

---

寻乌县智能制造科技园基础设施建设项目  
实施方案



---

## 前言

2026 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，符合地方政府市政和产业园区基础设施，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。寻乌县智能制造科技园基础设施建设项目本期拟调整专项债券 4,500.00 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。

## 一、项目概况

### （一）项目所在地基本情况

#### 1、所在地基本情况

寻乌县位于江西省东南端，居赣、闽、粤三省接壤处，东经  $115^{\circ} 21' 22'' - 115^{\circ} 54' 25''$ 、北纬  $24^{\circ} 30' 40'' - 25^{\circ} 12' 10''$ 。东邻福建省武平县、广东省平远县，南接广东省兴宁市、龙川县，西毗安远县、定南县，北连会昌县。寻乌县辖 7 个镇、8 个乡，共有 4 个居委会、172 个行政村。县政府驻长宁镇东阶梯，距省会南昌市 560 千米，距赣州市 240 千米。

#### 2、所在地经济、财政与债务情况

2020 年，寻乌县国内生产总值 86.01 亿元，一般公共预算收入 5.77 亿元，政府性基金预算收入 8.11 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 6.00 亿元，政府性基金预算支出 8.11 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 6.00 亿元。

2021 年，寻乌县国内生产总值 102.68 亿元，一般公共预算收入 6.56 亿元，政府性基金预算收入 5.86 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 5.43 亿元，政府性基金预算支出 14.90 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 4.53 亿元。

2022 年，寻乌县国内生产总值 125.05 亿元，一般公共预算收入 7.38 亿元，政府性基金预算收入 3.51 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 2.77 亿元，政府性基金预算支出 13.43 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 1.83 亿元。

表 1-1 寻乌县财政支出情况

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	86.01	102.68	125.05
一般公共预算收入	5.77	6.56	7.38

政府性基金预算收入	8.11	5.86	3.51
其中：国有土地使用权出让金收入	6.00	5.43	2.77
政府性基金预算支出	8.11	14.90	13.43
其中：国有土地使用权出让金支出	6.00	4.53	1.83

## （二）项目实施背景

### 1、项目背景

随着寻乌县经济的飞速发展和对外经济技术交流与合作的进一步加强，寻乌县坚持以科学发展观为统领，大力走新型工业化道路，突出招商引资和完善配套设施，创新管理机制，优化服务环境，促进产业聚集，不断壮大主导产业，迅速积聚了一大批重大项目，有力地推动了寻乌县工业快速发展。本项目的建设能够融入赣州智造谷电子信息产业园，加快寻乌县电子信息产业的发展。《国务院支持赣南等原中央苏区振兴发展若干意见》期限延长至 2030 年，寻乌县将继续享有苏区振兴、对口支援、以及享受西部大开发税收政策等多重“国字号”政策，对鼓励类产业企业所得税减按 15%征收。寻乌经济开发区坚持党建引领，努力克服新冠肺炎疫情等不利影响，全力壮大平台承载力，完善产业链条，提升服务水平，助推以机电制造、军工产业和都市工业为主导的新型工业化等主导产业迈进高质量发展之路。当前，寻乌县正处于工业提质增效的关键时期，并面临着东部产业转移和国际资金加快向内地拓展的难得机遇。但寻乌县工业用地后备资源严重匮乏，如何在加快发展的同时，实现土地节约集约利用，已成为寻乌县经济发展和园区建设的关键问题。完善园区基础设施，夯实园区平台基础建设，作为寻乌县经济开发区未来的重要发展方向。为充分发挥集聚效应和龙头带动作用，走新型工业化道路，寻乌县城发项目管理有限公司因地制宜，合理利用一切可利用资源，决定在寻乌县新建标准厂房，打造以机电制造、电子信息产业和都市工业为主导的新型工业化示范区，配套服务完善的综合型生态产业新区，优化资源配置，提高土地利用效率，产城融合，城市

---

是基础，承载产业空间，发展产业经济；产业是支撑，驱动城市更新，完善产业配套；方便企业运作，降低企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率。

### （三）项目基本情况

#### 1、项目名称：

寻乌县智能制造科技园基础设施建设项目

#### 2、项目立项单位：

寻乌县城发项目管理有限公司

#### 3、项目建设单位

寻乌县城发项目管理有限公司

#### 4、项目建设地址：

江西省赣州市寻乌县工业园。

#### 5、项目建设内容

本项目主要建设内容及规模为：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。

#### 6、项目总投资

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），项目总投资为 33,000.00 万元人民币。其中：工程费 28,969.41 万元，工程建设其他费用 1,044.96 万元，预备费 1,500.63 万元，建设期利息 1,485.00 万元。

