址为江西省赣州市寻乌县长安大道 72 号 4 楼 402。

2026 年江西省寻乌县智能制造科技园基础设施建设项目（以下简称“本项目”）为基建项目，根据寻乌县发展和改革委员会《关于寻乌县智能制造科技园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（寻发改字〔2022〕266 号，批复总投资额 33,000.00 万元。本次债券利息（包含建设期与运营期），详见表 3-2（专项债券还本付息情况预测表），我们统一按照可行性研究报告和实施方案的建设期利息及债券发行费用估算总投资额，详细见下表：

单位：万元

序号	项目单位	项目名称	静态总投资额	预计建设期利息及发行费用	总投资估算
1	寻乌县城发项目管理有限公司	寻乌县智能制造科技园基础设施建设项目	31,515.00	1,485.00	33,000.00

为了保障以上建设项目合理的融资需求，更好地发挥专项债券对寻乌县智能制造科技园基础设施建设项目的支持作用，本次项目计划通过自筹资金及发行地方政府专项债券的方式完成项目建设。寻乌县城发项目管理有限公司申请地方政府专项债券的明细情况见下表：

单位：万元

序号	总投资估算	其中：自筹资金	其中：债券金额			
			小计	2023 年已发行	2024 年已发行	2026 年 4 月发行
1	33,000.00	11,552.00	21,448.00	7,525.00	6,223.00	3,200.00
						本次调整
						4,500.00

按照发行方案及筹资计划，本次拟发行项目的总投资估算为 33,000.00 万元，通过自筹资金、申请专项债券等途径解决，其一，自筹资金 11,552.00 万元；其二，拟发行专项债券 21,448.00 万元，其中，3,000.00 万元由 2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（二十四期）-2022 年江西省政府专项债券（四十二期）调整至本项目，发行期限 20 年，1500.00 万元由 2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（三十期）-2022 年江西省政府专项债券（五十期）调整至本项目，发行期限 30 年，2023 年已发行 7,525.00 万元，2024 年已发行 6,223.00 万元，2026 年 4 月发行 3,200.00 万元。

根据《寻乌县智能制造科技园基础设施建设项目可行性研究报告》（以下简称“可研报告”），寻乌县智能制造科技园基础设施建设项目项目建设内容为：本项目规划用地面积为 70133 平方米（约 105.2 亩），主要建设内容为标准厂房及配套基础设施，项目总建筑面积为 140000 平方米，包括标准厂房建筑面积为 126000 平方米及配套用房 14000 平方米。项目容积率 2.0，建筑密度 48.24%，绿地率 12.83%。同时配套建设生态停车场 10000 平方米，以及绿化、道路广场、立柱广告牌、给排水、电气、消防等相关附属工程。

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

表 1-1 项目静态总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计
1	工程费用	28,969.41
2	工程建设其他费用	1,044.96
3	预备费	1,500.63
项目静态总投资		31,515.00

表 1-2 项目分年度支出计划表

单位：万元

序号	费用类型	小计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	工程费用	28,969.41	8,000.00	6500.00	5,000.00	9,469.41
2	工程建设其他费用	1,044.96	150.00	100.00	200.00	594.96
3	预备费	1,500.63	200.00	150.00	400.00	750.63

本次建设项目支出总计	31,515.00	8,350.00	6,750.00	5,600.00	10,815.00
------------	-----------	----------	----------	----------	-----------

注：1、项目建设期3年。

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

二、预测假设

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

三、评估要素

2017年财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）、2018年财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34号）（以下均简称“《通知》”）要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流收入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。

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

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

本次专项债券还本付息来源于项目自身收入，偿债的主要来源是停车收入、出租收入。债务风险锁定在项目内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

（一）资金稳定性

根据寻乌县智能制造科技园基础设施建设项目可行性研究报告，以及寻乌县城发项目管理有限公司上报的《实施方案》提供的每年收入预测依据等数据，对各项收入进行了合理预测，具体收益情况如下：

1. 资金稳定性分析

本次申请发行的 2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（二十四期）-2022 年江西省政府专项债券（四十二期）、2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（三十期）-2022 年江西省政府专项债券（五十期）调整债券之寻乌县智能制造科技园基础设施建设项目专项债券项目，预计业务活动现金流入合计为 95,547.61 万元。项目自运营期（2027 年 1 月）开始至债券到期的项目收益年度分布情况分析如下：

表 3-1 项目收益年度分布情况分析

单位：万元

年份	标准厂房出租收入	物业收入	配套用房出租收入	停车位收入	广告收入	合计
2027	1,572.48	98.28	174.72	45.99	10.00	1,901.47
2028	1,693.44	105.84	188.16	55.19	15.00	2,057.63
2029	1,814.40	113.40	201.60	64.39	15.00	2,208.79
2030	1,935.36	120.96	215.04	73.58	15.00	2,359.94
2031	2,056.32	128.52	228.48	73.58	15.00	2,501.90
2032	2,395.01	149.69	266.11	80.94	16.50	2,908.25
2033	2,395.01	149.69	266.11	80.94	16.50	2,908.25
2034	2,395.01	149.69	266.11	80.94	16.50	2,908.25
2035	2,395.01	149.69	266.11	80.94	16.50	2,908.25
2036	2,395.01	149.69	266.11	80.94	16.50	2,908.25
2037	2,634.51	164.66	292.72	89.04	18.15	3,199.08
2038	2,634.51	164.66	292.72	89.04	18.15	3,199.08
2039	2,634.51	164.66	292.72	89.04	18.15	3,199.08
2040	2,634.51	164.66	292.72	89.04	18.15	3,199.08
2041	2,634.51	164.66	292.72	89.04	18.15	3,199.08
2042	2,897.96	181.12	322.00	97.94	19.97	3,518.99
2043	2,897.96	181.12	322.00	97.94	19.97	3,518.99
2044	2,897.96	181.12	322.00	97.94	19.97	3,518.99
2045	2,897.96	181.12	322.00	97.94	19.97	3,518.99
2046	2,897.96	181.12	322.00	97.94	19.97	3,518.99
2047	3,187.76	199.23	354.20	107.73	21.96	3,870.88
2048	3,187.76	199.23	354.20	107.73	21.96	3,870.88
2049	3,187.76	199.23	354.20	107.73	21.96	3,870.88
2050	3,187.76	199.23	354.20	107.73	21.96	3,870.88
2051	3,187.76	199.23	354.20	107.73	21.96	3,870.88
2052	3,506.53	219.16	389.61	118.51	24.16	4,257.97
2053	3,506.53	219.16	389.61	118.51	24.16	4,257.97

年份	标准厂房出租收入	物业收入	配套用房出租收入	停车位收入	广告收入	合计
2054	3,506.53	219.16	389.61	118.51	24.16	4,257.97
2055	3,506.53	219.16	389.61	118.51	24.16	4,257.97
合计	78,674.32	4,917.14	8,741.59	2,665.02	549.54	95,547.61

注：2026 年发行债券，最后一期债券到期年份为 2056 年。因此，2056 年及以后的收入成本暂忽略不计，故上表中仅列示从运营期（2027 年 1 月）开始至 2055 年 12 月的收入数据。

本项目经营收入的估算依据如下：

（1）标准厂房出租收入：本项目所建标准厂房全部对外进行租赁，预估运营计算期第 1 年标准厂房的 65%实现承租，第 2 年标准厂房的 70%实现承租，第 3 年标准厂房的 75%实现承租，第 4 年标准厂房的 80%实现承租，第 5 年标准厂房的 85%实现承租，第 6 年标准厂房的 90%实现承租，后续标准厂房承租率按 90%计算。

参照江西祐臣节能净化科技有限公司租用江西泛宇压缩机科技有限公司厂房的基本情况，厂房同在寻乌县工业园区，租赁价为 22.5 元/平方米·月。本项目根据谨慎保守原则，同时考虑本项目厂房同处寻乌县工业园区内，暂定本项目第 1 年标准厂房出租价格为 16 元/平方米·月，所有厂房出租单价后续每 5 年增长 10%。

（2）配套用房出租收入：本项目所建配套用房全部对外进行租赁，预估第 1 年租赁面积约为总面积的 65%，第 2 年租赁面积达到总面积的 70%，第 3 年租赁面积达到总面积的 75%，第 4 年租赁面积达到总面积的 80%，第 5 年租赁面积达到总面积的 85%，第 6 年租赁面积达到总面积的 90%，后续租赁面积维持在总面积的 90%，租赁价格参考寻乌工业园区现有（300 平方米办公室，每季度租金 27000 元，约为 30 元/平方米·月）的市场价格，根据谨慎保守原则，同时考虑本项目厂房同处寻乌县工业园区内，暂定本项目第 1 年配套用房出租价格为 16 元/平方米·月，所有厂房出租单价后续每 5 年增长 10%。