---

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，3000.00 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。

## 7、项目建设期限

依据寻乌县发改委《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），批复建设期限为 12 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

本项目是根据业主提供的资料、数据、以及国家有关的规范、标准等编制。

（1）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

（2）《国务院关于新时代支持革命老区振兴发展的意见》（国发[2021]3 号）；

（3）《关于“十四五”特殊类型地区振兴发展规划的批复》；

（4）《革命老区重点城市对口合作工作方案》（发改振兴[2022]766 号）；

（5）《国家发展改革委关于印发〈赣州革命老区高质量发展示范区建设方案〉的通知》；

- 
- (6) 《江西省人民政府印发关于支持赣州打造对接融入粤港澳大湾区桥头堡若干政策措施的通知》；
- (7) 《关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》（国发〔2010〕32 号）；
- (8) 《国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》（国发〔2015〕32 号）；
- (9) 《中国制造 2025》；
- (10) 《新时期促进集成电路产业和软件高质量发展的若干政策》
- (11) 江西省人民政府办公厅印发《关于实施产业链长制的工作方案》；
- (12) 江西省工业和信息化厅颁布《“十四五”电子产业高质量发展规划》；
- (13) 《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；
- (14) 《江西省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
- (15) 《江西省人民政府印发关于切实稳住经济发展若干措施的通知》（赣府发〔2022〕12 号）；
- (16) 《江西省工信委江西省发改委江西省财政厅关于印发鼓励建设和使用标准厂房的指导意见》（赣工信园区字〔2015〕272 号）；
- (17) 《关于鼓励建设和使用标准厂房的指导意见》（赣工信园区字〔2015〕272 号）；
- (18) 《江西省建设用地控制指标》（2011 年版）；

(19) 《江西省标准厂房建设专项资金管理暂行办法》；

(20) 《江西省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

(21) 《赣州市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

(22) 《中共赣州市委赣州市人民政府关于促进开发区改革和创新发展的实施方案》；

(23) 《寻乌县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

(24) 《寻乌县城市总体规划（2014-2030 年）》；

(25) 项目承建单位提供的有关本项目的基础资料、技术资料等。

## 2、费率及参数

发行费 0.08%。

## 3、估算总额

本项目建设投资 31,515.00 万元。其中建安工程 28,969.41 万元（包括建筑工程费、装修工程、安装工程费、设备购置费等）；工程建设其他费用 1,044.96 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 1,500.63 万元，详见表格：

表 2-1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	总投资
----	------	-----



1	建安工程费用	28,969.41
2	工程建设其他费用	1,044.96
3	基本预备费	1,500.63
4	建设投资	31,515.00

#### 4、项目分年度投资计划表

表 2-2 项目分年度投资计划表

单位：人民币万元

	合计	以前年度	2026	2027
<b>静态投资</b>	<b>31,515.00</b>	-	<b>15,900.00</b>	<b>15,615.00</b>
工程费用	28,969.41	-	15,000.00	13,969.41
工程建设其他费用	1,044.96	-	400.00	644.96
预备费	1,500.63	-	500.00	1,000.63

## （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，3000.00 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。

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

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，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

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
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
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《可研报告》，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项目的总投资额 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
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

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
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。

（5）本项目的税金：可研报告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
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					

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	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	—									
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

序号	年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
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	—	—	—	—	—	—	—	—	—
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									
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									

序号	年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
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							

序号	年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
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	
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		

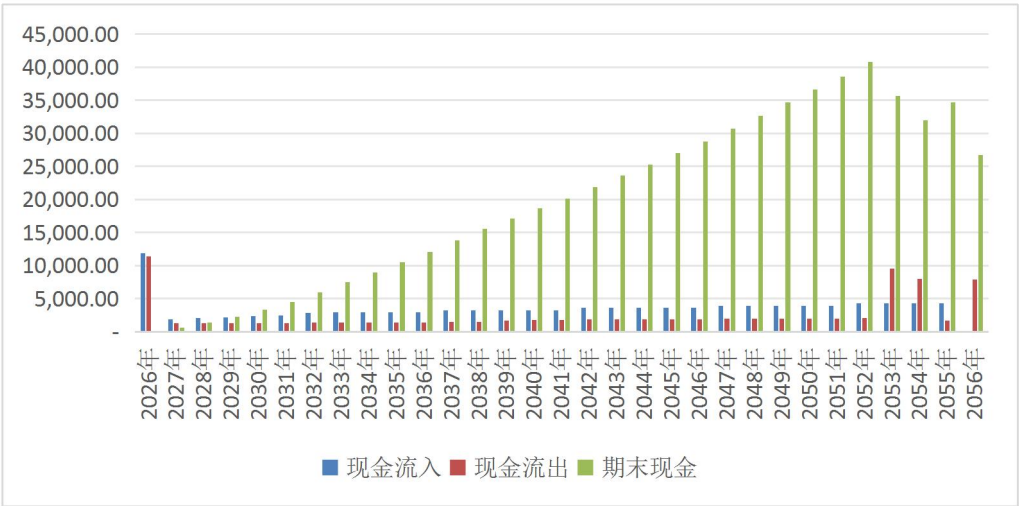
注：1. 按照在存续期内预期收入和预期支出测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。按照预计条件估算的资金平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.62 倍，还本付息资金有充分保障。