（3）物业费收入：项目建成运营后，由项目建设单位统一进行入住单位的物业管理，按 0.9 元/平方米·月收取，后续每 5 年增长 10%，收取面积与厂房及配套用房承租面积一致。

（4）停车位收入：本项目建成后约有 280 个车位可用于停车收费，参考《寻乌县城区停车收费管理实施方案》的“小型车停车位一天收费 12 小时计算，可收费 13 元”的相关规定，本项目车位收入按 9 元/个·天进行估算，考虑当前我国经济的发展及人民生活水平的提高，估算项目 28 年运营期内，以 5 年为一周期，车位日均收入每五年上涨 10%。同时根据使用需求。考虑本项目 280 个停车位第 1 年同时停放率为 50%，第 2 年同时停放率为 60%，第 3 年同时停放率为 70%，第 4 年同时停放率为 80%，后续年份同时停放率维持在 80%。

（5）广告位出租收入：本项目拟在产业园四角建设 4 个立柱广告牌（也称高炮广告栏），广告牌采取单立柱三面形式建造，每面尺寸为 21×7，考虑项目运营实际，运营期第 1 年 2 个立柱广告牌实现承租，广告牌承租率为 65%；运营期第 2 年 3 个立柱广告牌实现承租，广告牌承租率为 70%；运营期第 3 年 3 个立柱广告牌实现承租，广告牌承租率为 75%，

运营期第 4 年 3 个立柱广告牌实现承租，广告牌承租率为 80%；后续年份 3 个立柱广告牌均实现承租，广告牌承租率维持在 80%。

租赁价格参考赣州市 324 平方米、年租金 28 万、每平米 864 元的最低租赁价格，考虑寻乌经济发展现状，暂定本项目第一年广告牌租赁收费暂按 600 元/平方米/年计取，项目 28 年运营期内，以 5 年为一周期，广告位租赁单价每 5 年上涨 10%。

寻乌县城发项目管理有限公司综合考虑适度增长因素，保守预测了 2027-2055 年的收入、支出，在本项目的实施过程中，可以产生持续稳定的收益，各年现金流入及现金流出均保持了稳定的增长，且保持了现金结余的总体增长。

（二）资金充足性

资金充足性分析情况表从项目开工年份开始编制，至债券存续期最后一年结束。

1. 债券还本付息分析

按照《实施方案》，本次寻乌县城发项目管理有限公司组织申报发行 2026 年江西省寻乌县智能制造科技园基础设施建设工程的总投资额 33,000.00 万元。拟发行专项债券 21,448.00 万元，其中，3,000.00 万元由 2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（二十四期）-2022 年江西省政府专项债券（四十二期）调整至本项目，发行期限 20 年，1,500.00 万元由 2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（三十期）-2022 年江西省政府专项债券（五十期）调整至本项目，发行期限 30 年，2023 年已发行 7,525.00 万元，2024 年已发行 6,223.00 万元，2026 年 4 月发行 3,200.00 万元。据此预计专项债券利息合计为 18,399.60 万元，预计发行费用为 17.16 万元。

按照该项目专项债券发行计划，30 年期债券以年利率 3.00% 预计每年利息支出，每半年支付一次利息，到期一次还本，本项目专项债券还本付息情况如下表所示：

表 3-2 专项债券还本付息情况预测表

单位：万元

年 份	期初债券余额	本年发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券余额
本次调整	-	4,500.00	3.60	74.10		4,500.00
2023 年	4,500.00	7,525.00	6.02	274.62		12,025.00
2024 年	12,025.00	6,223.00	4.98	484.43		18,248.00
2025 年	18,248.00			567.82		18,248.00
2026 年	18,248.00	3,200.00	2.56	607.02		21,448.00
2027 年	21,448.00		-	646.22		21,448.00
2028 年	21,448.00			646.22		21,448.00
2029 年	21,448.00			646.22		21,448.00
2030 年	21,448.00			646.22		21,448.00
2031 年	21,448.00			646.22		21,448.00
2032 年	21,448.00			646.22		21,448.00
2033 年	21,448.00			646.22		21,448.00

年 份	期初债券余额	本年发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券余额
2034 年	21,448.00			646.22		21,448.00
2035 年	21,448.00			646.22		21,448.00
2036 年	21,448.00			646.22		21,448.00
2037 年	21,448.00			646.22		21,448.00
2038 年	21,448.00			646.22		21,448.00
2039 年	21,448.00			646.22		21,448.00
2040 年	21,448.00			646.22		21,448.00
2041 年	21,448.00			646.22		21,448.00
2042 年	21,448.00			596.87	3,000.00	18,448.00
2043 年	18,448.00			547.52		18,448.00
2044 年	18,448.00			547.52		18,448.00
2045 年	18,448.00			547.52		18,448.00
2046 年	18,448.00			547.52		18,448.00
2047 年	18,448.00			547.52		18,448.00
2048 年	18,448.00			547.52		18,448.00
2049 年	18,448.00			547.52		18,448.00
2050 年	18,448.00			547.52		18,448.00
2051 年	18,448.00			547.52	-	18,448.00
2052 年	18,448.00			522.77	1,500.00	16,948.00
2053 年	16,948.00			371.60	7,525.00	9,423.00
2054 年	9,423.00			161.79	6,223.00	3,200.00
2055 年	3,200.00			78.40		3,200.00
2056 年	3,200.00			39.20	3,200.00	-
合计		21,448.00	17.16	18,399.60	21,448.00	

注：30 年期债券分别从债券发行年（2026 年）起按照每半年支付一次债券利息。

2. 运营成本费用分析

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

可研报告及《实施方案》中明确了各项成本的估算标准如下：

（1）外购动力费：本项目所有厂房用于出租或销售，原辅材料及燃料动力由承租单位负责，不计入本项目运营成本，故本项目水电消耗仅为园内停车场及道路照明等电力消耗 29.89 万 kW·h/年，电费按 0.65 元/kW·h 计算，绿化新水消耗 2.91 万吨/年，水费按 2.5 元/吨计算，每 5 年按 10%幅度递增。

（2）工资及福利费：由于厂房用于出租，运营期间需要人员管理，本项目拟通过外聘人员进行出租全过程物业管理，计划需要聘用 40 人，工资福利按 5500 元/人/月计算，每 5 年按 10%幅度递增。

(3) 修理费：按工程费的 0.3%估算。

(4) 其他费用：暂估此项费用年支出额暂按项目营业收入的 3%估算。

(65) 本项目的税金：可研报告及《实施方案》中明确了各项税金的估算标准，本项目的税金及附加包括增值税、城市维护建设税、教育税附加及房产税。不动产出租收入的增值税按租赁收入的 9%计算，物业费收入的增值税按物业收入的 6%计算，停车场收入的增值税按照停车场收入的 9%计算，广告收入的增值税按广告收入的 6%计算，城市维护建设税按应交增值税 5%计算，教育费附加（含地方教育费附加）按应交增值税 5%计算，房产税按租赁收入的 12%计算。

本项目业务活动支出预测情况如下表 3-3 所示：

表 3-3 业务活动支出情况预测表

单位：万元

年份	税金	外购燃料费	工资	修理费	管理费	合计
2027	192.35	26.70	264.00	57.04	86.91	626.99
2028	207.15	26.70	264.00	61.59	86.91	646.35
2029	221.94	26.70	264.00	66.15	86.91	665.70
2030	236.74	26.70	264.00	70.71	86.91	685.06
2031	251.54	26.70	264.00	74.97	86.91	704.12
2032	292.97	29.37	290.40	87.15	86.91	786.80
2033	292.97	29.37	290.40	89.21	86.91	788.86
2034	292.97	29.37	290.40	89.21	86.91	788.86
2035	292.97	29.37	290.40	89.21	86.91	788.86
2036	292.97	29.37	290.40	89.21	86.91	788.86
2037	322.26	32.31	319.44	98.13	86.91	859.05
2038	322.26	32.31	319.44	98.13	86.91	859.05
2039	505.07	32.31	319.44	98.13	86.91	1,041.86
2040	585.40	32.31	319.44	98.13	86.91	1,122.19
2041	585.40	32.31	319.44	98.13	86.91	1,122.19
2042	645.05	35.54	351.38	107.95	86.91	1,226.83
2043	645.05	35.54	351.38	107.95	86.91	1,226.83
2044	645.05	35.54	351.38	107.95	86.91	1,226.83
2045	645.05	35.54	351.38	107.95	86.91	1,226.83
2046	645.05	35.54	351.38	107.95	86.91	1,226.83
2047	710.66	39.09	386.52	118.74	86.91	1,341.92
2048	710.66	39.09	386.52	118.74	86.91	1,341.92
2049	710.66	39.09	386.52	118.74	86.91	1,341.92
2050	710.66	39.09	386.52	118.74	86.91	1,341.92
2051	710.66	39.09	386.52	118.74	86.91	1,341.92
2052	782.82	43.00	425.17	130.61	86.91	1,468.52