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



---

#### 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

结构调整是当前整个工业发展最为紧迫的问题，在结构调整中，应当依据市场需求，合理优化产业结构；要在稳定数量的基础上，提高质量，调整布局，扩大加工。服装纺织行业发展前景广阔，只要抓住机遇，选准方向，搞好资源的优化配置，进一步拓宽国际国内两个市场，为寻乌县电子信息等相关产业创造更为广阔的发展空间。本项目建成后将直接解决周边区域居民就业，是让居民增收的重要手段。本项目的建设有助于集约使用土地，为杨梅工业园区留出发展空间，进而提升寻乌县的发展吸引力，对促进寻乌县经济发展具有很强的推动作用。

###### (2) 公益性

标准化厂房是外来投资者衡量投资地是否适合的标准之一。一定数量的标准化厂房是招商引资的载体，用优质的标准化厂房的优势吸引外资能有效提高招商引资成功率，就能催生大项目、培植大税源、致富老百姓。标准化厂房将为外来投资企业解决一次性投入过大，基础设施建设周期长等问题，使企业能够根据市场的变化，通过租赁厂房等方式，迅速组织生产，促进企业产品早日上市，吸引投资开发商来此落户。因此，该项目的建设有利于加快寻乌县经济可持续发展；有利于调整寻乌县的生产力布局，发展开放型城市经济；有助于促进城市化水平提高，优化地区产业结构。本项目的实施，有利于改变寻乌工业基础薄弱的现状，有利于江西省、赣州市对接粤港澳大湾区的建设，有利于寻乌打造对接融入粤港澳大湾区桥头堡，有利于寻乌提供招商引资载体，由此可见，本项目的建设是非常迫切和必要的。

---

### （3）收益性

间接经济收益。在《赣州革命老区高质量发展示范区建设方案》中明确要求赣州到 2025 年，示范区建设取得重大进展，经济发展主要指标位居全国革命老区前列，增长潜力充分发挥，脱贫攻坚成果全面巩固拓展，新型城镇化建设取得明显进展，在乡村振兴、特色优势产业发展、生态文明建设、内陆开放合作、红色文化传承创新等方面发挥示范带动作用，探索形成一批推进革命老区振兴发展的典型经验做法。到 2035 年，示范区与全国同步基本实现社会主义现代化，形成红色文化繁荣、生态美丽宜居、特色产业兴旺、人民生活富庶的发展新局面。同时要求推动特色先进制造业高质量发展。推动打造现各类等产业集群。本项目在寻乌县对接融入大湾区基础上进行建设，将有利于大湾区现有各类科技创新平台和载体，及各类创新企业迁移进入寻乌发展创业，是强化赣州与深圳对口合作关系的需要。

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 95,547.61 万元，扣除相关成本 30,992.63 万元，可用于偿债的项目收益为 64,554.99 万元，满足资金平衡需求。

## 2、项目投资合规性与项目成熟度

项目已获得寻乌县发改委《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）。

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。

## 2、项目资金来源和可到位性

---

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，3000.00 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。

#### 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收入包含标准厂房出租收入、配套用房出租收入、物业管理收入、停车位收入、广告位出租收入预计产生运营收入 95,547.61 万元。运营成本包含工资及福利费用、税金、外购燃料及动力费、其他费用。预计产生运营成本 30,992.63 万元。

债券存续期收益已由业主单位寻乌县城发项目管理有限公司盖章确认，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。

#### 6、项目偿债计划可行性和偿债风险

本项目 2026 年本期拟申请调整专项债券 4,500.00 万元；每半年付息一次，到期一次偿还本金。建设期利息 1,485.00 万元，其均以资本金偿还，可保障建

---

设期利息可靠偿还。

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，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。

## 五、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寻乌县城发项目管理有限公司，

---

是依法批准设立的公司，具备营业执照资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

2、发行计划：2026 年寻乌县智能制造科技园基础设施建设项目本期申请调整地方政府专项债券 4,500.00 万元，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/>) 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。