年份	税金	外购燃料费	工资	修理费	管理费	合计
2053	782.82	43.00	425.17	130.61	86.91	1,468.52
2054	782.82	43.00	425.17	130.61	86.91	1,468.52
2055	782.82	43.00	425.17	130.61	86.91	1,468.52
合计	14,804.79	987.03	9,759.43	2,920.99	2,520.34	30,992.63

注：支出情况预测表主要体现的是需要支付现金的成本费用部分，故对于不需付现的费用（如折旧摊销等）无需考虑。

2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（二十四期）-2022 年江西省政府专项债券（四十二期）、2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（三十期）-2022 年江西省政府专项债券（五十期）调整债券之寻乌县智能制造科技园基础设施建设项目专项债券项目实施方案资金充足性分析情况具体如下表 3-4 及图 3-1 所示：

表 3-4 2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（二十四期）-2022 年江西省政府专项债券（四十二期）、2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（三十期）-2022 年江西省政府专项债券（五十期）调整债券之寻乌县智能制造科技园基础设施建设项目实施方案资金充足性分析情况表

单位：万元

序号	年份	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	128,547.61	8,602.84	6,916.78	5,600.00	11,880.38	1,901.47	2,057.63	2,208.79	2,359.94	2,501.90
1	业务活动现金流入	95,547.61	-	-	-	-	1,901.47	2,057.63	2,208.79	2,359.94	2,501.90
1.1	财政补贴收入	-									
1.2	经营收入	95,547.61			0.00	0.00	1,901.47	2,057.63	2,208.79	2,359.94	2,501.90
2	融资活动现金流入	21,448.00	7,525.00	6,223.00	-	7,700.00	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	21,448.00	7,525.00	6,223.00		7,700.00					
2.2	其他融资款	-	-	-							
3	资本金投入	11,552.00	1,077.84	693.78	5,600.00	4,180.38	-				
二	现金流出	102,317.82	8,630.64	7,239.41	6,167.82	11,424.58	1,273.22	1,292.71	1,312.03	1,331.37	1,350.43
1	业务活动现金流出	30,938.06	-	-	-	-	627.00	646.49	665.81	685.15	704.21
1.1	运营成本	16,133.27	-	-	0.00	0.00	434.65	439.34	443.87	448.41	452.67
1.2	税金支出	14,804.79	-	-	-	-	192.35	207.15	221.94	236.74	251.54
2	建设投资现金流出	31,515.00	8,350.00	6,750.00	5,600.00	10,815.00					
3	融资活动现金流出	39,864.76	280.64	489.41	567.82	609.58	646.22	646.22	646.22	646.22	646.22
3.1	债券发行费用	17.16	6.02	4.98		2.56					
3.2	偿还债券本金	21,448.00									
3.3	支付债券利息	18,399.60	274.62	484.43	567.82	607.02	646.22	646.22	646.22	646.22	646.22
3.4	偿还其他融资本金	-									

序号	年份	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
3.5	支付其他融资利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	当期现金结余	26,229.79	-27.80	-322.63	-567.82	455.80	628.25	764.92	896.76	1,028.57	1,151.47
四	期初现金	--	-77.70	-105.50	-428.13	-995.95	-540.15	88.10	853.02	1,749.78	2,778.35
五	期末现金	--	-105.50	-428.13	-995.95	-540.15	88.10	853.02	1,749.78	2,778.35	3,929.82

续上表:

序号	年份	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一	现金流入	2,908.25	2,908.25	2,908.25	2,908.25	2,908.25	3,199.08	3,199.08	3,199.08	3,199.08
1	业务活动现金流入	2,908.25	2,908.25	2,908.25	2,908.25	2,908.25	3,199.08	3,199.08	3,199.08	3,199.08
1.1	财政补贴收入									
1.2	经营收入	2,908.25	2,908.25	2,908.25	2,908.25	2,908.25	3,199.08	3,199.08	3,199.08	3,199.08
2	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款									
2.2	其他融资款									
3	资本金投入									
二	现金流出	1,433.12	1,433.12	1,433.12	1,433.12	1,433.12	1,503.11	1,503.11	1,685.92	1,766.25
1	业务活动现金流出	786.90	786.90	786.90	786.90	786.90	856.89	856.89	1,039.70	1,120.03
1.1	运营成本	493.93	493.93	493.93	493.93	493.93	534.63	534.63	534.63	534.63
1.2	税金支出	292.97	292.97	292.97	292.97	292.97	322.26	322.26	505.07	585.40
2	建设投资现金流出									
3	融资活动现金流出	646.22	646.22	646.22	646.22	646.22	646.22	646.22	646.22	646.22
3.1	债券发行费用									
3.2	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	年份	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
3.3	支付债券利息	646.22	646.22	646.22	646.22	646.22	646.22	646.22	646.22	646.22
3.4	偿还其他融资本金							-		
3.5	支付其他融资利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	当期现金结余	1,475.13	1,475.13	1,475.13	1,475.13	1,475.13	1,695.97	1,695.97	1,513.16	1,432.83
四	期初现金	3,929.82	5,404.95	6,880.08	8,355.21	9,830.34	11,305.47	13,001.44	14,697.41	16,210.57
五	期末现金	5,404.95	6,880.08	8,355.21	9,830.34	11,305.47	13,001.44	14,697.41	16,210.57	17,643.40

续上表:

序号	年份	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
一	现金流入	3,199.08	3,518.99	3,518.99	3,518.99	3,518.99	3,518.99	3,870.88	3,870.88	3,870.88
1	业务活动现金流入	3,199.08	3,518.99	3,518.99	3,518.99	3,518.99	3,518.99	3,870.88	3,870.88	3,870.88
1.1	财政补贴收入									
1.2	经营收入	3,199.08	3,518.99	3,518.99	3,518.99	3,518.99	3,518.99	3,870.88	3,870.88	3,870.88
2	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款									
2.2	其他融资款									
3	资本金投入									
二	现金流出	1,766.25	4,821.32	1,771.97	1,771.97	1,771.97	1,771.97	1,886.83	1,886.83	1,886.83
1	业务活动现金流出	1,120.03	1,224.45	1,224.45	1,224.45	1,224.45	1,224.45	1,339.31	1,339.31	1,339.31
1.1	运营成本	534.63	579.40	579.40	579.40	579.40	579.40	628.65	628.65	628.65
1.2	税金支出	585.40	645.05	645.05	645.05	645.05	645.05	710.66	710.66	710.66
2	建设投资现金流出									

序号	年份	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
3	融资活动现金流出	646.22	3,596.87	547.52	547.52	547.52	547.52	547.52	547.52	547.52
3.1	债券发行费用									
3.2	偿还债券本金	-	3,000.00				-	-	-	-
3.3	支付债券利息	646.22	596.87	547.52	547.52	547.52	547.52	547.52	547.52	547.52
3.4	偿还其他融资本金									
3.5	支付其他融资利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	当期现金结余	1,432.83	-1,302.33	1,747.02	1,747.02	1,747.02	1,747.02	1,984.05	1,984.05	1,984.05
四	期初现金	17,643.40	19,076.23	17,773.90	19,520.92	21,267.94	23,014.96	24,761.98	26,746.03	28,730.08
五	期末现金	19,076.23	17,773.90	19,520.92	21,267.94	23,014.96	24,761.98	26,746.03	28,730.08	30,714.13

续上表:

序号	年份	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
一	现金流入	3,870.88	3,870.88	4,257.97	4,257.97	4,257.97	4,257.97	-
1	业务活动现金流入	3,870.88	3,870.88	4,257.97	4,257.97	4,257.97	4,257.97	-
1.1	财政补贴收入							
1.2	经营收入	3,870.88	3,870.88	4,257.97	4,257.97	4,257.97	4,257.97	-
2	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	
2.1	债券融资款							
2.2	其他融资款							
3	资本金投入							
二	现金流出	1,886.83	1,886.83	3,488.41	9,362.24	7,850.43	1,544.04	3,239.20
1	业务活动现金流出	1,339.31	1,339.31	1,465.64	1,465.64	1,465.64	1,465.64	-
1.1	运营成本	628.65	628.65	682.82	682.82	682.82	682.82	-
1.2	税金支出	710.66	710.66	782.82	782.82	782.82	782.82	

序号	年份	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
2	建设投资现金流出							
3	融资活动现金流出	547.52	547.52	2,022.77	7,896.60	6,384.79	78.40	3,239.20
3.1	债券发行费用							
3.2	偿还债券本金	-	-	1,500.00	7,525.00	6,223.00	-	3,200.00
3.3	支付债券利息	547.52	547.52	522.77	371.60	161.79	78.40	39.20
3.4	偿还其他融资本金							
3.5	支付其他融资利息	-	-	-	-	-	-	-
三	当期现金结余	1,984.05	1,984.05	769.56	-5,104.27	-3,592.46	2,713.93	-3,239.20
四	期初现金	30,714.13	32,698.18	34,682.23	35,451.79	30,347.52	26,755.06	29,468.99
五	期末现金	32,698.18	34,682.23	35,451.79	30,347.52	26,755.06	29,468.99	26,229.79
债券资金覆盖倍数								1.62

注：1. 按照在存续期内预期收入和预期支出测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。按照预计条件估算的资金平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为1.62倍，还本付息资金有充分保障。

2. 2023-2026年期末现金为负数的原因系建设期的债券发行费及利息及借款利息，该部分资金由项目单位自筹解决

本次发行专项债券各项目预期运营业务活动现金流入合计 95,547.61 万元，运营业务活动现金流出合计 30,992.63 万元，债券到期年份（2056 年）的期末现金仍有 26,229.79 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 39,847.60 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.62 倍，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。债券存续期间现金流入、流出与期末累计现金结存额如图所示：

单位：万元

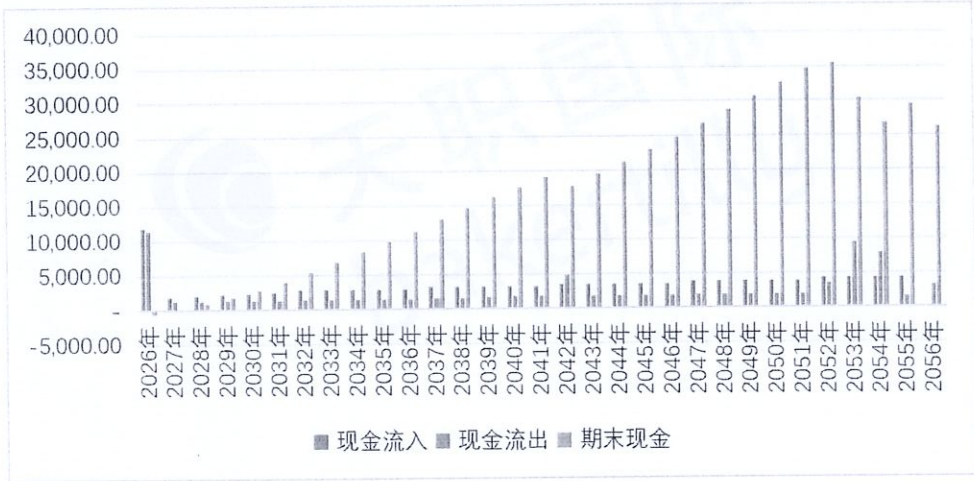


图 3-1 债券存续期间现金流情况图

四、项目风险评估及控制措施

（一）项目主要风险及防范措施

我们注意到，寻乌县城发项目管理有限公司在《实施方案》中提出了以下主要风险并制定了应对措施：

1. 工期变化产生的风险及应对措施

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

单位应通过深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。

2. 工程事故产生的风险及应对措施

工程事故是由施工阶段中一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个物流园类建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

单位将选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的

合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

3. 收入变动风险及应对措施

收入变动风险是指各单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是收费政策变化等带来的，影响单位年度收入规模，偿债能力减弱。

单位将按照债券发行期限和额度，在单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

4. 支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指各单位年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是单位出现支出规模扩张过快，单位年度资金结余较预测大幅减少等，影响还本付息。

单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

5. 利率变动风险及应对措施

2026 年申请发行的专项债券年利率按照 3.00%，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

单位将合理安排债券发行金额和债券期限，按照单位资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强单位资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

6. 自然风险及应对措施

自然风险是指由于自然因素的不确定性对公共配套建筑的建设过程和经营造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对经营者造成经济上的损失。主要包括火灾风险、洪水风险等。

单位将通过加强风险预警及防范措施，提前做好预防。

7. 债券调整风险

因江西省赣州市寻乌县石崆寨水库工程以前年度已发行专项债券项目由于项目已争取中央水利专项资金，合计调整债券资金 4,500.00 万元至寻乌县智能制造科技园基础设施建设项目专项债券项目，本次调整依据江西省财政厅文件《关于调整部分新增地方政府专项债券用途的通知》（赣财公服〔2026〕20 号），调整的原因及合理性我们不对其进行论证。

(二) 压力测试

考虑项目收入变动、成本变动和债券利率变动因素，分析专项债券本金覆盖率和本息资金覆盖倍数，见下表 4-1：

表 4-1 单因素变动压力测试表

单位：万元

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
业务活动现金流入变动后金额	85,992.85	90,770.23	95,547.61	100,324.99	105,102.37
业务活动现金流出成本变动后金额	27,844.25	29,391.16	30,938.06	32,484.96	34,031.87
利率变动	2.70%	2.85%	3.00%	3.15%	3.30%
利率变动债券利息	16,559.64	17,479.62	18,399.60	19,319.58	20,239.56
1. 收入变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数变化	1.38	1.50	1.62	1.74	1.86
2. 成本变动敏感性分析					
偿债资金覆盖倍数变化	1.70	1.66	1.62	1.65	1.66
3. 利率变动敏感性分析					
利率变动偿债资金本息覆盖率	1.70	1.66	1.62	1.58	1.55

通过资金平衡测算分析，债务本息资金覆盖倍数可达到 1.62 倍，基于上表压力测试，本项目分别在收入下降 10%、成本上浮 10%、利率上浮 10%的情况下，债券本息资金覆盖率仍大于 1.1，能通过压力测试，项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。

五、其他需要说明的事项

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

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

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

六、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并结合对《实施方案》的分析，我们未注意到专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

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

免责声明

本报告中的评估仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评估将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评估的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评估而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，我们与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖我们的提交物、建议、评估、报告或其他服务；
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护我们，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。



营业执照

(副本) (15-15)

统一社会信用代码

911101085923425568



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 12500 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2012 年 03 月 05 日

执行事务合伙人 邱靖之

主要经营场所

北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼
A-1 和 A-5 区域

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件开发；软件开发；计算机系统服务；软件服务；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE 值在 1.4 以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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



2026 年 03 月 09 日

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网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

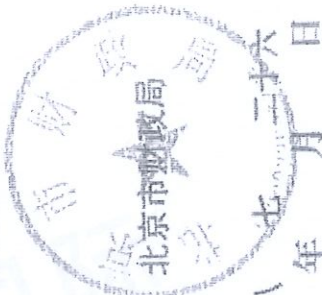
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0000175

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:

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:


京财会许可[2011]0105号

批准执业文号:

2011年11月14日

批准执业日期:

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



姓名 张卫帆
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1992-10-25
Date of birth

工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙) 广西分所
Working unit

身份证号码 431202199210250477
Identity card No.

证书编号: 110101500243
No of certificate

批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 08 月 29 日
Date of issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年度检验登记
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.




天职国际会计师事务所(特殊普通合伙) 广西分所


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

同意调出
Agree the holder to be transferred from


同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



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



姓名	郑坤琳
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1996-03-11
Date of birth	
工作单位	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所
Working unit	
身份证号码	360122199603111217
Identity card No.	



有效期一年，届满前续一年。
1101015011104 for another year after
this renewal.

证书编号: 110101501110
No. of Certificate

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

发证日期: 2022
Date of Issuance

年 月 日

年 月 日

该资质仅用于天职业字[2026]31515号报告相关资料，与原件一致

天职国际
bakertilly